

補足説明資料

2025年12月10日付プレスリリースについて

- ・2025年12月10日付プレスリリース（国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ）
- ・2025年12月10日付プレスリリース（2026年2月期（第40期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ）



三井不動産
アコモデーションファンド
投資法人

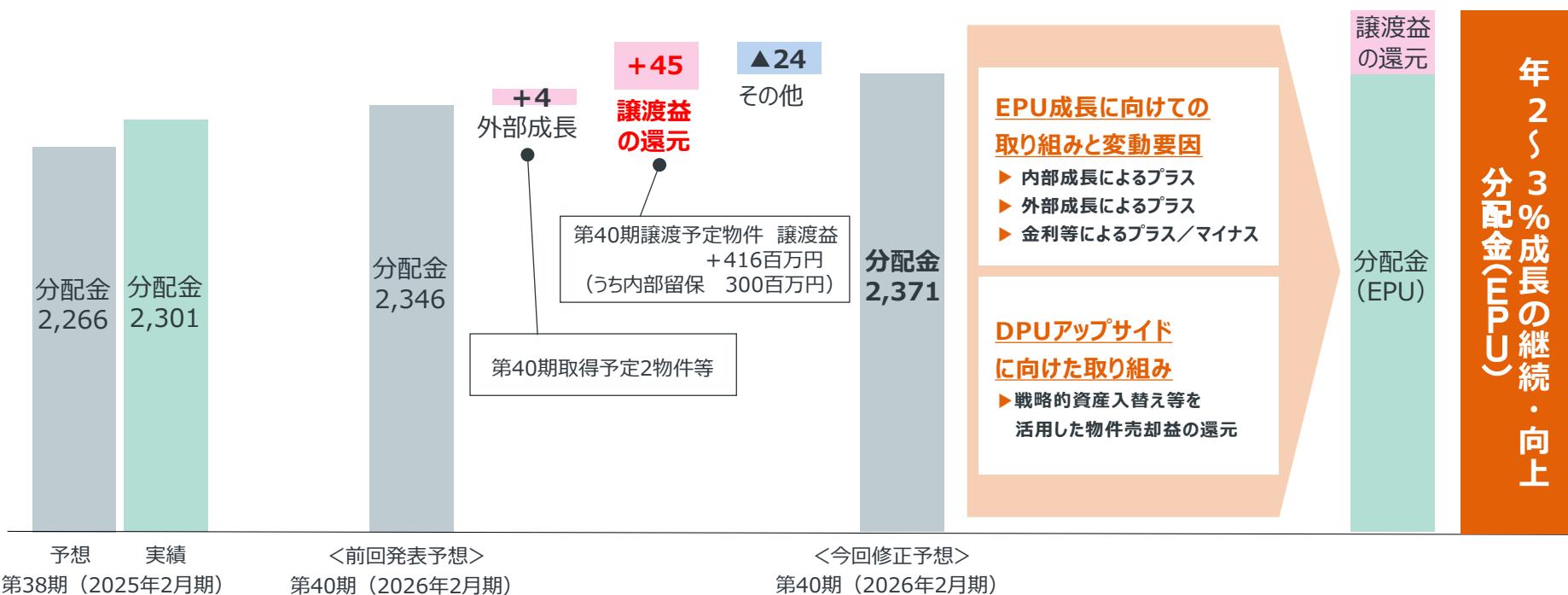


第40期 運用状況の予想の修正

- 外部成長により、第40期の分配金（EPU）成長を進捗
- 内部成長をメインドライバーとしつつ、金利等のコストマネジメントにも注力し、分配金（EPU）成長目標の達成へ
- 戦略的資産入替えによる外部成長により、譲渡益の還元を実施し、分配金（DPU）のアップサイドを実現

■ 1口当たり分配金の変動要因（第40期予想：修正前・後）

■ 増加要因 ■ 減少要因 (単位：円)



※第41期においては、業績に与える影響が軽微であるため、運用状況の予想に変更はありません。



戦略的資産入替え

=

外部成長

(合理的な価格による物件取得)
(分配金 (EPU) 成長の実現)

+

ポートフォリオ クオリティの向上

+

分配金 (DPU) のアップサイド実現

- 2025年12月10日付プレスリリース（国内不動産の取得及び譲渡）に基づく取引の概要

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

2025年12月18日取得予定



パークキューブ
錦糸町
取得予定総額^{※1} 2,614百万円
平均築年数^{※2} 5.2年
NOI合計^{※3} 104百万円



ポートフォリオ クオリティの向上

取得

期中取得 + 期末近くでの譲渡

譲渡

築浅物件
の取得



NOIの増加



将来的な賃料の
アップサイド

物件の含み益を
実現

分配金成長 × 投資主価値向上

分配金 (EPU) 成長目標
2~3%/年



戦略的資産入替えの実現
⇒ 譲渡益の還元



内部留保 (約300百万円)

2026年2月20日譲渡予定



パークアクシス高宮東
譲渡予定価格 790百万円
築年数^{※2} 16.8年
NOI^{※3} 37百万円

第40期 分配金

前回発表
予想
2,346円

今回修正
予想
2,371円
(+25円)

※1 「取得予定総額」は取得予定価格の合計

※3 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益

※2 「築年数」は2025年12月10日時点。「平均築年数」は、2025年12月10日時点における築年数を取得予定価格ベースで加重平均して算出した数値



資産運用会社の独自ルートにより、東京23区の築浅賃貸住宅を取得

■パークキューブ錦糸町

所在地	東京都墨田区
取得予定日	2025年12月18日
竣工日	2020年1月10日
交通	JR総武線「錦糸町」駅 徒歩11分
賃貸可能戸数	30戸
間取り	1K・2LDK 中心
取得予定価格	1,313百万円
鑑定評価額	1,350百万円
NOI利回り ^{※1}	4.0% (NOI ^{※2} : 52,730千円)

資産運用会社独自ルート



〈本物件の特徴〉

- ・錦糸町駅は、JR総武線及び東京メトロ半蔵門線を利用でき、また、羽田空港へのリムジンバスも運行しており、交通利便性が良い

- ・錦糸町エリアは東京の代表的な繁華街の一つであり、また駅直結の大型商業施設も複数あり、生活利便性に優れている

- ・物件周辺は、公園や緑道が整備されており、自然豊かな住みよい環境が広がっている

■パークキューブ上野桜木

所在地	東京都台東区
取得予定日	2025年12月18日
竣工日	2021年7月15日
交通	JR山手線・京浜東北線 「鶯谷」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	29戸
間取り	1K・1LDK 中心
取得予定価格	1,301百万円
鑑定評価額	1,480百万円
NOI利回り ^{※1}	4.0% (NOI ^{※2} : 51,819千円)

資産運用会社独自ルート



〈本物件の特徴〉

- ・鶯谷駅は、都心の主要動線であるJR山手線及び京浜東北線を利用でき、また駅から徒歩4分と、希少性がある

- ・物件周辺は歴史ある閑静な住宅地域に立地している

- ・上野公園や博物館、美術館など文化的な施設がある上野エリアへも徒歩圏内でアクセス可能



- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、三井不動産アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 不動産投資証券は、運用する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断と責任において行われるようお願い申し上げます。三井不動産アコモデーションファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は默示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 三井不動産アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。
- 事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

資産運用会社：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

(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第401号 / 一般社団法人投資信託協会会員)