

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

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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、「宿泊施設」への投資を開始するにあたり、下記のとお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（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を一部変更することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の趣旨・経緯

本投資法人は、平成27年10月1日付で、旧野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との新設合併を通じて総合型リートとして誕生し、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設を主たる投資対象としつつ、その他様々な用途の不動産関連資産も投資対象とする「総合型戦略」を、「大型化戦略」及び「賃貸バリューチェーン」とともに投資戦略として定め、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を目指してきました。

J-REIT市場においては、近年、宿泊施設やヘルスケア施設等、投資セクターの多様化が進み、特に「宿泊施設」においては、平成32年の東京オリンピック開催や、我が国の観光立国に向けた政府による各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定的な国内需要に加え、中長期的に、インバウンドによる訪日外国人の増加等による海外需要が期待され、今後、更なる需要の拡大が見込まれると考えています。

また、「宿泊施設」は、固定賃料形態に加え変動賃料形態の導入によるキャッシュフローのアップサイドも取り込める特性を有しており、ポートフォリオの収益性向上に寄与するものと考えています。

そのような中で、本投資法人のスポンサーである野村不動産グループにおいても、ホテル事業への参画が決定し、新ブランドである「NOHGA HOTEL（ノーガ ホテル）」を冠する第1号案件が2018年に開業を予定する等、将来的に「賃貸バリューチェーン」（物件供給パイプライン及びマネジメントパイプライン）の更なる強化が期待できると考えています。

また、本投資法人は、第5期（平成30年2月期）より、平成27年11月に公表した中長期運用戦略におけるGrowthフェーズ、つまり外部成長と内部成長の両輪で「成長」を持続するフェーズへ移行していますが、投資機会の拡大とポートフォリオの収益性向上をもたらす宿泊施設への投資は、Growthフェーズにおける本投資法人の運用戦略に合致するものと考えています。

今般の資産運用ガイドラインの変更は、上記の投資環境及び本投資法人の運用戦略を踏まえ、本投資法

人において、従来の主要4セクターに加えて、宿泊施設への投資を行うことを企図し、宿泊施設への投資における投資方針を明確にするものです。

2. 資産運用ガイドラインの変更日

平成 29 年 12 月 19 日

3. 資産運用ガイドラインの主な変更内容

宿泊施設への投資に際し、宿泊施設の取得における物件選定基準並びに宿泊施設のリーシングにおけるリーシング方針及び運営者（オペレーター）の選定基準を新たに定めるものです。詳細については、別紙「資産運用ガイドライン新旧対照表（抜粋）」をご参照ください。

4. その他

上記の資産運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）の運用状況に与える影響はありません。

また、本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局長に平成 29 年 12 月 19 日付で臨時報告書を提出しています。

以 上

※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>

別紙 資産運用ガイドライン新旧対照表（抜粋）

資産運用ガイドラインの主な変更箇所は下表のとおりです。なお、変更前、変更後ともに、変更箇所（下線部）を中心に記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しています。

現行運用ガイドライン	変更後
<p>II 投資方針 第 2-1 投資基準（物件選定基準・ポートフォリオ構築基準）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 物件選定基準 不動産関連資産への投資にあたっては、以下の各項目を基準として個別の運用不動産の選定を行う。選定に関しては、規約第 27 条に定める「中長期の安定した収益の確保」という基本方針に基づき、立地・建物スペック・収支実績等から安定した収益が見込める点を重視するものとする。</p> <p>(1) 用途毎の物件選定基準</p> <p>(i)～(iv) （記載省略）</p> <p>（新設）</p>	<p>II 投資方針 第 2-1 投資基準（物件選定基準・ポートフォリオ構築基準）</p> <p>1. （現行のとおり）</p> <p>2. 物件選定基準 不動産関連資産への投資にあたっては、以下の各項目を基準として個別の運用不動産の選定を行う。選定に関しては、規約第 27 条に定める「中長期の安定した収益の確保」という基本方針に基づき、立地・建物スペック・収支実績等から安定した収益が見込める点を重視するものとする。</p> <p>(1) 用途毎の物件選定基準</p> <p>(i)～(iv) （現行のとおり）</p> <p><u>(v) 宿泊施設</u></p> <p>a) <u>建物用途の判断基準</u> <u>取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積、賃料収入等に照らし、主たる用途が宿泊施設であると判断されるものをいう。なお、宿泊施設には、付随するレストラン、会議室、宴会場、スパ等を含むものとする。</u></p> <p>b) <u>契約形態の判断基準</u> <u>取得対象とする宿泊施設は、原則として賃貸借方式（変動賃料形態を含む。）により運用する形態のものとし、投資法人による直接的な運営委託方式は採用しないものとする。</u></p> <p>c) <u>物件選定方針</u> <u>宿泊施設への投資にあたっては、後記「(2) 用途にかかわらず適用される物件選定基準」に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランス型投資を行うものとする。</u> <u>特に宿泊施設については、経済情勢をはじめ、訪日外国人の動向、周辺地域における自然災害等の影響に留意した立地選定をするとともに、運営者（オペレーター）の能力、ブランド力が収益性に与える影響が大きいことを勘案し、賃貸借契約条件や運営者の信用力、代替性を重視した物件選定を行う。また、運営者との間の FF&E（注）を含む資産区分と修繕更新義務の負担区分にも留意する。</u></p>

	<p>(注) FF&E とは Furniture、Fixture & Equipment の略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、宿泊施設運営に必要な資産をいう。</p>
<p>(v) その他の用途 その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行う。</p> <p>(2) 用途にかかわらず適用される物件選定基準 用途にかかわらず全ての物件の取得に当たり、以下の各項目につき検討する。</p> <p>(i)～(vii) (記載省略)</p> <p>(viii) テナント構成について テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行う。 なお、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。</p> <p>(ix) (記載省略)</p> <p>3. ～4. (記載省略)</p>	<p>(vi) その他の用途 その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行う。</p> <p>(2) 用途にかかわらず適用される物件選定基準 用途にかかわらず全ての物件の取得に当たり、以下の各項目につき検討する。</p> <p>(i)～(vii) (現行のとおり)</p> <p>(viii) テナント構成について テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行う。 なお、<u>宿泊施設を除き</u>、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。</p> <p>(ix) (現行のとおり)</p> <p>3. ～4. (現行のとおり)</p>
<p>II 投資方針 第3-1 ポートフォリオ運営管理方針 (基本戦略) ①リーシング方針</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. リーシング方針 2-1 共通 (居住用施設を除く。) (1)周辺マーケット動向の把握 独自の調査、第三者によるマーケットレポート及び不動産仲介業者等の市場関係者から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析する。なお、周辺マーケットに構造的変化 (新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等) が見られる場合には、当該変化の影響を分析する。</p>	<p>II 投資方針 第3-1 ポートフォリオ運営管理方針 (基本戦略) ①リーシング方針</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>2. リーシング方針 2-1 共通 (居住用施設を除く。) (1)周辺マーケット動向の把握 独自の調査、第三者によるマーケットレポート及び不動産仲介業者、<u>コンサルタント等</u>の市場関係者から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析する。なお、周辺マーケットに構造的変化 (新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等) が見られる場合には、当該変化の影響を分析する。<u>なお、宿泊施設においては、上記の構</u></p>

<p>(2)～(5) (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p>2-2 (記載省略)</p>	<p><u>造的变化に加え、近隣観光施設の動向、外国人を含む旅行者の動向等にも着目した分析を行う。</u></p> <p>(2)～(5) (現行のとおり)</p> <p><u>(6) 運営者（オペレーター）の選定基準</u> <u>宿泊施設においては、収益性が運営者の運営能力に依るところが大きいことから、運営者の経営状況及び宿泊施設運営の実績等を考慮するものとする。</u></p> <p>2-2 (現行のとおり)</p>
---	---