

平成 29 年 6 月 1 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 池田 孝
(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（グランダ金沢八景）

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、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、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) 取得資産の名称 | グランダ金沢八景 |
| (2) 取得資産の種類 | 不動産 |
| (3) 取得価格（注1） | 774,000 千円 |
| (4) 鑑定評価額（注2） | 826,000 千円 |
| (5) 売買契約締結日 | 平成 29 年 6 月 1 日 |
| (6) 引渡日 | 平成 29 年 6 月 1 日 |
| (7) 取得先 | 非開示（注3） |
| (8) 取得資金 | 自己資金 |
| (9) 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。）に記載しています。

（注2）「鑑定評価額」は、森井総合鑑定株式会社が、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 29 年 2 月 28 日）の記載に基づいています。

（注3）取得先の同意が得られないため非開示とさせていただきます。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産の名称		グランダ金沢八景
取得資産の種類		不動産
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注1）		826,000千円
同 価格時点（注1）		平成29年2月28日
所在地	住居表示	神奈川県横浜市金沢区六浦三丁目9番1号
土地	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	200%
	用途地域	準住居地域
	敷地面積（注3）	1,228.86㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成24年6月8日
	構造／階数（注5）	鉄骨造陸屋根3階建
	用途（注5）	老人ホーム
	延床面積（注5）	1,822.16㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能面積	1,826.29㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		<p>本投資法人は、株式会社ベネッセスタイルケアを賃借人（兼オペレータ）とする建物賃貸借契約における賃借人たる地位を、本日付で売主より承継しています。かかる建物賃貸借契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 契約形態：有料老人ホーム等の事業の用に供することを目的とする普通建物賃貸借契約</p> <p>(2) 契約期間：平成24年6月15日から平成49年6月14日まで</p> <p>(3) 賃料改定：原則として、改定されないものとしますが、公租公課の増減及び経済情勢の著しい変動等により、近隣同種建物の賃料に比し著しく不相当と認められるに至った場合、賃借人及び賃借人は、賃料の改定について協議します。</p> <p>(4) 契約更新：期間満了の6ヶ月前までに賃借人及び賃借人いずれからも文書による別段の意思表示がない場合、期間満了時と同一の条件でさらに3年間自動的に更新されます（以後同様）。</p> <p>(5) 中途解約：賃借人が本契約を解約するときは、解約日の12ヶ月前までに文書により賃借人へ通知しなければなりません。但し、賃借人は賃料の12ヶ月分相当額及び別途定める違約金を賃借人に支払うことにより、即時に解約することができます。なお、賃借人が、賃借人の地位を承継する者を本投資法人に紹介し、本投資法人が満足する条件で、当該者と新たに賃貸借契約を締結できる場合、違約金は免除されます。</p> <p>(6) 優先交渉権：賃借人が本建物を第三者に譲渡する場合、賃借人に優先買取の権利が与えられるものとし、賃借人は事前に、賃借人に譲受けの意思の有無を書面により確認します。</p>
物件特性		<p>本物件は、京浜急行電鉄「金沢八景」駅まで徒歩約18分、京急逗子線「六浦」駅まで徒歩約13分に位置し、「金沢八景」駅まではバスの利用が可能です。また、「金沢八景」駅から「横浜」駅まで京浜急行本線（快特）で約20分、「品川」駅までは約40分です。</p> <p>本物件は、株式会社ベネッセスタイルケアをオペレータとする介護付有料老人ホームの事業の用に供されています。戸建住宅が多く立地する住宅地域内に立地し、閑静な居住環境の中にあります。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能面積	1,826.29㎡
	賃貸面積	1,826.29㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	賃借人の同意が得られないため非開示
	総賃料収入	賃借人の同意が得られないため非開示

入居者の状況・施設の概況 (重要事項説明書 記載日 平成28 年7月1日) (注8)	オペレータ	株式会社ベネッセスタイルケア		
	開設年月日	平成24年7月1日		
	施設の類型	介護付有料老人ホーム		
	居室数	58室		
	定員	58人		
	居住の権利形態	利用権方式		
	居室面積帯	15.0～15.5㎡		
	入居時の要件	入居時要介護		
	入居者数	58人		
	入居率	100.0%		
	入居者の平均要介護度	2.76		
	入居者の平均年齢	88.4歳		
	利用料の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
		入居一時金	3,000,000円	—
		月額利用料	203,400円	—
介護に関わる職員体制	3：1以上			
夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 3名(満床時)			
協力医療機関	医療法人社団愛友会 金沢文庫病院 医療法人社団有仁会 湘南ライフケアクリニック 医療法人社団プラタナス 鎌倉アーバンクリニック			
協力歯科医療機関	医療法人社団TKG会 まいおか町歯科			

(注1)「取得時の鑑定評価額」、「同一価格時点」は、森井総合鑑定株式会社が、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「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、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として記載しています。取得資産について、本投資法人は、株式会社ベネッセスタイルケアを賃借人(兼オペレータ)とする賃貸人たる地位を本日付で売主より承継しており、上記のテナント総数はかかる賃貸人の地位承継後の賃借人の数をもって1として記載しています。

(ii)「賃貸面積」は、本日付で承継した建物賃貸借契約承継後の状況を記載しています。

(iii)「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。

(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、小数第2位を四捨五入しています。

(注8)「入居者の状況・施設の概況」は、重要事項説明書に記載されている内容に基づき記載しています。

(2) 建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	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 3 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	13,368 千円
	再調達価格	355,400 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 3 月 24 日
	PML 値 (注)	9.6%

(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	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 嶋倉 泰造
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

本物件の取得先は、国内の事業会社ですが、取得先の同意が得られないため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と取得先の間には、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. 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。

6. オペレータの概要

名称	株式会社ベネッセスタイルケア
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目 3 番 1 号新宿モノリスビル
代表者	代表取締役社長 滝山 真也
主な事業内容	有料老人ホーム事業その他介護等の高齢者向けサービス事業 他
資本金	100 百万円
設立年月日	平成 7 年 9 月 7 日
投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	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当該会社との間には、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、当該会社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。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 利害関係人等との取引

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ではありません。

9. 耐震性に関する事項

本物件は、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。

10. 本物件取得後の運用状況見通し

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）における本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	826,000千円
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
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	826,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	838,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	非開示	(注)
(a) 可能総収益	非開示	
(b) 空室損失等	-	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	3,122	
(c) 維持管理費	-	テナント負担のため計上しない。
(d) 水道光熱費	-	
(e) 修繕費	334	エンジニアリング・レポートの見積もりを平準化した額に基づき計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	-	
(g) テナント募集費用等	-	
(h) 公租公課	2,698	土地は実額を基礎とし、変動率を考慮。建物は経年減価等を考慮し査定。償却資産は実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	90	
(j) その他費用	-	
③ 運営純収益[①-②]	41,638	
(k) 一時金の運用益	224	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
(l) 資本的支出	780	エンジニアリング・レポートの見積もりを平準化した額に基づき計上。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	41,082	
⑤ 還元利回り	4.9%	割引率に収益及び元本変動リスクを加味し査定。
DCF法による価格	814,000	
割引率	4.7%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。
積算価格	539,000	
土地比率	52.8%	
建物比率	47.2%	

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	-
----------------------------	---

(注) 賃借人から開示の同意が得られない実績値に基づいており、非開示としています。

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. 取得資産取得後のポートフォリオ一覧（取得価格ベース）
2. 取得資産の写真及び地図等

<添付資料1>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	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	0.6
	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	84.1
	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	0.7
	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	0.5
	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	95.9

2. 「ホスピタリティ施設」

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	ドミー芦屋	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
	ドミー洛北	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
	ドミー中板橋	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
	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
	ドミー西荻窪	東京都杉並区	1,100	0.4
	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	774	0.3
	ホスピタリティ施設合計		12,438	4.1
	総合計		300,509	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 2 > 取得資産の写真及び地図等



