

2024年9月27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 小島 浩史  
問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰  
(TEL. 03-3246-3677)

## 国内不動産の取得に関するお知らせ（くれたけイン旭川）

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	くれたけイン旭川
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 取得予定価格	660,000千円（注1）
(4) 鑑定評価額	836,000千円（注2）
(5) 売買契約締結日	2024年9月27日
(6) 引渡予定日	2024年10月1日
(7) 取得先	非開示（注3）
(8) 取得資金	借入金及び自己資金による
(9) 支払方法	引渡時全額支払

（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。）を記載しています。

（注2）「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所が、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2024年8月31日）の記載に基づいています。

（注3）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。

### 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		くれたけイン旭川
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所
取得時の鑑定評価額（注1）		836,000千円
同 価格時点（注1）		2024年8月31日
所在地	住居表示	北海道旭川市四条通九丁目1704番18他（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	570.57㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2003年7月25日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	用途（注5）	ホテル・事務所・駐車場
	延床面積（注5）	ホテル・事務所 3,244.07㎡・駐車場 42.26㎡
	所有形態	所有権
	客室数	102室
	賃貸可能面積	3,286.33㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、JR函館本線、宗谷本線、富良野線、石北本線「旭川」駅まで徒歩約8分であることから広域移動における利便性は高く、ビジネスにも観光にも便利な立地です。</p> <p>客室数は、シングル、ダブルをメインとしており、合計102室を備え、ビジネス需要を中心に観光需要にも対応可能となっています。館内施設としては、朝食会場、ランドリーコーナーが用意されています。</p>

テナント の内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸面積	3,286.33㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	賃借人の同意が得られないため非開示
	総賃料収入	賃借人の同意が得られないため非開示

（注1）「取得時の鑑定評価額」、及び「同価格時点」は、一般財団法人日本不動産研究所が、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、㈱呉竹荘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、賃借人たる地位を承継予定です。

(ii) 「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。

(2) 取得予定資産の建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	大和不動産鑑定株式会社
	調査報告書日付	2024年9月13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	58,632千円
	再調達価格	1,041,300千円
地震リスク診断	委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査報告書日付	2024年8月27日
	PML値(注1)	1.5%

(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。

4. 取得先の概要

取得先は、国内の事業会社ですが、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	野村不動産ソリューションズ株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	代表取締役社長 前田 研一
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・保険代理店事業・銀行代理業・不動産情報サイト運営事業
資本金	1,000百万円
設立年月日	2000年11月6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媒介者との間には、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、媒介者並びにその関係者は、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。

(2) 媒介手数料の金額

媒介者の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

7. 利害関係人等との取引

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ではありません。

8. 耐震性に関する事項

本投資法人は、構造計算書を含む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た構造計算及び構造図に偽装の疑いがない旨の見解を得ています。

9. 本取引後の運用状況見通し

2025年2月期（第38期：2024年9月1日～2025年2月28日）における本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	836,000千円
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	836,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	843,000	
① 運営収益[(a)-(b)]		
(a) 可能総収益		
(b) 空室損失等		
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]		
(c) 維持管理費	非開示 (注)	
(d) 水道光熱費		
(e) 修繕費		
(f) プロパティマネジメントフィー		
(g) テナント募集費用等		
(h) 公租公課		
(i) 損害保険料		
(j) その他費用		
③ 運営純収益[①-②]	47,015	賃料減額期間終了後の原契約に基づく賃料を採用し、貸室賃料収入を計上した。なお、対象不動産の賃料の負担可能性の検証結果を踏まえ、賃料減額リスク等については還元利回りで考慮した。
(k) 一時金の運用益	非開示 (注)	
(1) 資本的支出		
④ 純収益[③+(k)-(1)]	43,830	
⑤ 還元利回り	5.2%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による価格	828,000	
割引率	5.0%	基準利回りに、対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。
積算価格	435,000	
土地比率	23.5%	
建物比率	76.5%	

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	-
----------------------------	---

(注) 賃借人の同意が得られないため非開示とさせていただきます。

以 上

\* 本投資法人のウェブサイト : <https://www.naf-r.jp>

【添付資料】

1. 本取引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

<添付資料1>本取引後のポートフォリオの状況

取得（予定）価格の総額	342,798 百万円
物件数	137 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,582 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	322,641 百万円	94.1%
ホスピタリティ施設	20,157 百万円	5.9%
総合計	342,798 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	285,660 百万円	88.5%
その他東京圏（注4）	14,426 百万円	4.5%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.0%
賃貸住宅合計	322,641 百万円	100.0%

（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）ポートフォリオ全体におけるエリア別比率は、東京23区85.1%、東京23区以外14.9%となります。

（注7）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ください。

<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

