

平成 26 年 2 月 12 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 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 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、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 (注1)	パークキューブ西ヶ原ステージ
(2) 取得予定資産の種類 (注2)	不動産及び不動産の賃借権
(3) 取得価格 (注3)	4,110,000 千円
(4) 鑑定評価額 (注4)	4,580,000 千円
(5) 売買契約締結日	平成 26 年 2 月 12 日
(6) 引渡予定日	平成 26 年 3 月 7 日
(7) 取得先	伊藤忠都市開発株式会社
(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) 取得予定資産の現在の名称は「アルティス西ヶ原パークヒルズ」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を上記のとおり変更する予定です。

(注2) 取得予定資産は、借地権付建物（建物及び土地の賃借権）です。土地の賃借権は、借地借家法第 22 条に定める一般定期借地権です。

(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。）を記載しています。

(注4) 「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 25 年 12 月 31 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		パークキューブ西ヶ原ステージ
取得予定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権
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）		4,580,000千円
同 価格時点（注1）		平成25年12月31日
所在地	住居表示	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他
土地	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積（注3）	10,408.81㎡
	所有形態	一般定期借地権
建物	竣工年月日（注4）	平成21年11月6日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
	用途（注5）	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積（注5）	27,854.87㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅357戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	19,693.35㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）	<p>本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」といいます。）であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権（以下「本件借地権」といいます。）の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>① 借地権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため</p> <p>② 借地期間：平成19年6月25日から平成89年6月24日（70年間）</p> <p>③ 支払賃料：月額30,996,000円</p> <p>但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。</p> <p>④ 差入保証金：523,093,000円</p> <p>但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改定されます。</p> <p>⑤ その他：</p> <p>(i) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。</p> <p>(ii) 賃借人は、定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。</p> <p>(iii) 賃借人は、UR都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。</p> <p>(iv) 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は437,992,000円（消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）の違約金を支払う義務を負います。</p>	

物件特性	<p>本物件は、東京都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩約9分に位置し、その他東京メトロ南北線「西ヶ原」駅、都電荒川線「西ヶ原四丁目」駅の3駅3路線が利用可能です。また、「西巣鴨」駅より「大手町」駅まで約15分程度と主要都心部へのアクセスにも優れています。</p> <p>本物件は南東側で大規模公園に面しており、日照・眺望に優れています。また、本物件の徒歩5分圏内にはスーパーがあり、周辺にはコンビニエンスストア・学校等があります。</p> <p>本物件の需要者は、東京都心方面へ通勤するDINKS・ファミリー等が中心となるものと想定されます。</p>
------	--

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅 357 戸、店舗等 1 戸
	賃貸戸数	336 戸
	賃貸可能面積	19,693.35 m ²
	賃貸面積	18,521.38 m ²
	稼働率	94.0%
	敷金・保証金	90,721 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・保証金」は、平成25年12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) 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26年1月24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	243,843 千円
	再調達価格	6,474,816 千円
地震リスク診断	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26年1月24日
	PML 値 (注)	7.0%

(注) 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
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	伊藤忠都市開発株式会社	
所在地	東京都港区赤坂二丁目 9 番 11 号	
代表者	代表取締役社長 辻村茂	
主な事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業 他	
資本金	10,225 百万円	
設立年月日	平成 9 年 12 月 1 日	
純資産	9,815 百万円 (平成 25 年 3 月 31 日現在)	
総資産	68,650 百万円 (平成 25 年 3 月 31 日現在)	
大株主及び持株比率 (平成 25 年 3 月 31 日現在)	株主名	持株比率
	伊藤忠商事株式会社	99.8%
	株式会社センチュリー21・ジャパン	0.2%
投資法人・資産運用会社との関係	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取得先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先並びにそ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

本物件の取得は、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には該当しないため、記載を省略します。

7. 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、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

該当事項はありません。

9. 本物件取得後の運用状況見通し

本物件の取得は平成26年3月7日を予定しているため、本投資法人の平成26年2月期（第16期：平成25年9月1日～平成26年2月28日）の業績に与える影響はありません。

本物件取得後の平成26年8月期（第17期：平成26年3月1日～平成26年8月31日）における運用状況の見通しについては、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成26年2月期決算発表時（平成26年4月中旬予定）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・エントランス写真及び地図

<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）		4,580,000
査定項目		内容
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	802,295
	(b) 水道光熱費収入	0
	(c) 駐車場収入	41,979
	(d) その他収入	7,898
	権利金等収入	0
	更新料収入	5,820
	その他収入	2,078
	① (a)+(b)+(c)+(d)	852,174
	(e) 空室等損失合計	46,324
	(f) 貸倒損失	0
② 運営収益[①-(e)-(f)]	805,849	
運営 費用	(g) 維持管理費	18,587
	(h) 水道光熱費	6,434
	(i) 修繕費	24,718
	(j) プロパティマネジメントフィー	27,974
	(k) テナント募集費用等	26,591
	(l) 公租公課	36,192
	(m) 損害保険料	1,176
	(n) その他費用	381,960
③ 運営費用[(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	523,635	
④ 運営純収益[②-③]	282,214	
	(o) 一時金の運用益	1,506
	(p) 一時金の運用損	10,461
	(q) 資本的支出	18,673
⑤ 純収益[④+(o)-(p)-(q)]	254,585	
⑥ 有期還元法インウッド式割引率	5.3%	
直接還元法による収益価格	4,600,000	
DCF法による価格	4,570,000	
割引率(1年目から10年目期間中)	5.2%	
割引率(11年目から借地契約満了時点)	5.6%	
最終還元利回り	-	
積算価格	4,630,000	
土地・建物の合計価格	土地(借地権)価格	293,008
	建物価格	5,886,557
	減価修正	1,544,891

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て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。なお、金額は千円未満を切捨てしています。

<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	10.8
	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	1.2
	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	1.9
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.6
	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	1.4
	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	2.7
	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	1.1
	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	0.8
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.5
	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	0.9
	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	0.9
	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8
	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.6
	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	1.2
	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	1.4
	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.7
	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.0
	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.0
	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	1.5
	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	2.7
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9
	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	0.5
	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	5.2
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6

	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	1.0
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.5
	パークアクセス蒲田荅番館	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	0.7
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	7,905	2.9
	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.2
	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8
	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	3.3
	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	1.0
	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	0.5
	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	696	0.3
	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	0.7
	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	1.0
	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.1
	パークアクセス新御徒町E a s t	東京都台東区	1,299	0.5
	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	1.5
東京23区小計			230,514	83.6
	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	0.4
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.5
	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	0.4
	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	0.6
その他東京圏小計(注3)			12,326	4.5

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	0.9
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.7
	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	0.7
	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	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	0.9
	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	0.9
	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	8.4
	賃貸住宅合計		265,994	96.4

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	0.3
	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	0.3
	ドミトリー洛北	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	0.4
	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
	その他アコモデーション資産合計		9,829	3.6

総合計	275,823	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。

<添付資料3>取得予定資産の外観・エントランス写真及び地図



