

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（ドーマー小田原）

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、取得を完了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) 取得資産の名称	ドーマー小田原
(2) 取得資産の種類	不動産
(3) 取得価格（注1）	521,000千円
(4) 鑑定評価額（注2）	613,000千円
(5) 売買契約締結日	2019年1月29日
(6) 引渡日	2019年1月29日
(7) 取得先	非開示（注3）
(8) 取得資金	自己資金
(9) 支払方法	引渡時全額支払

（注1）「取得価格」は、取得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、取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格時点 2018年12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. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産の名称		ドーミー小田原
取得資産の種類		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）		613,000千円
同 価格時点（注1）		2018年12月31日
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区小田原一丁目3番3号
土地	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	200%
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積（注3）	2,075.94㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	1998年2月24日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	用途（注5）	寄宿舎・倉庫
	延床面積（注5）	2,384.98㎡・67.16㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	78戸
	賃貸可能面積	2,384.98㎡・67.16㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		本物件の土地の一部には、鉄道高架橋設置を目的とした地上権が設定され、登記されています。
物件特性		<p>本物件は、JR「仙台」駅より徒歩14分程度に位置し、都心接近性は良好です。</p> <p>JR「仙台」駅の西口方面では中心商業地を形成しており、東口方面は近年マンションや共同住宅が多数供給されています。</p> <p>本物件は、主に都心生活の利便性を重視し、中心商業地へ通勤する単身者層及び周辺の大学等に通学する学生のほか、転勤者等の法人契約が想定されます。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	78戸
	賃貸戸数	78戸
	賃貸可能面積	2,452.14㎡
	賃貸面積	2,452.14㎡
	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	4,157千円

（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べ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。取得資産については、売主を賃貸人とし、株式会社フジタを賃借人とする定期建物賃貸借契約を、本投資法人が本日付で承継しており、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。なお、賃借人である株式会社フジタは、株式会社共立メンテナンス（オペレータ）との間で転賃借契約を締結したうえで、一部を自己使用しております。
- (ii)「賃貸可能戸数」は、取得資産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (iii)「賃貸戸数」、「賃貸面積」は、本日付で締結した定期建物賃貸借契約地位承継合意書に基づきます。「敷金・保証金」については、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。
- (iv)「賃貸可能面積」は、取得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。
- (v)「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。
- (vi)「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) 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16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	62,710千円
	再調達価格	550,900千円
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16日
	PML値(注)	0.2%

(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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 飯盛 徹夫
主な事業内容	信託業務、預金または定期積金の受入れ 他
資本金	247,369 百万円
設立年月日	1925年5月9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。また、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。

(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

取得資産は、建築基準法第38条に基づく国土交通大臣認定を取得しています。

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の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

2019年2月期（第26期：2018年9月1日～2019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	613,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年12月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	613,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、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]	615,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	49,891	
(a) 可能総収益	49,891	契約に基づく賃料を計上。
(b) 空室損失等	0	長期的な入居を想定し非計上。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	5,902	
(c) 維持管理費	0	契約に基づき非計上。
(d) 水道光熱費	0	契約に基づき非計上。
(e) 修繕費	1,781	エンジニアリング・レポートの12年間平均修繕費に基づき査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	0	契約に基づき非計上。
(g) テナント募集費用等	0	長期的な入居を想定し非計上。
(h) 公租公課	3,547	2018年度の税額資料に基づく査定額を計上。
(i) 損害保険料	129	見積額を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	445	予備費として計上。
③ 運営純収益[①-②]	43,988	
(k) 一時金の運用益	326	運用利回りを1.0%と査定し計上。
(1) 資本的支出	4,369	エンジニアリング・レポートの12年間平均更新費に基づき査定。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	39,945	
⑤ 還元利回り	6.5%	類似不動産の還元利回り等を参考に、現況寮として一括賃貸されており現行賃料水準に基づく賃料負担リスクを勘案して査定。
DCF法による価格	612,000	
割引率	6.3%	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	6.7%	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	585,000	
土地比率	67.5%	
建物比率	32.5%	

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. 取得資産取得後のポートフォリオの状況
2. 取得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（チサンホテル広島）」で公表済の取得予定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> 取得資産の写真及び地図

