

# 補足説明資料

## 2025年12月10日付及び2025年12月15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）
- ・2025年12月15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15日付プレスリリース（国内不動産の取得に関するお知らせ）
- ・2025年12月15日付プレスリリース（2026年8月期（第41期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ）



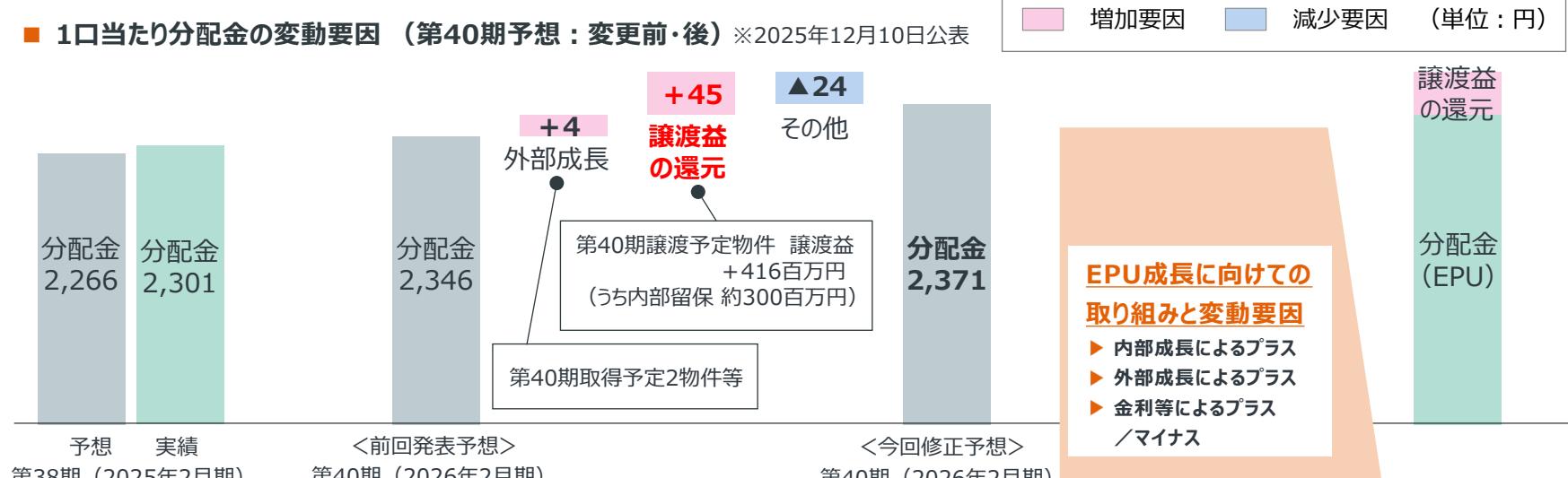
三井不動産  
アコモデーションファンド  
投資法人



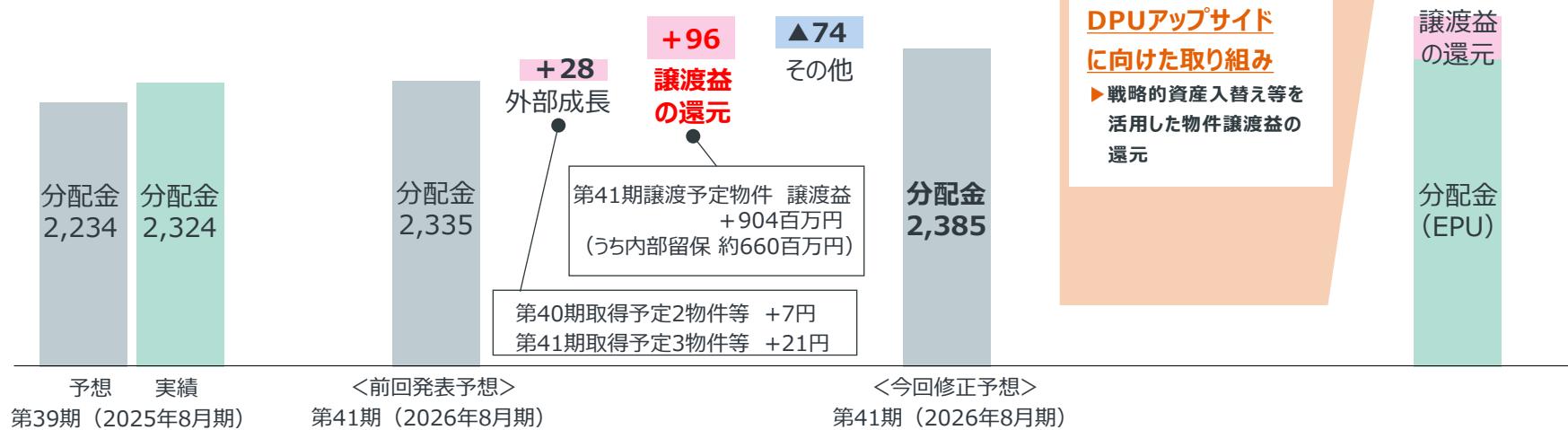
# 第40期・第41期 運用状況の予想の修正

- 外部成長により、第40期及び第41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：変更前・後）※2025年12月10日公表



## ■ 1口当たり分配金の変動要因（第41期予想：変更前・後）





## 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



パークキューブ  
上野桜木

取得予定総額※1 2,614百万円

平均築年数※2 5.2年

NOI※3合計 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)

※2025年12月10日公表

※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



## 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15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

2026年4月9日取得予定

パークアクセス  
押上レジデンスパークアクセス  
西馬込

取得予定総額※1 3,210百万円

平均築年数※2 7.1年

NOI※3合計 130百万円

2026年4月9日譲渡予定

パークアクセス  
月島

ドーミー西荻窪

譲渡予定総額※1 2,830百万円

平均築年数※2 27.5年

NOI※3合計 110百万円

ポートフォリオ  
クオリティの向上

取得

取得と譲渡を同時に実施

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660百万円）

第41期  
分配金前回発表  
予想  
2,335円今回修正  
予想  
2,385円  
(+50円)

※1 「取得予定総額」は取得予定価格の合計 / 「譲渡予定総額」は譲渡予定価格の合計

※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



## 資産運用会社独自ルートでも築浅物件を取得して外部成長を進捗

- 2025年12月15日付プレスリリース（国内不動産の取得）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

#### ポートフォリオ クオリティの向上

2026年3月2日取得予定



キャンパステラス九大学研都市  
取得予定価格 3,200百万円  
築年数<sup>※1</sup> 1.7年  
NOI<sup>※2</sup> 135百万円

取得

期初近くでの取得

築浅物件  
の取得



NOI  
の増加



将来的な  
賃料の  
アップサイド

#### 分配金成長 × 投資主価値向上

分配金（EPU）成長目標  
2～3%/年

第41期  
分配金

前回発表  
予想  
2,335円

今回修正  
予想  
2,385円  
(+50円)

※1 「築年数」は2025年12月10日時点

※2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益（NOI）



# 第40期・第41期の外部成長後のポートフォリオとLTV

## 第40期・第41期外部成長

①戦略的資産入替えPart 1

②戦略的資産入替えPart 2

③資産運用会社独自ルートによる物件取得

### 本取引前 ポートフォリオ



\*「賃貸住宅」のみ、取得価格ベース  
\* 都心3区：港区、中央区、千代田区

資産規模  
(取得価格ベース)  
**3,476億円**

物件数  
**140物件**

LTV  
**51.3%**

※第39期末時点



①パークキューブ  
錦糸町



①パークキューブ  
上野桜木



②パークアクシス  
押上レジデンス



②パークアクシス  
西馬込  
③キャンパステラス  
九大学研都市



③キャンパステラス  
九大学研都市

### 第40期・第41期 購入予定物件

① + ②資産入替 + ③物件取得



①パークアクシス  
高宮東



②パークアクシス  
月島



②ドミニ西荻窪

### 第40期・第41期 謹度予定物件

① + ②資産入替

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 東京23区：4物件<br>福岡：1物件          | <b>5 物件</b>   |
| 取得予定総額                       | <b>90 億円</b>  |
| 平均築年数 <sup>※1</sup>          | <b>4.6 年</b>  |
| NOI利回り <sup>※2</sup><br>(平均) | <b>4.1 %</b>  |
| NOI <sup>※2</sup> 合計         | <b>370百万円</b> |

### 第40期・第41期 購入予定物件

東京23区：2物件  
福岡：1物件

**3 物件**

譲渡予定総額

**36 億円**

平均築年数<sup>※1</sup>

**25.0 年**

NOI利回り<sup>※2</sup>  
(平均)

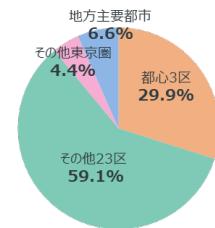
**4.1 %**

NOI<sup>※2</sup>合計

**147百万円**



### 本取引後 ポートフォリオ



\*「賃貸住宅」のみ、取得価格ベース  
\* 都心3区：港区、中央区、千代田区

資産規模  
(取得価格ベース)  
**3,540億円**  
(+63億)

物件数  
**142物件**  
(+2物件)

NOI<sup>※2</sup>  
**+223百万円**

LTV  
**52.0%**

取得余力<sup>※3</sup>  
**約220億円**

※3 LTV55%までの借入余力

## <物件取得・譲渡予定スケジュール>

①2025年12月18日  
2物件取得

期初近くで取得

③2026年3月2日  
1物件取得

②2026年4月9日  
2物件取得

**第40期**  
(2025年9月1日～2026年2月28日)

**第41期**  
(2026年3月1日～2026年8月31日)

期末近くで譲渡

①2026年2月20日  
1物件譲渡

②2026年4月9日  
2物件譲渡



# 外部成長の状況 第40期 取得予定物件

## 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<br>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%<br>(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<br>「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%<br>(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



# 外部成長の状況 第41期 取得予定物件

## スポンサーから東京23区の築浅賃貸住宅（パークアクシス）を取得

### ■パークアクシス押上レジデンス

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| 所在地      | 東京都墨田区                     |
| 取得予定日    | 2026年4月9日                  |
| 竣工日      | 2018年5月31日                 |
| 交通       | 都営浅草線「本所吾妻橋」駅<br>徒歩9分      |
| 賃貸可能戸数   | 49戸                        |
| 間取り      | 1LDK、2LDK中心                |
| 取得予定価格   | 1,770百万円                   |
| 鑑定評価額    | 1,870百万円                   |
| NOI利回り※1 | 4.0%<br>(NOI※2 : 70,891千円) |

### スポンサー開発物件



### ＜本物件の特徴＞

- ・本物件から徒歩10分の場所にある押上駅は、東京メトロ半蔵門線、都営浅草線、京成押上線、東武スカイツリーラインの4つの鉄道路線が乗り入れている。また、本物件は「とうきょうスカイツリー駅」から徒歩6分の距離に所在するなど交通利便性が良い

- ・押上駅直結のスカイツリータウン周辺には商業施設が集約しており、生活利便性に優れている

- ・物件周辺は、隅田川沿いの緑地や歴史ある寺院などが点在し落ち着いた住環境が広がっている

### ■パークアクシス西馬込

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| 所在地      | 東京都大田区                     |
| 取得予定日    | 2026年4月9日                  |
| 竣工日      | 2019年2月28日                 |
| 交通       | 都営浅草線「西馬込」駅<br>徒歩9分        |
| 賃貸可能戸数   | 50戸                        |
| 間取り      | 1K中心                       |
| 取得予定価格   | 1,440百万円                   |
| 鑑定評価額    | 1,520百万円                   |
| NOI利回り※1 | 4.2%<br>(NOI※2 : 59,915千円) |

### スポンサー開発物件



### ＜本物件の特徴＞

- ・本物件が所在する西馬込駅は、都営浅草線の始発駅であり、希少性がある

- ・西馬込駅周辺には、商店街やスーパー・マーケットなどが点在し、生活利便性に優れている

- ・物件周辺は「池上本門寺」などの寺院が点在し、閑静な住宅街が広がっている

# 外部成長の状況 第41期 取得予定物件

## 資産運用会社の独自ルートにより、福岡の築浅学生マンションを取得

### ■キャンパステラス九大学研都市

#### 資産運用会社独自ルート



<九州大学（伊都キャンパス）について>



- ・キャンパス面積：約272ha
  - ・キャンパス学生：約15,500人 ※九大生の約80%
- ※出典：J-STAGE(国立研究開発法人科学技術振興機構（JST）運営) ウエブサイト

- ・大学ブランド総合力ランキング1位
- ※2020年時点 九州・沖縄・山口編  
※出典：東洋経済新報社ウエブサイト
- ・産学連携で構内に研究開発拠点が所在

<本物件所在エリアについて>



<九大学研都市駅について>



- ・筑肥線 乗降者数1位 (2024年)

※出典：九州旅客鉄道株式会社ウエブサイト

- ・天神駅まで JR筑肥線 直通25分
- ・福岡空港まで 空港線 直通35分

|                      |   |
|----------------------|---|
| 所在地                  | 福岡市西区   |
| 取得予定日                | 2026年3月2日   |
| 竣工日                  | 2024年3月13日  |
| 交通                   | JR筑肥線「九大学研都市」駅 徒歩9分                                   |
| 賃貸可能戸数               | 住戸：187戸(1Kタイプ)<br>店舗等：5戸                              |
| 賃貸借契約<br>(店舗除く)      | 固定賃料の長期契約<br>(残期間：約28年)<br>当初5年以降、2年ごとに<br>賃料改定協議条項あり |
| 取得予定価格               | 3,200百万円  |
| 鑑定評価額                | 3,290百万円  |
| NOI利回り <sup>※1</sup> | <b>4.2%</b><br>(NOI <sup>※2</sup> ：135,590千円)         |
| 物件特性                 | ・ラウンジ・食堂・コミュニティルームあり<br>・九大伊都キャンパスまで自転車約15分           |

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI回り = NOI ÷ 取得予定価格 × 100



# 注意事項

- 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)