

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

| 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) |
|--------------------|------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------|----------------------|
| ホテル・アンドルームス 新大阪 | 宿泊施設 | 2024年 9月20日 | 2024年 10月1日 | Daiban Hotel One 合同会社 | 有 (注2) | 4,230 |

(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) 取得予定資産の取得に係る媒介者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は該当しません。

以下、上記取得予定資産を「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。

日本の宿泊・観光ニーズは上昇傾向にあり、2024年は訪日外国人旅行者が3,500万人、旅行消費額は8兆円と過去最高になる見通し、と政府より発表されています（注1）。

本物件が所在する大阪府の2024年1～6月延べ宿泊者数（日本人含む）は2,679万人（注2）となっており、コロナ前の2019年比+16.6%（注2）、2023年比+21.0%（注2）と大幅に上昇しています。この上昇率は全国平均（2019年比+6.8%、2023年比+10.0%（注2））を大きく上回る実績となっており、さらに2025年4月13日より開催予定の「EXPO 2025 大阪・関西万博」によりさらなる活況も期待されます。

本物件取得により、本投資法人のホテルセクターは7物件、245億円（注3）となりセクター比率（注3）で2.2%となります。観光立地に依拠した立地のポートフォリオとなっていることから、上記マーケットの活況は引き続き追い風になると考えております。

取得物件の取得理由の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

(注1) 出典：第24回 観光立国推進閣僚会議 議事要旨より

(注2) 出典：観光庁 2024年3月29日・4月30日・5月31日・6月28日・7月31日・8月30日発表、宿泊旅行統計調査を基に、野村不動産投資顧問㈱にて集計して算出

(注3) 取得（予定）価格ベース



3. 取得予定資産の内容

ホテル・アンドルームス新大阪

<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。

- ・本物件は大阪の玄関口となる新幹線の停車駅 JR「新大阪」駅から徒歩6分であり、関西エリアの交通の要所として、市内観光地だけではなく、神戸方面や京都方面を含めた広域のレジャー需要が期待できること。また、足許には全国規模で展開する大手企業が多く支店を構えることから、強いビジネス需要が見込めること。
- ・客室120室の内訳は約14㎡～37㎡と様々なタイプを備え、1ベッド（52.5%）と2ベッド以上の部屋（47.5%）がバランス良く配置されており、1室3人以上利用可能な客室が全体の約47.5%を占める等、インバウンドをはじめとしたレジャー需要の獲得の他、足許の豊富なビジネス需要に適した客室構成となっていること。館内には大浴場があることと合わせて、そば屋をコンセプトとした朝食会場での、和食を中心とした個性のある朝食提供に加え、夜食の無料サービス等、周辺の物件と差別化を図った施設構成及びサービス内容となっていること。
(注) 比率はいずれも客室数ベース
- ・本物件は、全国で44ホテル（2024年8月末日時点 同社HPより）の運営実績があるソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社が運営しており、全国に展開するチェーンメリットを生かした運営ノウハウで、安定した運営が期待できること。

<取得予定資産の内容>

| | | |
|---------------------------------|------|--|
| 物件の名称 | | ホテル・アンドルームス新大阪 |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 所在地 ^(注1) | 地番 | 大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番地12 他1筆 |
| | 住居表示 | 大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番28号 |
| 立地 | | JR 東海道新幹線・山陽新幹線・東海道本線・おおさか東線 「新大阪」駅 徒歩6分 Osaka Metro 御堂筋線「新大阪」駅 徒歩6分 |
| 竣工日 ^(注1) | | 2018年7月10日 |
| 主な用途 ^(注1) | | ホテル |
| 構造 ^(注1) | | 鉄骨造陸屋根9階建、鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 設計者 | | 株式会社アルファワークス |
| 施工者 | | 株式会社イチケン関西支店 |
| 建築確認機関 | | 株式会社確認サービス |
| 面積 ^(注1) | 土地 | 861.35㎡ |
| | 建物 | 3,340.90㎡ |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建ぺい率 | | 100% ^(注2) |
| 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 ^(注3) | | 株式会社第一ビルディング |
| マスターリース会社 | | 無 |
| マスターリース種別 | | 無 |
| 地震リスク分析 (PML) ^(注4) | | 6.3% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024年8月付地震PML評価報告書によります。) |



| | | | | | |
|---|--|---|----------------|----------------|----------------|
| 特記事項 | 本物件に係る土地建物又は信託受益権の全部又は一部を第三者に譲渡等する場合には、テナントに一定期間、その買取りに係る優先交渉権を与えることとされています。 | | | | |
| 取得予定価格 | 4,230 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：2024 年 8 月 1 日) (評価機関：JLL 森井鑑定株式会社) | | | | |
| 鑑定 NOI ^(注 5) | 236 百万円 | | | | |
| 賃貸状況 (2024 年 8 月 31 日時点) ^(注 6) | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | | | |
| テナント名 | ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社 | | | | |
| ホテルオペレーター | ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社 | | | | |
| 賃貸事業収入 (年間) | 非開示 (固定賃料プラス変動賃料型契約) | | | | |
| | 固定賃料 | 非開示 | | | |
| | 変動賃料 | 固定賃料に加え、以下計算式によって算出された変動賃料を加算します。 (GOP－設定額) × 一定料率 | | | |
| 敷金・保証金 | 非開示 | | | | |
| 稼働率 | 100.0% | | | | |
| 賃貸面積 | 3,353.68 m ² | | | | |
| 賃貸可能面積 | 3,353.68 m ² | | | | |
| 過去の稼働率 ^(注 7) | 2020 年 8 月末 | 2021 年 8 月末 | 2022 年 8 月末 | 2023 年 8 月末 | 2024 年 8 月末 |
| | 100.0% | 100.0% | 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す。

(注 2) 建ぺい率について

防火地域における耐火建築物であることによる割増及び特定行政庁が指定している角地に該当することによる緩和を受け、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) 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 5) 鑑定 NOI について

2024 年 8 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

「テナント名」、「賃貸事業収入」、「稼働率」、「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、取得予定日付で効力を生ずる予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(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. 取得予定資産の売主の概要

| | |
|----------------------|--|
| 商号 | Daiban Hotel One 合同会社 |
| 本店所在地 | 東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内 |
| 代表者の役職・氏名 | 業務執行社員 Daiban Hotel One 一般社団法人 |
| 主な事業の内容 | 1. 不動産の取得および保有 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業 |
| 資本金 | 1万円 |
| 設立年月日 | 2023年4月17日 |
| 純資産 | 売主の同意が得られないため非開示 |
| 総資産 | 売主の同意が得られないため非開示 |
| 出資者及び出資比率 | 売主の同意が得られないため非開示 |
| 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・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。 |
| 人的関係 | 本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。 |
| 取引関係 | 本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。 |
| 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

取得物件については、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. 利害関係人等との取引

本取得に関して、利害関係人等との取引はありません。

7. 決済方法等

本取得に関しては、取得予定日に、本投資法人が借入金及び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）

2024年9月20日（予定） 取得物件の取得に係る売買契約の締結

2024年10月1日（予定） 取得物件の取得

9. 今後の見通し

本取得が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り、現時点で2025年2月期の予想の変更はありません。



10. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | ホテル・アンドルームス新大阪 |
| 鑑定評価額 | 5,330,000,000 円 |
| 鑑定機関 | JLL 森井鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2024 年 8 月 1 日 |

(金額：円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|--|---------------|---|
| 収益価格 | 5,330,000,000 | DCF 法による収益価格を重視し直接還元法による収益価格を比較考量した |
| 直接還元法による収益価格 | 5,600,000,000 | |
| (1) 運営収益 | 非開示 | |
| 潜在総収益(a)～(d)計 | 非開示 | |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入 | 非開示 | |
| (b) 水道光熱費収入 | 非開示 | |
| (c) 駐車場収入 | 非開示 | |
| (d) その他収入 | 非開示 | |
| 空室等損失 | 非開示 | |
| 貸倒れ損失 | 非開示 | |
| (2) 運営費用 | 非開示 | (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 (NOI = (1) - (2)) | 236,236,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示 | |
| (5) FF&E 積立金 | 非開示 | (非開示) |
| (6) 資本的支出 | 非開示 | |
| (7) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5) - (6)) | 230,639,000 | |
| (8) 還元利回り | 4.1% | 対象不動産と一定の規範性が認められる J-REIT の還元利回りを参考に、割引率を基礎として収益及び元本の変動リスクを加味して、査定 |
| DCF 法による収益価格 | 5,220,000,000 | |
| 割引率 | 3.9% | 長期国債等の金利動向を踏まえ、東京の丸の内・大手町地区に立地する A クラスビルを基準利回りに、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査や REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.3% | 還元利回りを基礎として、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを勘案して、査定 |
| 積算価格 | 2,500,000,000 | |
| 土地比率 | 79.0% | |
| 建物比率 | 20.1% | |
| FF&E 比率 | 0.9% | |

| | |
|----------------------------|--|
| 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近隣地域は JR 新大阪駅その他、大阪メトロ御堂筋線等複数の路線が使用可能であり、ホテルとしての利便性に優る。建物は 2018 年竣工で、代替競争不動産と比較して建物品等に優る。客室についてはスタンダードダブル、スタンダードツインを中心に単身者から複数人までの宿泊需要に対応している。設備としては大浴場、全室無線 LAN 対応等を有し、サービスとして朝食の和食ビュッフェを提供する等して他との差別化を図っている。以上のことから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一の需給圏内において標準的な競争力を有すると判断した。 |
|----------------------------|--|

(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。



【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 (注1) | 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 | 39.9 |
| 物流施設 | 237,992 | 3,460 | 241,452 | 21.7 |
| 居住用施設 (ヘルスケア施設含む) | 189,833 | 27,934 | 217,767 | 19.6 |
| 商業施設 | 111,768 | 67,890 | 179,659 | 16.1 |
| 宿泊施設 | 2,360 | 22,141 | 24,501 | 2.2 |
| その他 | 4,900 | — | 4,900 | 0.4 |
| 取得(予定)価格合計 (エリア別) | 926,029 | 186,526 | 1,112,555 | 100.0 |
| 投資比率(%) (注2) | 83.2 | 16.8 | 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。



取得予定資産の写真及び案内図

ホテル・アンドルームス新大阪



客室



大浴場（富士の湯）



朝食会場（そば&カフェ 四十八茶百鼠）



以上

