

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譲渡（以下、「本譲渡」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. 譲渡予定資産の概要

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) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と 帳簿価格の 差額(百万円)
プライムアーバン江坂Ⅰ	居住用施設	2019年 1月23日	2019年 2月8日	非開示 (注3)	729	612	116
プライムアーバン江坂Ⅱ					910	743	166
プライムアーバン江坂Ⅲ					1,334	1,095	238
プライムアーバン玉造					1,206	955	250
プライムアーバン千種					1,168	1,167	0
合計					5,347	4,574	772(注4)

(注1) 固定資産税・都市計画税の精算額並びに消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 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4) 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5) 譲渡予定資産は、いずれも現物不動産です。

以下、上記譲渡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. 本譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオの質的向上を目的として、継続的に「戦略的資産入替（SPR：Strategic Property Replacement）」を実施しておりますが、2018年12月19日付にセレニテ心齋橋グランデ（居住用施設、取得価格：5,567百万円）を取得したことに伴い、大阪圏を中心としたポートフォリオの資産構成や賃貸マンションの需給動向等を総合的に勘案し、SPRの一環として本譲渡を決定しました。



3. 譲渡予定資産の内容

(1) プライムアーバン江坂 I

物件の名称		プライムアーバン江坂 I			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目 26 番 7			
	住居表示	大阪府吹田市垂水町三丁目 26 番 27 号			
立地		Osaka Metro 御堂筋線「江坂」駅 徒歩 9 分 北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩 9 分			
竣工日(注1)		2007 年 1 月 31 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 9 階建			
賃貸可能戸数		48 戸			
面積 (注1)	土地	417.94 m ²			
	建物	1,432.75 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		80%			
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		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社 (注2)		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース種別 (注2)		パス・スルー型			
地震リスク分析 (PML) (注3)		6.04% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社 (現 SOMPO リスクマネジメント株式会社) 作成の 2018 年 9 月付地震 PML 評価報告書によります。)			
特記事項		該当事項はありません。			
取得価格		652 百万円			
譲渡予定価格		729 百万円			
帳簿価格 (注4)		612 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		116 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		641 百万円 (収益還元法 価格時点: 2018 年 8 月 31 日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)			
鑑定 NOI (注5)		31 百万円			
賃貸状況 (2019 年 1 月 15 日現在) (注6)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		34 百万円			
敷金・保証金		2 百万円			
稼働率		87.4%			
賃貸面積		1,039.76 m ²			
賃貸可能面積		1,189.12 m ²			
過去の稼働率	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	85.6%	97.9%	91.8%	93.8%	95.9%

(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) マスターリースについて

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3) 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4) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注5) 鑑定NOIについて

2018年8月31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、貸室の一部又は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場合については、当該マスターリース契約の賃借人を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。

「賃貸可能面積」は、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、建物竣工図面等をもとに算出した面積によっているため、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、場合により延べ床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

(2) プライムアーバン江坂Ⅱ

物件の名称		プライムアーバン江坂Ⅱ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目31番5
	住居表示	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号
立地		Osaka Metro 御堂筋線「江坂」駅 徒歩8分 北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩8分
竣工日(注1)		2007年2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11階建
賃貸可能戸数		57戸
面積 (注1)	土地	441.77 m ²
	建物	1,589.90 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		360%(注3)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社 (注4)		株式会社長谷工ライブネット
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)		5.95%(SOMPO リスケアマネジメント株式会社(現 SOMPO リスクマネジメント株式会社)作成の2018年9月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		該当事項はありません。
取得価格		794百万円
譲渡予定価格		910百万円
帳簿価格(注6)		743百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		166百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		828百万円(収益還元法 価格時点:2018年8月31日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)



鑑定 NOI(注 7)	40 百万円				
賃貸状況 (2019 年 1 月 15 日現在) (注 8)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	49 百万円				
敷金・保証金	4 百万円				
稼働率	98.3%				
賃貸面積	1,368.00m ²				
賃貸可能面積	1,392.00m ²				
過去の稼働率	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	94.8%	96.6%	100.0%	98.3%	98.3%

(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、防火地域内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) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (6.00m×60%) が優先されています。

(注 4) マスターリースについて

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 6) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注 7) 鑑定 NOI について

2018 年 8 月 31 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、貸室の一部又は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場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 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。

「賃貸可能面積」は、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、建物竣工図面等をもとに算出した面積によっているため、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、場合により延べ床面積を上回ることがあります。) を記載しています。

(3) プライムアーバン江坂Ⅲ

物件の名称	プライムアーバン江坂Ⅲ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地 番	大阪府吹田市広芝町 10 番 21
	住居表示	大阪府吹田市広芝町 10 番 19 号
立地	Osaka Metro 御堂筋線「江坂」駅 徒歩 3 分 北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩 3 分	
竣工日(注 1)	2008 年 8 月 5 日	



主な用途(注1)		共同住宅・店舗			
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建			
賃貸可能戸数		79戸			
面積 (注1)	土地	384.47㎡			
	建物	2,956.41㎡			
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		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社 (注3)		株式会社長谷工ライブネット			
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)		7.51% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社 (現 SOMPO リスクマネジメント株式会社) 作成の 2018 年 9 月付地震 PML 評価報告書によります。)			
特記事項		該当事項はありません。			
取得価格		1,190 百万円			
譲渡予定価格		1,334 百万円			
帳簿価格(注5)		1,095 百万円			
譲渡予定価格と 帳簿価格の差額		238 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		1,150 百万円 (収益還元法 価格時点: 2018 年 8 月 31 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)			
鑑定 NOI(注6)		59 百万円			
賃貸状況 (2019 年 1 月 15 日現在) (注7)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	68 百万円				
敷金・保証金	6 百万円				
稼働率	94.1%				
賃貸面積	2,024.04㎡				
賃貸可能面積	2,151.67㎡				
過去の稼働率	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	93.0%	89.0%	96.4%	94.2%	98.8%

(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、防火地域内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) マスターリースについて

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) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注6) 鑑定 NOI について

2018 年 8 月 31 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、貸室の一部又は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場合については、当該マスターリース契約の賃借人を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。

「賃貸可能面積」は、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、建物竣工図面等をもとに算出した面積によっているため、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、場合により延べ床面積を上回る場合があります。）を記載しています。

(4) プライムアーバン玉造

物件の名称		プライムアーバン玉造
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番16
	住居表示	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号
立地		Osaka Metro 長堀鶴見緑地線「玉造」駅 徒歩1分 JR 大阪環状線「玉造」駅 徒歩6分
竣工日(注1)		2009年2月20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14階建
賃貸可能戸数		80戸
面積 (注1)	土地	436.60 m ²
	建物	2,618.13 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		300%・600% (注3)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社 (注4)		株式会社長谷工ライブネット
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)		11.40% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社 (現 SOMPO リスクマネジメント株式会社) 作成の2018年9月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		該当事項はありません。
取得価格		1,020百万円
譲渡予定価格		1,206百万円
帳簿価格 (注6)		955百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		250百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		1,050百万円 (収益還元法 価格時点: 2018年8月31日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)
鑑定NOI(注7)		53百万円
賃貸状況 (2019年1月15日現在) (注8)		
テナントの総数	1	
賃貸事業収入 (年間)	68百万円	
敷金・保証金	2百万円	



稼働率	96.1%				
賃貸面積	2,279.91㎡				
賃貸可能面積	2,373.10㎡				
過去の稼働率	2014年 8月末	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末
	95.2%	92.9%	91.2%	98.9%	92.9%

(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、防火地域内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) 容積率について

本物件の土地は、第二種住居地域300%と商業地域600%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ています。

(注4) マスターリースについて

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) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注7) 鑑定NOIについて

2018年8月31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、貸室の一部又は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場合については、当該マスターリース契約の賃借人を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。

「賃貸可能面積」は、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、建物竣工図面等をもとに算出した面積によっているため、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、場合により延べ床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

(5) プライムアーバン千種

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	愛知県名古屋市中区葵三丁目905番・906番
	住居表示	愛知県名古屋市中区葵三丁目9番8号
立地	名古屋市中地下鉄桜通線「車道」駅 徒歩1分 名古屋市中地下鉄東山線「千種」駅 徒歩4分	
竣工日(注1)	2008年8月12日	
主な用途(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	
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		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社 (注3)		株式会社長谷工ライブネット			
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)		6.66% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社 (現 SOMPO リスクマネジメント株式会社) 作成の 2018 年 9 月付地震 PML 評価報告書によります。)			
特記事項		該当事項はありません。			
取得価格		1,110 百万円			
譲渡予定価格		1,168 百万円			
帳簿価格 (注5)		1,167 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		0 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		1,120 百万円 (収益還元法 価格時点: 2018 年 8 月 31 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)			
鑑定 NOI (注6)		55 百万円			
賃貸状況 (2019 年 1 月 15 日現在) (注7)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		65 百万円			
敷金・保証金		6 百万円			
稼働率		90.3%			
賃貸面積		2,065.94m ²			
賃貸可能面積		2,287.04m ²			
過去の稼働率 (注8)	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	—	—	79.4%	93.6%	92.2%

(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) マスターリースについて

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) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注6) 鑑定 NOI について

2018 年 8 月 31 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、貸室の一部又は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場合については、当該マスターリース契約の賃借人を 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。

「賃貸可能面積」は、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、建物竣工図面等をもとに算出した面積によっているため、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、場合により延べ床面積を上回ることがあります。）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。

4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

本物件の譲渡先は、国内の非上場不動産投資法人ですが、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譲渡先との間には、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。

5. 利害関係人等との取引

本譲渡に係る取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

6. 媒介の概要

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝三丁目8番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 永谷 祥史
主な事業の内容	不動産賃貸借の管理受託およびこれらのコンサルタント業務 不動産の売買、賃貸借およびこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務
資本金	10億円（2018年4月1日現在）
設立年月日	1986年10月13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	本投資法人が保有する複数の物件のプロパティ・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・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。
媒介手数料	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。

7. 決済方法等

譲渡予定日に、譲渡先より本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。

なお、譲渡に伴って得られる自己資金については借入金の返済及び今後の物件取得等を含めたポートフォリオ運営に使用する予定です。



8. 譲渡の日程（予定）

2019年1月23日	本物件の譲渡に係る売買契約の締結
2019年2月8日	本物件の譲渡（不動産の引渡し）

9. 今後の見通し

本譲渡によって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。本譲渡による2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況に与える影響は軽微であるため、予想の変更はありません。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	プライムアーバン江坂 I	
鑑定評価額	641,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018 年 8 月 31 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	641,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	649,000,000	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)	41,183,684	
ア) 可能総収入	43,817,156	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	2,633,472	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的と認められる空室率・空車率を査定
(2) 運営費用	9,745,508	
維持管理費	1,333,608	現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	690,586	過年度実績に基づき査定
修繕費	2,148,921	修繕費についてエンジニアリング・レポートに基づき査定。テナント入替費用については入替率及び空室率を考慮のうえ査定
PM フィー	1,171,859	現行契約を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	1,761,785	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	2,523,889	平成30年度課税標準額等をもとに中長期的に見込まれる税額を査定
損害保険料	64,860	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	50,000	消耗品費等について過年度実績に基づき査定
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	31,438,176	
(4) 一時金の運用益	29,363	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	293,447	建物再調達価格に基づき、CM フィーを考慮して査定
(6) 純収益 ($NC F = (3) + (4) - (5)$)	31,174,092	
(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	638,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	470,000,000	
土地比率	53.0%	
建物比率	47.0%	
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	プライムアーバン江坂Ⅱ
鑑定評価額	828,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	828,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	836,000,000	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)	52,286,809	
ア) 可能総収入	55,618,919	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	3,332,110	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的と認められる空室率・空車率を査定
(2) 運営費用	11,806,866	
維持管理費	1,447,200	現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	606,355	過年度実績に基づき査定
修繕費	2,841,911	修繕費についてエンジニアリング・レポートに基づき査定。テナント入替費用については入替率及び空室率を考慮のうえ査定
PM フィー	1,483,742	現行契約を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	2,288,253	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	3,017,305	平成30年度課税標準額等をもとに中長期的に見込まれる税額を査定
損害保険料	72,100	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	50,000	消耗品費等について過年度実績に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	40,479,943	
(4) 一時金の運用益	38,138	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	386,322	更新費についてエンジニアリング・レポートに基づき、CM フィーを考慮して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	40,131,759	
(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	824,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	519,000,000	
土地比率	52.9%	
建物比率	47.1%	
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	—	



物件名	プライムアーバン江坂Ⅲ
鑑定評価額	1,150,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,150,000,000	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	1,160,000,000	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)	79,350,600	
ア) 可能総収入	83,731,737	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	4,381,137	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	20,293,738	
維持管理費	2,480,004	契約額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	1,354,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	3,619,909	(株)東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
PM フィー	2,237,990	契約額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	4,666,240	過去実績・一般的水準等を参考に査定
公租公課	5,286,032	平成 30 年度実額・一般的水準等に基づき査定
損害保険料	131,720	平成 30 年度実額・一般的水準等に基づき査定
その他費用	517,843	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	59,056,862	
(4) 一時金の運用益	68,176	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,638,333	(株)東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	55,486,705	
(7) 還元利回り	4.8%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	1,130,000,000	
割引率	4.6%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
最終還元利回り	5.0%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	700,000,000	
土地比率	55.4%	
建物比率	44.6%	
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	プライムアーバン玉造
鑑定評価額	1,050,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,050,000,000	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	1,060,000,000	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)	71,260,147	
ア) 可能総収入	75,036,628	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	3,776,481	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	17,385,606	
維持管理費	2,304,000	契約額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	1,020,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	2,261,595	(株)東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
PM フィー	1,759,663	契約額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	4,368,230	過去実績・一般的水準等を参考に査定
公租公課	4,715,329	平成 30 年度実額・一般的水準等に基づき査定
損害保険料	107,280	平成 30 年度実額・一般的水準等に基づき査定
その他費用	849,509	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	53,874,541	
(4) 一時金の運用益	29,255	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,099,167	(株)東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	50,804,629	
(7) 還元利回り	4.8%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	1,040,000,000	
割引率	4.6%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
最終還元利回り	5.0%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	673,000,000	
土地比率	59.1%	
建物比率	40.9%	
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	プライムアーバン千種
鑑定評価額	1,120,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,120,000,000	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	1,130,000,000	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)	72,308,517	
ア) 可能総収入	81,434,649	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	9,126,132	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	16,458,262	
維持管理費	1,764,000	契約額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	723,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	1,841,909	東京海上日動リスクコンサルティング(株)の建物状況調査報告書を参考に査定
PM フィー	1,765,494	契約額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	2,525,141	過去実績・一般的水準等を参考に査定
公租公課	4,574,025	平成 30 年度実額・一般的水準等に基づき査定
損害保険料	98,093	平成 30 年度実額・一般的水準等に基づき査定
その他費用	3,166,600	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	55,850,255	
(4) 一時金の運用益	66,265	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,855,875	東京海上日動リスクコンサルティング(株)の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	54,060,645	
(7) 還元利回り	4.8%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	1,100,000,000	
割引率	4.6%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
最終還元利回り	5.0%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	597,000,000	
土地比率	67.8%	
建物比率	32.2%	
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	—	



【添付資料】

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ概要

- * 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>



本譲渡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 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	45.2
商業施設	100,427	62,916	163,343	17.0
物流施設	157,590	3,460	161,050	16.8
居住用施設	159,574	33,328	192,902	20.1
宿泊施設	0	3,600	3,600	0.4
その他	4,900	0	4,900	0.5
取得価格合計 (エリア別)	785,111	175,234	960,345	100.0
投資比率(%) (注2)	81.8	18.2	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、取得価格に基づき、各セクター及びエリア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。