

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 三浦 公輝
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)
MIMARU SUITES 東京浅草	宿泊施設	2023年 12月14日	2024年 4月3日 (注2)	株式会社 コスモス イニシア	無	2,360

(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) 取得予定日は、売主及び買主が別途合意によって定めるその他の日（2024年3月18日から2024年3月26日までのいずれかの日に限ります。）に変更される場合があります。

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. 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。

取得物件の環境認識としては、日本での宿泊需要は回復傾向にあり、2023年4月に海外からの入国制限解除を含む水際対策が終了したこともあり、2023年7月には外国人を含む日本の延べ宿泊者数は、新型コロナの影響がない2019年比で初めてプラス（+1.5%）に転じ（注1）、上昇傾向にあります。また、2023年8月に中国からの団体旅行も解禁されたことも背景に、2023年9月の外国人延べ宿泊者数は2019年比で+18.9%となっており（注2）、今後もインバウンド需要の増加によるさらなる追い風が期待されます。今回取得するホテルは、特に外国人観光客から人気の観光スポットである「浅草」の中心エリアに所在することから、今後成長を見込める物件と判断し、投資を行うこととしました。

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：観光庁 令和5年9月29日発表、宿泊旅行統計調査

(注2) 出典：観光庁 令和5年11月30日発表、宿泊旅行統計調査



3. 取得予定資産の内容

MIMARU SUITES 東京浅草

<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。

- ・本物件は東武線伊勢崎線「浅草」駅から徒歩1分に位置し、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩3分、都営地下鉄浅草線「浅草」駅から徒歩5分など複数駅が利用可能で交通利便性が高く、外国人観光客から人気の観光スポットである雷門や浅草寺、東京スカイツリーが徒歩圏内であり、メインターゲットであるインバウンド需要を取り込み可能な競争力の高い立地条件にある。
- ・本物件はインバウンド観光客をメインターゲットにしたアパートメントホテル（客室内部にキッチンがあり、冷蔵庫等の家電製品も設置されている長期滞在向けのホテル）であり、客室は全室60～74㎡程度で、2つの寝室や充実した室内設備を備えたゆとりのある構成により4～6名で利用可能であり、連泊を前提とするインバウンド観光客の滞在需要において他物件との差別化が図れており、高い競争力を有している。なお、本物件における宿泊者のうち9割以上がインバウンド観光客であり、また、宿泊者のうち9割程度が3泊以上連泊している。（2022年12月～2023年12月（予約状況を含む）の実績に基づく。）
- ・東京都は、世界的な観光地として国内外観光客から高い人気を誇り、2019年の延べ宿泊者数は7,898万人と国内首位、インバウンド比率は37%と、全国で3番目に高い割合である。なお、東京都においては、2023年9月の外国人延べ宿泊者数386万人は2019年同月時点の231万人を上回る水準にあり、中国人観光客の需要が完全には回復していない現状を踏まえると今後更なる増加が期待できる。
- ・オペレーターである株式会社コスモスイニシアは、アパートメントホテルのブランドである「MIMARU」及び「MIMARU SUITES」を展開しており、ホテル運営数は28店舗、運営客数1,470室（2024年3月期第2四半期末時点 同社決算説明資料より）を誇り、豊富な実績を生かした運営ノウハウで、安定した運営が期待できる。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		MIMARU SUITES 東京浅草
特定資産の種類		不動産
所在地 ^(注1)	地番	東京都台東区花川戸一丁目5番2他9筆
	住居表示	東京都台東区花川戸一丁目10番13号
立地		東武伊勢崎線「浅草」駅 徒歩1分
竣工日 ^(注1)		2022年2月7日
主な用途 ^(注1)		ホテル
構造 ^(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
設計者		大和ハウス工業株式会社中高層一級建築士事務所
施工者		大和ハウス工業株式会社
建築確認機関		一般財団法人ベターリビング
面積 ^(注1)	土地	483.65㎡
	建物	2,993.94㎡
所有形態	土地	借地権 ^(注2)
	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 (注4)	株式会社第一ビルディング				
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)	7.7% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2023年12月付地震PML 評価報告書によります。)				
特記事項	該当事項はありません。				
取得予定価格	2,360 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,120 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023年11月1日) (評価機関: 株式会社中央不動産鑑定所)				
鑑定 NOI (注6)	167 百万円				
賃貸状況 (取得予定日時点) (注7)					
テナントの総数	1				
テナント名	株式会社コスモスイニシア				
ホテルオペレーター	株式会社コスモホテルマネジメント				
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)				
	うち固定賃料	非開示			
	うち変動賃料	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	3,059.35 m ²				
賃貸可能面積	3,059.35 m ²				
過去の稼働率 (注8)	2019年 10月末	2020年 10月末	2021年 10月末	2022年 10月末	2023年 10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) 土地賃貸借契約について

借地権設定者: 国内の株式会社 (借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。なお、当該借地権設定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。)

借地権の種類: 事業用定期転借地権

借地期間: 2020年6月30日から2070年5月30日まで

(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、防火地域内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

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

2023 年 11 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、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。

「テナント名」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。

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、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。

「賃貸面積」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記載の契約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. 取得予定資産の売主の概要

商号	株式会社コスモスイニシア
本店所在地	東京都港区芝五丁目34番6号（登記上の記載）
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高智 亮大朗
主な事業の内容	不動産の売買、賃貸借、仲介、鑑定、管理及びコンサルティング 土地の開発、造成 建築または土木工事の企画、設計、施工、監理、請負及びコンサルティング 不動産に関する金銭貸付 ホテル、飲食店、スポーツ施設の経営 信託受益権の保有、売買及び仲介
資本金	50億円（2023年3月31日現在）
設立年月日	1969年6月20日
純資産	415億円（2023年3月31日現在）
総資産	1,573億円（2023年3月31日現在）
大株主 （持株比率）	大和ハウス工業株式会社（63.2%） （2023年3月31日現在）
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

(1) 決済方法

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。

(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本投資法人の財務への影響

本取得に係る売買契約（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）に該当しません。本売買契約においては、以下の規定が置かれています。



(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。

- ① 本売買契約上、買主の義務は、売買代金に相当する資金の調達を完了したこと等を前提条件とする。
- ② いずれかの当事者に本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「違反当事者」という。）は、相手方当事者は、違反当事者に対し、債務の履行を催告し、当該催告の日から所定の日が経過する日までに当該違反が是正されなかった場合又は当該期間内の是正が不可能な場合には、本売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反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。当該違約金は損害賠償額の予定であり、解除を行った当事者が被った損害が売買代金の20パーセント相当額を超える場合又は売買代金の20パーセントに満たない場合のいずれであっても、各当事者は違約金の増減請求をすることはできない。

8. 本取得の日程（予定）

2023年12月14日（予定） 取得物件の取得に係る売買契約の締結

2024年4月3日（予定） 取得物件の取得

9. 今後の見通し

本取得が2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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あるため、現時点で2024年2月期及び2024年8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	MIMARU SUITES 東京浅草
鑑定評価額	3,120,000,000 円
鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023年11月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,120,000,000	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関連づけて収益価格を試算
直接還元法による収益価格	3,210,000,000	中長期安定的な純収益に複利年金現価率を乗じた額から、建物解体撤去費等の現在価値を控除して査定
(1) 運営収益	非開示	(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	
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))	167,476,000	(非開示)
(4) 一時金の運用益	非開示	
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	166,386,000	
(7) 還元利回り	-	
DCF法による収益価格	3,080,000,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	1,580,000,000	
土地比率	50.4%	
建物比率	49.6%	
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	対象不動産は台東区内のアパートメントホテルである。対象不動産は投資用物件としての特性を有しており、主な(売買)市場参加者は現況用途の継続使用(賃貸運用)を前提とする不動産投資ファンド等で、これらの需要者は収益性を重視して取引するものと考えられる。以上より、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定した。	

(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
- 参考資料 3 取得予定資産の案内図

* 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)

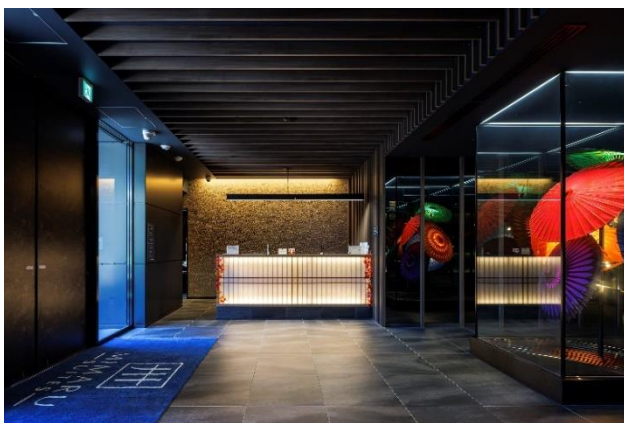
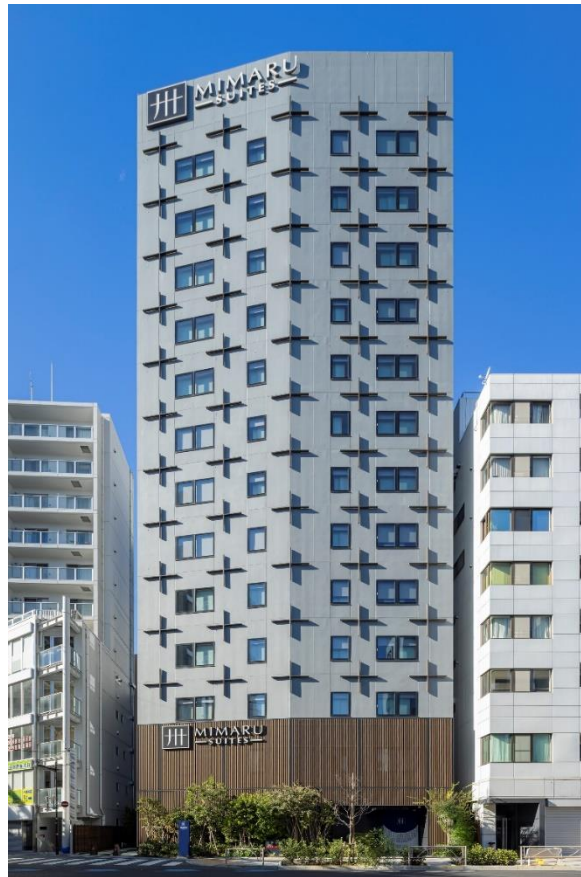
エリア セクター	東京圏 (注1)	その他 (注1)	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	403,585	65,100	468,685	42.4
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.2
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	190,892	27,934	218,826	19.8
商業施設	109,888	67,890	177,779	16.1
宿泊施設	2,360	9,450	11,810	1.1
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定) 価格合計 (エリア別)	932,098	173,834	1,105,933	100.0
投資比率(%) (注2)	84.3	15.7	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



Two-Bedroom Japanese Suite / 74㎡

客室間取り図の一例（出典：MIMARU SUITES 東京浅草 公式 HP）



取得予定資産の案内図



以上

