

平成 24 年 9 月 26 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)

## 資産（匿名組合出資持分）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（匿名組合出資持分）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、本匿名組合出資持分に対する投資を通じ優良物件の取得機会を確保し、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、本資産の取得を決定しました。

本投資法人は本取得により、信託対象不動産からの賃料収入等を原資とする利益の配当を、匿名組合の営業者から受けることとなります。本取得に伴い、信託対象不動産にかかる信託受益権又は信託対象不動産の優先交渉権が本投資法人に付与されます。かかる優先交渉権により本投資法人は信託対象不動産にかかる信託受益権又は信託対象不動産に関し取得義務を負いませんが、将来的に行使可能な権利の付与により、優良な「賃貸住宅」の取得機会が確保され、中長期的な観点から、本投資法人のポートフォリオの充実、資産規模拡大による収益性向上に寄与するものと考えています。

#### 2. 取得の概要

- |             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| (1) 取得資産の名称 | 合同会社A B F 1 匿名組合出資持分               |
| (2) 取得資産の種類 | 国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| (3) 信託対象不動産 | アイリス日本橋水天宮<br>アイリス銀座イースト           |
| (4) 出資金額    | 150,000 千円（匿名組合出資総額の 9.1%）         |
| (5) 契約締結日   | 平成 24 年 9 月 26 日                   |
| (6) 出資持分取得日 | 平成 24 年 9 月 26 日                   |
| (7) 取得資金    | 自己資金                               |

### 3. 取得資産の内容

#### (1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社A B F 1						
匿名組合契約の有効期間	平成 28 年 9 月 30 日まで						
匿名組合出資等の総額	1,650 百万円						
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合出資の概要</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2">合同会社A B F 1</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 5,110 百万円 (注 1) (注 2)</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン 3,460 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 1,650 百万円 (注 3)</td> </tr> </table> <p>(注 1) 合同会社A B F 1は、平成 24 年 9 月 27 日付で、信託対象不動産にかかる信託受益権を取得する予定です。なお、上記金額には、信託対象不動産にかかる信託受益権の取得諸経費、匿名組組成費用等を含みます。</p> <p>(注 2) 不動産鑑定評価額の合計は 5,080 百万円 (価格時点：平成 24 年 8 月 31 日) です。</p> <p>(注 3) 匿名組合出資の総額のうち、本投資法人は 150 百万円 (9.1%) を出資します。なお、本投資法人及び資産運用会社と、他の出資者との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>(注 4) 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社が合同会社A B F 1 のアセットマネージャーとなる予定です。なお、本投資法人及び資産運用会社と、同社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日まで、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 カ月間です。但し、第 1 回目の計算期間は当初出資日から平成 24 年 9 月末日までの期間とし、また、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日が計算期日の終期となります。</p> <p>損益分配：営業者は、各計算期間において利益が生じた場合には、各計算期間末日において、匿名組合員に出資割合に応じて分配します。なお、営業者又は匿名組合員において負担した損失額が累積している場合には、当該利益は、上記分配に先立ち、第 1 に営業者の損失累積額に充当され、第 2 に匿名組合員の損失累計額に出資割合に応じて充当されます。営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、各計算期間末日において、当該損失の金額を匿名組合員に出資割合に応じて分配します。但し、損失の累計額が出資金の総額を超える場合には、その超過額は全て営業者に分配されます。</p>	合同会社A B F 1		不動産信託受益権等 5,110 百万円 (注 1) (注 2)	ノンリコース・ローン 3,460 百万円		匿名組合出資等 1,650 百万円 (注 3)
合同会社A B F 1							
不動産信託受益権等 5,110 百万円 (注 1) (注 2)	ノンリコース・ローン 3,460 百万円						
	匿名組合出資等 1,650 百万円 (注 3)						
優先交渉権の概要	<p>本匿名組合出資持分の取得に伴い付与される優先交渉権の概要について</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>権利の内容</td> <td>営業者が平成 24 年 9 月 27 日取得予定の信託対象不動産にかかる信託受益権又は信託対象不動産 (下記 (2) 参照) につき、優先的に取得交渉ができる権利。</td> </tr> <tr> <td>優先交渉権行使期間</td> <td>平成 26 年 9 月 30 日まで</td> </tr> <tr> <td>優先交渉の際の価格条件</td> <td>4,980,000 千円以上 【内訳価格】 アイリス日本橋水天宮 2,711,000 千円 アイリス銀座イースト 2,269,000 千円</td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が平成 24 年 9 月 27 日取得予定の信託対象不動産にかかる信託受益権又は信託対象不動産 (下記 (2) 参照) につき、優先的に取得交渉ができる権利。	優先交渉権行使期間	平成 26 年 9 月 30 日まで	優先交渉の際の価格条件	4,980,000 千円以上 【内訳価格】 アイリス日本橋水天宮 2,711,000 千円 アイリス銀座イースト 2,269,000 千円
権利の内容	営業者が平成 24 年 9 月 27 日取得予定の信託対象不動産にかかる信託受益権又は信託対象不動産 (下記 (2) 参照) につき、優先的に取得交渉ができる権利。						
優先交渉権行使期間	平成 26 年 9 月 30 日まで						
優先交渉の際の価格条件	4,980,000 千円以上 【内訳価格】 アイリス日本橋水天宮 2,711,000 千円 アイリス銀座イースト 2,269,000 千円						

(2) 信託対象不動産の概要

①アイリス日本橋水天宮

物件名称	アイリス日本橋水天宮	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成17年6月29日から平成32年5月末日まで	
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
鑑定評価額(注1)	2,780,000千円	
同 価格時点(注1)	平成24年8月31日	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋箱崎町33番4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)	740.36㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注3)	平成17年5月12日
	構造/階数(注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途(注4)	共同住宅
	延床面積(注4)	4,780.44㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	77戸
	賃貸可能面積	4,235.33㎡
担保設定の有無(注5)		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性		<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分に位置し、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅も徒歩約8分で利用可能です。「水天宮前」駅から「大手町」駅までは約5分であり、都心近接性は良好です。また、「東京シティアターミナル」まで徒歩約2分であることから、羽田空港及び成田空港方面へのアクセスも良好です。</p> <p>本物件は、立地条件を重視するビジネスマンやDINKS、ファミリー等の需要が見込まれます。</p>

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	77戸
	賃貸戸数	69戸
	賃貸可能面積	4,235.33㎡
	賃貸面積	3,857.96㎡
	稼働率	91.1%
	敷金	24,076千円
	総賃料収入	添付資料1の「信託対象不動産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

②アイリス銀座イースト

物件名称	アイリス銀座イースト	
資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成17年6月29日から平成32年2月末日まで	
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
鑑定評価額(注1)	2,300,000千円	
同 価格時点(注1)	平成24年8月31日	
所在地	住居表示	東京都中央区湊三丁目1番3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）	555.26 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注3）	平成17年6月1日
	構造／階数（注4）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途（注4）	共同住宅
	延床面積（注4）	4,248.30 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	77戸
	賃貸可能面積	3,358.63 m <sup>2</sup>
担保設定の有無（注5）		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「新富町」駅から徒歩約5分に位置し、また、東京メトロ日比谷線「築地」駅、JR京葉線「八丁堀」駅まで徒歩圏であり、複数駅・複数路線の利用が可能であり、都心近接性は良好です。</p> <p>本物件周辺にはコンビニエンスストア等の生活利便施設、中央区役所や聖路加国際病院も徒歩圏に存しており、居住の利便性も概ね良好です。</p> <p>本物件は、立地条件を重視するビジネスマンやファミリー等の需要が見込まれます。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	77戸
	賃貸戸数	73戸
	賃貸可能面積	3,358.63 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,186.30 m <sup>2</sup>
	稼働率	94.9%
	敷金	17,920千円
	総賃料収入	添付資料1の「信託対象不動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）「鑑定評価額」、「同一価格時点」は、森井総合鑑定株式会社が、信託対象不動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）信託対象不動産にかかる信託受益権には、本営業者を質権設定者、ノンリコースレンドラーを質権者とする質権が設定される予定です。

（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、信託財産対象不動産の権利関係・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) 「賃貸可能戸数」は、信託財産対象不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(ii) 「賃貸戸数」、「賃貸面積」、「敷金」は、平成24年8月31日現在の状況であり、本営業者から受領した資料に基づきます。

(iii) 「賃貸可能面積」は、信託財産対象不動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。

(iv) 「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。

(3) 匿名組合出資先の事業者の概要

名称	合同会社A B F 1
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人A B F 1 職務執行者 三品貴仙
主な事業内容	①不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ②不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 ③その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	10万円
設立年月日	平成24年8月31日
出資者	一般社団法人A B F 1
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。

4. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 本資産取得後の運用状況見直し

本資産取得後の業績見直しにつきましては、平成24年10月16日に予定しております平成24年8月決算発表時に公表します。

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. 信託対象不動産の価格に関する鑑定評価サマリー
2. 信託対象不動産の外観・エントランス写真
3. 信託対象不動産の地図

## &lt;添付資料1&gt; 信託対象不動産の価格に関する鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名称		アイリス 日本橋水天宮	アイリス 銀座イースト
鑑定評価額 (特定価格)		2,780,000	2,300,000
査定項目		内容	
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	176,817	146,302
	(b) 水道光熱費収入	0	0
	(c) 駐車場収入	7,104	6,192
	(d) その他収入	4,497	4,732
	権利金等収入	0	1,455
	更新料収入	4,136	3,001
	その他収入	361	276
	①(a)+(b)+(c)+(d)	188,418	157,226
	(e) 空室等損失合計	10,570	8,772
	(f) 貸倒損失	0	0
②運営収益[①-(e)-(f)]	177,848	148,454	
運営費用	(g) 維持管理費	3,722	4,020
	(h) 水道光熱費	2,306	1,707
	(i) 修繕費	4,517	3,602
	(j) プロパティマネジメントフィー	7,278	5,821
	(k) テナント募集費用等	5,587	5,819
	(l) 公租公課	7,249	6,620
	(m) 損害保険料	379	386
	(n) その他費用	1,256	647
	③運営費用[(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	32,294	28,622
④運営純収益[②-③]	145,554	119,832	
(o) 一時金の運用益	404	338	
(p) 資本的支出	4,806	3,564	
⑤純収益[④+(o)-(p)]	141,152	116,606	
⑥還元利回り	5.0%	5.0%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	2,820,000	2,330,000	
DCF 法による価格	割引率	4.7%	4.7%
	最終還元利回り	5.3%	5.3%
	積算価格	1,700,000	1,260,000
土地・建物の合計価格	土地価格	728,000	476,000
	建物価格	968,000	780,000
	増加修正	0	0
	土地・建物の合計価格	1,696,000	1,256,000

上記数値は、本資産運用会社が、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、森井総合鑑定株式会社に信託対象不動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> 信託対象不動産の外観・エントランス写真

① アイリス日本橋水天宮



② アイリス銀座イースト



<添付資料3>信託対象不動産の地図

①アイリス日本橋水天宮



②アイリス銀座イースト

