

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)
H'O 青山	オフィス	2025 年 8 月 28 日	2025 年 8 月 28 日	野村不動産 株式会社	無	4,700

(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、取得予定日時点で(2)に記載の譲渡予定資産の売買契約が締結され、かつ、有効に存続しており、当該売買契約についていかなる債務不履行、解除事由、取消事由又は無効事由も存せず、売主が取引実行日に当該売買契約に基づく信託受益権の売買代金全額を支払うもの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「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)
NMF 竹橋ビル	オフィス	2025 年 8 月 28 日	2025 年 8 月 28 日	野村不動産 株式会社	無	8,930	8,355	574

(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) 上記譲渡予定資産の譲渡については、譲渡予定日時点で(1)に記載の取得予定資産の売買契約が締結され、かつ、有効に存続しており、当該売買契約についていかなる債務不履行、解除事由、取消事由又は無効事由も存せず、本投資法人が取引実行日に当該売買契約に基づく不動産の売買代金全額を支払うもの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。

(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。



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。

本件取引は収益の成長余地が限定的なオフィス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オフィスを取得する、スポンサーとの相互売買による資産の入替取引です。

取得物件については、スポンサーが開発するクオリティスモールオフィスブランド「H¹O」で、都心のサービスオフィスかつ築浅の優良物件であり、今後も安定的な収益と内部成長を期待できると判断したことから取得を決定いたしました。

一方、譲渡物件については、築年数の経過に伴う修繕費用増加等による将来的な競争力低下の可能性を総合的に勘案したほか、本譲渡に係る売買契約においては、スポンサーが本物件の再開発をした場合を含め、将来的に本物件をスポンサーが売却する際における優先交渉権を本投資法人に付与する旨が規定される予定であり、将来的な優良不動産の取得機会を確保できるという点でも本投資法人の利益に資するものと判断しました。

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。

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

H¹O 青山

＜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、東京メトロ銀座線「外苑前」駅、東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅が利用可能であり、神宮外苑エリアでは再開発も予定されており、人流の増加やビジネス拠点としての需要も高まると見込まれること。
- ・本物件周辺は、ターミナル駅である「渋谷」駅が近いことから IT 関連企業の集積が見られるほか、表参道や明治通り沿いにラグジュアリーブランドの旗艦店やファストファッションブランドの店舗が多く存することから、アパレル関連の企業が集積している。また、「青山」という立地ブランドから華やかなイメージを選好する美容・メディア・広告・ブライダル関連企業の集積も特徴として挙げられること。
- ・本物件は、オフィスとしては小規模であるものの、有人受付による来客対応や共用部ラウンジの充実、専有部清掃等の高品質なサービスを受けられるサービスオフィスであり、また、立地・スペック等から中小企業の拠点ニーズや小規模事業者の本社利用として高い訴求力を有することから、今後も底堅い賃貸需要が見込めるものと考えられること。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		H'0 青山				
特定資産の種類		不動産				
所在地 ^(注1)	地 番	東京都渋谷区神宮前三丁目1番5				
	住居表示	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号				
立地		東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩4分 東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅 徒歩8分				
竣工日 ^(注1)		2022年8月31日				
主な用途 ^(注1)		事務所				
構造 ^(注1)		鉄骨・木造陸屋根7階建				
設計者		野村不動産株式会社一級建築士事務所				
施工者		株式会社熊谷組				
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	453.07 m ²				
	建 物	1,781.07 m ²				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物					
建ぺい率		70% ^(注2)				
容積率		370.92% ^(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)		野村不動産株式会社				
マスターリース会社 ^(注5)		野村不動産株式会社				
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)		7.0% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2025年7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兼マスターリース会社の野村不動産株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。				
環境認証		BELS 評価 ★★★★★ CASBEE ウェルネスオフィス ★★★★★ (A) DBJ Green Building 認証 2022 ★★★★★				
取得予定価格		4,700 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		5,160 百万円 (収益還元法 価格時点：2025年7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)		164 百万円				
賃貸状況 (2025年6月30日時点) ^(注8)						
テナントの総数		41				
賃貸事業収入 (年間)		259百万円				
敷金・保証金		29,061千円				
稼働率		97.4%				
賃貸面積		973.03 m ²				
賃貸可能面積		998.76 m ²				
過去の稼働率 ^(注9)		2020年 6月末	2021年 6月末	2022年 6月末	2023年 6月末	2024年 6月末
		—	—	—	92.6%	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

本物件の所在地が住居地域内に属するため本来 60%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 70%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、第二種住居地域 (400%) と第一種住居地域 (300%) 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) 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

本投資法人は、本物件を取得すると同時に野村不動産株式会社との間で、本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。また、野村不動産株式会社は同じタイミングで、野村不動産パートナーズとの間で、各エンドテナントへの転貸及びサービス付きオフィスの利用権の付与を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。これらの各マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料及びサービス付きオフィスの利用料の合計額と同額が、各マスターリース会社を通じて本投資法人に支払われる形態です。

(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) 鑑定 NOI について

2025 年 7 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、2025 年 6 月 30 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、2025 年 6 月 30 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(千円未満切り捨て)を記載しています。

「稼働率」は、2025 年 6 月 30 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 6 月 30 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 6 月 30 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

2022 年 6 月末時点までについては、建物が未竣工であり該当事項はありません。なお過去の稼働率は、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

NMF 竹橋ビル

<本譲渡の理由>

本譲渡は、主に以下の点を踏まえ決定しました。

- ・ 築 50 年を超え物件競争力が低下していること、また、今後大規模修繕工事が予定されており、将来的にキャッシュフローの低下が予想されること。
- ・ 相互売買により築浅な優良物件を取得することでポートフォリオの質的向上が見込めること。
- ・ 将来的にスポンサーが本物件を開発後に売却する際における優先交渉権が本投資法人に付与される予定であり、取得環境が激化している中でも、再開発後に好立地で優良な物件の取得機会を確保できること。

<譲渡予定資産の内容>

物件の名称		NMF 竹橋ビル
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2)	地 番	東京都千代田区神田錦町三丁目 11 番 1、他 2 筆
	住居表示(注1)	東京都千代田区神田錦町三丁目 11 番地 1
立地		東京メトロ東西線「竹橋」駅 徒歩 3 分



竣工日 ^(注2)		1973 年 3 月 30 日				
主な用途 ^(注2)		事務所、駐車場				
構造 ^(注2)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建				
面積 ^(注2)	土 地	2, 105. 12 m ²				
	建 物	12, 169. 78 m ²				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物					
建ぺい率		100% ^(注3)				
容積率		700/600% ^(注4)				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産株式会社				
マスターリース会社		—				
マスターリース種別		—				
地震リスク分析 (PML) ^(注5)		6. 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		プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産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		8, 330 百万円				
譲渡予定価格		8, 930 百万円				
帳簿価格 ^(注6)		8, 355 百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額		574 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		8, 870 百万円 (収益還元法 価格時点: 2025 年 2 月 28 日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定NOI ^(注7)		346百万円				
賃貸状況 (2025 年 6 月 30 日時点) ^(注8)						
テナントの総数		9				
賃貸事業収入 (年間)		346 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金		289百万円				
稼働率		69. 1%				
賃貸面積		5, 333. 60m ²				
賃貸可能面積		7, 719. 04m ²				
過去の稼働率		2020 年 6 月末	2021 年 6 月末	2022 年 6 月末	2023 年 6 月末	2024 年 6 月末
		100. 0%	100. 0%	100. 0%	100. 0%	79. 0%

(注1) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注2) 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しを受け適用建ぺい率は100%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の土地は、商業地域 (指定容積率 700%) と商業地域 (指定容積率 600%) 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、2025年6月30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、2025年6月30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。

「賃貸面積」は、2025年6月30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6月30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	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S
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（2025年3月31日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	2,508億円（2025年3月31日現在）
総資産	2兆4,084億円（2025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7.12%保有しています（2025年2月28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譲渡先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発 2022年8月新築	—
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

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については、上記のとおり野村不動産株式会社が投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。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、取得予定資産の取得及び取得価格、譲渡予定資産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) 取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村不動産株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、関連社内規程に基づき、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、上記はいずれも、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

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全部に充当予定です。

8. 本件取引の日程（予定）

2025 年 8 月 28 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
2025 年 8 月 28 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 574 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 2026 年 2 月期から 2027 年 8 月期の 4 期にて分割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） 譲渡実施期に発生した譲渡益の一部を内部留保し、翌期以降 4 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、原則として譲渡実施期を含む 4 期にて分割分配を行います。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、分割分配ができない場合があります。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得物件

物件名	H'0 青山
鑑定評価額	5,160,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025 年 7 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,160,000,000	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	5,230,000,000	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)	255,602,000	
ア) 可能総収入	276,775,000	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	21,173,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	91,543,000	
維持管理費	52,000,000	維持管理業務費について過去実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	8,200,000	過去実績額、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	841,000	今後の管理運営計画、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	11,201,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	507,000	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	18,543,000	令和 7 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	151,000	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	100,000	町内会費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	164,059,000	
(4) 一時金の運用益	0	中長期的に敷金の授受はないと査定
(5) 資本的支出	2,070,000	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))	161,989,000	
(7) 還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	5,090,000,000	
割引率	2.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.2%	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	5,030,000,000	
土地比率	87.6%	
建物比率	12.4%	
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	対象不動産の存する地域は、「外苑前」駅まで徒歩約 4 分及び「表参道」駅まで徒歩約 8 分の距離にあり、都心部の各オフィスエリアへのアクセスが良好である。 対象建物は中規模サイズでありながら高付加価値型サービスオフィスビルとして設計されている「H'0」シリーズであり、内装・仕様・設備等において高い競争力を有している。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	



(2) 譲渡物件

物件名	NMF 竹橋ビル	
鑑定評価額	8,870,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025 年 2 月 28 日	

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,870,000,000	D C F 法による価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	8,970,000,000	標準化純収益 (N C F) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	508,563,548	
ア) 可能総収入	536,481,461	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	27,917,913	中長期安定的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	162,089,913	
維持管理費	39,654,187	管理業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
水道光熱費	38,731,997	収支実績等に基づき査定
修繕費	11,670,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定
PM フィー	10,171,271	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	4,761,189	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定
公租公課	52,503,900	2024 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	1,037,424	損害保険資料等に基づき査定
その他費用	3,559,945	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	346,473,635	
(4) 一時金の運用益	3,760,200	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	27,230,000	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して査定
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	323,003,835	
(7) 還元利回り	3.6%	類似のオフィスビル取引利回りを中心に、対象不動産の地域性・個別性等により査定
D C F 法による価格	8,820,000,000	
割引率	3.7%	対象不動産の個別リスク等を勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	9,280,000,000	
土地比率	93.4%	
建物比率	6.6%	
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	対象不動産は店舗付オフィスビルとして利用されている収益物件であり、築年が古いものの、全館リニューアル工事を実施している。 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。	

【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	369, 545	65, 100	434, 645	39. 5
商業施設	111, 768	67, 890	179, 659	16. 3
物流施設	237, 992	3, 460	241, 452	22. 0
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	188, 439	22, 160	210, 599	19. 2
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)	915, 005	184, 552	1, 099, 557	100. 0
投資比率 (%) (注 2)	83. 2	16. 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。



