

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 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)
ラ・ジェント・ステイ 函館駅前／HAKOVIVA	宿泊施設／ 商業施設	2024年 8月9日	2024年 9月6日	大和ハウス 工業 株式会社	無	6,300

(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。

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、2024年4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年同月比で+2.3%となるなど(注1)、上昇傾向にあります。また、観光庁では持続可能な観光地域づくり戦略・インバウンド回復戦略等を推進しており、2023年の訪日外国人旅行者数が約2,500万人であるのに対し(注2)、2030年までに訪日外国人旅行者数を6,000万人まで増加させることを目標として掲げているほか(注3)、函館市においても観光産業の活性化による観光客の平均宿泊数の増加を目指していることから(注4)、今後も需要の増加による更なる追い風が期待されます。

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6月28日発表、宿泊旅行統計調査

(注2) 出典：日本政府観光局 令和6年1月17日発表、訪日外客数

(注3) 出典：観光庁 令和5年3月31日発表、観光立国推進基本計画

(注4) 出典：函館市 令和6年3月28日発表、函館市観光基本計画



3. 取得予定資産の内容

ラ・ジェント・ステイ函館駅前／HAKOVIVA

<本物件取得の理由>

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。

- ・本物件が所在する函館市は、北海道内で札幌市に次ぐ2番目に「延べ宿泊者数」が多い市町村であり(注1)、函館山・金森赤レンガ倉庫・大門横丁・五稜郭の他、海産物等の豊富な観光資源に恵まれているため、今後も底堅い観光ニーズが期待されます。本物件は函館の主要駅であるJR「函館」駅から徒歩1分であり、また、函館駅前には市内回遊ができるバスターミナルや路面バスの停留所があるなど、利便性の高い立地環境となっています。また、本物件周辺は函館を代表する観光スポットであるベイエリアの玄関口となっており、函館朝市から金森赤レンガ倉庫、函館山への周遊が可能であるほか、バスや市電を使つての五稜郭へのアクセスにも優れています。

(注1) 出典：北海道経済部観光局観光復興課 令和5年9月発表、北海道観光入込客数調査報告書

- ・本物件の客室は、約16㎡～160㎡と様々なタイプを備えた261室であり、畳のある和風タイプの客室やキッチン等があるコンドミニウムタイプなど、様々なニーズに対応可能な構成となっています。平均で約24㎡の広さがあり、9割程の客室で2名以上での宿泊が可能であることから観光客の取り込みに優れた客室構成となっています。また、館内には大規模な朝食会場や、天然温泉の大浴場、バー等があることと併せて、ホテル1階にはコンビニエンスストア等があります。敷地内の複合商業施設「HAKOVIVA」には多様な飲食店・ジムがあり、宿泊客の様々なニーズに応えることができる施設構成となっています。
- ・本物件は、全国で26ホテル(2024年5月末日時点 同社HPより)の運営実績があるABアコモ株式会社が運営しており、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ます。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		ラ・ジェント・ステイ函館駅前／HAKOVIVA
特定資産の種類		不動産
所在地(注1)	地番	北海道函館市若松町43番5他2筆
	住居表示	北海道函館市若松町12番8号
立地		JR函館本線「函館」駅 徒歩1分
竣工日(注1)		2019年10月11日
主な用途(注1)		ホテル・店舗・体育館
構造(注1)		鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建、木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
設計者		株式会社二本柳慶一建築研究所
施工者		岩田地崎・森川・今井・澤田特定建設工事共同企業体
建築確認機関		函館市建築主事
面積(注1)	土地	9,516.73㎡
	建物	13,302.87㎡
所有形態	土地	借地権(注2)
	建物	所有権
建ぺい率		80%
容積率		400%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先(注3)		JLLリテールマネジメント株式会社



マスターリース会社	JLL リテールマネジメント株式会社 (ホテル以外の店舗部分)				
マスターリース種別	パススルー型				
地震リスク分析 (PML) (注4)	4.1% (SOMPOリスクマネジメント株式会社作成の2024年5月付地震PML評価報告書によります。)				
特記事項	対象建物について賃貸借、使用貸借その他の使用及び収益を目的とした契約を締結する場合は、対象土地の借地権設定者の事前の承諾を得る必要があるとされています (対象建物について新たにマスターリース契約を締結する場合等をいい、対象建物の一部のみをエンドテナントに対して賃貸する場合を含みません。)				
取得予定価格	6,300 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	8,500 百万円 (収益還元法 価格時点: 2024年6月1日) (評価機関: 株式会社谷澤総合鑑定所)				
鑑定 NOI (注5)	502 百万円				
賃貸状況 (2024年5月31日時点) (注6)					
テナントの総数	15				
テナント名	AB アコモ株式会社 他				
ホテルオペレーター	AB アコモ株式会社				
賃貸事業収入 (年間)	ホテル	ホテルの GOP に連動した変動賃料			
	店舗	76 百万円			
敷金・保証金	ホテル	-			
	店舗	20 百万円			
稼働率	99.0%				
賃貸面積	12,688.73 m ²				
賃貸可能面積	12,810.96 m ²				
過去の稼働率(注8)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	5月末	5月末	5月末	5月末	5月末
	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%

(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: 函館市 6,412.79 m²、北海道旅客鉄道株式会社 3,103.94 m²

借地権の種類: 事業用定期借地権

借地期間: 2018年3月15日から2068年3月12日まで

(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

2024年6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、2024年5月31日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。当該賃貸借契約に伴って締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。

「賃貸事業収入」のうちホテル部分に関するものは、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。

「稼働率」は、2024年5月31日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2024年5月31日時点でエンドテナントに賃貸されている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	大和ハウス工業株式会社
本店所在地	大阪府大阪市北区梅田3丁目3番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 芳井 敬一
事業内容	総合建設業
資本金	161,957百万円 (2024年3月31日現在)
設立年月日	1947年3月4日
純資産	1,742,474百万円 (2024年3月31日現在)
総資産	4,155,476百万円 (2024年3月31日現在)
大株主 (持株比率)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 15.1% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 6.6% (2024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

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8月9日 (予定) 取得物件の取得に係る売買契約の締結

2024年9月6日 (予定) 取得物件の取得

9. 今後の見通し

本取得は2024年8月期 (2024年3月1日～2024年8月31日) 末後に実施されるため、2024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 2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 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あり、現時点で 2025 年 2 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	ラ・ジェント・ステイ 函館駅前/HAKOVIVA
鑑定評価額	8,500,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年6月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,500,000,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法(修正インウッド式)は参考に留め、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法(修正インウッド式)による価格	9,010,000,000	
(1) 運営収益 (ア-イ)	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	(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))	502,693,154	
(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))	487,006,368	
(7) 割引率	5.1%	金融商品の利回りを基礎にした積上法等により、ホテルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定
DCF法による価格	8,500,000,000	
割引率(保有期間中)	5.1%	金融商品の利回りを基礎にした積上法等により、ホテルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定
割引率(売却価格査定値)	5.3%	保有期間中の割引率を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,580,000,000	
土地比率	48.8%	
建物比率	50.0%	
FF&E 比率	1.2%	
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、JR 函館本線「函館」駅より徒歩約 1 分に存し、周辺エリアは、2000 年頃から大規模な土地区画整理事業により、五稜郭前エリアと並び国内外から観光客が訪れる函館市の中心的商業地となっており、今後も商業地として安定的に推移していくものと思料される。ハード面は、全 261 室の客室が 20 ㎡以上の広さを有したツインタイプを中心とし、ファミリールーム・スイート等の客室タイプも備えレジャー需要の取り込みに強く、サウナ完備の大浴場を備える点も特徴である。以上を勘案し、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	379,175	65,100	444,275	40.1
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)	189,833	27,934	217,767	19.6
商業施設	111,768	67,890	179,659	16.2
宿泊施設	2,360	17,911	20,271	1.8
その他	4,900	—	4,900	0.4
取得(予定) 価格合計 (エリア別)	926,029	182,296	1,108,325	100.0
投資比率(%) (注2)	83.6	16.4	100.0	

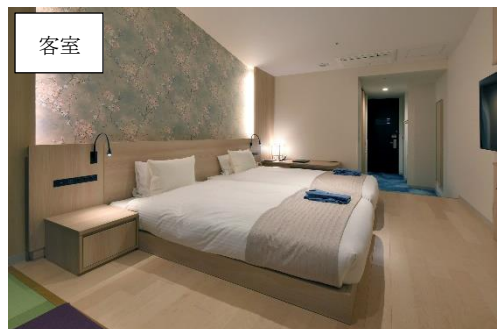
(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。

(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。



取得予定資産の写真及び案内図

ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA



以上

