

平成 22 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 柴田 守郎  
(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、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、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（注1） | パークキューブ八丁堀      |
| (2) 取得資産の種類     | 不動産             |
| (3) 取得価格（注2）    | 4,200,000 千円    |
| (4) 売買契約締結日     | 平成 22 年 6 月 1 日 |
| (5) 引渡日         | 平成 22 年 6 月 1 日 |
| (6) 取得先         | オリックス不動産株式会社    |
| (7) 取得資金        | 自己資金又は借入金による。   |
| (8) 支払方法        | 引渡時全額支払         |

（注1）取得資産の現在の名称は、「ベルファース八丁堀」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おりません。）を記載しています。

#### 3. 取得資産の内容

##### (1) 取得資産の概要

取得資産の名称	パークキューブ八丁堀
取得資産の種類	不動産
取得価格（注1）	4,200,000千円
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2）	4,490,000千円

同 価格時点 (注2)	平成22年2月28日	
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀四丁目8番7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)	651.40㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日 (注4)	平成21年3月13日
	構造/階数 (注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
	用途 (注5)	共同住宅・店舗
	延床面積 (注5)	6,944.52㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅118戸 店舗2戸
	賃貸可能面積	5,191.86㎡
担保設定の有無	なし	
特記事項 (注6)	本物件の土地の一部には、地下鉄道（東京メトロ日比谷線）敷設及び鉄道施設物（駅の出入口等）設置を目的として、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定され、登記されております。	
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅・JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩1分の位置にあり、最寄駅からの二路線により「東京」、「銀座」、「霞が関」等の各駅に直通可能と、東京都心各ビジネスエリアへのアクセスは極めて良好です。</p> <p>当該エリアは都心に位置し、周辺ではコンビニエンスストアや飲食店が入居するオフィスビルも多いほか、大手町等のオフィス街や銀座等の都心商業地域への近接性も良好であるため、交通利便性や生活利便性を重視するDINKS層や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118戸 店舗2戸
	賃貸戸数	114戸
	賃貸可能面積 (㎡)	5,191.86
	賃貸面積 (㎡)	4,936.52
	稼働率 (%)	95.1
	敷金 (千円)	60,397
	総賃料収入	添付資料1の「取得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おりません。）を記載しています。

(注2) 「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

(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本日付で締結されており、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。

(ii) 「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。

(iii) 「賃貸戸数」、「賃貸面積」、「敷金」は、平成22年5月18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
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	43 千円 (注1)
	今後 12 年間に必要と思われる修繕・更新費用	66,704 千円
	再調達価格	1,653,857 千円
	建物状況調査報告日付	平成 22 年 3 月 15 日
地震リスク診断	PML 値 (注2)	8.2%

(注1) 当該短期修繕は本投資法人による資産取得前に実施済です。

(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

会社名	三井住友建設株式会社
本店所在地	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
資本金	12,003 百万円
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 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

4. 取得先の概要

会社名	オリックス不動産株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山谷佳之
主な事業内容	不動産の賃貸借、売買、運営 等
資本金	200 百万円
設立年月日	平成 11 年 3 月 11 日
純資産	100,011 百万円 (平成 21 年 3 月 31 日現在)
総資産	950,406 百万円 (平成 21 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	オリックス株式会社 100% (平成 22 年 3 月 31 日現在)
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。

5. 利害関係人等との取引

取得資産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利益関係にある者からの取得ではありません。なお、本日付で取得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った三井不動産住宅リース株式会社は利害関係人等（注1）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、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1）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与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

該当事項はありません。

7. 耐震性に関する事項

本投資法人は、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おります。

8. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

会社名	シービーアールイー・ジャパン株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目2番12号
代表者の役職・氏名	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
主な事業内容	宅地建物取引、不動産の売買・賃貸・交換及びその仲介・売買・代理 等
資本金	67,500千円
設立年月日	平成12年12月15日
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。

(2) 媒介手数料の金額

媒介者の意向により非開示とさせていただきます。

9. 本物件の取得後の運用状況見直し

本日付で公表した「平成22年8月期（第9期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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評価サマリー

(単位：千円)

鑑定評価額 (特定価格)		4,490,000
査定項目		内容
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	291,967
	(b) 水道光熱費収入	3,392
	(c) 駐車場収入	8,640
	(d) その他収入	7,713
	権利金等収入	5,670
	更新料収入	1,922
	その他収入	120
	① (a)+(b)+(c)+(d)	311,713
	(e) 空室等損失合計	11,287
	(f) 貸倒損失	0
②運営収益[①-(e)-(f)]		300,425
運営 費用	(g) 維持管理費	7,539
	(h) 水道光熱費	4,146
	(i) 修繕費	4,260
	(j) プロパティマネジメントフィー	10,130
	(k) テナント募集費用等	8,075
	(l) 公租公課	14,677
	(m) 損害保険料	535
	(n) その他費用	1,415
	③運営費用[(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	50,780
④運営純収益[②-③]		249,645
	(o) 一時金の運用益	1,550
	(p) 資本的支出	4,769
⑤純収益[④+(o)-(p)]		246,426
⑥還元利回り		5.4%
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)		4,560,000
DCF法による価格		4,460,000
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.6%
積算価格		3,360,000
土地・建物の合計価格	3,362,844	
	土地価格	1,713,314
	建物価格	1,649,530
	増加修正	0

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、金額は千円未満を切り捨てております。

<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	15.9
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.9
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.7
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.9
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.7
	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.7
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.4
	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.5
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.9
	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.1
	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.7
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	4.0
	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.1
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.6
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.5
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.2
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	5.2
	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.6
	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.9
	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.3
	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.0
	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.3
	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.2
	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.9
	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.0
	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.8
	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.6
	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	2.1
	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.0
	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.5
	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	3.0
	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.1
	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.9
	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	2.2
	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.5
	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.8
	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.4
	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.8
	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	4.0
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.3
	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.4
	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.8
	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.6

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.7
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	7.6
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.9
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.5
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.5
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	2.2
	東京23区小計		168,245	90.0
	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.5
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.6
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.5
	首都圏小計(注3)		3,141	1.7
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.3
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.0
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.8
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.0
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.4
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.8
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	1.2
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.5
	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.3
	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	1,650	0.9
	地方主要都市小計(注4)		15,589	8.3
	合計		186,975	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)「首都圏」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、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



<添付資料4> 取得資産の地図

