

平成 29 年 3 月 30 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 登張 信實
(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 (パークアクシス東高円寺)

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	パークアクシス東高円寺
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 取得予定価格(注1)	2,300,000 千円
(4) 鑑定評価額(注2)	2,310,000 千円
(5) 売買契約締結日	平成 29 年 3 月 30 日
(6) 引渡予定日	平成 29 年 4 月 27 日
(7) 取得先	三井不動産レジデンシャル株式会社
(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)「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 平成 29 年 2 月 28 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

取得予定資産の名称		パークアクシス東高円寺
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）		2,310,000千円
同 価格時点（注1）		平成29年2月28日
所在地	住居表示	東京都杉並区堀ノ内三丁目50番1号
	土地	
	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	400%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積（注3）	747.56㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成27年2月27日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途（注5）	共同住宅・物置・駐車場・駐輪場・ゴミ置場
	延床面積（注5）	3,656.90㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	85戸
	賃貸可能面積	2,679.96㎡
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、東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅から徒歩約10分に位置し、「方南町」駅へは徒歩約15分と二駅の利用が可能です。地下鉄及びバスの利用により「新宿」駅へのアクセスは良好であり、「新宿」駅を経由することによって、都心の各主要エリアへのアクセスも容易です。</p> <p>「東高円寺」駅周辺にはコンビニエンスストア、各種小売・飲食店等が建ち並んでいることから、日常生活における利便性は良好です。</p> <p>本物件は、生活利便性を重視する単身者及びDINKS世帯による安定的な賃貸需要が認められる立地性を有しています。</p>

テナント の 内 容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	85戸
	賃貸戸数	81戸
	賃貸可能面積	2,679.96㎡
	賃貸面積	2,523.66㎡
	稼働率	94.2%
	敷金・保証金	20,200千円
	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、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)「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29年2月28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) 建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
	調査報告書日付	平成29年2月17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	28,210千円
	再調達価格	849,000千円
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	平成29年2月28日
	PML値(注)	5.1%

(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	SOMPOリスクアマネジメント株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目24番1号
代表者	代表取締役社長 布施 康
主な事業内容	安全・防災および環境保全に関する研究・調査・診断・情報提供およびコンサルティング業務 他
資本金	30百万円
投資法人・資産運用会社との関係	特になし

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 安田 成喜
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

名称	三井不動産レジデンシャル株式会社	
所在地	東京都中央区銀座六丁目 17 番 1 号	
代表者	代表取締役社長 藤林 清隆	
主な事業内容	住宅分譲・賃貸事業、他社物件の販売受託事業、新規事業(リゾート住宅事業、海外事業など)	
資本金	40,000 百万円	
設立年月日	平成 17 年 12 月 26 日	
純資産	非公表	
総資産	非公表	
大株主及び持株比率 (平成 28 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・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	当該会社は、平成 29 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 3.21%の投資口を保有しております。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・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき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、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。	

5. 物件取得者等の状況

物件 : パークアクシス東高円寺	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	三井不動産 レジデンシャル 株式会社 (注)	なし
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	三井不動産株式会社が開発 (注)	—	
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、会社分割により平成 27 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。

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、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おります。

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、本物件の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承認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 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 29 年 8 月期（第 23 期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 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 29 年 2 月期決算発表時（平成 29 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

鑑定評価額	2,310,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,310,000	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試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	2,350,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	127,938	
(a) 可能総収益	135,178	類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力等を勘案のうえ査定。
(b) 空室損失等	7,240	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を考慮して査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	22,290	
(c) 維持管理費	3,361	予定契約額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,459	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	1,883	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	4,394	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	4,011	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	6,376	実額相当額を参考に査定し計上。
(i) 損害保険料	208	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	596	町会費等。
③ 運営純収益[①-②]	105,647	
(k) 一時金の運用益	189	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	2,377	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として査定。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	103,460	
⑤ 還元利回り	4.4%	類似の不動産取引事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF法による価格	2,290,000	
割引率	4.2%	類似の不動産取引事例との比較から求める方法及び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も参考にして査定。
最終還元利回り	4.6%	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等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,080,000	
土地比率	56.6%	
建物比率	43.4%	

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

* 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. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧（取得（予定）価格ベース）
2. 取得予定資産の外観・エントランス写真及び地図等

<添付資料1>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）

1. 「賃貸住宅」

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	大川端賃貸棟	東京都中央区	30,816	10.3
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.6
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.1
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5
	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	1.7
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.5
	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.3
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6
	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.3
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.5
	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.7
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.0
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.0
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.7
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.2
	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4
	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6
	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.8
	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7
	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.8
	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.7
	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.5
	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.6
	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.1
	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4
	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.3
	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.6
	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	0.9
	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	1.8
	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7
	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6
	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.4
	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3
	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5
	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.3
	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5
	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.5
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8
	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.2
	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.5
	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.4
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	4.8
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.3

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	0.9
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.4
	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.4
	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.2
	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5
	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.6
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	7,905	2.6
	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.0
	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.7
	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.6
	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4
	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.0
	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	0.9
	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8
	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4
	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.4
	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	696	0.2
	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4
	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5
	パークアクセス上野	東京都台東区	1,389	0.5
	パークアクセス秋葉原E a s t	東京都台東区	1,369	0.5
	パークアクセス茅場町	東京都中央区	1,809	0.6
	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5
	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	0.9
	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0
	パークアクセス新御徒町E a s t	東京都台東区	1,299	0.4
	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5
	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	1.4
	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	8,650	2.9
	パークアクセス芝浦	東京都港区	1,045	0.3
	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	0.4
	パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	4,144	1.4
	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,251	0.4
	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	1,055	0.4
	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	1,450	0.5
	パークアクセス東上野	東京都台東区	1,250	0.4
	パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	2,300	0.8
	東京23区小計		252,591	84.3
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.3
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.5
	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.6
	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.3
	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4
	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2,250	0.8
	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	1,119	0.4
	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	1,539	0.5
	その他東京圏小計(注3)		12,326	4.1

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	0.8
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.6
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.5
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.6
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.2
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.5
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	0.8
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.3
	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.2
	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	1,650	0.6
	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	827	0.3
	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.8
	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	0.8
	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	1,970	0.7
	地方主要都市小計(注4)		23,154	7.7
	賃貸住宅合計		288,071	96.1

2. 「その他アコモデーション資産」

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	ドームー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3
	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	991	0.3
	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.3
	ドームー洛北	京都府京都市北区	374	0.1
	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.5
	ドームー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.3
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4
	ドームー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.4
	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	540	0.2
	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	1,160	0.4
	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	735	0.2
	ドームー西荻窪	東京都杉並区	1,100	0.4
	その他アコモデーション資産合計		11,664	3.9
	総合計		299,735	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) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「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1都3県を指します。

(注4) 「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。

<添付資料2>取得予定資産の外観・エントランス写真及び地図等



