

2025年1月15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 小島 浩史  
問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰  
(TEL. 03-3246-3677)

## 国内不動産の取得に関するお知らせ（パークキューブ亀有）

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）	パークキューブ亀有（注1）
(2) 取得予定資産の種類	不動産
(3) 取得予定価格（注2）	976,000千円（注2）
(4) 鑑定評価額（注3）	1,000,000千円（注3）
(5) 売買契約締結日	2025年1月15日
(6) 引渡予定日	2025年2月3日
(7) 取得先	株式会社ディア・ライフ
(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「DeLCCS 亀有」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を上記のとおり変更する予定です。

（注2）「取得予定価格」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3）「鑑定評価額」は、JLL 森井鑑定株式会社が、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 2025年1月1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		パークキューブ亀有
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注1)		1,000,000千円
同 価格時点(注1)		2025年1月1日
所在地	住居表示	東京都葛飾区亀有二丁目48番6号
土地	建蔽率(注2)	60%
	容積率(注2)	400%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積(注3)	473.93㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	2000年1月30日
	構造/階数(注5)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途(注5)	共同住宅・車庫
	延床面積(注5)	2,033.24㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	24戸
	賃貸可能面積	1,707.92㎡
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性		<p>本物件は、JR常磐線「亀有」駅まで徒歩約8分に位置し、徒歩圏内には、大規模商業施設や各種利便施設、商店街等が存し、生活利便性に優れています。</p> <p>本物件は、「東京」駅まではJR常磐線等で約34分、「大手町」駅までは東京メトロ千代田線直通で約24分であることから、都心へ通勤するファミリー層等による安定的な住宅需要があります。</p>

賃貸借の内容(注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	24戸
	賃貸戸数	24戸
	賃貸可能面積	1,707.92㎡
	賃貸面積	1,707.92㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	5,604千円
	月額賃料収入	3,526千円

(注1)「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、JLL 森井鑑定株式会社が、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床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)「賃貸借の内容」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、三井不動産レジデンシャル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、2024年12月3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、小数第2位を四捨五入しています。

(vi) 「月額賃料収入」は、2024年12月3日現在において取得先とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

(2) 建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	大和不動産鑑定株式会社
	調査報告書日付	2024年12月26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	70,599千円
	再調達価格	608,000千円
地震リスク診断	委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査報告書日付	2024年12月26日
	PML値(注)	6.7%

(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。

(以下余白)

#### 4. 取得先の概要

名称	株式会社ディア・ライフ	
所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	
代表者	代表取締役社長 阿部 幸広	
主な事業内容	不動産の開発、投資、仲介、賃貸、販売及び管理業務 等	
資本金	4,125百万円(2024年9月末日現在)	
設立年月日	2004年11月1日	
純資産 (2024年9月末日現在)	25,075百万円(連結)	
総資産 (2024年9月末日現在)	47,063百万円(連結)	
大株主及び持株比率 (2024年9月末日現在)	株 主 名	
	有限会社ディアネス	36.07%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10.01%
	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2.41%
投資法人・資産運用会社との関係		
資本関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、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、本投資法人又は本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

取得予定資産の取得は、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. 媒介の概要

媒介者は国内の事業会社ですが、媒介者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媒介者との間には、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、媒介者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. 利害関係人等との取引

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三井不動産レジデンシャル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かか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、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を経て、投資委員会による審議及び決定を経ていきます。

(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。

#### 8. 耐震性に関する事項

本投資法人は、第三者機関に構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認を委託し、取得予定資産にかかる建物について、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を確保した構造計算及び構造図に偽装の疑いがない旨の見解を得ています。

9. 本物件取得後の運用状況見通し

2025年2月期（第38期：2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（第39期：2025年3月1日～2025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。

（以下余白）

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,000,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2025年1月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,000,000	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、対象不動産の収益価格を試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,040,000	純収益を還元利回りで還元後に、専有部リニューアルに要する費用の現在価値を考慮し査定。
① 運営収益[(a)-(b)]	57,807	
(a) 可能総収益	61,204	専有部リニューアル後の中長期安定的に安定した賃料等(貸室合計月額賃料：4,649千円)を査定。
(b) 空室損失等	3,397	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	14,280	
(c) 維持管理費	2,935	見積りを妥当と判断し採用。
(d) 水道光熱費	744	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
(e) 修繕費	3,160	修繕費はエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。原状回復費は類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	2,514	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用。
(g) テナント募集費用等	1,839	新規月額賃料の2.1ヶ月分。
(h) 公租公課	2,677	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	211	類似不動産の水準を参考に査定。
(j) その他費用	200	予備費。
③ 運営純収益[①-②]	43,527	
(k) 一時金の運用益	42	満室時敷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。
(1) 資本的支出	4,118	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	39,451	
⑤ 還元利回り	3.6%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による価格	960,000	専有部リニューアルに要する期間、費用等を考慮し、専有部リニューアル後の賃料を査定。
割引率	3.4%	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、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	3.8%	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	654,000	
土地比率	82.2%	
建物比率	17.8%	

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

以上

\* 本投資法人のウェブサイト : <https://www.naf-r.jp>

**【添付資料】**

1. 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況
2. 取得予定資産の写真及び地図

<添付資料1> 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

取得（予定）価格の総額	343,774 百万円
物件数	138 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,606 戸

資産の運用比率

	取得（予定）価格（注1）	投資比率（注2）
賃貸住宅	323,617 百万円	94.1%
ホスピタリティ施設	20,157 百万円	5.9%
総合計	343,774 百万円	100.0%

「賃貸住宅」におけるエリア別比率

	取得（予定）価格（注1）	投資比率（注3）
東京23区	286,636 百万円	88.6%
その他東京圏（注4）	14,426 百万円	4.4%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.0%
賃貸住宅合計	323,617 百万円	100.0%

（注1）「取得（予定）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）取得（予定）価格の総額に対する資産分類別の割合を記載しています。

（注3）「賃貸住宅」における取得（予定）価格の総額に対するエリア別の割合を記載しています。

（注4）「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、1都3県を指します。

（注5）「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6）ポートフォリオの全体におけるエリア別比率は、東京23区85.1%、東京23区以外14.9%となります。

（注7）直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のウェブサイトをご確認ください。

<https://www.naf-r.jp/portfolio/5-1.html>

<添付資料 2> 取得予定資産の写真及び地図

