

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 三浦 公輝
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘
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、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、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

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)
PMO 浜松町Ⅱ	オフィス	2022年 1月28日	2022年 4月1日	野村不動産 株式会社	5,500
プラウドフラット戸越銀座 (注2)	居住用施設		2022年 3月1日		2,550
計					8,050

(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) 区分所有建物であり、物件の一部を取得する予定です。

(注3) 取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

以下、上記取得予定資産を総称して「取得物件」ということがあります。

(2) 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)	帳簿価格 (注4) (百万円)	譲渡予定価格と帳簿価格の差異 (注5) (百万円)
駿台あざみ野校	商業施設	2022年 1月31日	2022年 1月31日	非開示 (注2)	非開示 (注3)	1,450	非開示 (注3)
一番町 stear	商業施設	2022年 1月27日	2022年 3月18日	非開示 (注2)	非開示 (注3)	4,405	非開示 (注3)
計					6,582	5,856	725

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

(注3) 一番町 stear については、譲渡先より譲渡予定価格の開示について承諾が得られないことから、非開示としています。それに伴い、駿台あざみ野校についても、譲渡予定価格を非開示とするとともに、本2物件の譲渡予定価格と帳簿価格の差額につい



でも非開示としています。なお、一番町 stear の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点（2021年8月31日時点）の鑑定評価額をいずれも上回っています。駿台あざみ野校の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格を下回るものですが、テナント退去を前提とした直近の鑑定評価額（2021年12月31日時点）を上回っています。

(注4) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注5) 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6) 譲渡予定資産の譲渡に係る媒介者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は該当しません。

(注7) 上記譲渡予定資産は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

以下、上記譲渡予定資産を総称して「譲渡物件」ということがあります。また、取得物件及び譲渡物件を個別に「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、本件取引の実施を決定しました。本投資法人は、外部成長戦略として、スポンサー開発物件を中心とした取得及び将来的な競争優位性に懸念のある物件の売却を行うこととしています。本件取引は、総合型 REIT ならではのセクターを跨いだクロスオーバー・ディールであり、将来的な収益性に懸念のある商業施設を譲渡する一方、スポンサーである野村不動産株式会社が開発した築浅かつ好立地のオフィス・居住用施設を取得する予定です。本投資法人は、かかるスポンサーサポートを活用した本件取引による資産入替えにより、下記のポートフォリオ・クオリティの向上を実現します。なお、取得物件の取得理由及び譲渡物件の譲渡理由の詳細については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

なお、駿台あざみ野校の売却に伴い2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）に譲渡損（302百万円）が発生する見込みですが、本譲渡損全額について内部留保の一部取り崩しを行い、分配金への影響を回避したうえで、当該取り崩し分については、一番町 stear の売却に伴い2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）に発生する見込みの譲渡益（757百万円）から内部留保する予定です。

(参考) 築年数及びグリーン認証取得状況

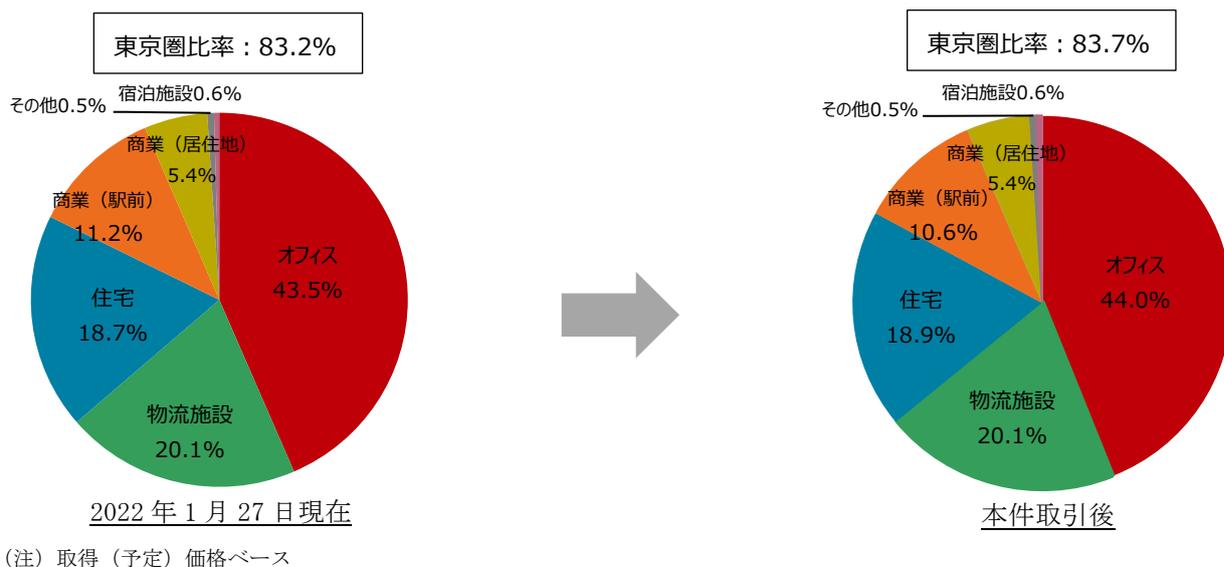
物件名称	譲渡物件		取得物件	
	駿台あざみ野校	一番町 stear	PMO 浜松町Ⅱ	プラウドフラット 戸越銀座
築年数 (注1)	13.2年	16.1年	1.7年	2.0年
グリーン認証 取得状況 (注2)	-	-	DBJ Green Building 認証 ★★★ BELS 認証 ★★	-

(注1) 譲渡物件については譲渡予定日時点、取得物件については取得予定日時点における築年数を記載しています。

(注2) 本日時点で取得している星の数を記載しています。



(参考) ポートフォリオ用途分散の変化



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

PMO 浜松町Ⅱ

<本取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・本物件は、JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅・東京モノレール「モノレール浜松町」駅から徒歩 6 分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩 2 分、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から徒歩 7 分に所在し、3 駅 5 路線が利用可能であることから、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件が所在するエリアは、新幹線停車駅である JR「東京」駅及び JR「品川」駅に至近であり、国内各地方への交通利便性が高く、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めることに加え、羽田空港へのアクセスにも優れることから、外資系企業の高い需要も見込め、安定的なテナント需要が期待できること。
- ・「浜松町」駅周辺では、駅前大規模再開発をはじめとして様々な再開発プロジェクトが進行中であり、今後、ビジネスの利便性や企業の集積が一層高まることが期待できること。
- ・本物件は基準階天井高 2,750mm、電気容量 60VA/m²等の高い設備仕様を備えていること。



(PMO シリーズ)

- ・PMO (プレミアム・ミッドサイズ・オフィス) シリーズは、スポンサーである野村不動産株式会社が開発するオフィスの中核ブランドであり、時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを有したオフィスビルシリーズです。
- ・先進性と高い質感を誇るハード面の魅力に加えて、「お客様の声」をもとにしたソフト面のサービスを実施しており、コミュニティや情報交換の場を提供するなど、野村不動産グループ独自の付加価値を提供しています。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		PMO 浜松町Ⅱ				
特定資産の種類		不動産				
所在地 ^(注1)	地番	東京都港区芝公園二丁目101番2				
	住居表示	東京都港区芝公園二丁目3番6号				
立地		都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩 2分 JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅 徒歩 6分 都営地下鉄三田線「芝公園」駅 徒歩 7分				
竣工日 ^(注1)		2020年7月29日				
主な用途 ^(注1)		事務所				
構造 ^(注1)		鉄骨造陸屋根9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		株式会社イチケン東京支店				
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	494.24 m ²				
	建物	3,109.42 m ²				
所有形態	土地	借地権				
	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)		1.54% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2022年1月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本物件の土地に係る借地権を第三者に譲渡しようとする場合には、借地権設定者に一定期間、本物件の建物の所有権の優先交渉権を与えることとされています。 				
環境認証		DBJ Green Building 認証 2020★★★★ BELS 評価 ★★				
取得予定価格		5,500 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		5,950 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022年1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)		200 百万円				
賃貸状況 (2022年1月27日時点) ^(注7)						
テナントの総数		7				
賃貸事業収入 (年間)		255百万円 (共益費込)				
敷金・保証金		253百万円				
稼働率		87.5%				
賃貸面積		2,275.77 m ²				
賃貸可能面積		2,600.88 m ²				
過去の稼働率 ^(注8)		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
		8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
		-	-	-	0% ^(注9)	87.5%

(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

2022年1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、本日時点で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、本日時点で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。

「稼働率」は、本日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、本日時点で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、本日時点で、本物件において賃貸が可能なおフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注8) 過去の稼働率について

2019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。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。

(注9) 2020年8月末時点の稼働率については、竣工済みであったものの、2020年9月1日賃貸開始の予定で募集活動を行っていたため0%となっています。

クラウドフラット戸越銀座

<本取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東急電鉄池上線「戸越銀座」駅徒歩4分、都営地下鉄浅草線「戸越」駅徒歩6分に所在しており、これらの駅を利用して、品川、新橋、五反田といったビジネスエリア及び商業エリアへのアクセスも容易であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・最寄駅である「戸越銀座」駅から徒歩4分の好立地に所在し、駅の東西に広がる「戸越銀座商店街」にはスーパーマーケットやドラッグストア等の暮らしに必要な生活利便施設が充実していることから、生活利便性と優れた住環境を求める単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できること。

PROUD FLAT

(PROUD FLAT シリーズ)

- ・PROUD FLAT シリーズは、スポンサーである野村不動産株式会社が賃貸向けに開発する居住用施設の中核ブランドであり、野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施して開発した賃貸住宅シリーズです。
- ・シンプルかつ美しく、洗練されたデザインに加え、野村不動産グループの豊富なノウハウに基づく建築、設備、防災、セキュリティの細部までこだわった確かなクオリティ・コントロールと適切な運営・管理を行っています。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		プラウドフラット戸越銀座				
特定資産の種類		不動産				
所在地 ^(注1)	地番	東京都品川区平塚二丁目 619 番 2				
	住居表示	東京都品川区平塚二丁目 11 番 1 号				
立地		東急電鉄池上線「戸越銀座」駅 徒歩 4 分 都営地下鉄浅草線「戸越」駅 徒歩 6 分				
竣工日 ^(注1)		2020年2月18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 11階建				
設計者		株式会社フォルム建築計画研究所				
施工者		大旺新洋株式会社				
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	557.74 m ² ^(注2)				
	建物	2,839.75 m ² ^(注3)				
所有形態	土地	敷地権				
	建物	区分所有権 (96.2%)				
建ぺい率		85.51% ^(注4)				
容積率		432.69% ^(注5)				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注6)		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7)		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7)		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) ^(注8)		4.65% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2022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		2,550 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		2,640 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022年1月1日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定 NOI ^(注9)		108 百万円				
賃貸状況 (2021年12月31日時点) ^(注10)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入 (年間)		138 百万円				
敷金・保証金		20 百万円				
稼働率		96.7%				
賃貸面積		2,200.23 m ²				
賃貸可能面積		2,276.02 m ²				
過去の稼働率 ^(注11)		2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末
		—	—	—	88.3%	91.4%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

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

(注2) 土地面積について

土地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権 (所有権の共有持分) の割合は 236,682 分の 227,602 です。

(注3) 建物面積について

建物全体の面積であり、本投資法人が取得予定の区分所有権の専有部分の面積は 2,180.59 m²です。

(注4) 建ぺい率について

建ぺい率について、本物件の土地のうち 432.61 m²は商業地域 80%、125.13 m²は準工業地域 60%ですが、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された数値に、特定行政庁が指定している角地に該当することによる 10%の緩和が適用されます。

(注5) 容積率について

本物件の土地は、商業地域 500%と準工業地域 200%に跨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6) 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7) 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、転賃を目的として他の区分所有者が自己使用する専有部分を除いた本物件建物全体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8) 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9) 鑑定 NOI について

2022年1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10) 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、2021年12月31日時点で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。

「稼働率」は、2021年12月31日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2021年12月31日時点で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、2021年12月31日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注11) 過去の稼働率について

2019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。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

(2) 譲渡予定資産の内容

駿台あざみ野校

<本譲渡の理由>

本譲渡予定資産は、取得以来、同一の一括賃借テナントが入居し、高い収益を維持してきましたが、契約期間満了前の2023年11月28日に当該テナントが退去する予定です。本投資法人は、現行の賃料水準や築年数経過に伴う将来的な修繕費増加等を踏まえ、後継テナント確保の不確実性や収益低下のリスク等を総合的に勘案した結果、譲渡価格が帳簿価額を下回るものの、テナント退去を前提とした鑑定評価額(価格時点：2021年12月31日)を上回る売却条件であることから、保有を継続するよりも譲渡することが本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断しました。

<譲渡予定資産の内容>

物件の名称	駿台あざみ野校	
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	2008年11月28日から2023年6月30日	
所在地 (注1)	地番	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番13
	住居表示(注2)	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13
立地	東急田園都市線、横浜市営地下鉄「あざみ野」駅 徒歩4分	
竣工日(注1)	2008年11月11日	
主な用途(注1)	教習所	
構造(注1)	鉄骨造陸屋根5階建	



面積 ^(注1)	土地	742.63 m ²			
	建物	2,145.85 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		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3)		4.89% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2021 年 9 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。			
取得価格		1,700 百万円			
譲渡予定価格		非開示 ^(注4)			
帳簿価格 ^(注5)		1,450 百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示 ^(注4)			
鑑定評価額 ^(注6) (評価方法等)		1,170 百万円 (収益還元法 価格時点: 2021 年 12 月 31 日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)			
鑑定NOI ^(注7)		55 百万円			
賃貸状況 (2022 年 1 月 27 日現在) ^(注8)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入 (年間)		非開示			
敷金・保証金		非開示			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		2,286.47 m ²			
賃貸可能面積		2,286.47 m ²			
過去の稼働率	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末	2020 年 8 月末	2021 年 8 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (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) 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) 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) 一番町 stear について、譲渡先より譲渡予定価格の開示について承諾が得られないことから、非開示としていることに伴い、本物件についても、譲渡予定価格を非開示とするとともに、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格を下回るものですが、テナント退去を前提とした直近の鑑定評価額 (2021 年 12 月 31 日時点) を上回っています。

(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) 鑑定評価額について

2021 年 12 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鑑定評価額を記載しており、当該鑑定評価額は 2023 年 11 月 28 日に予定されている本物件のテナントの退去を反映しています。

(注7) 鑑定 NOI について

2021 年 12 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) を記載していません。

(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。

「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。

「賃貸可能面積」は、本日現在本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。

一番町 stear

<本譲渡の理由>

本譲渡予定資産は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等から稼働率が低下（2022年1月27日現在：50.7%）しており、後継テナントのリーシングが当面の課題となっています。こうした状況の下、本物件は優れた立地に所在するものの、足元の商業系テナントを取り巻く環境や近隣の商業マーケット環境の変化等を踏まえ、リーシングの長期化や将来の収益低下リスク等を総合的に勘案した結果、本譲渡を決定しました。

<譲渡予定資産の内容>

物件の名称		一番町 stear
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		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		2005年1月31日から2023年6月30日
所在地 (注1)	地番	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番地4他
	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号
立地		JR「仙台」駅 徒歩7分 仙台市営地下鉄「広瀬通」駅 徒歩3分
竣工日(注1)		2006年2月20日
主な用途(注1)		店舗
構造(注1)		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
面積(注1)	土地	2,098.18 m ²
	建物	6,637.53 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		野村不動産コマース株式会社
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3)		2.42% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2021年9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コマース株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。
取得価格		4,700百万円
譲渡予定価格		非開示(注4)
帳簿価格(注5)		4,405百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注4)
鑑定評価額 (評価方法等)		5,270百万円 (収益還元法 価格時点：2021年8月31日) (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所)
鑑定NOI(注6)		227百万円
賃貸状況 (2022年1月27日現在) (注7)		
テナントの総数	5	
賃貸事業収入 (年間)	292百万円 (共益費込)	
敷金・保証金	271百万円	
稼働率	50.7%	
賃貸面積	2,345.73m ²	



賃貸可能面積	4,627.35㎡				
過去の稼働率	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末
	92.3%	100.0%	100.0%	93.8%	53.7%

- (注1) 本物件の所在地等の記載について
「所在地（地番）」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- (注2) 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) 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) 譲渡先より譲渡予定価格の開示について承諾が得られないことから、非開示としています。それに伴い、譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、本物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格及び直近期末時点(2021年8月31日時点)の鑑定評価額をいずれも上回っています。
- (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
2021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、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。
「賃貸可能面積」は、本日現在本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

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 松尾 大作
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円(2021年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,930億円(2021年3月31日現在)
総資産	1兆4,320億円(2021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%)
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4.47%保有しています(2021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. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

当該物件の譲渡先は、国内の株式会社及び合同会社ですが、当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

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

6. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者等	前所有者等
名称	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)	— (注)	—
取得時期	—	—

(注) 土地については現所有者が1年を超えて所有しており、建物については前所有者が存在しないため、記載を省略しています。

7. 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については、上記のとおり売主である野村不動産株式会社が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（以下「関連社内規程」といいます。）に基づき、本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。

(2) 譲渡予定資産の譲渡に係る取引

譲渡予定資産の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。

(3) PMO 浜松町Ⅱ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 浜松町Ⅱ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、関連社内規程に基づき、PMO 浜松町Ⅱ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。

(4) プラウドフラット戸越銀座のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット戸越銀座のプロパティ・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、関連社内規程に基づき、プラウドフラット戸越銀座に係るプロパティ・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。



なお、上記(1)、(3)及び(4)のいずれも、投信法第201条の2第1項に定める本投資法人与資産運用会社の利害関係人等との取引には該当しないため、本投資法人の役員会の承認は得ていません。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より本譲渡対象敷地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、本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。

また、本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して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。

(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

本取得に係る売買契約（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、以下の規定が置かれています。

（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は決済・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、売買代金に相当する資金の調達を完了したこと等を前提条件とする。
- ② いずれかの当事者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是正されなかった場合又は当該期間内の是正が不可能な場合には、本売買契約を解除することができ、かかる場合、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。当該違約金は損害賠償額の予定であり、解除を行った当事者が被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、各当事者は違約金の増減請求をすることはできない。
- ③ 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. 本件取引の日程（予定）

2022年1月27日	一番町 stear の譲渡に係る売買契約の締結
2022年1月28日	取得予定資産の取得に係る売買契約の締結
2022年1月31日	駿台あざみ野校の譲渡に係る売買契約の締結 駿台あざみ野校の譲渡（信託受益権の引渡し）
2022年3月1日	プラウドフラット戸越銀座の取得
2022年3月18日	一番町 stear の譲渡（信託受益権の引渡し）
2022年4月1日	PMO 浜松町Ⅱの取得



10. 今後の見通し

本件取引により、2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）において、駿台あざみ野校譲渡に伴う譲渡損302百万円を見込んでおりますが、譲渡損に相当する金額については内部留保の一部取り崩しを予定しているため、現時点で2022年2月期の予想の変更はありません。

また、本件取引が2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）のポートフォリオ全体の運用状況に与える影響は軽微であるため、現時点で2022年8月期の予想の変更はありません。なお、一番町steerの譲渡によって譲渡益757百万円が発生する見込みですが、当該譲渡益のうち、2022年2月期に上記譲渡損302百万円に充当する内部留保額に相当する金額については2022年8月期に内部留保する予定であり、残額については中長期的な分配金の安定化等を考慮したうえで、2022年8月期の分配として配当又は内部留保する予定です。



11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得物件

物件名	PMO 浜松町Ⅱ
鑑定評価額	5,950,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2022年1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,950,000,000	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付けて試算
直接還元法による価格	6,070,000,000	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)	268,783,000	
ア) 可能総収入	282,834,000	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	14,051,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	67,858,000	
維持管理費	16,600,000	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	8,690,000	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	1,343,000	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	6,720,000	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	2,168,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	10,539,000	令和3年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	198,000	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	21,600,000	地代及び隔地駐車場賃料を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	200,925,000	
(4) 一時金の運用益	2,601,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,300,000	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))	200,226,000	
(7) 還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	5,820,000,000	
割引率	2.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性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	4,810,000,000	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	
鑑定評価機関が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、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩約2分であり、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅及び都営地下鉄三田線「芝公園」駅にも徒歩約6分と、複数路線利用可能であるため、東京都心の各所及び羽田空港への交通利便性に優れた立地である。</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	プラウドフラット戸越銀座
鑑定評価額	2,640,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年 1 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,640,000,000	D C F 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	2,670,000,000	標準化純収益 (N C F) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア-イ)	137,258,654	
ア) 可能総収入	144,211,514	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	6,952,860	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	29,524,230	
維持管理費	7,374,305	管理規約、管理委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	136,561	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,149,756	原状回復費用、並びに E R 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	3,735,188	PM/BM 業務チームシートに基づき査定
テナント募集費用等	3,886,503	PM/BM 業務チームシートに基づき査定
公租公課	7,710,100	令和 3 年度資料等に基づき査定
損害保険料	139,540	保険料見積りに基づき査定
その他費用	4,392,277	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	107,734,424	
(4) 一時金の運用益	186,889	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,160,000	E R 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))	106,761,313	
(7) 還元利回り	4.0%	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
D C F 法による価格	2,630,000,000	
割引率	4.1%	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	4.2%	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	2,540,000,000	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	
鑑定評価機関が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、東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約 4 分の位置に存する高層マンション及びその敷地である。築浅で賃貸マンションに要求されるグレードを備えており、賃貸マンションとして高い設備水準を充足したものである。また、対象不動産は、品川・大崎・五反田等の業務機能の集積するエリアに隣接しており、都心接近性は良好である。よって、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。</p> <p>以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。</p>	



(2) 譲渡物件

物件名	駿台あざみ野校
鑑定評価額	1,170,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年12月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,170,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,180,000,000	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))	55,829,000	
(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))	50,651,000	
(7) 還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件、建物条件及び賃貸借契約に係る条件等のその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,160,000,000	
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	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	1,130,000,000	
土地比率	57.4%	
建物比率	42.6%	
鑑定評価機関が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	対象不動産を一棟借りする現行テナントによる解約予告が提示されたことから、現行の賃貸借契約に基づく賃料及び解約時期、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料の水準等を勘案して、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	一番町 stear
鑑定評価額	5,270,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,270,000,000	D C F 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	5,140,000,000	標準化純収益 (N C F) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア) - イ)	350,557,603	
ア) 可能総収入	368,869,056	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	18,311,453	中長期安定的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	122,762,372	
維持管理費	14,437,332	管理業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	40,535,586	収支実績等に基づき査定
修繕費	5,895,000	エンジニアリング・レポート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	5,334,526	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	9,444,055	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
公租公課	29,338,400	2021年度資料に基づき査定
損害保険料	249,593	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	17,527,880	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	227,795,231	
(4) 一時金の運用益	2,377,593	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	14,410,000	エンジニアリング・レポート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 (N C F = (3) + (4) - (5))	215,762,824	
(7) 還元利回り	4.2%	類似の商業施設の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
D C F 法による価格	5,320,000,000	
割引率	5年度迄 4.3% 6年度以降 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	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	5,140,000,000	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	
鑑定評価機関が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 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及び案内図

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



本件取引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	407,155	69,610	476,765	44.0
商業施設	109,888	64,155	174,044	16.0
物流施設	214,722	3,460	218,182	20.1
居住用施設	171,269	33,328	204,597	18.9
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	907,935	176,803	1,084,739	100.0
投資比率(%) (注2)	83.7	16.3	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。



取得予定資産の外観写真及び案内図
PMO 浜松町 II



プライドフラット戸越銀座

