

2020年9月29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 川上 哲司
(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産の取得に関するお知らせ（パークアクシス東陽町・親水公園）

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	パークアクシス東陽町・親水公園
(2) 取得予定資産の種類	不動産（共有持分35%）（注1）
(3) 取得予定価格	2,233,000,000円（注2）
(4) 鑑定評価額	2,320,000,000円（注3）
(5) 売買契約締結日	2020年9月29日
(6) 引渡予定日	2020年10月1日
(7) 取得先	三井不動産レジデンシャル株式会社
(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）本投資法人は不動産の共有持分35%を取得する予定です。なお、残りの共有持分65%の所有者は三井不動産レジデンシャル株式会社です。

（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、一般財団法人日本不動産研究所が、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2020年8月31日）の記載に基づいており、本投資法人持分比率35%に相当する金額を記載しています。

（以下余白）

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		パークアクシス東陽町・親水公園
取得予定資産の種類		不動産（共有持分35%）
鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所
取得時の鑑定評価額（注1）		2,320,000千円
同 価格時点（注1）		2020年8月31日
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目34番4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）	1,937.44㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分35%）
建物	竣工年月日（注4）	2014年8月29日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途（注5）	共同住宅・店舗・駐輪場・車庫
	延床面積（注5）	9,450.49㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分35%）
	賃貸可能戸数	住宅190戸、店舗等2戸
	賃貸可能面積	7,254.57㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		<p>（共有者との取り決め）</p> <p>本投資法人と共有者が本物件の所有権を共有するため、本投資法人と共有者の間で共有者間協定（以下「本協定」といいます。）を締結予定です。主な内容は以下の通りです。</p> <p>① 取得予定資産の維持、管理及び運営に関する事項については、持分割合が過半数である共有者の意思に従い行うものとする。なお、特定の事項（建替え等）（以下、「全共有者要合意事項」といいます。）については、全共有者の合意を必要とする。</p> <p>② 全共有者要合意事項に関し、共有者間の協議及び所定の決定方法においても合意できない場合は、一方の共有者が、他方の共有者の有する共有持分全てを買い取るることについて協議する。</p> <p>③ 本投資法人及び共有者は、自己の保有する共有持分を第三者に譲渡する場合は、一括して一つの譲渡先に譲渡しなければならない。</p> <p>④ 本投資法人及び共有者は、一方がその共有持分を第三者に譲渡しようとする場合には、相手方に対して書面通知を必要とし、相手方が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとする。</p> <p>⑤ 本投資法人及び共有者は、本協定締結日より5年間、取得予定資産の分割を請求しないこととする。</p>
物件特性		<p>本物件は、東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩11分に位置し、「南砂町」駅から「大手町」駅まで15分です。また、生活圏内に商店街、大規模商業施設、家電量販店があるなど生活環境面で優位性が認められます。</p> <p>本物件は、単身者又は少人数世帯の需要が想定されます。</p>

賃貸借の内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅67戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	65戸
	賃貸可能面積	2,539.10㎡
	賃貸面積	2,440.67㎡
	稼働率	96.1%
	敷金・保証金	21,830千円
	月額賃料収入	9,312千円

（注1）「取得時の鑑定評価額」、「同 価格時点」は、一般財団法人日本不動産研究所が、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おり、本投資法人持分比率35%に相当する金額を記載しています。

（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、取得予定資産全体について賃貸が可能な戸数に本投資法人持分比率 35% を乗じて算出しています。
 - (iii) 「賃貸戸数」、「賃貸面積」、「敷金・保証金」は売主から受領した資料に基づく 2020 年 8 月 31 日現在の状況であり、取得予定資産全体に係る値に本投資法人持分比率 35% を乗じて算出しています。
 - (iv) 「賃貸可能面積」は、取得予定資産全体について賃貸が可能な建物の面積の合計に本投資法人持分比率 35% を乗じて算出しています。
 - (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、2020 年 8 月 31 日現在においてマスターリース会社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。）の合計額に本投資法人持分比率 35% を乗じて算出しています。なお、千円未満は切り捨て、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 (注 1)	委託調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	調査報告書日付	2020 年 9 月 10 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	48,118 千円
	再調達価格	877,800 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	2020 年 9 月 11 日
	PML 値 (注 2)	5.8%

(注 1) 取得予定資産全体の金額に本投資法人持分比率 35% を乗じて算出しています。

(注 2) 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	三井不動産レジデンシャル株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号	
代表者	代表取締役社長 藤林 清隆	
主な事業内容	中高層住宅事業、戸建住宅事業、賃貸住宅事業、海外事業、市街地再開発事業・マンション建替え事業、販売受託事業、シニアレジデンス事業	
資本金	40,000 百万円	
設立年月日	2005 年 12 月 26 日	
純資産	非公表	
総資産	非公表	
大株主及び持株比率 (2020 年 3 月末日現在)	株 主 名	持株比率
	三井不動産株式会社	100.0%
投資法人・資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は、2020 年 8 月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 3.21% の投資口を保有しています。また、当該会社は資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社です。	
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、人的関係はありません。	
取引関係	2020 年 8 月期において、本投資法人は当該会社から 1 物件の不動産を取得しています。この他 2020 年 8 月期において、本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社 (100%) であり、関連当事者に該当します。	

5. 物件取得者等の状況

物件 : パークアクシス 東陽町・親水公園	物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
	名 称	三井不動産レジデンシャル株式会社 (注)	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	三井不動産株式会社が開発 (注)	—	
取得価格 (その他費用を含む)	—	—	
取得時期	—	—	

(注) 三井不動産株式会社の賃貸住宅事業に関する権利義務は、会社分割により 2015 年 10 月 1 日付で三井不動産レジデンシャル株式会社に承継されています。

(以下余白)

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である三井不動産レジデンシャル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、不動産売買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。

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おり、今後投資委員会による審議及び決定を経る予定です。

（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

取得予定資産は、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います。

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の地震リスク診断を実施しています。

9. 本物件取得後の運用状況見通し

2021 年 2 月期（第 30 期：2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 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	2,320,000千円（注）
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年8月31日

（単位：千円）

項目	内容（注）	概要等
収益価格	6,630,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格[④÷⑤]	6,700,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	337,736	
(a) 可能総収益	351,573	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうち、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
(b) 空室等損失	13,837	過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうち、空室等損失を計上した。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	62,038	
(c) 維持管理費	6,826	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に個別性を考慮して計上した。
(d) 水道光熱費	3,000	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に個別性を考慮して計上した。
(e) 修繕費	6,750	入居者の入替えに伴い通常発生する原状回復費の水準等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定にあたっては、過年度実績額等を考慮して計上した。
(f) プロパティマネジメントフィー	9,770	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(g) テナント募集費用等	14,332	類似不動産の賃貸条件、過年度実績、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
(h) 公租公課	18,976	公租公課関係資料等から、税額を計上した。
(i) 損害保険料	572	保険契約に基づく保険料等を考慮して計上した。
(j) その他費用	1,812	町内会費等を計上した。
③ 運営純収益[①-②]	275,698	
(k) 一時金の運用益	602	運用利回りを運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(l) 資本的支出	8,470	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうち査定した。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	267,830	
⑤ 還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、立地条件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や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうち査定した。
DCF法による価格	6,550,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に個別性等を総合的に勘案のうち査定した。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうち査定した。
積算価格	6,320,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	

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） 「鑑定評価額」には本投資法人持分比率35%に相当する金額を記載しています。また、それ以外の項目には、当該物件全体に係る金額を記載しています。

以 上

【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

* 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

取得（予定）価格の総額	318,441 百万円
物件数	129 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,627 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	302,552 百万円	95.0%
ホスピタリティ施設	15,889 百万円	5.0%
総合計	318,441 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	267,671 百万円	88.5%
その他東京圏（注4）	12,326 百万円	4.1%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.4%
賃貸住宅合計	302,552 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、千葉県のみを指します。

（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）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



