



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)
プラウドフラット浅草 トレサーヌ	居住用施設	2025年 3月5日	2025年 3月25日	野村不動産 株式会社	無	2,932
プラウドフラット日暮里						1,925
計						4,857

(注) 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。

以下、上記取得予定資産を個別に又は総称して「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 (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 八乙女中央	居住用施設	2025年 3月7日	2025年 3月7日	株式会社 久保田本 店	有 (注4)	511	362	148

(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。



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えを継続して実施しています。本取得は、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、「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」に記載の各点に鑑み、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。

本件取引においては、スポンサーが開発した築浅物件かつ東京圏への人口流入に伴う需要の拡大等を背景に賃貸マーケットが好況に推移する 23 区内の賃貸住宅を取得するものであり、今後の内部成長に期待が持て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

プラウドフラット浅草トレサージュ

＜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「浅草」駅から徒歩 11 分の位置に所在し、東京メトロ銀座線を利用して「上野」駅へ 5 分、「日本橋」駅へ 14 分、「新橋」駅へ 19 分とターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・1LDK タイプ以上が約 3 割を占める住戸構成に加え、最寄りの「浅草」駅周辺には、飲食店・物販店が多数所在する他、本物件に近い馬道通りや言問通りにはスーパー・マーケット・コンビニエンスストア・飲食店等の生活利便施設が所在しており、優れた競争力を有していること。

＜取得予定資産の内容＞

物件の名称	プラウドフラット浅草トレサージュ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	地 番	東京都台東区浅草六丁目 408 番 3
	住居表示	東京都台東区浅草六丁目 25 番 11 号
立地	東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩 11 分、東武スカイツリーライン・伊勢崎線「浅草」駅徒歩 10 分	
竣工日 ^(注1)	2022年5月24日	
主な用途 ^(注1)	共同住宅、駐車場	
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	77 戸	
設計者	株式会社フォルム建築計画研究所	
施工者	ライト工業株式会社	
建築確認機関	一般財団法人 住宅金融普及協会	
面積 ^(注1)	土 地	630. 79 m ² ^(注2)
	建 物	3, 011. 70 m ²
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 (注3)	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・スル型				
地震リスク分析 (PML) (注5)	4.2% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2025年2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。				
取得予定価格	2,932 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,370 百万円 (収益還元法 値格時点: 2025年2月1日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定 NOI ^(注6)	109 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 75)				
賃貸事業収入 (年間)	128 百万円				
敷金・保証金	11 百万円				
稼働率	97.3%				
賃貸面積	2,364.91 m ²				
賃貸可能面積	2,430.57 m ²				
過去の稼働率 ^(注8)	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
	—	—	—	76.8%	96.3%

(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

台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例に基づく広場状空地約 38.08 m²を含みます。

(注3) 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4) 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、野村不動産パートナーズ株式会社との間で、本物件建物全体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。当該マスターリース契約は、「パス・スル型」であり、マスターリース会社と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) 鑑定 NOI について

2025年2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。



(注 8) 過去の稼働率について

2022 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。

プラウドフラット日暮里

＜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 常磐線「三河島」駅から徒歩 4 分の位置に所在し、「上野」駅へ 5 分、「東京」駅へ 13 分とターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・2LDK タイプが半数を占める住戸構成に加え、周辺にはスーパー・マーケット、コンビニエンスストア、飲食店等が多数所在しており、優れた競争力を有していること。

＜取得予定資産の内容＞

物件の名称	プラウドフラット日暮里	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注 1)	地 番	東京都荒川区東日暮里六丁目 1336 番 11、1564 番 3
	住居表示	東京都荒川区東日暮里六丁目 6 番 6 号
立地		JR 常磐線「三河島」駅 徒歩 4 分 日暮里舍人ライナー「日暮里」駅 徒歩 10 分 JR 山手線・京浜東北線・常磐線・京成本線・成田スカイアクセス線 「日暮里」駅 徒歩 11 分
竣工日 ^(注 1)	2022年5月31日	
主な用途 ^(注 1)	共同住宅、駐車場、駐輪場	
構造 ^(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	
賃貸可能戸数	44戸	
設計者	株式会社ディスク	
施工者	工新建設株式会社	
建築確認機関	一般財団法人 住宅金融普及協会	
面積 ^(注 1)	土 地	347.93 m ²
	建 物	2,281.25 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	500%	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先 ^(注 3)	野村不動産パートナーズ株式会社	
マスターイース会社 ^(注 4)	野村不動産パートナーズ株式会社	
マスターイース種別 ^(注 4)	パス・スル一型	
地震リスク分析 (PML) ^(注 5)	8.9% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2025年2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。	
取得予定価格	1,925 百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	2,140 百万円 (収益還元法 価格時点: 2025 年 2 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 6)	72 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 42)				
賃貸事業収入 (年間)	83 百万円				
敷金・保証金	7 百万円				
稼働率	94. 0%				
賃貸面積	1, 558. 59 m ²				
賃貸可能面積	1, 658. 61 m ²				
過去の稼働率 ^(注8)	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. 9%	92. 4%

(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) 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 4) 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、野村不動産パートナーズ株式会社との間で、本物件建物全体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。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と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) 鑑定 NOI について

2025 年 2 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 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。

(注 8) 過去の稼働率について

2022 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) 謙渡予定資産の内容

プライムアーバン八乙女中央

<本謙渡の理由>

- 築年数の経過に伴う修繕費用増加や、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。

<謙渡予定資産の内容>

物件の名称	プライムアーバン八乙女中央										
特定資産の種類	不動産										
所在地 (注1)	地 番	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目 311 番 2、同番 9									
	住居表示	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目 8 番 70 号									
立地	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅 徒歩 4 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 8 階建										
賃貸可能戸数	43 戸										
面積 ^(注1)	土 地	894.53 m ²									
	建 物	1,473.76 m ²									
所有形態	土 地	所有権									
	建 物	所有権									
建ぺい率	60%										
容積率	163.6% ^(注2)										
担保設定の有無	無										
アロパティ・マジメント委託先	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・スル型										
地震リスク分析 (PML) ^(注4)	2.6% (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	466 百万円										
謙渡予定価格	511 百万円										
帳簿価格 ^(注5)	362 百万円										
謙渡予定価格と 帳簿価格の差額	148 百万円										
鑑定評価額 (評価方法等)	354 百万円 (収益還元法 價格時点: 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6)	24 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 35)										
賃貸事業収入 (年間)	30 百万円 (共益費込)										
敷金・保証金	4 百万円										
稼働率	91.2%										
賃貸面積	1,258.46 m ²										
賃貸可能面積	1,380.21 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						
	82.6%	100.0%	97.6%	100.0%	90.0%						

(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) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 200% に指定されているところ、前面道路の幅員による規制 (4.09m × 40%) が優先されています。



(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・スル一型」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

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 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. 取得予定資産の売主の概要

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 (2024年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	2,185億円 (2024年3月31日現在)
総資産	1兆9,895億円 (2024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7.08%保有しています (2024年8月31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. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

商号	株式会社久保田本店
本店所在地	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目4番33号
代表者の役職・氏名	代表取締役 久保田 定
主な事業の内容	不動産業全般 (賃貸・売買・仲介・管理)、太陽光発電事業
資本金	3,000万円 (2023年12月31日現在)
設立年月日	1952年10月6日
純資産	1,408百万円 (2023年12月31日現在)
総資産	16,953百万円 (2023年12月31日現在)
大株主 (持株比率)	株式会社久保田ホールディングス (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・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. 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の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発 プラウドフラット 浅草トレサーヌ 2022年5月新築 プラウドフラット日暮里 2022年5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。

7. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得に係る取引

本取得については、上記のとおり売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、本物件の取得及び取得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

取得予定資産のプロパティ・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パートナーズ株式会社は、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、関連社内規程に基づき、当該各物件に係るプロパティ・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。

8. 決済方法等

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全額を一括して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、本取得時に利用する手元資金の一部に充当予定です。

また、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。



9. 本件取引の日程（予定）

2025年3月5日	取得物件の取得に係る売買契約の締結
2025年3月7日	譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結
2025年3月7日	譲渡物件の譲渡
2025年3月25日	取得物件の取得

10. 今後の見通し

本取得及び本譲渡は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、譲渡益相当額の使途については、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。



11. 鑑定評価書の概要の概要

(1) 取得物件

物件名	プラウドフラット浅草トレサーヌ	
鑑定評価額	3,370,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 2 月 1 日	
(金額 : 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	3,370,000,000	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	3,490,000,000	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)	135,891,330	
ア) 可能総収入	141,928,412	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	6,037,082	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	26,033,042	
維持管理費	5,381,040	類似不動産の水準による検証を行い、予定契約額を妥当と判断し、計上した
水道光熱費	1,411,008	類似不動産の水準による検証を行い、実績額を参考に査定し、計上した
修繕費	1,527,857	修繕費：建物再調達原価の 0.12%相当額と査定。 テナント入替費用：賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、賃借人の原状回復を考慮して 4,000 円/坪と査定
PM フィー	4,012,865	予定契約の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した
テナント募集費用等	5,654,172	実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上した
公租公課	6,676,300	2024 年度実績額に基づき査定
損害保険料	177,660	類似不動産の水準による検証を行い、見積額を妥当と判断し、計上した
その他費用	1,192,140	インターネット接続料、町会費、その他雜費等について、契約額等を参考に査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	109,858,288	
(4) 一時金の運用益	102,216	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,818,687	建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、CM フィーを考慮のうえ、計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	108,141,817	
(7) 還元利回り	3.1%	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	3,320,000,000	
割引率	2.9%	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することにより査定
最終還元利回り	3.3%	還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	3,160,000,000	
土地比率	79.9%	
建物比率	20.1%	
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	<p>対象不動産の同一需給圏を東京都台東区の住宅地域及び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高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>	



物件名	プラウドフラット日暮里
鑑定評価額	2,140,000,000 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2月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,140,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,160,000,000	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)	93,048,000	
ア) 可能総収入	97,218,000	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	4,170,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	20,920,000	
維持管理費	4,000,000	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	1,150,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	1,137,000	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	2,689,000	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	4,711,000	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	6,367,000	令和6年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	123,000	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	743,000	インターネット費用等を計上
(3) 運営純収益 (N O I = (1)-(2))	72,128,000	
(4) 一時金の運用益	69,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	924,000	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 (N C F = (3) + (4) - (5))	71,273,000	
(7) 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回り、立地条件、建築条件およびその他要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,110,000,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	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	2,030,000,000	
土地比率	76.0%	
建物比率	24.0%	
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>対象不動産の存する東日暮里エリアは、都心への交通アクセスが比較的良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。</p> <p>対象建物は、都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションとして設計されており、令和4年建築であることから設備・仕様も高い水準を備えている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	



(2) 謙渡物件

物件名	プライムアーバン八乙女中央	
鑑定評価額	354,000,000 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	354,000,000	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	358,000,000	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))	37,836,754	
ア) 可能総収入	41,133,004	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	3,296,250	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	13,522,273	
維持管理費	1,134,000	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	1,090,000	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	4,264,703	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PM フィー	1,376,607	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	1,894,193	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	2,535,894	直近の実額を採用
損害保険料	97,967	直近の実額を採用
その他費用	1,128,909	隔地駐車場、通信費等
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	24,314,481	
(4) 一時金の運用益	51,827	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,841,333	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 (N C F = (3) + (4) - (5))	17,524,975	
(7) 還元利回り	4.9%	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	350,000,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	203,000,000	
土地比率	59.1%	
建物比率	40.9%	
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	-	

【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, 175	65, 100	434, 275	39. 2
商業施設	111, 768	67, 890	179, 658	16. 2
物流施設	237, 992	3, 460	241, 452	21. 8
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	194, 690	27, 468	222, 158	20. 1
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)	920, 886	186, 060	1, 106, 946	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。



取得予定資産の外観写真及び案内図
プラウドフラット浅草トレサージュ



プラウドフラット日暮里



以上

