

平成 19 年 4 月 19 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室町二丁目 1 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 中井 伸行  
(コード番号 3226)

投資信託委託業者名  
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 中井 伸行  
問合せ先 取締役財務本部長 柴田 守郎  
(TEL. 03-3246-3677)

### 資産の取得に関するお知らせ

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。）は、本日、資産の取得につき、下記のとおり決定し、取得を完了しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

##### (1) パークアクシス目黒本町

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| ① 物件の名称                              | パークアクシス目黒本町      |
| ② 取得資産の種類                            | 不動産              |
| ③ 取得価格                               | 1,810,000,000 円  |
| (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除きます。) |                  |
| ④ 売買契約締結日                            | 平成 19 年 4 月 19 日 |
| ⑤ 引渡日                                | 平成 19 年 4 月 19 日 |
| ⑥ 取得先                                | 三井不動産株式会社        |
| ⑦ 取得資金                               | 自己資金又は借入金による     |
| ⑧ 支払方法                               | 引渡時全額支払          |

##### (2) パークアクシス新板橋

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| ① 物件の名称                              | パークアクシス新板橋       |
| ② 取得資産の種類                            | 不動産              |
| ③ 取得価格                               | 3,430,000,000 円  |
| (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除きます。) |                  |
| ④ 売買契約締結日                            | 平成 19 年 4 月 19 日 |
| ⑤ 引渡日                                | 平成 19 年 4 月 19 日 |
| ⑥ 取得先                                | 三井不動産株式会社        |
| ⑦ 取得資金                               | 自己資金又は借入金による     |
| ⑧ 支払方法                               | 引渡時全額支払          |

#### 2. 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、ポートフォリオ全体の着実な成長と、東京 23 区における投資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することとしました。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) 取得資産の概要

##### ① パークアクセス目黒本町

取得資産の名称	パークアクセス目黒本町	
取得資産の種類	不動産	
取得価格(注1)	1,810,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額(注2)	1,820,000千円	
同 価格時点(注2)	平成19年3月31日	
所在地	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積(注3)	993.73㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成18年7月14日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根地上5階建
	用途(注5)	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置
	延床面積(注5)	2,273.58㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	60戸
	賃貸可能面積	1,884.77㎡
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、東急東横線「学芸大学」駅より徒歩13分の位置にあり、最寄駅への近接性は良好です。さらに、目黒通りに至近であり、目黒駅へのバス便も利用でき、交通利便性は良好です。</p> <p>また、本物件の周辺は閑静な住宅地エリアである上、目黒通り沿いを中心に飲食店・小売店舗等が数多く存在し、生活利便性も良好です。</p> <p>当該エリアは都心部に位置し、主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であることから、交通利便性や住環境を重視する単身者層に底堅い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	60戸
	賃貸戸数	60戸
	賃貸可能面積(㎡)	1,884.77
	賃貸面積(㎡)	1,884.77

##### ② パークアクセス新板橋

取得資産の名称	パークアクセス新板橋	
取得資産の種類	不動産	
取得価格(注1)	3,430,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額(注2)	3,440,000千円	
同 価格時点(注2)	平成19年3月31日	
所在地	住居表示	(イースト) 東京都板橋区板橋四丁目1番1号 (ウエスト) 東京都板橋区板橋四丁目1番2号
土地	建蔽率	(イースト) 80%、(ウエスト) 80%・60%
	容積率	(イースト) 500%・600%、(ウエスト) 500%・200%
	用途地域	(イースト) 商業地域、(ウエスト) 商業地域・第一種住居地域
	敷地面積(注3)	1,018.09㎡

	所有形態	所有権
建物	竣工年月日 (注4)	平成19年2月20日
	構造/階数 (注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上14階建
	用途 (注5)	共同住宅・駐車場・駐輪場・集会所・物置
	延床面積 (注5)	(イースト)2,827.51㎡、(ウエスト)2,835.90㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	(イースト)76戸、(ウエスト)76戸
	賃貸可能面積	(イースト)2,145.66㎡、(ウエスト)2,250.33㎡
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」駅より徒歩2分、JR埼京線「板橋」駅より徒歩8分、東武東上線「下板橋」駅より徒歩11分の位置にあり、最寄駅への近接性は良好です。</p> <p>本物件は「イースト」及び「ウエスト」の2棟の共同住宅で構成されています。周辺には仲宿商店街等飲食店・小売店舗等が数多く存在し、生活利便性も良好です。</p> <p>当該エリアは都心部に位置し、主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であることから、交通利便性や住環境を重視する単身者層やファミリー層等に幅広い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	(イースト)76戸、(ウエスト)76戸
	賃貸戸数	(イースト)62戸、(ウエスト)61戸
	賃貸可能面積 (㎡)	(イースト)2,145.66㎡、(ウエスト)2,250.33㎡
	賃貸面積 (㎡)	(イースト)1,468.10㎡、(ウエスト)1,488.93㎡

(注1)「取得価格」は、取得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おりません。)に記載しています。

(注2)「取得時の鑑定評価額」、「同一価格時点」は、大和不動産鑑定株式会社が取得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おります。

(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。取得資産については、三井不動産住宅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、平成19年4月5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。

## (2) 建物状況調査の概要

### ① パークアクシス目黒本町

建物状況調査	委託調査会社	清水建設株式会社
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	—
	今後12年間必要と思われる修繕・更新費用	14,515千円
	再調達価格	516,800千円
	建物状況調査報告日付	平成18年12月28日

地震リスク診断	PML 値	9.6%
		当該 PML の数値は、三井住友建設株式会社の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保障するものではありません。PML (Probable Maximum Loss) 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。

② パークアクシス新板橋

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	緊急修繕費用	－
	短期修繕費用	－
	今後 12 年間必要と思われる修繕・更新費用	(イースト) 16,621 千円 (ウエスト) 17,770 千円
	再調達価格	(イースト) 633,396 千円 (ウエスト) 637,527 千円
	建物状況調査報告日付	平成 19 年 3 月 28 日
地震リスク診断	PML 値	(イースト) 8.7% (ウエスト) 9.1%
		当該 PML の数値は、三井住友建設株式会社の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保障するものではありません。PML (Probable Maximum Loss) 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。

4. 取得先の概要

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
代表者	代表取締役社長 岩沙弘道
資本の額	174,296,119 千円
大株主 (平成 18 年 9 月 30 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 中央三井信託銀行株式会社 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 株式会社三井住友銀行 三井生命保険株式会社 鹿島建設株式会社 ザ チェース マンハッタン バンク 385036 三井住友海上火災保険株式会社
主な事業の内容	(1) 不動産の取得、所有、処分及び賃借 (2) 不動産の管理及び利用 (3) 不動産の売買、その仲介及び鑑定 (4) 住宅地・工業用地等の開発・造成及び販売 (5) 住宅の建設及び販売 (6) 港湾・河川等の浚渫及び埋立 (7) 工事の設計、施工、監理及び請負 (8) ホテル、レストラン、レジャー・流通施設・有料老人ホーム等の所有、賃

	借及び経営 (9) 駐車場の経営 (10) 索道事業の経営 (11) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (12) 生命保険の募集に関する業務並びに損害保険及び自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業 (13) 不動産担保貸付その他金銭の貸付 (14) 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 (15) 有価証券・債権の保有、売買及び仲介並びに管理 (16) 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務 (17) 花卉、種苗、蔬菜、果実等の栽培、売買、貯蔵及びその市場の運営 (18) 乳牛その他動物の飼育、その生産品の加工、貯蔵及び売買 (19) 衣料品、日用雑貨、煙草、印紙、切手、飲食物の販売 (20) 土木建築用資材その他前各号に関連する製品の売買、その仲介及び輸出入 (21) 介護保険法による指定居宅介護支援事業及び福祉用具の貸与 (22) 居宅介護福祉用具の販売 (23) 前各号に附帯関連する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者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（以下「資産運用会社」といいます。）の発行済株式総数の100%を保有しており、資産運用会社の内部規定で定める利害関係者（スポンサー関係者）に該当します。

## 5. 利害関係人等との取引

取得資産については、三井不動産株式会社から取得し、三井不動産住宅リース株式会社を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します。三井不動産株式会社及び三井不動産住宅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、かかる不動産売買、マスターリース及びプロパティ・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決定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20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投資信託委託業者の利害関係人等をいいます。

## 6. 物件取得者等の状況

### （1）パークアクシス目黒本町

物件の名称 (所在地)	パークアクシス目黒本町 (東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号)
物件所有者等の状況	前所有者
会社名・氏名	三井不動産株式会社
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
取得経緯・理由等	売却を目的として開発
取得価格 (その他費用を含む)	—
取得時期	—

(2) パークアクシス新板橋

物件の名称 (所在地)	パークアクシス新板橋 ((イースト) 東京都板橋区板橋四丁目1番1号) ((ウエスト) 東京都板橋区板橋四丁目1番2号)
物件所有者等の状況	前所有者
会社名・氏名	三井不動産株式会社
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
取得経緯・理由等	売却を目的として開発
取得価格 (その他費用を含む)	—
取得時期	—

7. 耐震性に関する事項

本投資法人は建物における構造計算の専門家である三井不動産株式会社に対して構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認(具体的には、構造計算、荷重計算、応力計算、部材算定、二次設計の確認を経て設計図の適正性の確認まで)を委託しました。その結果、取得資産にかかる建物について、上記専門家である三井不動産株式会社より、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確認を得ており、これを踏まえて投資信託委託業者では、建築基準法に定める耐震性能が確保されていると判断しております。

さらに、本投資法人は取得資産の建物に対する精査、確認作業を三井不動産株式会社に加えて下記の第三者調査機関(パークアクシス目黒本町は明豊ファシリティワークス株式会社、パークアクシス新板橋は三井住友建設株式会社)に再調査を依頼しており、構造計算書等に故意の改ざん、偽装等の不正が見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施された旨を確認しております。

平成19年4月11日時点において、取得資産の建築主、施工会社、設計者は下記のとおりであり、いずれも国土交通省より構造計算書の偽装があった物件に関与した者として公表された企業に該当しません。

また、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の視点から地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に取得建物の構造上の耐力を考慮し、取得物件に関する適切な地震リスク分析を行った上で取得を判断しております。

取得資産の設計に関連する業者等

物件名称	建築主	施工会社	建物設計会社	構造設計会社	建築確認機関
パークアクシス 目黒本町	三井不動産株式会社	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
パークアクシス 新板橋	三井不動産株式会社	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	株式会社岡村建築設計事務所	財団法人日本建築センター

第三者調査機関の概要(建物状況調査、地震リスク診断及び構造計算書の再調査)

会社名	清水建設株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 野村哲也
資本金	74,365,317千円

<p>主な事業内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築, 土木, 機器装置等建設工事の請負</li> <li>(2) 建設工事に関する調査, 企画, 研究, 評価, 診断, 地質調査, 測量, 設計, 監理, マネジメント及びコンサルティング業務</li> <li>(3) 地域開発, 都市開発, 海洋開発, 宇宙開発, 資源エネルギー開発及び環境整備等に関する調査, 企画, 設計, 監理, マネジメント及びコンサルティング業務</li> <li>(4) 不動産の売買, 賃貸, 仲介, 管理, 鑑定及びコンサルティング業務</li> <li>(5) 住宅等建物の建設, 販売, 賃貸及び管理並びに土地の造成及び販売</li> <li>(6) 信託業法に基づく信託受益権販売業及び不動産特定共同事業法に基づく事業</li> <li>(7) 庁舎, 教育・文化施設, 医療・社会福祉施設, 道路, 港湾, 空港, 公園, 上下水道その他の公共施設等並びにこれらに準じる施設の企画, 建設, 保有, 維持管理及び運営</li> <li>(8) 発電及び電気, 熱等エネルギーの供給事業, 温室効果ガス排出権の取引に関する事業及びこれらに関するコンサルティング業務</li> <li>(9) 土壌の調査・浄化工事の請負, 廃棄物の収集, 処理, 処分, 再利用事業及びこれらに関するコンサルティング業務</li> <li>(10) 情報通信システム, ビル管理システム等の設計, 施工, 販売, 賃貸, 管理及びコンサルティング業務</li> <li>(11) 建物・設備・機器装置の保守管理, 警備及び清掃業務</li> <li>(12) 機械設備, 建設用コンクリート製品, 建築用木工品, 家具, 室内装飾品の設計, 製造, 販売, 賃貸, 仲介及び建設用資材の販売, 賃貸, 仲介</li> <li>(13) 工業所有権, 著作権, ノウハウ, コンピューターを利用したソフトウェアの取得, 実施許諾及び販売</li> <li>(14) スポーツ施設, ホテル, レストラン, 保養所等の経営及びコンサルティング業務</li> <li>(15) 薬品, 診療材料, 医療用機械器具の販売並びに老人介護サービス付施設の経営及びコンサルティング業務並びに在宅介護サービス事業</li> <li>(16) 広告, 出版, 印刷, 映像等の情報媒体の企画, 制作及び販売並びに催事の企画, 運営及びコンサルティング業務</li> <li>(17) 陸上運送事業及び倉庫, 配送センターの経営</li> <li>(18) 損害保険代理業, 生命保険募集業, 旅行業及び労働者派遣事業</li> <li>(19) 金銭の貸付, 債務の保証, 債権買取等の金融業務</li> <li>(20) 前各号に関する国外における事業</li> <li>(21) 前各号に附帯関連する一切の事業</li> </ul>
<p>本投資法人又は投資信託委託業者との関係</p>	<p>特になし</p>

<p>会社名</p>	<p>明豊ファシリティワークス株式会社</p>
<p>本店所在地</p>	<p>東京都千代田区麹町五丁目4番地</p>
<p>代表者</p>	<p>代表取締役社長 大見和敏</p>
<p>資本金</p>	<p>531,285千円</p>
<p>主な事業内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) プロジェクトマネジメント(建設プロジェクトの基本計画の提言及び発注者の代行者として設計から施工完了に至るまでの総合的な管理業務)</li> <li>(2) コンストラクションマネジメント(建設プロジェクトにおいて、発注者の代行者として、施工業者選定の支援および工事実施状況の管理業務)</li> <li>(3) ファシリティマネジメント(発注者の経営課題や要望に応じたファシリティの基本計画の調査・分析および提言する業務)およびファシリティマネジメントに関するコンサルタント業務</li> <li>(4) 建築一式工事・電気工事・管工事・内装仕上げ工事・消防施設工事</li> <li>(5) 建設プロジェクトに関する設計業務(建築設計・電気設備設定・機械設備設計・情報設備設計・オフィスレイアウト等)</li> <li>(6) 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務</li> <li>(7) 事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品等の販売並びに賃貸</li> <li>(8) コンピュータのハードウェア・ソフトウェアの開発、販売、リース並びに賃貸</li> <li>(9) 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工</li> <li>(10) 特定労働者派遣事業</li> </ul>

	(11) 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

会社名	三井住友建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿七丁目5番25号
代表者	代表取締役 五十嵐久也
資本金	16,859,138千円
主な事業内容	(1) 土木、建築、プレストレストコンクリート、電気および管工事、その他工 事の請負および設計監理 (2) 海洋開発、地域開発、都市開発、資源開発および環境整備の設計監理 (3) 前各号に関する調査、企画、立案等エンジニアリングおよびコンサルティ ング業務の受託 (4) 不動産の取得、管理、利用、処分および賃借 (5) 不動産の売買、仲介および鑑定 (6) 土木・建築用材料、プレストレストコンクリート製品、免震装置、制震装 置および機械器具等の製造、供給販売および賃貸 (7) 土木構築物および建築物の維持、補修および保安警備 (8) 造園および園芸に関する事業 (9) 工業所有権、著作権およびコンピューターソフトウェアの開発、取得、実 施許諾および販売 (10) 情報処理サービス業および情報提供サービス業 (11) コンピューター等電子応用事務機器の開発、販売、賃貸および保守管理 (12) 総合リース業 (13) 老人ホーム・研修・医療・スポーツ施設、スキー場・遊園地等のレジャー 施設、宿泊施設および飲食店の経営、管理、運営および賃借 (14) 労働者派遣事業 (15) 損害保険代理業 (16) 金銭の貸付その他の金融業 (17) 公害防止に関する事業 (18) 産業廃棄物の収集、運搬、処理および再生利用 (19) 土壌・地下水汚染の調査および評価ならびにその修復、浄化に関する設計、 施工、監理 (20) 前各号に付帯関連する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

#### 8. 媒介の概要

本物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

#### 9. 本物件の取得後の運用状況見通し

本物件の取得後の業績見通しにつきましては、平成19年4月20日に予定しております平成19年2月期の決算発表時に平成19年8月期業績見通しに含めて公表いたします。

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 : <http://www.naf-r.jp>

#### 【添付資料】

1. 取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー
2. 取得資産取得後のポートフォリオ一覧（取得価格ベース）
3. 取得資産の外観及びエントランス写真
4. 取得資産の地図

<添付資料1> 取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー

① パークアクシス目黒本町

(単位：千円)

鑑定評価額（特定価格）	1,820,000
項目	金額
直接還元法による価格	1,850,000
純収益	102,039
潜在総収益	107,348
空室率損失相当額	5,308
総費用	15,171
維持管理費等	7,672
公租公課	4,906
その他費用	2,592
賃貸純収益（NOI）	86,867
資本的支出	2,170
保証金の運用益	297
正味純収益（NCF）	84,994
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	1,790,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	1,300,000

② パークアクシス新板橋

(単位：千円)

鑑定評価額（特定価格）	3,440,000
項目	金額
直接還元法による価格	3,470,000
純収益	203,326
潜在総収益	213,945
空室率損失相当額	10,619
総費用	32,226
維持管理費等	16,137
公租公課	10,112
その他費用	5,977
賃貸純収益（NOI）	171,099
資本的支出	5,337
保証金の運用益	623
正味純収益（NCF）	166,384
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	3,410,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	2,050,000

上記数値は、本投資法人が、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社に取得資産の不動産鑑定評価を依頼し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価は一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性を保証するものではありません。

<添付資料2>取得資産取得後のポートフォリオ一覧（取得価格ベース）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1)	投資比率 (注2)
1	リバーポイントタワー 大川端賃貸棟 パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	27.4
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.6
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.4
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.0
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.6
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.3
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	4.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.1
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.9
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.5
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.6
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.2
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	7.0
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.9
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.7
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.6
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	2.0
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.0
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	1.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.6
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.3
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.7
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.3
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.1
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.5
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.7
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	3.2
東京23区小計			103,672	95.8
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.9
26	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	1.0
首都圏小計（注3）			2,121	2.0
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.3
地方主要都市小計（注4）			2,440	2.3
合計			108,233	100.0

(注1)「取得価格」は、本投資法人の取得済資産及び取得資産の売買代金（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おりません。）を記載しております。なお、百万円未満を切り捨てております。

(注2)「投資比率」は、取得済資産及び取得資産の合計に対する比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3)「首都圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注4)「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

<添付資料3>取得資産の外観及びエントランス写真

① パークアクセス目黒本町



② パークアクセス新板橋



<添付資料4>取得資産の地図

① パークアクセス目黒本町



② パークアクセス新板橋



以上