

2025年3月28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 小島 浩史  
問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰  
(TEL. 03-3246-3677)

## 国内不動産の取得に関するお知らせ（パークキューブ小岩）

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) 取得資産の名称	パークキューブ小岩（注1）
(2) 取得資産の種類	不動産（注2）
(3) 取得価格	1,360,000千円（注3）
(4) 鑑定評価額	1,400,000千円（注4）
(5) 売買契約締結日	2025年3月28日
(6) 引渡日	2025年3月28日
(7) 取得先	非開示（注5）
(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） 取得資産の現在の名称は「オーキッドレジデンス西小岩」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） 取得資産について、本投資法人は、取得資産を信託財産とする信託受益権を取得後、本日付で信託を終了しました。

（注3） 「取得価格」は、取得資産に関する信託受益権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、一般財団法人日本不動産研究所が、取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格時点 2025年3月1日）の記載に基づいています。

（注5） 取得先の同意が得られないため非開示とさせていただきます。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) 取得資産の概要

取得資産の名称	パークキューブ小岩	
取得資産の種類	不動産	
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)	1,400,000千円	
同 価格時点(注1)	2025年3月1日	
所在地	住居表示	東京都江戸川区西小岩一丁目3番11号
土地	建蔽率(注2)	80%・60%
	容積率(注2)	300%・150%
	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域
	敷地面積(注3)	975.17㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	1994年5月31日
	構造/階数(注5)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途(注5)	共同住宅・駐車場
	延床面積(注5)	2,563.21㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	39戸
	賃貸可能面積	2,243.84㎡
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中央・総武緩行線「小岩」駅まで徒歩約9分に位置し、「小岩」駅から「東京」駅まで約25分（「秋葉原」駅でJR京浜東北線に乗り換え）です。また、周辺には生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性が認められます。</p> <p>本物件は、ファミリー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	39戸
	賃貸戸数	34戸
	賃貸可能面積	2,243.84㎡
	賃貸面積	1,964.49㎡
	稼働率	87.6%
	敷金・保証金	5,952千円
	月額賃料収入	4,967千円

(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床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・保証金」は、2025年2月28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、小数第2位を四捨五入しています。

(vi)「月額賃料収入」は、2025年2月28日現在において取得先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。）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。

## (2) 建物状況調査等の概要

建物状況調査	委託調査会社	大和不動産鑑定株式会社
	調査報告書日付	2025年3月4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	135,014千円
	再調達価格	727,500千円
地震リスク診断	委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査報告書日付	2025年3月3日
	PML値(注)	5.2%

(注) 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。

## 4. 取得先の概要

取得先は、国内の合同会社ですが、取得先の同意が得られないため非開示とさせていただきます。なお、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先は、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. 物件取得者等の状況

取得資産の取得は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しないため、記載を省略します。

## 6. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

名称	シービーアールイー株式会社
所在地[確認中]	〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル
代表者	代表取締役社長 兼 COO 辻 貴史
主な事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	7億7,100万円
設立年月日	1970年2月21日
投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と媒介者との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、媒介者並びにその関係者は、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

媒介者の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

## 7. 利害関係人等との取引

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、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。

8. 耐震性に関する事項

本投資法人は、第三者機関に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います。

9. 本物件取得後の運用状況見通し

2025年8月期(第39期:2025年3月1日~2025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。

(以下余白)

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,400,000千円
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,400,000	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]	1,420,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	103,150	
(a) 潜在総収益	107,414	リノベーション工事後の中長期安定的に収受可能な賃料等(貸室合計月額賃料：7,874千円)を査定の上、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) 空室損失等	4,264	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上、空室等損失を計上した。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	19,794	
(c) 維持管理費	3,060	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	1,000	過年度実績額を参考に類似不動産の水準、個別性等を考慮して計上した。
(e) 修繕費	4,393	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	3,008	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	3,652	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	4,438	公租公課関係資料等を考慮して税額を計上した。
(i) 損害保険料	243	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	0	
③ 運営純収益[①-②]	83,356	
(k) 一時金の運用益	72	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	8,320	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上査定した。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	75,108	
⑤ 還元利回り	5.3%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件及びリノベーション工事費用等やその他条件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上査定した。
DCF法による価格	1,370,000	地域不動産市場の特性並びに現行の賃貸借契約条件及び運営状況、並びに今後予定されているリノベーション工事費用等やこれに伴う賃料収入の変動等を十分に勘案して、将来のキャッシュフローの変動を予測した。
割引率	3.8%	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上査定した。
最終還元利回り	4.1%	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上査定した。
積算価格	1,190,000	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	

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

以上

\* 本投資法人のウェブサイト : <https://www.naf-r.jp>

**【添付資料】**

1. 取得資産取得後のポートフォリオの状況
2. 取得資産の写真及び地図

< 添付資料 1 > 取得資産取得後のポートフォリオの状況

取得価格の総額	347,686 百万円
物件数	140 物件
総戸数 (店舗等を含む)	13,713 戸

資産の運用比率

	取得価格 (注 1)	投資比率 (注 2)
賃貸住宅	324,977 百万円	93.5%
ホスピタリティ施設	22,709 百万円	6.5%
総合計	347,686 百万円	100.0%

「賃貸住宅」におけるエリア別比率

	取得価格 (注 1)	投資比率 (注 3)
東京 23 区	287,996 百万円	88.7%
その他東京圏 (注 4)	14,426 百万円	4.4%
地方主要都市 (注 5)	22,555 百万円	6.9%
賃貸住宅合計	324,977 百万円	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) 取得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、千葉県の一都三県を指します。

(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) ポートフォリオの全体におけるエリア別比率は、東京23区84.6%、東京23区以外15.4%となります。

(注 7) 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> 取得資産の写真及び地図

