

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

## 資産の取得に関するお知らせ

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（以下「本取得」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. 取得予定資産の概要

No	物件名称	用途	売買契約締結日	取得予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
1	PMO 秋葉原北	オフィス	2019年 12月5日	2020年 1月7日	野村不動産 株式会社	8,450
2	PMO 東新橋	オフィス				4,730
3	PMO 浜松町	オフィス		2020年 4月2日 (注2)		4,380
4	GEMS 三軒茶屋	商業施設				1,815
5	Landport 東習志野	物流施設		2020年 3月2日		11,872
6	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	居住用施設		2020年 1月7日		3,960
7	プラウドフラット宮崎台	居住用施設				1,390
8	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	居住用施設				1,230
9	プラウドフラット戸越公園	居住用施設		2020年 3月10日		2,580
計						40,407

(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) 取得予定日は、売主及び買主が別途合意によって定めるその他の日（2020年3月のいずれかの日に限ります。）に変更される場合があります。

(注3) 取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

(注4) 取得予定資産のうち、Landport 東習志野及びプラウドフラット渋谷富ヶ谷は不動産を信託する信託の受益権、その他の物件は現物不動産です。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



(注5) 取得予定資産は、新投資口の発行(注6)により調達した資金、借入金及び自己資金により取得する予定です。  
(注6) 新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

以下、上記取得予定資産を個別に又は総称して「本物件」ということがあります。

## 2. 本取得の理由

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、本物件の取得を決定しました。

## 3. 取得予定資産の内容

### (1) PMO 秋葉原北

#### <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・総武線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及び首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩6分に所在し、2駅6路線が利用可能であることから、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性と広域からの高い通勤利便性を有していること。
- ・本物件の所在する「秋葉原」駅を中心とするエリアは、大企業の本社や大企業のグループ会社のほか、優れた交通利便性を評価する地方企業の東京支社や、化学企業、繊維業を営む企業等が集積する一方、2005年以降、再開発により大規模オフィスが供給されたことによって、ソフトウェア開発等のIT関連企業の転入が進んだことを受け、オフィスエリアとしての評価が向上しており、幅広く安定したテナント需要が期待できること。
- ・本物件は、基準階貸床面積が約215坪であり、本物件が所在するエリア内の競合物件の中でも希少性のある規模であり、基準階天井高2,800mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>、5段階のセキュリティシステムをはじめとした高い設備仕様を有していることに加え、テナント専有部向けの非常用発電機(非常時電力供給:10KVA/フロア、24時間)を設置する等、BCP(事業継続計画)対応にも優れていること。

#### <取得予定資産の内容>

物件の名称	PMO 秋葉原北	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都台東区台東一丁目245番1 他1筆
	住居表示	東京都台東区台東一丁目31番7号
立地	JR山手線・総武線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅 徒歩7分 東京メトロ銀座線「末広町」駅 徒歩6分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2018年12月14日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	事務所	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄骨造陸屋根8階建	
設計者	野村不動産株式会社 一級建築士事務所	

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



施工者	戸田建設株式会社				
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	1,021.96 m <sup>2</sup>			
	建物	6,367.04 m <sup>2</sup>			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100% <sup>(注2)</sup>				
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 <sup>(注3)</sup>	野村不動産株式会社				
マスターリース会社 <sup>(注4)</sup>	野村不動産株式会社				
マスターリース種別 <sup>(注4)</sup>	パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注5)</sup>	4.08% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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	8,450 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	8,930 百万円 (収益還元法 価格時点: 2019年11月1日) (評価機関: 一般財団法人 日本不動産研究所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>	321 百万円				
賃貸状況 (2019年8月31日現在) <sup>(注7)</sup>					
テナントの総数	3				
賃貸事業収入 (年間)	419百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	360百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	4,996.37 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	4,996.37 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8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及び角地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、野村不動産株式会社との間で、転賃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

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



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

2019年11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、2019年8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の総数を記載していません。

「賃貸事業収入」は、2019年8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、2019年8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、2019年8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、2019年8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

2018年8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) PMO 東新橋

### <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、第一京浜(国道15号)に面する優れた視認性を有していることに加え、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩5分、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩6分、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩8分、東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩8分に所在し、4駅6路線が利用可能であることから、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件が所在するエリアは、新幹線停車駅であるJR「東京」駅及びJR「品川」駅に至近であり、国内各地方への交通利便性が高く、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めることに加え、羽田空港へのアクセスにも優れることから、外資系企業の需要も高く、安定的なテナント需要が期待できること。
- ・本物件は基準階天井高2,800mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>、5段階のセキュリティシステムをはじめとした高い設備仕様を備えていること。

### <取得予定資産の内容>

		PMO 東新橋
特定資産の種類		不動産
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都港区東新橋二丁目301番1 他1筆
	住居表示	東京都港区東新橋二丁目12番1号

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



立地	都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩 5 分 都営地下鉄三田線「御成門」駅 徒歩 6 分 JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩 8 分 東京モノレール「モノレール浜松町」駅 徒歩 8 分 JR 各線「新橋」駅 徒歩 9 分 都営地下鉄大江戸線「汐留」駅 徒歩 7 分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2018年4月13日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>	事務所				
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄骨造陸屋根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	株式会社銭高組				
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	469.35 m <sup>2</sup>			
	建物	3,430.06 m <sup>2</sup>			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100% <sup>(注2)</sup>				
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 <sup>(注3)</sup>	野村不動産株式会社				
マスターリース会社 <sup>(注4)</sup>	野村不動産株式会社				
マスターリース種別 <sup>(注4)</sup>	パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注5)</sup>	3.55% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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	4,730 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	5,180 百万円 (収益還元法 価格時点: 2019年11月1日) (評価機関: 一般財団法人 日本不動産研究所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>	180 百万円				
賃貸状況 (2019年8月31日現在) <sup>(注7)</sup>					
テナントの総数	8				
賃貸事業収入 (年間)	245百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	245百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	2,765.13 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	2,765.13 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末
	—	—	—	87.5%	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及び角地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

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





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

2019年11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、2019年8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の総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2019年8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、2019年8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、2019年8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、2019年8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

2017年8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。

### (3) PMO 浜松町

#### <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、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩1分、東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩2分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩4分に所在し、3駅5路線が利用可能であることから、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件が所在するエリアは、新幹線停車駅であるJR「東京」駅及びJR「品川」駅に至近であり、国内各地方への交通利便性が高く、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めることに加え、羽田空港へのアクセスにも優れることから、外資系企業の需要も高く、安定的なテナント需要が期待できること。
- ・「浜松町」駅周辺では、駅前大規模再開発をはじめとして様々な再開発プロジェクトが進行中であり、今後、ビジネスの利便性や企業の集積が一層高まることが期待できること。
- ・本物件は基準階天井高2,800mm、電気容量60VA/m<sup>2</sup>、5段階のセキュリティシステムをはじめとした高い設備仕様を備えていること。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		PMO 浜松町				
特定資産の種類		不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都港区浜松町二丁目117番2 他1筆				
	住居表示	東京都港区浜松町二丁目5番5号				
立地		JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩1分 東京モノレール「モノレール浜松町」駅 徒歩2分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩4分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2018年11月30日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>		事務所				
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄骨造陸屋根13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 <sup>(注1)</sup>	土地	500.00 m <sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>				
	建物	2,872.41 m <sup>2</sup>				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% <sup>(注3)</sup>				
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 <sup>(注4)</sup>		野村不動産株式会社				
マスターリース会社 <sup>(注5)</sup>		野村不動産株式会社				
マスターリース種別 <sup>(注5)</sup>		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注6)</sup>		4.66% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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		4,380百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		4,830百万円 (収益還元法 価格時点:2019年11月1日) (評価機関:一般財団法人 日本不動産研究所)				
鑑定NOI <sup>(注7)</sup>		163百万円				
賃貸状況 (2019年8月31日現在) <sup>(注8)</sup>						
テナントの総数		12				
賃貸事業収入 (年間)		229百万円 (共益費込)				
敷金・保証金		224百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		2,225.58 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		2,225.58 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注9)</sup>		2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8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) 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 (セットバック部分) 16.37 m<sup>2</sup>を含みます。

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



(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及び角地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) 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、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

2019年11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、2019年8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の総数を記載していません。

「賃貸事業収入」は、2019年8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、2019年8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、2019年8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、2019年8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9) 過去の稼働率について

2018年8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。

#### (4) GEMS 三軒茶屋

##### <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、東急電鉄田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩2分に所在し、繁华性の高い茶沢通り沿いの角地立地と、開口部を広くとった解放感ある店舗デザインから優れた視認性を有していることに加え、「渋谷」駅まで2駅5分、直通運転が行われている東京メトロ半蔵門線を利用して大手町へダイレクトアクセスが可能であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・「三軒茶屋」駅周辺には、沿線居住者が利用する飲食店を中心とした商業エリアが形成されており、生活利便性も高いことから居住地としての評価も高く、豊富な商圏人口を有していることから、平日・休日を問わず、安定した需要が期待できること。
- ・現在のテナント構成は、三軒茶屋ゆかりの繁盛店や本格的な専門店、エリア初出店といったバラエティに富んだ店舗構成となっており、多様なニーズへの対応が可能であることから、安定的な施設

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





運営が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		GEMS 三軒茶屋				
特定資産の種類		不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都世田谷区太子堂四丁目 437 番 1				
	住居表示	東京都世田谷区太子堂四丁目 23 番 11 号				
立地		東急電鉄田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅 徒歩 2 分				
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2018年4月26日				
主な用途 <sup>(注1)</sup>		店舗				
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄骨造陸屋根地下2階付き9階建				
設計者		野村建設工業株式会社 一級建築士事務所				
施工者		野村建設工業株式会社				
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター				
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	222.11 m <sup>2</sup>				
	建物	1,176.76 m <sup>2</sup>				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% <sup>(注2)</sup>				
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 <sup>(注3)</sup>		株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース会社 <sup>(注4)</sup>		株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース種別 <sup>(注4)</sup>		パス・スルー				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注5)</sup>		4.83% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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"> <li>・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。</li> <li>・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS 三軒茶屋」の商標を無償で使用する条件となっています。</li> </ul>				
取得予定価格		1,815 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		1,840 百万円 (収益還元法 価格時点: 2019 年 11 月 1 日) (評価機関: JLL 森井鑑定株式会社)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>		73 百万円				
賃貸状況 (2019 年 8 月 31 日現在) <sup>(注7)</sup>						
テナントの総数		9				
賃貸事業収入 (年間)		89 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金		71 百万円				
稼働率		90.7%				
賃貸面積		878.93 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		969.15 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
		8 月末	8 月末	8 月末	8 月末	8 月末
		—	—	—	100.0%	90.7%

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



- (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(%)で示したものを意味します。
- (注6) 鑑定 NOI について  
2019年11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、2019年8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の総数を記載しています。  
「賃貸事業収入」は、2019年8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、2019年8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、2019年8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、2019年8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  
2017年8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。

## (5) Landport 東習志野

### <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、東京都心部へ約 30km 圏内に所在し、京葉道路「武石」IC から約 4.3km、東関東自動車道「千葉北」IC から約 7.3km に位置しているため、千葉県・埼玉県・北関東方面へのアクセスが良好であり、東京外環自動車道や国道 16 号も利用可能であることから、首都圏広域配送が可能であることに加え、高速道路を利用した成田国際空港、羽田空港及び東京港へのアクセスも可能であり、多様な物流ニーズに対応できる物流適地に所在していること。
- ・本物件の半径 2km 圏内の生産労働人口 (15～64 歳) は 63,000 人を超えており (注 1)、千葉ニュータウンをはじめとした千葉県下の他の物流施設集積エリアと比較しても多い水準にあることに加え、

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



京成電鉄本線「八千代台」駅から徒歩通勤が可能であるほか、バスによるアクセスも可能であることから、労働力確保の観点において高い優位性を有していること。

- ・本物件は延床面積 60,000 m<sup>2</sup>超の大規模物件であり、ランプウェイの採用による輸送効率の向上と、11m×11mグリッド（注2）の採用によるラック充填効率の向上等、オペレーション効率を高めた設計になっていること。さらに、不正侵入や不正駐車を抑止するため、ICカードを活用したセキュリティゲートを採用し、セキュリティも強化されていること。

（注1）総務省統計局「平成27年国勢調査」に基づきます。

（注2）「グリッド」とは、支柱及び梁からなる格子状のスペースをいいます。

#### <取得予定資産の内容>

物件の名称		Landport 東習志野
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		1991年7月9日から2027年6月30日 <sup>(注1)</sup>
所在地 <sup>(注2)</sup>	地番	千葉県習志野市東習志野七丁目616番1 他1筆
	住居表示	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号
立地		京葉道路「武石」ICより約4.3km 東関東自動車道「千葉北」ICより約7.3km 京葉道路「花輪」ICより約8.4km 京成電鉄「八千代台」駅 徒歩18分
竣工日 <sup>(注2)</sup>		2019年7月18日
主な用途 <sup>(注2)</sup>		倉庫
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
設計者		三井住友建設株式会社 一級建築士事務所
施工者		三井住友建設株式会社
建築確認機関		日本建築検査協会株式会社
面積 <sup>(注2)</sup>	土地	29,854.57 m <sup>2</sup>
	建物	61,573.49 m <sup>2</sup> <sup>(注3)</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		70% <sup>(注4)</sup>
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 <sup>(注5)</sup>		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社
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） <sup>(注6)</sup>		6.13%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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及び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		11,872 百万円
鑑定評価額 （評価方法等）		15,700 百万円（収益還元法 価格時点：2019年11月1日） （評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社）
鑑定NOI <sup>(注7)</sup>		678 百万円
賃貸状況（予定） <sup>(注8)</sup>		

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



テナントの総数	1				
テナント名	非開示				
賃貸事業収入（年間）	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.00%				
賃貸面積	61,088.01 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	61,088.01 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注9)</sup>	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末
	—	—	—	—	0.0%

(注1) 信託契約期間について

本物件の取得予定日である2020年3月2日付で信託契約の変更を予定しており、信託契約期間の満了日は2034年12月31日に延長される予定です。

(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) 建物面積について

附属建物（休憩室等）59.76 m<sup>2</sup>を含みます。

(注4) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地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5) 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

2019年11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、2020年1月1日より本物件建物を賃借する予定のエンドテナントの総数を記載しています。「テナント名」、「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

「稼働率」及び「賃貸面積」は、2020年1月1日よりエンドテナントに賃貸される予定の面積を基に記載及び算出しています。

「賃貸可能面積」は、2019年8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9) 過去の稼働率について

2018年8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。

## (6) プラウドフラット渋谷富ヶ谷

### <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、日本を代表する商業集積地である渋谷エリアから徒歩圏内に所在するとともに、小田急電鉄小田原線「代々木八幡」駅徒歩12分、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩12分、京王電鉄井の頭線「駒場東大前」駅徒歩13分に所在しており、これらの駅を利用して、新宿、渋谷、

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



赤坂、大手町といった主要なビジネス・商業エリアへのアクセスが容易であり、優れた交通利便性を有していること。

- ・最寄駅である「代々木八幡」駅及び「代々木公園」駅から本物件までの動線上には、カフェ等の飲食店舗やスーパーマーケット、ドラッグストア等の物販店舗が立地していることに加え、山手通りの東側には「富ヶ谷一丁目通り商店街」や「代々木八幡商店街」が広がる等、高い生活利便性を有する一方で、本物件北東には、広大な緑地を有する「代々木公園」（公園面積：約 540,000 m<sup>2</sup>）があり、緑を感じられるエリアに所在していることから、都市型の生活利便性に加え、優れた住環境を求める单身社会人及びDINKS層からの需要が期待できること。
- ・プロパティ・マネジメント委託先である野村不動産パートナーズ株式会社が 24 時間駆けつけサービスや防災サポートサービス等の顧客満足度の高い独自サービスを提供していることなどにより、高品質な物件運営が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		プラウドフラット渋谷富ヶ谷
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		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		2004年3月31日から2027年6月30日 <sup>(注1)</sup>
所在地 <sup>(注2)</sup>	地番	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1446番16 他3筆
	住居表示	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号
立地		小田急電鉄小田原線「代々木八幡」駅 徒歩12分 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅 徒歩12分 京王電鉄井の頭線「駒場東大前」駅 徒歩13分
竣工日 <sup>(注2)</sup>		2019年2月7日
主な用途 <sup>(注2)</sup>		共同住宅
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数		109戸
設計者		馬淵建設株式会社 一級建築士事務所
施工者		馬淵建設株式会社
建築確認機関		一般財団法人 住宅金融普及協会
面積 <sup>(注2)</sup>	土地	1,421.31 m <sup>2</sup>
	建物	5,079.46 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100% <sup>(注3)</sup>
容積率		300%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注4)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社 <sup>(注5)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース種別 <sup>(注5)</sup>		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) <sup>(注6)</sup>		3.77% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11月付地震PML評価報告書によります。)

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





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	3,960 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	4,440 百万円 (収益還元法 価格時点: 2019 年 11 月 1 日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定 NOI <sup>(注7)</sup>	180 百万円				
賃貸状況 (2019 年 8 月 31 日現在) <sup>(注8)</sup>					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	192 百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	16 百万円				
稼働率	78.5%				
賃貸面積	3,244.22 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	4,130.88 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注9)</sup>	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末	2019 年 8 月末
	—	—	—	—	78.5%

(注 1) 信託契約期間について

本物件の取得予定日である 2020 年 1 月 7 日付で信託契約の変更を予定しており、信託契約期間の満了日は 2040 年 1 月 31 日に延長される予定です。

(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

本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来 80%であるところ、準防火地域における耐火建築物であること及び角地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) 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、野村不動産パートナーズ株式会社との間で、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 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

2019 年 11 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、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、2019 年 8 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、2019 年 8 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、2019 年 8 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、2019 年 8 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

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



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

2018年8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。なお、本物件は2019年2月7日に竣工しており、2019年10末日時点の稼働率は90.9%となっています。

(7) プラウドフラット宮崎台

<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、東急電鉄田園都市線「宮崎台」駅徒歩2分に所在しており、二子玉川や渋谷をはじめとして、直通運転が行われている東京メトロ半蔵門線を利用することで表参道や大手町へもダイレクトアクセスが可能であり、通勤・通学、休日の外出にも優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件周辺は、桜並木や街路樹をはじめとした豊かな緑に恵まれているほか、近隣にはスーパーマーケットやドラッグストアといった暮らしに必要な生活利便施設が充実しており、「東急多摩田園都市」ならではの計画的な街づくりによる高い生活利便性と閑静な住環境を有することから、単身社会人層からの需要が期待できること。
- ・プロパティ・マネジメント委託先である野村不動産パートナーズ株式会社が24時間駆けつけサービスや防災サポートサービス等の顧客満足度の高い独自サービスを提供していることなどにより、高品質な物件運営が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		プラウドフラット宮崎台
特定資産の種類		不動産
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1 他1筆
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1
立地		東急電鉄田園都市線「宮崎台」駅 徒歩2分
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2018年2月9日
主な用途 <sup>(注1)</sup>		共同住宅
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
賃貸可能戸数		82戸
設計者		株式会社秀建築研究事務所
施工者		馬淵建設株式会社
建築確認機関		一般財団法人 住宅金融普及協会
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	634.00 m <sup>2</sup>
	建物	2,473.04 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		90% <sup>(注2)</sup>
容積率		300%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注3)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



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)	4.45% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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せん。				
取得予定価格	1,390 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,490 百万円 (収益還元法 価格時点: 2019年11月1日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>	65 百万円				
賃貸状況 (2019年8月31日現在) <sup>(注7)</sup>					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,840.44 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	1,840.44 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8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

本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来 80%であるところ、準防火地域における耐火建築物であること及び角地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、転賃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 (%) で示したものを意味します。

(注6) 鑑定 NOI について

2019年11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」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

「稼働率」は、2019年8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、2019年8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、2019年8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。

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



(注8) 過去の稼働率について

2017年8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。

## (8) プラウドフラット浅草橋Ⅲ

<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 総武線及び都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅徒歩2分、JR 総武線快速「馬喰町」駅徒歩7分に所在しており、これらの駅を利用して、秋葉原、東京、日本橋、新橋といったビジネスエリアへのアクセスが容易であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・本物件が所在する浅草橋エリアは、JR「東京」駅から約2.5km圏内に位置する都心近接の街であり、都心を身近に感じながら高い生活利便性を有する一方で、江戸情緒の色合いを残し、墨田川テラスや水上バスから水辺の潤いを感じる優れた住環境も有しており、職住近接を好む単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できること。
- ・プロパティ・マネジメント委託先である野村不動産パートナーズ株式会社が24時間駆けつけサービスや防災サポートサービス等の顧客満足度の高い独自サービスを提供していることなどにより、高品質な物件運営が期待できること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都台東区柳橋一丁目32番4
	住居表示	東京都台東区柳橋一丁目25番2号
立地	JR 総武本線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅 徒歩2分 JR 総武線快速「馬喰町」駅 徒歩7分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2018年7月31日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅・駐輪場	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
賃貸可能戸数	41戸	
設計者	株式会社 E. A. S. T. 建築都市計画事務所	
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 <sup>(注1)</sup>	土地	356.85 m <sup>2</sup>
	建物	1,575.38 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	100% <sup>(注2)</sup>	
容積率	360%	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注3)</sup>	野村不動産パートナーズ株式会社	

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



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)	7.09% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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	1,230百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,260百万円 (収益還元法 価格時点: 2019年11月1日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定 NOI <sup>(注6)</sup>	54百万円				
賃貸状況 (2019年8月31日現在) <sup>(注7)</sup>					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入 (年間)	71百万円 (共益費込)				
敷金・保証金	5百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,232.46 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	1,232.46 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末
	—	—	—	0.0%	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、転賃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 (%) で示したものを意味します。

(注6) 鑑定 NOI について

2019 年 11 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、2019 年 8 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、2019 年 8 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。

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





「賃貸面積」は、2019年8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、2019年8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

2017年8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。

## (9) プラウドフラット戸越公園

### <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、東急電鉄大井町線「戸越公園」駅徒歩2分、都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩8分、東急電鉄大井町線「中延」駅徒歩9分に所在しており、これらの駅を利用して、品川、新橋、五反田といったビジネスエリアに加えて、自由が丘や二子玉川といった洗練された商業エリアへのアクセスも容易であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・最寄駅である「戸越公園」駅から徒歩2分の好立地に所在し、駅の南北に広がる「戸越公園中央商店街」にはスーパーマーケットやドラッグストア等の暮らしに必要な生活利便施設が充実している一方で、駅から近いエリアにありながら低層住宅街に立地している。加えて、本物件周辺には、肥後藩（熊本藩）の歴代藩主細川家が使用していた下屋敷の庭園跡を利用して造られた、品川区を代表する区立公園である「戸越公園」があり、優れた住環境も有していることから、生活利便性と優れた住環境を求める单身社会人及びDINKS層からの需要が期待できること。
- ・プロパティ・マネジメント委託先である野村不動産パートナーズ株式会社が24時間駆けつけサービスや防災サポートサービス等の顧客満足度の高い独自サービスを提供していることなどにより、高品質な物件運営が期待できること。

### <取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット戸越公園	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都品川区戸越六丁目58番6
	住居表示	東京都品川区戸越六丁目8番4号
立地	東急電鉄大井町線「戸越公園」駅徒歩2分 都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩8分 東急電鉄大井町線「中延」駅徒歩9分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2018年11月13日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅、店舗、駐輪場、駐車場	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃貸可能戸数	99戸	
設計者	株式会社フォルム建築計画研究所	
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 <sup>(注1)</sup>	土地	1,452.80 m <sup>2</sup>
	建物	3,354.13 m <sup>2</sup>

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		62.11% <sup>(注2)</sup>				
容積率		183.62% <sup>(注3)</sup>				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 <sup>(注4)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース会社 <sup>(注5)</sup>		野村不動産パートナーズ株式会社				
マスターリース種別 <sup>(注5)</sup>		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) <sup>(注6)</sup>		6.41% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2019年11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"> <li>・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。</li> <li>・本物件の土地の一部において、隣地所有者に対して、隣接地が囲繞地であることに伴う通行権を負担しています。</li> </ul>				
取得予定価格		2,580百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		2,630百万円 (収益還元法 価格時点: 2019年11月1日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定NOI <sup>(注7)</sup>		112百万円				
賃貸状況 (2019年8月31日現在) <sup>(注8)</sup>						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入 (年間)		139百万円 (共益費込)				
敷金・保証金		11百万円				
稼働率		96.7%				
賃貸面積		2,490.30 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積		2,575.49 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注9)</sup>		2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末
		—	—	—	—	96.7%

(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) 建ぺい率について

建ぺい率について、本物件の土地のうち153.73 m<sup>2</sup>は近隣商業地域80%、1,298.75 m<sup>2</sup>は第1種住居地域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。なお、2019年3月6日付で用途地域の区分が変更されていますが、用途地域の区分の変更前の数値を記載しています。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、近隣商業地域261.6%と第1種住居地域174.4%に跨っており、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) 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、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6) PML (Probable Maximum Loss) について

ご注意: この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



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

2019年11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、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、2019年8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、2019年8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、2019年8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、2019年8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9) 過去の稼働率について

2018年8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。

#### 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 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円(2019年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,748億円(2019年3月31日現在)
総資産	1兆2,119億円(2019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%) (2019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4.63%保有しています(2019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. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者 <sup>(注1)</sup> 等の状況	現所有者等	前所有者等
----------------------------	-------	-------

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



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	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注2)	—
取得時期	—	—

(注1) 本取得における取得予定資産の物件所有者は同一です。

(注2) 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に係る取引

取得予定資産の取得に係る取引については、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、当該各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) PMO 秋葉原北、PMO 東新橋及び PMO 浜松町のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

PMO 秋葉原北、PMO 東新橋及び PMO 浜松町のプロパティ・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、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。

### (3) プラウドフラット渋谷富ヶ谷、プラウドフラット宮崎台、プラウドフラット浅草橋Ⅲ及びプラウドフラット戸越公園のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット渋谷富ヶ谷、プラウドフラット宮崎台、プラウドフラット浅草橋Ⅲ及びプラウドフラット戸越公園のプロパティ・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、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。

### (4) GEMS 三軒茶屋のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

GEMS 三軒茶屋のプロパティ・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、社内規程に基づき、GEMS 三軒茶屋に係るプロパティ・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。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





## (5) Landport 東習志野のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 東習志野のプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び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、社内規程に基づき、Landport 東習志野に係るプロパティ・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(5)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。

## 7. 決済方法等

### (1) 決済方法

取得予定日に、本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注）、借入金及び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。

（注）詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

### (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

各取得予定資産の取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本売買契約においては、以下の規定が置かれています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

- ① 本売買契約上、買主の義務は、売買代金に相当する資金の調達を完了したことを前提条件とする。
- ② いずれかの当事者に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違反当事者」という。）は、相手方当事者は、違反当事者に対し、債務の履行を催告し、当該催告の日から所定の日が経過する日までに当該違反が是正されなかった場合又は当該期間内の是正が不可能な場合には、本売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の20パーセント相当額を請求できる。解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセント相当額を超える場合又は解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセントに満たない場合のいずれであっても、当該当事者は違約金の増減請求をすることはできない。
- ③ 買主が取引実行日までに取得予定資産の鑑定評価書を取得した場合において、当該鑑定評価額が売買代金を下回ったときは、買主は、売主に対し、売買代金の変更についての協議を申し入れることができ、かかる場合において、取引実行日までに売買代金について合意できなかったときは、買主は何らの賠償又は補償なく本売買契約を解除することができるものとする。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





## 8. 本取得の日程（予定）

2019年12月5日	取得予定資産の取得に係る各売買契約の締結
2020年1月7日	PMO 秋葉原北、PMO 東新橋、プラウドフラット宮崎台及びプラウドフラット浅草橋Ⅲの取得（不動産の引渡し） プラウドフラット渋谷富ヶ谷の取得（信託受益権の引渡し）
2020年3月2日	Landport 東習志野の取得（信託受益権の引渡し）
2020年3月10日	プラウドフラット戸越公園の取得（不動産の引渡し）
2020年4月2日	PMO 浜松町及びGEMS 三軒茶屋の取得（不動産の引渡し） （但し、2020年3月のいずれかの日に変更される場合があります。）

## 9. 今後の見通し

本取得による2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における本投資法人の運用状況への影響については、本日付で公表した「2020年2月期及び2020年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	PMO 秋葉原北
鑑定評価額	8,930,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2019年11月1日

(金額: 円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,930,000,000	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	9,080,000,000	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)	415,449,000	
ア) 可能総収入	438,184,000	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	22,735,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	94,178,000	
維持管理費	25,327,000	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	24,350,000	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	2,795,000	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	10,386,000	予定の報酬率率、類似不動産の報酬率率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,288,000	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	27,498,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	294,000	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	240,000	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))	321,271,000	
(4) 一時金の運用益	3,249,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	6,850,000	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を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	317,670,000	
(7) 還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	8,780,000,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	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	8,490,000,000	
土地比率	75.6%	
建物比率	24.4%	
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>対象不動産の存する「秋葉原」駅周辺地区は、JR「秋葉原」駅以外に東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅、東京メトロ銀座線「末広町」駅が利用可能であり都心各所への交通利便性に優れるほか、「つくば」駅を終着とするつくばエクスプレスも乗り入れており千葉北西部、茨城等へのアクセスも良好であることから、営業拠点または産学連携を図る企業の需要を集めることが可能であり、実際に大手製造業の本社や関連企業が集積しており、都内のなかでもオフィス街として有望な地区の一つである。</p> <p>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>	

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	PMO 東新橋
鑑定評価額	5,180,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,180,000,000	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	5,280,000,000	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)	241,453,000	
ア) 可能総収入	255,298,000	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	13,845,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	60,629,000	
維持管理費	15,013,000	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	13,480,000	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	1,499,000	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	6,036,000	予定の報酬率率、類似不動産の報酬率率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,917,000	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	22,525,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	159,000	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	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))	180,824,000	
(4) 一時金の運用益	2,292,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,680,000	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))	179,436,000	
(7) 還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	5,080,000,000	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	4,740,000,000	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	
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>対象不動産の存する東新橋地区は、都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約 6 分と最寄駅との接近性に優れるほか、JR を含む複数路線が利用可能なことから、都心部の各オフィスエリアへのアクセスが良好である。また、周辺では「新虎通り」沿いにおける沿道開発が本格化しており、オフィスエリアとしての更なる発展が期待される。</p> <p>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>	

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	PMO 浜松町
鑑定評価額	4,830,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,830,000,000	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	4,910,000,000	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)	213,686,000	
ア) 可能総収入	225,343,000	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	11,657,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	50,608,000	
維持管理費	15,696,000	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	10,880,000	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	1,222,000	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	5,342,000	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	1,705,000	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	15,634,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	129,000	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	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))	163,078,000	
(4) 一時金の運用益	2,037,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,000,000	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))	162,115,000	
(7) 還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	4,750,000,000	
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、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.5%	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の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	4,520,000,000	
土地比率	79.1%	
建物比率	20.9%	

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

対象不動産は、JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅に近接し、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅にも 5 分以内であり、3 駅 5 路線利用可能であることから東京都心の各所及び羽田空港への交通利便性に優れた立地である。  
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品等・設備水準等が優れている。  
以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	GEMS 三軒茶屋	
鑑定評価額	1,840,000,000 円	
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2019年11月1日	
(金額: 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,840,000,000	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	1,880,000,000	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)	120,691,000	
ア) 可能総収入	123,736,000	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	3,045,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	47,564,000	
維持管理費	9,468,000	類似不動産の水準を参考に、ご提示の契約及び過年度実績額を基に査定し、中長期的に安定した維持管理費を計上
水道光熱費	23,004,000	自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、対象不動産の過年度実績を基に査定し、計上
修繕費	340,000	類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の30%を計上。
PM フィー	2,895,000	類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積もりを基にPMフィーの料率を査定
テナント募集費用等	1,369,000	地域の慣行と対象不動産の過年度実績等に基づき、テナント募集費を査定し、計上。また、自ら入手した資料(類似不動産の水準)を参考に、ご提示の予定契約を妥当と判断し、再契約手数料を計上
公租公課	5,076,000	実績相当額を参考に土地については地価動向、建物については経年減価を考慮し、計上。償却資産税については類似の不動産を参考に査定
損害保険料	69,000	類似不動産の水準を参考に、ご提示の見積もりを基に査定
その他費用	5,343,000	実績に基づき町会費、屋外広告物手数料等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	73,127,000	
(4) 一時金の運用益	804,000	満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した敷金等の額に、長期国債等の金利等を総合的に考慮して査定した運用利回りを乗じて、一時金の運用益を計上
(5) 資本的支出	793,000	類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	73,138,000	
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産と一定の規範性が認められる J-REIT の還元利回りを参考に、割引率を基礎として収益及び元本の変動リスクを加味して、査定
DCF 法による価格	1,800,000,000	
割引率	3.7%	長期国債等の金利動向を踏まえ、東京の銀座地区に立地する専門店を基準利回りに、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査や REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎として、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを勘案して、査定
積算価格	1,550,000,000	

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





	土地比率	76.8%	
	建物比率	23.2%	
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	対象不動産は、古くから商店街が形成され商業地としての認知度が高い三軒茶屋に存する。三軒茶屋は居住者が多いことから、周辺のオフィスワーカーのほかに小さな子ども連れの家族から学生、地元で長く住んでいる年配の方まで幅広い客層が見込めるエリアである。話題性の高い飲食店だけでなく、過去に地域密着で営業し、老朽化で閉店の際には長蛇の列が出来た名店「富士屋本店グリルバー」を誘致し、様々な飲食ニーズに応えることが可能である。また、周辺では築年数の経過した店舗ビルが数多くある中で、築浅の建物であることから優位性が認められる。以上のことから、対象不動産は同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断した。		

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	Landport 東習志野
鑑定評価額	15,700,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	15,700,000,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	15,800,000,000	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)	非開示	(注)
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	(注)
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	678,667,114	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	680,082,058	
(7) 還元利回り	4.30%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	15,600,000,000	
割引率	4.10%	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	4.50%	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	15,400,000,000	
土地比率	51.1%	
建物比率	48.9%	
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>近隣地域は大規模な金属、機械等の工場のほか、大規模物流施設が建ち並ぶ、工業地域である。都心部や埼玉・千葉方面への連続性・接近性に優れた地域特性は、工業団地としての土地利用による効用発揮に大きく寄与する要因となっている。</p> <p>このような立地条件の下、対象建物は高い汎用性と機能性を有する新築の物流施設である。さまざまな業種における物流拠点の立地ニーズに応えることが出来る施設であり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。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>	

(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。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	ブラウドフラット渋谷富ヶ谷
鑑定評価額	4,440,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,440,000,000	DCF 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	4,460,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	229,958,614	
ア) 可能総収入	243,464,905	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	13,506,291	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	49,389,414	
維持管理費	5,948,467	PM/BM業務タームシートに基づき査定
水道光熱費	2,478,528	収支実績等に基づき査定
修繕費	4,203,978	原状回復費用、並びにER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	6,634,846	PM/BM業務タームシートに基づき査定
テナント募集費用等	6,589,047	PM/BM業務タームシートに基づき査定
公租公課	16,437,000	平成31年度資料等に基づき査定
損害保険料	198,790	保険料見積りに基づき査定
その他費用	6,898,758	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	180,569,200	
(4) 一時金の運用益	169,757	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,160,000	ER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))	178,578,957	
(7) 還元利回り	4.0%	類似の賃貸マンション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
DCF 法による価格	4,430,000,000	
割引率	4.1%	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	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	4,220,000,000	
土地比率	79.6%	
建物比率	20.4%	

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>対象不動産は、小田急線「代々木八幡」駅及び東京メトロ千代田線「代々木公園」より徒歩約12分、京王井の頭線「駒場東大前」駅より徒歩約13分の位置に存する高層マンション及びその敷地である。対象不動産周辺は中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域である。周辺には東京大学などの教育施設が多く見られるほか、代々木公園などの公園施設もあり、良好な住環境を備えている。生活利便施設としては最寄駅周辺にスーパーなどが見られるほか、対象不動産周辺にもコンビニエンスストアが存しており、生活利便性についても良好である。建物は新築で賃貸マンションに要求されるグレードを備えており、賃貸マンションとして高い設備水準を充足したものである。また、1Kから2LDKまで多様なタイプの居室を備えており、幅広いニーズに対応できる仕様となっている。従って、対象不動産は同一需給圏内において相応の競争力を有する物件であると思料される。</p> <p>以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	プラウドフラット宮崎台
鑑定評価額	1,490,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年11月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,490,000,000	DCF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	1,430,000,000	標準化純収益（NCF）を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益（ア-イ）	非開示	(注)
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))	65,912,484	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,539,658	
(7) 還元利回り	4.5%	類似の賃貸マンション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
DCF法による価格	1,510,000,000	
割引率	1Y~8Y 4.5% 9Y~10Y 4.7% 11Y 4.6%	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	4.7%	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	1,490,000,000	
土地比率	65.9%	
建物比率	34.1%	
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、東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩2分の住宅地域に存する高層マンション及びその敷地である。最寄駅である「宮崎台」駅周辺はスーパーが充実している等生活利便性が良好である。また、対象建物は築浅で賃貸マンションに要求されるグレードを備えており、賃貸マンションとして高い設備水準を充足したものである。従って、対象不動産は同一需給圏内において相応の競争力を有する物件であると思料される。</p> <p>以上を勘案し、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。

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



物件名	プラウドフラット浅草橋Ⅲ
鑑定評価額	1,260,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年11月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,260,000,000	DCF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	1,270,000,000	標準化純収益（NCF）を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益（ア－イ）	69,745,203	
ア) 可能総収入	73,502,312	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	3,757,109	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	15,501,757	
維持管理費	3,401,590	PM/BM業務タームシートに基づき査定
水道光熱費	1,183,162	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,262,048	原状回復費用、並びにER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	2,010,692	PM/BM業務タームシートに基づき査定
テナント募集費用等	2,038,881	PM/BM業務タームシートに基づき査定
公租公課	4,150,100	平成31年度資料等に基づき査定
損害保険料	60,380	保険料見積りに基づき査定
その他費用	1,394,904	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	54,243,446	
(4) 一時金の運用益	52,046	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	990,000	ER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))	53,305,492	
(7) 還元利回り	4.2%	類似の賃貸マンション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
DCF法による価格	1,250,000,000	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	1,400,000,000	
土地比率	73.5%	
建物比率	26.5%	
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、JR 総武線等「浅草橋」駅より徒歩約2分の位置に存する高層マンション及びその敷地である。築浅で賃貸マンションに要求されるグレードを備えており、賃貸マンションとして高い設備水準を充足したものである。また、最寄駅である JR 総武線「浅草橋」駅からは「東京」駅まで約10分、都営浅草線「浅草橋」から「日本橋」駅へ約5分と都内の主要エリアへの交通利便性に優れる上、駅周辺にはカフェや居酒屋等飲食店も多いことから、生活利便性にも優れる。よって、都心接近性及び利便性を志向する単身者・DINKS世帯等を中心に相応の競争力を有する物件と判断できる。</p> <p>以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。</p>	

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。





物件名	プラウドフラット戸越公園
鑑定評価額	2,630,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,630,000,000	DCF 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	2,640,000,000	標準化純収益 (NCF) を還元利回りで還元して試算
(1) 運営収益 (ア-イ)	143,366,606	
ア) 可能総収入	151,461,635	市場賃料水準等に基づき査定
イ) 空室損失等	8,095,029	中長期的な平準化した空室率に基づき査定
(2) 運営費用	31,253,726	
維持管理費	5,563,058	PM/BM業務タームシートに基づき査定
水道光熱費	1,545,294	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,560,370	原状回復費用、並びにER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	4,037,098	PM/BM業務タームシートに基づき査定
テナント募集費用等	4,146,458	PM/BM業務タームシートに基づき査定
公租公課	8,976,100	平成31年度資料等に基づき査定
損害保険料	124,350	保険料見積りに基づき査定
その他費用	4,300,998	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	112,112,880	
(4) 一時金の運用益	127,372	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,360,000	ER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))	110,880,252	
(7) 還元利回り	4.2%	類似の賃貸マンション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
DCF 法による価格	2,620,000,000	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	2,550,000,000	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	
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、東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約2分の位置に存する中層マンション及びその敷地である。築浅で賃貸マンションに要求されるグレードを備えており、賃貸マンションとして高い設備水準を充足したものである。また、対象不動産は、品川・大崎・五反田等の業務機能の集積するエリアに隣接しており、都心接近性は良好である。よって、都心接近性及び利便性を志向する単身者・DINKS世帯等を中心に相応の競争力を有する物件と判断できる。</p> <p>以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。</p>	

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



【添付資料】

- 参考資料 1 本取得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

- \* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、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 : <https://www.nre-mf.co.jp>

ご注意：この文書は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。



## 本取得後のポートフォリオ概要

(百万円)

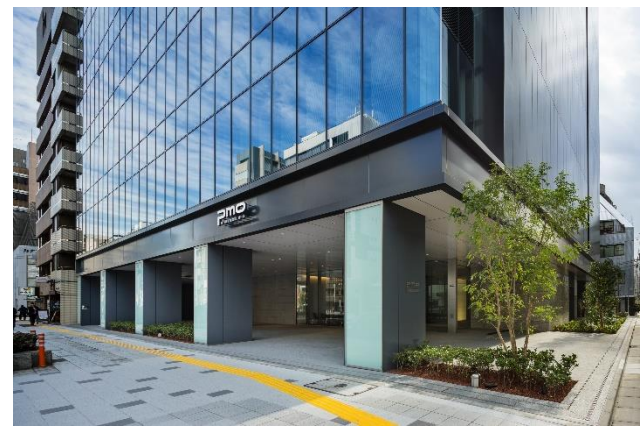
エリア セクター	東京圏 (注1)	その他	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	401,655	71,930	473,585	45.0
商業施設	111,626	66,716	178,342	17.0
物流施設	183,102	3,460	186,562	17.7
居住用施設	168,720	33,328	202,047	19.2
宿泊施設	—	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	—	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	870,003	181,684	1,051,686	100.0
投資比率(%) (注2)	82.7	17.3	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

PMO 秋葉原北





PMO 東新橋





PMO 浜松町





GEMS 三軒茶屋

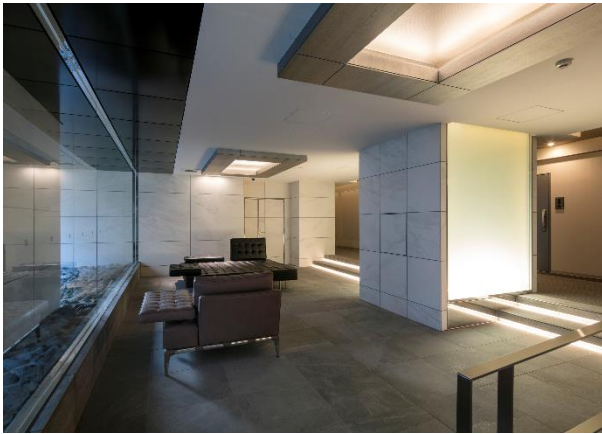


Landport 東習志野





プラウドフラット渋谷富ヶ谷



プラウドフラット宮崎台





プラウドフラット浅草橋Ⅲ



プラウドフラット戸越公園

