

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 岡田 賢一
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	売買契約締結日	取得予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
1	野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）(注2)	商業施設	平成 29 年 3 月 21 日	平成 29 年 3 月 31 日	野村不動産 株式会社	5,100
2	Landport 柏沼南 I	物流施設				9,900
3	プラウドフラット大森Ⅲ	居住用施設				1,110
4	プラウドフラット錦糸町	居住用施設				785
合 計						16,895

(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) 当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分 49.0%の追加取得であり、本投資法人が平成 27 年 10 月 30 日付で取得した当該不動産信託受益権の準共有持分 51.0%とあわせて、本投資法人が単独で当該物件に係る不動産信託受益権を保有することとなります。

(注 3) 取得予定資産のうち、野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）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。

(注 4) 取得予定資産については NOF 日本橋本町ビル（51.0%）の譲渡代金と差金決済を行った上で、借入金及び手元資金により取得する予定です。

上記 4 物件を総称して、以下「取得 4 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(注2) (百万円)
1	NOF 日本橋本町ビル (51.0%) (注3)	オフィス	平成 29 年 3 月 21 日	平成 29 年 3 月 31 日	野村不動産 株式会社	11,730	10,889	840
2	三菱自動車 渋谷店	商業施設 (底地)	平成 29 年 3 月 31 日	平成 29 年 6 月 1 日		1,720	1,586	133
3	三菱自動車 杉並店	商業施設 (底地)				896	748	147
合計					-	14,346	13,224	1,121

(注1) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

(注3) 本投資法人が譲渡するのは、本投資法人が保有する当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分 51.0%です。これにより、本投資法人は当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分を全て譲渡することとなります。

(注4) 上記譲渡予定資産は、いずれも不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

上記 3 物件を総称して、以下「譲渡 3 物件」といいます。また、取得 4 物件及び譲渡 3 物件を個別に「本物件」ということがあります。

2. 本件取引の理由

本投資法人は、平成 27 年 11 月に公表した「中長期運用戦略」に基づき、当初 3 年間で Quality フェーズと位置付けた上、当該フェーズに係る各種施策を着実に実行しています。

そのうち重点施策であるポートフォリオの質的向上を目的とした戦略的資産入替（SPR：Strategic Property Replacement）の一環として、スポンサーである野村不動産株式会社との交換ディールとなる取得 4 物件の取得及び譲渡 3 物件の譲渡を決定しました。

なお、譲渡 3 物件に係る売買契約においては、野村不動産株式会社が各物件を再開発し売却する場合における優先交渉権が本投資法人に付与される予定です。

本投資法人は、今後も「物件取得パイプライン」及び「マネジメントパイプライン」から構成される「賃貸バリューチェーン」を積極的に活用し、野村不動産グループとの相互成長の加速化を図ります。

取得予定資産の主な評価点及び譲渡予定資産の主な譲渡理由は、以下のとおりです。

(1) 取得予定資産の評価点

①野村不動産吉祥寺ビル

- ・ JR 中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩 3 分に位置し、大型の複合商業施設が立地する吉祥寺通り沿いで、多様な路面店が集積する中道通り入口の交差点角地に所在するため、視認性が高く、前面通行量も多いこと。吉祥寺は「住んでみたい街」ランキング(注)で継続して上位に位置し、駅前商業圏の利便性と井の頭公園をはじめとする自然の快適さが両立された人気の高い街であり、後背人口も多いこと。

(注) 新築マンションポータルサイト MAJOR7（メジャーセブン＝住友不動産株式会社・株式会社大京・東急不動産株式会社・東京建物株式会社・野村不動産株式会社・三井不動産レジデンシャル株式会社・三菱地所レジデンス株式会社の 7 社（五十音順）が運営するウェブサイト）で、全国のマンション購入意向者約 72 万人を対象に実施し

たアンケート結果によるランキングです。

- ・一面に白色のパネルと店内が視認できるガラスを配したファサードデザインや、吹き抜けを用いたエントランスデザインにより、吉祥寺エリアのランドマーク的位置付けであること。
- ・国内アパレル業界最大手である株式会社ユニクロが入居し、グローバル繁盛店としてユニクロ吉祥寺店を運営しており、高いブランド力を有すること。

②Landport 柏沼南 I

- ・都心から 30km 圏内で、常磐自動車道「柏 IC」から約 12km、国道 16 号線近傍に位置する好立地であり、国内第 2 位^(注)の取扱貨物量を誇る千葉港をはじめとした東京湾岸エリアや首都圏の大消費地とのアクセスに優れること。また、工業団地内に立地し、24 時間 365 日稼働が可能であること。

(注) 平成 27 年千葉県港湾統計年報に基づいています。

- ・千葉県屈指のベッドタウンが近隣に控え、さらには JR 常磐線「我孫子」駅へ専用シャトルバスが運行されることにより、広範囲からの雇用確保が可能であること。
- ・1 階の 2 面にバースが設置され、庫内には 4 基の荷物用エレベーターと 8 基の垂直搬送機が完備されており、高い作業効率性を確保していること。また、11m×11m グリッド及び梁下有効高さ 5.5m～6.5m の採用によるラック充填効率の向上や、余剰容積を活用した増床で季節波動や入居後の物量の増加に対応可能であるなど、物流の最適化・効率化を追求した施設設計となっていること。
- ・物流業界の世界大手である DHL サプライチェーン株式会社及び日本におけるオフィス用品通販サービス最大手の子会社であるプラスロジスティクス株式会社との長期賃貸借契約により、安定した収益が期待できること。

③クラウドフラット大森Ⅲ

- ・JR 京浜東北線「大森」駅徒歩 5 分に位置し、品川、東京等、主要なビジネスエリアへのダイレクトアクセスが可能であることに加え、羽田空港にも近接していること。「大森」駅周辺は駅ビルをはじめ商業施設が集積し繁華性も高く生活利便性に優れていること。これらにより、都心部へ通勤する単身社会人からの安定した需要が期待できること。
- ・プロパティ・マネジメント委託先である野村不動産パートナーズ株式会社は 24 時間駆けつけサービスや防災サポートサービス等の顧客満足度の高い独自サービスを提供していること等により、高品質な物件運営が期待できること。

④クラウドフラット錦糸町

- ・JR 総武線・総武線快速、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩 5 分に位置し、3 路線利用可能であることから、東京、大手町、秋葉原や新宿等、主要なビジネス・商業エリアへのダイレクトアクセスが可能であり優れた交通利便性を有すること。また、当該エリアは、東京屈指の観光スポット「東京スカイツリー」にも近接しており、錦糸町駅周辺にはショッピングモールやシネマコンプレックス等の複合施設「オリナス」や、広々とした「錦糸公園」等が所在していることから、生活利便性に優れていること。これらにより、都心部へ通勤する単身社会人からの安定した需要が期待できること。

- ・プロパティ・マネジメント委託先である野村不動産パートナーズ株式会社は 24 時間駆けつけサービスや防災サポートサービス等の顧客満足度の高い独自サービスを提供していること等により、高品質な物件運営が期待できること。

(2) 譲渡予定資産の譲渡理由

① NOF 日本橋本町ビル (51.0%)

本物件については、本投資法人が平成 28 年 5 月 9 日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表したとおり、SPR の一環として、既に不動産信託受益権の準共有持分 49.0%をスポンサーである野村不動産株式会社に譲渡しています。今般、残りの準共有持分である 51.0%について野村不動産株式会社より購入意向を受けたため、ポートフォリオの資産構成や平均築年数等を総合的に勘案し、譲渡を決定しました。なお、本物件に係る売買契約において、野村不動産が再開発し、売却する場合における優先交渉権が本投資法人に付与される予定です。

②三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店

当該各資産はいずれも底地であり、事業用定期借地契約が締結されていますが、平成 28 年 9 月 19 日付で借借人より解約予告を受領しており、当該借地契約終了後に更地として返還される予定です。本投資法人は、当該資産に関する借借人退去後の運用方針について、周辺エリアのマーケット調査・検証を行った上で、以下の選択肢を中心に様々な可能性を視野に入れ検討してきました。

- a. 底地として保有を継続し、後継テナントのリーシング
- b. 本投資法人による保有継続の上再開発
- c. 外部への売却
- d. 他用途での再開発を目的としたスポンサー（野村不動産株式会社）への売却

その結果、立地特性に照らした最適な用途等を考慮し、資産価値向上が見込まれる他用途への再開発を想定するスポンサーに対して当該資産を売却した上、当該売却に際して再開発後の物件に係る優先交渉権を取得することにより、昨今の不動産売買市場において貴重な優良不動産の取得機会を確保することが、本投資法人の利益に最も資するものと判断し、譲渡を決定しました。なお、スポンサーにおいては、三菱自動車 渋谷店については居住用施設（プラウドフラット）を、三菱自動車 杉並店については居住地立地型商業施設（物販店舗）の開発を計画しています。

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

① 野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）

物件の名称	野村不動産吉祥寺ビル				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（準共有持分の割合：49.0%）				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託契約期間	平成17年3月10日から平成37年3月10日				
所在地 ^(注1)	地番	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2017番216 他10筆			
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号			
立地	JR中央線・総武線、京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩3分				
竣工日 ^(注1)	平成26年7月10日				
主な用途 ^(注1)	店舗 駐車場				
構造 ^(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建				
設計者	株式会社 大林組一級建築士事務所				
施工者	株式会社 大林組東京本店				
建築確認機関	株式会社 都市居住評価センター				
面積 ^(注1)	土地	923.73 m ² ^(注2)			
	建物	5,550.35 m ² ^(注2)			
所有形態	土地	所有権（49.0%） ^(注3)			
	建物	所有権（49.0%） ^(注3)			
建ぺい率	100% ^(注4)				
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	株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				
地震リスク分析（PML） ^(注5)	3.06%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（現SOMPOリスクアマネジメント株式会社）作成の平成27年5月付地震PML評価報告書によります。）				
特記事項	・プロパティ・マネジメント委託先の株式会社ジオ・アカマツ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。				
取得予定価格	5,100百万円				
鑑定評価額（評価方法等）	5,440百万円（収益還元法 価格時点：平成28年12月1日） （評価機関：大和不動産鑑定株式会社）				
鑑定NOI ^(注6)	222百万円				
賃貸状況（平成29年3月21日現在） ^(注7)					
テナントの総数	1				
テナント名	株式会社ユニクロ				
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	1,962.00 m ²				
賃貸可能面積	1,962.00 m ²				
過去の稼働率 ^(注8)	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	平成29年 2月末
	-	-	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（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) 面積について

本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

(注3) 所有形態について

所有割合については、本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分の割合である 49.0%を記載しています。本投資法人が平成 27 年 10 月 30 日付で取得した当該不動産信託受益権の準共有持分 51.0%とあわせて、本投資法人が単独で当該物件に係る不動産信託受益権を保有することとなります。

(注4) 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5) 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6) 鑑定 NOI について

平成 28 年 12 月 1 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)に本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分割合である 49.0%を乗じた数値を記載しています。

(注7) 賃貸状況について

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

「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」については、建物全体の賃貸面積(本日現在エンドテナントに賃貸されている面積)及び賃貸可能面積に本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分の割合である 49.0%を乗じた数値を記載しています。

(注8) 過去の稼働率について

平成 26 年 2 月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

②Landport 柏沼南 I

物件の名称		Landport 柏沼南 I
特定資産の種類		不動産
所在地 ^(注1)	地番	千葉県柏市鷲野谷字宮後原 1027 番 15 他 1 筆
	住居表示	千葉県柏市鷲野谷 1027 番地 15
立地		常磐自動車道「柏 IC」より 11.6km
竣工日 ^(注1)		平成 28 年 1 月 29 日
主な用途 ^(注1)		倉庫
構造 ^(注1)		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
設計者		西松建設株式会社一級建築士事務所
施工者		西松建設株式会社関東建築支社
建築確認機関		株式会社国際確認検査センター
面積 ^(注1)	土地	28,029.31 m ²
	建物	49,394.87 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		70% ^(注2)
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3)		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社		-
マスターリース種別		-
地震リスク分析 (PML) ^(注4)		5.56% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の平成 28 年 11 月付「地震 PML 評価報告書」によります。)
特記事項		・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産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。
取得予定価格		9,900 百万円

鑑定評価額 (評価方法等)	9,920 百万円 (収益還元法 価格時点：平成 28 年 12 月 1 日) (評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI ^(注5)	486 百万円				
賃貸状況 (平成 29 年 3 月 21 日現在) ^(注6)					
テナントの総数	2				
テナント名	DHL サプライチェーン株式会社、プラス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	48,401.96 m ²				
賃貸可能面積	48,401.96 m ²				
過去の稼働率 ^(注7)	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	平成 29 年 2 月末
	-	-	-	0%	100.0%

(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。
なお、本物件の所在地 (住居表示) は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注 2) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用地域に属するため、建ぺい率は本来 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) 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 4) 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 5) 鑑定 NOI について

平成 28 年 12 月 1 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) を記載していません。

(注 6) 賃貸状況について

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンド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。
「賃貸面積」は、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

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。なお、平成 27 年 2 月末日以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

③プラウドフラット大森Ⅲ

物件の名称	プラウドフラット大森Ⅲ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	地番	東京都品川区南大井六丁目 107 番 3
	住居表示	東京都品川区南大井六丁目 5 番 14 号
立地	JR 京浜東北線「大森」駅 徒歩 5 分	
竣工日 ^(注1)	平成26年10月15日	
主な用途 ^(注1)	共同住宅	
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
賃貸可能戸数	49戸	
設計者	株式会社フォルム建築計画研究所	
施工者	ライト工業株式会社	
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会	
面積 ^(注1)	土地	526.83 m ²
	建物	1,742.08 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権

建ぺい率	60%				
容積率	300%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注2)	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3)	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3)	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せん。				
地震リスク分析 (PML) (注4)	5.84% (SOMP0 リスケアマネジメント株式会社作成の平成29年1月付地震PML評価報告書によります。)				
取得予定価格	1,110 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,140 百万円 (収益還元法 価格時点：平成28年12月1日) (評価機関：森井総合鑑定株式会社)				
鑑定 NOI (注5)	51 百万円				
賃貸状況 (平成29年3月21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	8 百万円				
稼働率	97.0%				
賃貸面積	1,372.06 m ²				
賃貸可能面積	1,414.74 m ²				
過去の稼働率 (注7)	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	平成29年 2月末
	—	—	97.0%	96.8%	100%

(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) 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3) マスターリースについて

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。

(注4) 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、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5) 鑑定 NOI について

平成28年12月1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

「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ているため 1 テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、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 (百万円未満切り捨て) 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、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

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。なお、平成26年2月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

④プラウドフラット錦糸町

物件の名称		プラウドフラット錦糸町				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	東京都墨田区江東橋一丁目8番7、8番8				
	住居表示	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号				
立地		JR 総武本線・総武線快速線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩5分				
竣工日(注1)		平成26年12月19日				
主な用途(注1)		共同住宅				
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		36戸				
設計者		株式会社フォルム建築計画研究所				
施工者		馬淵建設株式会社				
建築確認機関		一般財団法人 住宅金融普及協会				
面積(注1)	土地	175.86 m ²				
	建物	1,259.73 m ²				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100%(注2)				
容積率		700%				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)		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4)		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4)		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。				
地震リスク分析(PML) (注5)		6.47%(SOMPOリスクアマネジメント株式会社作成の平成29年1月付地震PML評価報告書によります。)				
取得予定価格		785百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		839百万円(収益還元法 価格時点:平成28年12月1日) (評価機関:森井総合鑑定株式会社)				
鑑定NOI(注6)		38百万円				
賃貸状況(平成29年3月21日現在)(注7)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		53百万円				
敷金・保証金		6百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		1,087.80 m ²				
賃貸可能面積		1,087.80 m ²				
過去の稼働率(注8)		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	平成29年 2月末
		—	—	13.9%	100.0%	100.0%

(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せん。

(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) 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4) マスターリースについて

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。

(注5) 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6) 鑑定 NOI について

平成28年12月1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

「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ているため1テナントと数えています。

「賃貸事業収入」は、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(百万円未満切り捨て)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、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

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。なお、平成26年2月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(2) 譲渡予定資産の内容

①NOF日本橋本町ビル (51%)

物件の名称		NOF日本橋本町ビル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権(準共有持分の割合:51%)
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		平成14年3月5日から平成34年2月28日
所在地 (注1)	地番	東京都中央区日本橋本町二丁目4番1他8筆
	住居表示	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号
立地		東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、JR線「神田」駅、JR線「新日本橋」駅
竣工日(注1)		昭和36年4月19日新築、昭和43年4月16日増築
主な用途(注1)		事務所
構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付8階建
面積(注1)	土地	3,196.31㎡
	建物	29,430.67㎡
所有形態	土地	所有権(51.0%)(注2)
	建物	所有権(51.0%)(注2)
建ぺい率		100%(注3)
容積率		800%
担保設定の有無		無
取得価格		10,914百万円(注4)
譲渡予定価格		11,730百万円
帳簿価格		10,889百万円(注5)
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		840百万円

鑑定評価額 (評価方法等)	11,200 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 28 年 8 月 31 日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所)				
賃貸状況 (平成 29 年 3 月 21 日現在) ^(注6)					
テナントの総数	16				
賃貸事業収入	1,389百万円				
敷金・保証金	961百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	19,157.05m ²				
賃貸可能面積	19,157.05m ²				
稼働率の推移	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	平成 29 年 2月末
	95.9%	100.0%	96.4%	98.9%	100.0%

(注 1) 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。土地及び建物に係る面積は、本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

(注 2) 所有形態について

所有割合については、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分の割合である 51.0%を記載しています。

(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) 取得価格について

「取得価格」は、当該不動産信託受益権全部の取得価格に 100 分の 51 を乗じた数値を記載しています。

(注 5) 帳簿価格について

「帳簿価格」は、譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注 6) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、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の合計を 12 倍した金額 (百万円未満を切り捨て) 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、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。

なお、現在本投資法人が保有する本物件の持分は 51%ですが、賃貸状況については、当該信託財産の全部につき記載しています。

②三菱自動車 渋谷店

物件の名称	三菱自動車 渋谷店	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 16 年 3 月 31 日から平成 35 年 6 月 30 日まで	
所在地 (注 1)	地 番	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目 1446 番 15 他 3 筆
	住居表示	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目 20 番 9 号
立地	京王井の頭線「駒場東大前」駅 徒歩 15 分	
竣工日 ^(注 1)	-	
主な用途 ^(注 1)	-	
構造 ^(注 1)	-	
面積 ^(注 1)	土 地	1,421.31 m ²
	建 物	-
所有形態	土 地	所有権 (事業用定期借地権の底地)

	建 物	-			
建ぺい率		80%			
容積率		300%			
担保設定の有無		無			
取得価格		1,570 百万円			
譲渡予定価格		1,720 百万円			
帳簿価格		1,586 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		133 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		1,720 百万円 (開発法 評価時点：平成 29 年 3 月 10 日) (評価機関：大和不動産鑑定株式会社)			
賃貸状況 (平成 29 年 3 月 21 日現在) (注 2)					
テナントの総数		1			
テナント名		非開示			
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		1,421.31㎡			
賃貸可能面積		1,421.31㎡			
稼働率の推移	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	平成 29 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注 1) 所在地等の記載について

「所在地 (地番)」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) 賃貸状況について

「テナント名」、「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。

「賃貸面積」は、テナントに賃貸されている面積を記載しています。

③三菱自動車 杉並店

物件の名称		三菱自動車 杉並店			
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権			
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信託契約期間		平成 16 年 3 月 31 日から平成 35 年 6 月 30 日まで			
所在地 (注 1)	地 番	東京都杉並区本天沼二丁目 185 番 1			
	住居表示	東京都杉並区本天沼二丁目 42 番 8 号			
立地		西武新宿線「下井草」駅 徒歩 12 分			
竣工日 (注 1)		-			
主な用途 (注 1)		-			
構造 (注 1)		-			
面積 (注 1)	土 地	1,831.00 ㎡			
	建 物	-			
所有形態	土 地	所有権 (事業用定期借地権の底地)			
	建 物	-			
建ぺい率		80%・50% (注 2)			
容積率		200%・100% (注 2)			
担保設定の有無		無			
取得価格		740 百万円			
譲渡予定価格		896 百万円			
帳簿価格		748 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		147 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		896 百万円 (開発法、比準価格及び土地残余法 評価時点： 平成 29 年 3 月 10 日) (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所)			

賃貸状況（平成 29 年 3 月 21 日現在） ^{（注 3）}					
テナントの総数	1				
テナント名	非開示				
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	1,831.00m ²				
賃貸可能面積	1,831.00m ²				
稼働率の推移	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	平成 29 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」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）建ぺい率・容積率について

建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路端から 20m 以内の部分は近隣商業地域 80%、北東側道路端から 20m を超える部分は第 1 種低層住居専用地域 50%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。あまた、容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域 200%、第 1 種低層住居専用地域 100%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）賃貸状況について

「テナント名」、「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。「賃貸面積」は、テナントに賃貸されている面積を記載しています。

4. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡先の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円（平成28年3月31日現在）
設立年月日	昭和32年4月15日
純資産	1,215億円（平成28年3月31日現在）
総資産	1兆57億円（平成28年3月31日現在）
大株主 （持株比率）	野村不動産ホールディングス株式会社（100.0%）（平成28年3月31日現在）
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資口を5.66%保有しています（平成28年8月31日現在）。また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況 ^(注1)	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

(注1) 本件取引における取得4物件の物件所有者等の状況は同一です。

6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る取引

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。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、利害関係者取引規程等に基づき、当該各物件の取得・譲渡及び取得価格・譲渡価格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) 野村不動産吉祥寺ビルのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

野村不動産吉祥寺ビルのプロパティ・マネジメント委託先である株式会社ジオ・アカマツは、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。資産運用会社は、本投資法人が平成27年10月30日付で当該資産の持分51.0%を取得した際に、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、利害関係者取引規程等に基づき、野村不動産吉祥寺ビルに係るプロパティ・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。

(3) Landport 柏沼南Ⅰのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 柏沼南Ⅰ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、利害関係者取引規程等に基づき、Landport 柏沼南Ⅰに係るプロパティ・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。

(4) プラウドフラット大森Ⅲ及びプラウドフラット錦糸町のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット大森Ⅲ及びプラウドフラット錦糸町のプロパティ・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・マニユア

ル、利害関係者取引規程等に基づき、プラウドフラット大森Ⅲ及びプラウドフラット錦糸町に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃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。

7. 媒介の概要

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る取引に媒介はありません。

8. 決済方法等

(1) 取得 4 物件の取得及び NOF 日本橋本町ビル(51.0%)の譲渡

同一の取引先との取得及び譲渡であるため、差金決済を行う予定です。そのため、取得 4 物件の売買代金全額から、NOF 日本橋本町ビル(51.0%)の売買代金全額を差し引いた金額について、取得及び譲渡予定日に、本投資法人が借入金及び手元資金により売主に対して一括して支払うことにより決済する予定です。

(2) 三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店の譲渡

譲渡予定日に、譲渡先より三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店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。

9. 本件取引の日程（予定）

平成 29 年 3 月 21 日	取得 4 物件の取得に係る各売買契約の締結 NOF 日本橋本町ビル(51.0%)の譲渡に係る売買契約の締結
平成 29 年 3 月 31 日	取得 4 物件の取得（不動産及び信託受益権の引渡し）及び NOF 日本橋本町ビル(51.0%)の譲渡（信託受益権の引渡し） 三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店の譲渡に係る売買契約の締結
平成 29 年 6 月 1 日	三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店の譲渡（信託受益権の引渡し）

10. 今後の見通し

譲渡 3 物件の譲渡に伴い譲渡益が発生する見込みですが、当該譲渡益相当額については、将来の安定的な運用・分配のため内部留保する予定です（詳細については、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」をご覧ください）。なお、本件取引の影響を織り込んだ平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）の運用状況の予想は、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、平成 29 年 2 月期決算発表時（平成 29 年 4 月 14 日予定）に公表する予定です。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得 4 物件

物件名	野村不動産吉祥寺ビル
鑑定評価額	5,440,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,440,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	5,540,000,000	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)	非開示	(注)
ア) 可能総収入	非開示	
イ) 空室損失等	非開示	
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	222,364,640	
(4) 一時金の運用益	1,246,422	
(5) 資本的支出	2,148,775	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))	221,462,286	
(7) 還元利回り	4.0%	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	5,390,000,000	
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.2%	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	4,410,000,000	
土地比率	81.6%	
建物比率	18.4%	
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	<p>対象地は、「吉祥寺」駅より徒歩約 3 分の駅近の好立地に位置する。路面店や百貨店が混在する吉祥寺通りと、カフェ、雑貨屋等の小規模店舗が集積する中道通りの交差点角地に位置し、駅前通りからの視認性に優れる、かつ、歩行者通行量も非常に多く繁華性の高い立地となっている。また、建物は、ビル外観はガラス面を多用した視認性の高いデザインが特徴であるが、店内の人の動きが外から見えるファサードが採用され、存在感のある地域のランドマークとなっている。地域において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商業施設である。</p> <p>以上を勘案し、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>	

(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あり、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、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	Landport 柏沼南 I
鑑定評価額	9,920,000,000 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 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	9,920,000,000	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査定。
直接還元法による価格	10,000,000,000	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)	非開示	(注)
ア) 可能総収入	非開示	
イ) 空室損失等	非開示	
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	486,674,497	
(4) 一時金の運用益	350,782	(注)
(5) 資本的支出	5,350,000	㈱東京建築検査機構のエンジニアリングレポートを参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	481,675,279	
(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	9,830,000,000	
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	11,100,000,000	
土地比率	62.3%	
建物比率	37.7%	
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	対象不動産は常磐自動車道「柏 IC」から約 12km、東京近郊を環状に結ぶ国道 16 号から約 400m の場所に位置し首都圏を広くカバーできる立地条件を有している。また、24 時間の物流業務が可能な工業専用地域に属しており、専用バスの運行により広域からの雇用確保も可能な環境となっている。一方、建物は最新の設備、スペックを有する物流施設であり、同種不動産と比較しても競争力は高い。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。	

(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あり、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、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	ブラウドフラット大森Ⅲ
鑑定評価額	1,140,000,000 円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 12 月 1 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査定。
直接還元法による価格	1,150,000,000	
(1) 運営収益 (ア-イ)	65,192,000	
ア) 可能総収入	69,258,000	現行契約による賃料を基に、中長期に安定した賃料を査定し、貸室賃料収入を計上。
イ) 空室損失等	4,066,000	地域の標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案して空室率を査定し、貸室賃料収入及び駐車場収入等の空室等損失額を計上。
(2) 運営費用	13,592,000	
維持管理費	2,412,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の見積り及び対象不動産の過年度実績を基に査定し、計上。
水道光熱費	770,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、対象不動産の過年度実績を基に査定し、計上。
修繕費	1,089,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の実績及び退去率を勘案し、原状回復費を査定し、計上した。また、類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の 30% を計上。
PM フィー	1,890,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の見積りを妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	3,809,000	地域の慣行と対象不動産の過年度実績等に基づき、テナント募集費を査定し、計上。また、自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の見積りを妥当と判断し、更新手数料を計上。
公租公課	3,458,000	平成 28 年度の税額を基に、土地については地価動向、建物及び償却資産については経年減価を考慮し、計上した。なお、償却資産税については自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に査定。
損害保険料	68,000	ご提示の見積りを妥当と判断し、計上。
その他費用	96,000	実績に基づきケーブルテレビ利用料を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	51,600,000	
(4) 一時金の運用益	72,000	敷金の額に、長期国債等の金利等を総合的に考慮して査定した運用利回りを乗じて、一時金の運用益を計上。
(5) 資本的支出	965,000	類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の 70% を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	50,707,000	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産と一定の規範性が認められる J-REIT の還元利回り参考に、割引率を基礎として収益及び元本の変動リスクを加味して、査定。
DCF 法による価格	1,120,000,000	
割引率	4.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ、東京都心主要エリアに立地する単身者向け賃貸住宅の利回りを基準利回りとし、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査や REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎として、初来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを勘案して、査定。
積算価格	1,040,000,000	
土地比率	67.9%	
建物比率	32.1%	

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

対象不動産はJR京浜東北線「大森」駅徒歩約5分に存する。大森駅周辺の便利施設や飲食店舗等が徒歩圏内に存していることから生活利便性に優れる。また、幹線道路背後に位置していることから、騒音や排気ガス等はほとんど感じられず、住環境としては良好である。建物については、建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度である。また、TVモニタ付インターホン、24時間緊急通報システム、ディンプルキー、防犯カメラといった充実したセキュリティシステムにより、プライバシー保護や防犯への配慮がなされている。貸室の間取りや設備・仕様、グレード感等も競合物件と遜色ない。対象不動産周辺においては築年の新しい賃貸マンションの供給は少なく、都心接近性を重視する単身者・都心通勤者・DINKS等を中心に底堅い需要が期待できる。以上のことから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断した。

物件名	ブラウドフラット錦糸町
鑑定評価額	839,000,000円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	839,000,000	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査定。
直接還元法による価格	850,000,000	
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	49,981,000	
ア) 可能総収入	52,694,000	現行契約による賃料を基に、中長期に安定した賃料を査定し、貸室賃料収入を計上。
イ) 空室損失等	2,713,000	地域の標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案して空室率を査定し、貸室賃料収入及びバイク置場収入等の空室等損失額を計上。
(2) 運営費用	11,708,000	
維持管理費	2,915,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の見積り及び対象不動産の過年度実績を基に査定し、計上。
水道光熱費	790,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、対象不動産の過年度実績を基に査定し、計上。
修繕費	1,045,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の実績及び退去率を勘案し、原状回復費を査定し、計上した。また、類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の30%を計上。
PMフィー	1,469,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の見積りを妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	2,991,000	地域の慣行と対象不動産の過年度実績等に基づき、テナント募集費を査定し、計上。また、自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の見積りを妥当と判断し、更新手数料を計上。
公租公課	2,444,000	平成28年度の税額を基に、土地については地価動向、建物及び償却資産については経年減価を考慮し、計上した。なお、償却資産税については自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に査定。
損害保険料	54,000	ご提示の見積りを妥当と判断し、計上。
その他費用	0	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,273,000	
(4) 一時金の運用益	57,000	敷金の額に、長期国債等の金利等を総合的に考慮して査定した運用利回りを乗じて、一時金の運用益を計上。
(5) 資本的支出	924,000	類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の70%を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,406,000	

	(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産と一定の規範性が認められる J-REIT の還元利回り参考に、割引率を基礎として収益及び元本の変動リスクを加味して、査定。
	DCF法による価格	827,000,000	
	割引率	4.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ、東京都心主要エリアに立地する単身者向け賃貸住宅の利回りを基準利回りとし、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査や REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
	最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎として、初来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを勘案して、査定。
積算価格		637,000,000	
	土地比率	58.3%	
	建物比率	41.7%	
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	<p>対象不動産は JR 総武本線等「錦糸町」駅徒歩約 5 分に存する。「錦糸町」駅は複数路線を利用でき、「東京」駅及び「大手町」駅を中心とした都内主要部へのアクセスが良好で、また、駅周辺には各種大型商業施設等が集積していることから生活利便性に優る。また、交通量の多い国道沿いに面するものの、全住戸南向きで日当りは良好である。建物については、オートロック、モニター付インターホン、宅配ボックス等の設備を有しており、維持管理状態も良好である。以上のことから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において十分な競争力を有すると判断した。</p>		

(2) 譲渡 3 物件

物件名	NOF 日本橋本町ビル
鑑定評価額	11,200,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,200,000,000	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	10,900,000,000	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)	1,300,522,999	※以下全体金額
ア) 可能総収入	1,379,816,200	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	79,293,201	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	338,062,914	
維持管理費	98,850,378	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	91,953,840	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	28,060,000	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並びに原状回復費を考慮のうえ査定
PM フィー	23,409,414	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	12,633,009	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	80,604,600	平成 28 年度実額を計上(償却資産税は想定)
損害保険料	1,251,150	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	1,300,523	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))	962,460,085	
(4) 一時金の運用益	17,415,724	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	64,660,000	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))	915,215,809	
(7) 還元利回り	4.3%	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	1,130,000,000	※以下持分金額
割引率	4.2%	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	4.5%	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	8,620,000,000	
土地比率	91.3%	
建物比率	8.7%	
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	三菱自動車 渋谷店
鑑定評価額	1,720,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 3 月 10 日

(金額: 円)

項目	内容	根拠等
開発法による価格	1,720,000,000 (1,190,000 円/㎡)	対象地上に最有効使用の建物(分譲マンション)が建築されることを想定し、販売総額の現価から通常の建物建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用等の現価を控除して試算
比準価格	1,910,000,000 (1,330,000 円/㎡)	多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し試算
収益価格(土地残余法)	— (円/㎡)	最有効使用の観点から非適用
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	—	
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))	—	
(4) 一時金の運用益	—	
(5) 資本的支出	—	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	—	
(7) 建物等に帰属する純収益	—	
(8) 未収入期間を考慮した修正率	—	
(9) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 (= ((6) - (7)) × (8))	—	
(10) 建物取壊し費用年間積立額	—	
(11) 未収入期間中の公租公課配分額	—	
(12) 土地に帰属する純収益 (= (9) - (10) - (11))	—	
(13) 土地の還元利回り	—	

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

買手としての典型的市場参加者は、分譲マンション等の販売を企図する不動産業者やデベロッパー等が中心になるものと考えられる。したがって、開発事業者の視点に立った開発法による価格は、市場の特性に適合した価格であり、本件においては、より説得力を有する開発法による価格を標準に比準価格を参考として、鑑定評価額を決定した。

物件名	三菱自動車 杉並店
鑑定評価額	896,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 29 年 3 月 10 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
開発法による価格	912,000,000 (495,000 円/㎡)	対象地上に最有効使用の建物（分譲マンション）が建築されることを想定し、販売総額の現価から通常の建物建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用等の現価を控除して試算
比準価格	900,000,000 (488,000 円/㎡)	多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し試算
収益価格(土地残余法)	852,000,000 (462,000 円/㎡)	対象地上に賃貸用マンションを建築することを想定し、まず当該建物等を賃貸した場合に期待される賃料収入などの運営総収益から運営費用を控除して土地・建物等一体としての不動産に帰属する純収益を求め、次に当該純収益から建物等に帰属する純収益を控除することにより土地に帰属する純収益を査定、これを還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	89,190,742	
ア) 可能総収入	93,656,587	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	4,465,845	中長期的な平準化した空室率を前提に査定
(2) 運営費用	20,982,262	
維持管理費	4,101,900	類似の収益事例に基づき査定
水道光熱費	1,525,500	類似の収益事例に基づき査定
修繕費	2,332,125	原状回復費用及び類似の収益事例に基づき査定
PM フィー	2,545,532	類似物件に係る標準的料率にて査定
テナント募集費用等	2,896,151	年間 20.0%のテナントが入替わること想定
公租公課	6,823,600	想定
損害保険料	311,500	類似物件に係る標準的料率に基づき査定
その他費用	445,954	類似の収益事例を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	68,208,480	
(4) 一時金の運用益	139,708	運用利回りを 1.0%として査定
(5) 資本的支出	1,246,000	類似の収益事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	67,102,188	
(7) 建物等に帰属する純収益	31,073,371	建物等の初期投資額に元利通増償還率を乗じて査定
(8) 未収入期間を考慮した修正率	0.952717	基本利率、純収益の変動率、未収入期間等を考慮して査定
(9) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 (= ((6) - (7)) × (8))	34,325,266	
(10) 建物取壊し費用年間積立額	1,009,791	建物構造、経済的耐用年数等を考慮して査定
(11) 未収入期間中の公租公課配分額	94,108	土地公租公課額、未収入期間等を考慮して査定
(12) 土地に帰属する純収益 (= (9) - (10) - (11))	33,221,367	
(13) 土地の還元利回り	3.9%	対象不動産の地域性、個性等を踏まえて査定
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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する投資採算性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、分譲マンション開発に基づく投資採算性を適切に反映した開発法による価格を重視、市場性を反映した比準価格を比較考量、収益価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

【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 取得予定資産の外観写真
- 参考資料 3 取得予定資産の案内図

* 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 (予定) 価格合計 (百万円)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	東京圏	361,030	37.9
	その他	71,930	7.6
	合計	432,960	45.5
商業施設	東京圏	107,667	11.3
	その他	65,996	6.9
	合計	173,663	18.2
物流施設	東京圏	146,930	15.4
	その他	10,040	1.1
	合計	156,970	16.5
居住用施設	東京圏	151,518	15.9
	その他	32,527	3.4
	合計	184,045	19.3
その他	東京圏	4,900	0.5
	合計	4,900	0.5
総計	-	952,538	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) 「投資比率」は、取得 (予定) 価格に基づき、各用途及び地域の資産の取得 (予定) 価格合計がポートフォリオ全体の取得 (予定) 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。

(注 3) 上記の表には、平成 28 年 12 月 20 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した NOF テクノポートカマタセンタービル及びイトーヨーカドー東習志野店の譲渡、平成 29 年 1 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表したプライムアーバン学芸大学パークフロントの取得及び平成 29 年 2 月 21 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表した中座くいだおれビルの取得が実行されたと仮定した数値を記載しています。

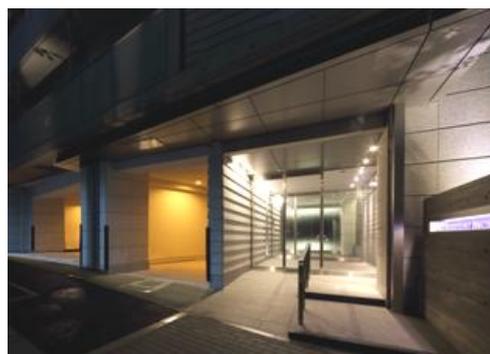
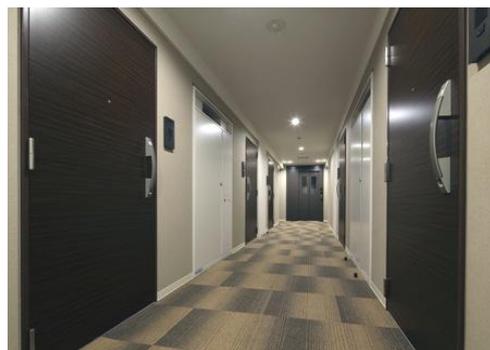
野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）



Landport 柏沼南 I



プラウドフラット大森Ⅲ



プラウドフラット錦糸町



野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）



Landport 柏沼南 I



プラウドフラット大森Ⅲ



プラウドフラット錦糸町

