

平成 24 年 3 月 29 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 柴田 守郎
 (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、取得を完了しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、「その他アコモデーション資産」(注)への投資によるポートフォリオの着実な成長と分散を図るため、本物件の取得を決定しました。

(注)「その他アコモデーション資産」とは、「学生寮」・「学生マンション」、「サービスアパートメント」、「シニア住宅」、「社宅」をいいます。

2. 取得の概要

	取得資産の名称	取得資産の種類	取得価格 (注1) (千円)	鑑定評価額 (注2) (千 円)	資産の分類
物件 1	アルティス仙台花京院	不動産	540,000	581,000	その他アコモデーション資産
物件 2	アルティス仙台木町通	不動産	1,160,000	1,270,000	
	合計		1,700,000	1,851,000	

- (1) 売買契約締結日 平成 24 年 3 月 29 日
 (2) 引渡日 平成 24 年 3 月 29 日
 (3) 取得先 伊藤忠商事株式会社
 (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いません。）を記載しています。

(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 2 月 29 日）の記載に基づいています。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

①物件1：アルティス仙台花京院

取得資産の名称	アルティス仙台花京院	
取得資産の種類	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）	581,000 千円	
同 価格時点（注1）	平成 24 年 2 月 29 日	
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目 1 番 6 号
土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注2）	310.77 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注3）	平成 20 年 12 月 10 日
	構造／階数（注4）	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	用途（注4）	共同住宅
	延床面積（注4）	2,234.24 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	60 戸
	賃貸可能面積	1,564.40 m ²
担保設定の有無	なし	
特記事項（注5）	なし	
物件特性	<p>本物件は、J R「仙台」駅から徒歩 10 分、仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅より徒歩 11 分に位置します。主要ターミナル駅である「仙台駅」や中心商業地へ徒歩圏であることから、交通利便性及び生活利便性は良好です。</p> <p>また、周辺には東北大学や東北学院大学、各種専門学校等の教育施設が立地しており、これらに通学する学生等の需要が見込まれます。</p> <p>本物件は、主として周辺の大学や専門学校等に通学する学生のためのマンションとなっています。</p>	

テナントの内容 （注6）	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	1,564.40 m ²
	賃貸面積	1,564.40 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料 1 の「取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

②物件2：アルティス仙台木町通

取得資産の名称	アルティス仙台木町通	
取得資産の種類	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）	1,270,000 千円	
同 価格時点（注1）	平成 24 年 2 月 29 日	
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目 4 番 45 号
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域

	敷地面積 (注2)	1,258.75 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日 (注3)	平成22年3月5日
	構造/階数 (注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途 (注4)	共同住宅、駐車場、駐輪場
	延床面積 (注4)	4,864.04 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	142戸
	賃貸可能面積	4,063.47 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項 (注5)		なし
物件特性		<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩9分に位置し、同駅から「仙台」駅までは3駅4分と、主要ビジネス街及び中心商業地へのアクセスが良好であるほか、南東方には、百貨店、物販・飲食等が立ち並ぶアーケード商店街や東北地方を代表する繁華街である国分町が位置するなど、生活利便性も良好です。</p> <p>また、周辺には東北大学や東北学院大学、各種専門学校等の教育施設が立地しており、これらに通学する学生等の需要が見込まれます。</p> <p>本物件は、主として周辺の大学や専門学校等に通学する学生のためのマンションとなっています。</p>

テナントの内容 (注6)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	142戸
	賃貸戸数	142戸
	賃貸可能面積	4,063.47 m ²
	賃貸面積	4,063.47 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得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います。

(注2) 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3) 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4) 「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5) 「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6) 「テナントの内容」欄に関する説明

(i) 「テナントの総数」は、賃借人（兼オペレータ）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。取得資産については、本投資法人を賃借人とし、株式会社ジェイ・エス・ピーを賃借人（兼オペレータ）とするマスターリース契約（兼賃貸業務及び建物管理業務委託契約）が本日付で締結されており、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、本日付で締結したマスターリース契約（兼賃貸業務及び建物管理業務委託契約）締結後の状況を記載しています。

(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。

(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。

(vi) 「敷金」は、賃借人の意向により非開示とさせていただきます（固定賃料及び固定敷金のマスターリース契約であるため）。

(2) 建物状況調査等の概要

取得資産の名称		物件1	物件2
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2月28日	
	緊急修繕費用	—	—
	短期修繕費用(注1)	36千円	211千円
	今後12年間に必要と思われる修繕・更新費用	14,755千円	48,145千円
	再調達価格	373,564千円	967,684千円
地震リスク診断	PML値(注2)	4.5%	5.0%

(注1) 当該短期修繕は、本投資法人による資産取得前に実施済です。

(注2) 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

会社名	三井住友建設株式会社
本店所在地	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事の設計・施工及びこれらに関する事業 他
資本金	12,003百万円
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

4. 取得先の概要

会社名	伊藤忠商事株式会社	
本店所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡藤正広	
主な事業内容	卸売業 他	
資本金	202,241百万円	
設立年月日	昭和24年12月1日	
純資産	538,132百万円(平成23年3月31日現在)	
総資産	3,166,153百万円(平成23年3月31日現在)	
大株主及び持株比率 (平成23年3月31日現在)	株主名	所有株割合
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6.37%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.39%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	2.77%
	三井住友海上火災保険株式会社	2.60%
	日本生命保険相互会社	2.40%
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。

5. 利害関係人等との取引

取得資産は、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。

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、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

媒介先の意向により非開示とさせていただきます。なお、当該媒介先は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

9. 本物件の取得後の運用状況見通し

本物件取得後の業績見通しにつきましては、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成 24 年 2 月期決算発表時（平成 24 年 4 月 16 日予定）に公表する予定です。

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・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

(単位：千円)

		物件1	物件2
取得資産の名称		アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通
鑑定評価額（特定価格）		581,000	1,270,000
査定項目		内容	
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	42,811	100,161
	(b) 水道光熱費収入	0	0
	(c) 駐車場収入	2,640	6,912
	(d) その他収入	4	3
	権利金等収入	0	0
	更新料収入	0	0
	その他収入	4	3
	①(a)+(b)+(c)+(d)	45,455	107,076
	(e) 空室等損失合計	0	0
	(f) 貸倒損失	0	0
②運営収益[①-(e)-(f)]	45,455	107,076	
運営費用	(g) 維持管理費	0	0
	(h) 水道光熱費	0	0
	(i) 修繕費	1,001	2,597
	(j) プロパティマネジメントフィー	52	138
	(k) テナント募集費用等	0	0
	(l) 公租公課	3,516	10,381
	(m) 損害保険料	69	176
	(n) その他費用	0	3,888
	③運営費用[(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	4,639	17,181
④運営純収益[②-③]	40,815	89,894	
	(o) 一時金の運用益	75	178
	(p) 資本的支出	1,077	2,791
⑤純収益[④+(o)-(p)]	39,814	87,281	
⑥還元利回り	6.8%	6.8%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	586,000	1,280,000	
DCF法による価格	579,000	1,270,000	
	割引率	6.6%	6.6%
	最終還元利回り	7.0%	7.0%
積算価格	467,000	1,120,000	
土地・建物の合計価格	土地価格	121,051	182,475
	建物価格	345,525	933,590
	増加修正	0	0

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證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	12.7
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.4
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	2.2
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.9
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	1.7
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.2
パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.9
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	4.2
パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5
パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8
パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.1
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	1.1
パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0
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	0.8
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.5
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	1.7
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	1.2
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.4
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	1.8
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	0.4
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	3.2
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	6.1
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8
	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	1.2
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.8
	パークアクセス蒲田彦番館	東京都大田区	1,069	0.5
	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	3.4
	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.6
	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
	東京23区小計		191,255	82.1
	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.4
	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	1.0
	その他東京圏小計(注3)		10,659	4.6
	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	0.7
	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	愛知県名古屋市東区	1,547	0.7
	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	0.3
	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	0.4
	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	9.1
	合計		223,098	95.8

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)
	ドーマー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4
	河合塾京都学仲寮	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
	ドーマー中板橋	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
	ドーマー武蔵小杉	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	4.2
	総合計		232,927	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並びにそれらの周辺部を指します。

＜添付資料3＞取得資産の外観・エントランス写真
物件1：アルティス仙台花京院



物件2：アルティス仙台木町通



<添付資料4>取得資産の地図

物件1：アルティス仙台花京院



物件2：アルティス仙台木町通

