

平成 24 年 4 月 6 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室町二丁目 1 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 横山 雄司
(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 村上 公成
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。）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、ポートフォリオのエリア戦略、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。

なお、本物件の譲渡により発生する譲渡益については、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」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。

2. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産の名称	パークキューブ京王八王子
(2) 譲渡予定資産の種類	信託受益権
(3) 譲渡価格（注 1）	1,020,000 千円
(4) 帳簿価格	944,735 千円（平成 23 年 8 月 31 日現在）
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	75,265 千円
(6) 鑑定評価額（注 2）	1,010,000 千円
(7) 売買契約締結日	平成 24 年 4 月 6 日
(8) 引渡予定日	平成 24 年 4 月 25 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、譲渡予定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（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、譲渡予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書（価格時点 平成 23 年 8 月 31 日）の記載に基づいています。

（注 3）譲渡先の意向により非開示とさせていただきます。

3. 譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産の名称		パークキューブ京王八王子
譲渡予定資産の種類		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17年4月21日から平成27年9月30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)		1,010,000千円
同 価格時点(注1)		平成23年8月31日
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町一丁目25番3号
	土地	
	建蔽率	60%・80%
	容積率	200%・300%・600%
	用途地域	近隣商業地域・商業地域・準工業地域
	敷地面積(注2)	578.87㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注3)	平成17年1月31日
	構造/階数(注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途(注4)	共同住宅
	延床面積(注4)	3,128.97㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	52戸
	賃貸可能面積	2,814.32㎡

テナントの内容 (注5)	テナントの総数	1
	総賃料収入	6,687千円
	賃貸可能戸数	52戸
	賃貸戸数	52戸
	賃貸可能面積	2,814.32㎡
	賃貸面積	2,814.32㎡
	稼働率	100.0%
	敷金	13,874千円

(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います。

(注2) 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3) 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4)「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5)「テナントの内容」欄に関する説明

- (i)「テナントの総数」は、譲渡予定資産につき、三井不動産住宅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24年3月31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、譲渡予定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」は、平成24年3月31日現在の状況です。
- (v)「賃貸可能面積」は、譲渡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。
- (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、譲渡先の意向により非開示とさせていただきます。なお、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 媒介の概要

本物件の譲渡にかかる取引に媒介はありません。

6. 本物件の譲渡後の運用状況見直し

本物件譲渡後の業績見直しにつきましては、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成24年2月期決算発表時（平成24年4月16日予定）に公表する予定です。

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】

- ・譲渡予定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>譲渡予定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	29,696	12.8
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.4
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.7
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6
	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.2
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.9
	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.7
	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.7
	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.3
	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.9
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.2
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.9
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.2
	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5
	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8
	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.1
	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.8
	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.1
	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0
	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.7
	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8
	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.5
	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5
	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.7
	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.8
	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2
	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.4
	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.9
	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.7
	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.8
	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4
	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6
	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.4
	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.6
	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.2
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.0

	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	0.6
	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	6.2
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.2
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.8
	パークアクセス蒲田宍番館	東京都大田区	1,069	0.5
	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.3
	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6
	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.8
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	7,905	3.4
	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.6
	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.9
	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.7
	東京23区小計		191,255	82.5
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.5
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.6
	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.7
	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.4
	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.5
	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2,250	1.0
	その他東京圏小計(注3)		9,668	4.2
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.1
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.8
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.7
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.8
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.3
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.7
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	1.0
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.4
	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.3
	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	1,650	0.7
	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	827	0.4
	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.0
	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	1.0
	地方主要都市小計(注4)		21,184	9.1
	合計		222,107	95.8

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)
	ドーマー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4
	河合塾京都学仲寮	京都府京都市中京区	991	0.4
	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.4
	ドミトリー洛北	京都府京都市北区	374	0.2
	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.6
	ドーマー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5
	ドーマー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.5
	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	0.5
	合計		9,829	4.2
	総合計		231,936	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、小数点第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並びにそれらの周辺部を指します。