

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)
ホテルウィングインターナ ショナルプレミアム金沢駅前	宿泊施設	2024年 2月29日	2024年 3月1日	合同会社 百万石プロ パティ	無	2,161

(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) 本書の日付現在、売主は本取得予定資産を信託受益権として保有していますが、売主との協議により、取得予定日と同日付で売主は信託契約を解約し、本投資法人は現物不動産として取得する予定です。以下同じです。

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11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+6.6%となり(注1)、上昇傾向にあります。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11月の外国人延べ宿泊者数は2019年比で+31.1%となっており(注1)、今後もインバウンド需要の増加による更なる追い風が期待されます。

今回取得するホテルが所在する金沢市は、石川県の県庁所在地として北陸地方のビジネスの中心地であるとともに、兼六園・近江町市場・金沢21世紀美術館・金沢城公園・ひがし茶屋街、といった多数の観光スポットが所在しています。また2024年3月には北陸新幹線の金沢-敦賀間の開業が予定されており、関西圏・中京圏とのアクセスも向上することから、国内外の宿泊需要の更なる増加が期待されます。

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：観光庁 令和6年1月31日発表、宿泊旅行統計調査



### 3. 取得予定資産の内容

ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前

<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。

- ・本物件は北陸新幹線の停車駅である JR「金沢」駅の兼六園口（東口）から徒歩5分に位置し、駅前バスターミナルからは市内観光の足となるバス路線を含めて金沢を代表する有名観光スポットに周遊が可能であり、国内外のレジャー客にとって利便性が高い立地であること。また、優れた交通利便性により、金沢市だけでなく北陸地方のビジネス客の宿泊ニーズも期待できること。
- ・本物件の客室は、全室約 15～20 m<sup>2</sup>の構成で、全 121 室のうち 4 割強がツインの間取りであり、レジャー客からビジネス客という幅広い宿泊ニーズに対応している。また、フロント及びレストランを最上階に設けており、展望デッキからの眺望を含めた付加価値を提供していること。
- ・オペレーターである株式会社ミナシアは、宿泊特化型ホテルブランドの「ホテルウイングインターナショナル」等を全国に展開するホテル運営会社であり、ホテル運営数は 41 店舗、運営客数 5,480 室（2023 年 8 月 10 日時点 同社プレスリリースより）を誇り、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	ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	地番	石川県金沢市堀川新町 75 番
	住居表示	石川県金沢市堀川新町 8 番 13 号
立地	JR 北陸本線 北陸新幹線「金沢」駅 徒歩 5 分 北鉄浅野川線「北鉄金沢」駅 徒歩 4 分	
竣工日 <sup>(注1)</sup>	2018年2月10日	
主な用途 <sup>(注1)</sup>	ホテル	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄骨造陸屋根13階建	
設計者	株式会社日企設計	
施工者	株式会社熊谷組	
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	498.06 m <sup>2</sup>
	建物	3,099.88 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	600%	
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>	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) <sup>(注4)</sup>	1.1% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024年1月付地震PML評価報告書によります。)	
特記事項	無	
取得予定価格	2,161 百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	2,270 百万円 (収益還元法 価格時点: 2023 年 12 月 1 日) (評価機関: JLL 森井鑑定株式会社)	
鑑定 NOI <sup>(注5)</sup>	105 百万円	



賃貸状況（取得予定日時点） <sup>(注6)</sup>					
テナントの総数	1				
テナント名	株式会社ミナシア				
ホテルオペレーター	株式会社ミナシア				
賃貸事業収入（年間）	非開示（固定賃料）				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,335.79 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	3,335.79 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 <sup>(注7)</sup>	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12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

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し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

2023年12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、テナントから開示につき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	合同会社百万石プロパティ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	業務執行社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
主な事業の内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2017年7月10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2月29日（予定） 取得物件の取得に係る売買契約の締結

2024年3月1日（予定） 物件取得



## 9. 今後の見通し

本取得は2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）末後に実施されるため、2024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り、現時点で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	ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前
鑑定評価額	2,270,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,270,000,000	直接還元法に依る価格及び DCF 法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	2,310,000,000	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)	非開示	(非開示)
ア) 可能総収入	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))	105,729,000	
(4) 一時金の運用益	非開示	(非開示)
(5) 資本的支出	非開示	(非開示)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	103,970,000	
(7) 還元利回り	4.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	2,230,000,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
最終還元利回り	4.7%	上記還元利回りに投資利回りの将来動向等を考慮して査定
積算価格	1,440,000,000	
土地比率	61.9%	
建物比率	38.1%	
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 JR 北陸本線・北陸新幹線「金沢」駅から徒歩圏であり、ビジネスや観光の宿泊拠点としてホテルが集積する地域に立地する宿泊特化型ホテルである。「金沢」駅を起点としてバス利用で兼六園をはじめとする豊富な観光資源にアクセス可能で立地優位性があり、築 5 年と建物・施設面でエリア内の競争力も備えている。</p> <p>ホテルの運営状況についても、今後金沢市の観光需要の高まりとともに堅調に推移することが見込まれる。</p> <p>以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。</p>	

(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	397,115	65,100	462,215	42.0
物流施設	220,472	3,460	223,932	20.3
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	188,852	27,934	216,786	19.7
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.3
宿泊施設	2,360	11,611	13,971	1.3
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定) 価格合計 (エリア別)	925,468	175,996	1,101,464	100.0
投資比率(%) (注2)	84.0	16.0	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

ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前



以上

