

2019年8月8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)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ（パークアクシス江坂広芝町）

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、本譲渡により発生する譲渡益については、その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	パークアクシス江坂広芝町
(2) 譲渡資産の種類（注1）	不動産
(3) 譲渡価格（注2）	3,089,000千円
(4) 帳簿価格	2,106,212千円（2019年2月28日現在）
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	982,787千円
(6) 鑑定評価額（注3）	2,650,000千円
(7) 売買契約締結日	2019年8月8日
(8) 引渡日	2019年8月8日
(9) 譲渡先	非開示（注4）
(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) 譲渡資産について、本投資法人は本日付で信託受託者に対し譲渡資産を信託譲渡した上で、譲渡資産を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

(注2) 「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3) 「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社が、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：2019年2

月 28 日) の記載に基づいています。
(注 4) 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		パークアクシス江坂広芝町
譲渡資産の種類（注1）		不動産
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
譲渡時の鑑定評価額（注2）		2,650,000千円
同 価格時点（注2）		2019年2月28日
所在地	住居表示	大阪府吹田市広芝町6番26号
	土地	
	建蔽率（注3）	80%
	容積率（注3）	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注4）	1,180.69㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100%）
建物	竣工年月日（注5）	2009年9月28日
	構造／階数（注6）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途（注6）	共同住宅・駐車場・集塵庫
	延床面積（注6）	4,899.88㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	賃貸可能戸数	130戸
	賃貸可能面積	4,309.24㎡

テナント の内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	130戸
	賃貸戸数	121戸
	賃貸可能面積	4,309.24㎡
	賃貸面積	4,014.04㎡
	稼働率	93.1%
	敷金・保証金	17,964千円
	月額賃料収入	13,073千円

(注1) 譲渡資産について、本投資法人は本日付で信託受託者に対し譲渡資産を信託譲渡した上で、譲渡資産を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

(注2) 「譲渡時の鑑定評価額」及び「同 価格時点」は、大和不動産鑑定株式会社が、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3) 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4) 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5) 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6) 「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7) 「テナントの内容」欄に関する説明

(i) 「テナントの総数」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（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) 「賃貸可能戸数」は、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、2019年6月30日現在の状況です。

(iv) 「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。

(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、2019年6月30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（共益費は含まれますが、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。）の合計額を記載しています。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。

(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

(1) 媒介者の概要

名称	三井不動産リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	代表取締役社長 山代 裕彦
主な事業内容	不動産仲介事業及び駐車場事業他
資本金	20,000 百万円
設立年月日	1969年7月15日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本投資法人与資本関係はありません。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%）に該当します。
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	当該会社は、2019年8月期に本投資法人の物件取得における媒介業務を行っているほか、本投資法人との間で駐車場賃貸借契約及び業務委託契約等を締結しています。その他、本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき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。

(2) 媒介手数料の金額

61,780 千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

6. 利害関係人等との取引

媒介者である三井不動産リアルティ株式会社は利害関係人等（注1）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、媒介に関する契約（注2）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おります。

（注1）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与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。

（注2）信託受益権の発行取扱いに関する私募取扱委託契約をいいます。

7. 本譲渡後の運用状況見通し

本譲渡の影響を考慮した2019年8月期（第27期）の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2019年8月期の運用状況の予想の修正及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。また、本譲渡が2020年2月期（第28期）の業績に与える影響については軽微であり、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	2,650,000千円
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,650,000	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を行い、試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	2,690,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	181,241	
(a) 可能総収益	192,217	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	10,976	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)]	42,289	
(c) 維持管理費	7,227	契約額に基づき査定。
(d) 水道光熱費	1,877	賃貸可能面積当り月額120円/坪と査定。
(e) 修繕費	10,240	修繕費はエンジニアリング・レポートの12年間平均修繕費に基づき査定。テナント入替費用は賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を査定し、入替率を考慮して査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	5,991	類似不動産の料率等に基づき賃料収入等の3.5%相当額を計上。
(g) テナント募集費用等	5,970	類似不動産を参考に、新規入居テナントの1.5ヶ月分を計上。
(h) 公租公課	10,042	2018年度実額に基づき査定し、計上。
(i) 損害保険料	314	見積額を妥当と判断し、計上。
(j) その他費用	625	予備費として、過年度実績等を参考に賃貸可能面積当り月額40円/坪と査定。
③ 運営純収益[①-②]	138,952	
(k) 一時金の運用益	124	運用利回りを1.0%と査定。
(1) 資本的支出	12,522	資本的支出はエンジニアリング・レポートの12年間平均更新費に基づき査定。家具家電更新費等は家具付部屋1戸当り84,000円と査定。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	126,554	
⑤ 還元利回り	4.7%	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、対象不動産の立地条件等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	2,630,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,650,000	
土地比率	40.2%	
建物比率	59.8%	

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

* 本投資法人のホームページアドレス : <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	309,723 百万円
物件数	126 物件
総戸数（店舗等を含む）	12,351 戸

資産の運用比率

	取得価格（注1）	投資比率（注2）
賃貸住宅	293,834 百万円	94.9%
ホスピタリティ施設	15,889 百万円	5.1%
総合計	309,723 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	258,953 百万円	88.1%
その他東京圏（注4）	12,326 百万円	4.2%
地方主要都市（注5）	22,555 百万円	7.7%
賃貸住宅合計	293,834 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）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>