

2020年12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
(パークキューブ大井町レジデンス他計4物件)

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

	取得予定資産の名称	取得予定資産	取得予定価格 (注3)(千円)	鑑定評価額 (注4)(千円)
物件1	パークキューブ大井町レジデンス	不動産 (共有持分30%) (注2)	1,742,100	1,960,000
物件2	パークアクシス東陽町・親水公園	不動産 (共有持分65%) (注2)	4,147,000	4,391,000
物件3	パークアクシス大船(注1)	不動産	2,100,000	2,320,000
物件4	キャンパステラス早稲田	不動産	1,810,000	1,870,000
合 計			9,799,100	10,541,000

- (1) 売買契約締結日 2020年12月1日
 (2) 引渡予定日 2021年4月5日(注5)
 (3) 取得先 三井不動産レジデンシャル株式会社
 (4) 取得資金 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
 に記載の一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取金

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) 支払方法 引渡時全額支払

- (注1) 物件3の現在の名称は「大船レジデンス」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) 物件1について、本投資法人は2020年7月1日に「パークキューブ大井町レジデンス」の共有持分70%を伊藤忠都市開発株式会社から取得しており、今回の三井不動産レジデンシャル株式会社からの共有持分30%の取得と併せて1棟すべての保有となります。また、物件2についても、本投資法人は2020年10月1日に「パークアクシス東陽町・親水公園」の共有持分35%を三井不動産レジデンシャル株式会社から取得しており、今回の三井不動産レジデンシャル株式会社からの共有持分65%の取得と併せて1棟すべての保有となります。
- (注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に関する停止条件付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。）に記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は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2020年10月31日）の記載に基づいており、物件1については本投資法人が今回取得する共有持分30%に相当する金額を、物件2については本投資法人が今回取得する共有持分65%に相当する金額を記載しています。
- (注5) 停止条件付不動産売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日（2021年4月5日までの日）に引渡日が変更になる場合があります。

(以下余白)

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

① 物件1：パークキューブ大井町レジデンス

取得予定資産の名称	パークキューブ大井町レジデンス	
取得予定資産の種類	不動産（共有持分30%）	
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1）	1,960,000千円	
同 価格時点（注1）	2020年10月31日	
所在地	住居表示	東京都品川区大井一丁目22番16号
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	600%・500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	803.36㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分30%）
建物	竣工年月日（注4）	2018年1月10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
	延床面積（注5）	5,835.06㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分30%）
	賃貸可能戸数	住宅170戸、店舗等1戸
	賃貸可能面積	4,271.17㎡
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京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩4分と複数駅・複数路線が利用可能です。</p> <p>当該駅周辺には百貨店、家電量販店等の大規模商業施設が存するほか、飲食店、物販店等が建ち並ぶ大井サンピア商店街や大井銀座商店街等複数の商店街が存し、また、品川区役所等の公共施設も集積している為、生活利便性に優れています。立地条件を重視する単身社会人やDINKS等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170戸、店舗等1戸
	賃貸戸数	163戸
	賃貸可能面積	4,271.17㎡
	賃貸面積	4,078.53㎡
	稼働率	95.5%
	敷金・保証金	34,379千円
	月額賃料収入	23,404千円

(以下余白)

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② 物件2：パークアクシス東陽町・親水公園

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65%）	
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）	4,391,000千円	
同 価格時点（注1）	2020年10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65%）
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65%）
	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）	なし	
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190戸、店舗等2戸
	賃貸戸数	185戸
	賃貸可能面積	7,254.57㎡
	賃貸面積	6,973.34㎡
	稼働率	96.1%
	敷金・保証金	62,372千円
	月額賃料収入	26,607千円

（以下余白）

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

③ 物件3：パークアクシス大船

取得予定資産の名称		パークアクシス大船
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		J L L 森井鑑定株式会社
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10月31日
所在地	住居表示	神奈川県横浜市栄区笠間一丁目9番29号
土地	建蔽率（注2）	80%
	容積率（注2）	200%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積（注3）	2,444.21㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2010年1月12日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途（注5）	共同住宅
	延床面積（注5）	5,056.06㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	73戸
	賃貸可能面積	4,752.68㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		本土地と隣地との境界の一部が未確定です。
物件特性		<p>本物件は、JR東海道本線・湘南新宿ライン・横須賀線・根岸線・横浜線及び湘南モノレール線の複数路線が利用可能な「大船」駅徒歩4分に位置し、さまざまな生活施設が徒歩圏内に整っていて生活利便性に優り、良好な住宅立地です。なお、「大船」駅から「横浜」駅まではJRで約15分、「東京」駅までは約42分です。</p> <p>立地条件及び生活利便性・快適性を重視するファミリー、DINKS等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	73戸
	賃貸戸数	67戸
	賃貸可能面積	4,752.68㎡
	賃貸面積	4,341.53㎡
	稼働率	91.3%
	敷金・保証金	22,684千円
	月額賃料収入	11,870千円

（以下余白）

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 物件4：キャンパステラス早稲田

取得予定資産の名称		キャンパステラス早稲田
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		J L L 森井鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注1）		1,870,000千円
同 価格時点（注1）		2020年10月31日
所在地	住居表示	東京都文京区関口一丁目39番13号
	土地	
	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注3）	567.98㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2020年1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）	寄宿舎
	延床面積（注5）	1,747.51㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	82戸
	賃貸可能面積	1,747.51㎡
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「早稲田」駅まで徒歩約10分に位置し、「早稲田」駅から「高田馬場」駅までは約3分、「新宿」駅及び「池袋」駅までは、高田馬場駅にてJR山手線に乗り換えていずれも約16分であり、都心接近性も概ね良好です。なお、都電荒川線「早稲田」停留場まで徒歩約5分です。</p> <p>本物件は、早稲田大学まで徒歩約7分、日本女子大学目白キャンパスまで徒歩約11分、学習院女子大学まで徒歩約17分の距離に存し、大学への接近性も概ね良好です。学生寮への一定の需要が見込まれます。</p>

賃貸借の内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	82戸
	賃貸戸数	82戸
	賃貸可能面積	1,747.51㎡
	賃貸面積	1,747.51㎡
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	賃借人の同意が得られないため非開示
	月額賃料収入	賃借人の同意が得られないため非開示

（以下余白）

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「取得時の鑑定評価額」、「同一価格時点」については、物件1は大和不動産鑑定株式会社が、物件2については一般財団法人日本不動産研究所が、物件3及び物件4については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おり、物件1については本投資法人が今回取得する共有持分30%に相当する金額を、物件2については本投資法人が今回取得する共有持分65%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。物件3については、公衆用道路(2.37㎡)が含まれますが、当該公衆用道路部分は建築確認申請対象敷地面積に含まれておりません。
- (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、物件1から物件3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ており、上記のテナント総数はかかるマスターリース会社の数をもって1と記載しています。物件4については、株式会社ジェイ・エス・ビーを賃借人(兼オペレータ)とする定期建物賃貸借契約が締結されており、上記のテナント総数はかかる賃借人の数をもって1と記載しています。
 - (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」は、2020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。
 - (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」、「敷金・保証金」は、物件1から物件3については、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。)及び敷金・保証金の各合計額を記載しています。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。

(以下余白)

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。当該停止条件付不動産売買契約上、投資口の発行又は借入れ等により本投資法人による取得予定資産の売買代金に充てる資金の調達完了したことが各物件の売買の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該停止条件付不動産売買契約のうち当該各物件に係る売買に関する部分は確定的に効力を失い、当該部分の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。したがって、投資口の発行又は借入れ等による資金調達が完了できずに当該停止条件付不動産売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（注） 先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

(3) 建物状況調査等の概要

		物件1	物件2	物件3	物件4
取得予定資産の名称		パークキューブ 大井町レジデンス (注1)	パークアクシス 東陽町・親水公園 (注1)	パークアクシス 大船	キャンパステラス 早稲田
建物状況調査	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	SOMPOリスク マネジメント 株式会社	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6月15日	2020年9月10日	2020年11月10日	2020年11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	38,485千円	137,480千円	130,641千円	12,796千円
	再調達価格	1,413,900千円	2,508,000千円	1,308,500千円	441,200千円
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8月27日	2020年9月11日	2020年11月10日	2020年11月10日
	PML値（注2）	4.0%	5.8%	14.8%	3.5%

（注1）「パークキューブ大井町レジデンス」及び「パークアクシス東陽町・親水公園」に係る金額は、物件全体の金額を記載しています。

（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、内容の妥当性及び正確性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（50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震）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)

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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)
	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	—
物件1： パークキューブ大井町レジデンス 物件2： パークアクシス東陽町・親水公園 物件3： パークアクシス大船 物件4： キャンパステラス早稲田	取得経緯・理由等	物件1： 伊藤忠都市開発株式会社及び三井不動産レジデンシャル株式会社が開発 物件2： 三井不動産株式会社が開発(注) 物件3及び物件4： 三井不動産レジデンシャル株式会社が開発	—
	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へ承継されています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、停止条件付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。

物件1から物件3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、今後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

物件1、物件2及び物件4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。

物件3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。

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

本日付で公表した「2021年2月期及び2021年8月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。

（以下余白）

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

物件1. パークキューブ大井町レジデンス

鑑定評価額	1,960,000千円(注)
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年10月31日

(単位:千円)

項目	内容(注)	概要等
収益価格	1,910,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,950,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	290,277	
(a) 可能総収益	305,789	類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定。
(b) 空室等損失	15,511	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	46,183	
(c) 維持管理費	6,540	現行契約額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,549	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定。
(e) 修繕費	2,949	修繕費は、エンジニアリング・レポートの修繕費用及び類似不動産の修繕費の水準を参考に計上。また、賃借人の退去に伴うメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	9,896	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	8,502	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定。
(h) 公租公課	15,768	実績額に基づき、負担水準、地価動向及び経年による補正を考慮のうえ査定し計上。
(i) 損害保険料	356	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	619	雑費等について過年度実績等を参考に査定し計上。
③ 運営純収益[①-②]	244,094	
(k) 一時金の運用益	326	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
(1) 資本的支出	3,958	エンジニアリング・レポートの更新費用及び類似不動産の更新費の水準を参考に計上。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	240,462	
⑤ 還元利回り	3.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の諸条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準等の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	1,890,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と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を参考に査定。
最終還元利回り	3.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,380,000	
土地比率	69.5%	
建物比率	30.5%	
取得予定資産(共有持分30%)の正常価格	1,910,000	
取得済資産(共有持分70%)の正常価格	4,450,000	
1棟完全所有を前提とする正常価格	6,530,000	
増分価値	170,000	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

増分価値のうち、取得予定資産への配分額	51,900	
取得予定資産（共有持分30%）の限定価格	1,960,000	

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	本鑑定評価は、「市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格」を求めるものであり、求めるべき価格は限定価格である。
----------------------------	--

(注) 「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」及び「積算価格」には本投資法人が取得予定の共有持分30%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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件2. パークアクシス東陽町・親水公園

鑑定評価額	4,391,000千円(注)
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産経済研究所
価格時点	2020年10月31日

(単位：千円)

項目	内容(注)	概要等
収益価格	6,620,000	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	625	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)]	267,853	
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	6,540,000	
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%	
取得予定資産(共有持分65%)の正常価格	4,300,000	
取得済資産(共有持分35%)の正常価格	2,320,000	
1棟完全所有を前提とする正常価格	6,760,000	
増分価値	140,000	
増分価値のうち、取得予定資産への配分額	91,000	
取得予定資産(共有持分65%)の限定価格	4,391,000	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

本鑑定評価は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格を求めるものであり、求める価格は限定価格である。

(注) 「鑑定評価額」には本投資法人が取得予定の共有持分 65%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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件3. パークアクシス大船

鑑定評価額	2,320,000千円
鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2020年10月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,320,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	2,350,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	158,449	
(a) 可能総収益	170,751	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室等損失	12,302	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)]	35,865	
(c) 維持管理費	6,374	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
(d) 水道光熱費	3,449	
(e) 修繕費	5,678	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。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。
(f) プロパティマネジメントフィー	6,424	類似不動産の水準を参考に提示の契約を妥当と判断し採用。
(g) テナント募集費用等	5,173	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
(h) 公租公課	7,909	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
(i) 損害保険料	315	提示資料を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	543	その他運営経費を計上。
③ 運営純収益[①-②]	122,584	
(k) 一時金の運用益	230	満室時保証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。
(l) 資本的支出	7,621	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)-(l)]	115,193	
⑤ 還元利回り	4.9%	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	2,280,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	1,610,000	
土地比率	63.3%	
建物比率	36.7%	

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件4. キャンパステラス早稲田

鑑定評価額	1,870,000千円
鑑定評価会社	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2020年10月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,870,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,900,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	非開示	(注)
(a) 可能総収益		
(b) 空室等損失		
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	非開示	(注)
(c) 維持管理費		
(d) 水道光熱費		
(e) 修繕費		
(f) プロパティマネジメントフィー		
(g) テナント募集費用等		
(h) 公租公課		
(i) 損害保険料 (j) その他費用		
③ 運営純収益[①-②]	78,370	
(k) 一時金の運用益	非開示	(注)
(l) 資本的支出		
④ 純収益[③+(k)-(l)]	77,763	
⑤ 還元利回り	4.1%	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	1,830,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	1,190,000	
土地比率	61.5%	
建物比率	38.5%	

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) 賃借人から開示の同意が得られないため、非開示としております。

以 上

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<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	328,240 百万円
物件数	131 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,957 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	310,541 百万円	94.6%
ホスピタリティ施設	17,699 百万円	5.4%
総合計	328,240 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	273,560 百万円	88.1%
その他東京圏（注4）	14,426 百万円	4.6%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.3%
賃貸住宅合計	310,541 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、東京都の1都3県を指します。

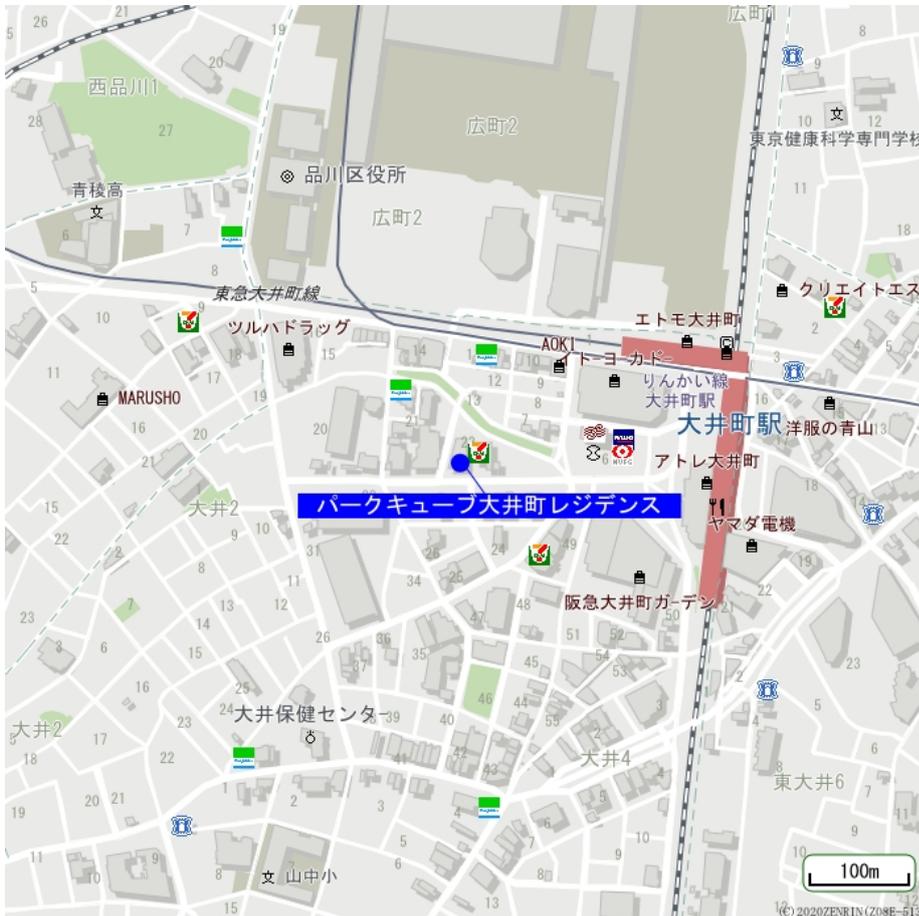
（注5）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

（注6）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>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<添付資料2>取得予定資産の写真及び地図
物件1：パークキューブ大井町レジデンス



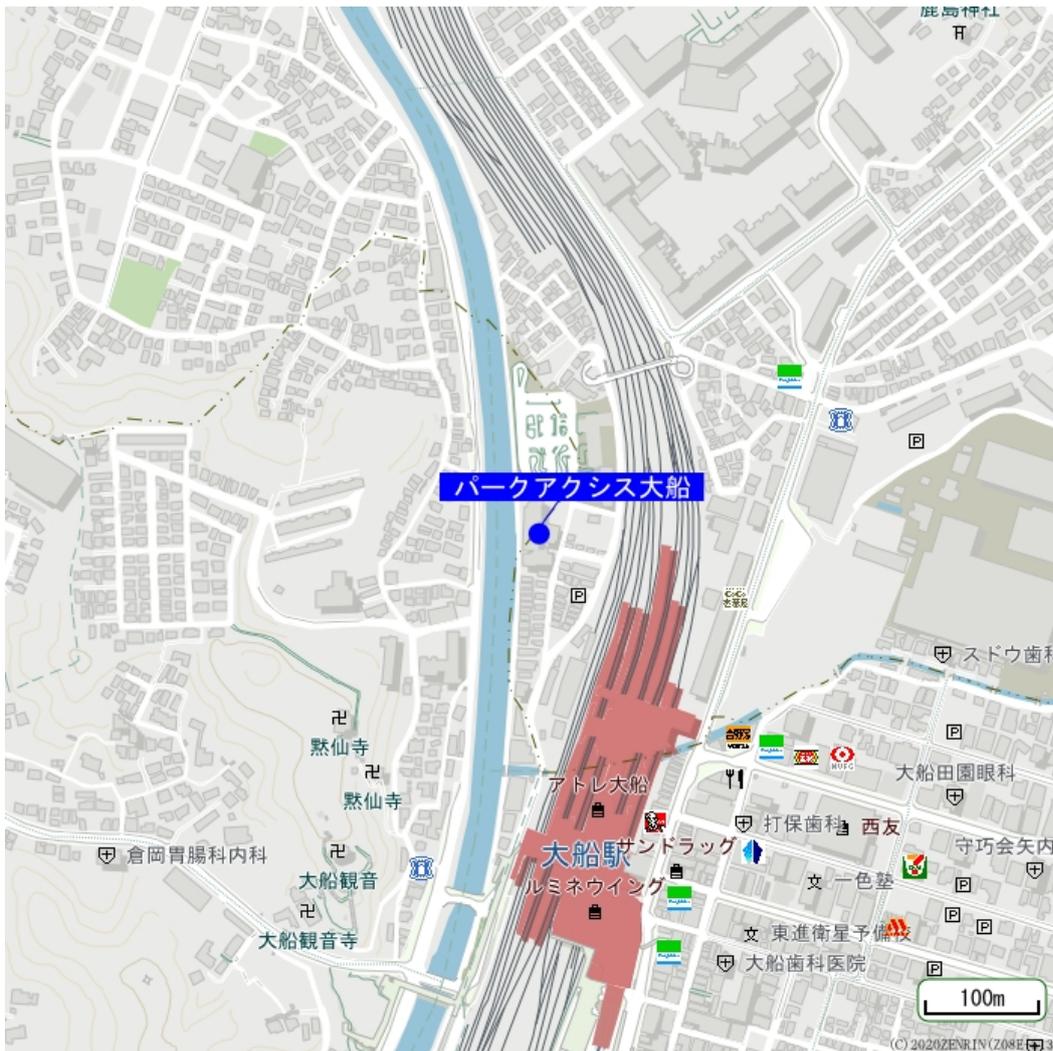
<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件2：パークアクセス東陽町・親水公園



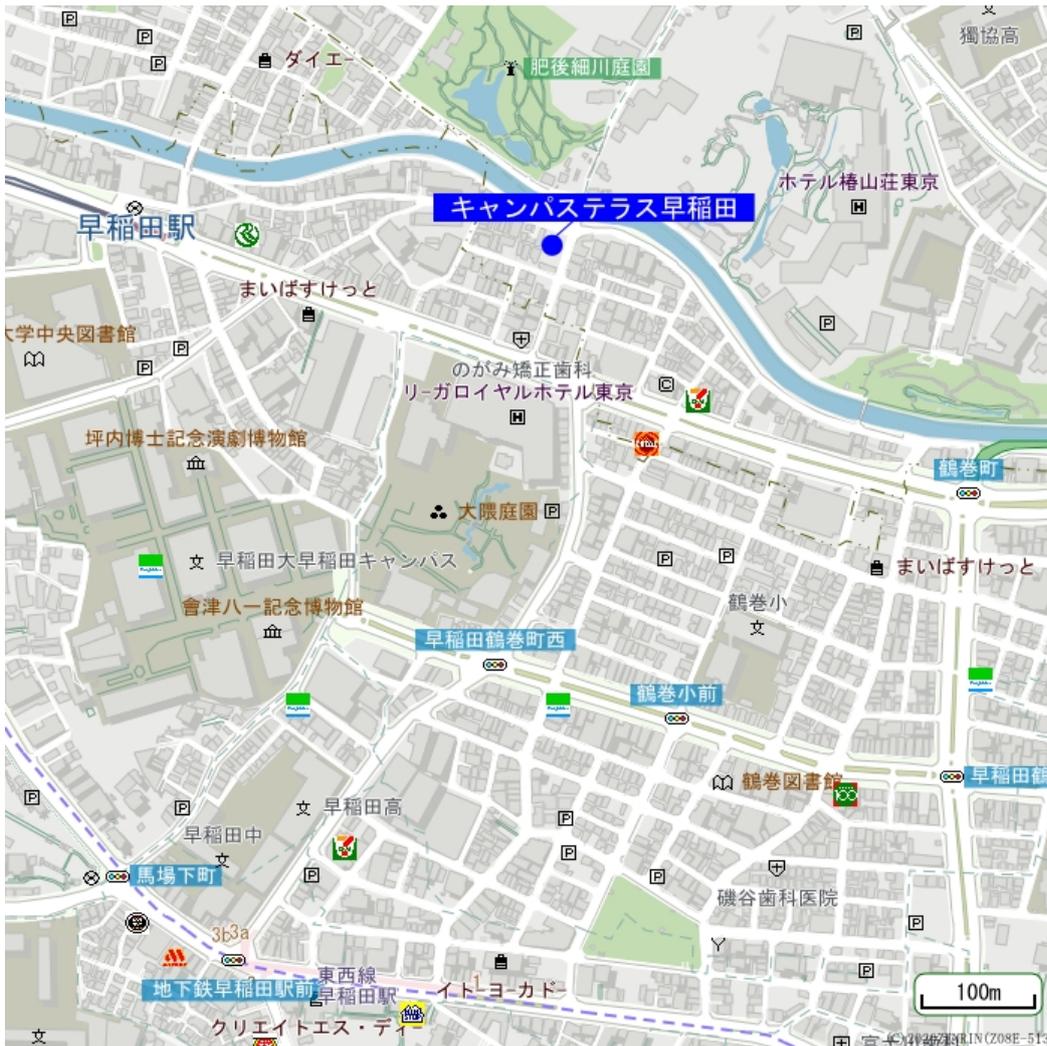
<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件3：パークアクセス大船



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件4：キャンパステラス早稲田



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。