

2020年6月24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 (パークキューブ大井町レジデンス)

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

(1) 取得予定資産の名称	パークキューブ大井町レジデンス
(2) 取得予定資産の種類	不動産(共有持分70%)(注1)
(3) 取得予定価格	4,064,900,000円(注2)
(4) 鑑定評価額	4,450,000,000円(注3)
(5) 売買契約締結日	2020年6月24日
(6) 引渡予定日	2020年7月1日
(7) 取得先	伊藤忠都市開発株式会社
(8) 取得資金	借入金及び自己資金による
(9) 支払方法	引渡時全額支払

(注1) 本投資法人は不動産の共有持分70%を取得する予定です。なお、残りの共有持分30%の所有者は三井不動産レジデンシャル株式会社です。

(注2) 「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。)に記載しています。

(注3) 「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2020年5月31日)の記載に基づいており、本投資法人持分比率70%に相当する金額を記載しています。

(以下余白)

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称		パークキューブ大井町レジデンス
取得予定資産の種類		不動産（共有持分70%）
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）		4,450,000千円
同 価格時点（注1）		2020年5月31日
所在地	住居表示	東京都品川区大井一丁目22番16号
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	600%・500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	803.36㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分70%）
建物	竣工年月日（注4）	2018年1月10日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途（注5）	共同住宅・店舗
	延床面積（注5）	5,835.06㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分70%）
	賃貸可能戸数	住宅170戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	4,271.17㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		<p>（共有者との取り決め）</p> <p>本投資法人（共有持分70%）と共有者（共有持分30%）が本物件の所有権を共有するため、共有者と本投資法人の間で共有者間協定（以下「本協定」といいます。）を締結予定です。主な内容は以下の通りです。</p> <p>① 取得予定資産の維持、管理及び運営に関する事項については、持分割合が過半数である共有者の意思に従い行うものとする。なお、特定の事項（建替え等）については、全共有者の合意を必要とする。</p> <p>② 本投資法人及び共有者は、自己の保有する共有持分を第三者に譲渡する場合は、一括して一つの譲渡先に譲渡しなければならない。</p> <p>③ 本投資法人及び共有者は、一方がその共有持分を第三者に譲渡しようとする場合には、相手方に対して書面通知を必要とし、相手方が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとする。</p> <p>④ 本投資法人及び共有者は、本協定締結日より5年間、取得予定資産の分割を請求しないこととする。</p>
物件特性		<p>本物件は、JR京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩4分と複数駅・複数路線が利用可能です。</p> <p>当該駅周辺には百貨店、家電量販店等の大規模商業施設が存するほか、飲食店、物販店等が建ち並ぶ大井サンピア商店街や大井銀座商店街等複数の商店街が存し、また、品川区役所等の公共施設も集積している為、生活利便性に優れています。立地条件を重視する単身社会人やDINKS等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119戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	114戸
	賃貸可能面積	2,989.82㎡
	賃貸面積	2,855.78㎡
	稼働率	95.5%
	敷金・保証金	23,375千円
	月額賃料収入	16,305千円

（注1）「取得時の鑑定評価額」、「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鑑定評価書の記載に基づいており、本投資法人持分比率70%に相当する金額を記載しています。

（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) 「賃貸借の内容」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、取得予定資産全体について賃貸が可能な戸数に本投資法人持分比率 70%を乗じて算出しています。
 - (iii) 「賃貸戸数」、「賃貸面積」、「敷金・保証金」は売主から受領した資料に基づく 2020 年 4 月 30 日現在の状況であり、取得予定資産全体に係る値に本投資法人持分比率 70%を乗じて算出しています。
 - (iv) 「賃貸可能面積」は、取得予定資産全体について賃貸が可能な建物の面積の合計に本投資法人持分比率 70%を乗じて算出しています。
 - (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、2020 年 4 月 30 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。）の合計額に本投資法人持分比率 70%を乗じて算出しています。なお、千円未満は切り捨て、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

建物状況調査 (注1)	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	2020 年 6 月 15 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	26,939 千円
	再調達価格	989,730 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	2020 年 6 月 15 日
	PML 値 (注2)	4.0%

(注1) 取得予定資産全体の金額に本投資法人持分比率 70%を乗じて算出しています。

(注2) 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。

(以下余白)

4. 取得先の概要

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 松 典男	
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	10,225百万円	
設立年月日	1997年12月1日	
純資産	非公表	
総資産	非公表	
大株主及び持株比率 (2020年3月末日現在)	株主名	持株比率
	伊藤忠商事株式会社	100.0%
投資法人・資産運用会社との関係		
資本関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。	
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	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、本投資法人又は本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を経ており、今後投資委員会による審議及び決定を経る予定です。

（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

2020年8月期（第29期：2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第30期：2020年9月1日～2021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。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,450,000千円（注）
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年5月31日

（単位：千円）

項目	内容（注）	概要等
収益価格	4,450,000	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を行い試算。
直接還元法による価格〔④÷⑤〕	4,550,000	
① 運営収益〔(a)-(b)〕	289,413	
(a) 可能総収益	305,789	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	16,375	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)〕	45,313	
(c) 維持管理費	6,540	予定契約額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,549	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定。
(e) 修繕費	2,949	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。賃借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査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	9,866	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	8,480	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	14,950	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	356	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	619	雑費等について過年度実績等を参考に査定し計上。
③ 運営純収益〔①-②〕	244,100	
(k) 一時金の運用益	326	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	3,958	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。
④ 純収益〔③+(k)-(1)〕	240,468	
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	4,400,000	
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	3,250,000	
土地比率	68.7%	
建物比率	31.3%	

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	—
----------------------------	---

（注） 「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」には本投資法人持分比率70%に相当する金額を記載しています。また、それ以外の項目には、当該物件全体に係る金額を記載しています。

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	316,208 百万円
物件数	128 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,559 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	300,319 百万円	95.0%
ホスピタリティ施設	15,889 百万円	5.0%
総合計	316,208 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	265,438 百万円	88.4%
その他東京圏（注4）	12,326 百万円	4.1%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.5%
賃貸住宅合計	300,319 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





