

平成 28 年 3 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 柳田 聡
(コード番号：3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、併せて「本件取引」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

No	物件名称	用途	売買契約締結予定日	取得予定日	売主	取得予定価格 ^(注1) (百万円)
1	枚方樟葉 ロジスティクスセンター ^(注4)	物流施設	平成 28 年 3 月 30 日	平成 28 年 4 月 27 日	合同会社 大阪枚方プロジェクト	3,460
2	プライムアーバン 目黒三田 ^(注5)	居住用 施設	平成 28 年 3 月 31 日	平成 28 年 4 月 25 日	非開示 ^(注7)	1,058
3	プライムアーバン千種 ^(注6)	居住用 施設	平成 28 年 3 月 30 日	平成 28 年 4 月 5 日	非開示 ^(注7)	1,110
合 計						5,628

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

(注2) 取得予定資産のうち、枚方樟葉ロジスティクスセンターは不動産を主たる信託財産とする信託の受益権、プライムアーバン目黒三田及びプライムアーバン千種は現物不動産です。

(注3) 上記3物件は、譲渡予定資産の譲渡代金を含む自己資金により取得する予定です。

(注4) 現在の物件名称は「枚方ロジスティクスセンター」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(注5) 現在の物件名称は「サニーヒル目黒三田」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(注6) 現在の物件名称は「ロイジェント葵」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(注7) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

上記3物件を総称して、以下「取得3物件」といいます。

(2) 譲渡予定資産の概要

No	物件名称	用途	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡予定価格と 帳簿価格の 差異 (百万円)
1	セントラル新富町ビル	オフィス	平成 28 年 3 月 30 日	平成 28 年 4 月 12 日	非開示 (注2)	非開示 (注3)	1,330	非開示 (注3)
2	東宝江戸川橋ビル	オフィス					1,140	
3	東信目黒ビル	オフィス					858	
4	プライムアーバン落合	居住用 施設					338	
5	プライムアーバン中野	居住用 施設					489	
6	プライムアーバン江古田	居住用 施設					409	
7	プライムアーバン浦安Ⅱ	居住用 施設					227	
8	プライムアーバン山鼻	居住用 施設					273	
合 計						5,350	5,064	286

(注1) 平成 27 年 12 月 16 日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成 27 年 10 月 1 日時点の不動産評価額を記載しています。

(注2) 譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 本譲渡は、単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示についての同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。

(注4) 譲渡予定資産のうち、セントラル新富町ビル及び東信目黒ビルは不動産を主たる信託財産とする信託の受益権、その他の物件は現物不動産です。

上記 8 物件を総称して、以下「譲渡 8 物件」といいます。

2. 本件取引の理由

本投資法人は、着実な資産規模の成長及びファンドブランドの確立を通じた中長期的な安定運用を実現するため、平成 27 年 11 月に「中長期運用戦略」を公表しました。中長期運用戦略は、本投資法人が国内最大級の総合型 REIT となったメリットを活かし、ポートフォリオの質的向上を目的として戦略的資産入替 (SPR: Strategic Property Replacement) を実施することを主軸の 1 つとしています。

今回、SPR の第一弾として、下記に記載する物件の取得、および譲渡を決定しました。本件取引は、総合型 REIT ならではのセクターを跨いだクロスオーバー・ディールであり、築年数が経過した小規模な物件の売却および築年数の浅い物件の取得を行うことで、ポートフォリオの質的向上を図っています。

なお、本投資法人は今後も継続的に SPR を実施し、資産入替サイクルによって実現するクオリティ・パフォーマンスの高位安定したサステナブル・ポートフォリオを目指してまいります。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産の内容及び評価点

① 枚方樟葉ロジスティクスセンター

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

(ア) 立地条件

・本物件の所在する枚方市は、大阪市と京都市の中間に位置し、関西圏の二大消費地をカ

パーできる立地であり、本物件は、国道1号線至近及び、第二京阪道路「枚方東IC」より4.3kmと広域なアクセスが容易で高い利便性を享受できるエリアに位置すること

- ・工業専用地域内の工業団地に所在し、古くから工場及び物流倉庫等の工業系施設が集積していることから、騒音・振動問題等が発生する懸念が少なく、24時間運営が可能であることに加え、工業地域外には住宅街が広がっており、十分な雇用の確保も見込める物流施設の運営に適したロケーションであること

(イ) 本物件の特徴

- ・梁下有効高約7.0～7.5m、床荷重1.5t/m²、高床式1.0mといった高機能型物流倉庫の施設仕様に加え、2層構造の倉庫床（事務所等を含めると3階建）を有し、また、垂直搬送設備（2基の昇降機と3基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な出入庫や庫内移動、保管が可能な高スペック物件であること
- ・敷地内駐車場や事務所スペース、食堂及び更衣室等が確保されており、雇用者の就労環境に配慮した施設仕様となっていること

<取得予定資産の内容>

物件の名称	枚方樟葉ロジスティクスセンター	
特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成27年3月31日から平成38年4月26日	
所在地 (注1)	地番	枚方市招提田近一丁目7番
	住居表示	枚方市招提田近一丁目7番地
立地	第二京阪道路「枚方東IC」より4.3km	
竣工日(注1)	平成15年4月15日	
用途(注1)	倉庫、事務所	
構造(注1)	鉄骨造アルミニウム板葺3階建	
地震リスク分析 (PML)(注2)	4.72%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成28年2月付「地震PML評価報告書」によります。）	
設計者	株式会社大建企画設計	
構造計算者	株式会社大建企画設計	
施工者	鹿島建設株式会社関西支店	
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター	
面積(注1)	土地	14,315.70 m ² (4,330.49 坪)
	建物	19,628.03 m ² (5,937.47 坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	70% (注3)	
容積率	200%	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)	野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。 ・信託受託者とテナントの間の賃貸借契約により、本物件若しくは本物件を主たる信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を譲渡し、又はこれらに担保権を設定する場合には、テナントに対し、事前に当該譲渡又は担保権設定の概要を通知し、その承諾を得るものとされています（但し、テナントが当該譲渡又は担保権設定を承諾しない合理的な理由を示さない場合には、譲渡又は担保権設定を行うことができるものとされています。）。 ・本投資法人が本信託受益権を第三者に売却する場合、信託契約を解約し本物件の現物交付を受ける場合及びその後本物件を第三者に売却する場合には、テナントの承諾を取得する必要があります。 	
取得予定価格	3,460 百万円	

鑑定評価額 (評価方法等)	3,690 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 28 年 2 月 29 日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定 NOI (注 5)	187 百万円				
賃貸状況 (平成 28 年 3 月 29 日現在) (注 6)					
テナントの総数	1				
テナント名	伊藤忠ロジスティクス株式会社				
賃貸事業収入	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	19,807.18 m ² (5,991.67 坪)				
賃貸可能面積	19,807.18 m ² (5,991.67 坪)				
過去の稼働率 (注 7)	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地」、「竣工日」、「用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) について

PML とは、想定した予定使用期間(50 年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注3) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用地区に属するため本来 60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) 鑑定 NOI について

平成 28 年 2 月 29 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間の NOI (運営収益－運営費用)を記載しています。

(注6) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注7) 過去の稼働率について

過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

② プライムアーバン目黒三田

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

(ア) 立地条件

- ・本物件は、JR 山手線他「目黒」駅及び「恵比寿」駅の両駅を通じて計 5 路線を利用可能であり、最寄駅から JR 山手線「渋谷」駅まで 2 分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅まで 6 分、都営地下鉄三田線「大手町」駅まで 16 分、東京メトロ南北線「溜池山王」駅まで 11 分と、主要エリアへのアクセスが容易であることから、交通利便性を重視するテナントへの高い訴求力を有すること
- ・周辺には「恵比寿ガーデンプレイス」や「アトレ目黒」等の大型施設を中心とする商業集積地が点在しており、生活利便性も高い立地であること

(イ) 本物件の特徴

- ・1R からメゾネットタイプの 1LDK といった多様な住戸プランを取り揃えていることから、多様な生活スタイルに対応したテナント訴求力を備えていること
- ・上記により、東京都心部に勤務する单身社会人や DINKS を中心とした安定的な需要の見込める物件であること

<取得予定資産の内容>

物件の名称	プライムアーバン目黒三田		
特定資産の種類	不動産		
所在地 (注 1)	地 番	東京都目黒区三田二丁目 178 番 1	
	住居表示	東京都目黒区三田二丁目 7 番 9 号	

主な利用駅	JR 山手線「目黒」駅・「恵比寿」駅 徒歩 10 分 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線「目黒」駅 徒歩 10 分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩 12 分				
竣工日 (注 1)	平成 20 年 7 月 29 日				
用途 (注 1)	共同住宅				
構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階 4 階建				
賃貸可能戸数	28 戸				
地震リスク分析 (PML) (注 2)	8.06% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成 28 年 3 月付地震 PML 評価報告書によります。)				
設計者	株式会社ゼロワンオフィス一級建築士事務所				
構造計算者	株式会社構造ライブ				
施工者	新日本建設株式会社				
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター				
面積 (注 1)	土地	515.34 m ²			
	建物	1,101.06 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	60%				
容積率	160% (注 3)				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 4)	野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社 (注 5)	野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース種別 (注 5)	パス・スルー型				
特記事項	プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村不動産パートナーズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。				
取得予定価格	1,058 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,080 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 28 年 2 月 29 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI (注 6)	47 百万円				
賃貸状況 (平成 28 年 3 月 29 日現在) (注 7)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	50 百万円				
敷金・保証金	5 百万円				
稼働率	91.7%				
賃貸面積	1,014.96 m ²				
賃貸可能面積	1,106.71 m ²				
過去の稼働率 (注 8)	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末
	—%	—%	—%	—%	89.4%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) について

PML とは、想定した予定使用期間 (50 年＝一般の建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(注3) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 300% に指定されているところ、前面道路の幅員による規制 (4.0m×40%) が優先されています。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) 本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産パートナーズ株式会社との間で、転賃を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社たる野村不動産パートナーズ株式会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、貸室の全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約 (マスターリース契約) における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されるため 1 テナントと数えています。

(注6) 鑑定 NOI について

平成 28 年 2 月 29 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間の NOI（運営収益－運営費用）を記載しています。

(注7) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を 12 倍にした金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨てています。）を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注8) 過去の稼働率について

平成 27 年 2 月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

③ プライムアーバン千種

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

(ア) 立地条件

- ・本物件は名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩 1 分、JR 線・市営地下鉄東山線「千種」駅から徒歩 4 分の距離に位置し、当該 2 駅 3 路線の利用により、最寄駅から主要ビジネスエリアである市営地下鉄桜通線「名古屋」駅及び市営地下鉄東山線「伏見」駅、官公庁集積地である市営地下鉄鶴舞線・桜通線「丸の内」駅、主要商業地である市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅までいずれも直通 10 分以内でアクセス可能な交通利便性の高い立地であること
- ・周辺には、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、クリーニング店等、利便性の高い施設が所在し、いずれも徒歩約 5 分程度で利用可能であることから、生活利便性にも優れること

(イ) 本物件の特徴

- ・住戸プランについては、すべて 1R タイプで構成されており、エントランスや室内デザイン、内部仕様等の高いグレード感と併せて、当該エリアのテナント層が求める水準を十分に満たしていること
- ・上記により、市営地下鉄桜通線・東山線、JR 中央本線沿線の主要ビジネスエリアに勤務する单身社会人を中心とした安定的な需要が見込めること

<取得予定資産の内容>

物件の名称		プライムアーバン千種
特定資産の種類		不動産
所在地（注1）	地番	愛知県名古屋市東区葵三丁目905番・906番
	住居表示	愛知県名古屋市東区葵三丁目9番8号
主な利用駅		名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅 徒歩1分 名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅 徒歩4分
竣工日（注1）		平成20年8月12日
用途（注1）		共同住宅・店舗
構造（注1）		鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能戸数		61戸
地震リスク分析（PML）		6.66%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成28年2月付地震PML評価報告書によります。）
設計者		大和ハウス工業株式会社名古屋支社住宅一級建築事務所
構造計算者		有限会社古居構造設計事務所
施工者		大和ハウス工業株式会社
建築確認機関		日本 ERI 株式会社
面積（注1）	土地	400.53㎡
	建物	2,393.47㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%（注3）

容積率	600%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社(注5)	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別(注5)	パス・スルー型				
特記事項	該当事項はありません。				
取得予定価格	1,110百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,130百万円(収益還元法 価格時点:平成28年2月29日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI	56百万円				
賃貸状況(平成28年3月29日現在)(注6)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	66百万円				
敷金・保証金	7百万円				
稼働率	86.7%				
賃貸面積	1,982.72 m ²				
賃貸可能面積	2,287.07 m ²				
過去の稼働率(注7)	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	-%	-%	-%	-%	91.7%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) PML(Probable Maximum Loss)について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注3) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) 本投資法人は、本物件を取得すると同時に、株式会社長谷工ライブネットとの間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社たる株式会社長谷工ライブネットと各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されるため1テナントと数えています。

(注6) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を12倍にした金額(百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注7) 過去の稼働率について

平成27年2月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

(2) 譲渡予定資産の内容

① セントラル新富町ビル

物件の名称	セントラル新富町ビル	
特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成17年9月15日から平成30年6月30日	
所在地 (注1)	地番	東京都中央区湊三丁目8番5他5筆
	住居表示	東京都中央区湊三丁目5番10号
主な利用駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅、 東京メトロ日比谷線「築地」駅	

土地	所有形態	所有権			
	敷地面積（注1）	566.40 m ²			
	建ぺい率	100%（注2）			
	容積率	500%			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途（注1）	事務所、店舗			
	竣工日（注1）	平成2年3月31日新築、平成4年7月24日増築			
	延床面積（注1）	2,777.61 m ²			
	構造（注1）	鉄骨造陸屋根8階			
取得価格（注4）		1,330百万円			
譲渡予定価格		非開示（注3）			
帳簿価格（注4）		1,330百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示（注3）			
鑑定評価額	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	1,330百万円			
	価格時点	平成27年4月30日			
賃貸状況（平成28年3月29日現在）（注5）					
テナントの総数		6			
賃貸事業収入		98百万円			
敷金・保証金		72百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		2,465.86m ²			
賃貸可能面積		2,465.86m ²			
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	79.9%	100.0%

（注1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2）建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

（注3）本譲渡は、単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示についての承諾を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の譲渡価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。以下、譲渡8物件について同様です。

（注4）平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

（注5）賃貸状況について

「賃貸事業収入」は、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。）の合計を12倍した金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨てています。）を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みません。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

②東宝江戸川橋ビル

物件の名称		東宝江戸川橋ビル			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都文京区関口一丁目240番1他2筆			
	住居表示	東京都文京区関口一丁目24番8号			
主な利用駅		東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	710.40㎡(214.89坪)			
	建ぺい率	100%(注2)			
	容積率	500%			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途(注1)	事務所			
	竣工日(注1)	平成5年3月16日			
	延床面積(注1)	3,405.76㎡(1,030.24坪)			
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			
取得価格(注3)		1,140百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格(注3)		1,140百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	1,140百万円			
	価格時点	平成27年4月30日			
賃貸状況(平成28年3月29日現在)(注4)					
テナントの総数		9			
賃貸事業収入		91百万円			
敷金・保証金		66百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		2,058.95㎡			
賃貸可能面積		2,058.95㎡			
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	100.0%	65.7%	77.1%	94.5%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注3) 平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

(注4) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

③東信目黒ビル

物件の名称		東信目黒ビル			
特定資産の種類		不動産を主たる信託財産とする信託の受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間		平成 17 年 5 月 27 日から平成 30 年 6 月 30 日まで			
所在地 (注 1)	地番	東京都目黒区下目黒二丁目 392 番 10 他 4 筆			
	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目 20 番 28 号			
主な利用駅		JR 線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線、東急目黒線「目黒」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積 (注 1)	284.51 m ²			
	建ぺい率	100% (注 2)			
	容積率	500%			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途 (注 1)	事務所			
	竣工日 (注 1)	平成元年 9 月 30 日			
	延床面積 (注 1)	1,595.27 m ²			
	構造 (注 3)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
取得価格 (注 4)		858 百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格 (注 4)		858 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	858 百万円			
	価格時点	平成 27 年 4 月 30 日			
賃貸状況 (平成 28 年 3 月 29 日現在) (注 5)					
テナントの総数		7			
賃貸事業収入		62 百万円			
敷金・保証金		60 百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		1,341.17 m ²			
賃貸可能面積		1,341.17 m ²			
稼働率の推移	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末	平成 28 年 2 月末
	100.0%	100.0%	27.2%	27.2%	100.0%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

(注3) 構造について

建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階付地上 9 階塔屋 3 階と記載されています。

(注4) 平成 27 年 12 月 16 日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成 27 年 10 月 1 日時点の想定取得価格を記載しています。

(注5) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料 (住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。) の合計を 12 倍した金額 (千円未満を切り捨てています。) を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積 (共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みません)。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る

ことがあります。)を記載しています。

④プライムアーバン落合

物件の名称		プライムアーバン落合			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都新宿区中井二丁目2096番3、同番135			
	住居表示	東京都新宿区中井二丁目17番9号			
主な利用駅		西武新宿線、都営地下鉄大江戸線「中井」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	284.67㎡			
	建ぺい率	70%(注2)			
	容積率	200%			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途(注1)	共同住宅			
	竣工日(注1)	昭和61年3月28日			
	延床面積(注1)	553.75㎡(167.50坪)			
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	賃貸可能戸数	32戸			
取得価格(注3)		338百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格(注3)		338百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査			
	調査価額	338百万円			
	価格時点	平成27年5月31日			
賃貸状況(平成28年3月29日現在)(注4)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入		22百万円			
敷金・保証金		2百万円			
稼働率		93.6%			
賃貸面積		484.56㎡			
賃貸可能面積		517.53㎡			
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	97.0%	100.0%	90.9%	97.2%	96.6%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

(注4) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

⑤プライムアーバン中野

物件の名称		プライムアーバン中野			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都中野区上高田二丁目17番1			
	住居表示	東京都中野区上高田二丁目17番1号			
主な利用駅		西武新宿線「新井薬師前」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	563.59㎡(注2)			
	建ぺい率	60%			
	容積率	160%(注3)			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途(注1)	共同住宅			
	竣工日(注1)	昭和60年2月15日			
	延床面積(注1)	917.91㎡(277.66坪)			
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	賃貸可能戸数	51戸			
取得価格(注4)		489百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格(注4)		489百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	489百万円			
	価格時点	平成27年5月31日			
賃貸状況(平成28年3月29日現在)(注5)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入		35百万円			
敷金・保証金		1百万円			
稼働率		92.9%			
賃貸面積		744.70㎡			
賃貸可能面積		801.30㎡			
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	98.2%	91.1%	94.5%	100.0%	92.9%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 敷地面積について

建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約7.47㎡を含みます。

(注3) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.00m×40%)が優先されています。

(注4) 平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

(注5) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)に記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

⑥プライムアーバン江古田

物件の名称		プライムアーバン江古田			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都練馬区旭丘一丁目10番9、同番10			
	住居表示	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号			
主な利用駅		都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅、西武池袋線「江古田」駅			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分100%）			
	敷地面積（注1）	535.45㎡			
	建ぺい率	60%			
	容積率	181.6%（注2）			
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）			
	主な用途（注1）	共同住宅			
	竣工日（注1）	平成元年7月1日			
	延床面積（注1）	951.84㎡			
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	賃貸可能戸数	35戸			
取得価格（注3）		409百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格（注3）		409百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価			
	鑑定評価額	409百万円			
	価格時点	平成27年5月31日			
賃貸状況（平成28年3月29日現在）（注4）					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入	29百万円				
敷金・保証金	3百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	872.49㎡				
賃貸可能面積	872.49㎡				
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	94.8%	97.4%	97.5%	100.0%	94.8%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.54m×40%）が優先されています。

(注3) 平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

(注4) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みません。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

⑦プライムアーバン浦安Ⅱ

物件の名称		プライムアーバン浦安Ⅱ			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	千葉県浦安市当代島二丁目394番3他3筆			
	住居表示	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号			
主な利用駅		東京メトロ東西線「浦安」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	288.33㎡			
	建ぺい率	60%			
	容積率	186.4%(注2)			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途(注1)	共同住宅			
	竣工日(注1)	平成5年4月12日			
	延床面積(注1)	590.60㎡			
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	賃貸可能戸数	27戸			
取得価格(注3)		227百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格(注3)		227百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	227百万円			
	価格時点	平成27年5月31日			
賃貸状況(平成28年3月29日現在)(注4)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入		17百万円			
敷金・保証金		1百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		437.94㎡			
賃貸可能面積		437.94㎡			
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	88.9%	100.0%	96.3%	100.0%	92.6%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.66m×40%)が優先されています。

(注3) 平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

(注4) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」は、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在テナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

⑧プライムアーバン山鼻

物件の名称		プライムアーバン山鼻			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1539番1			
	住居表示	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号			
主な利用駅		札幌市電「西線16条」駅			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	1,108.69㎡			
	建ぺい率	80%・60%(注2)			
	容積率	300%・200%(注3)			
建物	所有形態	所有権			
	主な用途(注1)	共同住宅			
	竣工日(注1)	平成17年2月25日			
	延床面積(注1)	1,868.69㎡			
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	賃貸可能戸数	33戸			
取得価格(注4)		273百万円			
譲渡予定価格		非開示			
帳簿価格(注4)		273百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示			
鑑定評価額	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価			
	鑑定評価額	273百万円			
	価格時点	平成27年5月31日			
賃貸状況(平成28年3月29日現在)(注5)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入		23百万円			
敷金・保証金		1百万円			
稼働率		97.7%			
賃貸面積		1,483.48㎡			
賃貸可能面積		1,518.58㎡			
稼働率の推移	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2月末	平成28年 2月末
	93.4%	92.5%	90.1%	96.4%	97.7%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「主な用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の土地のうち西側都市計画道路幅員の中心から50m以内の部分は近隣商業地域80%、50mを超える部分は第二種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、近隣商業地域300%、第二種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注4) 平成27年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載している未監査の平成27年10月1日時点の想定取得価格を記載しています。

(注5) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」は、日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)に記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

4. 取得予定資産の売主の概要

(1) 枚方樟葉ロジスティクスセンター

商号	合同会社大阪枚方プロジェクト
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人大阪枚方プロジェクト 職務執行者 鄭武壽
主な事業の内容	1.不動産の取得、保有及び処分 2.不動産の賃貸及び管理 3.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4.その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	100,000円
設立年月日	平成27年2月20日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、本投資法人は当該会社を営業者とする匿名組合出資持分91百万円を保有しています。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。 なお、当該会社のプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 合同会社大阪枚方プロジェクトは、本投資法人が91百万円(当初匿名組合出資持分のうち約9.6%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本物件の取得において、匿名組合出資に当たり本合併前の旧野村不動産マスターファンド投資法人に付与され、本合併により本投資法人が承継した優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び付与された優先交渉権の詳細につきましては、旧野村不動産マスターファンド投資法人が平成27年3月24日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) プライムアーバン目黒三田

当該物件の売主は、個人ですが、当該売主より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

(3) プライムアーバン千種

当該物件の売主は、国内の一般事業会社ですが、当該売主より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

譲渡8物件の譲渡先は、同一の特定目的会社ですが、当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

6. 取得予定資産における物件取得者等の状況

取得3物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 利害関係人等との取引

(1) 取得 3 物件

①枚方樟葉ロジスティクスセンターのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

枚方樟葉ロジスティクスセンターのプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

②プライムアーバン目黒三田のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プライムアーバン目黒三田のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村不動産パートナーズ株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等並びに賃貸に係る期間、賃料その他条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

③プライムアーバン千種のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

該当物件の取得に係る取引に利害関係人等との取引はありません。

(2) 譲渡 8 物件

該当物件の譲渡に係る取引に利害関係人等との取引はありません。

8. 媒介の概要

(1) 取得 3 物件

①枚方樟葉ロジスティクスセンター

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

②プライムアーバン目黒三田

本物件の取得に係る媒介については、媒介者より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

③プライムアーバン千種

本物件の取得に係る媒介については、媒介者より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

(2) 譲渡 8 物件

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役会長 北村 邦太郎 取締役社長 常陰 均
主な事業の内容	信託業務、銀行業務
資本金	342,000,000,000 円
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 日

本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の資産保管会社、借入先及び本投資法人が保有する複数の物件の信託受託者に該当します。なお、資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の資産保管会社に該当するため、関連当事者に該当します。なお、資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

9. 決済方法

(1) 取得 3 物件の取得に係る取引

プライムアーバン千種の売買代金については、取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。枚方樟葉ロジスティクスセンター及びプライムアーバン目黒三田の売買代金については、取得予定日に、譲渡 8 物件の譲渡に伴って得られる自己資金により売主に対して売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

(2) 譲渡 8 物件の譲渡に係る取引

譲渡予定日に、譲渡先より譲渡 8 物件の売買代金全額の一括支払いを受けることにより決済する予定です。

10. 取得及び譲渡の日程（予定）

平成 28 年 3 月 30 日	枚方樟葉ロジスティクスセンター及びプライムアーバン千種の取得並びに譲渡 8 物件の譲渡に係る各売買契約の締結
平成 28 年 3 月 31 日	プライムアーバン目黒三田の取得に係る売買契約の締結
平成 28 年 4 月 5 日	プライムアーバン千種の取得（不動産の引渡し）
平成 28 年 4 月 12 日	譲渡 8 物件の譲渡（不動産及び信託受益権の引渡し）
平成 28 年 4 月 25 日	プライムアーバン目黒三田の取得（不動産の引渡し）
平成 28 年 4 月 27 日	枚方樟葉ロジスティクスセンターの取得（信託受益権の引渡し）

11. 今後の見通し

本件取引による平成 28 年 2 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）及び平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

(1) 取得3物件

物件名	枚方樟葉ロジスティクスセンター
鑑定評価額	3,690,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年2月29日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,690,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,700,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)－イ)	-	(注)
ア) 可能総収入	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PMフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	187,709,280	
(4) 一時金の運用益	-	(注)
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	192,202,080	
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,680,000,000	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,070,000,000	
土地比率	58.8%	
建物比率	41.2%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の同一需給圏を、近畿圏内の主要幹線道路周辺に広がる工業地域一円と判定し、対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま物流施設として継続使用することと判定した。	

(注) 本物件は、本投資法人及び資産運用会社と特別の利害関係を有しない第三者のみをテナントとする物件ですが、テナントから当該項目について開示することの了承を得られていません。そのため、当該項目は非開示としています。

物件名	プライムアーバン目黒三田
鑑定評価額	1,080,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,080,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,100,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	59,141,971	
ア) 可能総収入	61,605,399	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	2,463,428	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	11,861,776	
維持管理費	1,920,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	842,932	類似不動産の費用水準及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	801,012	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等並びに原状回復費を考慮のうえ査定
PM フィー	1,698,454	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,219,530	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	3,069,232	平成 27 年度実額を計上 (償却資産税は想定)
損害保険料	142,030	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	168,586	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47,280,195	
(4) 一時金の運用益	93,659	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,340,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	46,033,854	
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,050,000,000	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	792,000,000	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は JR 山手線「目黒」駅及び「恵比寿」駅を最寄り駅とし、交通利便性に優れる立地に位置する。「恵比寿」駅周辺は都内でも住みたい街ランキング等でも上位の街であり、生活利便施設等も充実していることから、賃貸需要は底堅いエリアと言える。また、建物はデザイン性の高いメゾネットタイプの住戸が中心であり、地域においても競争力の高い物件と言え、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる賃貸マンションである。</p> <p>以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。</p>	

物件名	プライムアーバン千種
鑑定評価額	1,130,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,130,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,140,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	73,383,483	
ア) 可能総収入	77,245,771	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	3,862,288	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	16,804,737	
維持管理費	1,764,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	913,216	類似不動産の費用水準及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,861,742	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等並びに原状回復費を考慮のうえ査定
PM フィー	1,791,528	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,591,423	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	4,734,200	平成 27 年度実額・一般水準等に基づき査定
損害保険料	96,737	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	3,051,891	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	56,578,746	
(4) 一時金の運用益	186,624	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,855,875	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	54,909,495	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,120,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	611,000,000	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の至近に名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅の 3 番出入口が、南方約 400m に名古屋市営地下鉄東山線及び JR「千種」駅が存する等、複数路線・駅が徒歩圏内で利用可能である。最寄駅の名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅からターミナル駅である「名古屋」駅まで約 9 分、徒歩圏内で利用可能な名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅から百貨店や高級ブランド店が軒を連ねる「栄」駅まで約 4 分であり、都心への接近性は良好である。また、建物は標準的な設備・グレードを備えており、対象不動産は将来にわたって安定的な稼働が見込まれる賃貸マンションである。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。	

(2) 譲渡 8 物件

物件名	セントラル新富町ビル	
鑑定評価額	1,330,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 27 年 4 月 30 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,330,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,340,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	107,680,000	
ア) 可能総収入	114,558,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	6,878,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	33,443,000	
維持管理費	8,643,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	10,000,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	3,973,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,938,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	605,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	8,119,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	165,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	74,237,000	
(4) 一時金の運用益	1,279,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	9,740,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	65,776,000	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,310,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,240,000,000	
土地比率	75.7%	
建物比率	24.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	東宝江戸川橋ビル
鑑定評価額	1,140,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 4 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,140,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,150,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	106,303,000	
ア) 可能総収入	110,736,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	4,433,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	41,677,000	
維持管理費	10,600,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	11,500,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	4,263,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,126,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	600,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	12,117,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	183,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	288,000	USEN 視聴料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	64,626,000	
(4) 一時金の運用益	1,157,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	10,450,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	55,333,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,130,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,220,000,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	東信目黒ビル
鑑定評価額	858,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 4 月 30 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	858,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	874,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	68,803,000	
ア) 可能総収入	72,756,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	3,773,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	20,460,000	
維持管理費	5,230,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	6,100,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	2,716,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,262,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	488,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	4,554,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	110,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48,343,000	
(4) 一時金の運用益	1,148,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,660,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	42,831,000	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	841,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	824,000,000	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	プライムアーバン落合
-----	------------

鑑定評価額	338,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	338,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	342,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	26,945,622	
ア) 可能総収入	23,479,500	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	1,465,121	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	6,177,965	
維持管理費	1,428,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	507,157	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,453,872	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	750,621	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,103,537	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	714,391	平成 27 年度実績を参考に計上
損害保険料	32,587	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	187,800	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	19,302,536	
(4) 一時金の運用益	36,785	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,601,500	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	16,737,821	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	336,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	209,000,000	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	プライムアーバン中野
-----	------------

鑑定評価額	489,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	489,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	495,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	35,680,407	
ア) 可能総収入	37,539,074	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	1,858,667	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,708,215	
維持管理費	1,938,600	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	436,176	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	3,129,480	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,062,333	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,615,826	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	1,219,600	平成 27 年度実績額を参考に計上
損害保険料	56,200	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	250,000	予備費を査定の上、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,972,192	
(4) 一時金の運用益	53,861	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	782,250	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	25,243,803	
(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	487,000,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	375,000,000	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	プライムアーバン江古田
-----	-------------

鑑定評価額	409,000,000 円
-------	---------------

鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
------	--------------

価格時点	平成 27 年 5 月 31 日
------	------------------

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	409,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	397,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	30,600,000	
ア) 可能総収入	32,160,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	1,560,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	7,757,000	
維持管理費	1,256,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	398,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	2,603,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,350,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	920,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	1,182,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	48,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	22,843,000	
(4) 一時金の運用益	92,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,888,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	21,047,000	
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	409,000,000	
割引率	5.1%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	292,000,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	プライムアーバン浦安Ⅱ
-----	-------------

鑑定評価額	227,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	227,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	230,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	18,719,000	
ア) 可能総収入	20,212,000	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	1,493,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	4,202,000	
維持管理費	996,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	350,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	956,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	542,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	583,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	746,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	29,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	14,517,000	
(4) 一時金の運用益	54,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,450,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	13,121,000	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	223,000,000	
割引率	5.5%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	199,000,000	
土地比率	62.7%	
建物比率	37.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

物件名	プライムアーバン山鼻
鑑定評価額	273,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	273,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	271,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	25,181,837	
ア) 可能総収入	26,657,640	中長期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	1,475,803	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	6,898,882	
維持管理費	0	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び覚書に基づき計上しない
水道光熱費	0	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び覚書に基づき計上しない
修繕費	1,237,600	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,100,576	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び覚書に基づく
テナント募集費用等	462,028	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	2,297,100	平成 27 年度実額を計上
損害保険料	46,123	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	755,455	消耗品費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	18,282,955	
(4) 一時金の運用益	35,114	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,873,000	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	15,445,069	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	274,000,000	
割引率	5.6%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	295,000,000	
土地比率	47.6%	
建物比率	52.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	—	

以上

【添付資料】

- 参考資料 1 本件取引後のポートフォリオ概要
- 参考資料 2 取得 3 物件の外観写真
- 参考資料 3 取得 3 物件の案内図

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.nre-mf.co.jp>

本件取引後のポートフォリオ概要

用途	地域 (注 1)	取得価格合計 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィス	東京圏	291, 190	36. 1
	その他	75, 200	9. 3
	合計	366, 390	45. 4
商業施設	東京圏	95, 317	11. 8
	その他	44, 836	5. 6
	合計	140, 153	17. 4
物流施設	東京圏	126, 230	15. 6
	その他	10, 040	1. 2
	合計	136, 270	16. 9
居住用施設	東京圏	131, 962	16. 3
	その他	32, 527	4. 0
	合計	164, 489	20. 4
総計	-	807, 302	100. 0

- (注 1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口 10 万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。
- (注 2) 「取得価格合計」は、本投資法人が平成 27 年 12 月 16 日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値に基づいて算出しています。なお、「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値は未監査の数値です。
- (注 3) 「投資比率」は、(注 2) 記載の取得価格に基づき、各用途及び地域の資産の取得価格合計がポートフォリオ全体の取得価格合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が 100. 0%にならない場合があります。

取得 3 物件の外観写真

枚方樟葉ロジスティクスセンター



プライムアーバン目黒三田



プライムアーバン千種

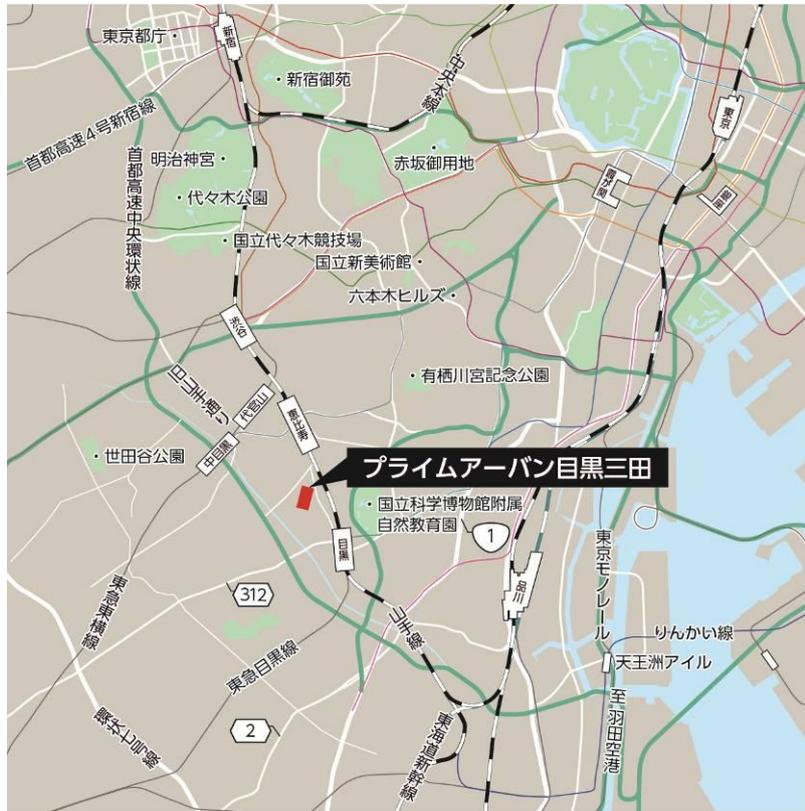


取得 3 物件の案内図

枚方樟葉ロジスティクスセンター



プライムアーバン目黒三田



プライムアーバン千種



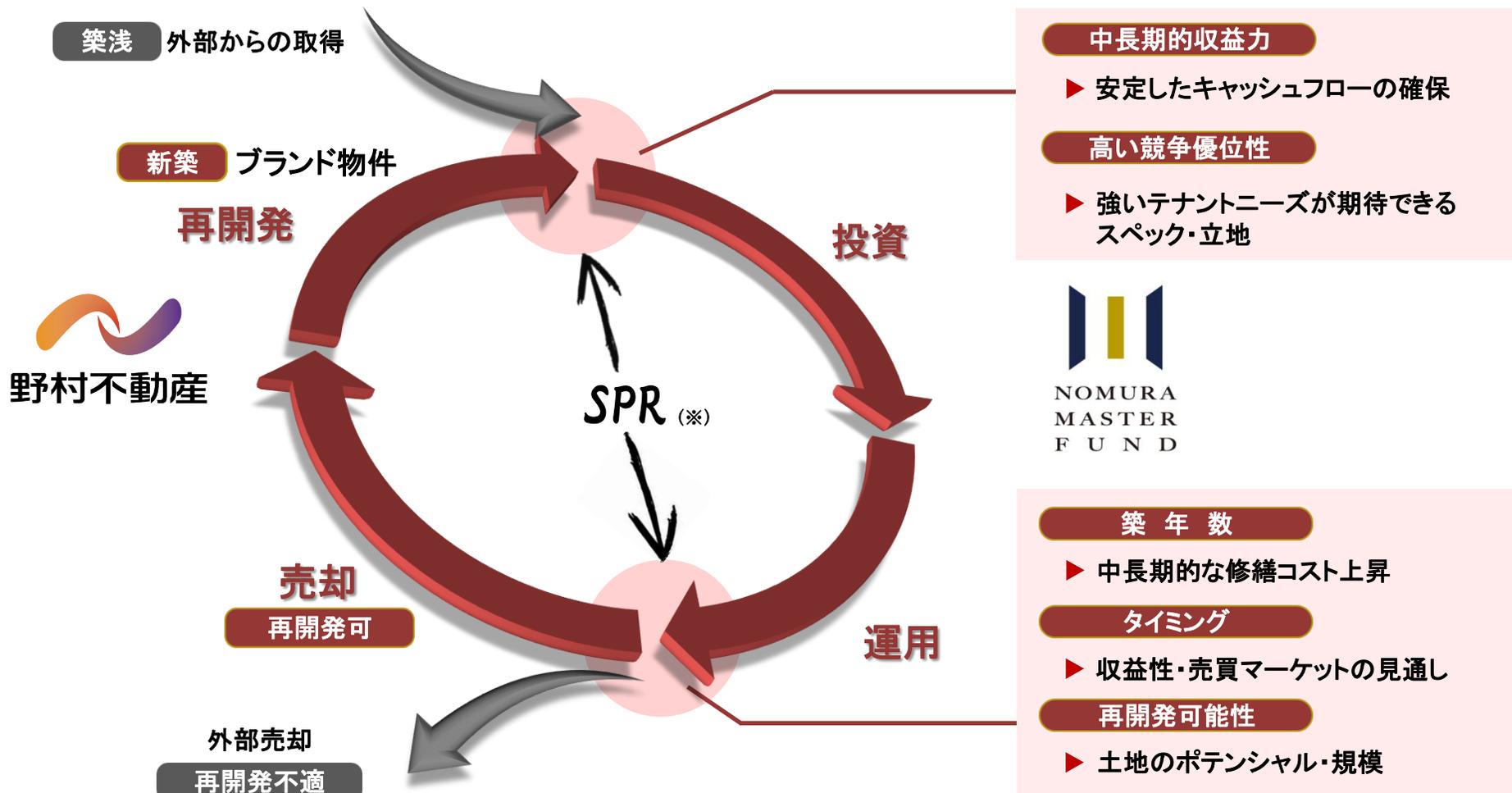


本日公表の「資産の取得及び譲渡」に関する プレスリリースについての補足説明資料

2016年3月29日

本投資法人の目指すポートフォリオ

総合デベロッパーをスポンサーに有する強みを活かし、資産入替サイクルによってクオリティ、パフォーマンスを高位安定させるサステナブル・ポートフォリオの構築を目指す



※ 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」において公表した戦略的資産入替 (Strategic Property Replacement) をいいます。詳細については次ページ以降をご参照ください。

SPRとは

Strategic Property Replacement の略。ポートフォリオの質的向上を図るための戦略的資産入替を指し、本投資法人の中長期運用戦略(※)の主軸

目標

- ✓ ポートフォリオ・クオリティの向上
- ✓ 分配金マネジメント(売却損益・期間収益)



入替目標



ポイント

- ✓ クロスオーバー・ディール
- ✓ セクター・タイミングの最適化
- ✓ スポンサーパイプラインの活用



※ 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」における「中長期運用戦略」を指します。

総合型への転換・大型化による安定性向上等のメリットを活かし、戦略的資産入替(SPR)をスタート

SPR第一弾のポイント

1. ポートフォリオ・クオリティの向上
 - ▶ 築古物件を売却し、築浅物件を取得
2. 分配金マネジメント
 - ▶ 売却にあわせた優先交渉権行使(枚方樟葉LC)
3. クロスオーバー・ディール
 - ▶ オフィス・住宅を売却し、物流・住宅を取得

中長期的な修繕費の増加、競争力低下に対応

売却物件の規模・収益性に配慮した新規取得

総合型ならではのセクターを跨いだ取引

資産入替の概要

	物件数	セクター	価格	築年数	NOI利回り
売却	8	 オフィス・住宅	5,350百万	25.3年 ^(※1)	3.7% ^(※2)
取得	3	 物流・住宅	5,680百万	10.9年 ^(※1)	5.2% ^(※3)

ポートフォリオの変化

平均築年数の低下

▲0.1年^(※1)
(19.2年)

売却価格と帳簿価格との差異

+286百万円^(※4)

修繕コストの低下

長期修繕費用見積額
▲293百万円^(※5)

(※1) 本件資産入替公表時点(2016年3月29日)を基準として算出した築年数です。
(※2) 合併前各REITの決算短債に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。
(※3) 鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益(NOI)を取得予定価格で除することにより算出しています。

(※4) 売却予定価格から2015年10月1日時点(第1期初)の想定帳簿価格を差し引いたものです。会計上の譲渡益の金額とは異なります。
(※5) 本件資産入替対象物件における建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測(12年)の合計金額を比較しています。

築年数が経過し、今後の内部成長を見込みにくい、小規模8物件を「競争入札&バルクセール」で売却

 セントラル新富町ビル



所在地	東京都中央区湊3丁目5番10号
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩4分
築年数	26.0年
賃貸可能面積	2,465.86㎡

 東宝江戸川橋ビル



所在地	東京都文京区関口1丁目24番8号
最寄駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩5分
築年数	23.0年
賃貸可能面積	2,058.95㎡

 東信目黒ビル



所在地	東京都目黒区下目黒2丁目20番28号
最寄駅	JR山手線「目黒」駅 徒歩7分
築年数	26.5年
賃貸可能面積	1,341.17㎡

 プライムアーバン落合



所在地	東京都新宿区中井2丁目17番9号
最寄駅	西武新宿線「中井」駅 徒歩7分
築年数	30.0年
賃貸可能面積/戸数	517.53㎡ 32戸

 プライムアーバン中野



所在地	東京都中野区上高田2丁目17番1号
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩7分
築年数	31.1年
賃貸可能面積/戸数	801.30㎡ 51戸

 プライムアーバン江古田



所在地	東京都練馬区旭丘1丁目10番5号
最寄駅	西武池袋線「江古田」駅 徒歩9分
築年数	26.7年
賃貸可能面積/戸数	872.49㎡ 35戸

 プライムアーバン浦安Ⅱ



所在地	千葉県浦安市当代島2丁目11番5号
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩5分
築年数	22.9年
賃貸可能面積/戸数	437.94㎡ 27戸

 プライムアーバン山鼻



所在地	北海道札幌市中央区南17条西14丁目1番27号
最寄駅	札幌市電「西線16条」駅 徒歩1分
築年数	11.0年
賃貸可能面積/戸数	1,518.58㎡ 33戸



ひらかた くずし
枚方樟葉ロジスティクスセンター

ブリッジファンドの活用



取得年月日	2016年4月27日	所在地	枚方市招提田近一丁目7番地
建築時期	2003年4月 (築13.0年)	賃貸可能面積	19,807.18㎡
取得価格(A)	3,460百万円	テナント数/ 主要テナント	1社/伊藤忠ロジスティクス
鑑定評価額(B)	3,690百万円	(A)/(B)	93.8%

取得ハイライト

- ✓ 関西圏の二大消費地(大阪・京都)をカバーし、24時間稼働可能且つ雇用確保が容易な希少性の高い立地特性
- ✓ 長期契約に基づく安定したキャッシュフローと段階賃料による継続的な内部成長余地
- ✓ 梁下有効高7.5mを活用した内部成長余地(メザニン床設置等)
未消化容積率(142%/200%)に基づく再開発可能性
- ✓ ブリッジファンドを活用し2015年3月に先行投資。本件資産入替のタイミングにあわせて優先交渉権を行使し、取得競争に晒されずにスムーズに投資を実行





プライムアーバン目黒三田

相対取引



取得年月日	2016年4月25日	所在地	東京都目黒区三田2丁目7番9号
建築時期	2008年7月(築7.7年)	賃貸可能面積	1,106.31㎡
取得価格(A)	1,058百万円	戸数	28戸
鑑定評価額(B)	1,080百万円	(A)/(B)	98.0%

取得ハイライト

- ✓ 住んでみたい街ランキング第1位(※)に輝く「恵比寿」エリア所在。
恵比寿ガーデンプレイスに寄り添う閑静な住宅地にありながら、恵比寿・目黒両駅利用可、かつフラットアプローチの希少性の高い立地特性
- ✓ 1Rからメゾネットタイプの1LDKまで幅広い住戸タイプ。
洗練されたファサードがテナントニーズを喚ぶ。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。



プライムアーバン千種

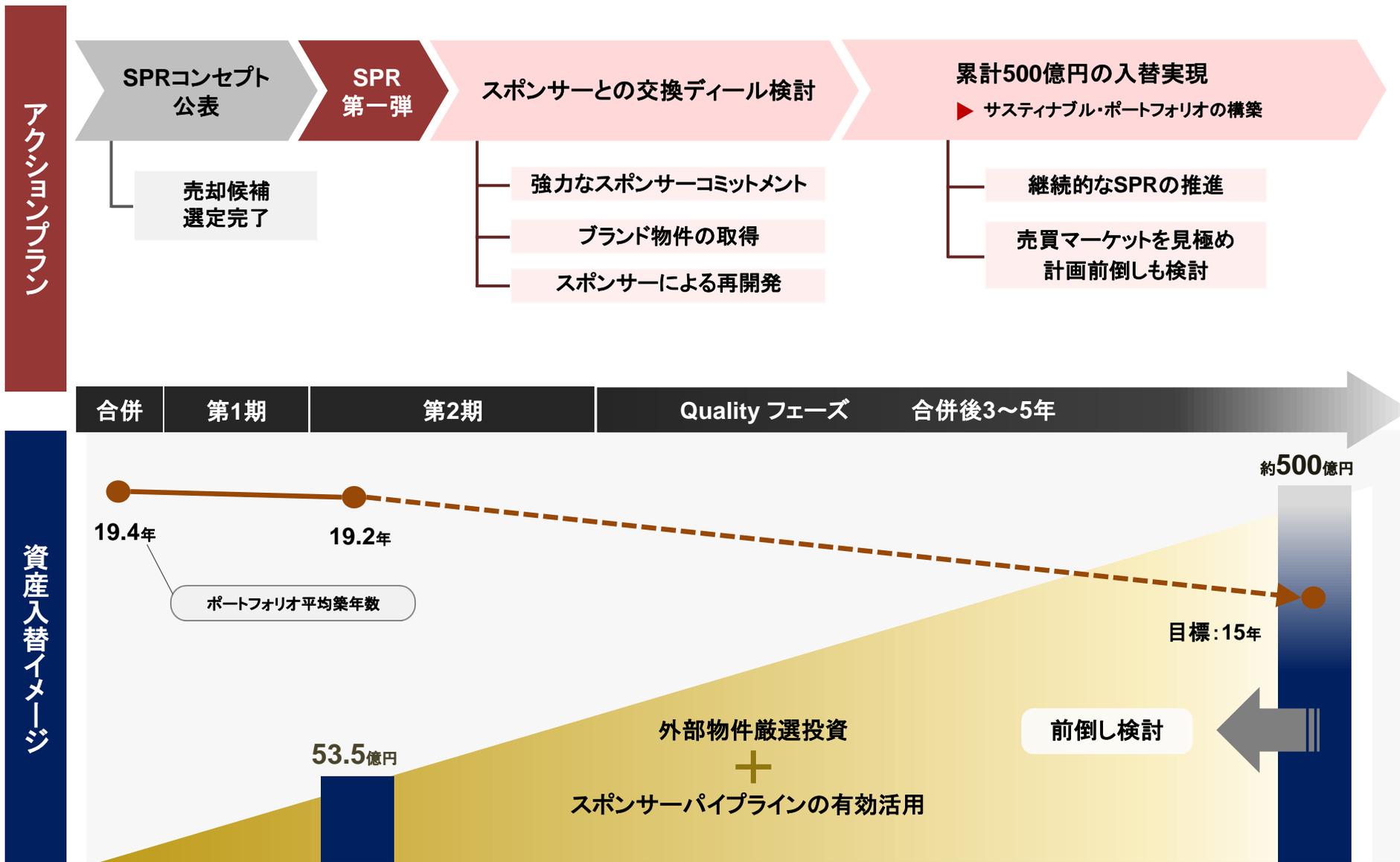
相対取引



取得年月日	2016年4月5日	所在地	名古屋市東区葵3丁目9番8号
建築時期	2008年8月(築7.6年)	賃貸可能面積	2,287.07㎡
取得価格(A)	1,110百万円	戸数	60戸・店舗1区画
鑑定評価額(B)	1,130百万円	(A)/(B)	98.2%

取得ハイライト

- ✓ 名古屋市随一の住宅地「千種」エリア所在。
その中でも名古屋中心地に隣接し、2駅3路線利用可能な最も交通利便性の高い立地特性。
かつて旧尾張藩主の別邸が所在し、家紋に因んだ由緒あるブランド立地でもある。
- ✓ 広めの1K中心の住戸タイプ。単身社会人や単身赴任ニーズにマッチした間取構成。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。





本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。