

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 石郷岡 弘

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

資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	取得予定価格 (百万円) (注1)
レッドプラネット沖縄那覇	宿泊施設	2019年 6月26日	2019年 6月26日	非開示 ^(注2)	2,650

(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) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 取得予定資産は、不動産を信託する信託の受益権です。

(注4) 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。

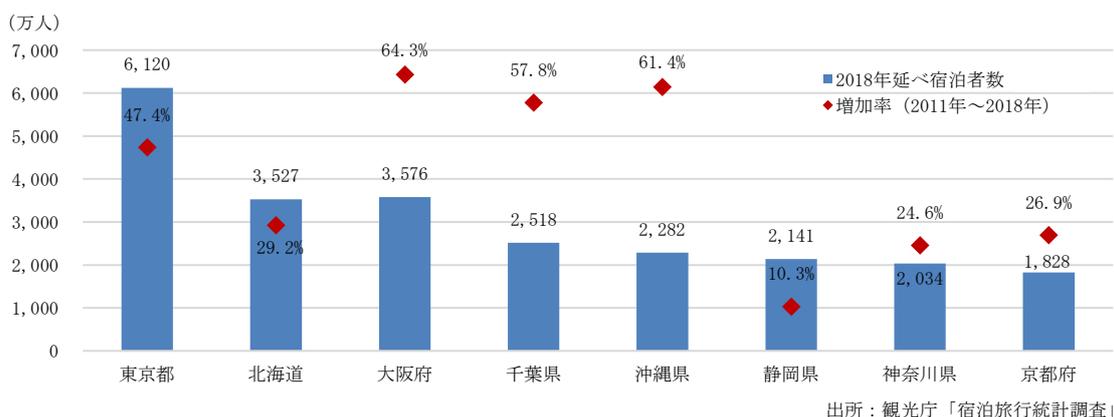
本物件の主な評価点は、以下のとおりです。

- ・ 本物件の所在する沖縄県の延べ宿泊者数は、2011年の1,414万人から2018年には2,282万人（都道府県別宿泊者数第5位）へと過去7年間で約1.6倍に増加しており、他の主要な都市と比較しても高

い増加率となっていること。特に、外国人延べ宿泊者数は、台湾、韓国、香港等の LCC 就航等を背景として、2011 年の 56 万人から 2018 年には 525 万人へ過去 7 年間で 9.3 倍に大幅に増加していること。また、日本人延べ宿泊者数についても 2014 年以降 1,700 万人前後で安定的に推移おり、今後も観光を中心とした高い宿泊需要が期待できること。

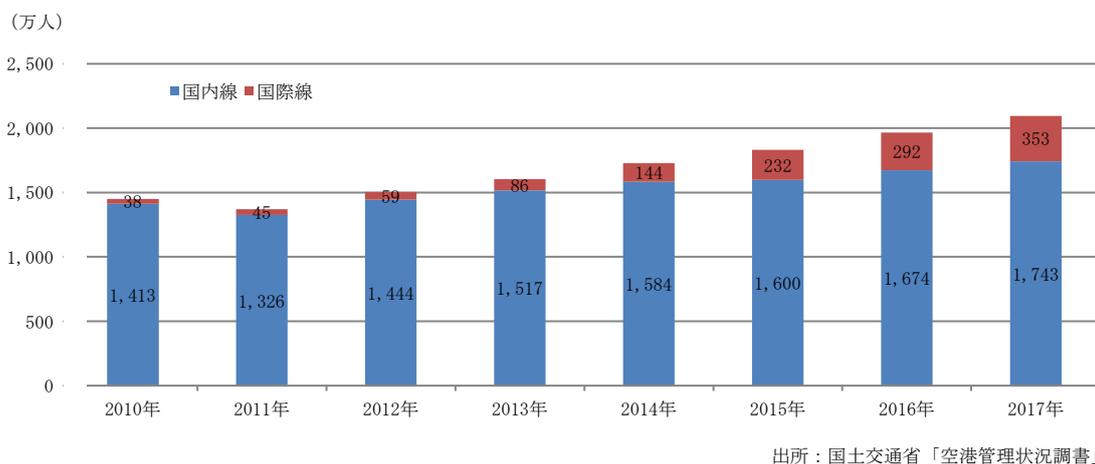


〈都道府県別 延べ宿泊者数の比較（2018年）及び延べ宿泊者数増加率（2011年～2018年）〉

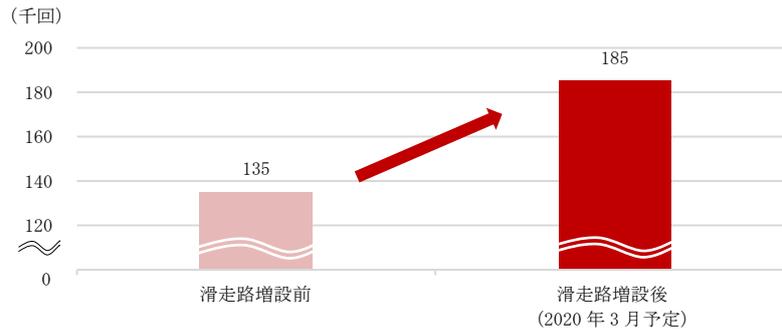


- 那覇空港の乗降客数は、国内線、国際線共に増加基調で推移しており、特に国際線の乗降客数は、2014年に新国際線旅客ターミナルビルがオープンして以降、台湾、韓国、香港等の LCC 就航を追い風に、大幅に増加していることや、2020年3月における利用開始を目指し、新たに2,700mの滑走路を増設中であり、今後、更なる乗降客数及び沖縄県の宿泊需要の増加が見込まれること。

〈那覇空港 年間乗降客数の推移〉



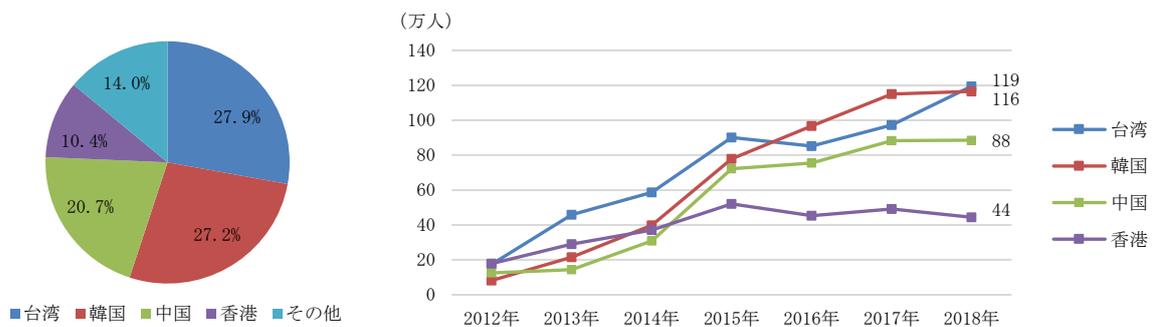
＜那覇空港滑走路増設による年間滑走路処理容量の変化＞



出所：国土交通省「那覇空港滑走路増設事業再評価資料」

- 以下のデータが示すとおり、沖縄県の外国人延べ宿泊者数全体の約 86.0%を占めている台湾 (27.9%)、韓国 (27.2%)、中国 (20.7%) 及び香港 (10.4%) については宿泊者数が堅調に増加していること。これに加え、近年では、LCC 就航等によりシンガポール、タイ、マレーシア、インドネシア等についても、宿泊者数が増加傾向にあること。

＜2018年 沖縄県外国人延べ宿泊者数の国籍別割合と年別推移＞



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

- 本物件は、那覇空港より約 6Km、沖縄都市モノレール「美栄橋」駅から徒歩 5 分に位置し、繁華性の高い国際通りまで徒歩圏であり、観光客にとって利便性が高い立地であること。また、前面には大手金融機関の支社・支店や大手企業の支社・支店が集積する国道 58 号線が通り、ビジネス客の宿泊需要も期待できること。
- 本物件の客室構成は、ダブルルームが 56 室、ツインルームが 61 室となっており、ビジネス及び観光客双方の需要を取り込めることに加え、使い勝手に配慮して浴室と洗面・トイレを別々に配置する全室水回りセパレート型の採用や、ソフト面においてもインバウンドを意識した多言語対応や専用モバイルアプリの利用による IT サービスの提供など、高い競争力を有していること。
- 本物件の賃借人及びオペレーターの子会社レッド・プラネット・ホテルズ・ジャパン (JASDAQ 市場 (スタンダード) に上場する株式会社レッド・プラネット・ジャパンの 100% 子会社) は、顧客目線のサービスや機能を充実させることで、高付加価値なホテルとしてアジア市場でのホテル事業を拡大させているレッド・プラネット・ホテルズ・リミテッドの傘下にあるホテル運営会社であり、レッド・プラネットグループとして現時点で日本国内 4 件を含む 29 件のホテルを運営しており、高い運営力を有していること。また、本物件は賃借人と長期の賃貸借契約が締結されており、将来にわたって収益の安定化が図れていること。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	レッドプラネット沖縄那覇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
信託契約期間	2013年5月17日から2028年3月31日(注1)				
所在地 (注2)	地番	沖縄県那覇市前島三丁目1番地4			
	住居表示	沖縄県那覇市前島三丁目1番4			
立地	沖縄都市モノレール「美栄橋」駅 徒歩5分				
竣工日(注2)	2008年6月6日				
主な用途(注2)	ホテル				
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建				
設計者	株式会社エフ・アイ・オウ アソシエイツ				
施工者	株式会社東江建設				
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター				
面積(注2)	土地	553.56㎡			
	建物	3,350.86㎡			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100%(注3)				
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 (注4)	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) (注5)	6.06% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年5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	2,650百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	2,700百万円(収益還元法 価格時点:2019年6月1日) (評価機関:日本ヴァリュエーズ株式会社)				
鑑定NOI(注6)	147百万円				
賃貸状況(2019年6月18日現在)(注7)					
テナントの総数	1				
テナント名	株式会社レッド・プラネット・ホテルズ・ジャパン				
ホテルオペレーター	株式会社レッド・プラネット・ホテルズ・ジャパン				
賃貸事業収入 (年間)	非開示(固定賃料のみ)				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,350.86㎡				
賃貸可能面積	3,350.86㎡				
過去の稼働率(注8)	2015年 2月末	2016年 2月末	2017年 2月末	2018年 2月末	2019年 2月末
	-	-	-	-	100.0%

(注1) 本物件の取得予定日である2019年6月26日付で信託契約の変更を予定しており、信託契約期間の満了日は2040年3月31日に延長される予定です。

(注2) 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3) 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

2019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7) 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8) 過去の稼働率について

2019年2月末の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。また、2018年2月末以前は、所有者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、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

本物件の売主は、国内の合同会社ですが、当該売主より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該売主は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

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

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

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

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。

9. 本取得の日程(予定)

2019年6月26日 本物件の取得に係る売買契約の締結及び本物件の取得(信託受益権の引渡し)

10. 今後の見通し

本取得による 2019 年 8 月期（2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日）及び 2020 年 2 月期（2019 年 9 月 1 日～2020 年 2 月 29 日）の運用状況に与える影響は軽微であるため、予想の変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	レッドプラネット沖縄那覇
鑑定評価額	2,700,000,000
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2019年6月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,700,000,000	DCF法による価格を重視し直接還元法による価格比較考量し決定
直接還元法による収益価格	2,920,000,000	DCF法における収支分析を参考として、中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示	(注)
潜在総収益(a)～(d)計	非開示	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	非開示	
(b) 水道光熱費収入	非開示	
(c) 駐車場収入	非開示	
(d) その他収入	非開示	
空室等損失	非開示	
貸倒れ損失	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	
プロパティマネジメントフィー	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 ((1) - (2))	147,478,145	
(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 ((3) + (4) - (5))	142,853,878	
(7) 還元利回り	4.90%	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	2,630,000,000	
割引率	4.70%	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	5.10%	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	1,050,000,000	
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	
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、金融機関の本支店やホテルが建ち並ぶ国道沿いに位置する。沖縄県内各所へのアクセスに優れるとともに、国際通り商店街等の繁華街や泊港も徒歩圏内に存し、観光拠点としてポテンシャルの高い立地条件を有するといえる。</p> <p>このような立地条件の下、対象建物は効率的に設計された宿泊特化型ホテルであり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。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、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
- 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 : <https://www.nre-mf.co.jp>

本取得後のポートフォリオ概要

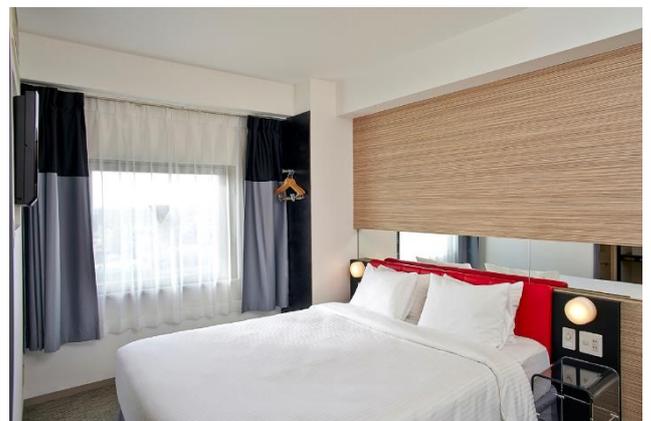
(百万円)

エリア セクター	東京圏 (注 1)	その他	取得 (予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率 (%) (注 2)
オフィス	384,095	71,930	456,025	45.1
商業施設	109,811	66,716	176,527	17.5
物流施設	171,230	3,460	174,690	17.3
居住用施設	159,574	33,328	192,902	19.1
宿泊施設	-	6,250	6,250	0.6
その他	4,900	-	4,900	0.5
取得 (予定) 価格合計 (エリア別)	829,610	181,684	1,011,294	100.0
投資比率 (%) (注 2)	82.0	18.0	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



取得予定資産の案内図

