

平成 24 年 11 月 9 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 横山 雄司
(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 村上 公成
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

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、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、ポートフォリオ全体の着実な成長と、東京 23 区における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 (注 1)	取得予定資産の種類 (注 2)	取得価格 (千円) (注 3)	取得先
①	アパートメンツタワー目黒	不動産 (共有持分 100 分の 1)	90,000	東京建物株式会社
②		不動産 (共有持分 100 分の 99)	8,910,000	非開示 (注 4)
合計			9,000,000	

- (1) 売買契約締結日 平成 24 年 11 月 9 日
 (2) 引渡予定日 平成 24 年 12 月 14 日
 (3) 鑑定評価額 (注 5) 9,630,000 千円
 (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「アパートメンツタワー目黒」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を変更する予定です。

(注 2) 本投資法人は取得予定資産の持分の全てを取得します。

(注 3) 「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いません。）に記載しています。

(注 4) 取得先の意向により非開示としています。

(注 5) 「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 24 年 9 月 30 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（注1）		アパートメントタワー目黒
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2）		9,630,000千円
同 価格時点（注2）		平成24年9月30日
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号
土地	建蔽率（注3）	60%
	容積率（注3）	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注4）	3,316.50㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注5）	平成20年2月18日
	構造／階数（注6）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建
	用途（注6）	共同住宅・駐車場・店舗
	延床面積（注6）	18,601.89㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅193戸 店舗等1戸
賃貸可能面積		12,367.62㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注7）		なし
物件特性		<p>本物件は、最寄駅である「目黒駅」から徒歩約5分に位置しておりJR山手線、東急目黒線、都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線の4路線利用可能であり交通利便性は良好です。また、最寄駅から「品川駅」まで約10分、「大手町駅」まで約20分で移動可能である等、都内主要中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>また、本物件の北東側に流れる目黒川沿いには桜並木が続いているなど、都心の中では比較的豊かな居住環境が形成されています。</p> <p>本物件の需要者としては、都心へのアクセスが良好な立地特性から所得水準の比較的高い単身者やDINKS層が中心となり、また、国内・海外事業会社の法人契約としての需要も見込まれます。</p>

テナントの内容 （注8）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅193戸 店舗等1戸
	賃貸戸数	174戸
	賃貸可能面積	12,367.62㎡
	賃貸面積	10,880.24㎡
	稼働率	88.0%
	敷金	107,439千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

（注1）取得予定資産の現在の名称は「アパートメントタワー目黒」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を変更する予定です。

（注2）「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3）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4）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5）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6）「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7)「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8)「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テナント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」は、平成24年10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、小数点第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

取得予定資産に関する不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）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。

本売買契約においては、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、違約金として売買代金の20%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

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	調査報告書日付	平成24年11月5日
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	578千円
	今後12年間に必要と思われる修繕・更新費用	245,020千円
	再調達価格	3,892,275千円
地震リスク診断	PML値（注）	3.1%

(注) 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、内容を保証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。

第三者調査機関の概要

名称	三井住友建設株式会社
所在地	東京都中央区佃二丁目1番6号
代表者	代表取締役社長 則久芳行
主な事業内容	土木・建築・プレストレストコンクリート工場の設計・施工及びこれらに関する事業 他
資本金	12,003百万円
本投資法人・資産運用会社との関係	特になし

4. 取得先の概要

(1) 取得先 ①

名称	東京建物株式会社	
所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	
代表者	代表取締役社長 佐久間一	
主な事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲 他	
資本金	92,451 百万円	
設立年月日	明治29年10月1日	
純資産	182,171 百万円 (平成23年12月31日現在)	
総資産	807,542 百万円 (平成23年12月31日現在)	
大株主及び持株比率 (平成23年12月31日現在)	株主名	持株比率
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	11.42%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8.66%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。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、特筆すべき資本関係はありません。	
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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社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。	

(2) 取得先 ②

取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先の意向により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から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、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当該ファンドの出資者（原出資者を含む。）との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産は、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。なお、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予定の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係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。

6. 物件取得者等の状況

該当事項はありません。

7. 耐震性に関する事項

取得予定資産は、建築基準法第 68 条の 26 第 1 項の規定に基づく国土交通大臣認定を取得しています。

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、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。

8. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要 (注)

名称	東京建物株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号
代表者	代表取締役社長 佐久間一
主な事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲 他
資本金	92,451 百万円
設立年月日	明治 29 年 10 月 1 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。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、特筆すべき資本関係はありません。
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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社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。

(注) 取得先②からの共有持分の取得が、東京建物株式会社による媒介の対象となります。

(2) 媒介手数料の金額

250,000 千円 (消費税及び地方消費税を除きます。)

9. 本物件の取得後の運用状況見直し

本日付で公表した「平成 25 年 2 月期 (第 14 期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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 (取得価格ベース)
3. 取得予定資産の外観・エントランス写真
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）		9,630,000
査定項目		内容
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	631,049
	(b) 水道光熱費収入	0
	(c) 駐車場収入	30,651
	(d) その他収入	6,475
	権利金等収入	0
	更新料収入	5,870
	その他収入	604
	①(a)+(b)+(c)+(d)	668,176
	(e) 空室等損失合計	47,779
	(f) 貸倒損失	0
②運営収益[①-(e)-(f)]	620,396	
運営 費用	(g) 維持管理費	26,935
	(h) 水道光熱費	8,080
	(i) 修繕費	14,697
	(j) プロパティマネジメントフィー	21,508
	(k) テナント募集費用等	19,425
	(l) 公租公課	34,513
	(m) 損害保険料	1,603
	(n) その他費用	5,269
③運営費用[(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	132,034	
④運営純収益[②-③]	488,362	
(o) 一時金の運用益	2,220	
(p) 資本的支出	11,225	
⑤純収益[④+(o)-(p)]	479,357	
⑥還元利回り	4.9%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	9,780,000	
DCF法による価格	9,560,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	6,730,000	
土地・建物の合計価格	土地価格	3,351,715
	建物価格	3,374,278
	増加修正	0

上記数値は、本投資法人が、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。）及び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。

なお、金額は千円未満を切捨てています。

<添付資料2>取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧（取得価格ベース）

1. 「賃貸住宅」

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	12.3
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.7
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.3
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.7
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6
	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.1
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.8
	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.7
	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.6
	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.1
	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.8
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.2
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.2
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.9
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.0
	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	0.7
	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.0
	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.8
	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.0
	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.9
	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.7
	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.7
	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.4
	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5
	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.6
	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.8
	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.1
	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.3
	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.8
	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.7
	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.7
	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4
	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6
	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	0.6
	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.1
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.0

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3
	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.6
	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	5.9
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.7
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.1
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.7
	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	0.3
	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6
	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.8
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	7,905	3.3
	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.5
	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.9
	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.7
	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.5
	アパートメンツタワー目黒(注5)	東京都目黒区	9,000	3.7
	東京23区小計		201,459	83.2
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.5
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.6
	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.7
	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.4
	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.5
	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2,250	0.9
	その他東京圏小計(注3)		9,668	4.0
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.0
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.8
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.6
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.8
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.3
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.6
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	1.0
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.4
	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	0.7
	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	1.0
	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	1.0
	地方主要都市小計(注4)		21,184	8.7
	合計		232,311	95.9

2. 「その他アコモデーション資産」

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4
	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	991	0.4
	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.4
	ドミトリー洛北	京都府京都市北区	374	0.2
	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.6
	ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5
	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.5
	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	0.5
	合計		9,829	4.1

総合計		242,140	100.0
-----	--	---------	-------

- (注1) 「取得価格」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、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第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、千葉県のみを指します。
- (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。
- (注5) 取得予定資産の現在の名称は「アパートメントタワー目黒」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を変更する予定です。

＜添付資料 3＞取得予定資産の外観・エントランス写真



＜添付資料4＞取得予定資産の地図

