

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 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) |
|---------------|------|----------------|----------------|---------------|-------|-------------------------|
| &HOTEL HAKATA | 宿泊施設 | 2025年 5月29日 | 2025年 6月25日 | 株式会社 ビーロット | 無 | 3,800 |

(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) 上記取得予定資産の取得については、(2)に記載の各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 学芸大学 | 居住用 施設 | 2025年 5月29日 | 2025年 6月25日 | 株式会社 ビーロット | 有 (注4) | 2,700 (注5) | 712 | 362 (注5) |
| プライムアーバン 西荻窪 | | | | | | | 385 | |
| プライムアーバン 雪谷 | | | | | | | 928 | |
| プライムアーバン 香椎 | | | | | | | 312 | |
| 計 | | | | | | 2,700 | 2,337 | 362 |

(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資信託及び投資法人に関する法律投信法に定める利害関係人等には該当しません。
- (注5) 上記各譲渡予定資産に係る譲渡は、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、プライムアーバン雪谷の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格を下回りますが、他の3物件および全4物件合計の譲渡予定価格については、譲渡時点における想定帳簿価格を上回っております。加えて4物件いずれの譲渡予定価格も、直近期末時点（2025年2月28日時点）の鑑定評価額以上となっております。
- (注6) 上記各譲渡予定資産の譲渡については、(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、上記各譲渡予定資産を「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、本取得の実施を決定しました。

本件取引は資産の入れ替えを目的とした相互売買であり、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。

取得予定資産は、九州地方最大の人口を有する福岡県の福岡市に所在する宿泊施設です。福岡県は2024年の延べ宿泊者数は、約2,316万人（注1）と国内で8番目に位置し、宿泊者数におけるインバウンドの比率は約30%（注1）と、国内で4番目に高い割合となっております。さらにその中心となる福岡市は、観光やビジネスを目的とした国内宿泊客の安定的な宿泊需要に加え、東アジアを中心としたインバウンドからも、物理的な距離が近いことや福岡空港の交通利便性が高いことから高い人気を誇ります。また2025年3月には福岡空港の第2滑走路が供用開始されており、今後、宿泊者数の更なる増加が期待されます。

本物件取得により、本投資法人のホテルセクターは8物件、283億円（注2）となりセクター比率（注2）で2.6%となります。いずれも観光資源に依拠した立地に位置するため、国内外の旺盛な観光需要が引き続き追い風になると考えています

加えて、本物件譲渡による譲渡益の確保が投資主利益の向上を実現できると考え、譲渡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1）出典：観光庁 2025年2月28日発表、宿泊旅行統計調査より

（注2）取得（予定）価格ベース

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

&HOTEL HAKATA

<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。

- ・本物件は福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩4分に位置し、福岡市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅からも徒歩7分など複数駅が利用可能で交通利便性が高く、「博多」駅やキャナルシティ、中洲エリアが徒歩圏内であり、観光の拠点に適した立地条件にあること。さらに周辺部には、コン



サートや学会が開催される「マリンメッセ（延床面積約 40,000 m²を有し、収容人員最大 15,000 人のイベント会場）」があり、宿泊施設として国内外の観光客を取り込み可能な競争力の高い立地条件にあること。

- ・客室はコンパクトで機能的なものから、グループやファミリーでゆったりと過ごせる多人数対応向けなど、全 4 タイプあり、様々なニーズに対応できる構成となっていること。
- ・オペレーターである Local Design 株式会社は、福岡市内で 6 棟のホテル運営実績（2025 年 5 月 27 日現在）を誇り、特に小規模なホテルの運営が強みであること。また、同社はホテル清掃管理システムを開発・展開しており、運営コスト削減のノウハウが豊富であることから、安定した運営が期待できること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|--|----------------------|--|
| 物件の名称 | | &HOTEL HAKATA |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 ^(注1) | 地番 | 福岡県福岡市博多区冷泉町 414 番 1 |
| | 住居表示 | 福岡県福岡市博多区冷泉町 9 番 6 号 |
| 立地 | | 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩 4 分 福岡市地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅 徒歩 7 分 |
| 竣工日 ^(注1) | | 2021年6月18日 |
| 主な用途 ^(注1) | | ホテル |
| 構造 ^(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 |
| 設計者 | | 渡辺淳一建築設計事務所 一級建築士事務所モリリエケンチク&デザイン |
| 施工者 | | 日本建設株式会社福岡支店 |
| 建築確認機関 | | 一般財団法人日本建築センター |
| 面積 ^(注1) | 土地 | 539.10 m ² |
| | 建物 | 1,934.05 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 | | 346.80% ^(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) | | 株式会社第一ビルディング |
| マスターリース会社 | | 無 |
| マスターリース種別 | | 無 |
| 地震リスク分析 (PML) ^(注5) | | 0.1%未満 (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2025年5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 | | 3,800 百万円 |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | | 5,080 百万円 (収益還元法 価格時点：2025 年 5 月 1 日) (評価機関：谷澤総合鑑定所株式会社) |
| 鑑定 NOI ^(注6) | | 213 百万円 |
| 賃貸状況 (2025 年 5 月 27 日時点) ^(注7) | | |
| テナントの総数 | | 1 |
| テナント名 | | Local Design 株式会社 |
| ホテルオペレーター | | Local Design 株式会社 |
| 賃貸事業収入 (年間) | 非開示 (固定賃料プラス変動賃料型契約) | |
| | 固定賃料 | 非開示 |
| | 変動賃料 | 固定賃料に加え、以下計算式によって算出された変動賃料を加算します。 (GOP-固定賃料-売上や GOP に一定料率を掛け合わせた数値) |
| 敷金・保証金 | | 非開示 |



| | | | | | |
|------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,998.65 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,998.65 m ² | | | | |
| 過去の稼働率 ^(注8) | 2020年 3月末 | 2021年 3月末 | 2022年 3月末 | 2023年 3月末 | 2024年 3月末 |
| | - | - | 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) 建ぺい率について

準防火地域における耐火建築物であることによる割増及び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100%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されているところ、前面道路の幅員による規制（5.78m×60%）が優先され、適用容積率が346.80%となっています。

(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) 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

2025年5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

「テナント名」、「賃貸事業収入」、「稼働率」、「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、取得予定日付で効力を生ずる予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(注8) 過去の稼働率について

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

<本譲渡の理由>

本譲渡は、主に以下の点を踏まえ選定しております。

- ・ 築年数の経過に伴い修繕費用が増加しており、いずれも大規模修繕工事が未実施であることから、将来的にキャッシュフローの低下が予想されること。
- ・ プライムアーバン学芸大学および、プライムアーバン西荻窪はエレベーターが未設置であることから、リーシング時の競争力が相対的に低いこと。

プライムアーバン学芸大学

<譲渡予定資産の内容>

| | | | | | |
|------------------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|
| 物件の名称 | | プライムアーバン学芸大学 | | | |
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | | |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都目黒区鷹番二丁目106番5 | | | |
| | 住居表示 | 東京都目黒区鷹番二丁目14番14号 | | | |
| 立地 | | 東急東横線「学芸大学」駅 徒歩4分 | | | |
| 竣工日(注1) | | 2006年12月4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 | | 32戸 | | | |
| 面積(注1) | 土地 | 423.46㎡ | | | |
| | 建物 | 1,203.79㎡ | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | | 60%(注2) | | | |
| 容積率 | | 200%(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2025年3月付地震PML評価報告書によります。) | | | |
| 特記事項 | | — | | | |
| 取得価格 | | 775百万円 | | | |
| 譲渡予定価格 | | 非開示 | | | |
| 帳簿価格(注6) | | 712百万円 | | | |
| 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | | 非開示 | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | | 928百万円(収益還元法 価格時点:2025年2月28日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社) | | | |
| 鑑定NOI(注7) | | 35百万円 | | | |
| 賃貸状況(2025年3月31日時点)(注8) | | | | | |
| テナントの総数 | | 1(エンドテナント数30) | | | |
| 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 | | 94.2% | | | |
| 賃貸面積 | | 949.70㎡ | | | |
| 賃貸可能面積 | | 1,008.39㎡ | | | |
| 過去の稼働率 | 2020年 3月末 | 2021年 3月末 | 2022年 3月末 | 2023年 3月末 | 2024年 3月末 |
| | 93.3% | 93.2% | 86.7% | 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
①西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分かつ対象不動産の南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分は商業地域80%、②西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分及び南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分で①以外の部分は近隣商業地域80%、①②以外の部分は第一種中高層住居専用地域60%となり、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3) 容積率について、
本物件の土地は、商業地域400%、近隣商業地域200%、第一種中高層住居専用地域200%に属しており、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) 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
2025年2月28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3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、2025年3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3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3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。

プライムアーバン西荻窪

<譲渡予定資産の内容>

| | | |
|-----------------|------|--------------------|
| 物件の名称 | | プライムアーバン西荻窪 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都杉並区西荻南二丁目319番23 |
| | 住居表示 | 東京都杉並区西荻南二丁目27番5号 |
| 立地 | | JR中央線・総武線「西荻窪」駅3分 |
| 竣工日(注1) | | 2003年2月11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 | | 24戸 |
| 面積(注1) | 土地 | 260.88㎡ |
| | 建物 | 666.91㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建ぺい率 | | 60%(注2) |
| 容積率 | | 150%(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) | 4.5% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2025 年 3 月付地震 PML 評価報告書によります。) | | | | |
| 特記事項 | — | | | | |
| 取得価格 | 414 百万円 | | | | |
| 譲渡予定価格 | 非開示 | | | | |
| 帳簿価格 ^(注6) | 385 百万円 | | | | |
| 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | 非開示 | | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | 510 百万円 (収益還元法 価格時点: 2025 年 2 月 28 日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定NOI ^(注7) | 20 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2025 年 3 月 31 日時点) ^(注8) | | | | | |
| テナントの総数 | 1 (エンドテナント数 24) | | | | |
| 賃貸事業収入 (年間) | 28 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 | 543.09m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 543.09m ² | | | | |
| 過去の稼働率 | 2020 年 3 月末 | 2021 年 3 月末 | 2022 年 3 月末 | 2023 年 3 月末 | 2024 年 3 月末 |
| | 95.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 91.2% |

(注1) 本物件の所在地等の記載について

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

(注2) 建ぺい率について

本物件の土地のうち西側道路境界線から 20m 以内が近隣商業地域 80%、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 60% となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、近隣商業地域 300% と第一種低層住居専用地域 150% に属してとなっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(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) 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

2025 年 2 月 28 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 3 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、2025 年 3 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 3 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 3 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。



プライムアーバン雪谷

<譲渡予定資産の内容>

| | | | | | |
|-------------------------------|----------------|---|----------------|----------------|----------------|
| 物件の名称 | | プライムアーバン雪谷 | | | |
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | | |
| 所在地 (注1) | 地番 | 東京都大田区北嶺町 53 番地 2 他 4 筆 | | | |
| | 住居表示 | 東京都大田区北嶺町 34 番 10 号 | | | |
| 立地 | | 東急池上線「御嶽山」駅 徒歩 3 分 | | | |
| 竣工日(注1) | | 1987 年 10 月 31 日 | | | |
| 主な用途(注1) | | 共同住宅 | | | |
| 構造(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 | | | |
| 賃貸可能戸数 | | 94 戸 | | | |
| 面積(注1) | 土地 | 885.92 m ² | | | |
| | 建物 | 1,629.90 m ² | | | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 | | | |
| | 建物 | 所有権 | | | |
| 建ぺい率 | | 60% | | | |
| 容積率 | | 218%(注2) | | | |
| 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) | | 5.9% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2025 年 3 月付地震 PML 評価報告書によります。) | | | |
| 特記事項 | | — | | | |
| 取得価格 | | 951 百万円 | | | |
| 譲渡予定価格 | | 非開示 | | | |
| 帳簿価格(注5) | | 928 百万円 | | | |
| 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | | 非開示 | | | |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | | 818 百万円 (収益還元法 価格時点: 2025 年 2 月 28 日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社) | | | |
| 鑑定NOI(注6) | | 51 百万円 | | | |
| 賃貸状況 (2025 年 3 月 31 日時点) (注7) | | | | | |
| テナントの総数 | | 1 (エンドテナント数 94) | | | |
| 賃貸事業収入 (年間) | | 73 百万円 (共益費込) | | | |
| 敷金・保証金 | | 5 百万円 | | | |
| 稼働率 | | 100.0% | | | |
| 賃貸面積 | | 1,536.59m ² | | | |
| 賃貸可能面積 | | 1,536.59m ² | | | |
| 過去の稼働率 | 2020 年 3 月末 | 2021 年 3 月末 | 2022 年 3 月末 | 2023 年 3 月末 | 2024 年 3 月末 |
| | 98.9% | 98.9% | 97.8% | 97.9% | 98.9% |

(注1) 本物件の所在地等の記載について

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

(注2) 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 (5.45m×40%) が優先され適用容積率は 218%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

2025年2月28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(運営収益ー運営費用)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3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。

「稼働率」は、2025年3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3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3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。

プライムアーバン香椎

<譲渡予定資産の内容>

| | | |
|------------------------|---------------|---|
| 物件の名称 | | プライムアーバン香椎 |
| 特定資産の種類 | | 不動産 |
| 所在地 (注1) | 地番 | 福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目734番64 |
| | 住居表示 | 福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号 |
| 立地 | | JR鹿児島本線・香椎線「香椎」駅 徒歩8分 |
| 竣工日(注1) | | 2008年2月14日 |
| 主な用途(注1) | | 共同住宅 |
| 構造(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| 賃貸可能戸数 | | 39戸 |
| 面積(注1) | 土地 | 369.88㎡ |
| | 建物 | 1,345.08㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建ぺい率 | | 80% |
| 容積率 | | 354%(注2) |
| 担保設定の有無 | | 無 |
| プロパティ・マネジメント委託先 | | 三和エステート株式会社 |
| マスターリース会社(注3) | | 三和エステート株式会社 |
| 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) | | 0.5%(SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2025年3月付地震PML評価報告書によります。) |
| 特記事項 | | — |
| 取得価格 | | 398百万円 |
| 譲渡予定価格 | | 非開示 |
| 帳簿価格(注5) | | 312百万円 |
| 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | | 非開示 |
| 鑑定評価額 (評価方法等) | | 306百万円(収益還元法 価格時点:2025年2月28日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社) |
| 鑑定NOI(注6) | | 20百万円 |
| 賃貸状況(2025年3月31日時点)(注7) | | |
| テナントの総数 | 1(エンドテナント数39) | |
| 賃貸事業収入(年間) | 31百万円(共益費込) | |
| 敷金・保証金 | 57千円 | |



| | | | | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 1,222.34㎡ | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,222.34㎡ | | | | |
| 過去の稼働率 | 2020年 3月末 | 2021年 3月末 | 2022年 3月末 | 2023年 3月末 | 2024年 3月末 |
| | 97.7% | 97.7% | 100.0% | 97.7% | 97.7% |

- (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
本物件の容積率の限度は、本来 400%に指定されているところ、前面道路の幅員による規制（5.90m×60%）が優先され適用容積率は354%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) 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
2025年2月28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3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、2025年3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3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3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. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡先の概要

| | |
|----------------------|--|
| 商号 | 株式会社ビーロット |
| 本店所在地 | 東京都港区新橋一丁目11番7号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 望月 雅博 |
| 主な事業の内容 | 不動産投資開発事業 不動産コンサルティング事業 不動産マネジメント事業 |
| 資本金 | 1,992,532,283円 (2024年12月31日現在) |
| 設立年月日 | 2008年10月10日 |
| 純資産 | 17,670百万円 (2024年12月31日現在) |
| 総資産 | 56,900百万円 (2024年12月31日現在) |
| 大株主 (持株比率) | 望月 雅博 (10.83%) |
| 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。 |

5. 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。

6. 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。

7. 決済方法等

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。

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、取得物件の売買代金の一部に充当予定です。



8. 本件取引の日程（予定）

| | |
|------------|----------------------------|
| 2025年5月29日 | 取得物件の取得及び譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結 |
| 2025年6月25日 | 取得物件の取得及び譲渡物件の譲渡 |

9. 今後の見通し

本件取引による2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28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、現時点で業績予想の変更はありません。

なお、本譲渡によって譲渡益362百万円（注1）が発生する見込みですが、当該譲渡益相当額については、その全額を2025年8月期から2027年2月期の4期にて均等分配を行う予定です（注2）。

（注1）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2）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が、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。



10. 鑑定評価書の概要の概要

(1) 取得物件

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | &HOTEL HAKATA |
| 鑑定評価額 | 5,080,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2025 年 5 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|--|--|
| 収益価格 | 5,080,000,000 | 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 | 5,210,000,000 | 中長期的に安定的であると認められる標準化した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 | (非開示) |
| 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)) | 213,610,069 | |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示 | (非開示) |
| (5) 資本的支出 | 非開示 | (非開示) |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 208,370,069 | |
| (7) 還元利回り | 4.0% | 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF 法による価格 | 5,020,000,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 金融商品の利回りを基礎にした積上法等により、ホテルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定 |
| 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 | 4,170,000,000 | |
| 土地比率 | 86.3% | |
| 建物比率 | 13.0% | |
| FF&E 比率 | 0.7% | |
| 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>「中洲」や「キャナルシティ博多」へ近接するほか、大型イベント施設である「福岡サンパレス」や「マリンメッセ福岡」へのアクセスも比較的良好であり、ホテル立地として高い利便性を有する。ハード面においては、全 68 室の客室はダブルタイプを中心として、4 名まで宿泊可能な客室があるなど、グループ客に訴求力を有する客室構成となっている。</p> <p>以上を踏まえ、市場参加者の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、収益価格を標準として鑑定評価額を決定した。</p> | |

(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 | プライムアーバン学芸大学 |
| 鑑定評価額 | 928,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2025年2月28日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---|---|
| 収益価格 | 928,000,000 | 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 | 950,000,000 | 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) | 45,957,435 | |
| ア) 可能総収入 | 48,355,442 | 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 | 2,398,007 | 中長期安定的な稼働率を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 10,940,621 | |
| 維持管理費 | 1,584,396 | 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 | 292,886 | 過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定 |
| 修繕費 | 2,823,760 | 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 | 1,379,854 | 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 | 2,173,766 | 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 | 2,242,400 | 2024年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 94,393 | 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 | 349,166 | 実績額に基づき計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 35,016,814 | |
| (4) 一時金の運用益 | 36,229 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 3,697,450 | 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)) | 31,355,593 | |
| (7) 還元利回り | 3.3% | 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 | 919,000,000 | |
| 割引率 | 3.1% | 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 | 3.5% | 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 | 865,000,000 | |
| 土地比率 | 78.0% | |
| 建物比率 | 22.0% | |
| 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 | <p>対象不動産の同一需給圏を東急東横線「学芸大学」駅より徒歩圏内に広がる住宅地域並びに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 | プライムアーバン西荻窪 |
| 鑑定評価額 | 510,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2025 年 2 月 28 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---|---|
| 収益価格 | 510,000,000 | 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 | 520,000,000 | 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) | 26,463,574 | |
| ア) 可能総収入 | 27,843,862 | 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 | 1,380,288 | 中長期安定的な稼働率を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 5,971,938 | |
| 維持管理費 | 1,026,000 | 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 | 394,368 | 過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定 |
| 修繕費 | 1,041,624 | 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 | 799,726 | 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 | 1,236,343 | 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 | 1,229,900 | 2024 年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 43,977 | 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 | 200,000 | 実績額に基づき計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 20,491,636 | |
| (4) 一時金の運用益 | 20,606 | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,787,625 | 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)) | 18,724,617 | |
| (7) 還元利回り | 3.6% | 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 | 506,000,000 | |
| 割引率 | 3.4% | 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 | 3.8% | 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 | 431,000,000 | |
| 土地比率 | 84.2% | |
| 建物比率 | 15.8% | |
| 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>対象不動産の同一需給圏を JR 中央線他「西荻窪」駅及び「荻窪」駅を最寄りとする杉並区内の住宅地域と判定した。</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 | プライムアーバン雪谷 |
| 鑑定評価額 | 818,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2025年2月28日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|---|---|
| 収益価格 | 818,000,000 | 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 | 829,000,000 | 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) | 67,493,356 | |
| ア) 可能総収入 | 70,978,381 | 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 | 3,485,025 | 中長期安定的な稼働率を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 15,836,546 | |
| 維持管理費 | 2,431,200 | 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 | 1,003,687 | 過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定 |
| 修繕費 | 4,142,702 | 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 | 2,021,306 | 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 | 3,098,884 | 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 | 2,423,600 | 2024年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 169,167 | 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 | 546,000 | 実績額に基づき計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 51,656,810 | |
| (4) 一時金の運用益 | 51,648 | 運用利回りを1.0%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 20,210,763 | 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)) | 31,497,695 | |
| (7) 還元利回り | 3.8% | 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 | 813,000,000 | |
| 割引率 | 3.6% | 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 | 4.0% | 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 | 816,000,000 | |
| 土地比率 | 88.2% | |
| 建物比率 | 11.8% | |
| 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>対象不動産の同一需給圏を東急電鉄池上線、同多摩川線沿線を最寄りとした大田区西部に広がる住宅地域と判定した。</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 | プライムアーバン香椎 |
| 鑑定評価額 | 306,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2025 年 2 月 28 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|--|---|
| 収益価格 | 306,000,000 | 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 | 306,000,000 | 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) | 31,434,294 | |
| ア) 可能総収入 | 33,412,037 | 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 | 1,977,743 | 中長期安定的な稼働率を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 11,410,000 | |
| 維持管理費 | 1,551,000 | 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 | 1,109,220 | 過年度実績額、類似不動産の水準等を参考に査定 |
| 修繕費 | 3,753,048 | 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 | 1,569,568 | 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 | 733,572 | 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 | 2,527,900 | 2024 年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 94,460 | 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 | 71,232 | 実績額に基づき計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 20,024,294 | |
| (4) 一時金の運用益 | 0 | 敷金等の授受を想定していないことから、一時金の運用益は計上しない。 |
| (5) 資本的支出 | 6,581,680 | 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)) | 13,442,614 | |
| (7) 還元利回り | 4.4% | 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 | 306,000,000 | |
| 割引率 | 4.2% | 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 | 4.6% | 還元利回り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 | 276,000,000 | |
| 土地比率 | 31.6% | |
| 建物比率 | 68.4% | |
| 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西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅及び JR 鹿児島本線「香椎」駅を中心として、東区中心部、南部に位置する各駅から徒歩圏内の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、最も有効使用を現況のまま高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> | |

【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 (注1) | 取得(予定) 価格合計 (セクター別) | 投資比率(%) (注2) |
|----------------------|-------------|-------------|---------------------------|-----------------|
| オフィス | 373,175 | 65,100 | 438,275 | 39.7 |
| 商業施設 | 111,768 | 67,890 | 179,659 | 16.3 |
| 物流施設 | 237,992 | 3,460 | 241,452 | 21.9 |
| 居住用施設 (ヘルスケア施設含む) | 188,439 | 22,160 | 210,599 | 19.1 |
| 宿泊施設 | 2,360 | 25,941 | 28,301 | 2.6 |
| その他 | 4,900 | — | 4,900 | 0.4 |
| 取得(予定)価格合計 (エリア別) | 918,635 | 184,552 | 1,103,187 | 100.0 |
| 投資比率(%) (注2) | 83.3 | 16.7 | 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
&HOTEL HAKATA



以上

