

平成 20 年 3 月 11 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室町二丁目 1 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 中井 伸行
(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 中井 伸行
問合せ先 取締役財務本部長 柴田 守郎
(TEL. 03-3246-3677)

資産の取得に関するお知らせ

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。）は、本日、資産の取得につき、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. 取得の概要

(1) パークアクシス日本橋浜町

- | | |
|------------|------------------|
| ① 物件の名称 | パークアクシス日本橋浜町 |
| ② 取得資産の種類 | 不動産 |
| ③ 取得価格（注1） | 5,540,000,000 円 |
| ④ 売買契約締結日 | 平成 20 年 3 月 11 日 |
| ⑤ 引渡日 | 平成 20 年 3 月 11 日 |
| ⑥ 取得先 | 三井不動産株式会社 |
| ⑦ 取得資金 | 自己資金又は借入金による。 |
| ⑧ 支払方法 | 引渡時全額支払 |

(2) パークアクシス西船橋

- | | |
|------------|------------------|
| ① 物件の名称 | パークアクシス西船橋 |
| ② 取得資産の種類 | 不動産 |
| ③ 取得価格（注1） | 1,020,000,000 円 |
| ④ 売買契約締結日 | 平成 20 年 3 月 11 日 |
| ⑤ 引渡日 | 平成 20 年 3 月 11 日 |
| ⑥ 取得先 | 三井不動産株式会社 |
| ⑦ 取得資金 | 自己資金又は借入金による。 |
| ⑧ 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おりません。）を記載しております。

2. 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、ポートフォリオ全体の着実な成長と、東京 23 区及び首都圏における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。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

① 物件1：パークアクシス日本橋浜町

取得資産の名称	パークアクシス日本橋浜町	
取得資産の種類	不動産	
取得価格（注1）	5,540,000千円	
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額（注2）	5,550,000千円	
同 価格時点（注2）	平成20年1月31日	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号
土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	1,241.55㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成18年7月14日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途（注5）	共同住宅・駐車場・駐輪場・車庫・物置
	延床面積（注5）	9,235.80㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	118戸
	賃貸可能面積	6,999.83㎡
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、都営地下鉄新宿線「浜町」駅より徒歩3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅より徒歩5分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅より徒歩8分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は極めて良好です。</p> <p>当該エリアは都心部に位置し、日本橋、丸の内・大手町や銀座等の主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であり、交通利便性や生活利便性を重視するファミリー層や単身者層を中心に賃貸需要が期待できます。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	118戸
	賃貸戸数	117戸
	賃貸可能面積（㎡）	6,999.83
	賃貸面積（㎡）	6,949.76

② 物件2：パークアクシス西船橋

取得資産の名称	パークアクシス西船橋	
取得資産の種類	不動産	
取得価格（注1）	1,020,000千円	
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2）	1,030,000千円	
同 価格時点（注2）	平成20年1月31日	
所在地	住居表示	千葉県船橋市西船三丁目4番6号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域
	敷地面積（注3）	1,224.95㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成19年9月21日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

	用途（注5）	共同住宅・ゴミ置場
	延床面積（注5）	2,377.18㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	55戸
	賃貸可能面積	2,074.35㎡
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、京成電鉄本線「京成西船」駅より徒歩2分、東京メトロ東西線・JR総武線・JR武蔵野線・東葉高速線「西船橋」駅より徒歩6分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、交通利便面では主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であるほか、駅周辺には小売店や飲食店が多く立地するなど周辺の利便性も良好であるため、利便性を重視する単身者層やファミリー層にも賃貸需要が期待できます。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	55戸
	賃貸戸数	43戸
	賃貸可能面積（㎡）	2,074.35
	賃貸面積（㎡）	1,719.10

- （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（いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。）に記載しています。
- （注2）「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は物件1については森井総合鑑定株式会社、物件2については大和不動産鑑定株式会社が取得資産に関してそれぞれ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。取得資産については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されており、上記のテナント総数はかかるマスターリース契約締結後のテナント総数を記載しています。
 - （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、平成20年2月26日現在の状況であり、売主から受領した資料に基づきます。
 - （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。

（2） 建物状況調査の概要

① 物件1：パークアクシス日本橋浜町

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	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	56,255千円
	再調達価格	1,836,665千円
	建物状況調査報告日付	平成18年12月28日
地震リスク診断	PML値（注2）	8.1%

② 物件2：パークアクシス西船橋

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
--------	--------	------------

	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	16,381 千円
	再調達価格	526,516 千円
	建物状況調査報告日付	平成 19 年 12 月 21 日
地震リスク診断	PML 値 (注 2)	7.9%

(注 2) 当該 PML の数値は、三井住友建設株式会社の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。PML (Probable Maximum Loss) 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

会社名	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
代表者	代表取締役社長 岩沙弘道
資本の額	174,296,119 千円
大株主 (平成 19 年 9 月 30 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 三井生命保険株式会社 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 鹿島建設株式会社 ザ バンク オブ ニューヨークトリートイーダージャスデツクアカウント 三井住友海上火災保険株式会社
主な事業の内容	(1) 不動産の取得、所有、処分及び賃借 (2) 不動産の管理及び利用 (3) 不動産の売買、その仲介及び鑑定 (4) 住宅地・工業用地等の開発・造成及び販売 (5) 住宅の建設及び販売 (6) 港湾・河川等の浚渫及び埋立 (7) 工事の設計、施工、監理及び請負 (8) ホテル、レストラン、レジャー・流通施設・有料老人ホーム等の所有、賃借及び経営 (9) 駐車場の経営 (10) 索道事業の経営 (11) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (12) 生命保険の募集に関する業務並びに損害保険及び自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業 (13) 不動産担保貸付その他金銭の貸付 (14) 特定目的会社、特別目的会社 (財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社) 及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 (15) 有価証券・債権の保有、売買及び仲介並びに管理 (16) 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務 (17) 花卉、種苗、蔬菜、果実等の栽培、売買、貯蔵及びその市場の運営 (18) 乳牛その他動物の飼育、その生産品の加工、貯蔵及び売買 (19) 衣料品、日用雑貨、煙草、印紙、切手、飲食物の販売 (20) 土木建築用資材その他前各号に関連する製品の売買、その仲介及び輸出入 (21) 介護保険法による指定居宅介護支援事業及び福祉用具の貸与 (22) 居宅介護福祉用具の販売 (23) 前各号に附帯関連する事業

本投資法人又は資産運用会社との関係	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（以下「資産運用会社」といいます。）の発行済株式総数の100%を保有しており、資産運用会社の内部規定で定める利害関係者（スポンサー関係者）に該当します。
-------------------	--

5. 利害関係人等との取引

取得資産については、三井不動産株式会社から取得し、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社とします。三井不動産株式会社及び三井不動産住宅リース株式会社は利害関係人等（注1）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、かかる不動産売買、マスターリース及びプロパティ・マネジメント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1）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。

6. 物件取得者等の状況

物件1：パークアクシス日本橋浜町 （東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号） 物件2：パークアクシス西船橋 （千葉県船橋市西船三丁目4番6号）	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	三井不動産株式会社	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	
	取得経緯・理由等	売却を目的として開発	
	取得価格 （その他費用を含む）	—	
	取得時期	—	

7. 耐震性に関する事項

本投資法人は建物における構造計算の専門家である三井不動産株式会社に対して構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認（具体的には、構造計算、荷重計算、応力計算、部材算定、二次設計の確認を経て設計図の適正性の確認まで）を委託しました。その結果、取得資産にかかる建物について、上記専門家である三井不動産株式会社より、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確認を得ており、これを踏まえて資産運用会社では、建築基準法に定める耐震性能が確保されていると判断しております。

さらに、本投資法人は取得資産の建物に対する精査、確認作業を三井不動産株式会社に加えて下記の第三者調査機関（三井住友建設株式会社）に依頼しており、構造計算書等に故意の改ざん、偽装等の不正が見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施された旨を確認しております。

平成20年1月25日時点において、取得資産の建築主、施工会社、設計者は下記のとおりであり、いずれも国土交通省より構造計算書の偽装があった物件に関与した者として公表された企業に該当しません。

また、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の視点から地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に取得建物の構造上の耐力を考慮し、取得物件に関する適切な地震リスク分析を行った上で取得を判断しております。

取得資産の設計に関連する業者等

物件番号	物件名称	建築主	施工会社	建物設計会社	構造設計会社	建築確認機関
------	------	-----	------	--------	--------	--------

物件 1	パークアクシ ス日本橋浜町	三井不動産株 式会社	前田建設工業 株式会社	前田建設工業 株式会社	株式会社ゴウ 構造	東京都中央区
物件 2	パークアクシ 西船橋	三井不動産株 式会社	新日本建設株 式会社	新日本建設株 式会社	株式会社エス パス建築事務 所	ハウスプラス 住宅保証株式 会社

第三者調査機関の概要（建物状況調査、地震リスク診断及び構造計算書の再調査）

会社名	三井住友建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿七丁目 5 番 25 号
代表者	代表取締役社長 五十嵐久也
資本金	16,859,138 千円
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> (1) 土木、建築、プレストレストコンクリート、電気および管工事、その他工 事の請負および設計監理 (2) 海洋開発、地域開発、都市開発、資源開発および環境整備の設計監理 (3) 前各号に関する調査、企画、立案等エンジニアリングおよびコンサルティ ング業務の受託 (4) 不動産の取得、管理、利用、処分および賃借 (5) 不動産の売買、仲介および鑑定 (6) 土木・建築用材料、プレストレストコンクリート製品、免震装置、制震装 置および機械器具等の製造、供給販売および賃貸 (7) 土木構築物および建築物の維持、補修および保安警備 (8) 造園および園芸に関する事業 (9) 工業所有権、著作権およびコンピューターソフトウェアの開発、取得、実 施許諾および販売 (10) 情報処理サービス業および情報提供サービス業 (11) コンピューター等電子応用事務機器の開発、販売、賃貸および保守管理 (12) 総合リース業 (13) 老人ホーム・研修・医療・スポーツ施設、スキー場・遊園地等のレジャー 施設、宿泊施設および飲食店の経営、管理、運営および賃借 (14) 労働者派遣事業 (15) 損害保険代理業 (16) 金銭の貸付その他の金融業 (17) 公害防止に関する事業 (18) 産業廃棄物の収集、運搬、処理および再生利用 (19) 土壌・地下水汚染の調査および評価ならびにその修復、浄化に関する設計、 施工、監理 (20) 前各号に付帯関連する事業
本投資法人又は資産運用会 社との関係	特になし

8. 媒介の概要

本物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

9. 本物件の取得後の運用状況見通し

本物件取得後の業績見通しにつきましては、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成
20年2月期決算発表時（平成20年4月予定）に公表する予定です。

以 上

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.naf-r.jp>

【添付資料】

1. 取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー
2. 取得資産取得後のポートフォリオ一覧（取得（予定）価格ベース）
3. 取得資産の外観及びエントランス写真
4. 取得資産の地図

<添付資料1>取得資産の価格に関する鑑定サマリー

①パークアクシス日本橋浜町

(単位：千円)

鑑定評価額 (特定価格)		5,550,000		
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	303,905	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。	
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。	
	(c) 駐車場収入	14,803	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。	
	(d) その他収入	17,857	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率及び空室率を勘案の上査定。	
	権利金等収入	9,689		
	更新料収入	7,209		
	その他収入	959		
	①(a)+(b)+(c)+(d)	336,565		
	(e) 空室等損失合計	17,570	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。	
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。	
②運営収益[①-(e)-(f)]	318,995			
運 営 費 用	(g) 維持管理費	10,054	現行の契約額を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。	
	(h) 水道光熱費	2,921	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。	
	(i) 修繕費	1,406	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮し査定。	
	(j) プロパティマネジメントフィー	9,067	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。	
	(k) テナント募集費用等	13,123	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の2.0か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。	
	(l) 公租公課	13,125	平成19年度名寄帳に基づき査定。建物については同資料をもとに経年による補正を考慮のうえ中長期的観点から築後11年目の推定税額を採用。	
	(m) 損害保険料	664	提示の契約額に基づき計上。	
	(n) その他費用	1,061	提示の契約額に基づき計上。	
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	51,421		
	④運営純収益[②-③]	267,574		
(o) 一時金の運用益	1,050	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。		
(p) 資本的支出	3,282	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。		
⑤純収益[④+(o)-(p)]	265,342			

⑥還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	5,650,000	
DCF 法による価格	5,450,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.0%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格	3,480,000	
土地・建物の合計価格	3,480,000	
土地価格	1,710,000	
建物価格	1,770,000	
増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

②パークアクシス西船橋

(単位：千円)

鑑定評価額 (特定価格)	1,030,000	
--------------	-----------	--

査定項目		内容	査定根拠
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	70,085	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	864	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもちに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	3,312	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率及び空室率を勘案の上査定。
	権利金等収入	2,646	
	更新料収入	666	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	74,261	
(e) 空室等損失合計	3,540	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。	
(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。	
②運営収益[①-(e)-(f)]	70,721		
運営 費用	(g) 維持管理費	3,683	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,506	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	1,083	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮し査定。

運営費用	(j) プロパティマネジメントフィー	2,359	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k) テナント募集費用等	1,742	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.3か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l) 公租公課	4,346	土地は平成19年度名寄帳に基づき小規模宅地の特例措置を考慮して査定。建物については再調達原価に基づき、経年による補正等を考慮し査定。
	(m) 損害保険料	234	類似建物の保険料率等を考慮して査定。
	(n) その他費用	132	提示の契約額に基づき計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	15,086	
④運営純収益[②-③]	55,635		
(o) 一時金の運用益	212	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。	
(p) 資本的支出	1,518	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。	
⑤純収益[④+(o)-(p)]	54,329		
⑥還元利回り	5.2%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	1,040,000		
DCF法による価格	1,020,000		
割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。	
最終還元利回り	5.4%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。	
積算価格	885,000		
土地・建物の合計価格	土地価格	342,986	
	建物価格	542,311	
	増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

上記数値は、本投資法人が、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、森井総合鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に取得資産の不動産鑑定評価を依頼し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価は一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性を保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を四捨五入しております。

<添付資料2>取得資産取得後のポートフォリオ一覧（取得（予定）価格ベース）

物件 番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）
1	リバーポイントタワー 大川端賃貸棟 パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	21.5
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.3
3	パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	1.9
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.3
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.3
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.0
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	3.7
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.2
9	パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.7
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	2.8
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	5.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.5
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.1
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.1
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.6
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	7.0
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.3
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.8
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.3
23	パークキューブ浅草草原町	東京都台東区	2,508	1.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.6
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.2
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.3
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.5
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.9
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	2.9
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.3
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	2.0
38	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.4
41	（仮称）パークキューブ板橋本町（取得予定）	東京都板橋区	4,170	3.0
42	（仮称）パークキューブ学芸大学（取得予定）	東京都目黒区	910	0.7
43	（仮称）パークキューブ大井町（取得予定）	東京都品川区	1,440	1.0
東京 23 区小計			127,394	92.1
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.7
26	パークキューブ京王八王子 II	東京都八王子市	1,130	0.8
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.7
首都圏小計（注3）			3,141	2.3
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.8
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.1
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.4
地方主要都市小計（注4）			7,765	5.6
合 計			138,300	100.0

(注1)「取得(予定)価格」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の売買代金(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おりません。)を記載しております。なお、百万円未満を切り捨てております。

(注2)「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の合計に対する比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3)「首都圏」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4)「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

<添付資料3>取得資産の外観及びエントランス写真
①パークアクシス日本橋浜町

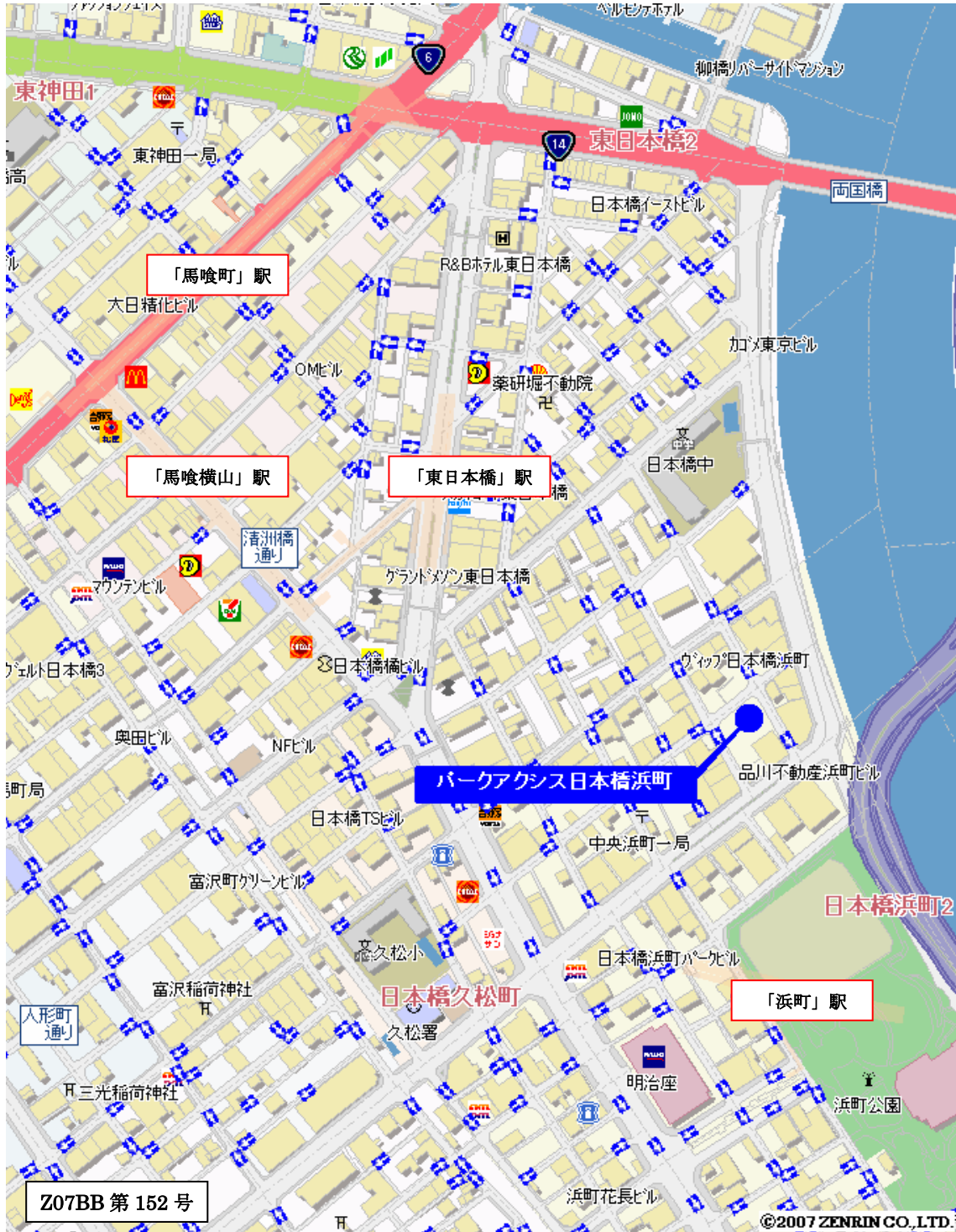


②パークアクセス西船橋



<添付資料4>取得資産の地図

①パークアクセス日本橋浜町



②パークアクセス西船橋

