

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 吉田 修平
(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（以下「本取得」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 | PMO 日本橋三越前 | オフィス | 2018年 2月1日 | 2018年 4月2日 | 野村不動産 株式会社 | 4,310 |
| 2 | PMO 芝大門 | オフィス | | | | 2,130 |
| 3 | Landport 八王子Ⅱ | 物流施設 | | 2018年 3月1日 | | 9,230 |
| 4 | Landport 岩槻 | 物流施設 | | | | 6,090 |
| 5 | プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ | 居住用施設 | | 2018年 4月2日 | | 2,750 |
| 6 | プラウドフラット外神田 | 居住用施設 | | | | 2,280 |
| 7 | プラウドフラット登戸 | 居住用施設 | | | | 1,216 |
| 8 | プラウドフラット代々木八幡 | 居住用施設 | | | | 966 |
| 9 | プラウドフラット中落合 | 居住用施設 | | | | 844 |
| 計 | | | | | | 29,816 |

(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) 取得予定資産はいずれも現物不動産です。

(注3) 取得予定資産は、新投資口の発行(注4)により調達した資金、借入金及び自己資金により取得する予定です。

(注4) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



以下、上記取得予定資産を個別に又は総称して「本物件」ということがあります。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることができると判断したため、本物件の取得を決定しました。

3. 取得予定資産の内容

(1) PMO 日本橋三越前

<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。

- ・本物件は、JR 総武本線「新日本橋」駅徒歩 1 分、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅徒歩 3 分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩 5 分、JR 山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅徒歩 8 分と 4 駅 7 路線が利用可能であり、JR・地下鉄の主要な各駅が至近の好立地に所在していること。

また、本物件が位置する日本橋本町エリアは、日本橋・神田・東京など主要なビジネスエリアに近接し、日本銀行本店や東京証券取引所が近接するとともに、以前より薬問屋が集積していた歴史的背景より、金融・製薬・化学関連企業などが集積していること。加えて、東京駅へも近接していることから、地方本社企業の東京拠点としてのニーズが見込まれ、幅広いテナント需要が期待できると考えられること。本物件の周辺エリアである日本橋・室町エリアでは、伝統と革新が共存する新たな街づくりを目指す「日本橋再生計画」が推進中であること。

- ・本物件は、PMO（注）発祥の地「日本橋」エリアに所在しており、PMO シリーズは中央区だけでも 13 棟が竣工済みで、同エリアにおいて優れた認知度を誇ること。
- ・全面ガラス張りのデザインとブラックとのコントラストが、角地という立地を活かしながら独自の存在感を主張しており、かかる高いデザイン性がテナントへの訴求力を有していると考えられること。

（注） PMO（プレミアム・ミッドサイズ・オフィス）は、野村不動産株式会社が開発するオフィスのブランドシリーズの名称です。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------|------|--|
| 物件の名称 | | PMO 日本橋三越前 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都中央区日本橋本町三丁目 3 番 12 他 7 筆 |
| | 住居表示 | 東京都中央区日本橋本町三丁目 4 番 5 号 |
| 立地 | | JR 総武線「新日本橋」駅 徒歩 1 分 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅 徒歩 3 分 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩 5 分 JR 山手線・京浜東北線・中央線他「神田」駅 徒歩 8 分 |
| 竣工日(注1) | | 2016年5月31日 |
| 主な用途(注1) | | 事務所・駐車場 |
| 構造(注1) | | 鉄骨造陸屋根11階建 |
| 設計者 | | 野村不動産株式会社一級建築士事務所 |
| 施工者 | | 株式会社銭高組 東京支店 |
| 建築確認機関 | | 株式会社都市居住評価センター |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-----------------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|
| 面積(注1) | 土地 | ①365.95 m ² ②70.52 m ² (注2) | | | |
| | 建物 | 2,968.75 m ² | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権(一部共有) | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | | 100%(注3) | | | |
| 容積率 | | 700%・800%(注4) | | | |
| 担保設定の有無 | | 無 | | | |
| プロパティ・マネジメント委託先(注5) | | 野村不動産株式会社 | | | |
| マスターリース会社(注6) | | 野村不動産株式会社 | | | |
| マスターリース種別(注6) | | パス・スルー型 | | | |
| 地震リスク分析(PML)(注7) | | 3.67%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の2017年12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兼マスターリース会社の野村不動産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。 | | | |
| 取得予定価格 | | 4,310百万円 | | | |
| 鑑定評価額(評価方法等) | | 4,520百万円(収益還元法 価格時点:2017年12月1日) (評価機関:一般財団法人日本不動産研究所) | | | |
| 鑑定NOI(注8) | | 152百万円 | | | |
| 賃貸状況(2018年2月1日現在)(注9) | | | | | |
| テナントの総数 | | 10 | | | |
| 賃貸事業収入 | | 226百万円 | | | |
| 敷金・保証金 | | 218百万円 | | | |
| 稼働率 | | 100.0% | | | |
| 賃貸面積 | | 2,267.46 m ² | | | |
| 賃貸可能面積 | | 2,267.46 m ² | | | |
| 過去の稼働率(注10) | 2013年 8月末 | 2014年 8月末 | 2015年 8月末 | 2016年 8月末 | 2017年 8月末 |
| | — | — | — | 10.0% | 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) 土地面積について

①は所有する土地の面積、②は共有する土地(本投資法人が取得予定の持分の割合は2分の1)の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分(セットバック部分)16.47 m²を含みます。②は建築基準法第42条第2項により道路とみなされている部分(私道部分)です。

(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) 容積率について

本物件の土地は、700%、800%の商業地域に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値(776.42%)が適用されます。

(注5) 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6) 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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



投資法人に支払う形態です。

(注7) 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8) 鑑定 NOI について

2017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9) 賃貸状況について

「テナントの総数」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の総数を記載しています。

「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＋月額共益費」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。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

(注10) 過去の稼働率について

2015年8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) PMO 芝大門

<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。

- ・本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩3分、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・東京モノレール羽田空港線「浜松町」駅徒歩8分と3駅6路線が利用可能であり、大手町、日本橋等の主要ビジネスエリアへの交通アクセスに優れているのみならず、羽田空港・成田空港や新幹線の発着駅であるJR「東京」駅及び「品川」駅へのダイレクトアクセスが可能であることから、長距離移動も含めた高い交通利便性を享受できる立地に所在していること。

また、本物件が位置する浜松町・芝公園エリアは、高い交通利便性に加え、増上寺や芝公園等の緑の多い良好な周辺環境を有するため、交通アクセスや長距離移動の利便性を重視する地方本社企業の東京支店、交通利便性に加えて周辺環境も同時に重視する外資系企業などの幅広い需要が期待でき、これに加えて同エリア内には日本自動車会館が所在することから、自動車関連企業の需要も期待できること。

- ・昼も夜も美しく見えるエントランスデザインは、オフィスワーカーへの誇らしさ、ゲストに対する新鮮な「迎えの場」として機能する高いデザイン性を有しており、テナントへの訴求力を有していると考えられること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------|--|-------------------|
| 物件の名称 | PMO 芝大門 | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都港区芝大門1丁目703番2 |
| | 住居表示 | 東京都港区芝大門1丁目10番18号 |
| 立地 | 都営地下鉄三田線「御成門」駅 徒歩3分 都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅 徒歩4分 JR山手線・京浜東北線等・東京モノレール羽田空港線「浜松町」駅 徒歩8分 | |
| 竣工日(注1) | 2014年9月24日 | |
| 主な用途(注1) | 事務所 | |
| 構造(注1) | 鉄骨造陸屋根9階建 | |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------|---|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 設計者 | 野村不動産株式会社一級建築士事務所 | | | | |
| 施工者 | 東急建設株式会社 | | | | |
| 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 | 289.59 m ² | | | |
| | 建物 | 1,755.21 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 | 600% | | | | |
| 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 | | | | |
| マスターリース会社 (注4) | 野村不動産株式会社 | | | | |
| マスターリース種別 (注4) | パス・スルー型 | | | | |
| 地震リスク分析(PML) (注5) | 5.87%(SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の2018年1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兼マスターリース会社の野村不動産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 | 2,130百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 2,180百万円(収益還元法 価格時点:2017年12月1日) (評価機関:一般財団法人日本不動産研究所) | | | | |
| 鑑定NOI(注6) | 82百万円 | | | | |
| 賃貸状況(2018年2月1日現在)(注7) | | | | | |
| テナントの総数 | 8 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 121百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 116百万円 | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,463.36 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,463.36 m ² | | | | |
| 過去の稼働率(注8) | 2013年 8月末 | 2014年 8月末 | 2015年 8月末 | 2016年 8月末 | 2017年 8月末 |
| | — | — | 75.0% | 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) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注6) 鑑定 NOI について

2017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、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の総数を記載しています。

「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＋月額共益費」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。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

(注8) 過去の稼働率について

2014年8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。

(3) Landport 八王子Ⅱ

<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。

- ・本物件は、都心から直線距離で約36kmに位置するとともに、中央自動車道「八王子」ICから約4.5km、中央自動車道「国立府中」ICから約7.0kmに位置することに加え、国道16号及び20号（甲州街道）にも近接し、首都圏全域への広域搬送が可能な立地に所在していること。また、北八王子工業団地に位置し、24時間稼働が可能であること。
- ・本物件は、1階・3階両フロアに設置されたバース（注）へ接車可能な4階建のスロープ型施設であり、庫内には4基の荷物用エレベーターと4基の垂直搬送機を完備し、高い作業効率性を確保していること。さらに、11m×11mグリッド（注）により100㎡あたりのラック充填効率（注）を向上させていること及び2・4階梁下有効高6.5mにより高さを活かした立体的な保管を可能とし、効率化を追求していること。併せて、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、免震構造を採用するほか、施設内に備蓄庫・非常用発電機を保有し、井水の利用も可能であり、さらに、環境への配慮から、屋上には太陽光パネルを設置していること。
- ・本物件は、JR八高線「北八王子」駅徒歩12分に位置し、またJR中央線「日野」駅及び「豊田」駅からのバス便も豊富であり、テナント企業の従業員確保に有利な立地特性を有していることに加え、施設内にはカフェテリアを設置し、良好な労働環境を創出していること。

（注）「バース」とはトラックが荷積み、荷下ろしを行うために停車するスペースをいい、「グリッド」とは支柱及び梁からなる格子状のスペースをいい、「ラック充填効率」とは棚の取用効率をいいます。以下同じです。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------|------|---|
| 物件の名称 | | Landport 八王子Ⅱ |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都八王子市石川町2970番3 |
| | 住居表示 | 東京都八王子市石川町2970番地3（注2） |
| 立地 | | 中央自動車道「八王子」ICより約4.5km 中央自動車道「国立府中」ICより約7.0km JR八高線「北八王子」駅 徒歩12分 |
| 竣工日(注1) | | 2016年9月16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4階建 |
| 設計者 | | JFEシビル株式会社一級建築士事務所 |
| 施工者 | | JFEシビル株式会社 |
| 建築確認機関 | | 日本ERI株式会社 |
| 面積(注1) | 土地 | 16,466.84㎡ |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------|--------------|--|--------------|--------------|--------------|
| | 建 物 | 33,028.63 m ² (注3) | | | |
| 所有形態 | 土 地 | 所有権 | | | |
| | 建 物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | | 70% (注4) | | | |
| 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5) | | 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6) | | 1.25% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の2017年12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。 | | | |
| 取得予定価格 | | 9,230 百万円 | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | | 9,310 百万円 (収益還元法 価格時点: 2017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7) | | 409 百万円 | | | |
| 賃貸状況 (2018年2月1日現在) (注8) | | | | | |
| 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 | | 33,421.80 m ² | | | |
| 賃貸可能面積 | | 33,421.80 m ² | | | |
| 過去の稼働率 (注9) | 2013年 8月末 | 2014年 8月末 | 2015年 8月末 | 2016年 8月末 | 2017年 8月末 |
| | - | - | - | - | 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) 住居表示について

本物件の所在地は、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3) 土地の面積について

附属建物 (物置部分等) 28.91 m²を含みます。

(注4) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業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5) 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6) 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7) 鑑定 NOI について

2017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8) 賃貸状況について

「テナントの総数」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の総数を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



「テナント名」、「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、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9) 過去の稼働率について

2016年8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) Landport 岩槻

<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。

- ・本物件は、都心から直線距離で約 33km に位置するとともに、東北自動車道「岩槻」IC から約 5.9km に位置することに加え、国道 16 号・122 号にも近接し、首都圏から東日本全域への広域搬送が可能な立地に所在すること。また、北部工業団地に位置し、24 時間稼働が可能であり、周辺には工場や物流センターが多く立地することからトラック通行への懸念がなく、スムーズな動線の確保が可能であること。
- ・本物件は、3 階構造で 2 基の荷物用エレベーターと 3 基の垂直搬送機を完備しており、実用性に優れていること。また、11m×11m グリッドによるラック充填効率の向上や各階梁下有効高 6.5m による立体的保管の支援など、効率化を追求した施設設計となっていること。さらに、不正侵入や不正駐車を抑止するため、IC カードを活用したセキュリティゲートを採用し、セキュリティも強化されていること。また、環境への配慮から、屋上緑化と太陽光パネルを併設するとともに、全館 LED 照明を採用し、消費電力や管球の交換コストを削減していること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------------------|------|--|
| 物件の名称 | | Landport 岩槻 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番9 |
| | 住居表示 | 埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9(注2) |
| 立地 | | 中央自動車道「岩槻」ICより約5.9km 東武野田線「東岩槻」駅より約2.3km |
| 竣工日(注1) | | 2016年5月13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4階建 |
| 設計者 | | JFE シビル株式会社一級建築士事務所 |
| 施工者 | | JFE シビル株式会社 |
| 建築確認機関 | | 日本 ERI 株式会社 |
| 面積(注1) | 土地 | 11,926.85 m ² |
| | 建物 | 24,177.15 m ² (注3) |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建ぺい率 | | 70% (注4) |
| 容積率 | | 200% |
| 担保設定の有無 | | 無 |
| マスターリース会社 | | — |
| マスターリース種別 | | — |
| プロパティ・マネジメント委託先 (注5) | | 野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社 |
| 地震リスク分析 (PML) (注6) | | 2.89% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の 2017 年 12 月付地震 PML 評価報告書によります。) |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 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。 | | | | |
| 取得予定価格 | 6,090 百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 6,110 百万円 (収益還元法 価格時点：2017 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 7) | 276 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2018 年 2 月 1 日現在) (注 8) | | | | | |
| 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 | 24,089.82 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 24,089.82 m ² | | | | |
| 過去の稼働率(注 9) | 2013 年 8 月末 | 2014 年 8 月末 | 2015 年 8 月末 | 2016 年 8 月末 | 2017 年 8 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。

(注 2) 住居表示について

本物件の所在地は、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 3) 土地の面積について

附属建物 (ごみ置場部分) 19.44 m²を含みます。

(注 4) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業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 5) 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 6) 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 7) 鑑定 NOI について

2017 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 8) 賃貸状況について

「テナントの総数」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の総数を記載しています。

「テナント名」、「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、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 9) 過去の稼働率について

2015 年 8 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(5) プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ

<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。

- ・本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩7分に位置し、駅前再開発の進むJR「渋谷」駅まで直通4分であることに加え、表参道、赤坂、大手町等主要なビジネス・商業エリアへのアクセスが容易な好立地に所在していること。「三軒茶屋」駅周辺は飲食店舗をはじめとする様々な商業施設が集積しており、「渋谷」駅へ近接していることから、特に若年層に人気が高いエリアであるとともに、徒歩圏内には世田谷公園が所在することから住環境にも優れており、単身・DINKSを中心としたテナントニーズが見込まれ、安定した需要が期待できるものと考えられること。
- ・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が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などにより、高品質な物件運営が期待できると考えられること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| 物件の名称 | プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都世田谷区太子堂一丁目1番88 他1筆 |
| | 住居表示 | 東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号 |
| 立地 | 東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩7分 | |
| 竣工日(注1) | 2014年1月14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6階建 | |
| 賃貸可能戸数 | 70戸 | |
| 設計者 | 株式会社フォルム建築計画研究所 | |
| 施工者 | 野村建設工業株式会社 東京支店 | |
| 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 | 1,534.91㎡ |
| | 建物 | 3,522.92㎡ |
| 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 | |
| 地震リスク分析(PML) (注5) | 12.56% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の2017年12月付地震PML評価報告書によります。) | |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・マスターレシーから本物件の全部を転借するテナントとの間の転貸借契約において、転貸借契約の有効期間満了日前の一定の期間に、転借人に対し本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨が規定されています。 ・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株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 | 2,750 百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 2,800 百万円 (収益還元法 価格時点：2017 年 12 月 1 日) (評価機関：森井総合鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定 NOI (注 6) | 120 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2018 年 2 月 1 日現在) (注 7) | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 129 百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 21 百万円 | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 2,931.42 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 2,931.42 m ² | | | | |
| 過去の稼働率(注 8) | 2013 年 8 月末 | 2014 年 8 月末 | 2015 年 8 月末 | 2016 年 8 月末 | 2017 年 8 月末 |
| | — | 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 (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) 建ぺい率について

本物件の所在地が第一種住居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) 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

2017 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、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＋月額共益費」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。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

(注 8) 過去の稼働率について

2013 年 8 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(6) プラウドフラット外神田

<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。

- ・本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩6分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩7分、JR総武線・中央線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅徒歩8分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩8分と複数路線が利用可能であり、都心各所への優れたアクセス性を誇る希少な立地に所在すること。周辺エリアの「秋葉原」駅周辺にはスーパーやコンビニエンスストア、飲食店、家電量販店等、「御茶ノ水」駅周辺には大学病院や私立大学が集積しており、社会人単身者のほか、医療関係従事者や学生のニーズも期待できるものと考えられること。本物件南側の神田川沿いには赤レンガ造りの万世橋高架橋が生まれ変わり、「マーチエキュート神田万世橋」として街の賑わいを醸成していること。
- ・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が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などにより、高品質な物件運営が期待できると考えられること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------------------|--|--|
| 物件の名称 | | プラウドフラット外神田 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都千代田区外神田二丁目57番23 |
| | 住居表示 | 東京都千代田区外神田二丁目5番9号 |
| 立地 | | 東京メトロ銀座線「末広町」駅 徒歩6分 JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅 徒歩7分 JR総武線・中央線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅 徒歩8分 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 徒歩8分 |
| 竣工日(注1) | | 2016年4月22日 |
| 主な用途(注1) | | 共同住宅・駐輪場・駐車場 |
| 構造(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| 賃貸可能戸数 | | 75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 | 407.54 m ² |
| | 建物 | 2,882.48 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 | | 600% |
| 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 | |
| 地震リスク分析(PML) (注5) | 6.07% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の2017年12月付地震PML評価報告書によります。) | |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 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 | 2,280 百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 2,370 百万円 (収益還元法 価格時点：2017 年 12 月 1 日) (評価機関：森井総合鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定 NOI (注 6) | 100 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2018 年 2 月 1 日現在) (注 7) | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 131 百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 11 百万円 | | | | |
| 稼働率 | 98.3% | | | | |
| 賃貸面積 | 2,304.83 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 2,344.93 m ² | | | | |
| 過去の稼働率(注 8) | 2013 年 8 月末 | 2014 年 8 月末 | 2015 年 8 月末 | 2016 年 8 月末 | 2017 年 8 月末 |
| | — | — | — | 51.7% | 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) 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 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

2017 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、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＋月額共益費」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。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

(注 8) 過去の稼働率について

2015 年 8 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(7) プラウドフラット登戸

<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。

- ・本物件は、小田急小田原線・JR 南武線「登戸」駅徒歩 3 分に位置し、2 路線の利用により新宿、表参道、霞ヶ関、日比谷、大手町、川崎エリア等のビジネスエリアへダイレクトアクセスが可能と交通利便性に優れていることに加え、小田急小田原線は 2018 年 3 月に「代々木上原」駅から「和泉多摩川」駅までの区間約 11km の複々線化事業が完成予定であり、これによるダイヤ改正に伴い、「登戸」駅が新たに快速急行停車駅となるなど、都心ビジネスエリアへのアクセス性の向上による、今後の更なる利便性向上が期待できること。
- ・多摩川の自然に囲まれた良好な住環境が整っていることに加え、本物件の周辺には、駅ビルに入居するスーパーマーケットや書店をはじめ、コンビニエンスストアやクリーニング店、飲食店、クリニック等の生活利便施設が集積し、テナントターゲットとなる单身社会人を中心に安定した需要を期待できるものと考えられること。
- ・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が 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などにより、高品質な物件運営が期待できると考えられること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|--------------------------|------|--|
| 物件の名称 | | プラウドフラット登戸 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注 1) | 地 番 | 神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地 3470 番 1 他 3 筆 |
| | 住居表示 | 神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地 3333 番地 1 他 2 筆 (注 2) |
| 立地 | | 小田急小田原線・JR 南武線「登戸」駅 徒歩 3 分 |
| 竣工日(注1) | | 2016年4月19日 |
| 主な用途(注1) | | 共同住宅・駐輪場・駐車場 |
| 構造(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| 賃貸可能戸数 | | 79戸 |
| 設計者 | | 株式会社コモン・リンク一級建築士事務所 |
| 施工者 | | 株式会社守谷商会 |
| 建築確認機関 | | ハウスプラス確認検査株式会社 |
| 面積(注 1) | 土 地 | 518.80 m ² |
| | 建 物 | 2,000.91 m ² |
| 所有形態 | 土 地 | 使用収益権 (所有権) (注 3) |
| | 建 物 | 所有権 |
| 建ぺい率 | | 100% (注 4) |
| 容積率 | | 400% (注 4) |
| 担保設定の有無 | | 無 |
| プロパティ・マネジメント委託先 (注 5) | | 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 6) | | 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 6) | | パス・スルー型 |
| 地震リスク分析 (PML) (注 7) | | 5.51% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の 2017 年 12 月付地震 PML 評価報告書によります。) |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地は、川崎市を施行者とする川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地です。なお、当該事業は、2025年度に完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。 ・本物件の土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。 ・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 | 1,216 百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 1,260 百万円 (収益還元法 価格時点：2017 年 12 月 1 日) (評価機関：森井総合鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定 NOI (注 8) | 62 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2018 年 2 月 1 日現在) (注 9) | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 83 百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 8 百万円 | | | | |
| 稼働率 | 98.7% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,749.42 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,771.77 m ² | | | | |
| 過去の稼働率 (注 10) | 2013 年 8 月末 | 2014 年 8 月末 | 2015 年 8 月末 | 2016 年 8 月末 | 2017 年 8 月末 |
| | — | — | — | 48.2% | 100.0% |

(注 1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」及び「面積 (土地)」は、仮換地前の従前地の地番及び面積を記載しています。仮換地指定等証明書に記載されている本物件土地の面積 (仮換地の面積の合計) は、460 m²です。

「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積 (建物)」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) 住居表示について

本物件の所在地は、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 3) 所有形態について

取得予定日において本投資法人が取得する権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権 (及び従前地の所有権) です。仮換地の所有権は、換地処分の公告の日の翌日に本投資法人が取得する予定です。

(注 4) 建ぺい率及び容積率について

仮換地に係る建ぺい率及び容積率を記載しています。建ぺい率については、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及び角地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) 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 6) 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 7) 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 8) 鑑定 NOI について

2017 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 9) 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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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、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+月額共益費」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。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

(注10) 過去の稼働率について

2015年8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。

(8) プラウドフラット代々木八幡

<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。

- ・本物件は、日本を代表する商業集積地である渋谷エリアの北西側約1.5kmの徒歩圏に位置し、最寄り駅である小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩11分に位置しており、これらの駅を利用して、新宿、表参道、赤坂、大手町といった主要なビジネス・商業エリアへのアクセスが容易であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・若年層が集まる原宿や渋谷エリアも徒歩圏で、東京大学駒場キャンパスにも近接していること。さらに、本物件の所在する富ヶ谷を含む、松濤・神山町エリアは、高級邸宅が立ち並ぶ閑静な住宅街である一方、近年はカフェやレストラン、雑貨店などの出店が増えており、生活利便性が向上していることに加え、北東700mの位置に広大な緑地を有する「代々木公園」(公園面積:約540,000㎡)が所在するなど、緑を感じられるエリアに所在しており、都市型の生活利便性に加え、優れた住環境を求めるDINKSや単身社会人への高い訴求力が期待できるものと考えられること。
- ・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が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などにより、高品質な物件運営が期待できると考えられること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------|------|--|
| 物件の名称 | | プラウドフラット代々木八幡 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1462番21 |
| | 住居表示 | 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号 |
| 立地 | | 小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10分 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩11分 |
| 竣工日(注1) | | 2016年1月8日 |
| 主な用途(注1) | | 共同住宅・駐輪場 |
| 構造(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| 賃貸可能戸数 | | 30戸 |
| 設計者 | | 株式会社ディスクー級建築士事務所 |
| 施工者 | | 工新建設株式会社 |
| 建築確認機関 | | 富士建築センター株式会社 |
| 面積(注1) | 土地 | 335.87㎡ |
| | 建物 | 1,081.03㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 建ぺい率 | 90% (注2) | | | | |
| 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 | | | | |
| 地震リスク分析 (PML) (注5) | 10.50% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の 2017 年 12 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 | 966 百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 1,000 百万円 (収益還元法 価格時点: 2017 年 12 月 1 日) (評価機関: 森井総合鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定 NOI (注6) | 42 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2018 年 2 月 1 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 | 5 百万円 | | | | |
| 稼働率 | 97.4% | | | | |
| 賃貸面積 | 947.03 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 972.13 m ² | | | | |
| 過去の稼働率 (注8) | 2013 年 8 月末 | 2014 年 8 月末 | 2015 年 8 月末 | 2016 年 8 月末 | 2017 年 8 月末 |
| | — | — | — | 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) 建ぺい率について

本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来 80%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 90%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

2017 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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



ています。

「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+月額共益費」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。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

(注8) 過去の稼働率について

2015年8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。

(9) プラウドフラット中落合

<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。

- ・西武新宿線「中井」駅徒歩5分、都営大江戸線「中井」駅、西武新宿線「下落合」駅徒歩7分に位置し、複数路線が使用可能であり、新宿、青山一丁目、六本木等主要なビジネス・商業エリアへダイレクトでアクセス可能な立地に所在していること。都営大江戸線「中井」駅南口から南北に延びる「中井商店街」をはじめ、本物件周辺には飲食店やコンビニエンスストア、クリーニング店、スーパーマーケットも所在し、生活利便性と穏やかさを備えた良好な住環境が整っていること。
- ・本物件は、壁一面がガラス窓の特徴的なファサードや開放感のあるエントランス、内廊下等、デザイン性の高い共有部を備え、これらの特徴を背景に競合物件との差別化が図られており、住戸タイプは1K・1LDK・2Kの間取りで構成されていることから、単身者・DINKS層を中心に底堅い需要が期待できるものと考えられること。
- ・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が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などにより、高品質な物件運営が期待できると考えられること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|-------------|------|---|
| 物件の名称 | | プラウドフラット中落合 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都新宿区中落合一丁目1820番2号 |
| | 住居表示 | 東京都新宿区中落合一丁目6番16号 |
| 立地 | | 西武新宿線「中井」駅 徒歩5分 都営大江戸線「中井」駅 徒歩7分 西武新宿線「下落合」駅 徒歩7分 |
| 竣工日(注1) | | 2016年12月6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7階建 |
| 賃貸可能戸数 | | 37戸 |
| 設計者 | | 牛込昇建築設計事務所、工新建設株式会社一級建築士事務所 |
| 施工者 | | 工新建設株式会社 |
| 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 | 423.28㎡ |
| | 建物 | 1,333.42㎡ |
| 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 |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | | | |
|-------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 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 | | | | |
| 地震リスク分析 (PML) (注4) | 8.29% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の2017年12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 | 844百万円 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 873百万円 (収益還元法 価格時点:2017年12月1日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所) | | | | |
| 鑑定NOI(注5) | 38百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2018年2月1日現在) (注6) | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 52百万円 | | | | |
| 敷金・保証金 | 5百万円 | | | | |
| 稼働率 | 95.4% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,053.14 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,103.88 m ² | | | | |
| 過去の稼働率(注7) | 2013年 8月末 | 2014年 8月末 | 2015年 8月末 | 2016年 8月末 | 2017年 8月末 |
| | — | — | — | — | 61.1% |

(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

2017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、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(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注7) 過去の稼働率について

2016年8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. 取得予定資産の売主の概要

| | |
|----------------------|---|
| 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 | 代表取締役社長 宮嶋 誠一 |
| 主な事業の内容 | 不動産業 |
| 資本金 | 20億円 (2017年4月1日現在) |
| 設立年月日 | 1957年4月15日 |
| 純資産 | 1,452億円 (2017年3月31日現在) |
| 総資産 | 1兆1,246億円 (2017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%) (2017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5.04%保有しています (2017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(注)等の状況 | 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) 本取得における取得予定資産の物件所有者は同一です。

6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得に係る取引

取得予定資産の取得に係る取引は、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、当該各物件の取得及び取得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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(2) PMO 日本橋三越前及び PMO 芝大門のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

PMO 日本橋三越前及び PMO 芝大門のプロパティ・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、PMO 日本橋三越前及び PMO 芝大門に係るプロパティ・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。

(3) Landport 八王子Ⅱ及び Landport 岩槻のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 八王子Ⅱ及び Landport 岩槻のプロパティ・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 八王子Ⅱ及び Landport 岩槻に係るプロパティ・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) プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合のプロパティ・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、利害関係者取引規程等に基づき、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合に係るプロパティ・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に係る取引に媒介はありません。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

取得予定日に、本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注）、借入金及び自己資金により売主に対して本物件の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。

（注）詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

PMO 日本橋三越前、PMO 芝大門、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合の取得に係る不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本売買契約においては、以下の規定又はこれに準じる内容の規定が置かれています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

- ① 本売買契約上、買主の義務は、取引実行日を期限として投資口発行による資金の調達を完了したことを前提条件とする。
- ② 売主又は買主に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違反当事者」という。）は、相手方当事者は、違反当事者に対し、債務の履行を催告し、当該催告の日から所定の日が経過する日までに当該違反が治癒されなかった場合又は当該期間内の治癒が客観的かつ合理的に不可能な場合には、本売買契約を解除することができる。
- ③ 上記②に基づき本売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の20パーセント相当額を請求できるものとする。解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセント相当額を超える場合又は解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセントに満たない場合のいずれであっても、当該当事者は違約金の増減請求をすることはできない。
- ④ 買主が取引実行日までに取得予定資産の鑑定評価書を取得した場合において、当該鑑定評価額が売買代金を下回ったときは、買主は、売主に対し、売買代金の変更についての協議を申し入れることができ、かかる場合において、取引実行日までに売買代金について合意できなかったときは、買主は何らの賠償又は補償なく本売買契約を解除することができるものとする。

9. 本取得の日程（予定）

| | |
|-----------|--|
| 2018年2月1日 | 取得予定資産の取得に係る各売買契約の締結 |
| 2018年3月1日 | Landport 八王子Ⅱ及び Landport 岩槻の取得（不動産の引渡し） |
| 2018年4月2日 | PMO 日本橋三越前、PMO 芝大門、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合の取得（不動産の引渡し） |

10. 今後の見通し

本取得は2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）において実行されるため、本取得による2018年2月期（2017年9月1日～2018年2月28日）の運用状況への影響はありません。本取得による2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）における本投資法人の運用状況への影響については、本日付で公表した「2018年8月期及び2019年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



11. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | PMO 日本橋三越前 |
| 鑑定評価額 | 4,520,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2017 年 12 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 4,520,000,000 | 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 | 4,570,000,000 | 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) | 205,962,000 | |
| ア) 可能総収入 | 217,086,000 | 中長期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 | 11,124,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 53,846,000 | |
| 維持管理費 | 13,075,000 | 予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定 |
| 水道光熱費 | 11,300,000 | 類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 1,203,000 | 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 | 5,149,000 | 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 | 1,641,000 | 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 | 21,340,000 | 2017 年度課税標準額等に基づいて査定 |
| 損害保険料 | 138,000 | 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)) | 152,116,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1,633,000 | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 2,950,000 | 毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、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)) | 150,799,000 | |
| (7) 還元利回り | 3.3% | |
| DCF 法による価格 | 4,470,000,000 | |
| 割引率 | 3.1% | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、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 | 3.5% | 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 | 4,420,000,000 | |
| 土地比率 | 79.4% | |
| 建物比率 | 20.6% | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | |
|----------------------------|--|
| 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>対象不動産の存する日本橋本町地区は、由緒ある日本橋室町地区に近接し、従来から製薬会社やその関連企業が集積する地域である。こうした地域性に加え、対象地は「新日本橋」駅から徒歩1分と最寄り駅との接近性に優れるほか「三越前」駅や「神田」駅なども徒歩圏に位置することから都心部の各エリアへのアクセスも極めて良好であるため、堅調なオフィス需要が見込める。</p> <p>対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された新築の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p> |
|----------------------------|--|

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | PMO 芝大門 |
| 鑑定評価額 | 2,180,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2017年12月1日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---------------------------------|---------------|---|
| 収益価格 | 2,180,000,000 | 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 | 2,200,000,000 | 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) | 114,201,000 | |
| ア) 可能総収入 | 120,212,000 | 中長期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 | 6,011,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 31,857,000 | |
| 維持管理費 | 10,824,000 | 予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定 |
| 水道光熱費 | 6,530,000 | 類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 754,000 | 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 | 2,855,000 | 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 | 904,000 | 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 | 9,849,000 | 2017年度課税標準額等に基づいて査定 |
| 損害保険料 | 81,000 | 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 | 60,000 | 町会費をその他費用として計上した |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 82,344,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 904,000 | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,850,000 | 毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、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)) | 81,398,000 | |
| (7) 還元利回り | 3.7% | |
| DCF 法による価格 | 2,160,000,000 | |
| 割引率 | 3.5% | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定 |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | |
|----------------------------|---------|---|--|
| | 最終還元利回り | 3.9% | 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 | | 2,150,000,000 | |
| | 土地比率 | 77.1% | |
| | 建物比率 | 22.9% | |
| 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 | | <p>対象不動産は、「御成門」駅から徒歩3分と最寄り駅との接近性に優れるほか、「大門」駅や「浜松町」駅にも徒歩圏に位置しているため、新幹線の発着駅である「東京」及び「品川」駅に加え、羽田空港へのアクセスも良好であり、東京都心部の各所のみならず地方都市への交通利便性にも優れた立地に存している。</p> <p>対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された築浅の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p> | |

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | Landport 八王子II |
| 鑑定評価額 | 9,310,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2017年12月1日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 9,310,000,000 | 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 | 9,360,000,000 | 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)) | 409,611,137 | |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示 | |
| (5) 資本的支出 | 非開示 | |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 411,802,910 | |
| (7) 還元利回り | 4.4% | 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 | 9,250,000,000 | |
| 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 | 4.6% | 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 | 9,660,000,000 | |
| 土地比率 | 68.3% | |
| 建物比率 | 31.7% | |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | |
|----------------------------|--|
| 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、従来から工業団地として利用されてきたエリアに存し、高速道路インターチェンジへのアクセスも良好であるなど運輸利便性が高く、物流施設用地として良好な地域に位置する。対象建物は高い汎用性と機能性を有する築浅の物流施設であり、さまざまな業種における物流拠点の立地ニーズに応えることが出来る施設であり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。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。 |
|----------------------------|--|

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | Landport 岩槻 |
| 鑑定評価額 | 6,110,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2017 年 12 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---|--|
| 収益価格 | 6,110,000,000 | 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 | 6,050,000,000 | 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)) | 276,798,682 | |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示 | (注) |
| (5) 資本的支出 | 非開示 | |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 278,323,508 | |
| (7) 還元利回り | 4.6% | 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 | 6,170,000,000 | |
| 割引率 | 4.4% | 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 | 4.8% | 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 | 6,240,000,000 | |
| 土地比率 | 70.1% | |
| 建物比率 | 29.9% | |
| 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 | 対象不動産は、大企業の大規模物流センターなどが建つ岩槻工業団地に存し、高速道路インターチェンジへのアクセスも良好であるなど運輸利便性が高く、物流施設用地として良好な地域に位置する。対象建物は高い汎用性と機能性を有する築浅の物流施設であり、さまざまな業種における物流拠点の立地ニーズに応えることが出来る施設であり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。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。 | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

| | |
|-------|---------------|
| 物件名 | プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ |
| 鑑定評価額 | 2,800,000,000 |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2017年12月1日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|----------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 2,800,000,000 | 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 |
| 直接還元法による収益価格 | 2,830,000,000 | |
| (1) 運営収益 (ア-イ) | 148,746,000 | |
| ア) 可能総収入 | 156,274,000 | 市場賃料水準等に基づき査定 |
| イ) 空室損失等 | 7,528,000 | 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 | 28,014,000 | |
| 維持管理費 | 4,723,000 | 類似不動産の水準を参考に、中長期的に安定した維持管理費を計上 |
| 水道光熱費 | 1,277,000 | 自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に査定し、計上 |
| 修繕費 | 2,014,000 | 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 | 4,366,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基にPMフィーの料率を査定し、計上 |
| テナント募集費用等 | 9,391,000 | 地域の慣行に基づき、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、更新手数料を計上 |
| 公租公課 | 6,105,000 | 実額相当額を参考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 |
| 損害保険料 | 138,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基に査定 |
| その他費用 | 0 | なし |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 120,732,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 118,000 | 満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した敷金等の額に、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 | 1,869,000 | 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 |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | |
|------------------------------------|---|--|
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 118,981,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.2% | 対象不動産と一定の規範性が認められる J-REIT の還元利回りを参考に、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 | 2,770,000,000 | |
| 割引率 | 3.9% | 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 | 4.4% | 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 | 2,300,000,000 | |
| 土地比率 | 76.0% | |
| 建物比率 | 24.0% | |
| 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 | 対象不動産は東急田園都市線等「三軒茶屋」駅から徒歩約7分に存する。「三軒茶屋」駅周辺は世田谷区の中でも繁華性が高い商業地の一つであると同時に、吉祥寺や自由が丘同様、「住みたい町」などのランキングに名を連ねるエリアである。「渋谷」駅から2駅の急行停車駅で都心へのアクセスは良好である。昭和女子大学に近接し、大きな公園も複数あり、便利さと共に自然も身近に感じられる居住環境である。建物については、オートロック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。 | |

| | |
|-------|---------------|
| 物件名 | プラウドフラット外神田 |
| 鑑定評価額 | 2,370,000,000 |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2017年12月1日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|----------------|---------------|---|
| 収益価格 | 2,370,000,000 | 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 |
| 直接還元法による収益価格 | 2,410,000,000 | |
| (1) 運営収益 (ア-イ) | 126,544,000 | |
| ア) 可能総収入 | 134,010,000 | 市場賃料水準等に基づき査定 |
| イ) 空室損失等 | 7,466,000 | 地域の標準的な空室率と対象不動産の個別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 | 26,450,000 | |
| 維持管理費 | 3,912,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積及び過年度実績額を基に査定し、中長期的に安定した維持管理費を計上 |
| 水道光熱費 | 1,532,000 | 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 | 1,725,000 | 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 |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | |
|----------------------------|---|---------------|--|
| | | | 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 | 3,718,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基にPM フィーの料率を査定 |
| | テナント募集費用等 | 8,879,000 | 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 | 6,473,000 | 実績相当額を参考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 |
| | 損害保険料 | 111,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基に査定 |
| | その他費用 | 100,000 | ご提示に実績を基に町会費を計上 |
| | (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 100,094,000 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 97,000 | 満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した敷金等の額に、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 | 1,467,000 | 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)) | 98,724,000 | |
| | (7) 還元利回り | 4.1% | 対象不動産と一定の規範性が認められるJ-REITの還元利回りを参考に、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 法による収益価格 | 2,330,000,000 | |
| | 割引率 | 3.9% | 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 | 4.3% | 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 | 1,720,000,000 | |
| | 土地比率 | 69.7% | |
| | 建物比率 | 30.3% | |
| 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 | 対象不動産は東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約6分に存する。JR山手線等「秋葉原」駅、JR中央・総武線等「御茶ノ水」駅も徒歩圏内に存し、都内主要部へのアクセスが良好な立地にある。日本屈指のビジネス街である大手町、一大商業地である秋葉原、歴史と学問の街である御茶ノ水に程近く、一方ではスーパーや物販店等生活に便利な商業施設も近隣に揃っており、生活利便性が優る。建物については、ノンタッチキーシステム、ディンプルダブルロック、防犯カメラ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。 | | |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | |
|-------|---------------|
| 物件名 | クラウドフラット登戸 |
| 鑑定評価額 | 1,260,000,000 |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2017年12月1日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 1,260,000,000 | 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 |
| 直接還元法による収益価格 | 1,270,000,000 | |
| (1) 運営収益 (ア)ーイ) | 78,296,000 | |
| ア) 可能総収入 | 83,257,000 | 市場賃料水準等に基づき査定 |
| イ) 空室損失等 | 4,961,000 | 地域の標準的な空室率と対象不動産の個別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 | 15,851,000 | |
| 維持管理費 | 2,688,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積及び過年度実績額を基に査定し、中長期的に安定した維持管理費を計上 |
| 水道光熱費 | 707,000 | 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 | 1,455,000 | 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 | 2,300,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基にPMフィーの料率を査定 |
| テナント募集費用等 | 4,729,000 | 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 | 3,896,000 | 実額相当額を参考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 |
| 損害保険料 | 76,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基に査定 |
| その他費用 | 0 | なし |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 62,445,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 60,000 | 満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した敷金等の額に、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 | 1,313,000 | 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)) | 61,192,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.8% | 対象不動産と一定の規範性が認められるJ-REITの還元利回りを参考に、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 |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | |
|----------------------------|---|--|
| DCF 法による収益価格 | 1,250,000,000 | |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 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 | 815,000,000 | |
| 土地比率 | 55.1% | |
| 建物比率 | 44.9% | |
| 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 | 対象不動産は小田急小田原線「登戸」駅徒歩約3分に存する。小田急小田原線のほかに JR 南武線が利用できるため、多方面へのアクセスがよく、利便性が高い。対象不動産の周辺にはスーパー、コンビニなどの便利施設、川崎市立多摩病院や金融機関といった公共性の高い施設が多く存し、生活利便性が優れる。建物については、オートロック、防犯カメラ、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。 | |

| | |
|-------|---------------|
| 物件名 | プラウドフラット代々木八幡 |
| 鑑定評価額 | 1,000,000,000 |
| 鑑定機関 | 森井総合鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2017年12月1日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|----------------|---------------|--|
| 収益価格 | 1,000,000,000 | 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 |
| 直接還元法による収益価格 | 1,020,000,000 | |
| (1) 運営収益 (ア-イ) | 52,072,000 | |
| ア) 可能総収入 | 55,017,000 | 市場賃料水準等に基づき査定 |
| イ) 空室損失等 | 2,945,000 | 地域の標準的な空室率と対象不動産の個別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 | 9,686,000 | |
| 維持管理費 | 1,620,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積及び過年度実績額を基に査定し、中長期的に安定した維持管理費を計上 |
| 水道光熱費 | 459,000 | 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額を基に査定し、計上 |
| 修繕費 | 751,000 | 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。 |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | | | |
|----------------------------|--|-------------|--|
| | PM フィー | 1,527,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を 基に PM フィーの料率を査定し、計上 |
| | テナント募集費用等 | 2,804,000 | 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、ご提示の見積を妥当と判断し、更新手数料を計上 |
| | 公租公課 | 2,481,000 | 実額相当額を参考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 |
| | 損害保険料 | 44,000 | 類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積を基に査定 |
| | その他費用 | 0 | なし |
| | (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 42,386,000 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 45,000 | 満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した敷金等の額に、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 | 764,000 | 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)) | 41,667,000 | |
| | (7) 還元利回り | 4.1% | 対象不動産と一定の規範性が認められる J-REIT の還元利回りを参考に、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 法による収益価格 | 987,000,000 | |
| | 割引率 | 3.9% | 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 | 4.3% | 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 | 903,000,000 | |
| | 土地比率 | 77.1% | |
| | 建物比率 | 22.9% | |
| 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 | 対象不動産は小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩約 10 分に存する。東京メトロ千代田線「代々木公園」駅も徒歩圏内にあり、「新宿」駅、「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ある。駅周辺には飲食店舗や物販店舗などの利便施設が多くみられ、生活利便性に優るほか、山手通りから 1 本入った緑豊かな落ち着いた住環境にあり、住環境は良好である。建物については、TV モニタ付インターホン、防犯カメラ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。 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | プラウドフラット中落合 |
| 鑑定評価額 | 873,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2017 年 12 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---|--|
| 収益価格 | 873,000,000 | DCF 法による価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算 |
| 直接還元法による価格 | 883,000,000 | 標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して試算 |
| (1) 運営収益 (ア-イ) | 52,923,891 | |
| ア) 可能総収入 | 55,597,064 | 市場賃料水準等に基づき査定 |
| イ) 空室損失等 | 2,673,173 | 中長期的な平準化した空室率に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 14,233,614 | |
| 維持管理費 | 3,510,338 | PM/BM 業務タームシートに基づき査定 |
| 水道光熱費 | 529,862 | 収支実績等に基づき査定 |
| 修繕費 | 1,088,809 | 原状回復費用、並びに ER を参考に築年及び類似事例等も勘案して査定した建物修繕費を計上 |
| PM フィー | 1,525,208 | プロパティ・マネジメント業務委託契約書・PM/BM 業務タームシートに基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 1,560,632 | プロパティ・マネジメント業務委託契約書・PM/BM 業務タームシートに基づき査定 |
| 公租公課 | 3,322,500 | 2017 年度資料等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 50,070 | 保険料見積りに基づき査定 |
| その他費用 | 2,646,195 | 収支実績等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 38,690,277 | |
| (4) 一時金の運用益 | 39,431 | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 762,000 | ER を参考に築年及び類似事例等も勘案して査定した資本的支出を計上 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 37,967,708 | |
| (7) 還元利回り | 4.3% | 類似の賃貸マンション取引利回りを中心に、対象不動産の地域性・個別性等により査定 |
| DCF 法による価格 | 868,000,000 | |
| 割引率 | 4.4% | 対象不動産の個別リスク等を勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 868,000,000 | |
| 土地比率 | 66.4% | |
| 建物比率 | 33.6% | |
| 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 | 対象不動産は、西武新宿線「中井」駅から徒歩約 5 分であり、複数路線も利用可能である立地条件に加え、賃貸マンションに要求されるグレードとしては比較的高い設備水準を備えており、十分な需要が見込まれるものと認められる。また、駅周辺の商店街には日常生活品を取り扱うスーパーや飲食店等が充実しており、生活利便性にも比較的優れる。したがって、都心接近性及び利便性を志向する単身者・DINKS 世帯等を中心に相応の競争力を有する物件と判断できる。以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。 | |

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【添付資料】

- 参考資料 1 本取得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>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



本取得後のポートフォリオ概要

(百万円)

| エリア セクター | 東京圏 (注1) | その他 | 取得(予定) 価格合計 (セクター別) | 投資比率(%) (注2) |
|----------------------|-------------|---------|---------------------------|-----------------|
| オフィス | 362,620 | 71,930 | 434,550 | 45.5 |
| 商業施設 | 100,427 | 59,356 | 159,783 | 16.7 |
| 物流施設 | 157,590 | 3,460 | 161,050 | 16.8 |
| 居住用施設 | 159,574 | 32,527 | 192,101 | 20.1 |
| 宿泊施設 | - | 3,600 | 3,600 | 0.4 |
| その他 | 4,900 | - | 4,900 | 0.5 |
| 取得(予定)価格合計 (エリア別) | 785,111 | 170,873 | 955,984 | 100.0 |
| 投資比率(%) (注2) | 82.1 | 17.9 | 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、各セクター及びエリアの資産の取得(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、2017年12月19日付「資産の取得及び新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」にて公表したウォーターマークホテル札幌の取得が実行されたと仮定した数値を記載しています。

取得予定資産の外観写真

PMO 日本橋三越前



PMO 芝大門



Landport 八王子Ⅱ



Landport 岩槻



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



クラウドフラット外神田



クラウドフラット登戸



プラウドフラット代々木八幡



クラウドフラット中落合



取得予定資産の案内図

関東圏 広域マップ



関東圏 広域マップ



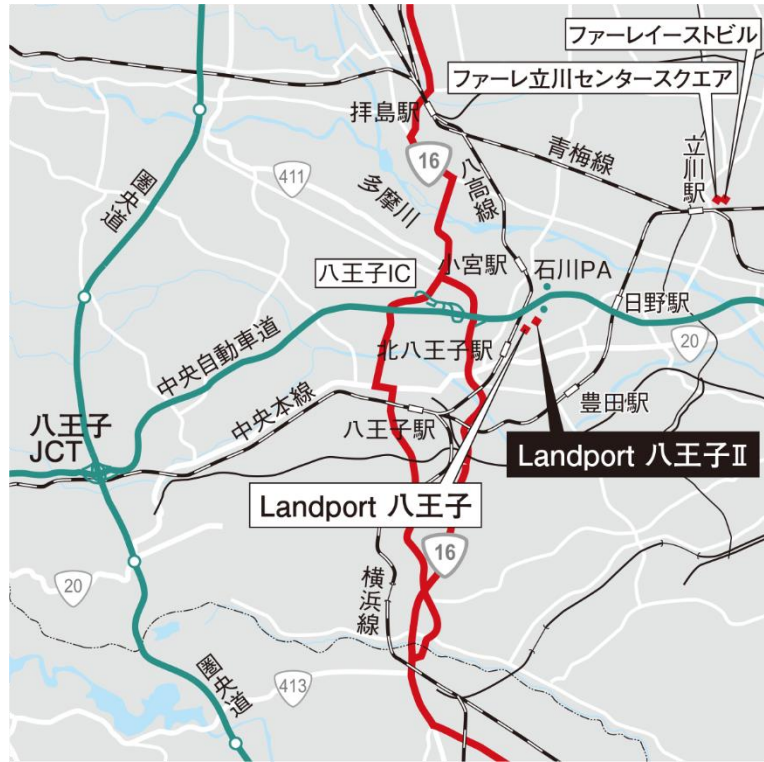
PMO 日本橋三越前



PMO 芝大門



Landport 八王子 II



Landport 岩槻



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



プラウドフラット外神田



プラウドフラット登戸



プラウドフラット代々木八幡



プラウドフラット中落合

