



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 片山 優臣
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	媒介の有無	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 差異 (百万円) (注3)
プライムアーバン洗足	居住用 施設	2025年 3月14日	2025年 3月28日	非開示 (注4)	有 (注5)	10,800 (注6)	438	2,796 (注6)
プライムアーバン行徳Ⅰ							583	
プライムアーバン行徳Ⅱ							679	
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ							435	
プライムアーバン行徳Ⅲ							696	
プライムアーバン目黒三田							1,096	
プライムアーバン長町一丁目							940	
プライムアーバン泉							3,131	
計						10,800	8,003	2,796

(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) 譲渡先は国内の合同会社ですが、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。なお、譲渡先及び実質的な出資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には該当しません。

(注5) プライムアーバン洗足、プライムアーバン行徳Ⅰ、プライムアーバン行徳Ⅱ、プライムアーバン行徳駅前Ⅱ、プライムアーバン行徳Ⅲ、プライムアーバン目黒三田、プライムアーバン長町一丁目及びプライムアーバン泉（以下、総称して「居住用施設8物件」といいます。）の譲渡に係る媒介人である野村不動産ソリューションズ株式会社は、投信法に定める利害関係人に該当します。

(注6) 居住用施設8物件に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる条件として求められているため、非開示としています。それに伴い、個々



の物件の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、個々の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（2024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。

2. 本譲渡の理由

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資産入替を継続して実施しています。

本投資法人は2025年3月4日付けで、スポンサーよりプラウドフラット日暮里及びプラウドフラット浅草トレサージュの取得予定を公表しており、本譲渡はこれらの物件取得と合わせて、資産入替えの一環として、築年数の経過に伴う修繕費用増加や、今後の供給状況等を踏まえた将来的な競争力低下の可能性を総合的に勘案して決定したものです。

3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称		プライムアーバン洗足			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都目黒区洗足二丁目1468番16			
	住居表示	東京都目黒区洗足二丁目20番8号			
立地		東急目黒線「洗足」駅 徒歩2分			
竣工日(注1)		2006年11月9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4階建			
賃貸可能戸数		22戸			
面積(注1)	土地	283.23㎡			
	建物	732.23㎡			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		90%(注2)			
容積率		270%(注3)			
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(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)		5.2%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024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す。			
取得価格		474百万円			
譲渡予定価格		非開示(注6)			
帳簿価格(注7)		438百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注6)			
鑑定評価額 (評価方法等)		542百万円(収益還元法 価格時点:2024年8月31日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)			
鑑定NOI(注8)		21百万円			
賃貸状況(2025年1月31日時点)(注9)					
テナントの総数		1(エンドテナント数 22)			
賃貸事業収入(年間)		31百万円(共益費込)			
敷金・保証金		2百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		655.27㎡			
賃貸可能面積		655.27㎡			
過去の稼働率	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
	96.8%	90.4%	81.2%	93.7%	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
本来80%であるところ、準防火地域内にある耐火建築物等は緩和措置が適用され、建ぺい率は90%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300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（約4.5m×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) 譲渡予定価格について
譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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(2024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。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) 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8) 鑑定NOIについて
2024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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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。

物件の名称		プライムアーバン行徳 I
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	千葉県市川市福栄二丁目4番4
	住居表示	千葉県市川市福栄二丁目4番10号
立地		東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分
竣工日(注1)		2001年12月10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5階建
賃貸可能戸数		52戸
面積(注1)	土地	598.00 m ²
	建物	1,283.01 m ²
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		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)	6.5% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2024 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す。				
取得価格	633 百万円				
譲渡予定価格	非開示(注5)				
帳簿価格(注6)	583 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	非開示(注5)				
鑑定評価額 (評価方法等)	717 百万円 (収益還元法 価格時点: 2024 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(注7)	36 百万円				
賃貸状況 (2025 年 1 月 31 日時点) (注8)					
テナントの総数	1 (エンドテナント数 36)				
賃貸事業収入 (年間)	47 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	3 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1, 151.36m ²				
賃貸可能面積	1, 151.36m ²				
過去の稼働率	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
	98.1%	88.5%	88.5%	96.1%	98.1%

(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) 建ぺい率について

本物件の所在地が、第二種住居地域内に属するため、本来 60%であるところ、特定行政庁が指定する角地に該当するため角地緩和を受け、適用建ぺい率は 70%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) 譲渡予定価格について

譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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 (2024 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。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) 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

2024 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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。



物件の名称		プライムアーバン行徳Ⅱ			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	千葉県市川市末広一丁目11番2			
	住居表示	千葉県市川市末広一丁目11番5号			
立地		東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
竣工日(注1)		2002年5月24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5階建			
賃貸可能戸数		58戸			
面積(注1)	土地	640.00㎡			
	建物	1,445.59㎡			
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		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)		6.2%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024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す。			
取得価格		730百万円			
譲渡予定価格		非開示(注5)			
帳簿価格(注6)		679百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注5)			
鑑定評価額(評価方法等)		783百万円(収益還元法 価格時点:2024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(注7)		40百万円			
賃貸状況(2025年1月31日時点)(注8)					
テナントの総数		1(エンドテナント数 22)			
賃貸事業収入(年間)		52百万円(共益費込)			
敷金・保証金		4百万円			
稼働率		98.3%			
賃貸面積		1,222.44㎡			
賃貸可能面積		1,244.00㎡			
過去の稼働率	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
	100.0%	91.4%	91.5%	89.7%	88.0%

(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、第二種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、特定行政庁が指定する角地に該当するため角地緩和を受け、適用建ぺい率は70%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) 譲渡予定価格について

譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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（2024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。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) 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

2024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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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。

物件の名称		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番5
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号
立地		東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩7分
竣工日(注1)		2001年3月1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5階建
賃貸可能戸数		46戸
面積(注1)	土地	505㎡
	建物	1,016.51㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		60%
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		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2)		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2)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注3)		5.8% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2024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す。
取得価格		469百万円
譲渡予定価格		非開示(注4)
帳簿価格(注5)		435百万円
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)		668百万円(収益還元法 価格時点:2024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(注6)		31百万円
賃貸状況(2025年1月31日時点)(注7)		
テナントの総数	1(エンドテナント数 22)	
賃貸事業収入(年間)	41百万円(共益費込)	
敷金・保証金	3百万円	
稼働率	97.8%	
賃貸面積	907.17㎡	
賃貸可能面積	927.33㎡	



過去の稼働率	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
	97.8%	91.3%	67.4%	80.4%	89.1%

- (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) 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) 譲渡予定価格について
譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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(2024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。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) 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
2024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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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。

物件の名称		プライムアーバン行徳Ⅲ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	千葉県市川市福栄一丁目2番3、同番16
	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目2番8号
立地		東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分
竣工日(注1)		2001年6月30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		77戸
面積(注1)	土地	923.90㎡
	建物	1,925.16㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		60%
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		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2)		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2)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML)(注3)		6.5%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024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す。				
取得価格	747 百万円				
譲渡予定価格	非開示 ^(注4)				
帳簿価格 ^(注5)	696 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)	1,070 百万円 (収益還元法 価格時点：2024 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 ^(注6)	51 百万円				
賃貸状況 (2025 年 1 月 31 日時点) ^(注7)					
テナントの総数	1 (エンドテナント数 43)				
賃貸事業収入 (年間)	68 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	5 百万円				
稼働率	97.4%				
賃貸面積	1,720.55㎡				
賃貸可能面積	1,766.47㎡				
過去の稼働率	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
	87.0%	93.5%	89.6%	88.3%	93.5%

(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) 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) 譲渡予定価格について

譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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 (2024 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。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) 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

2024 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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。



物件の名称		プライムアーバン目黒三田			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都目黒区三田二丁目178番1			
	住居表示	東京都目黒区三田二丁目7番9号			
立地		JR山手線「目黒」駅・「恵比寿」駅 徒歩10分 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線・東急目黒線 「目黒」駅 徒歩10分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩12分			
竣工日(注1)		2008年7月29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地下1階4階建			
賃貸可能戸数		28戸			
面積(注1)	土地	515.34㎡(注2)			
	建物	1,101.06㎡			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		70%(注3)			
容積率		160%(注4)			
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(注5)		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5)		パス・スルー型			
地震リスク分析(PML)(注6)		4.6%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024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す。			
取得価格		1,058百万円			
譲渡予定価格		非開示(注7)			
帳簿価格(注8)		1,096百万円			
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注7)			
鑑定評価額(評価方法等)		1,190百万円(収益還元法 価格時点:2024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9)		44百万円			
賃貸状況(2025年1月31日時点)(注10)					
テナントの総数		1(エンドテナント数 25)			
賃貸事業収入(年間)		52百万円(共益費込)			
敷金・保証金		3百万円			
稼働率		90.1%			
賃貸面積		994.99㎡			
賃貸可能面積		1,104.76㎡			
過去の稼働率	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
	94.1%	96.2%	100.0%	87.0%	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

建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約5.8㎡を含みます。

(注3) 建ぺい率について

本来60%であるところ、準防火地域内にある耐火建築物等は緩和措置が適用され、建ぺい率は70%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されているところ、前面道路の幅員による規制(4.0m×40%)が優先されています。

(注5) 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) 譲渡予定価格について

譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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(2024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。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8) 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9) 鑑定 NOI について

2024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10) 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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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。

物件の名称		プライムアーバン長町一丁目
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	宮城県仙台市太白区長町一丁目127番6
	住居表示	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号
立地		仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅 徒歩3分
竣工日(注1)		2008年1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13階建
賃貸可能戸数		60戸
面積(注1)	土地	1,075.14㎡(注2)
	建物	3,821.89㎡
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		株式会社REI
マスターリース会社(注3)		株式会社REI
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)		0.7%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024年9月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		—
取得価格		1,140百万円
譲渡予定価格		非開示(注5)
帳簿価格(注6)		940百万円
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		非開示(注5)
鑑定評価額(評価方法等)		992百万円(収益還元法 価格時点:2024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)		60百万円



賃貸状況 (2025年1月31日時点) (注8)					
テナントの総数	1 (エンドテナント数 52)				
賃貸事業収入 (年間)	75 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	11 百万円				
稼働率	92.9%				
賃貸面積	3,168.01 m ²				
賃貸可能面積	3,411.24 m ²				
過去の稼働率	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
	92.3%	98.5%	100.0%	98.4%	88.6%

(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

本物件の北東側前面道路は、都市計画道路 (名称「3・2・51 元寺小路郡山線」、幅員 36m、都市計画決定日 1946 年 11 月 11 日) が事業決定されています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。なお、当該都市計画道路に該当する部分の面積は 162.06 m²です。

(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) 譲渡予定価格について

譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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 (2024 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。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) 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

2024 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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、2025 年 1 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。

物件の名称		プライムアーバン泉
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目 2023 番
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目 20 番 28 号
立地		名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩 3 分
竣工日 (注1)		2008 年 1 月 28 日
主な用途 (注1)		共同住宅・店舗・車庫
構造 (注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
賃貸可能戸数		250 戸
面積 (注1)	土地	1,145.32 m ²



	建 物	9,636.50 m ²
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
	建ぺい率	80%
	容積率	683% ^(注2)
	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)	1.6% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2024年9月付地震PML評価報告書によります。)
	特記事項	—
	取得価格	3,770百万円
	譲渡予定価格	非開示 ^(注5)
	帳簿価格 ^(注6)	3,131百万円
	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	非開示 ^(注5)
	鑑定評価額 (評価方法等)	3,760百万円 (収益還元法 価格時点:2024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)	169百万円
賃貸状況 (2025年1月31日時点) ^(注8)		
	テナントの総数	1 (エンドテナント数 218)
	賃貸事業収入 (年間)	228百万円 (共益費込)
	敷金・保証金	20百万円
	稼働率	95.1%
	賃貸面積	7,173.82m ²
	賃貸可能面積	7,543.10m ²
過去の稼働率	2020年 1月末	96.3%
	2021年 1月末	93.2%
	2022年 1月末	96.3%
	2023年 1月末	93.5%
	2024年 1月末	95.7%

(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) 容積率について

本物件の土地は商業地域に属し、容積率は、北側北側道路境界から30m以内の部分は500%、30mを超える部分は800%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が指定容積率となりますが、前面道路の幅員(10m)による容積率の制限を受けています。さらに、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第9項)により、容積率は683%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) 譲渡予定価格について

譲渡先より譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、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(2024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。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) 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

2024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、2025年1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、2025年1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、2025年1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、2025年1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。

4. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

居住用施設8物件の譲渡先は、国内の合同会社ですが、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、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・実質的な出資者との間には、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. 媒介の概要

居住用施設8物件

商号	野村不動産ソリューションズ株式会社
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 前田 研一
主な事業の内容	個人向け不動産仲介事業・法人向け不動産仲介事業・ 保険代理店事業・銀行代理業・不動産情報サイト運営事業
資本金	1,000百万円（2024年4月1日時点）
設立年月日	2000年11月6日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、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	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。
媒介手数料	324,060千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

6. 利害関係人等との取引

居住用施設8物件に係る譲渡の媒介者である野村不動産ソリューションズ株式会社は、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、媒介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。



7. 決済方法等

本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より居住用施設8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、本譲渡に伴って得られる自己資金については、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. 本譲渡の日程（予定）

2025年3月14日	居住用施設8物件に係る売買契約の締結
2025年3月28日	居住用施設8物件の譲渡

9. 今後の見通し

本譲渡は2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）末後に実施されるため、2025年2月期の運用状況に与える影響はありません。また、譲渡益相当額の用途については、財務状況も踏まえて現在精査中であり、本譲渡による譲渡益相当額の影響を含む2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）の業績予想は、2025年4月17日に予定している2025年2月期決算短信にて公表する予定です。



10. 鑑定評価書の概要

項目	内容	根拠等
物件名	プライムアーバン洗足	
鑑定評価額	542,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年8月31日	
(金額：円)		
収益価格	542,000,000	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	554,000,000	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)	28,586,732	
ア) 可能総収入	30,061,415	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	1,474,683	中長期安定的な稼働率を前提に査定
(2) 運営費用	7,169,346	
維持管理費	660,000	過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	142,711	過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	2,318,277	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	852,937	現行の報酬率率、類似不動産の報酬率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,333,161	過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定
公租公課	1,346,700	2024年度実績額に基づき査定
損害保険料	59,280	類似不動産の水準等を参考に、実績額を妥当と判断し計上
その他費用	456,280	実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	21,417,386	
(4) 一時金の運用益	22,219	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,617,050	エンジニアリング・レポートにおける年平均額に、CM フィーを考慮のうえ査定
(6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	18,822,555	
(7) 還元利回り	3.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件・建物条件・契約条件・権利関係等に係る諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定した
DCF法による価格	537,000,000	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	413,000,000	
土地比率	70.6%	
建物比率	29.4%	



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東急電鉄目黒線の「大岡山」駅から「武蔵小山」駅を中心として周辺に広がる住宅地域及び住商混在地域と判定した。</p> <p>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。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>
----------------------------	---



物件名	プライムアーバン行徳 I
鑑定評価額	717,000,000 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8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	717,000,000	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	722,000,000	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)	49,487,000	
ア) 可能総収入	51,868,000	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	2,381,000	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	12,984,000	
維持管理費	2,260,000	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	940,000	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	4,314,000	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及び原状回復費を勘案のうえ計上
PM フィー	1,422,000	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	1,884,000	賃貸手数料・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	2,045,000	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	86,000	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	33,000	自治会費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	36,503,000	
(4) 一時金の運用益	33,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,360,000	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))	28,176,000	
(7) 還元利回り	3.9%	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	712,000,000	
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	4.0%	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	527,000,000	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
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	-	



物件名	プライムアーバン行徳Ⅱ
鑑定評価額	783,000,000 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8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	783,000,000	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	790,000,000	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)	54,140,000	
ア) 可能総収入	57,138,000	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	2,998,000	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	13,803,000	
維持管理費	2,134,000	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	520,000	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	4,891,000	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及び原状回復費を勘案のうえ計上
PMフィー	1,552,000	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	2,165,000	賃貸手数料・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	2,344,000	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	97,000	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	100,000	警備用電話料金等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	40,337,000	
(4) 一時金の運用益	39,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	9,580,000	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等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,796,000	
(7) 還元利回り	3.9%	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	776,000,000	
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	4.0%	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	572,000,000	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	
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	プライムアーバン行徳駅前II
鑑定評価額	668,000,000 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8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	668,000,000	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	673,000,000	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)	40,576,000	
ア) 可能総収入	43,164,000	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	2,588,000	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	9,353,000	
維持管理費	1,902,000	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	320,000	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	2,593,000	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及び原状回復費を勘案のうえ計上
PMフィー	1,161,000	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	1,691,000	賃貸手数料・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	1,605,000	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	81,000	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	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))	31,223,000	
(4) 一時金の運用益	30,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,020,000	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))	26,233,000	
(7) 還元利回り	3.9%	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	662,000,000	
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	4.0%	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	399,000,000	
土地比率	74.5%	
建物比率	25.5%	
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	-	



物件名	プライムアーバン行徳Ⅲ
鑑定評価額	1,070,000,000 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8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,070,000,000	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	1,080,000,000	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)	68,541,000	
ア) 可能総収入	72,118,000	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	3,577,000	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	16,726,000	
維持管理費	2,795,000	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	900,000	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	5,062,000	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及び原状回復費を勘案のうえ計上
PMフィー	1,962,000	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	2,833,000	賃貸手数料・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	3,014,000	公租公課関係資料等に基づき査定
損害保険料	156,000	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	4	道路使用料等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	51,815,000	
(4) 一時金の運用益	50,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	9,850,000	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等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	42,015,000	
(7) 還元利回り	3.9%	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	1,060,000,000	
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	4.0%	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	780,000,000	
土地比率	71.0%	
建物比率	29.0%	
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	プライムアーバン目黒三田
鑑定評価額	1,190,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,190,000,000	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	1,210,000,000	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)	58,200,170	
ア) 可能総収入	60,624,178	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	2,424,008	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	13,407,957	
維持管理費	1,992,000	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	481,234	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	2,403,635	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,727,771	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	3,018,216	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	3,254,994	直近の実額を採用
損害保険料	81,380	直近の実額を採用
その他費用	448,727	CATV 使用料等
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	44,792,213	
(4) 一時金の運用益	41,318	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,317,500	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標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))	43,516,031	
(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	1,170,000,000	
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	923,000,000	
土地比率	90.6%	
建物比率	9.4%	
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	プライムアーバン長町一丁目
鑑定評価額	992,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	992,000,000	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	999,000,000	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)	85,058,274	
ア) 可能総収入	89,819,131	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	4,760,857	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	24,732,209	
維持管理費	1,405,200	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	1,179,000	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	8,391,074	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	2,898,711	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	4,582,691	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	5,641,821	直近の実額を採用
損害保険料	226,510	直近の実額を採用
その他費用	407,202	電話代、消耗品等
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	60,326,065	
(4) 一時金の運用益	120,593	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	12,442,500	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))	48,004,158	
(7) 還元利回り	4.8%	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	984,000,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	608,000,000	
土地比率	68.1%	
建物比率	31.9%	
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	プライムアーバン泉
鑑定評価額	3,760,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年8月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,760,000,000	DCF法による収益価格と直接還元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	3,810,000,000	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)	234,666,232	
ア) 可能総収入	249,458,245	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	14,792,013	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)等を前提に査定
(2) 運営費用	65,234,335	
維持管理費	6,600,000	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	3,515,000	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	11,248,513	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	4,866,621	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	16,203,725	仲介手数料等・広告宣伝費の合計額を計上
公租公課	15,229,567	直近の実額を採用
損害保険料	568,730	直近の実額を採用
その他費用	7,002,179	CATV使用料、管球費、隔地駐車場等
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	169,431,897	
(4) 一時金の運用益	216,420	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,824,167	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))	163,824,150	
(7) 還元利回り	4.3%	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	3,710,000,000	
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	4.5%	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	2,590,000,000	
土地比率	80.8%	
建物比率	19.2%	
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

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://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(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	369,175	65,100	434,275	39.6
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.4
物流施設	237,992	3,460	241,452	22.0
居住用施設 (ヘルスケア含む)	190,579	22,558	213,137	19.4
宿泊施設	2,360	22,141	24,501	2.2
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定) 価格合計 (エリア別)	916,775	181,150	1,097,925	100.0
投資比率(%) (注2)	83.5	16.5	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) 2025年3月25日付で取得を予定しているクラウドフラット日暮里及びクラウドフラット浅草トレサージュの取得後の数値を記載しています。

