

2025年12月15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

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

代表者名 執行役員 井上 徹

(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 石川 敬洋

問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰

(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産の取得に関するお知らせ

(キャンパステラス九大学研都市)

三井不動産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、国内不動産の取得につき、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. 取得の理由

規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散と充実を図るため、本物件の取得を決定しました。

2. 取得の概要

(千円)

取得予定資産の名称 (注1)	取得予定資産の種類	取得予定価格 (注2)	鑑定評価額 (注3)
キャンパステラス九大学研都市	不動産	3,200,000	3,290,000

(1) 売買契約締結日 2025年12月15日

(2) 引渡予定日 2026年3月2日（注4）

(3) 取得先 株式会社西日本新聞ビルディング

(4) 取得資金 借入金及び自己資金による

(5) 支払方法 引渡時一括決済

(注1) 取得予定資産の現在の名称は、「NNB 九大スクエア」ですが、本投資法人は取得後遅滞なく、物件名称を上記のとおり変更する予定です。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に関する不動産売買契約書に記載された売買代金（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。）を記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、取得予定資産について、JLL 森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書（価格時点 2025年11月1日）の記載に基づいています。

(注4) 不動産売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に引渡日が変更になる場合があります。

### 3. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	キャンパステラス九大学研都市	
取得予定資産の種類	不動産	
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額	3,290,000千円	
同 價格時点	2025年11月1日	
所在地	住居表示	福岡県福岡市西区北原二丁目4番40号
土地	建蔽率（注1）	60%
	容積率（注1）	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注2）	2,307.98m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注3）	2024年3月13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・店舗・事務所
	延床面積（注4）	5,724.23m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅187戸、店舗等5戸
	賃貸可能面積	4,209.30m <sup>2</sup>
担保設定の有無	なし	
特記事項（注5）	なし	
物件特性	本物件は、JR筑肥線「九大学研都市」駅まで徒歩9分に位置し、「九大学研都市」駅から福岡市内の繁華街である「天神」駅へは直通約25分、「博多」駅へも直通約30分でアクセス可能です。また、九州大学伊都キャンパスへの通学は自転車やバス利用が可能で、周辺には商業施設や利便施設が整っており、大学への接近性と生活利便性や交通利便性の両立を重視する学生からの一定の需要が見込まれます。	
賃貸借の内容 (注6)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅187戸、店舗等5戸
	賃貸戸数	住宅187戸、店舗等5戸
	賃貸可能面積	4,209.30m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,209.30m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
	敷金・保証金	46,024千円
	月額賃料収入	13,399千円
建物状況調査 の内容	委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査報告書日付	2025年11月28日
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	—
	長期修繕費（12年）	36,258千円
	再調達価格	1,537,400千円
地震リスク 診断の内容 (注7)	委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	調査報告書日付	2025年11月28日
	PML値	3.1%

(注1) 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) 「特記事項」には、本日現在において本投資法人の認識する、取得資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性等への影響を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(注6) 「賃貸借の内容」欄に関する説明

- (i) 「テナントの総数」は、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、1として記載しています。取得予定資産については、株式会社ジェイ・エス・ビーをマスターリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、上記のテナント総数はかかるマスターリース契約締結後のテナント総数を記載しています。
  - (ii) 「賃貸可能戸数」は、取得予定資産について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、2025年10月31日現在の状況であり、売主から受領した資料に基づきます。
  - (iv) 「賃貸可能面積」は、取得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。
  - (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、2025年10月31日現在においてエンドテナントと締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、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。）を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- (注7) 本地震リスク診断報告書については、委託調査会社の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。PML (Probable Maximum Loss) 値とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の最大地震=50年間に起こる可能性が10%の最大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したもの意味します。

#### 4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

取得予定資産の不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）においては、売主もしくは買主に本売買契約の条項につき違反があり、違反事由が是正解消されない場合には、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。なお、本売買契約上、本投資法人による取得予定資産を購入するための資金調達（買主の投資口の発行、金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入を含むが、これに限られない。）を行うことができることが売買代金の支払義務の履行の前提条件とされており、かかる条件が充足されない場合には、買主は損害賠償その他名目の如何を問わず売主に対し債務を負担することなく、本売買契約を解除できるものとされています。したがって、本投資法人による資金調達が完了できずに本売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他 これに類する契約をいいます。

#### 5. 取得先の概要

名称	株式会社西日本新聞ビルディング	
所在地	福岡県福岡市中央区天神一丁目4番2号	
代表者	代表取締役社長 田川 大介	
主な事業内容	ビル事業、プロパティマネジメント事業、駐車場事業、不動産開発・販売事業、不動産仲介事業	
資本金	300百万円	
設立年月日	1991年12月12日	
純資産	非開示	
総資産	非開示	
大株主及び持株比率 (2025年3月末日現在)	株主名	持株比率
	株式会社西日本新聞社	100.0%
投資法人・資産運用会社との関係		
資本関係	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当該会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	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当該会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	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、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

## 6. 取得先等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引には該当しないため、記載を省略します。

## 7. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

名称	九州リアルティ・アソシエイツ株式会社
所在地	福岡県福岡市中央区天神一丁目4番1号
代表者	代表取締役社長 梶島 滋
主な事業内容	事業用不動産売買仲介、オフィス・店舗賃貸仲介、オフィス・店舗ビル管理
資本金	25百万円
設立年月日	1983年9月27日
投資法人・資産運用会社との関係	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媒介者との間には、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、媒介者は、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。

### (2) 媒介手数料の金額

媒介者の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

## 8. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 9. 耐震性に関する事項

取得予定資産は、平成18年法律第92号により改正された建築基準法に基づく構造計算適合性判定を受けています。

## 10. 本物件取得後の運用状況見通し

本物件取得後の影響を考慮した2026年8月期(第41期)の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2026年8月期 運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。なお、本取引は2026年3月2日を予定しているため、本投資法人の2026年2月期(第40期:2025年9月1日～2026年2月28日)の業績に与える影響はありません。

(以下余白)

### 11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,290,000千円	
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年11月1日	
(単位：千円)		
項目	内容	概要等
収益価格	3,290,000	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、対象不動産の収益価格を試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	3,350,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	164,726	
(a)潜在総収益	165,473	現行契約内容より妥当と判断。
(b)空室損失等	747	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)]	29,136	
(c)維持管理費	7,382	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	4,826	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
(e)修繕費	906	繕費はエンジニアリング・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	1,785	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用。
(g)テナント募集費用等	364	
(h)公租公課	13,208	実額を基に変動率、経年減価を考慮し査定。
(i)損害保険料	545	提示資料を妥当と判断し計上。
(j)その他費用	120	予備費。
③ 運営純収益[①-②]	135,590	
(k)一時金の運用益	457	満室時敷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。
(l)資本的支出	2,115	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)-(l)]	133,932	
⑤ 還元利回り	4.0%	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	3,220,000	
割引率	3.8%	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、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	4.2%	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	3,100,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	
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】

1. 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況
2. 取得予定資産の写真及び地図

<添付資料1>取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

取得（予定）価格の総額	354,075 百万円
物件数	142 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,892 戸

資産の運用比率

	取得（予定）価格（注1）	投資比率（注2）
賃貸住宅	329,266 百万円	93.0%
ホスピタリティ施設	24,809 百万円	7.0%
総合計	354,075 百万円	100.0%

「賃貸住宅」におけるエリア別比率

	取得（予定）価格（注1）	投資比率（注3）
東京23区	292,890 百万円	89.0%
その他東京圏（注4）	14,426 百万円	4.4%
地方主要都市（注5）	21,950 百万円	6.6%
賃貸住宅合計	329,266 百万円	100.0%

上表には2025年12月15日付「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ（取得：パークアクシス押上レジデンス他計2物件、譲渡：パークアクシス月島他計2物件）」で公表済の取得予定及び譲渡予定資産を含めています。

(注1) 「取得（予定）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（予定）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（予定）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1都3県を指します。

(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) ポートフォリオの全体におけるエリア別比率は、東京23区84.1%、東京23区以外15.9%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下さい。

<https://www.naf-r.jp/portfolio/5-1.html>

<添付資料2>取得予定資産の写真及び地図

