

平成 20 年 2 月 21 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ましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|--------------|----------------------|
| (1) 物件の名称 | (仮称) パークキューブ大井町 |
| (2) 取得資産の種類 | 不動産 |
| (3) 取得価格(注1) | 1,440,000,000 円 |
| (4) 売買契約締結日 | 平成 20 年 2 月 21 日 |
| (5) 引渡日 | 平成 20 年 5 月 30 日(予定) |
| (6) 取得先 | 株式会社佐藤秀 |
| (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おりません。)に記載しております。

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	(仮称) パークキューブ大井町	
取得資産の種類	不動産	
取得価格(注1)	1,440,000千円	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
調査価額(注2)	1,440,000千円	
同 価格時点(注2)	平成20年1月31日	
所在地	地番	東京都品川区大井一丁目26番2、同番3、同番18
土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	400.52㎡

	所有形態	所有権
建物	竣工予定年月日（注4）	平成20年2月末日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造 地上14階建
	用途（注5）	共同住宅
	延床面積（注5）	1,813.35㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	65戸
	賃貸可能面積	1,511.12㎡
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 京浜東北線、東急大井町線及び東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅より徒歩5分の位置にあり、最寄駅への近接性及び交通利便性は極めて良好です。</p> <p>また、本物件の周辺には最寄駅周辺を中心に大規模小売店舗や飲食店等が数多く存在しており、生活利便性も良好です。当該エリアは都心部に位置し、品川など主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスも良好であることから、利便性を重視する単身者層を中心とした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	65戸
	賃貸戸数	—
	賃貸可能面積（㎡）	1,511.12
	賃貸面積（㎡）	—

（注1）「取得価格」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おりません。）を記載しています。

（注2）「調査価額」、「同 価格時点」は、大和不動産鑑定株式会社が取得予定資産に関して作成した不動産調査報告書の記載に基づいています。尚、「不動産調査」とは、不動産の価格評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の価格評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

（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「竣工予定年月日」は、取得先が建物を完成させる予定日を記載しています。

（注5）「構造／階数」「用途」「延床面積」は確認済証（平成18年12月4日付第H18確認建築品川区000214号）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、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、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る予定であり、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、取得予定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、取得予定資産が未竣工のため、該当事項はありませんが、本物件におきましては、竣工後本投資法人が取得するまでの間、売主によるリーシングが行われる予定です。当該リーシングにより、新築物件ながら取得時点において、一定の稼働条件が期待でき、未稼働による賃料収入の低下を回避することを図っています。

(iv) 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について賃貸が可能な建物の面積の合計を本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等に基づき記載しています。

（2） 建物状況調査の概要

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	13,002千円
	再調達価格	438,424千円

	建物状況調査報告日付	平成 20 年 1 月 31 日
地震リスク診断	PML 値 (注 1)	10.0%

(注 1) 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、内容を保障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	株式会社佐藤秀
本店所在地	東京都新宿区新宿五丁目 6 番 11 号
代表者	代表取締役社長 岡田幹雄
資本の額	500,000 千円
大株主 (平成 20 年 1 月 31 日現在)	株式会社サクセスプロ
主な事業の内容	1. 土木建築、設計並びに施工の請負及受託 2. 不動産の売買、賃貸借並びに仲介、管理 3. 木材の加工及び売買 4. 前各号に付帯する一切の事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社およびプロパティ・マネジメント会社とする予定です。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、物件取得完了までに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る予定です。

(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

該当事項はありません。

7. 耐震性に関する事項

本投資法人は、取得予定資産の取得にあたり、取得先から本建物の構造設計内容について建築基準法を遵守したものであり、法令上の耐震性能を確保している旨の報告を受けております。

本投資法人は取得予定資産の建物に対する精査、確認作業として三井不動産株式会社および三井住友建設株式会社、それぞれ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) を委託しており、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は確保されていると判断しております。

取得予定資産の建築主、施工会社、設計者は下記のとおりであり、平成 20 年 1 月 25 日時点において、これらのうち株式会社佐藤秀 (取得予定資産の取得先) については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 (「ゼファー月島」(1997 年建築確認取得、東京都中央区所在) における施工者) として公

表された企業に該当しております。

しかしながら、資産運用会社では上記の2社による確認に加え、公表されている物件における上記業者の関与は施工者としてのみであり、構造設計を含む設計には関与していないことを勘案し、取得予定資産の取得の決定について影響はないと判断いたしました。

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。

取得予定資産の設計に関連する業者等

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
株式会社佐藤秀	株式会社佐藤秀	株式会社佐藤秀	株式会社セブテック建築研究所	品川区

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	(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. 建物引渡しに係るリスクとその回避方法

本物件は平成20年2月に建物が完成する予定の開発中の物件であるため、建物完成までに工事完工及び建物引渡しリスク等が内在していますが、本投資法人は主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクの回避を図っております。

- ・ 売買契約に定められた設計図書に基づき、建物が建築され、かつ検査済証の取得の他、必要な法令上の許認可を全て取得すること。
- ・ 建物の建築基準法等の建築関連法規全般に対する遵法性が確認される他、所定のデュー・ディリジェンスの結果特段の問題がないことが確認されること。

10. 本物件の取得後の運用状況見通し

本物件の取得による本投資法人の平成20年2月期運用状況への影響はありません。

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. 取得予定資産の価格に関する調査報告書サマリー
2. 取得予定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. 取得予定資産の外観イメージ
4. 取得予定資産の地図

<添付資料 1 > 取得予定資産の価格に関する調査報告書サマリー

(単位：千円)

調査価額 (特定価格)		1,440,000		
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	82,274	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	720	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	4,679	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	3,908		
	更新料収入	651		
	その他収入	120		
	①(a)+(b)+(c)+(d)	87,674		
	(e) 空室等損失合計	4,474	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)]	83,200			
運 営 費 用	(g) 維持管理費	2,194	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	823	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	1,390	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	2,752	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	2,552	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	3,357	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	181	提示の契約額に基づき計上。	
	(n) その他費用	0		
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	13,248		
④運営純収益[②-③]	69,952			
(o) 一時金の運用益	261	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	1,264	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)]	68,948			

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)	1,470,000	
DCF法による価格	1,420,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,030,000	
土地・建物の合計価格	1,032,302	
土地価格	580,725	
建物価格	451,577	
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。

上記の調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととります。当該査定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、正確性及び当該調査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>取得予定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	22.5
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	2.0
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.5
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	1.1
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	3.9
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.4
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	1.3
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	3.0
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.0
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	5.7
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	2.2
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.2
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	7.4
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	1.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.4
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.9
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.7
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	1.4
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.6
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	3.0
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.4
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	2.1
38	（仮称）パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.7
39	（仮称）パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	3.2
40	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.5
41	（仮称）パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	1.1
東京23区小計			121,854	92.5
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.8
26	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.9
首都圏小計（注3）			2,121	1.6
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.9
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.5
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	5.9
合計			131,740	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。



掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なる場合があります。

< 添付資料 4 > 取得予定資産の地図



以 上