

2021年6月22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
(パークアクシス菊川ステーションゲート他計3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	取得予定価格 (注1)(千円)	鑑定評価額 (注2)(千円)
物件1	パークアクシス菊川ステーションゲート	不動産	3,200,000	3,560,000
物件2	パークアクシス木場キャナル ウェスト	不動産	4,660,000	5,090,000
物件3	パークアクシス木場キャナル イースト	不動産	1,830,000	2,050,000
合 計			9,690,000	10,700,000

- | | |
|-------------|------------------|
| (1) 売買契約締結日 | 2021年6月22日 |
| (2) 引渡予定日 | 2021年6月29日 |
| (3) 取得先 | 三井不動産レジデンシャル株式会社 |
| (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停止条件付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。)に記載しています。

(注2)「鑑定評価額」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鑑定評価書(価格時点2021年5月31日)の記載に基づいています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

① 物件1：パークアクセス菊川ステーションゲート

取得予定資産の名称	パークアクセス菊川ステーションゲート	
取得予定資産の種類	不動産	
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1）	3,560,000千円	
同 価格時点（注1）	2021年5月31日	
所在地	住居表示	東京都墨田区菊川三丁目1番3号
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	773.10㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2013年3月29日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途（注5）	共同住宅・駐車場・駐輪場・車庫・ゴミ置場・物置
	延床面積（注5）	4,592.47㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	107戸
	賃貸可能面積	3,411.32㎡
担保設定の有無	なし	
特記事項（注6）	<p>本土地の一部は、都市計画道路（環状3号線）区域内に存しています。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。</p> <p>なお、本物件の売買は、売主による本物件の譲渡に係る公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。その後の改正を含みます。）第4条第1項に基づく2021年6月7日付届出に対し、①墨田区から同法第6条第1項に定める買取りの協議をする旨の通知が届かないまま2021年6月28日が経過したこと又は②売主が墨田区から同法第6条第3項に定める通知を受領したことを停止条件としております。</p> <p>本土地の一部から鉛の基準超過土壌が確認されていますが、汚染拡散防止措置が講じられています。また、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。</p>	
物件特性	<p>本物件は、都営新宿線「菊川」駅から徒歩約3分に位置し、駅接近性は良好です。また、都心部及び都内主要地域へのアクセス性にも優れています。</p> <p>駅前には生活利便施設も存することから生活利便性も高いです。生活利便性を重視する単身者及びDINKS世帯の需要が想定されます。</p>	

賃貸借の内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	107戸
	賃貸戸数	104戸
	賃貸可能面積	3,411.32㎡
	賃貸面積	3,319.77㎡
	稼働率	97.3%
	敷金・保証金	23,269千円
	月額賃料収入	13,891千円

(以下余白)

② 物件2：パークアクシス木場キャナル ウエスト

取得予定資産の名称		パークアクシス木場キャナル ウエスト
取得予定資産の種類		不動産
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1）		5,090,000千円
同 価格時点（注1）		2021年5月31日
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目4番35号
	土地	
	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注3）	1,539.32㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2018年10月17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・店舗・駐輪場
	延床面積（注5）	5,438.12㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅146戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	4,430.50㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		<p>本土地の一部から鉛の基準超過土壌が確認されていますが、汚染拡散防止措置が講じられています。また、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。</p> <p>本物件を売却する場合は、店舗区画の賃借人に対して、事前に通知するとともに、売却について協議するものとされています。</p>
物件特性		<p>本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約11分に位置しており、本物件至近に都営バス「塩崎荘前」停留所が存するため、バス便の利用により「潮見駅前」停留所までのアクセスも可能です。東京メトロ東西線を利用することにより都心へのアクセスも良好です。</p> <p>最寄り駅周辺には各種小売・飲食店等が建ち並び、豊洲エリアへも徒歩圏内であることから、日常生活における利便性は良好です。</p> <p>生活利便性を重視する単身者及びDINKS世帯の需要が想定されます。</p>

賃貸借の内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅146戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	住宅135戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	4,430.50㎡
	賃貸面積	4,092.22㎡
	稼働率	92.4%
	敷金・保証金	29,745千円
	月額賃料収入	18,252千円

（以下余白）

③ 物件3：パークアクシス木場キャナル イースト

取得予定資産の名称		パークアクシス木場キャナル イースト
取得予定資産の種類		不動産
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1）		2,050,000千円
同 価格時点（注1）		2021年5月31日
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目4番33号
	土地	
	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注3）	636.40㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2020年2月21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・店舗・駐輪場
	延床面積（注5）	2,257.03㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅63戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	1,830.46㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		本土地の一部から鉛の基準超過土壌が確認されていますが、汚染拡散防止措置が講じられています。また、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。
物件特性		<p>本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約11分に位置しており、本物件至近に都営バス「塩崎荘前」停留所が存するため、バス便の利用により「潮見駅前」停留所までのアクセスも可能です。東京メトロ東西線を利用することにより都心へのアクセスも良好です。</p> <p>最寄り駅周辺には各種小売・飲食店等が建ち並び、豊洲エリアへも徒歩圏内であることから、日常生活における利便性は良好です。</p> <p>生活利便性を重視する単身者及びDINKS世帯の需要が想定されます。</p>

賃貸借の内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅63戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	住宅61戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	1,830.46㎡
	賃貸面積	1,778.49㎡
	稼働率	97.2%
	敷金・保証金	13,659千円
	月額賃料収入	8,081千円

(以下余白)

- (注1) 「取得時の鑑定評価額」、「同一価格時点」については、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) 「賃貸借の内容」欄に関する説明
- (i) 「テナントの総数」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ており、上記のテナント総数はかかるマスターリース会社の数をもって1と記載しています。
- (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、2021年5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」、「敷金・保証金」は、2021年5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（共益費は含まれますが、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。）及び敷金・保証金の各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

		物件1	物件2	物件3
取得予定資産の名称		パークアクシス菊川ステーションゲート	パークアクシス木場キャナル ウェスト	パークアクシス木場キャナル イースト
建物状況調査	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	2021年6月8日	2021年6月8日	2021年6月8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	69,458千円	35,589千円	12,954千円
	再調達価格	1,092,700千円	1,283,800千円	540,400千円
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	2021年6月8日	2021年6月8日	2021年6月8日
	PML値(注)	5.7%	6.7%	7.0%

(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、内容の妥当性及び正確性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(50年間において10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)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。

(以下余白)

4. 取得先の概要

名称	三井不動産レジデンシャル株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号	
代表者	代表取締役社長 嘉村 徹	
主な事業内容	中高層住宅事業、戸建住宅事業、賃貸住宅事業、海外事業、市街地再開発事業・マンション建替え事業、販売受託事業、シニアレジデンス事業	
資本金	40,000百万円	
設立年月日	2005年12月26日	
純資産(2020年3月末日現在)	142,346百万円	
総資産(2020年3月末日現在)	897,363百万円	
大株主及び持株比率 (2020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、2021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3.09%の投資口を保有しています。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	2021年2月期において、本投資法人は当該会社から1物件の不動産を取得しています。この他2021年2月期において、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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本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(100%)であり、関連当事者に該当します。	

5. 物件取得者等の状況

	物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
	名称	三井不動産レジデンシャル株式会社(注)	なし
物件1： パークアクシス菊川ステーションゲート 物件2： パークアクシス木場キャナルウエスト 物件3： パークアクシス木場キャナルイースト	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	物件1： 三井不動産株式会社が開発(注) 物件2及び物件3 三井不動産レジデンシャル株式会社が開発	—
	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。

(以下余白)

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

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、停止条件付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います。

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います。

（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。

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

2021 年 8 月期（第 31 期：2021 年 3 月 1 日～2021 年 8 月 31 日）及び 2022 年 2 月期（第 32 期：2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 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。

（以下余白）

10. 鑑定評価書の概要

物件 1. パークアクセス菊川ステーションゲート

鑑定評価額	3,560,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,560,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格[④÷⑤]	3,640,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	170,223	
(a) 可能総収益	179,919	類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定。
(b) 空室等損失	9,696	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	31,389	
(c) 維持管理費	5,574	契約予定額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,362	過年度実績に基づき計上。
(e) 修繕費	3,352	エンジニアリング・レポートの12年間平均修繕費を妥当と判断し計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に入替率等を考慮し計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	5,848	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	4,826	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定。
(h) 公租公課	8,513	実績額に基づき、負担水準、地価動向及び経年による補正を考慮のうえ査定し計上。
(i) 損害保険料	289	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	1,623	その他スポット管理費・雑費等について過年度実績額を参考に査定し計上。その他、町会費等について実績額に基づき計上。
③ 運営純収益[①-②]	138,833	
(k) 一時金の運用益	125	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
(1) 資本的支出	4,412	エンジニアリング・レポートの12年間平均更新費を妥当と判断し計上。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	134,546	
⑤ 還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の諸条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準等の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	3,530,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と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を参考に査定。
最終還元利回り	3.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,340,000	
土地比率	62.4%	
建物比率	37.6%	

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

物件2. パークアクシス木場キャナル ウェスト

鑑定評価額	5,090,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,090,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格[④÷⑤]	5,210,000	
⑥ 運営収益[(a)-(b)]	234,677	
(a) 可能総収益	246,662	類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定。
(b) 空室等損失	11,985	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
⑦ 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	38,558	
(c) 維持管理費	4,857	契約予定額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,930	過年度実績に基づき計上。
(e) 修繕費	2,908	エンジニアリング・レポートの修繕費年平均額を妥当と判断し計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に入替率等を考慮のうえ査定し計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	8,073	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	6,741	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定。
(h) 公租公課	12,588	実績額に基づき、負担水準、地価動向及び経年による補正を考慮のうえ査定し計上。
(i) 損害保険料	331	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	1,126	維持管理費、その他雑費の予備費について過年度実績額を参考に査定し計上。
⑧ 運営純収益[①-②]	196,119	
(k) 一時金の運用益	227	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
(l) 資本的支出	3,594	エンジニアリング・レポートの更新費用及び類似不動産の更新費の水準を参考に計上。
⑨ 純収益[③+(k)-(l)]	192,752	
⑩ 還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の諸条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準等の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	5,040,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と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を参考に査定。
最終還元利回り	3.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	3,650,000	
土地比率	63.9%	
建物比率	36.1%	

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3. パークアクシス木場キャナル イースト

鑑定評価額	2,050,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,050,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格[④÷⑤]	2,100,000	
⑪ 運営収益[(a)-(b)]	98,111	
(a) 可能総収益	103,208	類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定。
(b) 空室等損失	5,096	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
⑫ 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	18,843	
(c) 維持管理費	4,164	契約予定額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,129	過年度実績に基づき計上。
(e) 修繕費	1,203	修繕費は、エンジニアリング・レポートの修繕費用及び類似不動産の修繕費の水準を参考に計上。また、借入人の退去に伴うメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に入替率等を考慮のうえ査定し計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	3,372	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	2,902	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定。
(h) 公租公課	5,382	実績額に基づき、負担水準、地価動向及び経年による補正を考慮のうえ査定し計上。
(i) 損害保険料	156	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	531	維持管理費、その他雑費の予備費について過年度実績額を参考に査定し計上。
⑬ 運営純収益[⑪-⑫]	79,268	
(k) 一時金の運用益	89	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
(l) 資本的支出	1,513	エンジニアリング・レポートの更新費用及び類似不動産の更新費の水準を参考に計上。
⑭ 純収益[⑬+(k)-(l)]	77,845	
⑮ 還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の諸条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準等の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	2,030,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と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を参考に査定。
最終還元利回り	3.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,520,000	
土地比率	60.6%	
建物比率	39.4%	

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

【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

* 本投資法人のウェブサイト : <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	337,930 百万円
物件数	134 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,275 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	320,231 百万円	94.8%
ホスピタリティ施設	17,699 百万円	5.2%
総合計	337,930 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	283,250 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	320,231 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。

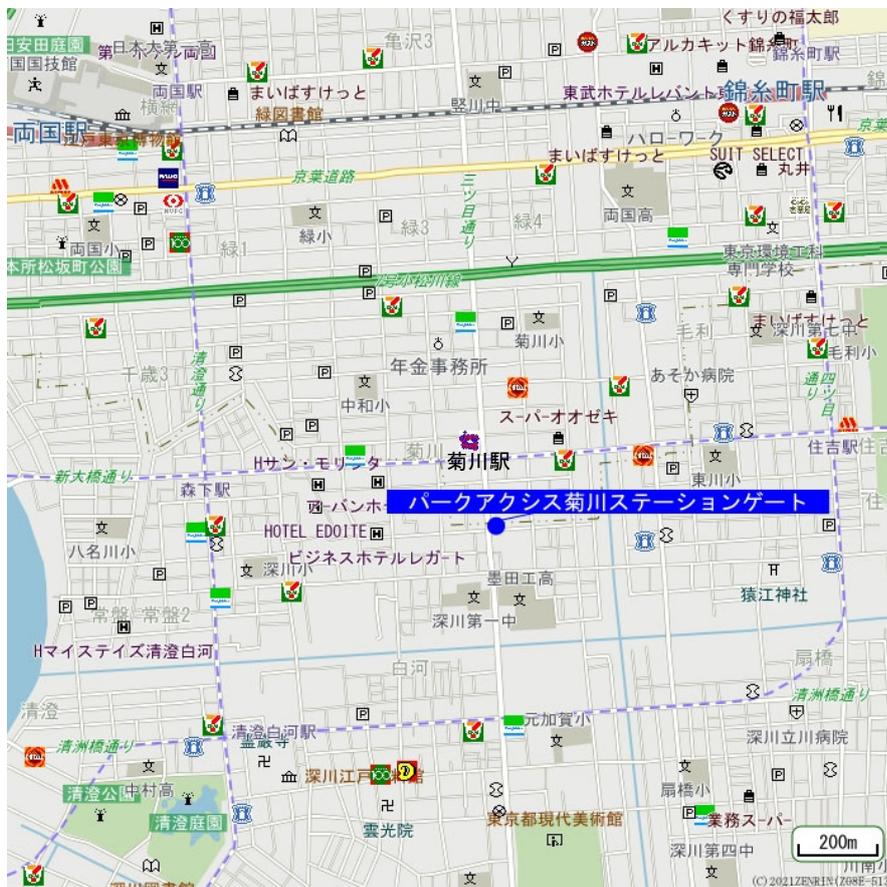
（注5）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

（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：パークアクシス菊川ステーションゲート



物件2：パークアクセス木場キャナル ウェスト

物件3：パークアクセス木場キャナル イースト



(写真左：パークアクセス木場キャナル ウェスト、右：パークアクセス木場キャナル イースト)

