

平成 30 年 3 月 13 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 野原 聡史
(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産の取得に関するお知らせ (パークキューブ新板橋他計 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 3) (千円)	鑑定評価額 (注 4) (千円)
物件 1	パークキューブ新板橋 (注 1)	不動産	1,700,000	1,740,000
物件 2	パークキューブ西新宿 (注 2)	不動産	2,400,000	2,430,000
合計			4,100,000	4,170,000

- (1) 売買契約締結日 平成 30 年 3 月 13 日
- (2) 引渡予定日
物件 1 平成 30 年 3 月 29 日
物件 2 平成 30 年 9 月 3 日
- (3) 取得先
物件 1 非開示 (注 5)
物件 2 伊藤忠都市開発株式会社
- (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) 取得予定資産の現在の名称は「アクセリス板橋」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を上記のとおり変更する予定です。

(注 2) 取得予定資産の現在の名称は「クレヴィアリグゼ西新宿」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を上

記のとおり変更する予定です。

- (注3) 「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4) 「鑑定評価額」は、森井総合鑑定株式会社が、取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格時点平成30年2月28日）の記載に基づいています。
- (注5) 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。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

①物件1：パークキューブ新板橋

取得予定資産の名称		パークキューブ新板橋
取得予定資産の種類		不動産
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1）		1,740,000千円
同 価格時点（注1）		平成30年2月28日
所在地	住居表示	東京都板橋区板橋一丁目44番10号
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	336.52㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成28年11月17日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途（注5）	共同住宅・店舗
	延床面積（注5）	2,142.92㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅70戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	1,930.12㎡
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、都営地下鉄三田線「新板橋」駅まで徒歩約2分、JR埼京線「板橋」駅まで徒歩約6分に位置し、徒歩圏内には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等が存し、駅接近性、生活利便性に優れています。</p> <p>本物件は、複数駅、複数路線を利用でき、大手町、池袋、新宿等のターミナル駅まで直通であることから、利便性を重視した単身者ビジネスマンのほか学生等の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	住宅70戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	69戸
	賃貸可能面積	1,930.12㎡
	賃貸面積	1,879.66㎡
	稼働率	97.4%
	敷金・保証金	10,341千円
	総賃料収入	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

②物件 2： パークキューブ西新宿

取得予定資産の名称	パークキューブ西新宿	
取得予定資産の種類	不動産	
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1）	2,430,000千円	
同 価格時点（注1）	平成30年2月28日	
所在地	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目2番6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）	417.82㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成26年12月26日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途（注5）	共同住宅
	延床面積（注5）	2,169.15㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅57戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	1,809.56㎡
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中央本線「大久保」駅まで徒歩約4分、JR山手線「新大久保」駅まで徒歩約9分、東京メトロ丸の内線「西新宿」駅まで徒歩約7分、都営大江戸線「新宿西口」駅まで徒歩約7分で利用可能です。また、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等が整っていて生活利便性に優れています。</p> <p>本物件の賃借人は、立地条件を重視する単身者・DINKS等が想定されます。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅57戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	58戸
	賃貸可能面積	1,809.56㎡
	賃貸面積	1,809.56㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	30,180千円
	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）「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、森井総合鑑定株式会社が、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）「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、平成30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。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

物件2については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

上記物件に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）においては、本投資法人もしくは売主に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として上記物件の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

(3) 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	パークキューブ新板橋	パークキューブ西新宿
	調査報告書日付	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	緊急修繕費用	平成30年2月28日	平成30年2月26日
	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	—	—
	再調達価格	14,505千円	15,529千円
地震リスク診断	委託調査会社	516,500千円	500,600千円
	調査報告書日付	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	PML値（注）	平成30年2月28日	平成30年2月26日
		2.9%	3.4%

（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	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の取得先は、国内の事業会社ですが、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。

物件2の取得先

名称	伊藤忠都市開発株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者	代表取締役社長 寺坂晴男
主な事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業 他
資本金	10,250百万円
設立年月日	平成9年12月1日
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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、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

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得は、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ありません。

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. 本物件取得後の運用状況見通し

本物件取得後の平成30年8月期（第25期：平成30年3月1日～平成30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、別途平成30年2月期決算発表時（平成30年4月18日予定）に公表する予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件1. パークキューブ新板橋

鑑定評価額	1,740,000千円
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成30年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,740,000	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]	1,770,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	95,168	
(a) 可能総収益	100,217	現行条件等を基に中長期安定的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室損失等	5,049	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)]	18,301	
(c) 維持管理費	4,344	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	700	
(e) 修繕費	1,261	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	3,643	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	3,413	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	4,813	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	127	見積りを妥当と判断し計上。
(j) その他費用	0	
③ 運営純収益[①-②]	76,867	
(k) 一時金の運用益	99	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	846	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)]	76,120	
⑤ 還元利回り	4.3%	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	1,710,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	863,000	
土地比率	37.7%	
建物比率	62.3%	

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

物件2. パークキューブ西新宿

鑑定評価額	2,430,000千円
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成30年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,430,000	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〕	2,470,000	
① 運営収益〔(a)-(b)〕	125,595	
(a) 可能総収益	131,254	現行条件等を基に中長期安定的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室損失等	5,659	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)〕	21,129	
(c) 維持管理費	5,210	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	1,182	
(e) 修繕費	1,152	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	3,650	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	4,277	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	4,410	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	128	見積りを妥当と判断し計上。
(j) その他費用	0	
③ 運営純収益〔①-②〕	104,466	
(k) 一時金の運用益	286	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	906	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)〕	103,846	
⑤ 還元利回り	4.2%	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	2,380,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,220,000	
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	

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. 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

<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	305,659 百万円
物件数	123 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,105 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	292,171 百万円	95.6%
ホスピタリティ施設	13,488 百万円	4.4%
総合計	305,659 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	256,691 百万円	87.9%
その他東京圏（注4）	12,326 百万円	4.2%
地方主要都市（注5）	23,154 百万円	7.9%
賃貸住宅合計	292,171 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。

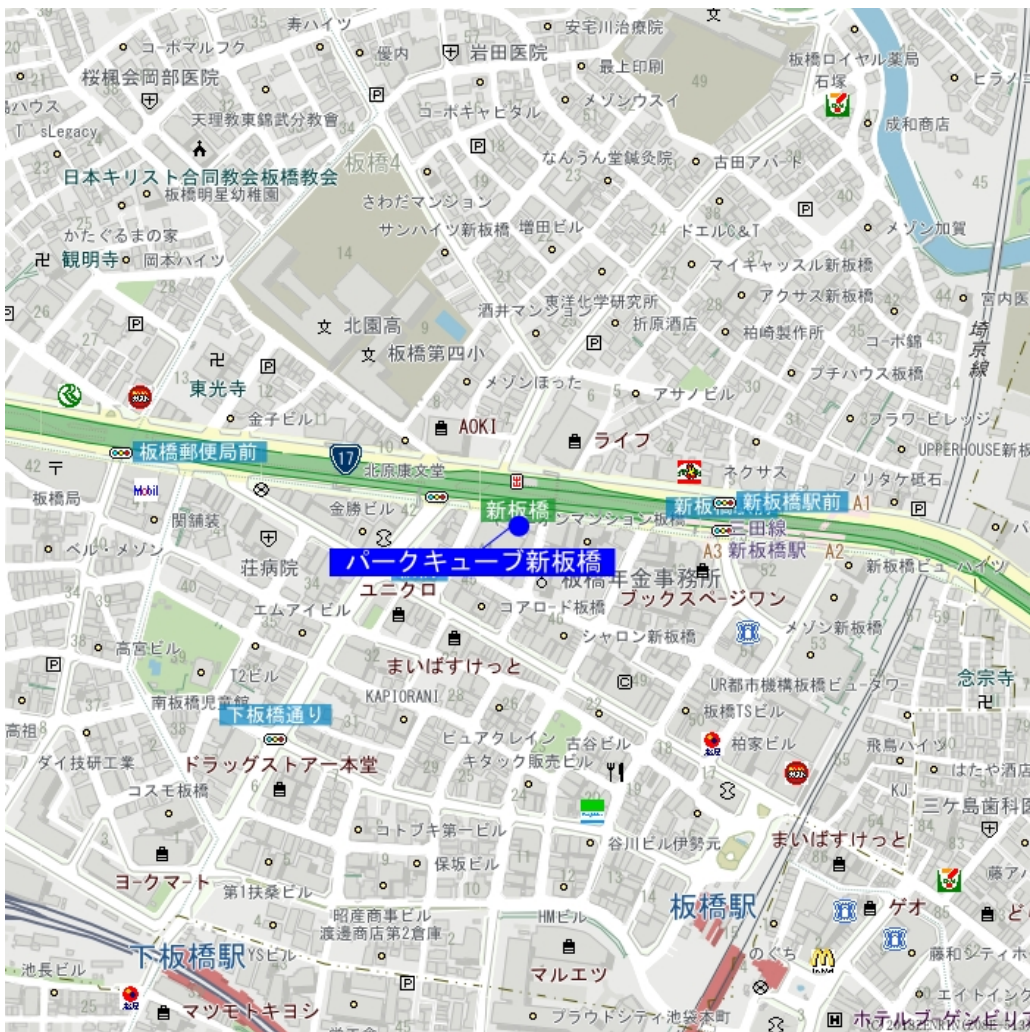
（注5）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

（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：パークキューブ新板橋



物件2：パークキューブ西新宿

