

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 安部 憲生

問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一

03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

## 資産の取得及び新たな資産の運用の開始に関するお知らせ

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。）及び新たな資産の運用（宿泊施設）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	取得予定価格 (百万円) (注1)
ウォーターマークホテル 札幌	宿泊施設	平成 29 年 12 月 20 日	平成 30 年 3 月 5 日	株式会社 ウォーターマーク ホテル・ジャパン	3,600

(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、現物不動産です。

(注3) 取得予定資産は、自己資金により取得する予定です。

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、本物件の取得を決定しました。

取得予定資産の取得に際しては、本物件取得により「宿泊施設」への投資を開始するにあたり、本投資法人の資産の運用に係る資産運用ガイドラインを一部変更しております。詳細については、本投資法人が平成 29 年 12 月 19 日付で公表した「資産運用会社における資産運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

本物件の主な評価点は、以下のとおりです。

- ・ 本物件は、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線・東西線「大通」駅から徒歩5分に位置し、市内で最も繁華性の高い「すすきの」に近接すると共に、ビジネスの中心地である大通エリアからも至近で、国内のビジネス客及び国内外のレジャー客の取り込みが可能であること。また、アーケード街である「狸小路商店街」に位置しており、季節を問わず、アクセス性が高いこと。
- ・ 本物件の客室は、15㎡のゆとりのあるシングルルームが72室、17㎡～21㎡のダブルルーム・ツインルーム（ユニバーサルルームを含む）が81室という構成で、バスルーム、トイレ及び洗面をそれぞれ独立設置する「水回り3点独立型」を採用し、機能性や高級感を高めることにより、一般的なビジネスホテルを上回るワンランク上の商品性をもち、高い競争力を有していること。
- ・ 札幌市は東京都23区に続いて全国第2位の転入超過数を誇り（注）、安定的に人口が増加していることから、地方都市の中でも成長ポテンシャルの高い都市であり、安定したビジネス需要が見込めること。更に、新千歳空港ターミナルビルのリニューアルによる国内外航空路線の増便により、札幌市を訪れる観光客は増加傾向にあり、今後もインバウンドを含む国内外の観光需要の増加を期待できること。
- ・ 本日現在は株式会社ウォーターマークホテル・ジャパンが本物件のホテルオペレーターとして運営していますが、将来的に「ビスタ」ブランドにて全国10店舗のホテルを運営し、札幌マーケットでのホテル運営ノウハウも十分に有している株式会社ビスタホテルマネジメントへ運営者を変更する予定であり、同社によるリブランドの実施及び固定賃料と変動賃料を組み合わせたリース形式をとることにより、安定性を確保しつつアップサイド・ポテンシャルの追求が期待できること。

（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。

### 3. 取得予定資産の内容

物件の名称		ウォーターマークホテル札幌
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	札幌市中央区南三条西五丁目16番他2筆
	住居表示	札幌市中央区南三条西五丁目16番地
立地		札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 徒歩4分、 札幌市営地下鉄南北線・東豊線・東西線「大通」駅 徒歩5分 札幌市電都心線「狸小路」駅 徒歩3分
竣工日(注1)		平成20年3月25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		株式会社リビングコーポレーション
施工者		戸田建設株式会社 札幌支店
建築確認機関		札幌市建築主事
面積(注1)	土地	553.20㎡
	建物	4,348.23㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100%(注2)
容積率		800%
担保設定の有無		無

プロパティ・マネジメント委託先 (注3)	ジョーンズラングラサール株式会社				
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4)	0.09% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の平成29年11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	3,600百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,850百万円 (収益還元法 価格時点:平成29年11月1日) (評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定NOI (注5)	184百万円				
賃貸状況 (取得予定日時点) (注6)					
テナントの総数	2				
テナント名	株式会社ビスタホテルマネジメント、ほか				
ホテルオペレーター	株式会社ウォーターマークホテル・ジャパン (注7)				
賃貸事業収入 (年間)	非開示				
	うちホテル固定賃料	非開示			
	うちホテル変動賃料	GOP連動 (注8)			
敷金・保証金	非開示				
稼働率	-				
賃貸面積	4,425.36 m <sup>2</sup>				
賃貸可能面積	4,425.36 m <sup>2</sup>				
過去の稼働率 (注9)	平成25年 8月末	平成26年 8月末	平成27年 8月末	平成28年 8月末	平成29年 8月末
	-	-	-	-	-

(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

本物件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

平成29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」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。

「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7) ホテルオペレーターについて

本日現在は売主である株式会社ウォーターマークホテル・ジャパンをホテルオペレーターとして運営しています。また、取得日時点でテナントが株式会社ビスタホテルマネジメントとなる予定ですが、株式会社ウォーターマークホテル・ジャパンは株式会社ビスタホテルマネジメントから委託を受け、取得日後も引き続きオペレーターとして運営する予定です。なお、将来的に株式会社ビスタホテルマネジメントへホテルオペレーターを変更する予定です。

(注8) GOPについて

GOPとはホテル事業にかかる営業収入の合計(客室部門売上及びその他部門売上)から売上原価(宿泊原価及びその他原

賃)、人件費(客室部門及びパート)、営業費(営業手数料、清掃等業務委託費及びリネン費等客用消耗品費)及びその他経費(広告宣伝費、水道光熱費、借主負担の施設管理費・修繕費)を控除した額をいいます。「ホテル変動賃料」は、本物件のホテルに係る GOP に連動する体系となっていますが、詳細については、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9) 過去の稼働率について

本日現在、売主が事業用不動産として自己使用しており、第三者に賃貸されていないため、稼働率及び過去の稼働率について該当事項はありません。

#### 4. 売主の概要

商号	株式会社ウォーターマークホテル・ジャパン
本店所在地	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山本 淳
主な事業の内容	ホテル管理運営受託業
資本金	9千万円(平成29年10月31日現在)
設立年月日	平成18年6月8日
純資産	8億5,171万円(平成29年7月31日現在)
総資産	11億5,889万円(平成29年7月31日現在)
大株主	H. I. S. ホテルホールディングス株式会社(100.0%) (平成29年10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. 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. 媒介の概要

商号	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田島 穰
主な事業の内容	不動産代理業・仲介業
資本金	24億円(平成29年4月1日現在)
設立年月日	昭和47年12月20日
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。
媒介手数料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

## 7. 利害関係人等との取引

本取得に係る取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

## 8. 決済方法等

### (1) 決済方法

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

本取得に係る不動産売買契約（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）に該当します。本売買契約に規定される予定の解約条項の内容等は以下のとおりです。

（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は決済・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 売主又は買主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治癒されなかった場合又は当該期間内の治癒が不可能な場合には、本売買契約を解除することができる。
- ② 上記①に基づき本売買契約が解除された場合には、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ものとする。解除を行った当事者が蒙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解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセントに満たない場合のいずれであっても、当該当事者は違約金の増減請求をすることはできない。
- ③ (i) 取引実行日までに、国内外の金融、為替、政治若しくは経済上の重大な変動が生じ若しくは生じるおそれのある事由が発生した場合、又は(ii) 買主が取引実行日までに取得する取得予定資産の鑑定評価書による鑑定評価額が売買代金を下回った場合、買主は、売主に対し、売買代金の変更についての協議を申し入れることができ、かかる場合において、取引実行日までに売買代金について合意できなかったときは、買主は何らの賠償又は補償なく本売買契約を解除することができるものとする。

## 9. 本取得の日程（予定）

平成 29 年 12 月 20 日	本物件の取得に係る売買契約の締結
平成 30 年 3 月 5 日	本物件の取得（不動産の引渡し）

#### 10. 今後の見通し

本取得は平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30年8月31日）において実行されるため、本取得による平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況への影響はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	ウォーターマークホテル札幌
鑑定評価額	3,850,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成 29 年 11 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,850,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて決定
直接還元法による価格	3,940,000,000	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	(注)
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(CM フィー含む)	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))	184,470,066	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)
(5) 資本的支出	非開示	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	177,185,979	
(7) 還元利回り	4.50%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,760,000,000	
割引率	4.30%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.70%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,610,000,000	
土地比率	76.2%	
建物比率	23.8%	
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	対象不動産は札幌市を代表する商店街である狸小路商店街に存し、札幌市内の商業・業務の中心地である大通エリアや、北海道屈指の歓楽街であるすすきのエリアへは徒歩圏内であるなど、観光・ビジネス拠点としてポテンシャルの高い立地条件を有する。このような立地条件の下、対象建物は洗練されたデザインを有したビジネスホテルであり、同種不動産と比較しても市場競争力は高い水準にある。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、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

- \* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス : <http://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	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	356,180	71,930	428,110	46.2
商業施設	100,427	59,356	159,783	17.3
物流施設	142,270	3,460	145,730	15.7
居住用施設	151,518	32,527	184,045	19.9
宿泊施設	-	3,600	3,600	0.4
その他	4,900	-	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	755,295	170,873	926,168	100.0
投資比率(%) (注2)	81.6	18.4	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。

(注3) 上記の表には、平成29年12月12日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した船橋ロジスティクスセンターの譲渡が実行されたと仮定した数値を記載しています。

取得予定資産の写真



取得予定資産の案内図

