

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  
03-6271-9627 nmf3462@nomura-re.co.jp

### 国内不動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	GEMS 立川	商業施設	2026年 3月4日	2026年 3月6日	野村不動産 株式会社	無	3,050
2	プラウドフラット 清澄通り	居住用施設					5,830
計							8,880

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

以下、上記取得予定資産を個別に又は総称して「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、本取得の実施を決定しました。

取得する物件はいずれも、野村不動産株式会社（以下「スポンサー」といいます。）から取得する、東京都内の築浅かつ高品質な物件です。今後、スポンサーグループとの「賃貸バリューチェーン」を生かし、中期的なアップサイドポテンシャルを追求していきます。



### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) GEMS 立川

##### <本物件取得の理由>

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。

- ・JR「立川」駅から徒歩2分、多摩都市モノレール「立川南」駅から徒歩2分の場所に位置し、高い交通利便性を有していること。
- ・本物件が所在する「立川」駅周辺は、高島屋や伊勢丹等の大規模商業施設のほか、飲食店も多数集積していることに加え、立川センタービルやファーレイーストビル等オフィスビルも集積しているため、広域からの集客とオフィスワーカーの利用が期待できること。
- ・現在のテナント構成は、個性豊かな飲食店を揃え、周辺にあるチェーン店系の居酒屋中心の飲食ビルとは差別化が図られており、今後も安定したテナント収益が期待できること。

##### <取得予定資産の内容>

物件の名称		GEMS 立川
特定資産の種類		不動産
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都立川市柴崎町三丁目308番
	住居表示	東京都立川市柴崎町三丁目6番9号
立地		JR「立川」駅 徒歩2分 多摩都市モノレール「立川南」駅 徒歩2分
竣工日 <sup>(注1)</sup>		2024年9月19日
主な用途 <sup>(注1)</sup>		店舗
構造 <sup>(注1)</sup>		鉄骨造陸屋根10階建
設計者		木内建設株式会社 一級建築士東京事務所
施工者		木内建設株式会社
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	292.62 m <sup>2</sup>
	建物	1,535.29 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>		野村不動産コマース株式会社
マスターリース会社 <sup>(注4)</sup>		野村不動産コマース株式会社
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>		4.0% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2026年2月付地震PML評価報告書によります。)
特記事項		・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村不動産コマース株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。
環境認証		BELS 評価 ★★★ DBJ Green Building 認証 ★★
取得予定価格		3,050 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		3,200 百万円 (収益還元法 価格時点: 2026年1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>		120 百万円
賃貸状況 (2026年1月31日現在) <sup>(注7)</sup>		



テナントの総数	10				
賃貸事業収入（年間）	140百万円（共益費込）				
敷金・保証金	39百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,364.50 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	1,364.50 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注8)</sup>	2022年 1月末	2023年 1月末	2024年 1月末	2025年 1月末	2026年 1月末
	—	—	—	89.5%	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、野村不動産コマース株式会社との間で、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

2026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、2026年1月31日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2026年1月31日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

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

「稼働率」は、2026年1月31日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2026年1月31日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2026年1月31日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。

(注8) 過去の稼働率について

2024年1月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。



## (2) プラウドフラット清澄通り

### <本取得の理由>

本物件の取得にあたっては、主に以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東京メトロ半蔵門線及び都営大江戸線「清澄白河」駅から徒歩7分、東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩7分の位置に所在し、「清澄白河」駅から東京メトロ半蔵門線を利用して「大手町」駅へ7分、「門前仲町」駅から東京メトロ東西線を利用して「日本橋」駅へ4分、「大手町」駅へ7分と、ターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好であり、優れた交通利便性を有していること。
- ・「門前仲町」駅周辺には、飲食店・物販店が多数所在する他、周辺にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア・飲食店等が多数所在しており、優れた競争力を有していること。

### <取得予定資産の内容>

物件の名称	プラウドフラット清澄通り	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	東京都江東区深川二丁目29番1
	住居表示	東京都江東区深川二丁目20番1号
立地	東京メトロ半蔵門線・都営大江戸線「清澄白河」駅 徒歩7分 東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅 徒歩7分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2024年2月7日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅、駐輪場、駐車場	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
賃貸可能戸数	138戸	
設計者	株式会社フォルム建築計画研究所	
施工者	野村建設工業株式会社	
建築確認機関	一般財団法人 住宅金融普及協会	
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	979.91 m <sup>2</sup>
	建物	5,591.83 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	借地権 <sup>(注2)</sup>
	建物	所有権
建ぺい率	87.09% <sup>(注3)</sup>	
容積率	470.93% <sup>(注4)</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5)</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6)</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6)</sup>	パス・スルー型	
地震リスク分析 (PML) <sup>(注7)</sup>	9.3% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2026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"><li>・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産パートナーズ株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。</li><li>・本物件は、複数の用途地域に跨がっているところ、都市計画道路計画線の変更により用途境が変更されたことにより、建物の容積率の最高限度との関係で、既存不適格となっています。</li><li>・本物件を第三者に譲渡し、又は承継させる場合には、本投資法人の関係会社が組成する不動産ファンドに売却する場合を除き、借地権対象土地所有者（宗教法人慧念寺）に一定期間、本物件の取得に係る優先交渉権を与えることとされています。</li></ul>	
環境認証	BELS 評価 ★★★★★	
取得予定価格	5,830 百万円	



鑑定評価額 (評価方法等)	6,860 百万円 (収益還元法 価格時点: 2026 年 1 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8)</sup>	230 百万円				
賃貸状況 (2026 年 1 月 31 日時点) <sup>(注9)</sup>					
テナントの総数	1 (エンドテナント数 134)				
賃貸事業収入 (年間)	279 百万円				
敷金・保証金	22 百万円				
稼働率	95.4%				
賃貸面積	4,184.44 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	4,385.88 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注10)</sup>	2022 年 1 月末	2023 年 1 月末	2024 年 1 月末	2025 年 1 月末	2026 年 1 月末
	—	—	—	99.4%	95.4%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、土地の面積については、建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 12.98 m<sup>2</sup> (セットバック部分) を含みます。

(注2) 土地賃貸借契約について

借地権設定者: 慧念寺 979.91 m<sup>2</sup>  
借地権の種類: 普通借地権  
借地期間: 2021 年 10 月 1 日から 2091 年 9 月 30 日まで

(注3) 建ぺい率について

本物件の土地は、商業地域 (80%) と準工業地域 (60%) に属しており、面積割合に応じて加重平均された数値に、特定行政庁が指定している角地に該当することによる 10% の緩和が適用されます。

(注4) 容積率について

本物件の土地は、商業地域 (500%) と準工業地域 (300%) に属しており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(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) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産パートナーズ株式会社との間で、本物件建物全体を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注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

2026 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9) 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、2026 年 1 月 31 日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料+月額共益費」を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

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

「稼働率」は、2026 年 1 月 31 日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2026 年 1 月 31 日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2026 年 1 月 31 日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積 (共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。) を算出しています。

(注10) 過去の稼働率について

2024 年 1 月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。



#### 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	東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S
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（2025年3月31日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	2,508億円（2025年3月31日現在）
総資産	2兆4,084億円（2025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7.12%保有しています（2025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		—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注)		—
取得時期	GEMS 立川	2024年9月19日 (新築)	—
	プラウドフラット 清澄通り	2024年2月7日 (新築)	

(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。

#### 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、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。



## (2) 取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

GEMS 立川のプロパティ・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コマース株式会社及びプラウドフラット清澄通りのプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村不動産パートナーズ株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、関連社内規程に基づき、GEMS 立川及びプラウドフラット清澄通りのプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

なお、上記はいずれも、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

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

## 8. 本取得の日程（予定）

2026 年 3 月 4 日	取得予定資産の取得に係る売買契約の締結
2026 年 3 月 6 日	取得予定資産の取得

## 9. 今後の見通し

本取得は、2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）末後に実施されるため、2026 年 2 月期の運用状況に与える影響はありません。また、本取得が 2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 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はありますが、本取得を含めた業績予想は、2026 年 4 月 17 日に予定している 2026 年 2 月期決算短信にて公表する予定です。



10. 鑑定評価書の概要

物件名	GEMS 立川
鑑定評価額	3,200,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 1 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,200,000,000	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	3,250,000,000	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)	174,482,000	
ア) 可能総収入	177,904,000	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	3,422,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	53,855,000	
維持管理費	12,350,000	過年度実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	23,600,000	過年度実績額及び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	333,000	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	4,295,000	予定契約条件等に基づく報酬料率、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	1,193,000	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	7,972,000	2025 年度課税標準額等に基づいて査定
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	4,000,000	販促費を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	120,627,000	
(4) 一時金の運用益	477,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	820,000	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))	120,284,000	
(7) 還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	3,150,000,000	
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	3.8%	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	2,880,000,000	
土地比率	84.3%	
建物比率	15.7%	
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>対象不動産は昼夜問わず繁華性が高く、飲食店が多く集積する「立川」駅南口エリアに存し、集客が見込める立地であることから、市場競争力は高い。</p> <p>対象建物は飲食店舗を主体としたテナント構成が特徴の商業施設である。専用部分の面積は約 40 坪と飲食店舗に適した規模であり、立川エリアに出店を企図するテナントに強い需要があると考えられる。</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	プラウドフラット清澄通り
鑑定評価額	6,860,000,000円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2026年1月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,860,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	6,920,000,000	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)	316,255,000	
ア) 可能総収入	332,126,000	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	15,871,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	85,675,000	
維持管理費	9,240,000	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	4,000,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	2,816,000	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	9,212,000	予定の報酬率、類似不動産の報酬率等を参考に査定
テナント募集費用等	15,427,000	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	13,832,000	2025年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	305,000	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	30,843,000	支払地代等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	230,580,000	
(4) 一時金の運用益	241,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,334,000	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))	228,487,000	
(7) 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回り、立地条件、建築条件およびその他要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性を勘案のうえ査定
DCF法による価格	6,800,000,000	
割引率	2.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,460,000,000	
土地比率	74.2%	
建物比率	25.8%	
鑑定評価機関が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	対象不動産の存するエリアは、都心への交通アクセスが良好なことから、底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。 対象建物は、都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションとして設計されており、2024年建築であることから設備・仕様も高い水準を備えている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

【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

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



## 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	369,545	65,100	434,645	39.2
商業施設	114,818	67,890	182,709	16.5
物流施設	237,992	3,460	241,452	21.8
居住用施設	194,269	22,160	216,429	19.5
宿泊施設	2,360	25,941	28,301	2.6
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定)価格合計 (エリア別)	923,885	184,552	1,108,437	100.0
投資比率(%) (注2)	83.4	16.6	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  
GEMS 立川



プライドフラット清澄通り

