

2018年9月27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)

国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ

(取得：パークアクシス金山 WEST、譲渡：パークキューブ池袋要町)

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、国内不動産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）につき、下記のとおり決定し、本取引を完了しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

① 取得資産の名称（注1）	パークアクシス金山 WEST
② 取得資産の種類（注2）	不動産
③ 取得価格（注3）	1,770,000 千円
④ 鑑定評価額（注4）	1,840,000 千円
⑤ 売買契約締結日	2018年9月27日
⑥ 引渡日	2018年9月27日
⑦ 取得先	非開示（注6）
⑧ 取得資金	借入金及び自己資金による（注7）
⑨ 支払方法	引渡時全額支払

(2) 本譲渡の概要

① 譲渡資産の名称	パークキューブ池袋要町
② 譲渡資産の種類（注2）	不動産
③ 譲渡価格（注5）	1,620,000 千円
④ 帳簿価格	1,551,584 千円（2018年2月28日現在）
⑤ 譲渡価格と帳簿価格の差額	68,415 千円
⑥ 鑑定評価額（注4）	1,620,000 千円
⑦ 売買契約締結日	2018年9月27日

⑧ 引渡日	2018年9月27日
⑨ 譲渡先	非開示（注6）
⑩ 決済方法	引渡時一括決済
⑪ 譲渡資金の用途	将来の物件取得資金、借入金の返済資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当

- (注1) 取得資産の現在の名称は「ファミルド金山」ですが、本物件は三井不動産株式会社が開発した物件であり、三井不動産グループが企画・開発する「パークアクセス」シリーズの品質基準を満たすことから、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を「パークアクセス金山 WEST」とする予定です。
- (注2) 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。また、譲渡資産について、本投資法人は本日付で信託受託者に対し譲渡資産を信託譲渡した上で、譲渡資産を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。
- (注3) 「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。）に記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」は、JLL 森井鑑定株式会社が、取得資産又は譲渡資産に関して作成した不動産鑑定評価書（取得資産の価格時点2018年8月31日、譲渡資産の価格評価時点：2018年2月28日）の記載に基づいています。
- (注5) 「譲渡価格」は、譲渡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（譲渡諸経費、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6) 取得先及び譲渡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。
- (注7) 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予定です。新規借入れの詳細については、決定次第お知らせいたします。

2. 本取引の理由

本投資法人の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、本取引を決定しました。

本取得については、需要が底堅く、かつ希少性の高いファミリータイプへの投資により、安定的な収益基盤を確保できるものと考えております。また、本譲渡については、帳簿価格を上回る価格での購入意向を受け、含み益を顕在化させることができる見込みであることから合意に至りました。

本取引の結果、ポートフォリオの収益性はより向上し、1口当たり分配金の増加につながる見通しです。なお、本譲渡により発生する譲渡益については、その一部を積立金として内部留保した上で、残額を分配する予定です。

3. 取得資産及び譲渡資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産の名称		パークアクシス金山 WEST
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)		1,840,000千円
同 価格時点 (注2)		2018年8月31日
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番3号
土地	建蔽率 (注3)	80%
	容積率 (注3)	400%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積 (注4)	1,261.70㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日 (注5)	2006年2月17日
	構造/階数 (注6)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途 (注6)	共同住宅
	延床面積 (注6)	5,223.73㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	63戸
	賃貸可能面積	4,795.13㎡
担保設定の有無		なし
特記事項 (注7)		なし
物件特性		<p>本物件は、JR東海道本線「尾頭橋」駅まで徒歩約9分、名古屋市営地下鉄名城線等「金山」駅まで徒歩約13分と、複数路線が利用可能です。また、近隣地域及び駅周辺には商業施設やスーパーマーケット、コンビニエンスストア等が多数存します。</p> <p>本物件の賃借人は、居住の快適性や利便性を重視するDINKSやファミリー等が想定されます。</p>

テナントの内容 (注8)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	63戸
	賃貸戸数	61戸
	賃貸可能面積	4,795.13㎡
	賃貸面積	4,627.57㎡
	稼働率	96.5%
	敷金・保証金	16,837千円
	総賃料収入	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

(2) 譲渡資産の概要

譲渡資産の名称		パークキューブ池袋要町
譲渡資産の種類（注1）		不動産
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
譲渡時の鑑定評価額（注2）		1,620,000千円
同 価格時点（注2）		2018年2月28日
所在地	住居表示	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号
	土地	
	建蔽率（注3）	80%・60%
	容積率（注3）	500%・300%
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	敷地面積（注4）	458.05㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注5）	2007年3月23日
	構造／階数（注6）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途（注6）	共同住宅・駐輪場
	延床面積（注6）	2,041.39㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	65戸
	賃貸可能面積	1,886.82㎡

テナント の内容 (注8)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	65戸
	賃貸戸数	63戸
	賃貸可能面積	1,886.82㎡
	賃貸面積	1,828.78㎡
	稼働率	96.9%
	敷金・保証金	13,715千円
	総賃料収入	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

(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。また、譲渡資産について、本投資法人は本日付で信託受託者に対し譲渡資産を信託譲渡した上で、譲渡資産を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

(注2) 「取得時の鑑定評価額」、「譲渡時の鑑定評価額」及び「同 価格時点」は、JLL 森井鑑定株式会社が、取得資産又は譲渡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、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、三井不動産レジデンシャル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（一括賃貸借契約）が本日付で締結されており、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。譲渡資産については、三井不動産レジデンシャル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（一括賃貸借契約）が締結されているため、1テナントとして記載しています。

(ii) 「賃貸可能戸数」は、取得資産又は譲渡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」、「敷金・保証金」は、2018年8月31日現在の状況です。取得資産については売主から受領した資料に基づきます。

(iv) 「賃貸可能面積」は、取得資産又は譲渡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。

(3) 取得資産の建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
	調査報告書日付	2018年9月7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	97,880千円
	再調達価格	1,029,000千円
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	2018年9月5日
	PML値(注)	4.4%

(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	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目24番1号
代表者	代表取締役社長 布施 康
主な事業内容	安全、防災および環境保全ならびにリスクマネジメントに関する研究、調査、診断、情報処理、情報提供、助言およびコンサルティング業務 他
資本金	30百万円
投資法人・資産運用会社との関係	特になし

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. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

取得資産の取得先は、国内の合同会社ですが、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、取得先並びにその関係者及び関係会社は、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) 譲渡先の概要

譲渡資産の譲渡先は、国内の合同会社ですが(上記(1)の取得資産の取得先とは異なる国内の合同会社です。)、譲渡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譲渡先との間には、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、譲渡先並びにその関係者及び関係会社は、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。

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) 取得資産の媒介の概要

取得資産の取得にかかる媒介者は、国内の金融機関ですが、当該会社の同意が得られないため非開示とさせていただきます。当該会社は、2018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0.82%の投資口を保有しており、本投資法人が保有する不動産の信託受託者並びに本投資法人の借入先、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関に該当します。なお、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はなく、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の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。また、当該会社並びにその関係者及び関係会社は、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) 譲渡資産の媒介の概要

譲渡資産の譲渡にかかる媒介者は、上記(1)取得資産の取得にかかる媒介者と同じです。

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なく、また、譲渡資産の譲渡は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者への譲渡ではありません。

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。

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及び現地調査等により、地震リスク診断を実施しています。

9. 本取引後の運用状況見通し

本取引後の2019年2月期(第26期:2018年9月1日~2019年2月28日)における運用状況の見通しについては、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途2018年8月期決算発表時(2018年10月18日予定)に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得資産：パークアクセス金山 WEST

鑑定評価額	1,840,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,840,000	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]	1,860,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	116,935	
(a) 可能総収益	123,593	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室損失等	6,658	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	23,847	
(c) 維持管理費	1,956	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
(d) 水道光熱費	1,740	
(e) 修繕費	5,474	原状回復費は類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。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	3,484	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	3,011	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
(h) 公租公課	7,251	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	251	見積りを妥当と判断し計上。
(j) その他費用	680	町会費、CATV利用料。
③ 運営純収益[①-②]	93,088	
(k) 一時金の運用益	167	満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
(l) 資本的支出	5,710	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)]	87,545	
⑤ 還元利回り	4.7%	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	1,810,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,020,000	
土地比率	60.3%	
建物比率	39.7%	

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	-
----------------------------	---

(2) 譲渡資産：パークキューブ池袋要町

鑑定評価額	1,620,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,620,000	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]	1,650,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	84,581	
(a) 可能総収益	89,728	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室損失等	5,147	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	15,262	
(c) 維持管理費	2,326	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
(d) 水道光熱費	1,027	
(e) 修繕費	1,829	原状回復費は類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。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	2,459	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	3,283	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
(h) 公租公課	3,304	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	109	見積りを妥当と判断し計上。
(j) その他費用	78	町会費。
③ 運営純収益[①-②]	69,319	
(k) 一時金の運用益	125	満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
(1) 資本的支出	1,596	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)-(1)]	67,848	
⑤ 還元利回り	4.1%	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	1,590,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	849,000	
土地比率	78.6%	
建物比率	21.4%	

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： <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	305,821 百万円
物件数	123 物件
総戸数 (店舗等を含む)	12,108 戸

資産の運用比率

	取得価格 (注1)	投資比率 (注2)
賃貸住宅	292,333 百万円	95.6%
ホスピタリティ施設	13,488 百万円	4.4%
総合計	305,821 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	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%

(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、千葉県の一都三県を指します。

(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

