

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 柳田 聡
(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	特定資産の種類	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	nORBESA (ノルベサ)	商業施設	不動産を 信託する 信託の受益権	平成 29 年 2 月 21 日	平成 29 年 3 月 17 日	非開示 ^(注2)	8,500
2	中座くいだおれ ビル	商業施設	不動産	平成 29 年 2 月 21 日	平成 29 年 3 月 31 日	非開示 ^(注2)	11,600
合 計							20,100

(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) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 取得予定資産は、いずれも借入金により取得する予定です。

以下、上記取得予定資産を個別に又は総称して「本物件」といいます。

2. 本取得の理由

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 年間で 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、今般、上記取得予定資産の取得を決定しました。

取得予定資産の主な評価点は、以下のとおりです。

(1) nORBESA

- ・ 本物件は、札幌市営地下鉄南北線、札幌市電「すすきの」駅から徒歩2分に位置し、北海道有数の繁華性の高いエリアに所在しており、JR「札幌」駅と当該エリアを結ぶ「さっぽろ地下街」や、多様な飲食・物販店舗が集積するアーケード街「狸小路」にも近接していること。またオフィスが集積する大通エリアからも徒歩圏であり、市内外から幅広い顧客層を集客できる希少性の高い立地であること。
- ・ 札幌市は東京都23区に続いて全国第2位の転入超過数を誇り（注）、安定的に人口が増加していることから、地方都市の中でも成長ポテンシャルの高い都市であると期待できること。更に、新千歳空港ターミナルビルのリニューアルによる国内外航空路線の増便により、札幌市を訪れる観光客は増加傾向にあり、今後もインバウンドを含む国内外の観光需要の増加が期待できること。
- ・ 本物件の屋上に設置された観覧車「ノリア」からは、札幌市内を一望でき、札幌市有数の観光スポットとなっていることから、商業施設として継続的な集客が期待できること。
- ・ 本物件は、未消化容積率を活用したホテル・商業施設等への再開発ポテンシャルを有することから、将来にわたり多様な運用が期待できること。

（注）総務省統計局「住民基本台帳 人口移動報告 男女別都道府県内移動者数、他都道府県からの転入者数及び他都道府県への転出者数ー全国、都道府県、21大都市（平成28年）（移動者（外国人含む）」に基づきます。

(2) 中座くいだおれビル

- ・ 本物件は大阪有数の商業エリア「ミナミ（道頓堀・心齋橋・なんばエリア）」の中心部に位置し、本物件前面の道頓堀商店街は、観光スポットとして有名な戎橋が至近であることや飲食・物販・雑貨・アパレルなど多数の商業施設が集積しており、エリアを代表する商業ゾーンとして、多くの通行量と高い繁華性を有していること。
- ・ 大阪市による観光需要喚起、東南アジア地域における中間層拡大及び関西国際空港のLCC増便等により外国人観光客数が大幅な増加傾向にあることから、今後もインバウンド需要が期待できること。
- ・ 本物件のエントランスには道頓堀のシンボリック的存在である「くいだおれ太郎」が設置され、大阪有数の観光スポットとなっており、国内外の観光客をターゲットとする商業施設として施設利用者に対する話題性と高い訴求力を有していること。
- ・ 本物件は、地下1階から地上6階まで多様なテナントが入居しており、大阪名物をはじめとする日本の様々な食文化を体感できる飲食店舗が集約していること等から、国内外の幅広い顧客層をターゲットとするテナントの需要が見込めること。
- ・ 本物件は、1フロア200坪を超える床面積を有しており、テナント区画の分割等も可能であることに加え、前面道路への接道距離の長さにより高い視認性を有することから、様々なテナントニーズに対応でき、同エリアにおける高い希少性と競争力を有しているため、今後更なる収益力向上が期待できること。

3. 取得予定資産の内容

(1) nORBESA

物件の名称		nORBESA				
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		みずほ信託銀行株式会社				
信託契約期間		平成 16 年 9 月 30 日から平成 47 年 6 月 30 日 (注 1)				
所在地 (注 2)	地 番	北海道札幌市中央区南三条西五丁目 1 番 1				
	住居表示	北海道札幌市中央区南三条西五丁目 1 番 1 (注 3)				
立地		札幌市営地下鉄南北線、札幌市電「すすきの」駅徒歩 2 分				
竣工日 (注 2)		平成 18 年 4 月 13 日				
主な用途 (注 2)		店舗・遊技場				
構造 (注 2)		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建				
設計者		株式会社札幌美亜事務所一級建築士事務所				
施工者		清水建設株式会社				
建築確認機関		札幌市				
面積 (注 2)	土 地	3,491.74 m ²				
	建 物	21,564.42 m ²				
所有形態	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率		100% (注 4)				
容積率		800%				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 5)		ジョーンズラングラサル株式会社				
マスターリース会社 (注 6)		ジョーンズラングラサル株式会社				
マスターリース種別 (注 6)		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) (注 7)		0.07% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の平成 29 年 1 月付地震 PML 評価報告書によります。)				
特記事項		該当事項はありません。				
取得予定価格		8,500 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		8,540 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 28 年 12 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 8)		452 百万円				
賃貸状況 (平成 29 年 2 月 21 日現在) (注 9)						
テナントの総数		29				
賃貸事業収入		544 百万円				
敷金・保証金		363 百万円				
稼働率		99.3%				
賃貸面積		14,274.80 m ²				
賃貸可能面積		14,382.33 m ²				
過去の稼働率 (注 10)	平成 24 年 8 月末	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	
	90.1%	85.4%	94.9%	97.0%	98.9%	

(注 1) 信託契約期間について

本物件の取得予定日である平成 29 年 3 月 17 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平成 39

年3月16日までに変更される予定です。

- (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) 住居表示について
本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
- (注4) 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5) プロパティ・マネジメント委託先について
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) 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、ジョーンズラングラサル株式会社との間で、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7) 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8) 鑑定 NOI について
平成28年12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9) 賃貸状況について
「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を12倍にした金額(百万円未満切り捨てています。)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ています。)を記載しています。
「賃貸面積」は、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10) 過去の稼働率について
過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

(2) 中座くいだおれビル

物件の名称		中座くいだおれビル				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目8番7				
	住居表示	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21				
立地		大阪市営地下鉄御堂筋線、千日前線、四つ橋線「なんば」駅 徒歩3分				
竣工日(注1)		平成16年2月18日				
主な用途(注1)		店舗・遊技場				
構造(注1)		鉄骨造陸屋根地下2階付7階建				
設計者		アドアーズ株式会社				
施工者		アドアーズ株式会社				
建築確認機関		株式会社日本確認検査センター				
面積(注1)	土地	1,686.28 m ²				
	建物	8,280.08 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)		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 (注4)		パス・スルー型				
地震リスク分析(PML) (注5)		7.78% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の平成29年2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"> ・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、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。 ・本物件の敷地の一部(約14 m²)に隣接地と併せて通路が存在しており、私道として利用されています。 				
取得予定価格		11,600百万円				
鑑定評価額(評価方法等)		11,600百万円(収益還元法 価格時点:平成29年1月1日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI(注6)		427百万円				
賃貸状況(平成29年2月21日現在)(注7)						
テナントの総数		19				
賃貸事業収入		480百万円				
敷金・保証金		207百万円				
稼働率		94.2%				
賃貸面積		5,402.18 m ²				
賃貸可能面積		5,732.71 m ²				
過去の稼働率(注8)	平成24年 8月末	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	
	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	

(注1) 本物件の所在地等の記載について

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

(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

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

平成29年1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、実際に本物件建物を賃借しているエンドテナント(一時的に本物件の建物を使用する催事出店テナントを除きます。以下同じです。)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を12倍にした金額(百万円未満切り捨てています。)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ています。)を記載しています。

「賃貸面積」は、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

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。平成25年8月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

4. 売主の概要

(1) nORBESA

nORBESAの売主は、国内の特定目的会社ですが、当該売主より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該売主は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

(2) 中座くいだおれビル

中座くいだおれビルの売主は、国内の特定目的会社ですが、当該売主より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該売主は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 物件取得者等の状況

本物件については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

(1) nORBESA

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

(2) 中座くいだおれビル

本取得に係る媒介については、媒介者より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該媒介者は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

7. 利害関係人等との取引

(1) nORBESA

本物件の取得に係る取引に利害関係人等との取引はありません。

(2) 中座くいだおれビル

本物件のプロパティ・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、中座くいだおれビルに係るプロパティ・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。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

取得予定日に、本投資法人が借入金により売主に対して取得予定資産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。

(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

中座くいだおれビルに係る不動産売買契約（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。本売買契約に規定される解約条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 売主又は買主に本売買契約の条項の違反（軽微な違反を除く。）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治癒されなかった場合又は当該期間内の治癒が客観的かつ合理的に不可能な場合には、本売買契約を解除することができる。

- ② 本売買契約が解除された場合には、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ものとする。違約金が相手方当事者の実際に被った損害と比べて著しく不相当なときは、双方の協議又は裁判により、違反当事者は相当因果関係の範囲内での損害賠償とすることができる。また、違反当事者は、違約金を超えて損害賠償責任を負担しないものとする。
- ③ 本売買契約上の本投資法人の義務は、所定の日時を期限として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、当該期限までに売買代金に相当する資金の調達が完了しなかった場合で、譲渡実行日の変更に関する協議が所定の期間内に整わないときは、売主は本売買契約を解除することができる。
- ④ 第②号にかかわらず、前③号に従い本売買契約が解除される場合、本投資法人は、売主に対して違約金を支払う義務を負わない。但し、売主が本契約締結に要した費用等を速やかに支払うものとする。

(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に決済・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。

9. 本取得の日程（予定）

平成 29 年 2 月 21 日	取得予定資産の取得に係る各売買契約の締結
平成 29 年 3 月 17 日	nORBESA の取得（信託受益権の引渡し）
平成 29 年 3 月 31 日	中座くいだおれビルの取得（不動産の引渡し）

10. 今後の見通し

本取得は平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）において実行されるため、本取得による平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況への影響はありません。なお、本取得の影響を織り込んだ平成 29 年 8 月期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 2 月期決算発表時（平成 29 年 4 月 14 日予定）に公表する予定です。

11. 鑑定評価書の概要

(1) nORBESA

物件名	nORBESA
鑑定評価額	8,540,000,000 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 28 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,540,000,000	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	8,730,000,000	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)	892,840,000	
ア) 可能総収入	908,245,000	中長期的に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	15,405,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	440,443,000	
維持管理費	105,000,000	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	193,833,000	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	8,387,000	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	24,000,000	予定の報酬料、類似不動産の報酬料等を参考に査定
テナント募集費用等	7,565,000	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	58,965,000	平成 28 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	693,000	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	42,000,000	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	452,397,000	
(4) 一時金の運用益	4,217,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	19,960,000	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))	436,654,000	
(7) 還元利回り	5.0%	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	8,340,000,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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して査定
積算価格	9,040,000,000	
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	<p>対象不動産は札幌市内でも有数の繁華性を有する「大通地区」と「すすきの地区」に挟まれた、狸小路商店街南側の商業地域に存し、表通りには面していないものの地下鉄南北線「すすきの」駅から至近という好立地に所在する商業施設である。</p> <p>また、対象建物の屋上には観覧車を有する等ユニークな意匠が施されており、施設の視認性及び知名度は高く、地域においても高い競争力を有する物件であると言える。</p> <p>以上を勘案して、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

(2) 中座くいだおれビル

物件名	中座くいだおれビル
鑑定評価額	11,600,000,000
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成29年1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,600,000,000	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
直接還元法による収益価格	11,700,000,000	DCF法における収支分析を参考として、中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	630,554,528	
可能総収入	642,683,600	現行水準、市場水準を考慮して査定
空室等損失	12,129,072	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	203,324,277	
維持管理費	43,237,200	契約書・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	85,162,000	実績値、一般的水準等を考慮して査定
修繕費	2,572,500	東京海上日動リスクコンサルティング㈱のエンジニアリングレポートを参考に査定
プロパティマネジメントフィー	11,199,167	見積書・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	1,969,675	見積書・一般的水準等を参考に査定
公租公課	37,899,304	実額を基に査定
損害保険料	413,450	見積額・一般的水準等を参考に査定
その他費用	20,870,981	実額・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (1) - (2)	427,230,251	
(4) 一時金の運用益	2,049,452	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	6,733,083	東京海上日動リスクコンサルティング㈱のエンジニアリングレポートを参考に査定
(6) 純収益 (3) + (4) - (5)	422,546,620	
(7) 還元利回り	3.60%	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法による収益価格	11,400,000,000	
割引率	3.40%	
最終還元利回り	3.80%	
積算価格	10,200,000,000	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

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	対象不動産は飲食店を中心に多種多様な店舗が集積し、大阪を代表する観光地の一つである道頓堀に存する。また、くいだおれの街大阪を象徴し、全国的にも有名な人形である「くいだおれ太郎」が鎮座する商業ビルとしての知名度や希少性が極めて高く、同種不動産と比較しても競争力は高い。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。
----------------------------	---

【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
- 参考資料 3 取得予定資産の案内図

* 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 : <http://www.nre-mf.co.jp>

本取得後のポートフォリオ概要

用途	地域 (注 1)	取得 (予定) 価格合計 (百万円)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	東京圏	371,944	39.2
	その他	71,930	7.6
	合計	443,874	46.8
商業施設	東京圏	104,877	11.1
	その他	65,996	7.0
	合計	170,873	18.0
物流施設	東京圏	137,030	14.4
	その他	10,040	1.1
	合計	147,070	15.5
居住用施設	東京圏	149,623	15.8
	その他	32,527	3.4
	合計	182,150	19.2
その他	東京圏	4,900	0.5
	合計	4,900	0.5
総計	-	948,867	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。

(注 3) 上記の表には、平成 29 年 1 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表したプライムアーバン学芸大学パークフロントの取得並びに平成 28 年 12 月 20 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した NOF テクノポートカマタセンタービル及びイトーヨーカドー東習志野店の譲渡が実行されたと仮定した数値を記載しています。

取得予定資産の外観写真

nORBESA



中座くいだおれビル



取得予定資産の案内図

nORBESA



中座くだおれビル

