

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 増子 裕之
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権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)
MEFULL 千歳烏山	商業施設	2024年 2月7日	2024年 4月24日 (注2)	野村不動産 株式会社	無	1,880

(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) 取得予定日は、売主及び買主の合意により2024年3月25日に変更される場合があります。

(注3) 上記物件の取得については、下記譲渡予定資産の売買が実行されることが確実であ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「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 (注1) (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)
プライムアーバン 飯田橋	居住用 施設	2024年 2月7日	2024年 4月24日 (注4)	野村不動産 株式会社	無	2,244	1,889	354

(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) 譲渡予定日は、売主及び買主の合意により2024年3月25日に変更される場合があります。

(注5) 譲渡予定資産は不動産を信託する信託の受益権です。

(注6) 譲渡予定資産の譲渡に係る取引に媒介はありません。

(注7) 上記物件の譲渡については、(1)に記載の取得予定資産の売買が実行されることが確実であ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「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。

本件取引は市街地再開発事業予定地となっている賃貸住宅を野村不動産株式会社（以下、「スポンサー」といいます。）に譲渡し、新たにスポンサーから商業施設を取得する、スポンサーとの相互売買による資産の入替取引であり、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。

譲渡物件については当該物件を含むエリアにてスポンサーが事業協力者となっている再開発が予定されており、スポンサーから譲渡の打診を受けておりました。本投資法人は譲渡の他、再開発の影響を踏まえた継続運用も検討しましたが、継続運用の場合における当該再開発事業期間中及び完成後の収益性等の見通しが不透明であるのに対し、資産入替を伴う本件取引を実施することにより収益の安定化を図ることができることから本譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡に伴う譲渡益相当額については、2023年10月18日に公表した2023年8月期決算説明資料記載の運用戦略に基づき、その全額を2024年8月期から2026年2月期の4期にて均等分配を行う予定です（注）。

一方、本件取引に伴う取得物件は、スポンサーが開発するサービス特化型商業施設「MEFULL」シリーズにおける築浅かつ好立地な優良物件であり、今後も安定的な収益が期待できると考えられることから取得を決定いたしました。

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。

(注) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配を行うことを予定しています。また、原則として売却実施期を含む4期にて均等分配を行います。また、課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。



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

MEFULL 千歳烏山

<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。

- ・本物件は京王線「千歳烏山」駅から徒歩2分に位置し、京王線を利用して「新宿」駅まで12分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していること。
- ・本物件が所在する「千歳烏山」駅周辺は、マンションを中心に住宅が集積し、本物件 1km 圏内の世帯数は約 2.8 万世帯と豊富な人口を有しており、京王線沿線からの集客と近隣住民の利用が期待できる商業施設の立地にあること。
- ・「千歳烏山」駅周辺は商店街「えるもーる烏山」が南北に広がり、150 店以上が軒を連ねる商業集積の多いエリアであること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		MEFULL 千歳烏山
特定資産の種類		不動産
所在地 ^(注1)	地番	東京都世田谷区南烏山5丁目645番16 他1筆
	住居表示	東京都世田谷区南烏山5丁目19番11号
立地		京王線「千歳烏山」駅 徒歩2分
竣工日 ^(注1)		2021年1月21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階付き7階建
設計者		株式会社福田組 東京本社一級建築士事務所
施工者		株式会社福田組 東京本店
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積 ^(注1)	土地	264.66 m ²
	建物	1,348.55 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		98.34% ^(注2)
容積率		475.22% ^(注3)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注4)		野村不動産コマース株式会社
マスターリース会社		野村不動産コマース株式会社
マスターリース種別 ^(注5)		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) ^(注6)		6.8% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年12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。 ・野村不動産株式会社との間の契約により、野村不動産コマース株式会社との間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「MEFULL 千歳烏山」の商標を無償で使用する条件となっています。
取得予定価格		1,880 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		1,990 百万円 (収益還元法 価格時点: 2024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7)		74 百万円
賃貸状況 (2024年2月6日時点) ^(注8)		



テナントの総数	8				
賃貸事業収入（年間）	91 百万円				
敷金・保証金	69 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,139.05m ²				
賃貸可能面積	1,139.05m ²				
過去の稼働率 ^(注9)	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末	2024年 1月末
	—	65.7%	86.0%	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に属する範囲は80%、第一種中高層住居専用地域に属する範囲は60%に指定されており、面積割合に応じて加重平均された数値から、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98.34%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の所在地が商業地域内に属する範囲は500%、第一種中高層住居専用地域に属する範囲は200%に指定されており、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) 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、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約と同額をマスターリース会社に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の損失額(475年に一度＝50年間に超過する可能性が10%の損失額)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

2024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8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2024年2月6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、2024年2月6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、2024年2月6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、2024年2月6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、2024年2月6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) 過去の稼働率について

2020年1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

プライムアーバン飯田橋

<本譲渡の理由>

「2. 本件取引の理由」に記載のとおり、再開発エリアに位置していることから売却及び継続保有を検討した結果、本譲渡により築浅の優良物件を取得しキャッシュフローの安定化を図ることができるほか、発生する譲渡益の確保が投資主利益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		プライムアーバン飯田橋			
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			
所在地 (注1)	地番	東京都千代田区飯田橋四丁目13番4 他2筆			
	住居表示	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号			
立地		JR総武線・都営大江戸線「飯田橋」駅 徒歩1分 東京メトロ有楽町線・東西線・南北線「飯田橋」駅 徒歩1分			
竣工日(注1)		2005年10月1日			
主な用途(注1)		共同住宅・店舗・事務所・駐車場・集会所			
構造(注1)		鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建			
賃貸可能戸数		90戸			
面積(注1)	土地	323.62㎡			
	建物	2,317.51㎡			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率(注2)		100%			
容積率		700%			
担保設定の有無		無			
プロパティ・マネジメント委託先		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3)		4.1%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023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		2,040百万円			
譲渡予定価格		2,244百万円			
帳簿価格(注4)		1,889百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		354百万円			
鑑定評価額(評価方法等)		2,100百万円(収益還元法 価格時点:2023年8月31日) (評価機関:株式会社中央不動産鑑定所)			
鑑定NOI(注5)		87百万円			
賃貸状況(2023年12月31日時点)(注6)					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入(年間)		118百万円(共益費込)			
敷金・保証金		6百万円			
稼働率		96.8%			
賃貸面積		2,021.64㎡			
賃貸可能面積		2,087.7㎡			
過去の稼働率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
	96.8%	97.9%	93.6%	98.9%	100%



- (注1) 本物件の所在地等の記載について
「所在地（地番）」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- (注2) 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) 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
2023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、2023年12月31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。当該賃貸借契約に伴っ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、2023年12月31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、2023年12月31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及び譲渡予定資産の買主の概要

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(2023年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,848億円(2023年3月31日現在)
総資産	1兆8,660億円(2023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%)
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7.01%保有しています(2023年12月1日現在)。また、資産運用会社の親会社(出資割合100%)である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。



5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	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及び譲渡予定資産の買主の概要」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。

6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る取引

本件取引については、上記のとおり売主及び買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、MEFULL 千歳烏山の取得及び取得価格、プライムアーバン飯田橋の譲渡及び譲渡価格、その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

(2) MEFULL 千歳烏山のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

MEFULL 千歳烏山のプロパティ・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コマース株式会社は、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、MEFULL 千歳烏山に係るプロパティ・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)乃至(2)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と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。

7. 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により売主に対して取得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、譲渡先より譲渡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、本取得時に利用した手元資金に充当予定です。

(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を前提条件とする。
- ② 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。なお、相手方当事者は、売買代金の 20 パーセント相当額を超える損害が発生した場合、当該 20 パーセントを超える金額の賠償を違反当事者に対して請求することは妨げられない。
- ③ 本譲渡に係る売買契約が解除、解約、取消しその他の事由により効力を失った場合は、本売買契約は当然に終了し、かかる場合、いずれの当事者も本売買契約に基づき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。
- 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、売主また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。

8. 本件取引の日程（予定）

2024 年 2 月 7 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
2024 年 4 月 24 日	取得物件の取得 譲渡物件の譲渡

9. 今後の見通し

本件取引は 2024 年 2 月期（2023 年 9 月 1 日～2024 年 2 月 29 日）末後に実施されるため、2024 年 2 月期の運用状況に与える影響はありません。また、2024 年 8 月期（2024 年 3 月 1 日～2024 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 2024 年 8 月期の予想の変更はありません。

なお、本譲渡によって譲渡益 334 百万円が発生する見込みですが、当該譲渡益相当額につき、2023 年 10 月 18 日に公表した 2023 年 8 月期決算説明資料記載の運用戦略に基づき、その全額を 2024 年 8 月期から 2026 年 2 月期の 4 期にて均等分配を行う予定です。



10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得物件

物件名	MEFULL 千歳烏山
鑑定評価額	1,990,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,990,000,000	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	2,010,000,000	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)	101,132,000	
ア) 可能総収入	104,163,000	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	3,031,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	26,856,000	
維持管理費	7,600,000	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	8,500,000	過年度実績額及び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	237,000	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	3,600,000	予定の報酬額、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	742,000	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	5,610,000	2023年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	67,000	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	500,000	AED設置料、電話回線使用料、デジタルサイネージに係る費用等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	74,276,000	
(4) 一時金の運用益	678,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	580,000	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))	74,374,000	
(7) 還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	1,970,000,000	
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、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	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	1,970,000,000	
土地比率	82.2%	
建物比率	17.8%	
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>対象不動産は京王線特急停車駅である「千歳烏山」駅周辺の商業エリアに存する。当該エリアは近隣居住者向けの店舗が集積しており、背後地の住宅需要も底堅いことから、今後も店舗の出店需要は堅調に推移すると予測する。</p> <p>対象建物はサービス業種を主体としたテナント構成が特徴の築浅の商業施設である。烏山駅前通り商店街のメイン通りからの視認性が良好であり、商業施設として相応の競争力を有する。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	



(2) 譲渡物件

物件名	プライムアーバン飯田橋
鑑定評価額	2,100,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023 年 8 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,100,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて試算
直接還元法による価格	2,110,000,000	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)	112,932,000	
ア) 可能総収入	119,758,000	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	6,826,000	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
(2) 運営費用	25,502,000	
維持管理費	2,756,000	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,767,000	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	7,710,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	3,523,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	3,892,000	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	5,679,000	直近の実額を採用
損害保険料	175,000	直近の実額を採用
その他費用	0	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	87,430,000	
(4) 一時金の運用益	116,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	11,705,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	75,841,000	
(7) 還元利回り	3.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	2,100,000,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	1,820,000,000	
土地比率	76.9%	
建物比率	23.1%	
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	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め、鑑定評価額を決定した。	



【添付資料】

- 参考資料 1 本件取引後のポートフォリオ概要
- 参考資料 2 取得予定資産の外観写真及び案内図

* 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	397,115	65,100	462,215	42.0
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.3
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.4
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	188,852	27,934	216,786	19.7
宿泊施設	2,360	9,450	11,810	1.1
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	925,468	173,834	1,099,303	100.0
投資比率(%) (注2)	84.2	15.8	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

MEFULL 千歳烏山



以上

