

各位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 吉田 修平
(コード番号：3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 片山 優臣
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 増子 裕之
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、併せて「本件取引」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約 締結予定日	取得 予定日	売主	媒介の 有無	取得予定価格 (百万円) ^(注1)
Landport 多摩	物流施設	2024年 7月10日	2024年 8月1日	野村不動産 株式会社	無	17,520

(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、不動産を信託する信託の受益権です。

以下、上記取得予定資産を「取得物件」ということがあります。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件名称	用途	売買契約 締結予定日	譲渡 予定日	譲渡先	媒介の 有無	譲渡 予定 価格 (注1) (百万円)	帳簿 価格 (注2) (百万円)	譲渡予定 価格と 帳簿価格 の差異 (注3) (百万円)
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	オフィス	2024年 7月10日	2024年 7月31日	非開示 (注4)	無	22,820	17,829	4,990

(注1) 固定資産税・都市計画税の精算額並びに消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

(注4) 譲渡先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譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、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。

(注5) 譲渡予定資産は不動産を信託する信託の受益権です。

以下、上記譲渡予定資産を「譲渡物件」ということがあります。また、取得物件及び譲渡物件を個別に「本物件」ということがあります。

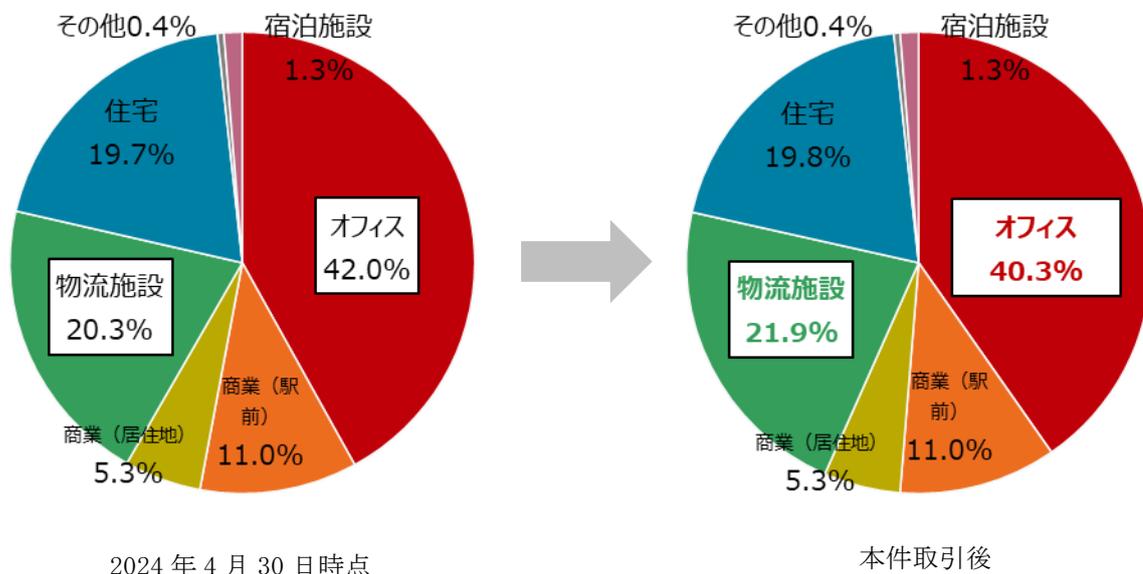


2. 本件取引の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることができると判断したため、本件取引の実施を決定しました。

本投資法人は 2023 年 10 月 18 日に、当面の運用戦略としてオフィスセクターの割合を低減することを公表しており、本件取引を通じて当該戦略の推進を図るものです。

(参考) ポートフォリオ用途分散の変化 (取得 (予定) 価格ベース)



なお、本譲渡物件はトップリート投資法人との合併に際して承継した物件であり、会計上の簿価は合併時の時価、税務上の簿価はトップリート投資法人の税務上の簿価を引き継いでいます。そのため、会計上簿価<税務上簿価となっており、本譲渡により会計上は譲渡益が発生しますが、税務上は譲渡損が発生するため、会計上の譲渡益は課税所得とはなりません。したがって、導管性要件等を満たしつつ、本譲渡物件による会計上の譲渡益の一部を内部留保することで、フリーキャッシュとして活用することが可能となります。このような本譲渡物件の譲渡に伴う影響を踏まえ、本譲渡に伴う当該譲渡益相当額の一部については、新たな投資主還元施策として自己投資口の取得に活用する予定です。加えて、譲渡益相当額のうち自己投資口の取得に活用後の残額については、前述の運用戦略に基づき、2024年8月期から2026年2月期の4期にて分割分配(注)を引き続き行います。

取得物件の取得理由及び譲渡物件の譲渡理由の詳細、並びに自己投資口の取得の詳細については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容」並びに本日公表の「国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」他、についての補足説明資料及び「自己投資口の取得及び消却に関する事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

(注) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配を行うことを予定しています。なお、原則として売却実施期を含む4期にて均等分配を行います。課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。



3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産の内容

Landport 多摩

<本取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・ 本物件は、首都圏中央連絡自動車道「相模原」IC まで約 8.7km、中央自動車道「八王子」IC まで約 12.0km に位置しており、日本国内の最大消費地である東京都心部をはじめ、神奈川県や埼玉県といった首都圏を広域にカバーできる好立地に所在している物流施設であること。
- ・ JR 横浜線・京王相模原線「橋本」駅よりバス便を利用して約 13 分と、最寄り駅から通勤も容易であることからテナント企業の労働力確保の観点でも優れていること。
- ・ 本物件は 2 層の 3 分割・最大 3 テナントが入居可能であり、テナントニーズに柔軟に対応できる倉庫となっていること。また、野村不動産が開発した物流施設「Landport シリーズ」であり、11m×10.5mグリッド及び梁下有効高 5.5m、床荷重 1.5 t/m²と高機能型物流施設の設備仕様になっており、中長期的に安定運用が期待できること。
- ・ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）において五つ星（★★★★★）及び「ZEB（Net Zero Energy Building）」の評価を取得しており、高い環境性能を有していること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		Landport 多摩
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		2024年8月1日から2034年8月31日
所在地 ^(注1)	地番	東京都八王子市鎌水2丁目108番4
	住居表示	東京都八王子市鎌水2丁目108番地4 ^(注2)
立地		JR 横浜線・京王線「橋本」駅 徒歩 23 分 京王線「多摩境」駅 徒歩 24 分 圏央道「相模原」IC 約 8.7km / 中央道「八王子」IC 約 12.0km
竣工日 ^(注1)		2022年6月30日
主な用途 ^(注1)		倉庫
構造 ^(注1)		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
設計者		JFE シビル株式会社一級建築士事務所
施工者		JFE シビル株式会社
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	49,452.25 m ²
	建物	49,813.74 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率 ^(注3)		70%
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 ^(注4)		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） ^(注5)		6.0%（SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024年1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せん。
取得予定価格		17,520 百万円



鑑定評価額 (評価方法等)	18,800 百万円 (収益還元法 価格時点: 2024 年 6 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)	689 百万円				
賃貸状況 (2024 年 7 月 9 日現在) ^(注 7)					
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	100.0%				
賃貸面積	49,851.90㎡				
賃貸可能面積	49,851.90㎡				
過去の稼働率 ^(注 8)	2020 年 5 月末	2021 年 5 月末	2022 年 5 月末	2023 年 5 月末	2024 年 5 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) 住居表示について

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

(注 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 60%であるところ、角地であることから割増しを受け適用建ぺい率は 70%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) 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

2024 年 6 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。

「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」は、本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、本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、本日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積 (共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。) を算出しています。

(注 8) 過去の稼働率について

2022 年 5 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) 譲渡予定資産の内容

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

<本譲渡の理由>

ポートフォリオの質的向上を目的とした資産入替の一環として、立地等を踏まえた譲渡予定資産の将来的な競争力低下の可能性等を総合的に勘案して、本譲渡を決定しました。

<譲渡予定資産の内容>

物件の名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
所在地 (注1)	地番	東京都中央区晴海一丁目85番			
	住居表示	東京都中央区晴海一丁目8番11号			
立地	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅 徒歩7分				
竣工日(注1)	2001年10月1日				
主な用途(注1)	事務所				
構造(注1)	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下4階付40階建				
面積(注1)	土地	39,569.53 m ² (注2)			
	建物	24,000.76 m ² (注3)			
所有形態	土地	所有権(共有持分割合100,000,000分の16,884,921)			
	建物	区分所有権			
建ぺい率(注2)	83%(注4)				
容積率	770%(注5)				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先	野村不動産株式会社				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				
地震リスク分析(PML)(注6)	2.7%(SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2024年3月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項	プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社は投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。				
取得価格	18,200百万円				
譲渡予定価格	22,820百万円				
帳簿価格(注7)	17,829百万円				
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	4,990百万円				
鑑定評価額(評価方法等)	17,400百万円(収益還元法 価格時点:2024年2月29日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI(注8)	735百万円				
賃貸状況(2024年7月9日現在)(注9)					
テナントの総数	7				
賃貸事業収入(年間)	1,414百万円(共益費込)				
敷金・保証金	1,144百万円				
稼働率	98.2%				
賃貸面積	23,838.77 m ²				
賃貸可能面積	24,288.08 m ²				
過去の稼働率	2020年 5月末	2021年 5月末	2022年 5月末	2023年 5月末	2024年 5月末
	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	98.2%

(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) 敷地面積について

本物件を含めた一棟の建物の敷地全体(西地区全体)の面積を記載しています。また、建築基準法第42条第1項第5号



により道路として位置の指定を受けている部分及び道路区域に編入された部分を含みます。

(注3) 建物面積について

本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積を記載しています。

(注4) 建ぺい率について

本物件の所在地における指定建ぺい率が80%であるところ、東京都市計画再開発地区計画（晴海一丁目地区）による割増しを受け適用建ぺい率は83%となっています。

(注5) 容積率について

本物件の所在地における指定容積率が500%であるところ、東京都市計画再開発地区計画（晴海一丁目地区）による割増しを受け適用容積率は770%となっています。

(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) 帳簿価格について

譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注8) 鑑定NOIについて

2024年2月29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、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＋月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「賃貸面積」は、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。

「賃貸可能面積」は、本日現在本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設宿泊施設等の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

4. 取得予定資産の売主の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松尾 大作
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円(2024年4月1日現在)
設立年月日	1957年4月15日
純資産	2,185億円(2024年3月31日現在)
総資産	1兆9,895億円(2024年3月31日現在)
大株主 (持株比率)	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資口を7.01%保有しています(2024年2月29日現在)。また、資産運用会社の親会社(出資割合100%)である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。



5. 譲渡予定資産の譲渡先の概要

当該物件の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、当該譲渡先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譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、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。

6. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者等	前所有者等
名称	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発 2022年6月新築	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注)	—
取得時期	—	—

(注) 土地については現所有者が1年を超えて所有しており、建物については前所有者が存在しないため、記載を省略しています。

7. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得に係る取引

本件取引については、上記のとおり売主及び買主である野村不動産株式会社が投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等（以下「関連社内規程」といいます。）に基づき、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

(2) Landport 多摩のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 多摩のプロパティ・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、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、Landport 多摩に係るプロパティ・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(2)のいずれも、投信法第201条の2第1項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引には該当しないため、本投資法人の役員会の承認は得ていません。



8. 決済方法等

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が自己資金により売主に対して取得物件の売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

また、本譲渡に関しては、譲渡予定日に、譲渡先より譲渡物件の売買代金の支払いを受けることにより決済する予定です。なお、本譲渡に伴って得られる自己資金については、本取得時に利用する手元資金に充当予定です。

9. 本件取引の日程（予定）

2024年7月10日	取得物件の取得に係る売買契約の締結 譲渡物件の譲渡に係る売買契約の締結
2024年7月31日	譲渡物件の譲渡
2024年8月1日	取得物件の取得

10. 今後の見通し

本件取引による2024年8月期（2024年3月1日～2024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「2024年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、本件取引が2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）のポートフォリオ全体の運用状況に与える影響は軽微であるため、現時点で2025年2月期の予想の変更はありません。



11. 鑑定評価書の概要

(1) 取得物件

物件名	Landport 多摩
鑑定評価額	18,800,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年6月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	18,800,000,000	直接還元法による価格及び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	19,200,000,000	
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	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	
プロパティマネジメントフィー	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 (1) - (2))	689,650,036	
(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 (3) + (4) - (5))	689,818,827	
(7) 還元利回り	3.6%	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	18,300,000,000	
割引率	3.4%	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
最終還元利回り	3.8%	上記還元利回りに、投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	16,200,000,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	

(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。

<p>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>	<p>対象不動産は八王子市内の物流施設である。近隣地域及びその周辺は主要街路沿いに物流施設やロードサイド店舗が存し、背後に戸建住宅も散見されるエリアである。周辺的高速道路IC、幹線道路へのアクセスも良好であるため都心への配送拠点及び高速道路を通じた広域物流拠点としてもその立地優位性は高い。当該地域にあって、対象不動産は不整形であるもののまとまった敷地規模を有する三方路面地であり、物流用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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>
-----------------------------------	--



(2) 譲渡物件

物件名	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY
鑑定評価額	17,400,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年2月29日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	17,400,000,000	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	17,500,000,000	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)	1,456,344,770	
ア) 可能総収入	1,569,345,392	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	113,000,622	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	721,150,753	
維持管理費	272,895,480	過年度実績額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上
水道光熱費	172,833,804	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上
修繕費	21,646,136	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上
PM フィー	26,214,206	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約率率に基づき、類似不動産のPM フィーの水準による検証を行い計上
テナント募集費用等	8,579,500	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	212,462,500	2023年度実績額に基づき査定
損害保険料	6,519,127	実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い計上
その他費用	0	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	735,194,017	
(4) 一時金の運用益	10,098,607	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	98,591,098	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に、CM フィーを考慮のうえ計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	646,701,526	
(7) 還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	17,400,000,000	
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	3.9%	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	25,300,000,000	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産の同一需給圏を中央区晴海・月島・勝どき地区及びその周辺地区の商業地域、住商混在地域と判定した。そのうえで、対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま事務所として継続使用することと判定している。対象不動産に係る売買市場における需要者としては、投資家等が中心になると考えられるが、当該需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強い。</p> <p>よって本件では収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。</p>	



【添付資料】

- 参考資料 1 本件取引後のポートフォリオ概要
- 参考資料 2 取得予定資産の外観写真及び案内図

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



本件取引後のポートフォリオ概要

(百万円)

エリア セクター	東京圏 (注1)	その他	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	379,175	65,100	444,275	40.3
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.3
物流施設	237,992	3,460	241,452	21.9
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	189,833	27,934	217,767	19.8
宿泊施設	2,360	11,611	13,971	1.3
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	926,029	175,996	1,102,025	100.0
投資比率(%) (注2)	84.0	16.0	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

Landport 多摩



以上

