



# 本日公表の「資産の取得」に関する プレスリリースについての補足説明資料

2017年2月21日

# nORBESA (ノルベサ)



駅前  
商業

北海道  
札幌市中央区

取得予定価格  
8,500百万円

取得予定日  
2017年3月17日

## ハイライト

- ✓ 北海道最大の都市・札幌市の中心に所在
- ✓ 札幌市のランドマーク的商業施設
- ✓ 余剰容積を活かした再開発ポテンシャル



### 札幌市をとりまく状況

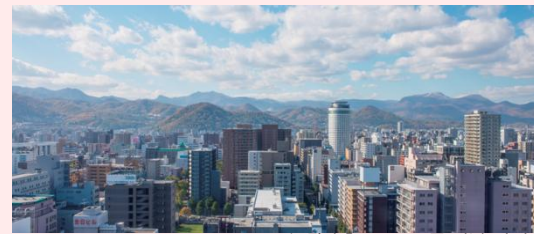
- ・札幌市の転入超過数は、東京23区に次いで**全国第2位**(注)
- ・札幌市を訪れる国内外観光客は増加傾向  
→観光需要の増加に期待

全国都市 転入超過数ランキング (注)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
1位	東京	東京	東京	東京	東京
2位	仙台	札幌	札幌	大阪	札幌
3位	福岡	大阪	川崎	川崎	さいたま
4位	札幌	福岡	福岡	札幌	大阪
5位	大阪	川崎	大阪	福岡	川崎
札幌市 転入超過数	4,704人	6,572人	5,949人	7,183人	9,315人

### 立地特性

- ・北海道有数の繁華性の高い商業エリアに位置
- ・オフィスが集積する「大通」エリアからも徒歩圏  
→幅広い顧客層の利用による安定収益に期待



観覧車「ARIA」から見る札幌市内

### 施設特性

- ・屋上に設置された観覧車「ARIA」からは札幌市内を一望でき、札幌市有数の観光スポット
- ・基準容積率が800%であるところ消化容積率は632%  
→ホテルや商業施設への再開発ポテンシャルを有し、  
将来にわたって多様な運用が期待できる

(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-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。

# 中座くいだおれビル



駅前  
商業

大阪府  
大阪市中央区

取得予定価格  
11,600百万円

取得予定日  
2017年3月31日

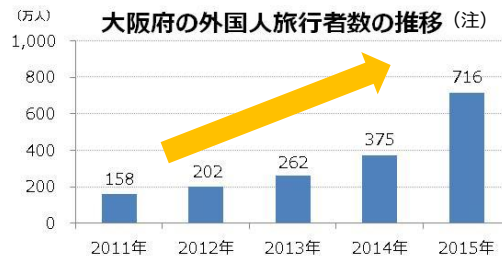
## ハイライト

- ✓ 大阪有数の商業エリア「道頓堀」の中心に位置
- ✓ エリア内で希少性の高い大規模商業施設
- ✓ 施設のシンボル「くいだおれ太郎」は、大阪を代表する観光スポット



## 大阪市をとりまく状況

- ・大阪市の観光需要喚起、関西国際空港のLCC増便等  
→アジア圏を中心とした外国人観光客数は増加傾向
- インバウンド需要は今後も期待できる見込み



## 立地特性

- ・「道頓堀」は大阪食文化の中心地であり、多くの国内外観光客が訪れる商業ゾーンとして高いポテンシャルを有するエリア。当物件は同エリアの中心に位置
- ・本物件前面の「道頓堀商店街」は、飲食・物販・雑貨・アパレルなど多数の商業施設が集積、多くの通行量と高い繁华性を有する

## 施設特性

- ・多様なテナント構成で、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店舗が集約
- ・エリア内で希少性の高い1フロア200坪超の床面積と視認性の高さにより、様々なテナントニーズに対応可  
→今後、更なる収益力向上に期待



(注) 大阪府 「数字で見る大阪府の国際化／4 観光・国際会議／(1) 来阪外国人旅行者数の推移」に基づきます。



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。