

2022年7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 川上 哲司  
(TEL. 03-3246-3677)

## 国内不動産の譲渡に関するお知らせ（ドーマー洛北）

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、国内不動産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）につき、下記のとおり決定し、本取引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

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、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、本譲渡を決定しました。

本譲渡における譲渡価格は帳簿価格を上回る水準となり、含み益を顕在化させることができる見込みです。

また、鑑定価格は下回るものの、本物件の将来的なテナントリスク等を考慮し、今回の売却を行なうことが投資家利益につながるとの判断に基づき売却を決定したものです。

なお、本譲渡により発生する譲渡益については、その全部または一部を積立金として内部留保する予定です。

#### 2. 譲渡の概要

(1) 譲渡資産の名称	ドーマー洛北
(2) 譲渡資産の種類	不動産
(3) 譲渡価格（注1）	405,000千円
(4) 帳簿価格	292,257千円（2022年2月28日現在）
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	112,743千円
(6) 鑑定評価額（注2）	536,000千円
(7) 売買契約締結日	2022年7月28日
(8) 引渡日	2022年7月28日
(9) 譲渡先	非開示（注3）
(10) 決済方法	引渡時一括決済
(11) 譲渡資金の使途	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 転資金等に充当

（注1）「譲渡価格」は、譲渡資産に関する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、JLL 森井鑑定株式会社が、譲渡資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格評価時点：2022年2月28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。

(以下余白)

### 3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の名称		ドーミー洛北
譲渡資産の種類		不動産
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
譲渡時の鑑定評価額（注1）		536,000千円
同 価格時点（注1）		2022年2月28日
所在地	住居表示	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率（注2）	60%
	容積率（注2）	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
	敷地面積（注3）	811.99㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	2006年2月24日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	用途（注5）	寄宿舎
	延床面積（注5）	1,489.86㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	70戸
	賃貸可能面積	1,489.86㎡

テナント の内容 （注6）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	70戸
	賃貸戸数	70戸
	賃貸可能面積	1,489.86㎡
	賃貸面積	1,489.86㎡
	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

（注1）「譲渡時の鑑定評価額」及び「同 価格時点」は、JLL 森井鑑定株式会社、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）「テナントの内容」欄に関する説明

(i) 「テナントの総数」は、賃借人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と記載しています。譲渡資産については、株式会社共立メンテナンスを賃借人（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、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」、「賃貸可能面積」は、譲渡資産について賃貸が可能な戸数または面積の合計を記載しています。

(iii) 「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。

(iv) 「敷金・保証金」、「月額賃料収入」は、賃借人の同意が得られないため非開示とさせていただきます。

（以下余白）

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡資産の譲渡先は、国内の法人ですが、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・資産運用会社と譲渡先との間には、資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先は、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. 媒介の概要

媒介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・資産運用会社と媒介先との間には、資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先は、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。

#### 6. 利害関係人等との取引

特別な利害関係にある者への譲渡ではないため、記載を省略します。

#### 7. 本譲渡後の運用状況見通し

本譲渡により発生する譲渡益の全部または一部については、「長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例制度」を活用した圧縮記帳により、積立金として内部留保する予定です。

本譲渡による2022年8月期（第33期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第34期：2022年9月1日～2023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)

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	536,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2022年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	536,000	
直接還元法による価格[④÷⑤]	544,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	32,954	
(a) 可能総収益	32,954	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	0	
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	3,257	
(c) 維持管理費	0	
(d) 水道光熱費	0	
(e) 修繕費	1,152	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	0	
(g) テナント募集費用等	0	
(h) 公租公課	1,980	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	125	提示資料を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	0	
③ 運営純収益[①-②]	29,697	
(k) 一時金の運用益	165	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。
(1) 資本的支出	2,687	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)-(1)]	27,175	
⑤ 還元利回り	5.0%	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	528,000	
割引率	4.8%	基準利回りに、対象不動産の地域性、個別性に係わ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	5.2%	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	331,000	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	

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】

本譲渡後のポートフォリオの状況

取得価格の総額	339,966 百万円
物件数	134 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,286 戸

資産の運用比率

	取得価格（注1）	投資比率（注2）
賃貸住宅	322,641 百万円	94.9%
ホスピタリティ施設	17,325 百万円	5.1%
総合計	339,966 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	285,660 百万円	88.5%
その他東京圏（注4）	14,426 百万円	4.5%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.0%
賃貸住宅合計	322,641 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）ポートフォリオ全体におけるエリア別比率は、東京23区85.8%、東京23区以外14.2%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>