

平成 29 年 9 月 26 日

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 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

資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、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

No	物件名称	用途	売買契約 締結予定日	取得 予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
1	PMO 平河町	オフィス	平成 29 年 9 月 29 日	平成 29 年 9 月 29 日	野村不動産 株式会社	3,410
2	PMO 新日本橋	オフィス				4,440
3	GEMS 神田	商業施設				1,500
4	GEMS 大門	商業施設				2,060
合 計						11,410

(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) 取得予定資産はいずれも現物不動産です。

(注 3) 取得予定資産については下記(2)記載の譲渡予定資産である Morisia 津田沼の譲渡代金と差金決済を行う予定です。なお、本件取引は各取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を同時にを行うことを前提とするものであり、何らかの理由によりいずれかの物件の取得又は譲渡に係る売買契約の締結又は売買の実行が中止となった場合には、本件取引の全部が中止されます。

上記 4 物件を総称して、以下「取得 4 物件」といいます。

(2) 謙渡予定資産の概要

No	物件名称	用途	売買契約 締結 予定日	謙渡 予定日	謙渡先	謙渡予定 価格 (百万円)	帳簿価格 (注1) (百万円)	謙渡予定 価格と 帳簿価格 の差異(注2) (百万円)
1	Morisia 津田沼	商業施設	平成 29 年 9 月 29 日	平成 29 年 9 月 29 日	野村不動産 株式会社	18,000	17,896	103
合計					-	18,000	17,896	103

(注1) 謙渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注2) 謙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、謙渡損益とは異なります。

(注3) 上記謙渡予定資産は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権です。

(注4) 謙渡物件の謙渡に係る売買契約においては、野村不動産株式会社による本物件土地上の賃貸事業施設等の将来的な売却に関する優先交渉権が本投資法人に付与される予定です。

上記物件を、以下「謙渡物件」といいます。また、取得 4 物件及び謙渡物件を個別に「本物件」といいます。

2. 本件取引の理由

本投資法人は、平成 27 年 11 月に公表した「中長期運用戦略」に基づき、当初 3 年間を Quality フェーズと位置付けた上、当該フェーズに係る各種施策を着実に実行しています。

そのうち重点施策であるポートフォリオの質的向上を目的とした戦略的資産入替 (SPR : Strategic Property Replacement) の一環として、築年数が経過しているものの立地条件に優れた「Morisia 津田沼」を売却し、野村不動産株式会社が開発したオフィス (PMO) 2 物件及び商業施設 (GEMS) 2 物件の計 4 物件を取得する、スポンサーである野村不動産株式会社との交換取引の実施を決定しました。

本投資法人は、今後も「物件取得パイプライン」及び「マネジメントパイプライン」から構成される「賃貸バリューチェーン」を積極的に活用し、野村不動産グループとの相互成長の加速化を図ります。

3. 取得予定資産及び謙渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産の内容

①PMO 平河町

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅 徒歩 1 分、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅徒歩 4 分に位置しており、複数路線・複数駅が利用可能な交通アクセスに優れた立地に所在していること。
- ・本物件が位置する永田町エリアは、皇居、最高裁判所や国会議事堂等に近接しており、官公庁や教育機関、外国大使館等が多く所在していることから、財団法人等の外郭団体や法律事務所、企業イメージを重視する外資系企業、コンサルティング会社等の安定した需要が期待できること。

<取得予定資産の内容>

①PMO 平河町

物件の名称	PMO 平河町
特定資産の種類	不動産

所在地(注1)	地 番	東京都千代田区平河町二丁目7番6 他2筆									
	住居表示	東京都千代田区平河町二丁目7番3号									
立地	東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅 徒歩1分										
	東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅 徒歩4分										
	東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩9分										
	東京メトロ千代田線・丸ノ内線「国会議事堂前」駅 徒歩10分										
竣工日(注1)	平成28年1月29日										
主な用途(注1)	事務所										
構造(注1)	鉄骨造陸屋根10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	東急建設株式会社										
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	307.79 m ²									
	建 物	2,402.91 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	700%										
担保設定の有無	無										
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)	野村不動産株式会社										
マスターリース会社 (注4)	野村不動産株式会社										
マスターリース種別	パス・スルー型										
地震リスク分析(PML) (注5)	3.87% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社作成の平成29年9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"> 本物件の西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北側現況道路境から約1m後退し、敷地面積が約12.76 m²減少します。 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等に該当します。 										
取得予定価格	3,410百万円										
鑑定評価額 (評価方法等)	3,560百万円 (収益還元法 値格時点: 平成29年9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)	130百万円										
賃貸状況(平成29年9月26日現在)(注7)											
テナントの総数	9										
賃貸事業収入	180百万円										
敷金・保証金	170百万円										
稼働率	100.0%										
賃貸面積	1,871.08 m ²										
賃貸可能面積	1,871.08 m ²										
過去の稼働率(注8)	平成25年 7月末	平成26年 7月末	平成27年 7月末	平成28年 7月末	平成29年 7月末						
	—	—	—	—	66.7%	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 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、野村不動産株式会社との間で、転貸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。当該マスターリース契約は、「バス・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(%)で示したものと意味します。

(注 6) 鑑定 NOI について

平成 29 年 9 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、本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の総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本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。

「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、本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。

(注 8) 過去の稼働率について

平成 27 年 7 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。

②PMO 新日本橋

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、JR 総武本線「新日本橋」駅 徒歩 2 分、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅 徒歩 5 分、JR 山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅 徒歩 5 分という交通アクセスに優れた立地に所在していること。
- ・本物件が位置する日本橋エリアには、日本銀行本店があり、また東京証券取引所が近接していることから、銀行及び証券会社などの国内金融機関が多く集積しており、また本物件の所在する日本橋本町には以前より薬問屋が集積していたという歴史的背景により、現在でも製薬業の集積も見られることなどから、かかる業種の企業及びそのグループ会社並びに取引企業等の安定した需要が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	PMO 新日本橋	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地 番	東京都中央区日本橋本町四丁目 11 番 2 他 2 筆
	住居表示	東京都中央区日本橋本町四丁目 3 番 6 号
立地		JR 総武本線「新日本橋」駅 徒歩 2 分 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅 徒歩 5 分 JR 山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅 徒歩 5 分 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩 7 分
竣工日(注 1)	平成 28 年 11 月 30 日	
主な用途(注 1)	事務所・駐車場	
構造(注 1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 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	佐藤工業株式会社	
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	552.11 m ² (所有部分 : 473.11 m ² 、借地部分 79.00 m ²)
	建 物	3,721.63 m ²

所有形態	土地	所有権、借地権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100% (注 2)				
容積率	600%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 3)	野村不動産株式会社				
マスターリース会社 (注 4)	野村不動産株式会社				
マスターリース種別	パス・スル一型				
地震リスク分析 (PML) (注 5)	5.53% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の平成 29 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。				
取得予定価格	4,440 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	4,680 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 29 年 9 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)	180 百万円				
賃貸状況 (平成 29 年 9 月 26 日現在) (注 7)					
テナントの総数	4				
賃貸事業収入	255 百万円				
敷金・保証金	250 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	2,971.76 m ²				
賃貸可能面積	2,971.76 m ²				
過去の稼働率(注 8)	平成 25 年 7 月末	平成 26 年 7 月末	平成 27 年 7 月末	平成 28 年 7 月末	平成 29 年 7 月末
	—	—	—	—	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 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、野村不動産株式会社との間で、転貸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。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(%)で示したもの意味します。

(注 6) 鑑定 NOI について

平成 29 年 9 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、本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の総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本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。

「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、本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。

(注 8) 過去の稼働率について

平成 28 年 7 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。

③GEMS 神田

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅 徒歩4分、JR総武線「新日本橋」駅 徒歩3分、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩5分、東京メトロ銀座線「三越前」駅 徒歩5分という交通アクセスに優れた立地に所在していること。
- ・本物件が位置する神田エリアは製薬関連企業や地方銀行を中心とした金融機関等が多数集積しており、周辺のオフィスワーカーを中心とした厚い需要が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	GEMS 神田	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	地番	東京都千代田区鍛冶町一丁目4番3他2筆
	住居表示	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号
立地		JR山手線中央線他「神田」駅 徒歩4分 JR総武線「新日本橋」駅 徒歩3分 東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩4分 東京メトロ銀座線「三越前」駅 徒歩5分
竣工日(注1)	平成28年6月15日	
主な用途(注1)	店舗	
構造(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8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	不動開発株式会社	
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	198.73 m ²
	建物	1,177.49 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	600%	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)	株式会社ジオ・アカマツ	
マスターリース会社 (注4)	株式会社ジオ・アカマツ	
マスターリース種別	パス・スル型	
地震リスク分析 (PML) (注5)	5.24% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の平成29年8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株式会社ジオ・アカマツ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	1,500百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	1,530百万円 (収益還元法 價格時点: 平成29年9月1日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)	
鑑定NOI(注6)	60百万円	
賃貸状況 (平成29年9月26日現在) (注7)		
テナントの総数	9	
賃貸事業収入	90百万円	
敷金・保証金	66百万円	

稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,023.60 m ²				
賃貸可能面積	1,023.60 m ²				
過去の稼働率(注8)	平成25年 7月末	平成26年 7月末	平成27年 7月末	平成28年 7月末	平成29年 7月末
	—	—	—	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事から割増しを受け、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、株式会社ジオ・アカツとの間で、転貸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。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
 平成 29 年 9 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、本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の総数を記載しています。
 「賃貸事業収入」は、本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。
 「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、本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。
- (注 8) 過去の稼働率について
 平成 27 年 7 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。

④GEMS 大門

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、都営地下鉄浅草線及び大江戸線「大門」駅 徒歩 1 分、JR 山手線・京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅 徒歩 5 分という交通アクセスに優れた立地に所在していること。また、角地であることに加え前面道路の幅員があり優れた視認性を有していること
- ・本物件が位置する浜松町・大門エリアは、「東京」駅や「品川」駅などへのアクセスに優れ、新幹線や空港への優良なアクセスを求める大手製造業や外資系企業が集積しており、周辺のオフィスワーカーを中心とした厚い需要が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	GEMS 大門	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地 番	東京都港区大門一丁目 401 番 1 他 3 筆
	住居表示	東京都港区大門一丁目 15 番 3 号
立地		都営浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩 1 分 JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩 5 分
竣工日(注1)		平成28年2月15日

主な用途(注1)	店舗								
構造(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9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 合田工務店								
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	241.43 m ²							
	建物	1,387.89 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	600%								
担保設定の有無	無								
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)	株式会社ジオ・アカマツ								
マスターリース会社 (注4)	株式会社ジオ・アカマツ								
マスターリース種別	パス・スルー型								
地震リスク分析 (PML) (注5)	6.44% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の平成29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兼マスターリース会社の株式会社ジオ・アカマツ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	2,060百万円								
鑑定評価額 (評価方法等)	2,110百万円 (収益還元法 價格時点: 平成29年9月1日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)								
鑑定NOI(注6)	82百万円								
賃貸状況 (平成29年9月26日現在) (注7)									
テナントの総数	9								
賃貸事業収入	114百万円								
敷金・保証金	86百万円								
稼働率	100.0%								
賃貸面積	1,175.42 m ²								
賃貸可能面積	1,175.42 m ²								
過去の稼働率(注8)	平成25年 7月末	平成26年 7月末	平成27年 7月末	平成28年 7月末	平成29年 7月末				
	—	—	—	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事から割増しを受け、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、株式会社ジオ・アカマツとの間で、転貸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。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(%)で示したもの意味します。

(注6) 鑑定NOIについて

平成29年9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

す。

(注7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本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の総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本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料を12倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。

「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、本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。

(注8) 過去の稼働率について

平成27年7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。

(2) 謙渡予定資産の内容

① Morisia 津田沼

物件の名称	Morisia 津田沼
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
信託契約期間	(低層商業棟他) 平成18年8月30日から平成35年6月30日 (駐車場棟) 平成18年8月30日から平成35年6月30日
所在地(注1)	地 番 千葉県習志野市谷津一丁目1340番10他2筆 住居表示 千葉県習志野市谷津一丁目16番1号
立地	J R 総武本線「津田沼」駅徒歩2分
竣工日(注1)	(低層商業棟他) 昭和53年10月1日 (駐車場棟) 昭和62年11月20日
主な用途(注1)	(低層商業棟他) 店舗、事務所、駐車場 (駐車場棟) 駐車場
構造(注1)	(低層商業棟他) 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付12階建 (駐車場棟) 鉄骨造陸屋根8階建
面積(注1)	土地 (低層商業棟他) 16,707.61 m ² (駐車場棟) 2,487.03 m ² 建 物 (低層商業棟他) 94,067.53 m ² (駐車場棟) 11,423.50 m ²
所有形態	土地 (低層商業棟他) 所有権 (駐車場棟) 所有権 建 物 (低層商業棟他) 区分所有権 ^(注2) (駐車場棟) 所有権
建ぺい率	(低層商業棟他) 100% ^(注3) (駐車場棟) 100% ^(注3)
容積率	(低層商業棟他) 630% ^(注4) (駐車場棟) 600%
担保設定の有無	無
取得価格	16,600百万円
謙渡予定価格	18,000百万円
帳簿価格(注5)	17,896百万円
謙渡予定価格と帳簿価格の差額	103百万円
鑑定評価額 (評価方法等)	17,500百万円 (収益還元法 價格時点: 平成29年8月31日) (評価機関: 大和不動産鑑定株式会社)
賃貸状況(平成29年9月26日現在)(注6)	
テナントの総数	104
賃貸事業収入	1,673百万円
敷金・保証金	831百万円
稼働率	97.8%
賃貸面積	38,529.17 m ²
賃貸可能面積	39,395.03 m ²

過去の稼働率	平成 25 年 8月末	平成 26 年 8月末	平成 27 年 8月末	平成 28 年 8月末	平成 29 年 8月末
	97.2%	98.6%	98.3%	97.2%	97.8%

(注 1) 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) 所有形態について

共用部分の持分割合は、信託受託者が 92.57% を保有し、他の区分所有者である習志野市が残りの 7.43% を保有しています。

(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

本物件の低層商業棟他に適用される容積率は本来 600% であるところ、昭和 49 年 3 月 5 日付「習志野市告示第 11 号」に基づき、「習志野市谷津町特定街区」に指定され、適用容積率は 630% となっています。

(注 5) 帳簿価格について

「帳簿価格」は、譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注 6) 貸貸状況について

「テナントの総数」は、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、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の合計を 12 倍した金額（百万円未満を切り捨て）を記載しています。

「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、本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。

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	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円（平成29年4月1日現在）
設立年月日	昭和32年4月15日
純資産	1,452億円（平成29年3月31日現在）
総資産	1兆1,246億円（平成29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（100.0%） (平成29年3月31日現在)
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 5.04% 保有しています（平成29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

PMO 平河町・PMO 新日本橋・GEMS 神田・GEMS 大門

物件所有者(注)等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	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	—
取得価格(その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

(注) 本件取引における取得 4 物件の物件所有者は同一です。

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は、上記のとおり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に基づき、当該各物件の取得・譲渡及び取得価格・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) PMO 平河町及び PMO 新日本橋のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

PMO 平河町及び PMO 新日本橋のプロパティ・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、PMO 平河町及び PMO 新日本橋に係るプロパティ・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。

(3) GEMS 神田及び GEMS 大門のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

GEMS 神田及び GEMS 大門のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である株式会社ジオ・アカマツは、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、GEMS 神田及び GEMS 大門に係るプロパティ・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。

7. 媒介の概要

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媒介はありません。

8. 決済方法等

同一の取引先との間での取得及び譲渡であるため、差金決済を行う予定です。そのため、譲渡物件の譲渡代金から、取得 4 物件の取得代金を差し引いた金額について、取得及び譲渡予定日に、本投資法人が売主から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、本件取引は取得 4 物件の取得及び譲渡物件の譲渡を同時に行うこと前提とするものであり、何らかの理由によりいずれかの物件の取得又は譲渡に係る売買契約の締結又は売買の実行が中止となった場合には、本件取引の全部が中止されます。

9. 本件取引の日程（予定）

平成 29 年 9 月 29 日 取得 4 物件の取得に係る各売買契約の締結及び取得（不動産の引渡し）
譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結及び譲渡（信託受益権の引渡し）

10. 今後の見通し

本件取引による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り、本件取引の影響を織り込んだ平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）の運用状況の予想は、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、平成 29 年 8 月期決算発表時（平成 29 年 10 月 13 日予定）に公表する予定です。

11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得 4 物件

物件名	PMO 平河町	
鑑定評価額	3,560,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 9 月 1 日	
(金額 : 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	3,560,000,000	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	3,610,000,000	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)	173,572,000	
ア) 可能総収入	184,602,000	中長期的に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	11,030,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	42,723,000	
維持管理費	10,073,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	9,280,000	類似不動産の費用水準及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	990,000	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	4,339,000	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	1,375,000	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	15,714,000	平成 29 年度の課税標準額をもとに査定(償却資産税は想定)
損害保険料	112,000	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	840,000	隔地駐車場使用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	130,849,000	
(4) 一時金の運用益	1,551,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,430,000	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))	129,970,000	
(7) 還元利回り	3.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,510,000,000	
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	3,390,000,000	
土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	
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>対象不動産は、皇居の西側に位置する歴史ある街で幅広い業種からの需要が見込める平河町地区に存し、「永田町」駅から徒歩 1 分と最寄り駅との接近性に優れ、「赤坂見附」駅、「麹町」駅及び「国会議事堂」駅も徒歩圏に位置しているため、交通利便性が高くオフィス立地として高い競争力を有している。また、対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された築浅の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物の品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

物件名	PMO 新日本橋	
鑑定評価額	4,680,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 9 月 1 日	

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,680,000,000	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	4,690,000,000	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)	240,965,000	
ア) 可能総収入	254,061,000	中長期的に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	13,096,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	60,809,000	
維持管理費	15,000,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	15,840,000	類似不動産の費用水準及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,553,000	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	6,024,000	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	1,904,000	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	16,730,000	平成 29 年度の課税標準額をもとに査定(償却資産税は想定)
損害保険料	178,000	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	3,580,000	地代等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	180,156,000	
(4) 一時金の運用益	1,882,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,810,000	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))	178,228,000	
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,660,000,000	
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	4,460,000,000	
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	
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	<p>対象不動産は、由緒ある日本橋本町地区に所在し、「新日本橋」駅から徒歩 2 分と最寄り駅との接近性に優れるほか、「三越前」駅や「神田」駅、「小伝馬町」駅も徒歩圏に位置しているため、大手町・丸の内等の都心へのアクセスも極めて良好である。また、対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された新築の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物の品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

物件名	GEMS 神田	
鑑定評価額	1, 530, 000, 000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 9 月 1 日	
(金額 : 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1, 530, 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	1, 510, 000, 000	中長期にわたり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)	103, 717, 409	
ア) 可能総収入	106, 234, 344	中長期にわたり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, 516, 935	中長期的な稼働水準を前提に査定
(2) 運営費用	42, 814, 351	
維持管理費	8, 723, 400	類似不動産の費用水準等による検証を行い、予定契約の維持管理費に基づき計上
水道光熱費	19, 319, 664	過年度の水道光熱費実績額及び賃貸部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	468, 583	依頼者から入手したエンジニアリング・レポートにおける 12 年間平均修繕費に基づき計上
PM フィー	2, 481, 043	予定契約の報酬料率及び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	598, 571	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	5, 114, 800	平成 29 年度実額を計上
損害保険料	68, 000	類似不動産の保険料率等による検証を行い、依頼者から入手した保険料の見積額に基づき計上
その他費用	6, 040, 290	類似不動産の費用水準等による検証を行い、販売促進費及び消耗品費等について査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	60, 903, 058	
(4) 一時金の運用益	598, 571	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	922, 037	類似不動産の水準を参考に毎期平均的に積み立てることを想定し、中長期的観点から査定した修繕更新費相当額から上記修繕費を控除することにより査定
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	60, 579, 592	
(7) 還元利回り	4. 0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1, 540, 000, 000	
割引率	3. 8%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、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. 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	1, 360, 000, 000	
土地比率	73. 2%	
建物比率	26. 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 J R 総武本線「新日本橋」駅及び J R ・ 東京メトロ各線「神田」駅を最寄駅とする飲食店舗ビルであり、周辺にオフィスエリアが広がっているため、オフィスワーカー等による飲食需要が底堅いエリアに立地している。また、対象不動産はパラエティ豊かなテナントが入居したことから、幅広い顧客層からの需要も見込めるため、将来にわたって安定的に稼働するものと思われる。対象不動産に係る典型的な需要者としては、収益獲得を目的に対象不動産を取得しようとする投資家等が中心と思料される。</p> <p>以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。</p>	

物件名	GEMS 大門	
鑑定評価額	2,110,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 9 月 1 日	
(金額 : 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	2,110,000,000	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	2,120,000,000	中長期にわたり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)	133,807,893	
ア) 可能総収入	137,027,840	中長期にわたり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	3,219,947	中長期的な稼働水準を前提に査定
(2) 運営費用	51,187,413	
維持管理費	9,927,000	類似不動産の費用水準等による検証を行い、予定契約の維持管理費に基づき計上
水道光熱費	23,463,660	過年度の水道光熱費実績額及び賃貸部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,171,917	依頼者から入手したエンジニアリング・レポートにおける 12 年間平均修繕費に基づき計上
PM フィー	3,273,016	予定契約の報酬料率及び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	805,093	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	6,393,500	平成 29 年度実額を計上
損害保険料	86,697	類似不動産の保険料率等による検証を行い、依頼者から入手した保険料の見積額に基づき計上
その他費用	6,066,530	類似不動産の費用水準等による検証を行い、販売促進費及び消耗品費等について査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	82,620,480	
(4) 一時金の運用益	770,415	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	636,603	類似不動産の水準を参考に毎期平均的に積み立てることを想定し、中長期的観点から査定した修繕更新費相当額から上記修繕費を控除することにより査定
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	82,754,292	
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,100,000,000	
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	4.1%	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	1,550,000,000	
土地比率	70.5%	
建物比率	29.5%	
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	<p>対象不動産は都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅及び J R 山手線、京浜東北線及び東京モノレール「浜松町」駅を最寄駅とする飲食店舗ビルであり、周辺にオフィスエリアが広がっているため、オフィスワーカー等による飲食需要が底堅いエリアに立地している。また、対象不動産は、レストランビルとして高い存在感を有し、比較的高級感のあるテナントで構成されているため、将来にわたって安定的に稼働するものと思われる。対象不動産に係る典型的な需要者としては、収益獲得を目的に対象不動産を取得しようとする投資家等が中心と思料される。</p> <p>以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。</p>	

(2) 譲渡物件

物件名	Morisia 津田沼	
鑑定評価額	17,500,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 8 月 31 日	
(金額 : 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	17,500,000,000	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	17,100,000,000	標準化純収益 (N C F) を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	2,154,059,917	
ア) 可能総収入	2,187,488,208	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	33,428,291	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	1,113,137,779	
維持管理費	328,561,164	過年度実績額等に基づき査定
水道光熱費	385,702,236	過年度実績額等に基づき査定
修繕費	18,694,583	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した建物修繕費を計上
PM フィー	120,240,000	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	8,689,096	現行契約に基づき査定
公租公課	132,484,100	平成 29 年度資料に基づき査定
損害保険料	3,715,600	損害保険料一覧に基づき査定
その他費用	115,051,000	收支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	1,040,922,138	
(4) 一時金の運用益	9,214,565	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	195,146,000	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した資本的支出を計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	854,990,703	
(7) 還元利回り	5.0%	類似用途の取引利回りとの比較を中心に、対象不動産の地域性・個別性等を勘案して査定
DCF 法による価格	17,700,000,000	想定分析期間内の各年のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより査定
割引率	4.8%	対象不動産の地域性・個別性等を勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	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	15,500,000,000	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、さらに土地建物一体としての市場性を考慮のうえ、原価法による積算価格を試算
土地比率	82.0%	
建物比率	18.0%	
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	—	

【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

参考資料 3 取得予定資産の案内図

* 本資料の配布先 : 兜俱楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.nre-mf.co.jp>

本件取引後のポートフォリオ概要

(百万円)

セクター エリア	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	356,180	71,930	428,110	46.4
商業施設	95,327	59,356	154,683	16.8
物流施設	146,930	3,460	150,390	16.3
居住用施設	151,518	32,527	184,045	20.0
その他	4,900	-	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	754,855	167,273	922,128	100.0
投資比率(%) (注 2)	81.9	18.1	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、各用途及び地域の資産の取得(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

PMO 平河町



PMO 新日本橋



GEMS 神田



GEMS 大門



取得予定資産の案内図

広域地図



PMO 平河町



PMO 新日本橋



GEMS 神田



GEMS 大門

