

平成 27 年 5 月 27 日



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：3285)

野村不動産オフィスファンド投資法人
代表者名 執行役員 伊藤 慶幸
(コード番号：8959)

野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 松村 省三
(コード番号：3240)

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 取締役 NMF 運用部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp
取締役 NOF 運用部長 吉原 章司
03-3365-0507 nreof8959@nomura-re.co.jp
NRF 運用部長 大平 哲也
03-3365-7729 nrf3240@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「NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といい、NMF、NOF 及び NRF を個別に「消滅投資法人」ということがあります。）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（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行うことについて決定し、各消滅投資法人においてそれぞれ売買契約を締結しましたので、お知らせいたします。

なお、本日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、各消滅投資法人は、本日付で、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とし、平成 27 年 10 月 1 日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日とする新設合併（以下「本合併」といいます。）に係る合併契約を締結しており、取得予定資産の取得については、各取得予定資産に係る売買契約上の買主の地位及び権利義務を承継する新投資法人により行われる予定です。

記

1. 取得予定資産について

(1) 取得予定資産の概要

No	物件名称	用途	所在	特定資産の種類	取得予定日	取得予定価格 ^(注) (百万円)
1	野村不動産 吉祥寺ビル	商業施設	東京都武蔵野市	不動産を 信託する 信託の受益権	平成 27 年 10 月 30 日	5,310
2	GEMS 市ヶ谷	商業施設	東京都千代田区	不動産	平成 27 年 10 月 30 日	2,080
3	PMO 田町	オフィス	東京都港区	不動産	平成 28 年 3 月 1 日	6,210
4	PMO 銀座八丁目	オフィス	東京都中央区	不動産	平成 28 年 3 月 1 日	3,970
5	PMO 芝公園	オフィス	東京都港区	不動産	平成 28 年 3 月 1 日	3,900
6	プラウドフラット 八丁堀	居住用施設	東京都中央区	不動産	平成 27 年 10 月 30 日	920
7	プラウドフラット 板橋本町	居住用施設	東京都板橋区	不動産	平成 27 年 10 月 30 日	720
合 計						23,110

(2) 契約締結日 : 平成 27 年 5 月 27 日

(3) 売主 : 野村不動産株式会社

(4) 取得資金 : 新投資法人において借入金により取得することが予定されていますが、新投資法人において決定次第お知らせいたします。

(5) 決済方法 : 売買実行時に全額支払

(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。

2. 取得の理由

各消滅投資法人は、本合併の意義の一つとして、「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速を掲げています。

新投資法人の今後の成長力の強化をより効果的なものとするため、資産運用会社は、本日付で、野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツとの間で「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しました。当該合意により、新投資法人は、野村不動産グループ各社との間において、不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた新投資法人の外部成長サポートに加え、賃貸不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランドの価値向上及び物件の収益性向上等を通じた価値向上のために必要な施策を共同して検討し、推進するといった双方向機能を有する「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」、「Landport」^(注)といったスポンサー開発物件のブランド力強化と新投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進いたします。これらにより、新投資法人

と野村不動産グループ各社との間で相互成長の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上に繋がるものと考えています。

資産運用会社は、上記「賃貸バリューチェーン」の具現化の第一弾として、本合併の効力発生等を条件に、野村不動産株式会社より商業施設・オフィス・居住用施設の合計7物件を取得することを決定し、各消滅投資法人の投資対象セクターに応じ、NMFにおいて野村不動産吉祥寺ビル及びGEMS市ヶ谷、NOFにおいてPMO田町、PMO銀座八丁目及びPMO芝公園、NRFにおいてプラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町に係る各売買契約を締結しました。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

(注)「PMO(プレミアム・ミッドサイズ・オフィスビル)」とは、時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスです。「PROUD FLAT(プラウドフラット)」とは、野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定と野村不動産独自の「集合住宅設計基準(賃貸住宅編)」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理がなされる賃貸住宅です。「GEMS」とは、都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした店舗構成で、周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案する商業施設です。「Landport」とは、近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、先進的で高い機能性をもつ物流施設です。

(1) 野村不動産吉祥寺ビル

- ・ 本物件の立地する吉祥寺エリアは、JR中央線・総武線、京王井の頭線及び東京メトロ東西線(JR中央線直通運転)が乗り入れており、新宿・渋谷・大手町等へ直通という優れた交通利便性を有し、後背地人口も多いこと
- ・ 本物件の位置する「吉祥寺」駅周辺は、商店街、百貨店、ホテル等の商業施設が集積し、歩行者も多く繁華性の高いエリアであることに加え、本物件は「吉祥寺」駅徒歩3分に位置している視認性の高い建物であることから、安定的な集客を期待できる良好な立地条件を備えていること

(2) GEMS市ヶ谷

- ・ 本物件は、JR総武線、東京メトロ有楽町線・南北線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩3分、東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩5分の交通アクセスに優れた立地に所在していること。また、本物件は、「日本テレビ通り」沿いの角地に位置しており、優れた視認性を有していること
- ・ 本物件の位置する市ヶ谷・麴町エリアは、中高層の事務所ビルや店舗付マンション等を有する商業地域であることに加え、都心部に所在する高級住宅地としても地位を確立しており、周辺のオフィスワーカーや住民の厚い需要を期待できること

(3) PMO田町

- ・ 本物件は、JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅から徒歩3分以内に位置しており、各路線を利用して品川・大手町・新宿等の主要なビジネスエリアへのアクセスが容易であることに加え、羽田空港へのアクセスも容易であり、交通利便性に優れること。
- ・ 本物件の立地する田町・三田エリアは、羽田空港及び新幹線への交通アクセスの良さを背景に、幅広い業界・業種の本社機能や東京支店の立地として支持されているほか、田町に拠点を置く大手企

業等関連会社、グループ会社及び取引企業等の底堅い需要が期待できること。

(4) PMO 銀座八丁目

- ・ 本物件は、都営地下鉄大江戸線「汐留」駅、東京メトロ銀座線、JR 山手線「新橋」駅、都営浅草線「東銀座」駅等、複数路線・複数駅が利用可能であり、主要なビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 本物件は東京都心部のビジネス拠点である銀座、汐留、新橋エリアに近接しており、当該エリアには、大手マスコミ・広告代理店の本社があることに加え、当該企業に関連した企業や、銀座アドレスを志向する事業者の幅広い需要を期待できること

(5) PMO 芝公園

- ・ 本物件は、都営地下鉄三田線「御成門」駅まで徒歩2分、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅及び JR 山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅まで徒歩圏内であり、複数路線の利用を通じて、主要なビジネスエリア及び羽田空港へのアクセスに優れていること
- ・ 本物件の位置する浜松町・芝公園エリアは、交通利便性の高さ及び周辺環境の良好さ等から、羽田空港及び日の出・竹芝等の物流倉庫集積エリアへのアクセスの良さを評価する航空会社、地方に本社を構える企業、物流関連企業等を中心に幅広い需要を期待できること

(6) プラウドフラット八丁堀

- ・ 本物件は、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅まで徒歩3分、JR 京葉線・武蔵野線「八丁堀」駅まで徒歩5分、最寄駅からの2路線で東京・銀座・霞が関等の各駅に直通と、東京都心のビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 本物件の位置する八丁堀エリアは、コンビニエンスストア・24時間営業のミニスーパーマーケット・単身者向けの飲食店等も点在した生活利便性を合わせ持ったエリアであり、テナントターゲットとなる都心勤務の単身社会人を中心とした幅広い需要を期待できること

(7) プラウドフラット板橋本町

- ・ 本物件は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅まで徒歩4分、大手町・日比谷等のビジネスエリアまで20分前後でのアクセスが可能であること。加えて、都営地下鉄三田線「巢鴨」駅から JR 山手線に乗り継ぐことで、新宿・渋谷等のビジネス・商業エリアへのアクセスが可能であること
- ・ 本物件周辺の旧中山道沿いの本町商店街が利用可能であるとともに、スーパーマーケットやドラッグストアも点在し、生活利便性が高いこと。幹線道路の喧騒から離れた良好な住環境にあり、周辺に存在する大学の関係者や都心部へ通勤する単身社会人からの安定した需要が見込めること

3. 取得予定資産の内容

(1) 野村不動産吉祥寺ビル

物件の名称		野村不動産吉祥寺ビル				
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		平成17年3月10日から平成37年3月10日(予定)				
所在地 (注1)	地番	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2017番216 他10筆				
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号				
立地		JR線・京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩3分				
竣工日(注1)		平成26年7月10日				
主な用途(注1)		店舗 駐車場				
構造(注1)		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建				
地震リスク分析(PML) (注2)		3.06% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成27年5月付地震PML評価報告書によります。)				
設計者		株式会社 大林組				
施工者		株式会社 大林組				
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	923.73㎡(279.42坪)(注3)				
	建物	5,550.35㎡(1,678.98坪)(注3)				
所有形態	土地	所有権(51.0%)(注4)				
	建物	所有権(51.0%)(注4)				
建ぺい率		100%(注5)				
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		株式会社ジオ・アカマツ(注6)				
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・新投資法人による本物件の取得により、新投資法人は、野村不動産株式会社と51.0%対49.0%の割合にて受益権を準共有しますが、不動産信託受益権売買契約において、自己の保有する準共有持分を譲渡する場合には、他の準共有者に優先交渉権を付与する旨を合意しています。 ・プロパティ・マネジメント委託先の株式会社ジオ・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。 				
取得予定価格		5,310百万円				
鑑定評価額(評価方法等)		5,330百万円(収益還元法 価格時点:平成27年5月1日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI(注7)		232.7百万円				
賃貸状況(平成27年5月27日現在)(注8)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		非開示				
敷金・保証金		非開示				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		2,042.08㎡(617.73坪)				
賃貸可能面積		2,042.08㎡(617.73坪)				
過去の稼働率(注9)	平成23年 2月末	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2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) 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3) 本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

(注4) 所有割合については、新投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分の割合である 51.0%を記載しています。

(注5) 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6) 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7) 鑑定 NOI について

平成 27 年 5 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) に新投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分割合である 51.0%を乗じた数値を記載しています。

(注8) 賃貸状況について

本物件建物全体に係るエンドテナントは1社です。

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントからの承諾が得られていないため開示していません。

「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」については、建物全体の賃貸面積(本日現在エンドテナントに賃貸されている面積)及び賃貸可能面積に新投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分の割合である 51.0%を乗じた数値を記載しています。

(注9) 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) GEMS 市ヶ谷

物件の名称		GEMS 市ヶ谷
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都千代田区六番町4番3
	住居表示	東京都千代田区六番町4番地3(注2)
立地		東京メトロ有楽町線・南北線、都営地下鉄新宿線、JR線「市ヶ谷」駅徒歩3分 東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩5分
竣工日(注1)		平成26年10月31日
主な用途(注1)		店舗
構造(注1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
地震リスク分析(PML) (注3)		2.61% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成27年5月付地震PML評価報告書によります。)
設計者		野村不動産株式会社
施工者		株式会社イチケン
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	236.59㎡(71.56坪)
	建物	1,477.10㎡(446.82坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注4)
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		株式会社ジオ・アカマツ(注5)
特記事項		・本物件の東側、北側道路は、都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業化の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の北東側隅切り部分(27.46㎡)につき敷地面積が減少します。 ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である株式会社ジオ・アカマツは投信法に定める利害関係人等に該当します。
取得予定価格		2,080百万円
鑑定評価額(評価方法等)		2,090百万円(収益還元法 価格時点:平成27年5月1日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)

鑑定 NOI (注 6)	87.4 百万円				
賃貸状況 (平成 27 年 5 月 27 日現在) (注 7)					
テナントの総数	10				
賃貸事業収入	118 百万円				
敷金・保証金	93 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,277.06 m ² (386.31 坪)				
賃貸可能面積	1,277.06 m ² (386.31 坪)				
過去の稼働率 (注 8)	平成 23 年 2 月末	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(注 3) 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 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) 鑑定 NOI について

平成 27 年 5 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

新投資法人は、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たる株式会社ジオ・アカマツ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新投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

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

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注 8) 過去の稼働率について

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 田町

物件の名称	PMO 田町	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地番	東京都港区芝五丁目 202 番 1 他 2 筆
	住居表示	東京都港区芝五丁目 31 番 17 号
立地	JR 線「田町」駅 徒歩 2 分 都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅 徒歩 1 分	
竣工日 (注 1)	平成 26 年 2 月 7 日	
主な用途 (注 1)	事務所 駐車場	
構造 (注 1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建	
地震リスク分析 (PML) (注 2)	9 % (清水建設株式会社作成の平成 27 年 5 月付建物状況評価報告書によります。)	
設計者	野村不動産株式会社	
施工者	佐藤工業株式会社	

建築確認機関		株式会社 都市居住評価センター			
面積 (注1)	土地	709.50 m ² (214.62 坪)			
	建物	5,171.17 m ² (1,564.27 坪)			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		100% (注3)			
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		野村不動産株式会社 (注4)			
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の南側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が南側現況道路境から 3.2m 乃至 3.4m 後退し、敷地面積が約 81.53 m² 減少します。 ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である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		6,210 百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		6,400 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 27 年 5 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5)		254.1 百万円			
賃貸状況 (平成 27 年 5 月 27 日現在) (注6)					
テナントの総数		11			
賃貸事業収入		291 百万円			
敷金・保証金		291 百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		4,019.84 m ² (1,216.00 坪)			
賃貸可能面積		4,019.84 m ² (1,216.00 坪)			
過去の稼働率 (注7)	平成 23 年 2 月末	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末
	—	—	—	18.2%	90.9%

(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) 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3) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80% であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100% となっています。

(注4) 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5) 鑑定 NOI について

平成 27 年 5 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6) 賃貸状況について

新投資法人は、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たる野村不動産株式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新投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

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

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注7) 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。

(4) PMO 銀座八丁目

物件の名称		PMO 銀座八丁目				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	東京都中央区銀座八丁目 204 番 8 他 4 筆				
	住居表示	東京都中央区銀座八丁目 12 番 8 号				
立地		都営地下鉄大江戸線「汐留」駅 徒歩 4 分 東京メトロ銀座線「新橋」駅 徒歩 5 分 JR 線「新橋」駅 徒歩 6 分				
竣工日 (注1)		平成26年 4 月 25 日				
主な用途 (注1)		事務所				
構造 (注1)		鉄骨造陸屋根10階建				
地震リスク分析 (PML) (注2)		9% (清水建設株式会社作成の平成 27 年 5 月付建物状況評価報告書によります。)				
設計者		野村不動産株式会社				
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 (注1)	土地	321.39 m ² (97.22 坪)				
	建物	2,487.63 m ² (752.50 坪)				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% (注3)				
容積率		700%・800% (注4)				
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 (注5)				
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である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		3,970 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		4,130 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 27 年 5 月 1 日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI (注6)		158.8 百万円				
賃貸状況 (平成 27 年 5 月 27 日現在) (注7)						
テナントの総数		7				
賃貸事業収入		200 百万円				
敷金・保証金		185 百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		2,055.53 m ² (621.79 坪)				
賃貸可能面積		2,055.53 m ² (621.79 坪)				
過去の稼働率 (注8)	平成 23 年 2 月末	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 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) 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3) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80% であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100% となっています。

(注4) 容積率について

本物件の所在地は商業地域に属し、容積率は、南西前面道路境界から 20m 以内の部分は 800%、20m 超の部分は 700%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。

(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) 鑑定 NOI について

平成 27 年 5 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

新投資法人は、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たる野村不動産株式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新投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「テナントの総数」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

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

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注8) 過去の稼働率について

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) PMO 芝公園

物件の名称	PMO 芝公園	
特定資産の種類	不動産	
所在地 (注1)	地番	東京都港区芝公園一丁目 13 番 8
	住居表示	東京都港区芝公園一丁目 2 番 1 号
立地	都営地下鉄三田線「御成門」駅 徒歩 2 分 都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅 徒歩 6 分 JR 線「浜松町」駅 徒歩 10 分	
竣工日 (注1)	平成26年 7 月31日	
主な用途 (注1)	事務所 駐車場	
構造 (注1)	鉄骨造陸屋根 8 階建	
地震リスク分析 (PML) (注2)	10% (清水建設株式会社作成の平成 27 年 5 月付建物状況評価報告書によります。)	
設計者	野村不動産株式会社	
施工者	東急建設株式会社	
建築確認機関	株式会社 都市居住評価センター	
面積 (注1)	土地	547.05 m ² (165.48 坪)
	建物	3,362.95 m ² (1,017.29 坪)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率	100% (注3)	
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	野村不動産株式会社 (注4)	
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である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	3,900 百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	3,950 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 27 年 5 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5)	164.2 百万円	
賃貸状況 (平成 27 年 5 月 27 日現在) (注6)		

テナントの総数	1				
賃貸事業収入	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	2,667.77 m ² (807.00 坪)				
賃貸可能面積	2,667.77 m ² (807.00 坪)				
過去の稼働率 (注7)	平成23年 2月末	平成24年 2月末	平成25年 2月末	平成26年 2月末	平成27年 2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) 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3) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注4) 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5) 鑑定 NOI について

平成27年5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6) 賃貸状況について

新投資法人は、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たる野村不動産株式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新投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「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(本物件に係るエンドテナントは1社です)。

「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ないため開示していません。

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注7) 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。

(6) プラウドフラット八丁堀

物件の名称		プラウドフラット八丁堀
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都中央区八丁堀一丁目107番7
	住居表示	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号
立地		東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩3分 JR線「八丁堀」駅 徒歩5分
竣工日 (注1)		平成26年5月27日
主な用途 (注1)		共同住宅
構造 (注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
地震リスク分析 (PML) (注2)		4.37% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成27年5月付地震PML評価報告書によります。)
設計者		株式会社柳学アーキテツ
施工者		工新建設株式会社
建築確認機関		公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
面積 (注1)	土地	179.90 m ² (54.41 坪)
	建物	1,163.30 m ² (351.89 坪)

所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% (注3)				
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		野村不動産パートナーズ株式会社 (注4)				
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		920 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		923 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 27 年 5 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5)		41.9 百万円				
賃貸状況 (平成 27 年 5 月 27 日現在) (注6)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		49 百万円				
敷金・保証金		5 百万円				
稼働率		89.4%				
賃貸面積		887.61 m ² (268.50 坪)				
賃貸可能面積		992.75 m ² (330.30 坪)				
過去の稼働率 (注7)		平成 23 年 2 月末	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 月末
		—	—	—	—	87.9%

(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) 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3) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

(注4) 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5) 鑑定 NOI について

平成 27 年 5 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6) 賃貸状況について

新投資法人は、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たる野村不動産パートナーズ株式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新投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「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、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

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

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注7) 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。

(7) プラウドフラット板橋本町

物件の名称		プラウドフラット板橋本町				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	東京都板橋区本町 32 番 46				
	住居表示	東京都板橋区本町 32 番 9 号				
立地		都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩 4 分				
竣工日 (注1)		平成26年 7 月 8 日				
主な用途 (注1)		共同住宅				
構造 (注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建				
地震リスク分析 (PML) (注2)		4.32% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成 27 年 5 月付地震 PML 評価報告書によります。)				
設計者		株式会社フォルム建築計画研究所				
施工者		株式会社 合田工務店				
建築確認機関		一般財団法人 住宅金融普及協会				
面積 (注1)	土地	326.02 m ² (98.62 坪) (注3)				
	建物	1,401.32 m ² (423.89 坪)				
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
建ぺい率		100% (注4)				
容積率		400%				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先		野村不動産パートナーズ株式会社 (注5)				
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		720 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		723 百万円 (収益還元法 価格時点: 平成 27 年 5 月 1 日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI (注6)		35.1 百万円				
賃貸状況 (平成 27 年 5 月 27 日現在) (注7)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		47 百万円				
敷金・保証金		6 百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		1,192.07 m ² (360.60 坪)				
賃貸可能面積		1,192.07 m ² (360.60 坪)				
過去の稼働率 (注8)	平成 23 年 2 月末	平成 24 年 2 月末	平成 25 年 2 月末	平成 26 年 2 月末	平成 27 年 2 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) 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3) 敷地面積について

建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 1.8 m² を含みます。

(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) 鑑定 NOI について

平成 27 年 5 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

新投資法人は、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たる野村不動産パートナーズ株式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新投資法人に支払う形態です。上記表中の各項目については以下の前提に基づき記載しています。

「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、本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における月額契約賃料を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

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

「賃貸面積」は、本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

(注8) 過去の稼働率について

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. 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	取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	2,000,000 千円 (平成 26 年 4 月 1 日現在)
設立年月日	昭和 32 年 4 月 15 日
消滅投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	各消滅投資法人の投資口を保有しています。 NMF : 5.27% (平成 27 年 2 月末日現在) NOF : 4.10% (平成 27 年 4 月末日現在) NRF : 9.48% (平成 26 年 11 月末日現在) 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	各消滅投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、各消滅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、各消滅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. 物件取得者等の状況（全ての取得予定資産について共通）

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	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. 売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

6. 媒介の概要

取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等の取引

(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は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程等に基づき、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) 野村不動産吉祥寺ビルのプロパティ・マネジメント業務に係る取引

野村不動産吉祥寺ビルのプロパティ・マネジメント委託先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、利害関係者取引規程等に基づき、野村不動産吉祥寺ビルに係るプロパティ・マネジメント業務の委託、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。

(3) GEMS 市ヶ谷のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

GEMS 市ヶ谷のプロパティ・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、利害関係者取引規程等に基づき、GEMS 市ヶ谷に係るプロパティ・マネジメント業務の委託、手数料その他の条件、及び賃貸に係る期間、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) PMO 田町、PMO 銀座八丁目及び PMO 芝公園のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

PMO 田町、PMO 銀座八丁目及び PMO 芝公園のプロパティ・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、利害関係者取引規程等に基づき、PMO 田町、PMO 銀座八丁目及び PMO 芝公園に係るプロパティ・マネジメント業務の委託、手数料その他の条件、及び賃貸に係る期間、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。

(5) プラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

プラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町のプロパティ・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、利害関係者取引規程等に基づき、プラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町に係るプロパティ・マネジメント業務の委託、手数料その他の条件、及び賃貸に係る期間、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、新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新投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る不動産売買契約及び不動産信託受益権売買契約（総称して以下「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。なお、本売買契約における停止条件については、後記「(3) 停止条件」をご参照ください。

- ① 売主又は買主に取得予定資産の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「違約当事者」という。）は、相手方当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、取得予定資産の売買契約を解除することができる。
- ② 取得予定資産の売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約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。
- ③ 売買代金の 20 パーセント相当額を超える損害が発生した場合であっても、当該当事者は違約当事者に対して当該 20 パーセントを超える金額の賠償の請求をすることができないもの

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。

(3) 停止条件

本売買契約においては、買主（本売買契約上の各消滅投資法人の地位及び権利義務を承継した新投資法人をいいます。以下同じです。）において借入れによる必要資金の調達が合理的に見込まれることが売買実行の停止条件とされており、かかる停止条件が成就しないことにより売買実行が行われなかった場合、本売買契約は当然に失効し、売主は買主に対して本売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用の賠償又は補償を求めることができないものとされています。

また本売買契約においては、本合併の効力が発生していることが各取得予定資産の取得の停止条件とされているため、本合併の効力が発生しなかった場合、本売買契約は失効し、各消滅投資法人による取得予定資産の取得は行われません。なお、かかる場合、売主及び買主は、本売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含む。）の賠償又は補償を求められないものとされています。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ新投資法人の平成28年2月期（平成27年10月1日～平成28年2月末日）及び平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月末日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の合併後の平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	野村不動産吉祥寺ビル
鑑定評価額	5,330,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,330,000,000	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	5,410,000,000	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)	非開示	(注)
ア) 可能総収益	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 ($NOI = (1) - (2)$)	232,746,941	
(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 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	233,105,052	
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	5,300,000,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	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	4,420,000,000	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の同一需給圏を、吉祥寺駅周辺の商業地域を中心に、表参道、新宿、渋谷、池袋、下北沢、自由が丘等の都内の商業繁華性の高いエリアと判定し、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店舗ビルとして継続使用することと判定した。
----------------------------	--

(注) 本物件は、新投資法人及び資産運用会社と特別の利害関係を有しない第三者のみをテナントとする物件であり、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、新投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。また、テナントから当該項目について開示することの了承を得られていません。そのため、当該項目は非開示としています。

物件名	GEMS 市ヶ谷
鑑定評価額	2,090,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,090,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	2,100,000,000	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)	151,483,631	
ア) 可能総収益	155,241,240	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	3,757,609	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	63,990,479	
維持管理費	9,940,200	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	34,768,000	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	500,520	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	3,459,973	現況の報酬料率、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	961,104	現行の PM 契約を参考に、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	8,771,600	平成 27 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	125,510	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	5,463,572	販促費、その他雑費を実績額等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	87,493,152	
(4) 一時金の運用益	1,918,492	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,251,300	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))	88,160,344	
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,080,000,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	2,160,000,000	
土地比率	78.6%	
建物比率	21.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の同一需給圏を、対象不動産の存する千代田区及びその周辺区の商業地域と判定し、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高層店舗ビルとして継続使用することと判定した。
----------------------------	--

物件名	PMO 田町
鑑定評価額	6,400,000,000 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 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,400,000,000	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	6,510,000,000	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)	340,271,000	
ア) 可能総収益	354,781,000	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	14,510,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	86,121,000	
維持管理費	21,254,000	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	18,400,000	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	1,782,000	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	8,507,000	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	2,717,000	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	33,201,000	平成 27 年度固定資産税評価額等に基づいて計上
損害保険料	260,000	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	特になし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	254,150,000	
(4) 一時金の運用益	4,256,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,370,000	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))	254,036,000	
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	6,280,000,000	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、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	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	5,890,000,000	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産は、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅から至近、かつ JR 線「田町」駅からも近い希少性がある立地で交通利便性に優れ、「第一京浜」沿いで JR 山手線「田町」駅から繋がる歩道橋の目の前に位置するなど、高い視認性も確保されているなど、立地条件に優れている。</p> <p>また、対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された竣工後間もないビルであり、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>
----------------------------	--

物件名	PMO 銀座八丁目
鑑定評価額	4,130,000,000 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 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,130,000,000	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	4,200,000,000	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)	205,209,000	
ア) 可能総収益	213,759,000	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	8,550,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	46,327,000	
維持管理費	11,473,000	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	9,500,000	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	1,109,000	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	5,130,000	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	1,636,000	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	16,062,000	平成 27 年度固定資産税評価額等に基づいて計上
損害保険料	157,000	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	1,260,000	隔地駐車場賃借料をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	158,882,000	
(4) 一時金の運用益	3,271,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,720,000	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))	159,433,000	
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,050,000,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,760,000,000	
土地比率	77.6%	
建物比率	22.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産が存する「銀座」地区は、日本を代表する商業エリアであるが、その知名度からオフィス立地としても高いテナント訴求力を有している。さらに、JR 線「新橋」駅を始め複数の路線・駅が利用可能であることから、交通利便性にも優れる地域である。</p> <p>また、対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された築浅のビルであり、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>
----------------------------	---

物件名	PMO 芝公園
鑑定評価額	3,950,000,000 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 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,950,000,000	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	3,990,000,000	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)	218,638,000	
ア) 可能総収益	227,928,000	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	9,290,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	54,377,000	
維持管理費	13,809,000	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	12,200,000	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	1,339,000	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	5,466,000	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	1,726,000	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	19,645,000	平成 27 年度固定資産税評価額等に基づいて計上
損害保険料	192,000	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	特になし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	164,261,000	
(4) 一時金の運用益	2,740,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,290,000	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))	163,711,000	
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,910,000,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,820,000,000	
土地比率	72.9%	
建物比率	27.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産の存する地域は、由緒正しい「増上寺」及び「芝公園」の周辺部に位置し、都心部としては緑の多い良好な環境を備えている。また、最寄駅である都営地下鉄三田線「御成門」駅との接近性に優れるほか、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅や JR 線、東京モノレール「浜松町」駅も徒歩圏に位置しており都心部のオフィスビルに求められる交通利便性を満たしている。</p> <p>また、対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された築浅のビルであり、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>
----------------------------	---

物件名	プラウドフラット八丁堀
鑑定評価額	923,000,000 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 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	923,000,000	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	936,000,000	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)	52,929,000	
ア) 可能総収益	55,715,000	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	2,786,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,968,000	
維持管理費	2,168,000	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	500,000	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	751,000	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	1,523,000	現行の契約条件に基づく報酬料率、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	2,713,000	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	3,263,000	平成 27 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	50,000	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))	41,961,000	
(4) 一時金の運用益	118,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	911,000	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))	41,168,000	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	910,000,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	960,000,000	
土地比率	72.4%	
建物比率	27.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、東京メトロ日比谷線、JR 京葉線「八丁堀」駅及び東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅の各駅まで 5 分圏内に位置する交通利便性に優れる地域である。対象建物は、単身者向けの賃貸マンションとして設計された竣工後間もない物件であり、同規模の賃貸マンションと比較して建物品等・設備水準等も遜色ない。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名	プラウドフラット板橋本町
鑑定評価額	723,000,000 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 27 年 5 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	723,000,000	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	726,000,000	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)	45,522,000	
ア) 可能総収益	48,350,000	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	2,828,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,412,000	
維持管理費	2,024,000	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	750,000	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	958,000	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	1,290,000	現行の契約条件に基づく報酬料率、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	1,864,000	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	3,464,000	平成 27 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	62,000	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))	35,110,000	
(4) 一時金の運用益	108,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,094,000	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))	34,124,000	
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	720,000,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	702,000,000	
土地比率	50.0%	
建物比率	50.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から至近に位置する交通利便性が良好な地域である。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする竣工後間もない物件であり、同規模の賃貸マンションと比較して建物品等・設備水準等も遜色ない。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

以上

【添付資料】

- 参考資料 1 新投資法人のポートフォリオ一覧
- 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

新投資法人のポートフォリオ一覧

【取得済資産】

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)	
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	2.2	
		Landport板橋	東京都板橋区	15,710	2.0	
		Landport川越	埼玉県川越市	13,700	1.7	
		Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	1.4	
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	10,600	1.3	
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	8,700	1.1	
		Landport八王子	東京都八王子市	8,250	1.0	
		Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	0.9	
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	0.6	
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	4,590	0.6	
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	0.5	
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	3,750	0.5	
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	2,830	0.4	
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	2,690	0.3	
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	3,430	0.4	
	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2,170	0.3		
	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	0.1		
	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	0.0		
物流合計 (18物件)				122,020	15.2	
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	2.1	
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	1.7	
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	1.3	
		川崎モアーズ	川崎市川崎区	6,080	0.8	
		EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	0.5	
		EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	0.5	
		covirna machida	東京都町田市	3,440	0.4	
		ニトリ幕張店	千葉県美浜区	3,080	0.4	
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	0.3	
		FESTA SQUARE	さいたま市岩槻区	2,600	0.3	
		GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	0.3	
		駿台あざみ野校	横浜市青葉区	1,700	0.2	
		EQUINIA青葉台	横浜市青葉区	1,560	0.2	
		メガロス神奈川店	横浜市神奈川区	1,000	0.1	
		近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪市此花区	15,500	1.9
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	1.1	
	Merad 大和田	大阪市西淀川区	6,640	0.8		
	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	0.5		
	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	0.4		
	その他	一番町stear	仙台市青葉区	4,700	0.6	
EQUINIA青葉通り	仙台市青葉区	1,640	0.2			

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
商業 (底地)	東京 圏	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	0.3
		三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	0.2
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	0.2
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	0.2
		三菱自動車 川崎店	川崎市幸区	950	0.1
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	0.1
		三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	0.1
		三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	0.1
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	0.1
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.1
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	0.1
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	0.1
		三菱自動車 元住吉店	川崎市高津区	370	0.0
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.0
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	0.0
		三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市	160	0.0
		商業合計 (37物件)			
物流・商業合計 (55物件)				254,783	31.8

エリア	名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)
近畿圏	合同会社大阪枚方プロジェクト 匿名組合出資持分	大阪府枚方市	100

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
オフィス	東京都心部	新宿野村ビル	東京都新宿区	43,800	5.5
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	20,100	2.5
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	26,700	3.3
		NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	21,800	2.7
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区	13,100	1.6
		NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	9,790	1.2
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	10,100	1.3
		セコムメディカルビル	東京都千代田区	11,100	1.4
		NOF芝ビル	東京都港区	6,920	0.9
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区	8,020	1.0
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	4,710	0.6
		NOF溜池ビル	東京都港区	6,020	0.8
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区	3,970	0.5
		NOF品川港南ビル	東京都品川区	4,190	0.5
		NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,630	0.6
		PMO日本橋本町	東京都中央区	4,220	0.5
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区	4,960	0.6
		大手町建物五反田ビル	東京都品川区	4,340	0.5
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	3,530	0.4
		PMO秋葉原	東京都千代田区	4,180	0.5
	八丁堀N Fビル	東京都中央区	2,420	0.3	
	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,010	0.5	
	NOF高輪ビル	東京都品川区	2,650	0.3	
	PMO八丁堀	東京都中央区	2,800	0.3	
	NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,200	0.3	
	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,160	0.3	
	セントラル新富町ビル	東京都中央区	1,320	0.2	
	PMO東日本橋	東京都中央区	1,640	0.2	
	東京周辺部	野村不動産上野ビル	東京都台東区	6,230	0.8
		NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	4,790	0.6
		NF本郷ビル	東京都文京区	4,830	0.6
		東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	1,140	0.1
		東信目黒ビル	東京都目黒区	911	0.1
クリスタルパークビル		東京都武蔵野市	3,310	0.4	
NOF吉祥寺本町ビル		東京都武蔵野市	1,720	0.2	
ファール立川センタースクエア		東京都立川市	3,810	0.5	
NOF川崎東口ビル		川崎市川崎区	7,800	1.0	
NOF横浜西口ビル		横浜市西区	5,230	0.7	
NOF新横浜ビル		横浜市港北区	2,600	0.3	
横浜大通り公園ビル		横浜市中区	1,910	0.2	

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
オフィス	その他 地方都市	札幌ノースプラザ	札幌市中央区	6,020	0.8
		野村不動産札幌ビル	札幌市北区	4,120	0.5
		JCB札幌東ビル	札幌市中央区	3,260	0.4
		NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1,990	0.2
		NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,310	0.3
		NOF名古屋伏見ビル	名古屋市中区	2,240	0.3
		NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市中村区	2,240	0.3
		オムロン京都センタービル	京都市下京区	17,900	2.2
		SORA新大阪21	大阪市淀川区	11,900	1.5
		野村不動産大阪ビル	大阪市中央区	6,090	0.8
		野村不動産西梅田ビル	大阪市北区	3,430	0.4
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	3,980	0.5
		野村不動産広島ビル	広島市中区	2,270	0.3
		NOF博多駅前ビル	福岡市博多区	4,190	0.5
		NOF天神南ビル	福岡市中央区	2,200	0.3
オフィス合計 (55物件)				353,801	44.1

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
居住 用 施 設	東京 圏	プライムフラット白金高輪	東京都港区	3,260	0.4
		プライムフラット代々木上原	東京都渋谷区	942	0.1
		プライムフラット初台	東京都渋谷区	699	0.1
		プライムフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	716	0.1
		プライムフラット学芸大学	東京都目黒区	724	0.1
		プライムフラット目黒行人坂	東京都目黒区	897	0.1
		プライムフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,170	0.3
		プライムフラット神楽坂	東京都新宿区	1,550	0.2
		プライムフラット早稲田	東京都新宿区	1,070	0.1
		プライムフラット新宿河田町	東京都新宿区	919	0.1
		プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,160	0.1
		プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,100	0.1
		プライムフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	3,270	0.4
		プライムフラット新大塚	東京都豊島区	593	0.1
		プライムフラット清澄白河	東京都江東区	892	0.1
		プライムフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	626	0.1
		プライムフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	989	0.1
		プライムフラット富士見台	東京都練馬区	1,470	0.2
		プライムフラット浅草駒形	東京都台東区	1,920	0.2
		プライムフラット横浜	横浜市神奈川区	2,010	0.3
		プライムフラット上大岡	横浜市港南区	2,600	0.3
		プライムフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,610	0.2
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,030	0.1
		プライムアーバン赤坂	東京都港区	904	0.1
		プライムアーバン田町	東京都港区	937	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,830	0.2
		プライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	455	0.1
		プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	351	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,120	0.1
		プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,060	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	660	0.1
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,020	0.3
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,220	0.2
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,360	0.2
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	738	0.1
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区	467	0.1
プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	401	0.0		
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,970	0.4		
プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,280	0.2		
プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	1,040	0.1		
プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2,850	0.4		

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
居住 用 施 設	東京 圏	プライムアーバン勝どき	東京都中央区	2,470	0.3
		プライムアーバン新川	東京都中央区	2,100	0.3
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	4,180	0.5
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	1,520	0.2
		プライムアーバン本郷吉岐坂	東京都文京区	571	0.1
		プライムアーバン白山	東京都文京区	876	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,450	0.2
		プライムアーバン落合	東京都新宿区	333	0.0
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,050	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	879	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	425	0.1
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	419	0.1
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	571	0.1
		プライムアーバン目白	東京都新宿区	1,400	0.2
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,830	0.4
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	692	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	703	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	464	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	695	0.1
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	662	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	526	0.1
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	330	0.0
		プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	591	0.1
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	743	0.1
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,370	0.2
		プライムアーバン品川西	東京都品川区	481	0.1
		プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,780	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.1
		プライムアーバン雪谷	東京都大田区	947	0.1
		プライムアーバン大森	東京都大田区	869	0.1
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	774	0.1
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	1,730	0.2
		プライムアーバン中野	東京都中野区	477	0.1
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	500	0.1
プライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,050	0.1		
プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	404	0.1		
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	1,790	0.2		
プライムアーバン大塚	東京都豊島区	680	0.1		
プライムアーバン駒込	東京都豊島区	428	0.1		
プライムアーバン池袋	東京都豊島区	3,740	0.5		

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
居住 用 施 設	東京 圏	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,320	0.3
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区	769	0.1
		プライムアーバン住吉	東京都江東区	611	0.1
		プライムアーバン向島	東京都墨田区	518	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,260	0.2
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	739	0.1
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区	692	0.1
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	635	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	977	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,130	0.1
		プライムアーバン江古田	東京都練馬区	404	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,090	0.1
		プライムアーバン浅草	東京都台東区	380	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,880	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	1,900	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,370	0.2
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	782	0.1
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,500	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	1,900	0.2
		プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	949	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,160	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	488	0.1
		プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	225	0.0
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	796	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	624	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	719	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	483	0.1
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	511	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	856	0.1
		プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	751	0.1
プライムアーバン川口	埼玉県川口市	1,590	0.2		

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
居住用施設	その他	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	630	0.1
		クラウドフラット河原町	仙台市若林区	717	0.1
		クラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	1,580	0.2
		プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	271	0.0
		プライムアーバン北14条	札幌市東区	272	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	488	0.1
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	322	0.0
		プライムアーバン北11条	札幌市東区	536	0.1
		プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	462	0.1
		プライムアーバン大通東	札幌市中央区	389	0.0
		プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	247	0.0
		プライムアーバン円山	札幌市中央区	226	0.0
		プライムアーバン北24条	札幌市東区	426	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	607	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	札幌市中央区	4,410	0.5
		プライムアーバン北3条通	札幌市中央区	1,680	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,120	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	457	0.1
		プライムアーバン堤通雨宮	仙台市青葉区	936	0.1
		プライムアーバン葵	名古屋市東区	692	0.1
		プライムアーバン金山	名古屋市中区	639	0.1
		プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,150	0.1
		プライムアーバン上前津	名古屋市中区	1,560	0.2
		プライムアーバン泉	名古屋市東区	3,710	0.5
		プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	649	0.1
		プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	778	0.1
		プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,160	0.1
		プライムアーバン玉造	大阪市中央区	1,010	0.1
		プライムアーバン堺筋本町	大阪市中央区	1,800	0.2
		プライムアーバン博多	福岡市博多区	586	0.1
		プライムアーバン薬院南	福岡市中央区	265	0.0
		プライムアーバン香椎	福岡市東区	393	0.0
		プライムアーバン博多東	福岡市博多区	620	0.1
		プライムアーバン千早	福岡市東区	593	0.1
居住用施設合計 (146物件)				159,800	19.9

【取得予定資産】

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円)(注1)	想定投資比率 (%)(注2)
物流	東京圏	川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	10,790	1.3
商業		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	5,310	0.7
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区	2,080	0.3
オフィス	東京都心部	PMO田町	東京都港区	6,210	0.8
		PMO銀座八丁目	東京都中央区	3,970	0.5
		PMO芝公園	東京都港区	3,900	0.5
居住用施設	東京圏	プライドフラット八丁堀	東京都中央区	920	0.1
		プライドフラット板橋本町	東京都板橋区	720	0.1
取得予定物件合計（8物件）				33,900	4.2

(注1) 想定取得価格は、NMF は取得価格、NOF 及び NRF は直近期の期末算定価格を記載しております。なお、譲渡及び償還を予定している資産は除いており、取得予定資産については取得予定価格を記載しています。

(注2) 想定投資比率は、個々の資産の想定取得価格が想定取得価格合計に占める割合を記載しています。

取得予定資産の外観写真

野村不動産吉祥寺ビル



GEMS 市ヶ谷



PMO 田町



PMO 銀座八丁目



PMO 芝公園



プラウドフラット八丁堀



プラウドフラット板橋本町



取得予定資産案内図

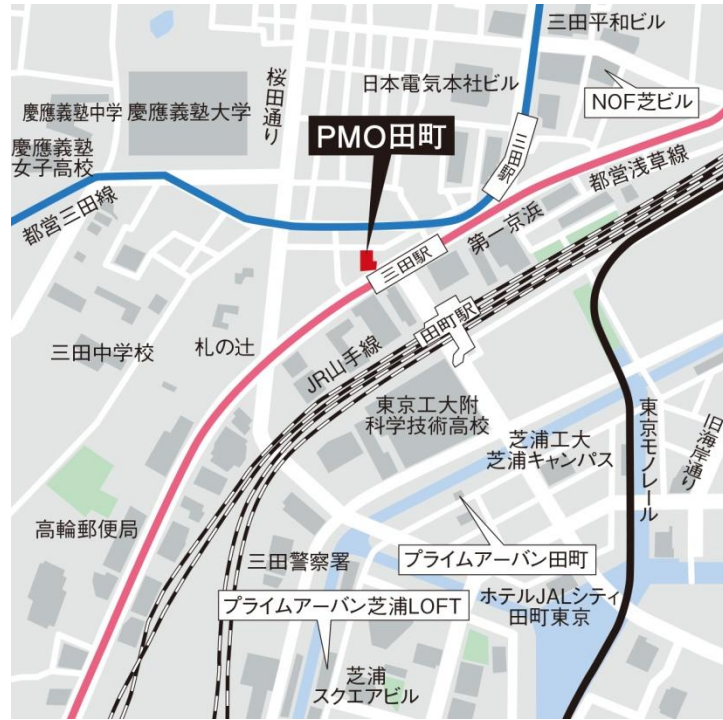
野村不動産吉祥寺ビル



GEMS 市ヶ谷



PMO 田町



PMO 銀座八丁目



PMO 芝公園



プラウドフラット八丁堀



プラウドフラット板橋本町

