



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 上場REIT運用グループファンドマネジメント部長 金山 雄一

03-6271-9627 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)
ベストウェスタンホテル フィーノ東京赤坂 (注2)	宿泊施設	2026 年 8 月 20 日	2026 年 9 月 1 日	株式会社 イチケン	無	8,700 百万円

(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) 取得予定資産は、本日時点においては不動産を信託する信託の受益権ですが、本投資法人取得後、取得予定日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産を取得する予定です。

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。

取得予定資産は、東京メトロ銀座線・丸の内線「赤坂見附」駅及び千代田線「赤坂」駅から徒歩3分に位置する宿泊施設です。当エリアは都心主要ビジネスエリアや都内主要ターミナル駅へのアクセスに優れ、観光・ビジネス双方の幅広い宿泊需要が期待できるエリアとなっております。港区の2024年の延べ宿泊者数は808万人であり、このうち外国人延べ宿泊者数は366万人でインバウンド比率は約45%を占めています(注1)。また、港区は2026年に延べ宿泊者数900万人以上を達成すること(注2)を目標に掲げており、今後もインバウンドを中心とした宿泊需要の拡大が期待されます。このような良好な環境を背景に、本物件はオペレーターとの完全変動賃料型の契約を採用していることから、宿泊需要の拡大や客室単価及び稼働率の向上の効果を賃料収入の増加として享受することが可能です。そのため、中長期的な収益成長が期待され、本投資法人の収益力向上及び運用資産価値の増大に資するものと判断しています。



本物件の取得により、本投資法人のホテルセクターは9物件、370億円（注3）となりセクター比率（注3）で3.3%となります。いずれも観光資源に依拠した立地に位置するため、国内外の旺盛な観光需要が引き続き追い風になると考えています。また、本取得は自己資金を活用して実施する予定です。

本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：港区 「次期港区観光振興プラン策定に係る観光動態基礎調査報告書」

（注2） 出典：港区 「第4次港区観光振興プラン 令和6（2024）年度～令和8（2026）年度」

（注3） 取得（予定）価格ベース

3. 取得予定資産の内容

ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂

<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。

- ・本物件は東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅、千代田線「赤坂」より徒歩3分に位置し、交通利便性の高い立地にある。周辺には飲食店や商業施設が充実しており、都内主要ターミナル駅へのアクセスも優れていることから、インバウンド客（メインターゲット）の国内滞在拠点として適した物件であること。加えて、周辺には大使館やオフィスビルが集積し、官公庁の集まる霞ヶ関エリアにも近接していることから、平日のビジネス需要（サブターゲット）の底支えも期待できること。
- ・客室87室は、2名利用にも対応可能であるダブルルーム（約86%）を中心に、ツインルームも兼ね備えており、インバウンド・ビジネス利用等幅広い宿泊需要に対応可能であること。
- ・オペレーターであるポラリス・ホールディングス株式会社は、2026年6月30日時点で国内外124店舗17,476室（運営予定ホテル含む）の運営プラットフォームを有し、本投資法人が保有する「KOKO HOTEL 京都三条」、「KOKO HOTEL 金沢駅前」の運営実績も有していること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂
特定資産の種類		不動産
所在地（注1）	地番	東京都港区赤坂三丁目702番地他3筆
	住居表示	東京都港区赤坂三丁目7番12号
立地		東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅 徒歩3分 東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩3分
竣工日（注1）		2020年3月18日
主な用途（注1）		ホテル・店舗
構造（注1）		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き13階建
設計者		浅井謙建築研究所株式会社 一級建築士事務所
施工者		株式会社イチケン
建築確認機関		日本E R I 株式会社
面積（注1）	土地	443.84㎡
	建物	2,384.56㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%（注2）
容積率		509.90%（注3）
担保設定の有無		無



プロパティ・マネジメント委託先 (注4)	サンフロンティア不動産株式会社				
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5)	6.3% (SOMP0リスクマネジメント株式会社作成の2026年7月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項	—				
取得予定価格	8,700 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	10,930 百万円 (収益還元法 価格時点：2026 年 7 月 1 日) (評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI (注6)	385 百万円				
賃貸状況 (2026 年 9 月 1 日時点) (注7)					
テナントの総数	2				
テナント名	ポラリス・ホールディングス株式会社 他				
ホテルオペレーター	ポラリス・ホールディングス株式会社				
賃貸事業収入 (年間)	ホテル	ホテルの GOP に一定料率を掛け合わせた変動賃料			
	店舗	非開示			
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100%				
賃貸面積	2,183.47 m ²				
賃貸可能面積	2,183.47 m ²				
過去の稼働率 (注8)	2022 年 6 月末	2023 年 6 月末	2024 年 6 月末	2025 年 6 月末	2026 年 6 月末
	100%	100%	100%	100%	100%

(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を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

(注3) 容積率について
本物件の敷地は、商業地域 (656%) と商業地域 (500%) に属しており、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
2026 年 7 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」、「テナント名」、「賃貸事業収入」、「敷金・保証金」、「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。
「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。

(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	株式会社イチケン
本店所在地	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 政清 弘晃
主な事業の内容	総合建設業 貸ビル賃貸業 住宅・商業施設ディベロッパー事業 複合商業施設企画・設計・施工・監理 専門店舗企画・設計・施工・監理 系統用蓄電池事業
資本金	43億2,964万6,860円（2026年3月31日現在）
設立年月日	1930年（昭和5年）6月15日
純資産	40,021百万円（2026年3月31日現在）
総資産	74,436百万円（2026年3月31日現在）
大株主 （持株比率）	株式会社マルハン（40.00％）、一栄会持株会（3.63％）、MURAKAMI TAKATERU（3.28％）、株式会社日本カストディ銀行（信託口）（2.19％）、株式会社SBI証券（1.60％） 他
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

本物件については、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）

2026 年 8 月 20 日	本物件の取得に係る売買契約の締結
2026 年 9 月 1 日	本物件の取得

9. 今後の見通し

本取得は、2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）末後に実施されるため、2026 年 8 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 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 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はありますが、本取得を含めた業績予想は、2026 年 10 月 16 日に予定している 2026 年 8 月期決算短信にて公表する予定です。



10. 鑑定評価書の概要の概要

物件名	ベストウェスタンホテルフィノ東京赤坂
鑑定評価額※	10,930,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2026 年 7 月 1 日

※上記鑑定評価額は収益価格から越境是正費用 70,000,000 円を控除している。

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,000,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連付けて決定
直接還元法による収益価格	11,200,000,000	
(1) 運営収益	433,400,707	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計	435,591,323	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	410,809,320	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
(b) 水道光熱費収入	13,689,000	
(c) 駐車場収入	7,200,000	
(d) その他収入	3,893,003	
空室等損失	2,190,616	同種先例等を参考に査定
貸倒れ損失	-	
(2) 運営費用	47,641,103	
維持管理費	4,238,640	
水道光熱費	13,482,240	
修繕費	915,583	エンジニアリングレポートを参考に査定
プロパティマネジメントフィー	1,200,000	予定額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	647,740	同種先例等を参考に査定
公租公課	26,580,105	令和6年度実額・一般水準等に基づき査定
損害保険料	181,620	見積額・一般水準等に基づき査定
その他費用	395,175	CMフィー
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	385,759,604	
(4) 一時金の運用益	339,196	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	5,519,417	エンジニアリングレポートを参考に査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	380,579,383	
(7) 還元利回り	3.4%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による収益価格	10,800,000,000	
割引率	3.2%	周辺物件の取引利回り等を参考に、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	3.6%	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	5,720,000,000	
土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	

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	対象不動産は東京都港区内の宿泊特化型ホテルである。近隣地域及びその周辺は多数の店舗付事務所ビルやホテル等が建ち並び、鉄道利便性に優れることからオフィスや商業施設のみならず、国会議事堂などの機関も集中するエリアである。当該地域にあって、対象地はまとまった規模を有する二方路面地であり、ホテル用地として利用効率が高い画地条件を有している。また、対象建物は維持管理及び修繕等が適切になされており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。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、越境是正費用を考慮の上、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---



【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	361,365	62,820	424,185	38.3
商業施設	114,818	67,890	182,709	16.5
物流施設	237,992	3,460	241,452	21.8
居住用施設 (ヘルスケア施設含む)	194,269	22,160	216,429	19.6
宿泊施設	11,060	25,941	37,001	3.3
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得 (予定) 価格合計 (エリア別)	924,406	182,272	1,106,677	100.0
投資比率 (%) (注 2)	83.5	16.5	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
ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂



以上

