

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

## 国内不動産及び国内不動産信託受益権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 締結予定日	取得 予定日	売主	媒介の 有無	取得予定価格 (百万円) (注1)
SOMPO ケア ラヴィーレ ジデンス用賀	ヘルスケア 施設	2023年 3月17日	2023年 5月31日	非開示 (注2)	有 (注3)	2,850
グレイプス辻堂西海岸						1,820
SOMPO ケア そんぼの家 大森西						1,462
SOMPO ケア ラヴィーレ ジデンス湘南辻堂						1,150
計						7,282

(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) 取得先は同一の国内の株式会社ですが、取得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) 取得予定資産の取得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4) 取得予定資産のうち、グレイプス辻堂西海岸及び SOMPO ケア そんぼの家 大森西は不動産を信託する信託の受益権、その他の物件は現物不動産です。

(注5) 上記4物件の取得については、各物件に係る売買契約において、他の3物件の売買が全て取得予定日に実行され、かつ、下記譲渡予定資産の売買が全て譲渡予定日に実行されると合理的に見込まれることが売買実行の前提条件とされています。

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	媒介の有無	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (注2) (百万円)	譲渡予定価格と帳簿価格の差異 (注3) (百万円)
NMF 天神南ビル	オフィス	2023年 3月17日	2023年 5月31日	東京建物株式会社	無	3,040	2,002	1,037
プライムアーバン大塚	居住用施設			東京建物不動産販売株式会社	有 (注4)	772	661	110
計						3,812	2,664	1,147

(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4) 譲渡予定資産の譲渡に係る媒介者は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

(注5) 上記2物件の譲渡については、各物件に係る売買契約において、他の物件の譲渡が譲渡予定日に実行され、かつ、上記取得予定資産の売買が全て取得予定日に実行されると合理的に見込まれることが売買実行の前提条件とされています。

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。

ヘルスケア施設については、居住用施設のサブセクターとして従来から投資対象としていましたが、今般、高齢者人口、要支援・要介護者数が増加する中で、一定程度の市場性及び将来マーケットの成長性を有するセクターであると判断したため、投資を行うこととしました。

本件取引は、事業会社との間で、資産の入替を目的として物件の譲渡及び取得を行う取引であり、総合型 REIT ならではのセクターを跨いだクロスオーバー・ディールです。今回の取得物件は、好立地かつアクセス性に優れていることに加え、豊富な運用実績と高い信用力があるオペレーターが運営する物件です。また、譲渡物件は、外部成長戦略において入替での売却候補とする将来的な懸念が大きい物件ではありませんが、キャッシュ・フローの安定した優良なヘルスケア施設への入替と譲渡益の確保による投資主利益の向上が実現できると判断し、相手先と協議の結果、譲渡を決定いたしました。事業会社との強固なリレーションにより実現した取引であり、本件取引による資産入替により、ポートフォリオ・クオリティの向上も実現します。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、本譲渡による譲渡益については、今後の既存ポートフォリオの運用状況等を勘案しつつ、分配金水準の引き上げ又は将来的な安定分配を企図した内部留保に充てる予定です。

(参考) 各種指標の状況

物件名称	取得予定物件				譲渡予定物件	
	SOMPO ケア ラヴィーレ レジデンス用賀	グレイプス 辻堂西海岸	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	SOMPO ケア ラヴィーレ レジデンス 湘南辻堂	NMF 天神南 ビル	プライムアー バン大塚
NOI 利回り (注1)	6.7%	7.7%	4.7%	6.4%	5.0%	5.0%



築年数 (注2)	6.2年	6.8年	8.5年	5.9年	15.2年	16.7年
-------------	------	------	------	------	-------	-------

- (注1) 取得物件については、鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、譲渡物件については第13期(2022年2月期)及び第14期(2022年8月期)における NOI の合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注2) 取得物件については取得予定日時点、譲渡物件については譲渡予定日時点における築年数を記載しています。

### 3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の内容

SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀

<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、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩7分、「桜新町」駅から徒歩9分の位置に所在し、周辺にはスーパー・ドラッグストア等が数多く集積していることから、高い交通利便性と生活利便性を有していること。
- ・本物件が所在する世田谷区における75歳以上人口の増加率(2015年から2045年)は全国平均を上回る水準であり、高齢者向け住宅としての好条件が整っていること。
- ・本物件のテナント兼オペレーターである SOMPO ケア株式会社は業界トップクラスの事業規模を有し、高い信用力と豊富な運営実績があること、また、テナント兼オペレーター収入に占める賃料負担割合も適正な水準であると判断できることから、中長期的に安定した運用収益が見込めること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀
特定資産の種類		不動産
所在地(注1)	地番	東京都世田谷区用賀三丁目612番地
	住居表示	東京都世田谷区用賀三丁目6番3号
立地		東急田園都市線「用賀」駅 徒歩7分 東急田園都市線「桜新町」駅 徒歩9分
竣工日(注1)		2017年3月9日
主な用途(注1)		老人ホーム
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		120戸
設計者		株式会社 IA0 竹田設計
施工者		株式会社フジタ
建築確認機関		公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
面積(注1)	土地	3,525.88 m <sup>2</sup>
	建物	8,380.68 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	借地権(注2)
	建物	所有権
建ぺい率		70%(注3)
容積率		200%(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)		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社		無
マスターリース種別(注6)		無
地震リスク分析(PML)(注7)		8.8%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年3月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		-



取得予定価格	2,850 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,390 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 3 月 1 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI (注 8)	190 百万円				
賃貸状況 (2023 年 2 月 28 日時点) (注 9)					
テナントの総数	1				
代表テナント	SOMPO ケア株式会社 (注 10)				
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	8,462.26 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	8,462.26 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末	2023 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2021 年 7 月 1 日) (注 11)					
オペレーター	SOMPO ケア株式会社				
開設年月日	2017 年 5 月 19 日				
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅				
居室数	120 室				
居住の権利形態	建物賃貸借契約				
定員	216 人				
居室面積帯	28.02 m <sup>2</sup> ~73.16 m <sup>2</sup>				
入居者数	122 人				
入居時要件 (注 12)	自立・要支援・要介護				
入居率 (注 13)	88.3%				
入居者の平均要介護度 (注 14)	1.3				
入居者の平均年齢	86.7 歳				
利用料の支払い方式 (注 15)		一時金方式		月払い方式	
	入居一時金		-		-
	月額利用料		-		246~507 千円
介護に関わる職員体制	-				
夜間職員体制 (最小時人数)	-				
協力医療機関	医療法人社団 創福会 ふくろうクリニック等々力 医療法人社団 高輪会 高輪歯科医院				

(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) 土地賃貸借契約について

借地権設定者: 東京都

借地権の種類: 一般定期借地権

借地期間: 2015 年 6 月 1 日から 2065 年 5 月 31 日まで

(注 3) 建ぺい率について

第一種中高層住居専用地域の 60%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緩和を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

(注 4) 容積率について

本物件の土地の指定容積率は第一種中高層住居専用地域の 200%です。

(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

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、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支払う形態をいいます。

(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

2023年3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、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人が入居者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」及び「敷金・保証金」は、テナント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。

「稼働率」は、2023年2月28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、2023年2月28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、2023年2月28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10) 代表テナントとの賃貸借契約の概要について

契約形態：サービス付き高齢者向け住宅、訪問介護事業所等介護保険サービス事務所及び認可保育所としての使用を目的とする定期建物賃貸借契約

契約期間：2022年4月1日から2064年5月31日まで

賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不相当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年ごとの各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6ヶ月間までに書面により通知することのみにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定できます。

契約更新：更新不可

中途解約：上記契約期間中の中途解約は原則できません。但し、賃借人は、上記契約期間中であっても2034年1月1日以降の場合、①解約日の12ヶ月前までに書面で賃貸人に通知した場合は、賃貸借契約に定める違約金を賃貸人に支払うことにより、又は、②賃料の12ヶ月相当額に加えて賃貸借契約に定める違約金を支払う場合は即時に、本契約を解約することができます。

(注11) 入居者の状況・施設の概要について

入居者の状況・施設の概要は、重要事項説明書又は本物件のホームページに表示された情報等に基づいて、記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書又は本物件のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

(注12) 入居時要件について

入居時要件は、本物件の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

(注13) 入居率について

入居率は、居室数を基に算出されているため、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

(注14) 入居者の平均要介護度について

入居者の平均要介護度は、要介護度に応じた以下表記載の乗数の合計を、入居者数で除した値を記載しています。

要介護度	自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	その他
乗数	0	0.375	1	1	2	3	4	5	1

(注15) 利用料の支払い方式について

利用料の支払い方式について、「一時金方式」とは、ヘルスケア施設に係る利用料の一部を一括で支払う場合の方式、「月払い方式」とは同利用料を月ごとに分割して支払う場合の方式です。月額利用料については、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された月額料金を記載しています。なお、入居者は入居一時金及び月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

## グレイプス辻堂西海岸

### <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 東海道本線「辻堂」駅から徒歩 20 分、神奈川中央交通（バス便）「辻堂団地西」徒歩 1 分の位置に所在し、周辺にはテラスモール湘南等の複合商業施設が所在し、交通利便性と生活利便性を有していること。
- ・本物件が所在する藤沢市における 75 歳以上人口の増加率（2015 年から 2045 年）は全国平均を上回る水準であり、高齢者向け住宅としての好条件が整っていること。
- ・本物件のテナント兼オペレーターである SOMPO ケア株式会社は業界トップクラスの事業規模を有し、高い信用力と豊富な運営実績があること、また、テナント兼オペレーター収入に占める賃料負担割



合も適正な水準であると判断できることから、中長期的に安定した運用収益が見込めること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		グレイプス辻堂西海岸				
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		三井住友信託銀行株式会社				
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目7181番地38 他1筆				
	住居表示	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号				
立地		JR東海道本線「辻堂」駅 徒歩20分 神奈川県中央交通「辻堂団地西」 徒歩1分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2016年7月15日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>		老人ホーム				
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄筋コンクリート造陸屋根5階建				
賃貸可能戸数		158戸				
設計者		大末建設株式会社				
施工者		大末建設株式会社				
建築確認機関		ビューローベリタスジャパン株式会社				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	4,222.05 m <sup>2</sup>				
	建物	8,140.58 m <sup>2</sup>				
所有形態	土地	借地権 <sup>(注2)</sup>				
	建物	所有権				
建ぺい率		40% <sup>(注3)</sup>				
容積率		200% <sup>(注4)</sup>				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注5)</sup>		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社		無				
マスターリース種別 <sup>(注6)</sup>		無				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注7)</sup>		7.2% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年3月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項		-				
取得予定価格		1,820百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		2,290百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年3月1日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI <sup>(注8)</sup>		140百万円				
賃貸状況 (2023年2月28日時点) <sup>(注9)</sup>						
テナントの総数		1				
代表テナント		SOMPO ケア株式会社 <sup>(注10)</sup>				
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		8,132.47 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		8,132.47 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率		2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末	2023年 2月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2021年8月1日) <sup>(注11)</sup>						
オペレーター		SOMPO ケア株式会社				
開設年月日		2016年10月1日				
施設の類型		サービス付き高齢者向け住宅				
居室数		158室				
居住の権利形態		建物賃貸借契約				
定員		250人				
居室面積帯		18.80 m <sup>2</sup> ~67.59 m <sup>2</sup>				
入居者数		172人				
入居時要件 <sup>(注12)</sup>		自立・要支援・要介護				



入居率 <sup>(注13)</sup>	-		
入居者の平均要介護度 <sup>(注14)</sup>	0.6		
入居者の平均年齢	82.2歳		
利用料の支払い方式 <sup>(注15)</sup>		一時金方式	月払い方式
	入居一時金	-	-
	月額利用料	-	126～401千円
介護に関わる職員体制	-		
夜間職員体制（最小時人数）	-		
協力医療機関	医療法人社団清隆会 藤沢脳神経外科病院 医療法人長谷川会 湘南ホスピタル		

(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) 土地賃貸借契約について

借地権設定者：非開示（借地権設定者より承諾が得られていないため、非開示としています。）

借地権の種類：一般定期借地権

借地期間：2015年4月30日から2065年4月30日まで

(注3) 建ぺい率について

第一種中高層住居専用地域の60%ですが、風致地区内であることによる制限を受け、適用建ぺい率は40%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の土地の指定容積率は第一種中高層住居専用地域の200%です。

(注5) プロバティ・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バティ・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

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、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支払う形態をいいます。

(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

2023年3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、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人が入居者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」及び「敷金・保証金」は、テナント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。

「稼働率」は、2023年2月28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、2023年2月28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、2023年2月28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10) 代表テナントとの賃貸借契約の概要について

契約形態：サービス付き高齢者向け住宅及び訪問介護事業所等介護保険サービス事務所としての使用を目的とする定期建物賃貸借契約

契約期間：2022年4月1日から2064年4月30日まで

賃料改定：賃借人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不相当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年ごとの各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6ヶ月間までに書面により通知することのみにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定できます。

契約更新：更新不可

中途解約：上記契約期間中の中途解約は原則できません。但し、賃借人は、上記契約期間中であっても2034年1月1日以降の場合、①解約日の12ヶ月前までに書面で賃貸人に通知した場合は、賃貸借契約に定める違約金を賃貸人に支払うことにより、又は、②賃料の12ヶ月相当額に加えて賃貸借契約に定める違約金を支払う場合は即時に、本契約を解約することができます。

(注11) 入居者の状況・施設の概要について

入居者の状況・施設の概要は、重要事項説明書又は本物件のホームページに表示された情報等に基づいて、記載しています。なお、「-」と記載している項目は、重要事項説明書又は本物件のホームページに記載がない場合であり、記載を省



略しています。

(注12) 入居時要件について

入居時要件は、本物件の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

(注13) 入居率について

重要事項説明書に記載がないため、記載を省略しています。

(注14) 入居者の平均要介護度について

入居者の平均要介護度は、要介護度に応じた以下表記載の乗数の合計を、入居者数で除した値を記載しています。

要介護度	自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	その他
乗数	0	0.375	1	1	2	3	4	5	1

(注15) 利用料の支払い方式について

利用料の支払い方式について、「一時金方式」とは、ヘルスケア施設に係る利用料の一部を一括で支払う場合の方式、「月払い方式」とは同利用料を月ごとに分割して支払う場合の方式です。月額利用料については、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された月額料金を記載しています。なお、入居者は入居一時金及び月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

## SOMPO ケア そんぼの家 大森西

### <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。

- ・本物件は京急本線「梅屋敷」駅から徒歩10分、JR京浜東北線「蒲田」駅から徒歩13分の位置に所在し、周辺には病院・スーパーマーケット・コンビニエンスストア等も所在していることから、高い交通利便性と生活利便性を有していること。
- ・本物件が所在する大田区における75歳以上人口の増加率（2015年から2045年）は全国平均を上回る水準であり、高齢者向け住宅としての好条件が整っていること。
- ・本物件は行政から事業認定を受けた介護付き有料老人ホーム（特定施設）であり、テナント（オペレーター）の安定した介護収入が見込まれること。
- ・本物件のテナント兼オペレーターであるSOMPO ケア株式会社は業界トップクラスの事業規模を有し、高い信用力と豊富な運営実績があること、また、テナント兼オペレーター収入に占める賃料負担割合も適正な水準であると判断できることから、中長期的に安定した運用収益が見込めること。

### <取得予定資産の内容>

物件の名称	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	
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	三井住友信託銀行株式会社	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都大田区大森西七丁目99番1
	住居表示	東京都大田区大森西七丁目6番30号
立地	京急本線「梅屋敷」駅 徒歩10分 JR京浜東北線「蒲田」駅 徒歩13分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2014年11月19日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	老人ホーム	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
賃貸可能戸数	56戸	
設計者	株式会社 INA 新建築研究所	
施工者	古久根建設株式会社	
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	801.98 m <sup>2</sup>
	建物	2,293.27 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	70% <sup>(注2)</sup>	
容積率	300% <sup>(注3)</sup>	
担保設定の有無	無	



プロパティ・マネジメント委託先 (注4)	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社	無				
マスターリース種別 (注5)	無				
地震リスク分析 (PML) (注6)	4.3% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年3月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項	-				
取得予定価格	1,462百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,840百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年3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)	68百万円				
賃貸状況 (2023年2月28日時点) (注8)					
テナントの総数	1				
代表テナント	SOMPO ケア株式会社(注9)				
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	2,360.33 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	2,360.33 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末	2023年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2021年9月1日) (注10)					
オペレーター	SOMPO ケア株式会社				
開設年月日	2015年1月17日				
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅・介護付有料老人ホーム				
居室数	56室				
居住の権利形態	建物賃貸借契約				
定員	61人				
居室面積帯	18.60 m <sup>2</sup> ~53.67 m <sup>2</sup>				
入居者数	50人				
入居時要件 (注11)	自立・要支援・要介護				
入居率 (注12)	85.7%				
入居者の平均要介護度 (注13)	1.7				
入居者の平均年齢	86.3歳				
利用料の支払い方式 (注14)		一時金方式		月払い方式	
	入居一時金	-		-	
	月額利用料	-		244~490千円	
介護に関わる職員体制 (注15)	3:1以上				
夜間職員体制 (最小時人数)	1人				
協力医療機関	医療法人財団 中島記念会 大森山王病院 医療法人社団 高輪会 サンフラワービル歯科 みつこし薬局				

(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

準工業地域60%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緩和を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の土地の指定容積率は準工業地域の300%です。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) マスターリースについて

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「バス・スルー型」とは、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支払う形態をいいます。

(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

2023年3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、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人が入居者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」及び「敷金・保証金」は、テナント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。

「稼働率」は、2023年2月28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、2023年2月28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、2023年2月28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9) 代表テナントとの賃貸借契約の概要について

契約形態：サービス付き高齢者向け住宅及び特定施設入居者生活介護の提供を目的とする普通建物賃貸借契約

契約期間：2020年9月1日から2037年12月31日まで

賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不相当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年ごとの各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6ヶ月間までに書面により通知することのみにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定できます。

契約更新：上記契約期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人、賃借人何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件でさらに5年間自動的に更新され、以後も同様とします。

中途解約：上記契約期間中の中途解約は原則できません。但し、賃借人は、上記契約期間中であっても2034年1月1日以降の場合、①解約日の12ヶ月前までに書面で賃貸人に通知した場合は、賃貸借契約に定める違約金を賃貸人に支払うことにより、又は、②賃料の12ヶ月相当額に加えて賃貸借契約に定める違約金を支払う場合は即時に、本契約を解約することができます。

(注10) 入居者の状況・施設の概要について

入居者の状況・施設の概要は、重要事項説明書又は本物件のホームページに表示された情報等に基づいて、記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書又は本物件のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

(注11) 入居時要件について

入居時要件は、本物件の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

(注12) 入居率について

入居率は、居室数を基に算出されているため、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

(注13) 入居者の平均要介護度について

入居者の平均要介護度は、要介護度に応じた以下表記載の乗数の合計を、入居者数で除した値を記載しています。

要介護度	自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	その他
乗数	0	0.375	1	1	2	3	4	5	1

(注14) 利用料の支払い方式について

利用料の支払い方式について、「一時金方式」とは、ヘルスケア施設に係る利用料の一部を一括で支払う場合の方式、「月払い方式」とは同利用料を月ごとに分割して支払う場合の方式です。月額利用料については、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された月額料金を記載しています。なお、入居者は入居一時金及び月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

(注15) 介護に関わる職員体制について

介護に関わる職員体制は、本物件の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による人数の割合を記載しています。

## SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂

### <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 東海道本線「辻堂」駅から徒歩3分の位置に所在し、周辺には複合商業施設が所在し、高い交通利便性と生活利便性を有していること。
- ・本物件が所在する茅ヶ崎市における75歳以上人口の増加率(2015年から2045年)は全国平均を上



回る水準であり、高齢者向け住宅としての好条件が整っていること。

- ・本物件のテナント兼オペレーターである SOMPO ケア株式会社は業界トップクラスの事業規模を有し、高い信用力と豊富な運営実績があること、また、テナント兼オペレーター収入に占める賃料負担割合も適正な水準であると判断できることから、中長期的に安定した運用収益が見込めること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂				
特定資産の種類		不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	神奈川県茅ヶ崎市赤松町 5001 番地				
	住居表示	神奈川県茅ヶ崎市赤松町 13 番 16 号				
立地		JR 東海道本線「辻堂」駅 徒歩 3 分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2017年7月3日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>		老人ホーム				
構造 <sup>(注1)</sup>		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 IAO 竹田設計				
施工者		株式会社フジタ				
建築確認機関		日本建築検査協会株式会社				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	2,000.56 m <sup>2</sup>				
	建物	4,121.51 m <sup>2</sup>				
所有形態	土地	借地権 <sup>(注2)</sup>				
	建物	所有権				
建ぺい率		60% <sup>(注3)</sup>				
容積率		200% <sup>(注4)</sup>				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注5)</sup>		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社		無				
マスターリース種別 <sup>(注6)</sup>		無				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注7)</sup>		8.6% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2023年3月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項		-				
取得予定価格		1,150 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		1,580 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年3月1日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI <sup>(注8)</sup>		73 百万円				
賃貸状況 (2023年2月28日時点) <sup>(注9)</sup>						
テナントの総数		1				
代表テナント		SOMPO ケア株式会社 <sup>(注10)</sup>				
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		4,270.10 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		4,270.10 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末	2023年 2月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2021年8月1日) <sup>(注11)</sup>						
オペレーター		SOMPO ケア株式会社				
開設年月日		2017年8月31日				
施設の類型		サービス付き高齢者向け住宅				
居室数		70 室				
居住の権利形態		建物賃貸借契約				
定員		128 人				
居室面積帯		25.49 m <sup>2</sup> ~64.75 m <sup>2</sup>				



入居者数	69 人		
入居時要件 <sup>(注12)</sup>	自立・要支援・要介護		
入居率 <sup>(注13)</sup>	-		
入居者の平均要介護度 <sup>(注14)</sup>	0.7		
入居者の平均年齢	81.5 歳		
利用料の支払い方式 <sup>(注15)</sup>		一時金方式	月払い方式
	入居一時金	-	-
	月額利用料	-	232~378 千円
介護に関わる職員体制	-		
夜間職員体制（最小時人数）	-		
協力医療機関	医療法人長谷川会 湘南ホスピタル 医療法人MBS 湘南いしぐるクリニック		

(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) 土地賃貸借契約について

借地権設定者：個人

借地権の種類：普通借地権

借地期間：2016年6月1日から2046年5月31日まで

(注3) 建ぺい率について

本物件の土地の指定建ぺい率は第一種住居地域の60%です。

(注4) 容積率について

本物件の土地の指定容積率は第一種住居地域の200%です。

(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

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、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支払う形態をいいます。

(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

2023年3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、貸室の全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人が入居者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」及び「敷金・保証金」は、テナント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。

「稼働率」は、2023年2月28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、2023年2月28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、2023年2月28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10) 代表テナントとの賃貸借契約の概要について

契約形態：サービス付き高齢者向け住宅及び訪問介護事業所等介護保険サービス事業所としての使用を目的とする普通建物賃貸借契約

契約期間：2020年9月1日から2037年12月31日まで

賃料改定：賃借人及び貸借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不相当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年ごとの各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6ヶ月間までに書面により通知することのみにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定できます。

契約更新：上記契約期間満了の12ヶ月前までに、賃借人、賃借人何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件でさらに5年間自動的に更新され、以後も同様とします。

中途解約：上記契約期間中の中途解約は原則できません。但し、賃借人は、上記契約期間中であっても2034年1月1日以降の場合、①解約日の12ヶ月前までに書面で賃借人に通知した場合は、賃貸借契約に定める違約金を賃借人に支払うことにより、又は、②賃料の12ヶ月相当額に加えて賃貸借契約に定める違約金を支払う場合は即時に、本契約を解約することができます。

(注11) 入居者の状況・施設の概要について



入居者の状況・施設の概要は、重要事項説明書又は本物件のホームページに表示された情報等に基づいて、記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書又は本物件のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

(注12) 入居時要件について

入居時要件は、本物件の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

(注13) 入居率について

重要事項説明書に記載がないため、記載を省略しています。

(注14) 入居者の平均要介護度について

入居者の平均要介護度は、要介護度に応じた以下表記載の乗数の合計を、入居者数で除した値を記載しています。

要介護度	自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	その他
乗数	0	0.375	1	1	2	3	4	5	1

(注15) 利用料の支払い方式について

利用料の支払い方式について、「一時金方式」とは、ヘルスケア施設に係る利用料の一部を一括で支払う場合の方式、「月払い方式」とは同利用料を月ごとに分割して支払う場合の方式です。月額利用料については、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された月額料金を記載しています。なお、入居者は入居一時金及び月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

## (2) 譲渡予定資産の内容

### <本譲渡の理由>

物件入替による優良物件の取得に加え、本譲渡による譲渡益の確保やポートフォリオの質的向上が中長期的な投資主価値に資するものと判断し、本譲渡を決定しました。

### <譲渡予定資産の内容>

物件の名称		NMF 天神南ビル
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		三井住友信託銀行株式会社
所在地 (注1)	地番	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6号15番
	住居表示	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号
立地		地下鉄七隈線「渡辺通」駅 徒歩4分 地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩4分 西鉄大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅 徒歩5分
竣工日(注1)		2008年2月18日
主な用途(注1)		事務所
構造(注1)		鉄骨造陸屋根10階建
面積(注1)	土地	745.32 m <sup>2</sup>
	建物	4,603.61 m <sup>2</sup> (注2)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注3)
容積率		600%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社ザイマックス
マスターリース会社		－
マスターリース種別		－
地震リスク分析(PML)(注4)		0.1% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2022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		2,230百万円
譲渡予定価格		3,040百万円
帳簿価格(注5)		2,002百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		1,037百万円



鑑定評価額 (評価方法等)	3,030 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022 年 8 月 31 日) (評価機関: 一般財団法人 日本不動産研究所)				
鑑定NOI <sup>(注6)</sup>	140 百万円				
賃貸状況 (2023 年 1 月 31 日現在) <sup>(注7)</sup>					
テナントの総数	21				
賃貸事業収入 (年間)	185 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	151 百万円				
稼働率	98.1%				
賃貸面積	3,681.07 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	3,751.85 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2018 年 2 月末	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%

(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) 建物の面施について

附属建物 (駐車場部分) の面積 (52.69 m<sup>2</sup>) を含みます。

(注 3) 建ぺい率について

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

(注 4) 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

2022 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。

物件の名称	プライムアーバン大塚	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地 番	東京都豊島区西巣鴨一丁目 832 番 11
	住居表示	東京都豊島区西巣鴨一丁目 3 番 4 号
立地	山手線「大塚」駅 徒歩 8 分 都電荒川線「巣鴨新田」駅 徒歩 3 分	
竣工日 <sup>(注 1)</sup>	2006 年 9 月 7 日	
主な用途 <sup>(注 1)</sup>	共同住宅	
構造 <sup>(注 1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
賃貸可能戸数	46 戸	
面積 <sup>(注 1)</sup>	土 地	386.23 m <sup>2</sup>
	建 物	1,094.23 m <sup>2</sup>
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
建ぺい率	80%	
容積率	400%	



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	野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース種別	パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) (注2)	4.4% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2022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資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。				
取得価格	730 百万円				
譲渡予定価格	772 百万円				
帳簿価格 (注3)	661 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	110 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	767 百万円 (収益還元法 価格時点: 2022年8月31日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI (注4)	35 百万円				
賃貸状況 (2023年1月31日時点) (注5)					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	45 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	3 百万円				
稼働率	95.7%				
賃貸面積	903.99m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	944.99m <sup>2</sup>				
過去の稼働率	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末
	97.9%	95.7%	97.9%	100.0%	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

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

(注2) PML (Probable Maximum Loss) について

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

(注3) 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4) 鑑定 NOI について

2022 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5) 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

取得予定物件の売主は、国内の株式会社ですが、本件取引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・資産運用会社と本件取引先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本件取引先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。



5. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先の概要は以下の通りです。

NMF 天神南ビル

商号	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号（登記上の記載）
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 野村 均
主な事業の内容	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理 マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理 不動産の売買、仲介及びコンサルティング、駐車場の開発・運営 リゾート事業、物流施設開発事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業
資本金	924億円（2021年12月31日現在）
設立年月日	1896年10月1日
純資産	4,069億円（2021年12月31日現在）
総資産	14,749億円（2021年12月31日現在）
大株主 （持株比率）	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（17.4%） （2022年12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・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・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。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。

プライムアーバン大塚

商号	東京建物不動産販売株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目5番20号
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 福居 賢悟
主な事業の内容	仲介事業 アセットソリューション事業 賃貸事業
資本金	43億円（2021年12月31日現在）
設立年月日	1954年1月25日
純資産	246億円（2021年12月31日現在）
総資産	604億円（2021年12月31日現在）
大株主 （持株比率）	東京建物株式会社（100.0%） （2021年12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・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・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。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。
-------------	---

#### 6. ヘルスケア施設のオペレーターの概要

商号	SOMPOケア株式会社
本店所在地	東京都品川区東品川四丁目12番8号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 鷲見 隆充
主な事業の内容	有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業
資本金	39億円（2022年3月31日現在）
売上高	130,782百万円（2022年3月31日現在）
設立年月日	1997年5月26日
属性	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の子会社
運営施設数（注）	非開示
運営居室数（注）	非開示
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・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。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。

(注)「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターより開示がなされていないため、非開示としています。

#### 7. 取得予定資産における物件取得者等の状況

取得物件については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

#### 8. 利害関係人等との取引

本件取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

#### 9. 決済方法等

##### (1) 決済方法

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が自己資金及び借入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。

また、本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より本物件の売買代金の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。

## (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

本取得に係る各売買契約（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 いずれかの当事者に本売買契約上の重大な義務違反があったとき（以下、かかる当事者を「違反当事者」という。）違反当事者に対する書面による通知により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。解除に伴い違約金を上回る損害が発生した場合でも違約金を超える金銭を相手方に請求することはできず、損害が違約金を下回る場合でも違約金の減額を請求することはできない。
- ② 他の3物件の売買契約に基づく売買のいずれかが実行されなかったときは、いずれの当事者も相手方に対する書面による通知により本売買契約を解除することができ、かかる場合、いずれの当事者も相手方に対して何らの損害賠償等を請求することはできない。

## 10. 本件取引の日程（予定）

2023年3月17日	取得物件の取得に係る売買契約の締結 譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結
2023年5月31日	取得物件の取得 譲渡物件の譲渡

## 11. 今後の見通し

本件取引が2023年8月期（2023年3月1日～2023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2023年8月期の予想の変更はありません。また、本件取引により、2023年8月期に譲渡益が発生する見込みですが、当該譲渡益については、今後の既存ポートフォリオの運用状況等を勘案しつつ、分配金水準の引き上げ又は将来的な安定分配を企図した内部留保に充てる予定です。



## 12. 鑑定評価書の概要

### (1) 取得物件

物件名	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀
鑑定評価額	3,390,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年3月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,390,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	3,430,000,000	
(1) 運営収益	非開示	(非開示)
潜在総収益(a)～(d)計	非開示	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	非開示	
(b) 水道光熱費収入	非開示	
(c) 駐車場収入	非開示	
(d) その他収入	非開示	
空室等損失	非開示	
貸倒れ損失	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	
プロパティマネジメントフィー	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 ( (1) - (2) )	190,409,799	
(4) 一時金の運用益	非開示	(非開示)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ( (3) + (4) - (5) )	184,112,951	
(7) 還元利回り	- %	
DCF法による収益価格	3,340,000,000	
割引率	4.4%	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	- %	
積算価格	3,210,000,000	
土地比率	71%	
建物比率	29%	
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	対象不動産は東京都世田谷区内のサービス付き高齢者向け住宅であり、近隣地域及びその周辺は、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当該地域にあって、対象地はまとまった規模を有する三方路画地であり、ヘルスケア施設を含む住宅系用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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	グレイブス辻堂西海岸
鑑定評価額	2,290,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年3月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,290,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	2,310,000,000	(非開示)
(1) 運営収益	非開示	
潜在総収益(a)～(d)計	非開示	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	非開示	
(b) 水道光熱費収入	非開示	
(c) 駐車場収入	非開示	
(d) その他収入	非開示	
空室等損失	非開示	
貸倒れ損失	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	
プロパティマネジメントフィー	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 ( (1) - (2) )	140,202,584	
(4) 一時金の運用益	非開示	
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ( (3) + (4) - (5) )	133,205,107	
(7) 還元利回り	- %	
DCF法による収益価格	2,270,000,000	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
割引率	4.9%	
最終還元利回り	- %	
積算価格	1,460,000,000	
土地比率	43%	
建物比率	57%	
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	対象不動産は神奈川県藤沢市内のサービス付き高齢者向け住宅であり、近隣地域及びその周辺は、規模の大きな敷地に中層の共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。当該地域にあって、対象地はまとまった規模を有する整形な画地であり、ヘルスケア施設を含む住宅系用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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	SOMPO ケア そんぼの家 大森西
鑑定評価額	1,840,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年3月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,840,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	1,870,000,000	
(1) 運営収益	非開示	(非開示)
潜在総収益(a)～(d)計	非開示	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	非開示	
(b) 水道光熱費収入	非開示	
(c) 駐車場収入	非開示	
(d) その他収入	非開示	
空室等損失	非開示	
貸倒れ損失	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	
プロパティマネジメントフィー	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 ( (1) - (2) )	68,865,069	
(4) 一時金の運用益	非開示	(非開示)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ( (3) + (4) - (5) )	67,221,577	
(7) 還元利回り	3.6%	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
DCF法による収益価格	1,800,000,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	1,310,000,000	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	
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	対象不動産は東京都大田区内の介護付有料老人ホームである。近隣地域及びその周辺は、共同住宅や戸建住宅を中心に、老人ホーム等が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。当該地域にあって、対象地はまとまった規模を有する角画地であり、ヘルスケア施設を含む住宅系用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂
鑑定評価額	1,580,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年3月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,580,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	1,610,000,000	
(1) 運営収益	非開示	(非開示)
潜在総収益(a)～(d)計	非開示	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	非開示	
(b) 水道光熱費収入	非開示	
(c) 駐車場収入	非開示	
(d) その他収入	非開示	
空室等損失	非開示	
貸倒れ損失	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	
プロパティマネジメントフィー	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 ( (1) - (2) )	73,082,404	
(4) 一時金の運用益	非開示	(非開示)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ( (3) + (4) - (5) )	69,353,573	
(7) 還元利回り	4.3%	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法による収益価格	1,550,000,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,060,000,000	
土地比率	57%	
建物比率	43%	
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	対象不動産は神奈川県茅ヶ崎市内のサービス付き高齢者向け住宅であり、近隣地域は主として共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当該地域にあって、対象地はまとまった規模を有する二方路面地であり、ヘルスケア施設を含む住宅系用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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。



## (2) 譲渡物件

物件名	NMF 天神南ビル
鑑定評価額	3,030,000,000 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 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,030,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,050,000,000	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)ーイ)	196,679,000	
ア) 可能総収入	212,100,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	15,421,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	56,598,000	
維持管理費	14,500,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	11,700,000	過年度実績額等を考慮のうえ査定
修繕費	5,447,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準、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勘案のうえ計上
PM フィー	3,600,000	現行の報酬料率、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	2,474,000	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	18,471,000	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	256,000	現行保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に査定
その他費用	150,000	リース関連費用等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	140,081,000	
(4) 一時金の運用益	1,625,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	10,567,000	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等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	131,139,000	
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,010,000,000	
割引率	4.1%	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	4.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,930,000,000	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	
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	対象不動産の存する渡辺通地区は、天神地区に近接することから、都心への接近性に優れている。建物については、仕様及び設備とも近時のテナントニーズを満たす水準を確保しており、各フロアの賃貸可能部分も小規模に区画分割が可能で、有効活用しやすい設計と考える。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	



物件名	プライムアーバン大塚
鑑定評価額	767,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	767,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	780,000,000	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)	45,716,968	
ア) 可能総収入	48,246,320	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	2,529,352	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,627,701	
維持管理費	1,734,000	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	514,602	過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,244,539	修繕費について、エンジニアリング・レポートにおける年平均額に基づき査定 テナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定
PM フィー	1,357,851	現行契約を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	2,061,632	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	2,291,800	2022 年度実績額に基づき査定
損害保険料	73,277	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	350,000	実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	35,089,267	
(4) 一時金の運用益	49,048	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,727,668	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に、CM フィーを考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,410,647	
(7) 還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	762,000,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別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
積算価格	593,000,000	
土地比率	69.5%	
建物比率	30.5%	
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>対象不動産の同一需給圏を JR 山手線「大塚」駅を中心として、「巣鴨」駅及び東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅の徒歩圏内に存する住宅地域並びに住商混在地域と判定した。そのうえで、対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま中層共同住宅として継続使用することと判定している。</p> <p>対象不動産に係る売買市場における需要者としては、投資家等が中心になると考えられるが、当該需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強い。</p> <p>よって本件では収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。</p>	

## 【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	403,585	67,380	470,965	42.6
商業施設	109,888	67,890	177,779	16.1
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.3
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	191,052	30,681	221,733	20.1
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	929,898	175,661	1,105,560	100.0
投資比率(%) (注2)	84.1	15.9	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。



取得予定資産の外観写真及び案内図  
SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀



グレイプス辻堂西海岸



SOMPO ケア そんぼの家 大森西



SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂



以上

