

2025年2月14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 (STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east)

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。なお、取得予定資産は民泊サービス（住宅の全部または一部を利用した宿泊サービス）を提供する施設に該当します。

2. 取得の概要

(1) 取得予定資産の名称	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 取得予定価格	2,552,400,000円（注1）
(4) 鑑定評価額	2,790,000,000円（注2）
(5) 売買契約締結日	2025年2月14日
(6) 引渡予定日	2025年3月3日
(7) 取得先	三井不動産レジデンシャル株式会社
(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、JLL 森井鑑定株式会社が、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2025年1月1日）の記載に基づいております。

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		STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注1）		2,790,000千円
同 価格時点（注1）		2025年1月1日
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場一丁目14番2号
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）	395.67㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2020年4月21日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途（注5）	共同住宅・駐輪場・集塵庫・店舗・物置
	延床面積（注5）	2,653.23㎡
	所有形態	所有権
	総戸数	69戸（民泊として運営可能な客室数は68室）
賃貸可能面積		2,691.88㎡
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、「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」いわゆる「特区民泊」の認定を受けており、共同住宅用途で民泊の事業を行っています。</p> <p>【Osaka Metro/大阪メトロ】長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から、徒歩約6分に位置し、【Osaka Metro/大阪メトロ】の複数路線が利用可能であり、また、「心斎橋」駅、「堺筋本町」駅からも徒歩圏にあることから、観光及びビジネス目的においても交通利便性が高いです。</p> <p>対象地周辺は、都心への接近性も優ることから、賃貸マンション、賃貸オフィス等の他、ホテルや賃貸マンションを転用した民泊利用も一定の需要が認められ、民泊における需要者層は、観光目的の訪日外国人、研修等で訪れるビジネスパーソンが挙げられます。</p>

テナントの内容（注7）	テナントの総数	1
	賃貸面積	2,691.88㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	なし
	総賃料収入	変動賃料

（注1）「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、JLL 森井鑑定株式会社が、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おります。

（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おります。

（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、マスターリース会社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、売主を賃貸人、楽天ステイ株式会社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貸人たる地位を承継する予定です。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) 「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。
 (iii) 「総賃料収入」は、定期建物賃貸借契約に基づく建物賃料として変動賃料と記載しています。

(2) 建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査報告書日付	2025年1月23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	29,188千円
	再調達価格	763,600千円
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	2025年1月23日
	PML値(注1)	5.6%

(注1) 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。

(以下余白)

4. 取得先の概要

名称	三井不動産レジデンシャル株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号	
代表者	代表取締役社長 嘉村 徹	
主な事業内容	中高層住宅事業、戸建住宅事業、賃貸住宅事業、シニアレジデンス事業、市街地再開発事業・マンション再生事業・海外事業	
資本金	40,000 百万円	
設立年月日	2005 年 12 月 26 日	
純資産 (2024 年 3 月末日現在)	191,908 百万円	
総資産 (2024 年 3 月末日現在)	1,106,671 百万円	
大株主及び持株比率 (2024 年 3 月末日現在)	株 主 名	持株比率
	三井不動産株式会社	100.0%
投資法人・資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は、2024 年 8 月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 3.09% の投資口を保有しています。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。	
人的関係	2024 年 8 月期において、本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、人的関係はありません。	
取引関係	2024 年 8 月期において、本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本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 (100%) であり、関連当事者に該当します。	

5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	三井不動産レジデンシャル株式会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の 100% 子会社	—
取得経緯・理由等	三井不動産レジデンシャル株式会社が開発	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である三井不動産レジデンシャル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、不動産売買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いきます。

（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、平成 18 年法律第 92 号により改正された建築基準法に基づく構造計算適合性判定を受けています。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

本物件の取得は 2025 年 3 月 3 日を予定しているため、本投資法人の 2025 年 2 月期（第 38 期：2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）の業績に与える影響はありません。

2025 年 8 月期（第 39 期：2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 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。

(以下余白)

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,790,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2025年1月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,790,000	DCF法による価格を重視し直接還元法による価格を比較考慮して試算した。
直接還元法による価格[④÷⑤]	2,900,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	127,634	
(a) 可能総収益	127,634	実績及びマーケットレポートを参考にして、賃料を査定。
(b) 空室等損失	0	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	11,818	
(c) 維持管理費	2,089	提示資料及び実績等を基に査定。
(d) 水道光熱費	0	
(e) 修繕費	730	修繕費はエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	0	
(g) テナント募集費用等	0	
(h) 公租公課	8,482	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	277	提示資料を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	240	予備費。
③ 運営純収益[①-②]	115,816	
(k) 一時金の運用益	0	
(l) FF&E積立金	3,909	類似不動産の実績を参考に査定。
(m) 資本的支出	1,703	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
④ 純収益[③+(k)-(l)-(m)]	110,204	
⑤ 還元利回り	3.8%	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	2,740,000	
割引率	3.6%	基準利回りに、対象不動産の地域性、個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	4.1%	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	1,620,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.0%	
FF&E比率	0.9%	

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

* 本投資法人のウェブサイト : <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
2. 取得予定資産の写真及び地図

<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	346,326 百万円
物件数	139 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,674 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	323,617 百万円	93.4%
ホスピタリティ施設※	22,709 百万円	6.6%
総合計	346,626 百万円	100.0%

※取得予定資産は、ホスピタリティ施設に分類しています。

「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	286,636 百万円	88.6%
その他東京圏（注4）	14,426 百万円	4.4%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.0%
賃貸住宅合計	323,617 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、千葉県のみを指します。

（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84.5%、東京23区以外15.5%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

