

2019年1月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋一丁目4番1号
日本アコモデーションファンド投資法人
代表者名 執行役員 池田 孝
(コード番号 3226)

資産運用会社名
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
代表者名 代表取締役社長 伊倉 健之
問合せ先 取締役財務本部長 川上 哲司
(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産の取得に関するお知らせ (チサンホテル広島)

日本アコモデーションファンド投資法人(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株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本日、国内不動産の取得につき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散と充実を図るため、本物件の取得を決定しました。

2. 取得の概要

(1) 取得予定資産の名称	チサンホテル広島
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 取得予定価格(注1)	1,880,000千円
(4) 鑑定評価額(注2)	1,910,000千円
(5) 売買契約締結日	2019年1月29日
(6) 引渡予定日	2019年5月30日(注3)
(7) 取得先	非開示(注4)
(8) 取得資金	借入金及び自己資金による
(9) 支払方法	契約締結時に手付金188,000千円を支払い(注5)、 引渡し時に残代金を支払う。

(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産に関する不動産売買契約書に記載された売買代金(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含んでいません。)に記載しています。

(注2)「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社が、取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書(価格時点 2018年11月30日)の記載に基づいています。

(注3)買主及び売主が別途合意する日に引渡予定日に変更になる場合があります。

(注4)取得先の同意が得られないため非開示とさせていただきます。

(注5)当該手付金に利息は付されず、決済時に売買代金の一部に充当されます。なお、解約手付としての性質は持ちません。また、保全措置として、当該手付金の返還債務を国内の金融機関が連帯して保証します。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称		チサンホテル広島
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注1）		1,910,000千円
同 価格時点（注1）		2018年11月30日
所在地	住居表示	広島県広島市中区鞆町14番7号
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	900%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	724.13㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	1986年11月22日
	構造／階数（注5）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途（注5）	ホテル
	延床面積（注5）	4,275.59㎡
	所有形態	所有権
	客室数	170室
賃貸可能面積		4,275.59㎡
担保設定の有無		本物件の土地及び建物に根抵当権の設定がありますが、引渡日までに、売主の責任と負担において解除される予定です。
特記事項（注6）		<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、現時点では駐車場の附置義務台数を満たしていませんが、売主は、本物件に係る不動産売買契約において、売主の責任と費用負担において、引渡日までに、本物件内に必要な駐車台数を有する駐車場を確保することを約しています。 ・本土地と隣地との境界の一部が未確定です。 ・本物件に係る定期建物賃貸借契約において、賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、借借人は、賃貸人に対して優先買取交渉権（代理交渉を含む。）を有しています。
物件特性		<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、JR「広島」駅から徒歩約14分、広島電鉄「銀山町」電停至近に立地する宿泊特化型ホテルです。市内中心部各所を巡る広島電鉄の利用により、平和記念公園、原爆ドーム等の市内主要観光スポットへのアクセスは容易であり、付近には百貨店や事務所ビルが集積する八丁堀・紙屋町エリアと、飲食店が集積する流川町・薬研堀エリアが存することから、ビジネス客や観光客を誘引可能な立地です。 ・客室タイプは、シングル143室、ツイン27室の計170室であり、ビジネス客を中心に、インバウンド等のレジャー客にも対応可能な幅広い設定がなされ、1階には朝食・ランチの提供を行う直営レストラン、2階には分割可能な会議室を含む4会議室を備えています。

テナント の 内 容 (注7)	テナントの総数	1
	客室数	170室
	賃貸可能面積	4,275.59㎡
	賃貸面積	4,275.59㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	76,000千円
	総賃料収入	10,200千円

(注1) 「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、大和不動産鑑定株式会社が、取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

(注2) 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(注3) 土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。

(注4) 建物の「竣工年月日」は、登記簿に記載されている日付を記載しています。

(注5) 「構造／階数」、「用途」及び「延床面積」は、登記簿の記載に基づいています。

(注6)「特記事項」には、本日現在において本投資法人の認識する、取得予定資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性等への影響を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(注7)「テナントの内容」欄に関する説明

- (i)「テナントの総数」は、賃借人との間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、1として記載しています。取得予定資産については、売主を賃借人とし、株式会社SHR ホテルリースを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されており、本投資法人は、引渡日付で売主の賃借人たる地位を承継します。上記のテナント総数はかかる賃借人の数をもって1として記載しています。
- (ii)「賃貸可能面積」は、取得予定資産について賃貸が可能な建物の面積の合計を記載しています。
- (iii)「賃貸面積」、「敷金・保証金」は、定期建物賃貸借契約に基づきます。
- (iv)「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に対する比率であり、小数第2位を四捨五入しています。
- (v)「総賃料収入」は、定期建物賃貸借契約に記載の月額賃料（固定賃料）を記載しています。

(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

取得予定資産は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

上記物件に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）においては、本投資法人もしくは売主に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として上記物件の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・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。

(3) 建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調査報告書日付	2019年1月21日
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	—
	今後12年間に必要と思われる修繕・更新費用	185,308千円
	再調達価格	1,140,000千円
地震リスク診断	委託調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調査報告書日付	2019年1月21日
	PML値（注）	6.4%

（注）本地震リスク診断報告書については、委託調査会社の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。PML（Probable Maximum Loss）値とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震＝50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。

第三者調査機関の概要

名称	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者	代表取締役社長 嶋倉 泰造
主な事業内容	安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 他
資本金	100百万円
投資法人・資産運用会社との関係	特になし

4. 取得先の概要

取得先は、国内の事業会社及び複数の個人ですが、取得先の同意が得られないため非開示とさせていただきます。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先は、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

取得予定資産の取得は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

名称	三井不動産リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	代表取締役社長 山代 裕彦
主な事業内容	個人向け不動産仲介事業、法人向け不動産仲介事業、駐車場事業、保険の代理店業務 他
資本金	20,000 百万円
設立年月日	1969年7月15日
投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社です。

(2) 媒介手数料の金額

56,460 千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

7. 利害関係人等との取引

媒介者である三井不動産リアルティ株式会社は利害関係人等（注）に該当するため、利害関係人等との取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、一般媒介契約の締結に関して、資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び承認と投資委員会による審議及び決定を経ております。

（注）利害関係人等とは投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

8. 耐震性に関する事項

取得予定資産は、耐震構造の内容の精査・確認を委託し、取得予定資産にかかる建物について、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を確保している旨の見解を得ています。

なお、本投資法人では、物件を取得する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別に、第三者機関による構造設計図や構造計算書等を用いた図面審査等により、地震リスク診断を実施しています。

9. 本物件取得後の運用状況見通し

本物件の取得は2019年5月30日を予定しているため、本投資法人の2019年2月期（第26期：2018年9月1日～2019年2月28日）の業績に与える影響はありません。

本物件取得後の2019年8月期（第27期：2019年3月1日～2019年8月31日）における運用状況の見通しについては、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途2019年2月期決算発表時（2019年4月中旬予定）に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,910,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,910,000	DCF法による収益価格は、直接還元法による収益価格によってその妥当性が検証され得たものと判断し、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,910,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	122,400	
(a) 可能総収益	122,400	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案のうえ、契約賃料に基づき査定。
(b) 空室損失等	0	テナント属性、契約内容等の個性等を考慮して、中長期的に安定的であると認められることから非計上。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	15,843	
(c) 維持管理費	0	賃借人が負担する事を前提とするため非計上。
(d) 水道光熱費	0	賃借人が負担する事を前提とするため非計上。
(e) 修繕費	1,936	エンジニアリング・レポートに基づき計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	1,800	類似不動産のPMフィー水準に基づき査定。
(g) テナント募集費用等	0	長期的なテナントの入居を想定し、入替時のテナント募集費用は非計上。
(h) 公租公課	11,591	2018年度実績額等に基づき査定。
(i) 損害保険料	276	見積額を妥当と判断し、計上。
(j) その他費用	240	設備の保守点検費用を見積額に基づき、計上。
③ 運営純収益[①-②]	106,556	
(k) 一時金の運用益	760	一時金の運用実態等について総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
(1) 資本的支出	13,506	エンジニアリング・レポートに基づき計上。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	93,810	
⑤ 還元利回り	4.9%	類似不動産の還元利回り等を参考に、近年のホテルアセットにおける市場動向を考慮のうえ査定。
DCF法による価格	1,910,000	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,800,000	
土地比率	88.5%	
建物比率	11.5%	

その他、鑑定評価会社が鑑定評価に当たって留意した事項	-
----------------------------	---

以上

【添付資料】

1. 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況
2. 取得予定資産の写真及び地図

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.naf-r.jp>

<添付資料1> 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

取得（予定）価格の総額	308,222 百万円
物件数	125 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,356 戸

資産の運用比率

	取得（予定）価格（注1）	投資比率（注2）
賃貸住宅	292,333 百万円	94.8%
ホスピタリティ施設	15,889 百万円	5.2%
総合計	308,222 百万円	100.0%

「賃貸住宅」におけるエリア別比率

	取得（予定）価格（注1）	投資比率（注3）
東京23区	255,083 百万円	87.3%
その他東京圏（注4）	12,326 百万円	4.2%
地方主要都市（注5）	24,924 百万円	8.5%
賃貸住宅合計	292,333 百万円	100.0%

上表には2019年1月29日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（ドーマー小田原）」で公表済の取得資産を含めています。

（注1）「取得（予定）価格」には、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含んでいません。

（注2）取得（予定）価格の総額に対する資産分類別の割合を記載しています。

（注3）「賃貸住宅」における取得（予定）価格の総額に対するエリア別の割合を記載しています。

（注4）「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

（注5）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

（注6）直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のウェブサイトをご確認下さい。

<https://www.naf-r.jp/portfolio/5-1.html>

<添付資料 2 > 取得予定資産の写真及び地図



