

平成 19 年 9 月 14 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 中井 伸行
(コード番号 3226)

投資信託委託業者名
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 中井 伸行
問合せ先 取締役財務本部長 柴田 守郎
(TEL. 03-3246-3677)

資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、資産の取得につき、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. 取得の概要

	取得資産の名称	取得資産の種類	取得価格(注1)(円)
物件 1	パークアクシス秋葉原	不動産	1,200,000,000
物件 2	パークアクシス東陽町	不動産	3,950,000,000
物件 3	パークアクシス滝野川	不動産	1,820,000,000
物件 4	パークアクシス浅草橋	不動産	2,717,200,000
物件 5	パークアクシス丸の内	不動産	1,920,000,000
物件 6	パークアクシス六本松	不動産	1,515,000,000
物件 7	パークアクシス博多駅南	不動産	1,890,000,000
	合計		15,012,200,000

(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(いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。上記物件4については、売買代金及び買主の地位譲渡等の対価の合計額です。)を記載しています。買主の地位譲渡等につきましては、後記「5.利害関係人との取引(1)取引の概要」もご参照下さい。

- (1) 売買契約締結日 平成 19 年 9 月 14 日
- (2) 引渡日 平成 19 年 9 月 14 日
- (3) 取得先
物件 1, 3, 5, 7 : 三井不動産株式会社
物件 2 : 三井不動産株式会社及び鹿島建設株式会社
物件 4 : 三井不動産レジデンシャル株式会社及び株式会社陽栄
(株式会社陽栄に対する買主の地位の取得先: 三井不動産株式会社)
物件 6 : 新日石不動産株式会社及び三井不動産株式会社
- (4) 取得資金 自己資金又は借入金による。
- (5) 支払方法 引渡時全額支払

2. 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、ポートフォリオ全体の着実な成長と、東京 23 区及び地方中核政令指定都市における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。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物件1：パークアクセス秋葉原

取得資産の名称	パークアクセス秋葉原	
取得資産の種類	不動産	
取得価格(注1)	1,200,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額(注2)	1,200,000千円	
同 価格時点(注2)	平成19年8月31日	
所在地	住居表示	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1(地番・住居表示未実施地区)
土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	310.64㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成18年9月27日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途(注5)	共同住宅・物置
	延床面積(注5)	1,683.94㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	41戸
	賃貸可能面積	1,346.07㎡
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、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅より徒歩4分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩約5分、JR 山手線・総武線・京浜東北線及びつくばエクスプレス「秋葉原」駅より徒歩6分、JR 総武線「浅草橋」駅より徒歩6分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は極めて良好です。</p> <p>当該エリアは都心部に位置し、主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であり、かつ秋葉原エリアにも近接していることから、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層を中心に賃貸需要が期待できます。</p> <p>なお、本物件は東京防犯優良マンションに認定されております。</p>	

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	41戸
	賃貸戸数	39戸
	賃貸可能面積(㎡)	1,346.07
	賃貸面積(㎡)	1,266.91

物件2：パークアクセス東陽町

取得資産の名称	パークアクセス東陽町	
取得資産の種類	不動産	
取得価格(注1)	3,950,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額(注2)	3,950,000千円	
同 価格時点(注2)	平成19年7月31日	
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目29番10号
土地	建蔽率	60%
	容積率	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積(注3)	1,950.00㎡
	所有形態	所有権

建物	竣工年月日(注4)	平成19年3月22日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途(注5)	共同住宅・駐輪場・物置
	延床面積(注5)	6,909.69㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	140戸
	賃貸可能面積	5,412.40㎡
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、東京メトロ東西線「東陽町」駅より徒歩8分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、交通利便面では主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であり、住環境面では汐浜運河に面して立地するなど良好であるため単身者層に加えてファミリー層にも賃貸需要が期待できます。</p>	

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	140戸
	賃貸戸数	124戸
	賃貸可能面積(㎡)	5,412.40
	賃貸面積(㎡)	4,792.70

物件3：パークアクシス滝野川

取得資産の名称		パークアクシス滝野川
取得資産の種類		不動産
取得価格(注1)		1,820,000千円
鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注2)		1,830,000千円
同 価格時点(注2)		平成19年8月31日
所在地	住居表示	東京都北区滝野川三丁目48番11号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積(注3)	1,528.25㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成19年3月31日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用途(注5)	共同住宅・店舗・物置
	延床面積(注5)	3,034.20㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅48戸 店舗1戸
	賃貸可能面積	2,924.75㎡
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、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅及び「新板橋」駅より徒歩9分、JR 埼京線「板橋」駅より徒歩12分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>本物件は、閑静な住宅地に位置しながらも主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスも良好であることから、交通利便性や住環境を重視するファミリー層を中心に賃貸需要が期待できます。</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 48 戸 店舗 1 戸
	賃貸戸数	住宅 47 戸 店舗 1 戸
	賃貸可能面積 (㎡)	2,924.75
	賃貸面積 (㎡)	2,840.22

物件4：パークアクシス浅草橋

取得資産の名称		パークアクシス浅草橋
取得資産の種類		不動産
取得価格(注1)		2,717,200千円 (うち、不動産の価格：2,638,200千円) (うち、地位譲渡等の対価：79,000千円)
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
取得時の鑑定評価額(注2)		2,720,000千円
同 価格時点(注2)		平成19年7月31日
所在地	住居表示	東京都台東区柳橋二丁目6番2号
土地	建蔽率	80%
	容積率	700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	509.55㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成19年7月10日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途(注5)	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場・物置
	延床面積(注5)	4,430.58㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅78戸 店舗1戸
	賃貸可能面積	3,400.78㎡
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		本取得資産は、三井不動産レジデンシャル株式会社及び株式会社陽栄が共有していましたが、本投資法人が三井不動産レジデンシャル株式会社よりその共有持分を取得するとともに、株式会社陽栄とその共有持分についての売買契約を締結していた三井不動産株式会社より当該契約上の買主の地位の譲渡を受け、株式会社陽栄の共有持分も取得することにより、全体を取得いたしました。
物件特性		本物件は、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩1分、JR 総武線「浅草橋」駅より徒歩2分の位置にあり、最寄駅への近接性は極めて良好です。 また、本物件の周辺は「浅草橋」駅を中心に飲食店・小売店舗等が数多く存在し、生活利便性も良好です。 当該エリアは都心部に位置し、主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが良好であることから、交通利便性や住環境を重視する単身者層、少人数世帯を中心に底堅い賃貸需要が期待できます。

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 78 戸 店舗 1 戸
	賃貸戸数	住宅 78 戸 店舗 1 戸
	賃貸可能面積 (㎡)	3,400.78
	賃貸面積 (㎡)	3,400.78

物件5：パークアクシス丸の内

取得資産の名称		パークアクシス丸の内
取得資産の種類		不動産

取得価格（注1）	1,920,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額（注2）	1,930,000千円	
同 価格時点（注2）	平成19年8月31日	
所在地	住居表示 愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	
土地	建蔽率	80%
	容積率	600% 800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	668.20m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成18年11月1日
	構造/階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途（注5）	共同住宅・店舗・ポンプ室・倉庫・物置・駐車場
	延床面積（注5）	4,082.16m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅98戸 店舗1戸
	賃貸可能面積	3,821.75m ²
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、名古屋市営地下鉄鶴舞線及び桜通線「丸の内」駅より徒歩1分の位置にあり、最寄駅への近接性は極めて良好です。</p> <p>当該エリアは名古屋市の中心部に位置し、主要ビジネス街、官庁街、また、栄エリアなどの商業街へのアクセスも良好であることから、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層を中心に賃貸需要が期待できます。</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98戸 店舗1戸
	賃貸戸数	住宅96戸 店舗1戸
	賃貸可能面積（m ² ）	3,821.75
	賃貸面積（m ² ）	3,716.70

物件6：パークアクシス六本松

取得資産の名称	パークアクシス六本松	
取得資産の種類	不動産	
取得価格（注1）	1,515,000千円	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額（注2）	1,520,000千円	
同 価格時点（注2）	平成19年7月31日	
所在地	住居表示 福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	880.26m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成19年3月22日
	構造/階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途（注5）	共同住宅・店舗
	延床面積（注5）	3,639.23m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅111戸 店舗1戸
	賃貸可能面積	3,473.67m ²
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、福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅より徒歩1分と、最寄駅等への近接性は極めて良好です。また、本物件より徒歩1分の位置にある西鉄バス「六本松」バス停より天神及び博多駅前エリアへのアクセス性も優れています。</p> <p>本物件は九州大学六本松キャンパスに面して立地していることから周辺には飲食店舗や小売店舗が集積するほか、大濠公園からも近いなど環境面も良好です。交通利便性や生活利便性を重視する単身者層を中心に賃貸需要が期待できます。</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111戸 店舗1戸
	賃貸戸数	住宅90戸 店舗1戸
	賃貸可能面積 (㎡)	3,473.67
	賃貸面積 (㎡)	2,964.42

物件7：パークアクセス博多駅南

取得資産の名称		パークアクセス博多駅南
取得資産の種類		不動産
取得価格(注1)		1,890,000千円
鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注2)		1,910,000千円
同 価格時点(注2)		平成19年7月31日
所在地	住居表示	福岡県博多区博多駅南三丁目5番27号
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	1,223.03㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成19年3月23日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途(注5)	共同住宅・店舗
	延床面積(注5)	4,874.57㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅176戸 店舗1戸
	賃貸可能面積	4,668.29㎡
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東海道・山陽新幹線、鹿児島本線「博多」駅より徒歩13分、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅より徒歩11分の位置にあり、最寄駅や福岡国際空港へのアクセス性も良好な立地です。</p> <p>当該エリアは福岡市の中心部に隣接し、主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスも良好であることから、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層を中心に賃貸需要が期待できます。</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176戸 店舗1戸
	賃貸戸数	住宅168戸 店舗1戸
	賃貸可能面積 (㎡)	4,668.29
	賃貸面積 (㎡)	4,482.55

(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(いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。上記物件4については、売買代金及び買主の地位譲渡等の対価の合計額です。)

- を記載しています。買主の地位譲渡等につきましては、後記「5.利害関係人との取引(1)取引の概要」もご参照ください。
- (注2)「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は物件1、物件2及び物件5については大和不動産鑑定株式会社、物件3、物件6及び物件7については森井総合鑑定株式会社、物件4については株式会社中央不動産鑑定所が取得資産に関してそれぞれ作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいております。
- (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おります。
- (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
- ()「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。
 - ()「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。
 - ()「賃貸戸数」、「賃貸面積」は、平成19年8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。
 - ()「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。

(2) 建物状況調査の概要

物件1：パークアクシス秋葉原

建物状況調査	委託調査会社	清水建設株式会社
	緊急修繕費用	50千円(注1)
	短期修繕費用	-
	今後12年間必要と思われる修繕・更新費用	16,745千円
	再調達価格	362,000千円
	建物状況調査報告日付	平成18年12月28日
地震リスク診断	PML値(注2)	7.4%

(注1)当該緊急修繕は本投資法人による資産取得の前実施済みです。

物件2：パークアクシス東陽町

建物状況調査	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	今後12年間必要と思われる修繕・更新費用	104,520千円
	再調達価格	1,404,700千円
	建物状況調査報告日付	平成19年6月29日
地震リスク診断	PML値(注2)	10.8%

物件3：パークアクシス滝野川

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	今後12年間必要と思われる修繕・更新費用	21,739千円
	再調達価格	648,033千円
	建物状況調査報告日付	平成19年7月31日

地震リスク診断	PML 値（注 2）	5.8%
---------	------------	------

物件 4：パークアクシス浅草橋

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	今後 12 年間必要と思われる修繕・更新費用	30,384 千円
	再調達価格	914,226 千円
	建物状況調査報告日付	平成 19 年 7 月 31 日
地震リスク診断	PML 値（注 2）	8.9%

物件 5：パークアクシス丸の内

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	今後 12 年間必要と思われる修繕・更新費用	42,825 千円
	再調達価格	927,872 千円
	建物状況調査報告日付	平成 19 年 2 月 14 日
地震リスク診断	PML 値（注 2）	6.1%

物件 6：パークアクシス六本松

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	今後 12 年間必要と思われる修繕・更新費用	27,472 千円
	再調達価格	767,103 千円
	建物状況調査報告日付	平成 19 年 9 月 3 日
地震リスク診断	PML 値（注 2）	2.2%

物件 7：パークアクシス博多駅南

建物状況調査	委託調査会社	三井住友建設株式会社
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	今後 12 年間必要と思われる修繕・更新費用	31,347 千円
	再調達価格	926,111 千円
	建物状況調査報告日付	平成 19 年 9 月 3 日
地震リスク診断	PML 値（注 2）	3.1%

（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、内容を保障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。

4 . 取得先等の概要

(1) 物件 1、物件 2 (注 1)、物件 3、物件 4 (注 2)、物件 5、物件 6 (注 3)、物件 7

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
代表者	代表取締役社長 岩沙弘道
資本の額	174,296,119 千円
大株主 (平成 19 年 3 月 31 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 三井生命保険株式会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4) 鹿島建設株式会社 三井住友海上火災保険株式会社
主な事業の内容	(1) 不動産の取得、所有、処分及び賃借 (2) 不動産の管理及び利用 (3) 不動産の売買、その仲介及び鑑定 (4) 住宅地・工業用地等の開発・造成及び販売 (5) 住宅の建設及び販売 (6) 港湾・河川等の浚渫及び埋立 (7) 工事の設計、施工、監理及び請負 (8) ホテル、レストラン、レジャー・流通施設・有料老人ホーム等の所有、賃借及び経営 (9) 駐車場の経営 (10) 索道事業の経営 (11) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (12) 生命保険の募集に関する業務並びに損害保険及び自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業 (13) 不動産担保貸付その他金銭の貸付 (14) 特定目的会社、特別目的会社 (財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社) 及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理 (15) 有価証券・債権の保有、売買及び仲介並びに管理 (16) 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務 (17) 花卉、種苗、蔬菜、果実等の栽培、売買、貯蔵及びその市場の運営 (18) 乳牛その他動物の飼育、その生産品の加工、貯蔵及び売買 (19) 衣料品、日用雑貨、煙草、印紙、切手、飲食物の販売 (20) 土木建築用資材その他前各号に関連する製品の売買、その仲介及び輸出入 (21) 介護保険法による指定居宅介護支援事業及び福祉用具の貸与 (22) 居宅介護福祉用具の販売 (23) 前各号に附帯関連する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者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 (以下「資産運用会社」といいます。) の発行済株式総数の 100% を保有しており、資産運用会社の内部規定で定める利害関係者 (スポンサー関係者) に該当します。

(2) 物件 2 (注 1)

商号	鹿島建設株式会社
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目 3 番 1 号
代表者	代表取締役社長 中村満義
資本の額	81,447,203 千円

<p>大株主 (平成 19 年 3 月 31 日現在)</p>	<p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4) 鹿島昭一 鹿島社員持株会 株式会社三井住友銀行 石川ヨシ子 財団法人鹿島学術振興財団 第一生命保険相互会社 渥美伊都子</p>
<p>主な事業の内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土木建築及び機器装置その他建設工事全般に関する請負又は受託 2. 建設プロジェクト並びに地域開発, 都市開発, 海洋開発, 宇宙開発, 資源開発, 環境整備, エネルギー供給等のプロジェクトに関する調査, 研究, 評価, 診断, 企画, 測量, 設計, 監理, 調達, 運営管理, 技術指導その他総合的エンジニアリング, マネージメント及びコンサルティング 3. 土地の造成, 住宅等建物の製造, 建設及び不動産の売買, 賃貸借, 仲介, 保守, 管理, 鑑定, 評価及びコンサルティング並びに植林及び緑化事業 4. 建設及び荷役運搬用機械設備, 各種索道, 鋼索鉄道, 公害防止機械設備, 建設用資材, 家具, 室内外装飾品, 工芸品, 園芸用品等の設計, 製作, 加工, 販売, 輸出入及び賃貸借 5. 工業所有権, 著作権, ノウハウ, コンピュータを利用した各種ソフトウェアの企画, 開発, 取得, 実施許諾及び販売 6. 各種情報の収集, 処理及び提供に関する事業, 電気通信事業並びに放送業 7. 農産物の栽培の研究開発及び魚介類の養殖並びにこれらの生産物の販売 8. 建物内外の保守管理, 保安警備及び清掃業務 9. 一般廃棄物, 産業廃棄物の収集, 運搬, 処理, 資源再利用, 環境汚染物質の除去及びこれらに関するコンサルティング並びに電気及び熱の供給事業 10. 道路, 鉄道, 港湾, 空港, 河川, 水道, 下水道, 庁舎, 廃棄物処理施設その他の公共施設並びにこれに準ずる施設の企画, 建設, 保有, 維持管理及び運営 11. ホテル等宿泊施設, スポーツ施設, 健康・医療施設, 保養所等厚生施設, 教育研修施設, 遊園地等レクリエーション施設, スーパーマーケット等商業施設, 倉庫, 搬送センター, 飲食店等の施設の保有, 経営及びコンサルティング 12. 旅行業, 陸上・海上・航空の各運送業, 貨物運送取扱業, 損害保険代理業, 生命保険の募集に関する業務及び労働者派遣事業 13. 広告, 出版・印刷, 映像・音声等の各種メディアの企画, 制作及び販売並びに各種イベントの企画, 制作, 運営及びコンサルティング 14. 食料品, 衣料品, 医薬品, 煙草, 酒類, 郵便切手類, 書籍, 文具, 日用品雑貨類等の小売業, ゴルフ会員権等の会員権, 宿泊券, 入場券の取次及び販売並びに通信販売業 15. 金銭の貸付, 債務の保証等の金融業務及び総合リース業 16. 前各号に関連又は附随する一切の事業
<p>本投資法人又は投資信託委託業者との関係</p>	<p>なし</p>

(3) 物件4(注2)

<p>商号</p>	<p>三井不動産レジデンシャル株式会社</p>
<p>本店所在地</p>	<p>東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号</p>
<p>代表者</p>	<p>代表取締役社長 松本光弘</p>
<p>資本の額</p>	<p>40,000,000千円</p>
<p>株主</p>	<p>三井不動産株式会社</p>
<p>主な事業の内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) 不動産の取得, 所有, 処分および貸借 (2) 不動産の管理および利用 (3) 不動産の売買および仲介 (4) 住宅地等の開発・造成および販売 (5) 住宅の建設および販売

	(6) 工事の設計、施工、監理および請負 (7) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (8) 生命保険の募集に関する業務並びに損害保険および自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業 (9) 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式および作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介および管理 (10) 労働者派遣事業 (11) 前各号に附帯関連する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者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（以下「資産運用会社」といいます。）の発行済株式総数の100%を保有する三井不動産株式会社の子会社であり、資産運用会社の内部規定で定める利害関係者（スポンサー関係者）に該当します。

商号	株式会社陽栄
本店所在地	東京都中央区銀座七丁目14番16号
代表者	代表取締役 宮城覺映
資本の額	300,000千円
株主	株式会社陽栄ホールディング 陽光ビルME株式会社
主な事業の内容	宅地開発 戸建・マンションの建築分譲 土地建物の売買仲介 ビル賃貸・管理 ビルテナント斡旋 不動産有効活用のための総合企画・設計監理 不動産の鑑定評価 オフィス用品・OA機器・ギフト用品等の販売 建物の内装工事 ゴルフ会員権の売買仲介 駐車場運営 信託受益権販売業 クレジットカード会員の募集
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

(4) 物件6（注3）

商号	新日石不動産株式会社
本店所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番地8
代表者	代表取締役社長 塩沢陽一郎
資本の額	500,000千円
株主	新日本石油株式会社
主な事業の内容	1. 不動産の売買、賃貸借および評価鑑定ならびに媒介 2. 不動産の管理 3. 一般土木建築の設計、監理および請負 4. 駐車場の経営ならびに自動車の修理および洗車 5. スポーツ関連施設の経営 6. 自動車練習場および自動車技術に関する教育機関の経営 7. 損害保険および自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 8. 自動車用品・諸油、煙草、印紙、切手その他物品の販売 9. 有料道路における料金收受業務その他代行業務 10. 前各号に付帯関連する業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

（注1） 物件2は売主である三井不動産株式会社と鹿島建設株式会社によって共有されていた不動産です。

（注2） 物件4は売主である三井不動産レジデンシャル株式会社と株式会社陽栄によって共有されていた不動産でしたが、本投資法人は株式会社陽栄とその共有持分についての売買契約を締結していた三井不動産株式会社から、その共有持分についての買主の地位を譲り受けました。

(注3) 物件6は売主である新日石不動産株式会社と三井不動産株式会社によって共有されていた不動産です。

5. 利害関係人等との取引

(1) 取引の概要

取得資産のうち、物件1、物件3、物件5、物件7については、三井不動産株式会社から取得しております。

取得資産のうち、物件2については、三井不動産株式会社（共有持分100分の60）及び鹿島建設株式会社（同100分の40）によって共有されていた不動産であり、本投資法人は両社からその持分のすべてを取得しました。取得価格の内訳は、三井不動産株式会社共有持分：金2,370,000千円、鹿島建設株式会社共有持分：金1,580,000千円です。

取得資産のうち、物件4については、三井不動産レジデンシャル株式会社（共有持分10分の6）及び株式会社陽栄（同10分の4）によって共有されていた不動産であり、本投資法人は両社からその持分の全てを取得しました。取得価格の内訳は、三井不動産レジデンシャル株式会社共有持分：金1,608,000千円、株式会社陽栄共有持分：金1,030,200千円です。

なお、株式会社陽栄の共有持分については、三井不動産株式会社が平成18年9月29日付にて株式会社陽栄と締結した土地建物売買契約（その後の変更も含む。）における買主の地位を、売買契約上の地位の譲渡等に関する契約（平成19年9月14日付にて本投資法人、三井不動産株式会社及び株式会社陽栄との三者間にて締結）により本投資法人が譲渡を受けました。当該契約における三井不動産株式会社に対する買主の地位譲渡等の対価は金79,000千円です。

取得資産のうち、物件6については、三井不動産株式会社（共有持分2分の1）及び新日石不動産株式会社（同2分の1）によって共有されていた不動産であり、本投資法人は両社からその持分の全てを取得しました。取得価格の内訳は、三井不動産株式会社共有持分：金757,500千円、新日石不動産株式会社共有持分：金757,500千円です。

また、本投資法人は、これら全ての取得資産について三井不動産住宅リース株式会社を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します。

(注) 上記「(1) 取引の概要」記載の取得価格及び地位譲渡等の対価は取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(2) 利害関係人等との取引に関する自主ルール

三井不動産株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社及び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かかる自主ルールに従い、上記(1)記載の三井不動産株式会社との不動産売買契約、土地建物売買契約上の地位の譲渡等に関する契約及びこれに関する覚書、三井不動産レジデンシャル株式会社との不動産売買契約、及び三井不動産住宅リース株式会社とのマスターリース及びプロパティ・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と投資委員会による審議及び決定を経ております。

(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20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投資信託委託業者の利害関係人等をいいます。

6. 物件取得者等の状況

(1) 物件1、物件2、物件3、物件5、物件6及び物件7

物件 1：パークアクセス秋葉原 (東京都千代田区神田佐久間町三丁目 16 番 1) 物件 2：パークアクセス東陽町 (東京都江東区塩浜二丁目 29 番 10 号) (共有持分 100 分の 60) 物件 3：パークアクセス滝野川 (東京都北区滝野川三丁目 48 番 11 号) 物件 5：パークアクセス丸の内 (愛知県名古屋市中区丸の内二丁目 19 番 3 号) 物件 6：パークアクセス六本松 (福岡県福岡市中央区六本松二丁目 13 番 2 号) (共有持分 2 分の 1) 物件 7：パークアクセス博多駅南 (福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目 5 番 27 号)	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	三井不動産株式会社	なし
	特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社	
	取得経緯・理由等	売却を目的として開発	
	取得価格 (その他費用を含む)		
取得時期			

(2) 物件 4

パークアクセス浅草橋 (東京都台東区柳橋二丁目 2 番 6 号) (共有持分 10 分の 6)	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	三井不動産レジデンシャル株式会社	なし
	特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の 100% 子会社	
	取得経緯・理由等	売却を目的として開発	
	取得価格 (その他費用を含む)		
取得時期			

7. 耐震性に関する事項

本投資法人は建物における構造計算の専門家である三井不動産株式会社に対して構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認(具体的には、構造計算、荷重計算、応力計算、部材算定、二次設計の確認を経て設計図の適正性の確認まで)を委託しました。その結果、取得資産にかかる建物について、上記専門家である三井不動産株式会社より、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確認を得ており、これを踏まえて投資信託委託業者では、建築基準法に定める耐震性能が確保されていると判断しております。

さらに、本投資法人は取得資産の建物に対する精査、確認作業を三井不動産株式会社に加えて下記の第三者調査機関(物件 1 及び物件 2 については明豊ファシリティワークス株式会社、物件 3、物件 4、物件 5、物件 6 及び物件 7 については三井住友建設株式会社)に再調査を依頼しており、構造計算書等に故意の改ざん、偽装等の不正が見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施された旨を確認しております。

平成 19 年 9 月 3 日時点において、取得資産の建築主、施工会社、設計者は下記のとおりであり、いずれも国土交通省より構造計算書の偽装があった物件に関与した者として公表された企業に該当しません。

また、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の視点から地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に取得建物の構造上の耐力を考慮し、取得物件に関する適切な地震リスク分析を行った上で取得を判断しております。

取得資産の設計に関連する業者等

物件番号	物件名称	建築主	施工会社	建物設計会社	構造設計会社	建築確認機関
物件 1	パークアクシス秋葉原	三井不動産株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
物件 2	パークアクシス東陽町	三井不動産株式会社 鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社(同社が設計業務の一部を株式会社アルテスに発注)	ハウスプラス住宅保証株式会社
物件 3	パークアクシス滝野川	三井不動産株式会社	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
物件 4	パークアクシス浅草橋	三井不動産レジデンシャル株式会社 株式会社陽栄	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	株式会社セブテック建築研究所	日本 ERI 株式会社
物件 5	パークアクシス丸の内	三井不動産株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	日本 ERI 株式会社
物件 6	パークアクシス六本松	新日石不動産株式会社 三井不動産株式会社	株式会社 NIPPO コーポレーション	株式会社 サニム建築事務所	株式会社 NIPPO コーポレーション	株式会社都市居住評価センター
物件 7	パークアクシス博多駅南	三井不動産株式会社	九州建設株式会社	株式会社 サニム建築事務所	株式会社 エスパス建築事務所	株式会社都市居住評価センター

第三者調査機関の概要（建物状況調査、地震リスク診断及び構造計算書の再調査）

会社名	三井住友建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿七丁目 5 番 25 号
代表者	代表取締役社長 五十嵐久也
資本金	16,859,138 千円
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> (1) 土木、建築、プレストレストコンクリート、電気および管工事、その他工事の請負および設計監理 (2) 海洋開発、地域開発、都市開発、資源開発および環境整備の設計監理 (3) 前各号に関する調査、企画、立案等エンジニアリングおよびコンサルティング業務の受託 (4) 不動産の取得、管理、利用、処分および賃借 (5) 不動産の売買、仲介および鑑定 (6) 土木・建築用材料、プレストレストコンクリート製品、免震装置、制震装置および機械器具等の製造、供給販売および賃貸 (7) 土木構築物および建築物の維持、補修および保安警備 (8) 造園および園芸に関する事業 (9) 工業所有権、著作権およびコンピューターソフトウェアの開発、取得、実施許諾および販売 (10) 情報処理サービス業および情報提供サービス業 (11) コンピューター等電子応用事務機器の開発、販売、賃貸および保守管理 (12) 総合リース業 (13) 老人ホーム・研修・医療・スポーツ施設、スキー場・遊園地等のレジャー

	施設、宿泊施設および飲食店の経営、管理、運営および賃借 (14) 労働者派遣事業 (15) 損害保険代理業 (16) 金銭の貸付その他の金融業 (17) 公害防止に関する事業 (18) 産業廃棄物の収集、運搬、処理および再生利用 (19) 土壌・地下水汚染の調査および評価ならびにその修復、浄化に関する設計、 施工、監理 (20) 前各号に付帯関連する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

会社名	清水建設株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 野村哲也
資本金	74,365,317 千円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築、土木、機器装置等建設工事の請負 2. 建設工事に関する調査、企画、研究、評価、診断、地質調査、測量、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務 3. 地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、資源エネルギー開発及び環境整備等に関する調査、企画、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務 4. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理、鑑定及びコンサルティング業務 5. 住宅等建物の建設、販売、賃貸及び管理並びに土地の造成及び販売 6. 信託業法に基づく信託受益権販売業及び不動産特定共同事業法に基づく事業 7. 庁舎、教育・文化施設、医療・社会福祉施設、道路、港湾、空港、公園、上下水道その他の公共施設等並びにこれらに準じる施設の企画、建設、保有、維持管理及び運営 8. 発電及び電気、熱等エネルギーの供給事業、温室効果ガス排出権の取引に関する事業及びこれらに関するコンサルティング業務 9. 土壌の調査・浄化工事の請負、廃棄物の収集、処理、処分、再利用事業及びこれらに関するコンサルティング業務 10. 情報通信システム、ビル管理システム等の設計、施工、販売、賃貸、管理及びコンサルティング業務 11. 建物・設備・機器装置の保守管理、警備及び清掃業務 12. 機械設備、建設用コンクリート製品、建築用木工品、家具、室内装飾品の設計、製造、販売、賃貸、仲介及び建設用資材の販売、賃貸、仲介 13. 工業所有権、著作権、ノウハウ、コンピューターを利用したソフトウェアの取得、実施許諾及び販売 14. スポーツ施設、ホテル、レストラン、保養所等の経営及びコンサルティング業務 15. 薬品、診療材料、医療用機械器具の販売並びに老人介護サービス付施設の経営及びコンサルティング業務並びに在宅介護サービス事業 16. 広告、出版、印刷、映像等の情報媒体の企画、制作及び販売並びに催事の企画、運営及びコンサルティング業務 17. 陸上運送事業及び倉庫、配送センターの経営 18. 損害保険代理業、生命保険募集業、旅行業及び労働者派遣事業 19. 金銭の貸付、債務の保証、債権買取等の金融業務 20. 前各号に関する国外における事業 21. 前各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

会社名	株式会社竹中工務店
本店所在地	大阪市中央区本町四丁目1番13号
代表者	代表取締役社長 竹中統一
資本金	50,000,000 千円

<p>主な事業内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 2. 建設工事、地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、エネルギー供給及び環境整備等のプロジェクトに関する調査、研究、測量、企画、評価、診断等のエンジニアリング及びマネジメント 3. 土地の造成並びに住宅の建設 4. 不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋、保守、管理及び鑑定並びに不動産投資に関するマネジメント 5. 造園、園芸及び植林等の緑化事業並びにこれらに関する保守及び管理 6. 建設用機械器具、鉄鋼構築物、建設用コンクリート製品、建物空調用冷却装置、建築用木工品及び家具の製造、建設用機械器具、建設用資材、建物空調用冷却装置及び家具の輸出入、販売、賃貸、修理、保守、管理並びにこれらに関する研究開発及び検査の受託 7. 保安警備及び清掃業務 8. 廃棄物の収集、運搬、処理及び再利用、環境汚染状況調査及び環境汚染物質の除去並びに電気、熱等エネルギーの供給、販売 9. 庁舎、教育施設、医療福祉施設、廃棄物処理施設、道路、鉄道、港湾、空港、公園、上下水道等の公共施設及びこれに準ずる施設等の企画、建設、保有維持管理及び運営 10. 宿泊施設、保養所、スポーツ施設、遊戯施設、文化施設、貸ホール、飲食店及び駐車場の経営 11. 工業所有権、著作権、ノウハウ、コンピュータを利用したソフトウェア等の取得、開発、実施許諾及び販売 12. 広告、出版、印刷、映像及び広告・宣伝・通信に関する情報媒体の企画、製作及び販売並びに各種情報の収集、処理及び提供 13. 電気通信事業法に基づく電気通信事業及び放送事業 14. コンピュータ、通信機器、事務用機器及びその周辺機器の販売、賃貸、保守及び管理 15. 自動車、美術品、写真機及び日用雑貨品の販売、通信販売、仲介及び斡旋 16. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業、生命保険の募集に関する業務、旅行業法に基づく旅行業及び旅行業者代理業並びに労働者派遣事業法に基づく労働者派遣事業 17. 総合リース業 18. 医療用機械器具の販売 19. 前各号に関するコンサルティング業務 20. 前各号に付随する業務
<p>本投資法人又は投資信託委託業者との関係</p>	<p>特になし</p>

<p>会社名</p>	<p>明豊ファシリティワークス株式会社</p>
<p>本店所在地</p>	<p>東京都千代田区麹町五丁目4番地</p>
<p>代表者</p>	<p>代表取締役社長 大見和敏</p>
<p>資本金</p>	<p>531,510千円</p>
<p>主な事業内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. プロジェクトマネジメント（建設プロジェクトの基本計画の提言及び発注者の代行者として設計から施工完了に至るまでの総合的な管理業務） 2. コンストラクションマネジメント（建設プロジェクトにおいて、発注者の代行者として、施工業者選定の支援および工事実施状況の管理業務） 3. ファシリティマネジメント（発注者の経営課題や要望に応じたファシリティの基本計画の調査・分析および提言する業務）およびファシリティマネジメントに関するコンサルタント業務 4. 建築一式工事・電気工事・管工事・内装仕上げ工事・消防施設工事 5. 建設プロジェクトに関する設計業務（建築設計・電気設備設定・機械設備設計・情報設備設計・オフィスレイアウト等） 6. 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 7. 事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品等の販売並びに賃貸 8. コンピュータのハードウェア・ソフトウェアの開発、販売、リース並びに賃貸 9. 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 10. 特定労働者派遣事業 11. 前各号に付帯する一切の業務

本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし
---------------------	------

8. 媒介の概要

本物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

9. 本物件の取得後の運用状況見通し

本物件の取得後の業績見通しにつきましては、平成 19 年 10 月 15 日に予定しております平成 19 年 8 月期の決算発表時に平成 20 年 2 月期業績見通しに含めて公表いたします。

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. 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. 取得資産の外観及びエントランス写真
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サマリー
パークアクシス秋葉原

(単位:千円)

鑑定評価額(特定価格)		1,200,000	
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	68,482	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	108	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	3,366	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率及び空室率を勘案の上査定。
	権利金等収入	2,794	
	更新料収入	572	
	その他収入	0	
	(a)+(b)+(c)+(d)	71,956	
	(e) 空室等損失合計	3,424	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。
運営収益[-(e)-(f)]		68,532	
運営 費用	(g) 維持管理費	2,112	現行の契約額を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	880	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	1,180	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮し査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,281	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k) テナント募集費用等	1,816	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.3か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l) 公租公課	2,638	平成19年度名寄帳に基づき査定。建物については同資料をもとに経年による補正を考慮のうえ中長期的観点から築後11年目の推定税額を採用。
	(m) 損害保険料	152	提示の契約額に基づき計上。
	(n) その他費用	144	提示の契約額に基づき計上。
	運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	11,202	
運営純収益[-]		57,330	
(o) 一時金の運用益	203	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。	
(p) 資本的支出	1,044	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。	
純収益[+(o)-(p)]		56,489	

還元利回り	4.6%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。
直接還元法による収益価格 (÷)	1,230,000	
DCF 法による価格	1,190,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.8%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格	706,000	
土地・建物の合計価格	706,108	
土地価格	345,055	
建物価格	361,053	
増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

パークアクシス東陽町

(単位：千円)

鑑定評価額 (特定価格)	3,950,000	
--------------	-----------	--

査定項目		内容	査定根拠
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	228,875	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	15,163	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもち、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	11,976	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率及び空室率を勘案の上査定。
	権利金等収入	10,265	
	更新料収入	1,711	
	その他収入	0	
	(a)+(b)+(c)+(d)	256,014	
(e) 空室等損失合計	12,653	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。	
(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。	
運営収益[-(e)-(f)]		243,360	
運営 費用	(g) 維持管理費	7,858	現行の契約額を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	2,800	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	3,603	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮し査定。

運営費用	(j)プロパティマネジメントフィー	6,942	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k)テナント募集費用等	7,124	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.3か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l)公租公課	11,554	平成19年度名寄帳に基づき査定。建物については同資料をもとに経年による補正を考慮のうえ中長期的観点から築後11年目の推定税額を採用。
	(m)損害保険料	619	提示の契約額に基づき計上。
	(o)その他費用	504	提示の契約額に基づき計上。
	運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	41,003	
運営純収益[-]		202,358	
	(o)一時金の運用益	684	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p)資本的支出	7,483	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益[+(o)-(p)]		195,559	
還元利回り		4.9%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。
直接還元法による収益価格(÷)		3,990,000	
DCF法による価格		3,930,000	
	割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	5.1%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格		2,830,000	
土地・建物の合計価格		2,827,441	
	土地価格	1,380,600	
	建物価格	1,446,841	
増加修正		0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

パークアクセス滝野川

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)	1,830,000
-------------	-----------

査定項目	内容	査定根拠
------	----	------

運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	109,328	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	4,068	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	6,228	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率を勘案の上査定。
	権利金等収入	3,124	
	更新料収入	2,208	
	その他収入	896	
	(a)+(b)+(c)+(d)	119,624	
(e) 空室等損失合計	6,950	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。	
(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。	
運営収益[-(e)-(f)]		112,674	
運営 費用	(g) 維持管理費	2,883	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,200	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	1,664	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける中長期修繕更新費用を考慮し査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	4,813	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k) テナント募集費用等	2,665	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.8か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l) 公租公課	5,760	土地は平成19年度名寄帳に基づき小規模宅地の特例措置を考慮して査定。建物については再調達原価に基づき、経年による補正等を考慮し査定。
	(m) 損害保険料	293	類似建物の保険料率等を考慮して査定。
	(n) その他費用	122	提示の見積額に基づき計上。
	運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	19,400	
	運営純収益[-]		93,274
(o) 一時金の運用益	365	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。	
(p) 資本的支出	1,268	築年数、エンジニアリングレポートにおける中長期修繕更新費用を勘案のうえ査定。	
純収益[+(o)-(p)]		92,371	
還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。	

直接還元法による収益価格 (÷)	1,850,000	
DCF 法による価格	1,810,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.3%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格	1,410,000	
土地・建物の合計価格	1,410,000	
土地価格	741,000	
建物価格	668,000	
増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

パークアクセス浅草橋

(単位：千円)

鑑定評価額 (特定価格)	2,720,000
--------------	-----------

査定項目	内容	査定根拠	
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	173,064	募集条件に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	転借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	5,040	募集条件に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	6,065	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率を勘案の上査定。その他収入としてバイク置場使用料を計上した。
	権利金等収入	3,592	
	更新料収入	2,437	
	その他収入	36	
	(a)+(b)+(c)+(d)	184,169	
(e) 空室等損失合計	6,937	評価対象不動産の特性及び同一需給圏内の類似地域において代替・競争関係等の関係にある類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。	
(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。	
運営収益[-(e)-(f)]	177,232		
運営費用	(g) 維持管理費	7,347	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,967	類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	3,725	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮し査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	6,069	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k) テナント募集費用等	1,912	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の 1.5 か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。

運営費用	(l) 公租公課	10,870	土地に関しては、特例措置を考慮して査定額を計上。建物については建物の再調達原価に基づき査定。
	(m) 損害保険料	548	実額に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮し査定。
	(n) その他費用	0	提示の見積額に基づき計上。
	運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	32,438	
運営純収益[-]		144,794	
	(o) 一時金の運用益	708	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p) 資本的支出	2,403	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益[+(o)-(p)]		143,100	
	還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回り、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した還元利回りを基準として、立地条件、築年数、規模、設備水準等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性等を参考に査定した。
直接還元法による収益価格 (÷)		2,860,000	
DCF 法による価格		2,720,000	
	割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。
	最終還元利回り	5.5%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、投資対象としての危険性、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格		2,070,000	
	土地・建物の合計価格		2,070,000
		土地価格	1,111,000
		建物価格	961,000
増加修正		0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

パークアクシス丸の内

(単位：千円)

鑑定評価額 (特定価格)	1,930,000
--------------	-----------

査定項目		内容	査定根拠
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	122,748	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	9,771	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。

運営 収益	(d) その他収入	2,180	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率及び空室率を勘案の上査定。
	権利金等収入	2,177	
	更新料収入	0	
	その他収入	4	
	(a)+(b)+(c)+(d)	134,700	
	(e) 空室等損失合計	6,993	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。
	運営収益[-(e)-(f)]	127,707	
運営 費用	(g) 維持管理費	5,029	現行の契約額を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,977	直近の実績額を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	3,433	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮し査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	4,394	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k) テナント募集費用等	2,971	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.2か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l) 公租公課	6,857	平成19年度課税明細書に基づき査定。建物については同資料をもとに経年による補正を考慮のうえ中長期的観点から築後11年目の推定税額を採用。
	(m) 損害保険料	382	類似建物の保険料率等を考慮して査定。
	(n) その他費用	642	提示の契約額に基づき計上。
		運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	25,685
	運営純収益[-]	102,021	
	(o) 一時金の運用益	405	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p) 資本的支出	2,676	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。
	純収益[+(o)-(p)]	99,750	
	還元利回り	5.1%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。
	直接還元法による収益価格(÷)	1,960,000	
	DCF法による価格	1,920,000	
	割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。

最終還元利回り	5.3%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格	1,450,000	
土地・建物の合計価格	1,450,938	
土地価格	527,724	
建物価格	923,214	
増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

パークアクセス六本松

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)	1,520,000
-------------	-----------

査定項目		内容	査定根拠
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	101,972	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	7,104	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	4,300	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率を勘案の上査定。
	権利金等収入	3,949	
	更新料収入	123	
	その他収入	228	
	(a)+(b)+(c)+(d)	113,376	
	(e) 空室等損失合計	6,973	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。
運営収益[-(e)-(f)]		106,403	
運営 費用	(g) 維持管理費	4,094	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,512	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(i) 修繕費	2,372	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける中長期修繕更新費用を考慮し査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	3,676	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k) テナント募集費用等	2,905	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.5か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l) 公租公課	6,312	土地は平成19年度名寄帳に基づき小規模宅地の特例措置を考慮して査定。建物については再調達原価に基づき経年による補正等を考慮し査定。
	(m) 損害保険料	409	類似建物の保険料率等を考慮して査定。
	(n) その他費用	2,051	提示の見積額に基づき計上。

運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	23,331	
運営純収益[-]	83,072	
(o)一時金の運用益	427	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。
(p)資本的支出	1,603	築年数、エンジニアリングレポートにおける中長期修繕更新費用を勘案のうえ査定。
純収益[+(o)-(p)]	81,896	
還元利回り	5.3%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。
直接還元法による収益価格 (÷)	1,550,000	
DCF 法による価格	1,490,000	
割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.6%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
積算価格	1,282,000	
土地・建物の合計価格	1,282,000	
土地価格	492,000	
建物価格	790,000	
増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

パークアクセス博多駅南

(単位：千円)

鑑定評価額(特定価格)	1,910,000
-------------	-----------

査定項目	内容	査定根拠	
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	133,702	調査対象不動産及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	6,996	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	5,503	中長期安定的に収受可能な賃料をもとに、新規契約時に個別の入居者から収受可能と見込まれる礼金月数、入居者の年平均入替率を勘案の上査定。
	権利金等収入	5,060	
更新料収入	121		
その他収入	322		
(a)+(b)+(c)+(d)	146,201		

	(e)空室等損失合計	8,402	調査対象不動産の特性及び周辺の類似不動産の空室等を勘案し、中長期的な稼働水準を査定。
	(f)貸倒損失	0	保証金等により担保されていることを勘案し非計上。
	運営収益[-(e)-(f)]	137,799	
運営費用	(g)維持管理費	6,177	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(h)水道光熱費	2,032	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(i)修繕費	3,041	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける中長期修繕更新費用を考慮し査定。
	(j)プロパティマネジメントフィー	4,586	類似建物のプロパティマネジメントフィーを勘案のうえ査定。
	(k)テナント募集費用等	3,757	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、前記の貸室賃料収入の1.5か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l)公租公課	8,504	土地は平成19年度名寄帳に基づき小規模宅地の特例措置を考慮して査定。建物については再調達原価に基づき経年による補正等を考慮し査定。
	(m)損害保険料	510	類似建物の保険料率等を考慮して査定。
	(n)その他費用	3,084	提示の見積額に基づき計上。
		運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j) (k)+(l)+(m)+(n)]	31,691
	運営純収益[-]	106,108	
	(o)一時金の運用益	582	想定預かり保証金等の額に不動産鑑定士自らが入手した資料に基づき、中長期的観点から査定した運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p)資本的支出	1,829	築年数、エンジニアリングレポートにおける中長期修繕更新費用を勘案のうえ査定。
	純収益[+(o)-(p)]	104,861	
	還元利回り	5.4%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定した上で対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、上記の基準となる地域との比較における、当該地域の賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して格差を査定した。
	直接還元法による収益価格(÷)	1,940,000	
	DCF法による価格	1,870,000	
	割引率	5.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	5.7%	前記で査定した還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案して査定。
	積算価格	1,525,000	

土地・建物の合計価格	1,525,000	
土地価格	570,000	
建物価格	955,000	
増加修正	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

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、森井総合鑑定株式会社及び株式会社中央鑑定所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証するものではありません。

なお、金額は千円未満を四捨五入しております。

< 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）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
1	大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	24.1
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.4
3	パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.1
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.6
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.4
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.1
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	4.2
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.6
9	パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.8
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.3
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	3.2
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.0
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	6.1
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.6
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.4
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.3
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.8
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	7.9
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.9
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.4
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.0
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.5
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.0
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.8
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.3
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.5
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.8
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	1.0
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	3.2
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.5
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	2.2
東京 23 区小計			113,359	92.0
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.8
26	パークキューブ京王八王子 II	東京都八王子市	1,130	0.9
首都圏小計（注3）			2,121	1.7
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.0
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.6
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.5
地方主要都市小計（注4）			7,765	6.3
合 計			123,245	100.0

- (注1)「取得価格」は、本投資法人の取得済資産及び取得資産の売買代金(固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。)を記載しております。なお、百万円未満を切り捨てております。
- (注2)「投資比率」は、取得済資産及び取得資産の合計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。
- (注3)「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。
- (注4)「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

<添付資料3> 取得資産の外観及びエントランス写真
パークアクセス秋葉原









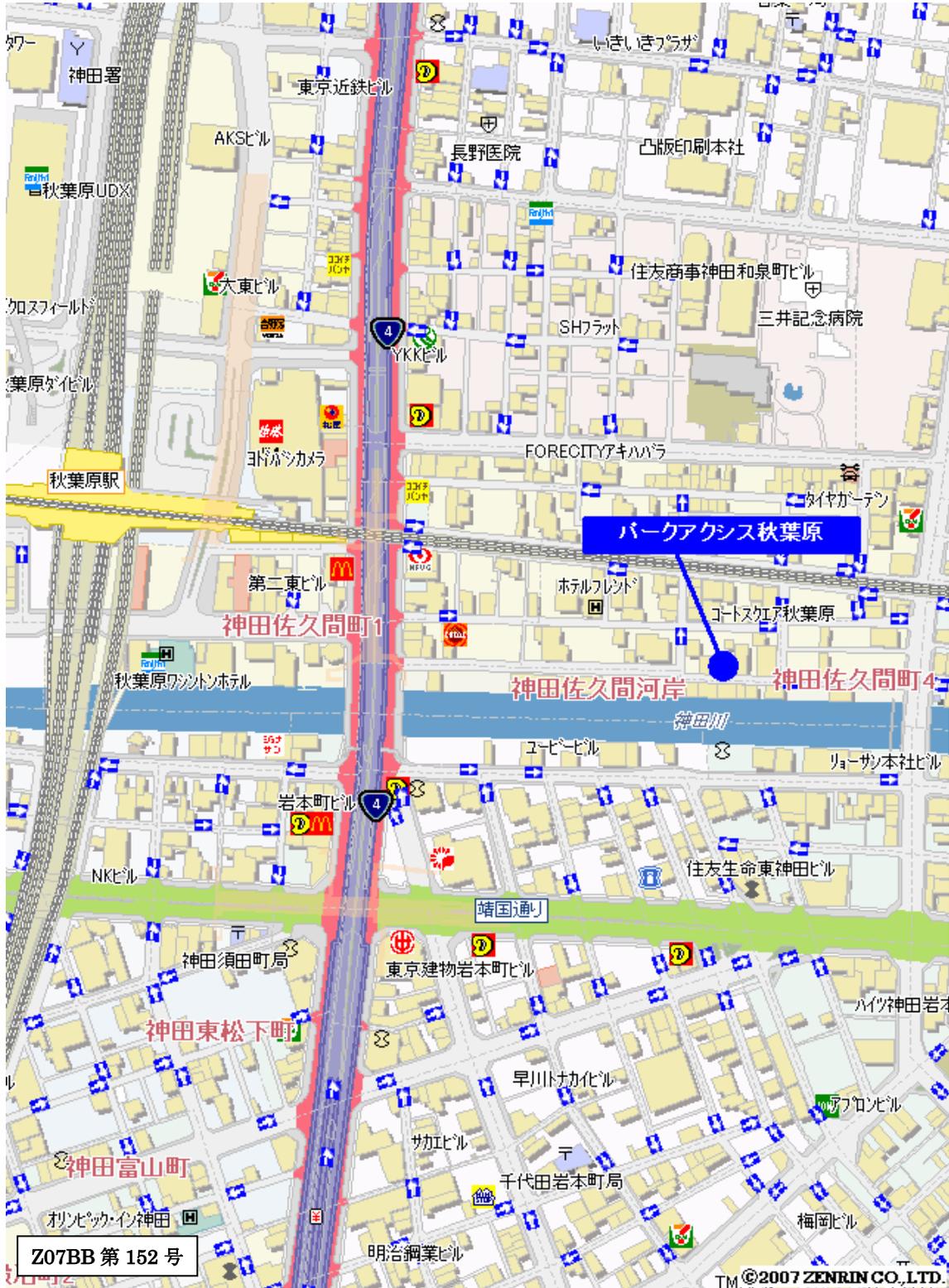






<添付資料4>取得資産の地図

① パークアクセス秋葉原



② パークアクセス東陽町



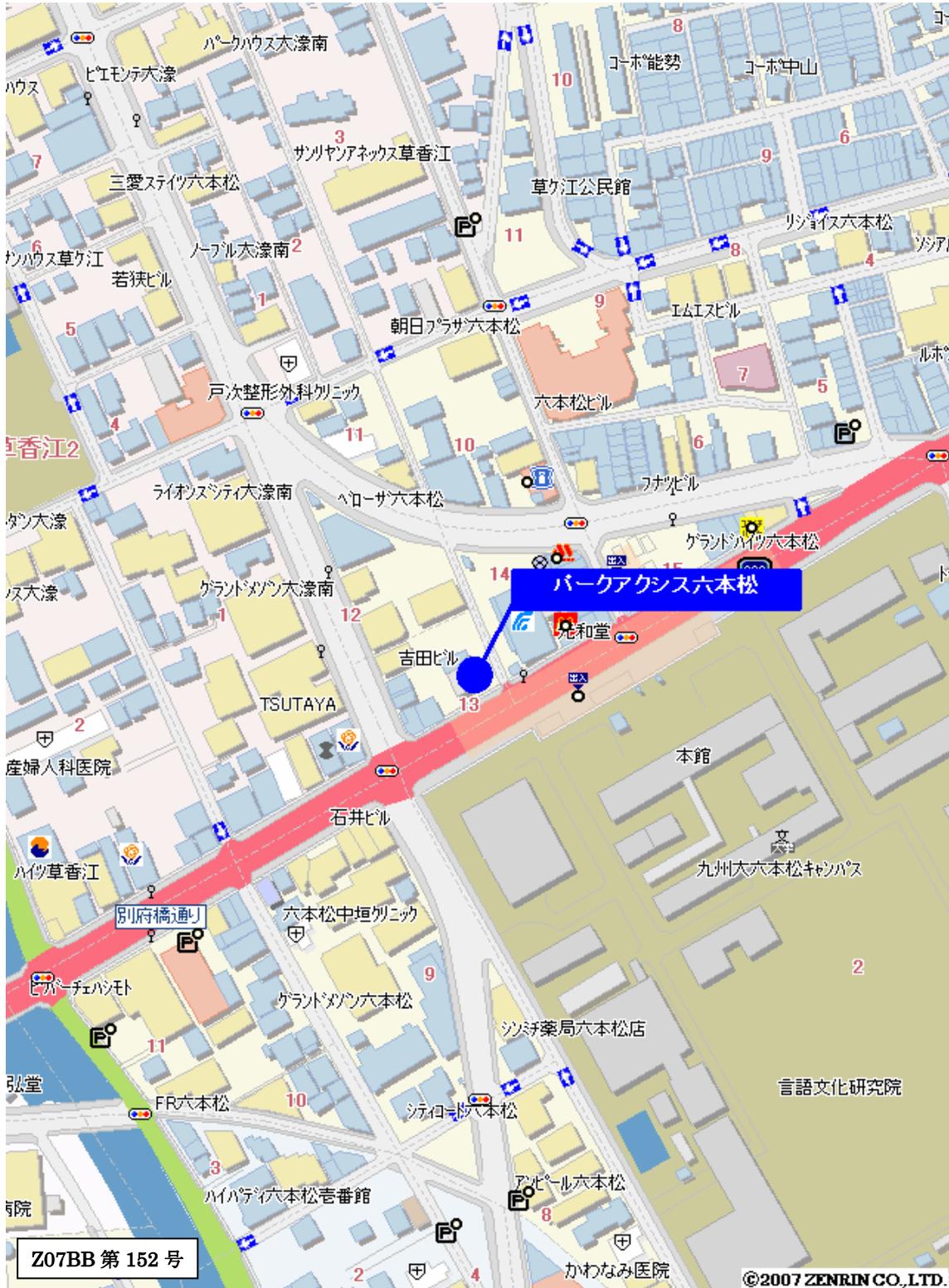
③ パークアクセス滝野川



④ パークアクセス浅草橋



⑥ パークアクセス六本松



⑦ パークアクセス博多駅南



以上