

平成 19 年 3 月 16 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ましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|-------------|---|
| (1) 物件の名称 | (仮称) パークキューブ池袋要町 |
| (2) 取得資産の種類 | 不動産 |
| (3) 取得価格 | 1,608,750,000 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 3 月 16 日 |
| (5) 引渡日 | 平成 19 年 3 月 23 日 (予定) |
| (6) 取得先 | ニチモ株式会社 |
| (7) 取得資金 | 自己資金又は借入金による。 |
| (8) 支払方法 | |
| 売買契約締結時 | 手付金 50,000,000 円 (注) |
| 物件引渡時 | 残金全額 |

(注) 手付金の支払いに際しては、売主の責任と負担において所定の保全措置が講じられています。

2. 取得の理由

規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、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しました。

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		(仮称) パークキューブ池袋要町
取得資産の種類		不動産
取得価格 (注1)		1,608,750千円
取得時の鑑定評価額 (注2)		1,630,000千円
同 価格時点 (注2)		平成19年3月15日
所在地	住居表示	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号
土地	建蔽率	80%・60%
	容積率	500%・300%
	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	敷地面積 (注3)	458.05㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工予定年月日 (注4)	平成19年3月23日
	構造/階数 (注5)	鉄筋コンクリート造 地上14階建
	用途 (注5)	共同住宅
	延床面積 (注5)	2,250.19㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	65戸
	賃貸可能面積	1,886.82㎡
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、東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約3分、JR山手線・埼京線・東京メトロ有楽町線、東武東上線、西武池袋線「池袋」駅より徒歩約14分、西武池袋線「椎名町」駅徒歩約8分の位置にあり、最寄駅への近接性は良好です。</p> <p>また、本物件の周辺には立教大学をはじめ多くの教育機関が位置するほか、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 (予定)
	賃貸可能戸数	65戸
	賃貸戸数	—
	賃貸可能面積 (㎡)	1,886.82
	賃貸面積 (㎡)	—

(注1) 「取得価格」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おりません。）を記載しています。

(注2) 「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「竣工予定年月日」は、取得先が施工会社より建物の引渡しを受ける予定日を記載しています。

(注5) 「構造/階数」「用途」「延床面積」はそれぞれ検査済証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、取得予定日に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を締結する予定であり、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」は、取得予定資産が未竣工のため、該当事項はありません。
- (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。

(2) 建物状況調査の概要

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	13,266千円
	再調達価格	430,427千円
	建物状況調査報告日付	平成19年3月15日
地震リスク診断	PML値	10.5% 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年の一度の最大地震＝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	ニチモ株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
代表者	代表取締役 辻 征二
資本の額	4,063,970千円（平成18年9月30日現在）
大株主	日本証券金融株式会社 野村證券株式会社 SBIイー・トレード証券株式会社 ノムラシンガポールリミテッドアカントノミニーフジェー205 株式会社りそな銀行
主な事業の内容	1. 土地・建物の売買、賃貸およびその代理、仲介 2. 建築の設計、施工、監理および請負 3. 土地・建物およびそれに付帯する設備の管理 4. 建物の調査・診断業務および建物の長期修繕計画などのコンサルタント業務 5. 不動産特定共同事業法に基づく事業 6. 不動産担保貸付その他金銭の貸付 7. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式および作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 8. 有価証券・債権の保有、売買および仲介ならびに管理 9. 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務 10. 損害保険代理業務および生命保険の募集に関する業務 11. 前各号の事業を営む企業の経営指導および管理業務受託 12. 前各号に付帯または関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

5. 媒介の概要

商号	株式会社りそな銀行
本店所在地	大阪市中央区備後町二丁目2番1号
代表者	代表取締役社長兼執行役員 野村 正朗
手数料	42,600,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし（注）

（注）平成 19 年 3 月 6 日付株式会社りそなホールディングス提出の大量保有報告書の変更報告書によると、株式会社りそな銀行は平成 19 年 2 月 28 日現在本投資法人の投資証券を保有しております。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産については、三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社およびプロパティ・マネジメント会社とする予定です。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、物件取得完了までに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 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。

7. 物件取得者等の状況（前所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合）

該当事項はありません。

8. 耐震性に関する事項

本投資法人は、取得予定資産の取得にあたり、取得先から本建物の構造設計内容について建築基準法を遵守したものであり、法令上の耐震性能を確保している旨の報告を受けております。

また、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、取得予定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、本投資法人は取得予定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（三井住友建設株式会社）に再調査を依頼しており、現在調査中ですが、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のうえ、物件の引渡しを受ける予定です。

平成 19 年 3 月 15 日時点において、取得予定資産の建築主、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
パークキューブ 池袋要町	ニチモ 株式会社	株式会社 森組	株式会社コスモ アルファ	株式会社ティ・アン ド・エイ・アソシエイ ツ	株式会社ビルディン グナビゲーション確 認評価機構

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	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	代表取締役社長 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、電気及び管工事、その他工 事の請負及び設計監理 (2) 海洋開発、地域開発、都市開発、資源開発及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及びコンサルティ ング業務の受託 (4) 不動産の取得、管理、利用、処分及び賃借 (5) 不動産の売買、仲介及び鑑定 (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 置及び機械器具等の製造、供給販売及び賃貸 (7) 土木構築物及び建築物の維持、補修及び保安警備 (8) 造園及び園芸に関する事業 (9) 工業所有権、著作権及びコンピューターソフトウェアの開発、取得、実 施許諾及び販売 (10) 情報処理サービス業及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、賃貸及び保守管理 (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、宿泊施設及び飲食店の経営、管理、運営及び賃借 (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、処理及び再生利用 (19) 土壌・地下水汚染の調査及び評価並びにその修復、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

9. 本物件の取得後の運用状況見通し

本物件の取得が、平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）における本投資法人の業績に与える影響は軽微なため、運用状況の予想の修正は行いません。

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

<添付資料 1> 取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー

(単位：千円)

鑑定評価額（特定価格）	1,630,000
項目	
直接還元法による価格	1,630,000
純収益	94,962
潜在総収益	100,021
空室率損失相当額	△5,059
総費用	16,090
維持管理費等	8,123
公租公課	4,797
その他費用	3,170
賃貸純収益（NOI）	78,872
資本的支出	774
保証金の運用益	274
正味純収益（NCF）	78,372
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	1,620,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	970,000

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、森井総合鑑定株式会社に取得予定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>取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧（取得（予定）価格ベース）

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）
1	大川端賃貸棟 （リバーポイントタワー 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	28.8
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.7
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.5
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.7
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.4
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	5.0
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.3
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	1.6
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.8
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	7.3
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	2.0
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.8
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	2.1
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.4
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	1.7
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.4
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	2.4
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.2
28	（仮称）パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.6
	東京23区 小計		98,432	95.6
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	1.0
26	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	1.1
	首都圏（注3） 小計		2,121	2.1
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.4
	地方主要都市（注4） 小計		2,440	2.4
	合 計		102,993	100.0

（注1）「取得（予定）価格」は、本投資法人の取得済資産および取得予定資産の売買代金（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、取得済資産および取得予定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、千葉県のみを指します。

（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>取得予定資産の外観及びエントランスイメージ



掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なる場合があります。

<添付資料4>取得予定資産の地図



以上