

2019年3月20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)

国内不動産の取得に関するお知らせ（パークアクシス池上他計2物件）

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

	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 (注1) (千円)	鑑定評価額 (注2) (千円)
物件1	パークアクシス池上	不動産	1,260,000	1,300,000
物件2 (注3)	① パークアクシス押上テラス (共有持分45%)	不動産	1,174,500	2,750,000
	② パークアクシス押上テラス (共有持分55%)	不動産	1,435,500	
合 計			3,870,000	4,050,000

- (1) 売買契約締結日 2019年3月20日
- (2) 引渡予定日
物件1 2019年4月19日
物件2① 2019年3月28日(注3)
物件2② 2019年4月19日(注3)
- (3) 取得先
物件1 三井不動産レジデンシャル株式会社
物件2① 丸紅株式会社(注3)
物件2② 三井不動産レジデンシャル株式会社(注3)
- (4) 取得資金 借入金及び自己資金による
- (5) 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、物件1は一般財団法人日本不動産研究所が、物件2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2019年1月31日）の記載に基づいています。
- (注3) 物件2①及び物件2②は同一不動産の共有持分であり、本投資法人は2019年3月28日に丸紅株式会社の共有持分45%を取得し（物件2①）、2019年4月19日に三井不動産レジデンシャル株式会社の共有持分55%を取得して（物件2②）、100%の共有持分を保有する予定です。以下物件2①及び物件2②を総称して物件2と表記します。

(以下余白)

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

①物件1：パークアクセス池上

取得予定資産の名称		パークアクセス池上
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所
取得時の鑑定評価額(注1)		1,300,000千円
同 価格時点(注1)		2019年1月31日
所在地	住居表示	東京都大田区池上七丁目17番8号
土地	建蔽率(注2)	60%
	容積率(注2)	200%
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	敷地面積(注3)	773.96㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	2015年3月6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・駐輪場・車庫・ゴミ置場・物置
	延床面積(注5)	1,795.14㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	45戸
	賃貸可能面積	1,391.34㎡
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性		本物件は、単身者又は少人数世帯の賃貸マンションで、東急池上線「池上」駅から徒歩約7分に位置しています。当該駅周辺には商店街や病院等の生活利便施設が揃っており、区画整然とした閑静な住宅街であるなどの環境面での強みが認められます。

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	45戸
	賃貸戸数	43戸
	賃貸可能面積	1,391.34㎡
	賃貸面積	1,325.80㎡
	稼働率	95.3%
	敷金・保証金	10,481千円
	月額賃料収入	5,502千円

(以下余白)

②物件 2： パークアクシス押上テラス

取得予定資産の名称		パークアクシス押上テラス
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		J L L 森井鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注1）		2,750,000千円
同 価格時点（注1）		2019年1月31日
所在地	住居表示	東京都墨田区向島三丁目39番12号
土地	建蔽率（注2）	80%・80%
	容積率（注2）	400%・300%
	用途地域	商業地域・近隣商業地域
	敷地面積（注3）	663.93㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2016年12月27日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途（注5）	共同住宅・駐車場・駐輪場
	延床面積（注5）	3,382.83㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	80戸
	賃貸可能面積	2,498.08㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部（約68㎡）は、都市計画道路（放射線街路13号線支線1・計画幅員20m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。 ・本土地の一部から鉛及びふっ素の基準超過土壌が確認されていますが、本物件は地下水の利用はなく、本建物建築工事の土壌改変範囲に存在する基準超過土壌は、掘削除去によって場外搬出され、改変範囲でない部分は、表層土壌（G L - 50～60cm）を掘削除去し清浄土で埋め戻されていることが確認されていることから、土壌汚染対策法の想定する土壌汚染により汚染された地下水の摂取の抑制及び汚染土壌と人が接触する機会の抑制などのばく露管理やばく露経路遮断に相当する対策がなされていると推測され、現在の使用状況では健康への影響が生じるおそれは小さいと推測される旨、第三者調査機関から報告を受けています。なお、墨田区環境保全課に対し、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、汚染拡散防止措置に関する届出を行い、受理されています。
物件特性		本物件は、都営地下鉄浅草線・東京メトロ半蔵門線「押上」駅まで徒歩約5分、東武伊勢崎線「東京スカイツリー」駅まで徒歩約7分と複数駅・複数路線が利用可能です。また、大型商業施設のスカイツリータウンまで徒歩約7分と生活利便性に優れています。立地条件を重視するビジネスマンやDINKS等の賃貸需要が期待できます。

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	80戸
	賃貸戸数	77戸
	賃貸可能面積	2,498.08㎡
	賃貸面積	2,403.90㎡
	稼働率	96.2%
	敷金・保証金	18,050千円
	月額賃料収入	10,601千円

（注1）「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、物件1は一般財団法人日本不動産研究所が、物件2はJ L L 森井鑑定株式会社、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います。

（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、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」、「敷金・保証金」は、2019年1月31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、取得予定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。
 - (vi)「月額賃料収入」は、2019年1月31日現在においてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

(2) 建物状況調査等の概要

取得予定資産の名称		物件1	物件2
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	2019年2月13日	2019年2月22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	24,050千円	32,360千円
	再調達価格	437,000千円	835,000千円
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	2019年2月13日	2019年2月20日
	PML値(注)	6.7%	6.6%

(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、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、防災及び環境保全並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、助言及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. 取得先の概要

物件1及び物件2②の取得先

名称	三井不動産レジデンシャル株式会社	
所在地	東京都中央区銀座六丁目17番1号	
代表者	代表取締役社長 藤林 清隆	
主な事業内容	住宅分譲・賃貸事業、他社物件の販売受託事業、新規事業（リゾート住宅事業、海外事業など） 他	
資本金	40,000 百万円	
設立年月日	2005年12月26日	
純資産	非公表	
総資産	非公表	
大株主及び持株比率 (2018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、2019年2月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の3.21%の投資口を保有しております。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	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ありません。また、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。	
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、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、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。	

物件2①の取得先

名称	丸紅株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号	
代表者	代表取締役社長 國分 文也	
主な事業内容	内外物資の輸出入及び販売業 他	
資本金(2018年3月末日現在)	262,686 百万円	
設立年月日	1949年12月1日	
純資産(2018年3月末日現在)	622,300 百万円	
総資産(2018年3月末日現在)	3,663,569 百万円	
大株主及び持株比率 (2018年3月末日現在)	株 主 名	持株比率
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5.11%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4.40%
	明治安田生命保険相互会社	2.41%
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。	

(以下余白)

5. 物件取得者等の状況

物件1及び物件2②の取得

	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	物件1： パークアクシス池上	会社名・氏名	三井不動産レジデンシャル株式会社（注）
物件2②： パークアクシス押上テラス （共有持分55%）	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	三井不動産株式会社が開発（注）	—
	取得価格 （その他費用を含む）	—	—
	取得時期	—	—

（注）三井不動産株式会社の賃貸住宅事業に関する権利義務は、会社分割により2015年10月1日付で三井不動産レジデンシャル株式会社に承継されています。

物件2①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

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

物件1の取得先及び物件2②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おります。

物件1及び物件2の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なる三井不動産レジデンシャルリース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、マスターリース契約及びプロパティ・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）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。

物件2①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。

（以下余白）

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おります。

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

本物件取得後の 2019 年 8 月期（第 27 期：2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 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 2019 年 2 月期決算発表時（2019 年 4 月 17 日予定）に公表する予定です。

(以下余白)

10. 鑑定評価書の概要

物件1. パークアクシス池上

鑑定評価額	1,300,000千円
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年1月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,300,000	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、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,320,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	70,179	
(a) 可能総収益	71,841	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうち、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
(b) 空室等損失	1,662	過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうち、空室等損失を計上した。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	13,483	
(c) 維持管理費	3,352	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に個別性を考慮して計上した。
(d) 水道光熱費	600	
(e) 修繕費	1,106	入居者の入替えに伴い通常発生する原状回復費の水準等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定にあたっては、過年度実績額等を考慮して計上した。
(f) プロパティマネジメントフィー	2,060	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(g) テナント募集費用等	2,468	類似不動産の賃貸条件、過年度実績、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
(h) 公租公課	3,733	公租公課関係資料等を勘案し、税額を計上した。
(i) 損害保険料	94	保険契約に基づく保険料等を考慮して計上した。
(j) その他費用	70	町内会費を計上した。
③ 運営純収益[①-②]	56,696	
(k) 一時金の運用益	109	運用利回りを運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(1) 資本的支出	1,403	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうち査定した。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	55,402	
⑤ 還元利回り	4.2%	各地区の基準となる利回りに、立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうち査定した。
DCF法による価格	1,280,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に個別性等を総合的に勘案のうち査定した。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうち査定した。
積算価格	1,270,000	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	

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

物件2. パークアクセス押上テラス

鑑定評価額	2,750,000千円
鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2019年1月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,750,000	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]	2,800,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	135,145	
(a) 可能総収益	142,608	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	7,463	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)]	24,080	
(c) 維持管理費	4,421	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	1,178	
(e) 修繕費	1,909	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	3,899	類似不動産の水準を参考に契約予定の内容を妥当と判断し採用。
(g) テナント募集費用等	6,523	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	5,765	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	203	見積りを妥当と判断し計上。
(j) その他費用	182	町会費。
③ 運営純収益[①-②]	111,065	
(k) 一時金の運用益	147	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	1,888	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)]	109,324	
⑤ 還元利回り	3.9%	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	2,690,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,440,000	
土地比率	44.7%	
建物比率	55.3%	

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

【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

* 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 > 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	312,092 百万円
物件数	127 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,481 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	296,203 百万円	94.9%
ホスピタリティ施設	15,889 百万円	5.1%
総合計	312,092 百万円	100.0%

「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	258,953 百万円	87.4%
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	8.4%
賃貸住宅合計	296,203 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。

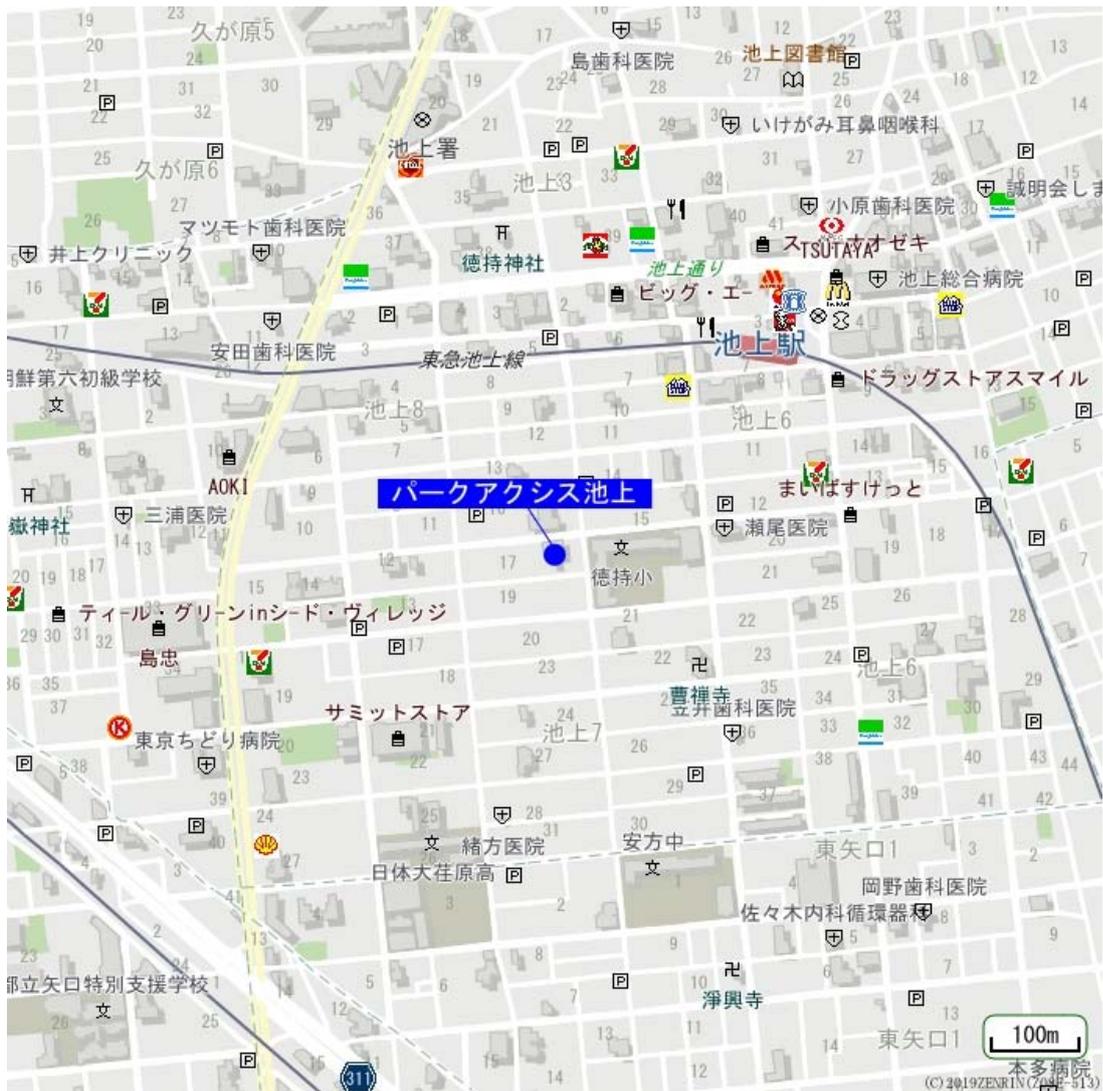
（注5）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

（注6）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

物件1：パークアクセス池上



物件2：パークアクセス押上テラス

