

2023 年 9 月 1 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 川上 哲司
(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産の取得に関するお知らせ
(スマイルホテル西明石、スマイルホテル沖縄那覇、スマイルホテル松山)

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

	取得資産の名称	取得資産 (注 1)	取得価格 (注 2) (千円)	鑑定評価額 (注 3) (千円)
物件 1	スマイルホテル西明石	不動産及び 不動産の賃借権	970,000	994,000
物件 2	スマイルホテル沖縄那覇	不動産	1,120,000	1,240,000
物件 3	スマイルホテル松山	不動産	1,010,000	1,040,000
合 計			3,100,000	3,274,000

- | | |
|-------------|----------------|
| (1) 売買契約締結日 | 2023 年 9 月 1 日 |
| (2) 引渡日 | 2023 年 9 月 1 日 |
| (3) 取得先 | 平川門管理合同会社 |
| (4) 取得資金 | 自己資金による (注 4) |
| (5) 支払方法 | 引渡時全額支払 |

- (注 1) 取得資産について、本投資法人は、取得資産を信託財産とする信託受益権を取得後、本日付で信託を終了しました。
- (注 2) 「取得価格」は、取得資産に関する信託受益権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 3) 「鑑定評価額」は、JLL 森井鑑定株式会社が、取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格時点 2023 年 7 月 1 日）の記載に基づいています。

(注4) 本日付で自己資金により本物件の取得を行った後、当該自己資金の減少に充てるため新規借入れを実施する可能性があります。新規借入れを実施した場合の詳細については、決定次第お知らせいたします

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

①物件1：スマイルホテル西明石

取得資産の名称		スマイルホテル西明石
取得資産の種類（注1）		不動産及び不動産の賃借権
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2）		994,000千円
同 価格時点（注2）		2023年7月1日
所在地	住居表示	兵庫県明石市和坂12番5他（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注3）	600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注4）	①403.43㎡、②41.90㎡
	所有形態	①所有権、②借地権
建物	竣工年月日（注5）	2003年1月8日
	構造／階数（注6）	鉄骨造陸屋根10階建
	用途（注6）	ホテル
	延床面積（注6）	2,045.00㎡
	所有形態	所有権
	客室数	106室
賃貸可能面積		2,045.00㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注7）		本物件の一部土地（以下、「本件敷地」といいます。）の所有者である個人との間の借地契約の概要は以下のとおりです。 （1）借地権の目的：駐車場 （2）借地期間：2023年8月1日から2073年7月末日 （3）支払賃料：月額80,000円 （4）保証金：500,000円 （5）その他：賃貸人は、本件敷地を第三者に譲渡しようとするときは、事前に賃借人に通知し、本件敷地の所有権の取得について、賃借人に優先交渉権を与えるものとする。
物件特性		本物件は、JR神戸線・山陽新幹線「西明石」駅まで徒歩約2分であることから広域移動における利便性は高く、大手企業の工場等が多数進出しており、ビジネス需要に便利な立地です。 客室数はシングルをメインとしており、合計106室を備え、ビジネス需要が中心であるが、JR神戸線でJR「三ノ宮」駅へも電車で20分程度であり、一定の観光需要も取り込むことができます。館内施設としては、朝食会場、大浴場（男性限定）、コインランドリーが用意されています。

テナントの内容 （注8）	テナントの総数	1
	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

②物件 2：スマイルホテル沖縄那覇

取得資産の名称		スマイルホテル沖縄那覇
取得資産の種類（注 1）		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 2）		1,240,000千円
同 価格時点（注 2）		2023年 7 月 1 日
所在地	住居表示	沖縄県那覇市前島三丁目24番 1 号
土地	建蔽率（注 3）	80%
	容積率（注 3）	600%・400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注 4）	527.19㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注 5）	2007年 8 月27日
	構造／階数（注 6）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途（注 6）	ホテル
	延床面積（注 6）	2,772.69㎡
	所有形態	所有権
	客室数	128室
	賃貸可能面積	2,772.69㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注 7）		なし
物件特性		本物件は、沖縄モノレール・ゆいレール「美栄橋」駅まで徒歩約 7 分に位置します。観光地として人気が高い国際通りや松山地区、オフィス街である久茂地地区へは徒歩15分程度でアクセス可能であり、離島への高速船やフェリーが発着する泊港に近接しています。 客室数は、シングルをメインとしており、合計128室を備え、ビジネスパーソンや単身観光客向けの滞在をメインとしたビジネスホテルです。館内施設としては、朝食会場、コインランドリーが用意されています。

テナント の 内 容 （注 8）	テナントの総数	1
	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

③物件 3：スマイルホテル松山

取得資産の名称		スマイルホテル松山
取得資産の種類（注1）		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2）		1,040,000千円
同 価格時点（注2）		2023年7月1日
所在地	住居表示	愛媛県松山市勝山町一丁目18番1（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注3）	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注4）	433.77㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注5）	2007年10月19日
	構造／階数（注6）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	用途（注6）	ホテル・駐車場
	延床面積（注6）	2,144.46㎡・41.79㎡
	所有形態	所有権
	客室数	97室
	賃貸可能面積	2,144.46㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注7）		本物件の敷地と隣地との境界の一部が未確定です。
物件特性		本物件は、伊予鉄道の「勝山町」駅まで徒歩約1分であり、「松山市」駅までは約10分、「道後温泉」駅へも約10分であり、ビジネスにも観光にも便利です。 客室数は、シングル、ダブルをメインとしており、合計97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、コインランドリーが用意されています。

テナント の 内 容 （注8）	テナントの総数	1
	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）取得資産について、本投資法人は、取得資産を信託財産とする信託受益権を取得後、本日付で信託を終了しました。

（注2）「取得時の鑑定評価額」、及び「同価格時点」は、JLL 森井鑑定株式会社が、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3）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4）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5）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6）「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7）「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8）「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、㈱ホスピタリティオペレーションズ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、賃貸人たる地位を承継しています。

（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。

(2) 取得資産の建物状況調査等の概要

		物件 1	物件 2	物件 3
取得予定資産の名称		スマイルホテル 西明石	スマイルホテル 沖縄那覇	スマイルホテル 松山
建物状況調査	委託調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社		
	調査報告書日付	2023 年 8 月 24 日	2023 年 8 月 24 日	2023 年 8 月 24 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	90,990 千円	60,500 千円	80,010 千円
	再調達価格	724,000 千円	1,040,000 千円	817,000 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	2023 年 8 月 23 日	2023 年 8 月 23 日	2023 年 8 月 23 日
	PML 値 (注)	5.7%	3.1%	2.8%

(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

名称	平川門管理合同会社		
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号		
業務執行社員の概要	名称	一般社団法人エフ・ビー・ホールディング	
	所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内	
	代表者の役職・氏名	職務執行者 北川久芳	
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業		
設立年月日	2021年3月15日		
資本金	金100千円		
投資法人・資産運用会社との関係			
資本関係		本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。	
人的関係		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		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、本投資法人又は本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	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
所在地	東京都千代田区紀尾井町1番3号
代表者	代表取締役社長 河西 利信
主な事業内容	不動産取引支援（不動産取得・売却および証券化支援）、クロスボーダー取引支援、企業不動産戦略、ポートフォリオ/プロパティマネジメント、プロジェクトマネジメント、ファシリティマネジメント、賃貸借/トランザクションマネジメント、ホテル投資支援・アドバイザー、サプライチェーンコンサルティング、エナジー&サステナビリティコンサルティング、不動産鑑定、リサーチ/コンサルティング、不動産テクノロジー
資本金	195 百万円
設立年月日	1985 年 4 月 23 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

2024 年 2 月期（第 36 期：2023 年 9 月 1 日～2024 年 2 月 29 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

(1) 物件1：スマイルホテル西明石

鑑定評価額	994,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2023年7月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	994,000	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]	1,010,000	
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]	58,428	
(k) 一時金の運用益	非開示（注）	
(l) 資本的支出		
④ 純収益[③+(k)-(l)]	53,278	
⑤ 還元利回り	5.3%	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	978,000	
割引率	5.1%	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	5.5%	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	448,000	
土地比率	56.0%	
建物比率	44.0%	

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。

(2) 物件2：スマイルホテル沖縄那覇

鑑定評価額	1,240,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2023年7月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,240,000	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]	1,260,000	
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		
(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]	58,856	
(k) 一時金の運用益		
(1) 資本的支出		
④ 純収益[③+(k)-(1)]	55,494	
⑤ 還元利回り	4.4%	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	1,220,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	1,230,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	

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。

(3) 物件3：スマイルホテル松山

鑑定評価額	1,040,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2023年7月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,040,000	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]	1,060,000	
⑥ 運営収益[(a)-(b)]		
(a) 可能総収益		
(b) 空室損失等		
⑦ 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		
⑧ 運営純収益[①-②]	57,266	
(k) 一時金の運用益	非開示（注）	
(l) 資本的支出		
⑨ 純収益[③+(k)-(l)]	52,757	
⑩ 還元利回り	5.0%	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	1,020,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	597,000	
土地比率	53.4%	
建物比率	46.6%	

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

取得価格の総額	342,138 百万円
物件数	136 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,477 戸

資産の運用比率

	取得価格（注 1）	投資比率（注 2）
賃貸住宅	322,641 百万円	94.3%
ホスピタリティ施設	19,497 百万円	5.7%
総合計	342,138 百万円	100.0%

「賃貸住宅」におけるエリア別比率

	取得価格（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）ポートフォリオ全体におけるエリア別比率は、東京23区85.2%、東京23区以外14.8%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。

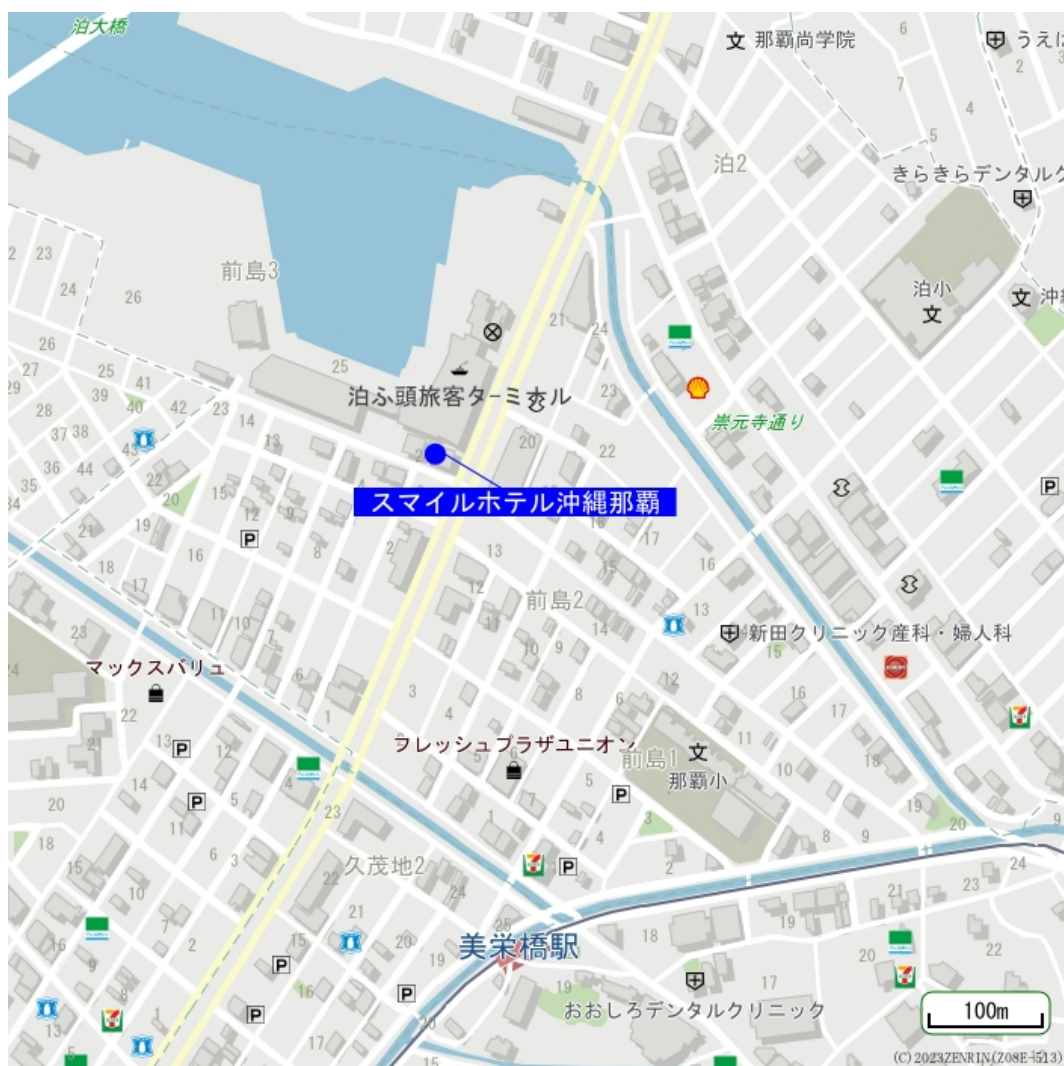
<https://www.naf-r.jp/portfolio/5-1.html>

<添付資料 2> 取得資産の写真及び地図

①物件 1：スマイルホテル西明石



②物件2：スマイルホテル沖縄那覇



③物件3：スマイルホテル松山

