

平成 28 年 12 月 26 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 登張 信實
(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 野原 聡史
(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

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。）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、国内不動産信託受益権の譲渡につき、下記のとおり決定し、譲渡を完了しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの構成や不動産マーケットの動向等を総合的に勘案し、本物件の譲渡を決定しました。

2. 譲渡の概要

(1) 譲渡資産の名称	パークアクシス渋谷
(2) 譲渡資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡価格（注1）	1,270,000 千円
(4) 帳簿価格	1,213,822 千円（平成 28 年 8 月 31 日現在）
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	56,177 千円
(6) 鑑定評価額（注2）	1,150,000 千円
(7) 売買契約締結日	平成 28 年 12 月 26 日
(8) 引渡日	平成 28 年 12 月 26 日
(9) 譲渡先	非開示（注3）
(10) 決済方法	引渡時一括決済

（注1）「譲渡価格」は、譲渡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（譲渡諸経費、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2）「鑑定評価額」は、森井総合鑑定株式会社が、譲渡資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格時点平成 28 年 8 月 31 日）の記載に基づいています。

（注3）譲渡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. 譲渡資産の概要

譲渡資産の名称		パークアクシス渋谷
譲渡資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託期間		平成15年12月12日から平成35年12月31日まで
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額(注1)		1,150,000千円
同 価格時点(注1)		平成28年8月31日
所在地	住居表示	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号
土地	建蔽率(注2)	80%
	容積率(注2)	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	340.85 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成15年4月25日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途(注5)	共同住宅
	延床面積(注5)	1,194.78 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	20戸
	賃貸可能面積	1,094.28 m ²

テナントの内容 (注6)	テナントの総数	1
	総賃料収入	5,225千円
	賃貸可能戸数	20戸
	賃貸戸数	20戸
	賃貸可能面積	1,094.28 m ²
	賃貸面積	1,094.28 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	15,898千円

(注1)「鑑定評価額」、「同 価格時点」は、森井総合鑑定株式会社が、譲渡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)「テナントの内容」欄に関する説明

(i)「テナントの総数」は、譲渡資産につき、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(一括賃貸借契約)が締結されているため、1テナントとして記載しています。

(ii)「総賃料収入」は、平成28年11月30日現在締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅の賃料・共益費合計であり、駐車場使用料は含みません。)を記載しています。

(iii)「賃貸可能戸数」は、譲渡資産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(iv)「賃貸戸数」、「賃貸面積」、「敷金・保証金」は、平成28年11月30日現在の状況です。

(v)「賃貸可能面積」は、譲渡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。

(vi)「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. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の一般事業会社ですが、譲渡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譲渡先との間には、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、譲渡先並びにそ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. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 本物件の譲渡後の運用状況見通し

平成29年2月期（第22期：平成28年9月1日～平成29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。

なお、本物件の譲渡により発生する譲渡益の一部については、積立金として内部留保する予定です。

また、本物件の譲渡により得られる資金については、将来の物件取得資金、借入金の返済資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充てる予定です。

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,150,000千円
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,150,000	DCF法によって求められた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]	1,170,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	63,106	
(a) 可能総収益	66,282	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室損失等	3,176	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)]	13,506	
(c) 維持管理費	2,796	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	715	
(e) 修繕費	1,652	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平準化した額に基づき計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	2,494	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	2,647	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	2,700	土地は実額を基礎とし、変動率を考慮。建物は経年減価を考慮し査定。償却資産は実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
(i) 損害保険料	60	
(j) その他費用	442	インターネット利用料、CATV。
③ 運営純収益[①-②]	49,600	
(k) 一時金の運用益	302	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に2.0%の利回りを乗じて査定。
(1) 資本的支出	2,039	エンジニアリング・レポートの見積りを平準化した額に基づき計上。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	47,863	
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て査定。
DCF法による価格	1,120,000	
割引率	3.9%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、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、市場動向等を総合的に勘案して査定。
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て査定。
積算価格	893,000	
土地比率	87.5%	
建物比率	12.5%	

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

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】

譲渡資産譲渡後のポートフォリオ一覧（取得価格ベース）

<添付資料>譲渡資産譲渡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	30,816	10.4
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.6
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.1
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5
	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	1.7
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.5
	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.3
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6
	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.3
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.5
	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.7
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.0
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.0
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.7
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.3
	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4
	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6
	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.8
	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7
	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.8
	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8
	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.5
	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.6
	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.2
	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4
	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.3
	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.6
	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	0.9
	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	1.9
	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7
	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6
	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.4
	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3
	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5
	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.3
	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5
	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.5
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8
	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	0.5
	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.4
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	4.8
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.3

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	0.9
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.4
	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.4
	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.2
	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5
	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.6
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	7,905	2.7
	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.0
	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.7
	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.6
	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4
	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.0
	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	0.9
	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8
	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4
	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.4
	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	696	0.2
	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4
	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5
	パークアクセス上野	東京都台東区	1,389	0.5
	パークアクセス秋葉原E a s t	東京都台東区	1,369	0.5
	パークアクセス茅場町	東京都中央区	1,809	0.6
	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5
	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	0.9
	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0
	パークアクセス新御徒町E a s t	東京都台東区	1,299	0.4
	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5
	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	1.4
	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	8,650	2.9
	パークアクセス芝浦	東京都港区	1,045	0.4
	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	0.4
	パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	4,144	1.4
	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,251	0.4
	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	1,055	0.4
	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	1,450	0.5
	パークアクセス東上野	東京都台東区	1,250	0.4
	東京23区小計		250,291	84.1
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.3
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.5
	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.6
	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.3
	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4
	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2,250	0.8
	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	1,119	0.4
	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	1,539	0.5
	その他東京圏小計(注3)		12,326	4.1

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	0.8
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.6
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.5
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.6
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.2
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.5
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	0.8
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.3
	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.2
	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	1,650	0.6
	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	827	0.3
	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.8
	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	0.8
	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	1,970	0.7
	地方主要都市小計 (注4)		23,154	7.8
	賃貸住宅合計		285,771	96.1

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)
	ドリーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3
	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	991	0.3
	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.3
	ドリーミー洛北	京都府京都市北区	374	0.1
	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.5
	ドリーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.3
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4
	ドリーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.4
	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	540	0.2
	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	1,160	0.4
	メディカルホームグランダ三軒茶屋 (底地)	東京都世田谷区	735	0.2
	ドリーミー西荻窪	東京都杉並区	1,100	0.4
	その他アコモデーション資産合計		11,664	3.9
	総合計		297,435	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、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「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4) 「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。