

平成 23 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（追加取得）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、国内不動産の追加取得につき、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

本投資法人は、平成 18 年 8 月 7 日付で「パークキューブ市ヶ谷」の一部（区分所有持分：92.96%）についての信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）を取得済ですが、今般の国内不動産の追加取得（区分所有持分：7.04%）により一棟完全所有となり、当該資産の価値向上と運営の効率化が見込まれることから、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）

- | | |
|-------------|--------------|
| ①建物の名称 | パークキューブ市ヶ谷 |
| ②専有部分の建物の名称 | 1501 及び 1502 |

(2) 取得資産の種類

不動産（注2）

(3) 取得価格（注3）

155,430 千円

(4) 鑑定評価額（注4）

159,000 千円（価格時点 平成 23 年 4 月 1 日）

(5) 売買契約締結日

平成 23 年 6 月 1 日

(6) 引渡日

平成 23 年 6 月 1 日

(7) 取得先

個人 2 名

(8) 取得資金

自己資金

(9) 支払方法

引渡時全額支払

（注1）「取得資産の名称」は、登記簿の記載に基づいています。

（注2）取得資産を現物不動産にて取得後、同日付で既存の信託受益権に追加信託しています。

（注3）「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。）を記載しています。

（注4）「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の記載に基づいています。

3. 取得資産の概要（注1）

| | | |
|---------------|--|------------------|
| 取得資産の名称（注2） | 建物の名称 | パークキューブ市ヶ谷 |
| | 専有部分の建物の名称 | 1501 及び 1502 |
| 取得資産の種類 | 不動産（注3） | |
| 取得価格（注4） | 155,430千円 | |
| 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5） | 159,000千円 | |
| 同 価格時点（注5） | 平成23年4月1日 | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都新宿区市谷本村町2番7号 |
| 土地 | 建蔽率 | 80% |
| | 容積率 | 600% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積（注6） | 386.94㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月日（注7） | 平成17年10月11日 |
| | 構造/階数（注8） | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 |
| | 用途（注8） | 共同住宅、居宅 |
| | 延床面積（注8） | 2,724.78㎡ |
| | 所有形態 | 所有権 |
| | 賃貸可能戸数 | 53戸 |
| | 賃貸可能面積 | 2,288.46㎡ |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項（注9） | 本建物は、平成18年3月31日に施行された都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の導入）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。 | |
| 物件特性 | 本物件は、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩4分、JR総武線・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩6分、JR中央線「四ツ谷」駅から徒歩8分の距離に位置します。当該地域は、千代田区に隣接しており、丸の内・大手町等の主要ビジネス街へのアクセスも良好であり、四谷付近の商業施設にも近く利便性も良好です。本物件は、緑豊かな千代田区立外濠公園に面しており、周辺には教育施設や商業施設が集積しており生活利便性も高いエリアです。 | |

| | | |
|--------------|---------|------------------------------------|
| テナントの内容（注10） | テナントの総数 | 1 |
| | 賃貸可能戸数 | 53戸 |
| | 賃貸戸数 | 52戸 |
| | 賃貸可能面積 | 2,288.46㎡ |
| | 賃貸面積 | 2,236.09㎡ |
| | 稼働率 | 97.7% |
| | 敷金 | 19,199千円 |
| | 総賃料収入 | 添付資料1「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）「取得資産の名称」、「取得資産の種類」、「取得価格」、「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、取得資産について記載し、それ以外の項目については、取得資産取得後の1棟全体について記載しています。

（注2）「取得資産の名称」は、登記簿の記載に基づいています。

（注3）取得資産を現物不動産にて取得後、同日付で既存の信託受益権に追加信託しています。

- (注4)「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。）を記載しています。
- (注5)「取得時の鑑定評価額」、「同 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6)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7)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8)「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9)「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10)「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（取得済資産に対して締結済であるマスターリース契約の変更契約）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、取得済資産及び今回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、取得済資産の平成23年5月22日現在の状況に、今回取得資産の状況を加味して記載しています。
 - (iv)「賃貸可能面積」は、取得済資産及び今回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。

4. 取得先の概要

取得資産の取得先は個人2名ですが、各取得先の意向により非開示とさせていただきます。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と各取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係及びその他特筆すべき関係はありません。

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）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います。

（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。

6. 物件取得者等の状況

該当事項はありません。

7. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

| | |
|-----------|-------------------|
| 会社名 | 株式会社ユーライフコーポレーション |
| 本店所在地 | 東京都中野区中野五丁目60番8号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 加藤兼史 |
| 主な事業内容 | 不動産の売買、仲介、賃貸、管理 他 |
| 資本金 | 9,000千円 |
| 設立年月日 | 平成20年12月16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

2,355 千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 取得資産取得後の運用状況見通し

平成 23 年 8 月期（平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 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 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）

<添付資料1> 取得資産の価格に関する鑑定評価サマリー（注1）

（単位：千円）

1. 取得資産の価格（注2）

| | |
|-------------|---------|
| 鑑定評価額（特定価格） | 159,000 |
|-------------|---------|

| | |
|-----------------|---------|
| 取得資産単独の価格（正常価格） | 158,000 |
| 取得資産への増分価値の配分額 | 667 |

| | |
|------------|---------|
| 比準価格 | 158,000 |
| 積算価格 | 88,000 |
| 収益価格 | 117,000 |
| 直接還元法による価格 | 119,000 |
| 還元利回り | 5.4% |
| DCF法による価格 | 115,000 |
| 割引率 | 5.1% |
| 最終還元利回り | 5.7% |

2.（参考）取得済資産単独の価格（注3）

| | |
|------------------|-----------|
| 取得済資産単独の価格（正常価格） | 1,730,000 |
| 積算価格 | 1,090,000 |
| 収益価格 | 1,730,000 |
| 直接還元法による価格 | 1,760,000 |
| 還元利回り | 5.2% |
| DCF法による価格 | 1,690,000 |
| 割引率 | 4.9% |
| 最終還元利回り | 5.5% |

3.（参考）取得済資産及び取得資産併合後の一棟の建物及びその敷地の価格（注3）

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 取得済資産及び取得資産併合後の一棟の建物及びその敷地の価格（正常価格） | 1,890,000 |
|-------------------------------------|-----------|

| 査定項目 | | 内容 |
|--------------------|-------------------|---------|
| 運営 収益 | (a) 共益費込み貸室賃料収入 | 120,446 |
| | (b) 水道光熱費収入 | 0 |
| | (c) 駐車場収入 | 1,584 |
| | (d) その他収入 | 5,072 |
| | 権利金等収入 | 1,874 |
| | 更新料収入 | 2,774 |
| | その他収入 | 424 |
| | ① (a)+(b)+(c)+(d) | 127,102 |
| | (e) 空室等損失合計 | 6,450 |
| | (f) 貸倒損失 | 0 |
| ② 運営収益 [①-(e)-(f)] | 120,652 | |

| | | | |
|--|--------------------|-----------|-----------|
| 運営費用 | (g) 維持管理費 | 5,363 | |
| | (h) 水道光熱費 | 17 | |
| | (i) 修繕費 | 1,722 | |
| | (j) プロパティマネジメントフィー | 5,187 | |
| | (k) テナント募集費用等 | 3,786 | |
| | (l) 公租公課 | 4,922 | |
| | (m) 損害保険料 | 186 | |
| | (n) その他費用 | 0 | |
| ③運営費用[(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)] | | 21,183 | |
| ④運営純収益[②-③] | | 99,469 | |
| | (o) 一時金の運用益 | 378 | |
| | (p) 資本的支出 | 1,691 | |
| ⑤純収益[④+(o)-(p)] | | 98,156 | |
| ⑥還元利回り | | 5.1% | |
| 直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥) | | 1,920,000 | |
| DCF 法による価格 | | 1,850,000 | |
| | 割引率 | 4.8% | |
| | 最終還元利回り | 5.4% | |
| 積算価格 | | 1,180,000 | |
| | 土地・建物の合計価格 | | 1,184,000 |
| | | 土地価格 | 750,000 |
| | | 建物価格 | 434,000 |
| 増加修正 | | 0 | |

(注1) 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、森井総合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捨てしています。

(注2) 森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「より市場実態を反映した説得力のある価格は比準価格であると判断した。」との見解が示されています。

(注3) 森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断した。」との見解が示されています。

<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）

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 | 29,696 | 13.6 |
| | パークアクセス学芸大学 | 東京都世田谷区 | 1,760 | 0.8 |
| | パークアクセス渋谷神南 | 東京都渋谷区 | 3,230 | 1.5 |
| | パークアクセス青山骨董通り | 東京都港区 | 1,730 | 0.8 |
| | パークアクセス神楽坂ステージ | 東京都新宿区 | 1,400 | 0.6 |
| | パークアクセス白金台 | 東京都港区 | 5,140 | 2.4 |
| | パークアクセス文京ステージ | 東京都文京区 | 4,440 | 2.0 |
| | パークアクセス月島 | 東京都中央区 | 930 | 0.4 |
| | パークアクセス大塚 | 東京都豊島区 | 1,655 | 0.8 |
| | パークアクセス南麻布 | 東京都港区 | 3,939 | 1.8 |
| | パークアクセス渋谷 | 東京都渋谷区 | 1,282 | 0.6 |
| | パークアクセス日本橋ステージ | 東京都中央区 | 7,557 | 3.5 |
| | パークアクセス浜松町 | 東京都港区 | 2,025 | 0.9 |
| | パークアクセス本郷の杜 | 東京都文京区 | 2,910 | 1.3 |
| | パークアクセス溜池山王 | 東京都港区 | 2,860 | 1.3 |
| | パークアクセス六本木檜町公園 | 東京都港区 | 2,170 | 1.0 |
| | パークアクセス御茶ノ水ステージ | 東京都文京区 | 9,710 | 4.5 |
| | パークアクセス御徒町 | 東京都台東区 | 1,070 | 0.5 |
| | パークキューブ本郷 | 東京都文京区 | 1,760 | 0.8 |
| | パークキューブ神田 | 東京都千代田区 | 2,454 | 1.1 |
| | パークキューブ市ヶ谷（注3） | 東京都新宿区 | 1,949 | 0.9 |
| | パークキューブ浅草田原町 | 東京都台東区 | 2,508 | 1.2 |
| | パークキューブ上野 | 東京都台東区 | 2,233 | 1.0 |
| | パークキューブ池袋要町 | 東京都豊島区 | 1,608 | 0.7 |
| | パークアクセス目黒本町 | 東京都目黒区 | 1,810 | 0.8 |
| | パークアクセス新板橋 | 東京都板橋区 | 3,430 | 1.6 |
| | 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 | 1.8 |
| | パークアクセス滝野川 | 東京都北区 | 1,820 | 0.8 |
| | パークアクセス浅草橋 | 東京都台東区 | 2,717 | 1.2 |
| | パークアクセス日本橋浜町 | 東京都中央区 | 5,540 | 2.5 |
| | パークキューブ代々木富ヶ谷 | 東京都渋谷区 | 1,975 | 0.9 |
| | パークアクセス門前仲町 | 東京都江東区 | 1,700 | 0.8 |
| | パークキューブ板橋本町 | 東京都板橋区 | 4,170 | 1.9 |
| | パークキューブ学芸大学 | 東京都目黒区 | 910 | 0.4 |
| | パークキューブ大井町 | 東京都品川区 | 1,440 | 0.7 |
| | 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 | 0.7 |
| | パークアクセス辰巳ステージ | 東京都江東区 | 7,464 | 3.4 |

| | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|--|----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | パークアクセス亀戸 | 東京都江東区 | 2,359 | 1.1 |
| | パークアクセス方南町 | 東京都中野区 | 745 | 0.3 |
| | パークアクセス板橋 | 東京都北区 | 1,448 | 0.7 |
| | パークアクセス押上 | 東京都墨田区 | 1,193 | 0.5 |
| | パークアクセス高田馬場 | 東京都豊島区 | 1,222 | 0.6 |
| | パークアクセス豊洲 | 東京都江東区 | 14,300 | 6.6 |
| | パークアクセス八丁堀 | 東京都中央区 | 1,760 | 0.8 |
| | 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 | 1.3 |
| | パークキューブ八丁堀 | 東京都中央区 | 4,200 | 1.9 |
| | パークアクセス蒲田老番館 | 東京都大田区 | 1,069 | 0.5 |
| | パークアクセス台東根岸 | 東京都台東区 | 672 | 0.3 |
| | パークアクセス駒込 | 東京都豊島区 | 1,389 | 0.6 |
| | パークアクセス板橋本町式番館 | 東京都板橋区 | 1,859 | 0.9 |
| | 芝浦アイランドエアタワー | 東京都港区 | 7,905 | 3.6 |
| | 東京23区小計 | | 181,295 | 83.2 |
| | 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 | 0.5 |
| | パークアクセス西船橋 | 千葉県船橋市 | 1,020 | 0.5 |
| | パークアクセス横浜井土ヶ谷 | 神奈川県横浜市南区 | 1,419 | 0.7 |
| | パークアクセス千葉新町 | 千葉県千葉市中央区 | 1,679 | 0.8 |
| | パークアクセス千葉 | 千葉県千葉市中央区 | 970 | 0.4 |
| | 首都圏小計(注4) | | 7,209 | 3.3 |
| | パークアクセス名駅南 | 愛知県名古屋市中村区 | 2,440 | 1.1 |
| | パークアクセス丸の内 | 愛知県名古屋市中区 | 1,920 | 0.9 |
| | パークアクセス六本松 | 福岡県福岡市中央区 | 1,515 | 0.7 |
| | パークアクセス博多駅南 | 福岡県福岡市博多区 | 1,890 | 0.9 |
| | パークアクセス中呉服町 | 福岡県福岡市博多区 | 742 | 0.3 |
| | パークアクセス白壁 | 愛知県名古屋市中区 | 1,547 | 0.7 |
| | パークアクセス仙台 | 宮城県仙台市若林区 | 2,320 | 1.1 |
| | パークアクセス博多美野島 | 福岡県福岡市博多区 | 960 | 0.4 |
| | 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 | 0.8 |
| | パークアクセス新さっぽろ | 北海道札幌市厚別区 | 827 | 0.4 |
| | パークアクセス江坂広芝町 | 大阪府吹田市 | 2,369 | 1.1 |
| | パークアクセスうつぼ公園 | 大阪府大阪市西区 | 2,399 | 1.1 |
| | 地方主要都市小計(注5) | | 21,184 | 9.7 |
| | 合計 | | 209,688 | 96.3 |

2. 「その他アコモデーション資産」

| | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|--|-----------------|------------|-----------------------|---------------------|
| | ドーミー芦屋 | 兵庫県芦屋市 | 928 | 0.4 |
| | 河合塾京都学仲寮 | 京都府京都市中京区 | 991 | 0.5 |
| | 駿台堀川寮 | 京都府京都市上京区 | 916 | 0.4 |
| | ドミトリー洛北 | 京都府京都市北区 | 374 | 0.2 |
| | 立教大学国際交流寮RUID志木 | 埼玉県志木市 | 1,478 | 0.7 |
| | ドーミー中板橋 | 東京都板橋区 | 1,041 | 0.5 |
| | フィロソフィア西台 | 東京都板橋区 | 1,249 | 0.6 |
| | ドーミー武蔵小杉 | 神奈川県川崎市中原区 | 1,152 | 0.5 |
| | 合計 | | 8,129 | 3.7 |
| | 総合計 | | 217,817 | 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) 「パークキューブ市ヶ谷」については、取得資産取得後の1棟全体の値を記載しています。

(注4) 「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5) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。