

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)

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、国内不動産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）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. 本取引実施の理由

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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの充実を図るため、本取引を決定しました。

なお、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。本譲渡により発生する譲渡益は、その全部または一部を積立金として内部留保する予定です。

2. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

(千円)

	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 (注1)	鑑定評価額 (注2)
物件1	パークアクシス押上レジデンス	不動産及び 不動産の賃借権	1,770,000	1,870,000
物件2	パークアクシス西馬込	不動産及び 不動産の賃借権	1,440,000	1,520,000
合 計			3,210,000	3,390,000

- ① 売買契約締結日 2025年12月15日
- ② 引渡予定日 2026年4月9日（注3）
- ③ 取得先 三井不動産レジデンシャル株式会社
- ④ 取得資金 譲渡予定資産の譲渡資金、借入金及び自己資金による
- ⑤ 支払方法 引渡時一括支払

(2) 本譲渡の概要

(千円)

	譲渡予定資産の名称	譲渡予定資産の種類	譲渡予定価格 (注1)	帳簿価格 (注4)	譲渡価格と 帳簿価格の 差額	鑑定評価額 (注2)
物件3	パークアクシス月島	不動産	1,670,000	794,388	875,611	1,530,000
物件4	ドゥーミー西荻窪	不動産	1,160,000	1,140,053	19,946	1,280,000
合計			2,830,000	1,934,441	895,558	2,810,000

- ① 売買契約締結日 2025年12月15日
- ② 引渡予定日 2026年4月9日(注3)
- ③ 譲渡先 三井不動産レジデンシャル株式会社
- ④ 決済方法 引渡時一括決済
- ⑤ 譲渡資金の使途 取得予定資産の取得資金、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

※以下は、(1)及び(2)共通の注記です。

- (注1) 「取得予定価格」及び「譲渡予定価格」は、取得予定資産及び譲渡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2) 「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。また、譲渡予定資産について、物件3はJLL 森井鑑定株式会社、物件4は株式会社谷澤総合鑑定所が作成した不動産鑑定評価書(価格時点2025年8月31日)の記載に基づいています。
- (注3) 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。
- (注4) 「帳簿価格」は、譲渡予定資産の2025年8月31日時点の価格を記載しています。
- (注5) 各物件の不動産売買契約において、本取引は不可分一体の取引であり、同時に実行されることとされています。

(以下余白)

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

① 物件1：パークアクセス押上レジデンス

取得予定資産の名称		パークアクセス押上レジデンス
取得予定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額		1,870,000千円
同 価格時点		2025年11月1日
所在地	住居表示	東京都墨田区向島三丁目11番14号
土地	建蔽率（注1）	60%
	容積率（注1）	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注2）	615.13㎡
	所有形態	借地権
建物	竣工年月日（注3）	2018年5月31日
	構造／階数（注4）	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用途（注4）	共同住宅
	延床面積（注4）	2,182.30㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	49戸
	賃貸可能面積	1,761.83㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注5）		<p>本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）の所有者である常泉寺（以下「底地人」といいます。）との間の借地契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 借地権の目的：中高層共同住宅の所有</p> <p>(2) 借地期間：2016年10月31日から2066年10月30日まで（50年）</p> <p>(3) 支払地代：月額金138,584円（2028年10月31日まで） なお、3年ごとに以下の算式に定める金額に改定されます。 [月額支払地代＝固定資産税・都市計画税相当額×3倍÷12]</p> <p>(4) 借地期間満了時、以下の算式に定める更新料を支払うことにより、更新日より従前と同一の条件にて更新できます。 [更新料＝更新時の路線価価格×1.3×借地権割合×5%]</p> <p>(5) 本賃借権を第三者に譲渡する場合、以下の算式に定める譲渡承諾料の支払いが必要になります。 [譲渡承諾料＝本賃借権の譲渡価格×10%]</p> <p>(6) 底地人が本件敷地を譲渡する場合、借地人に対し、本件敷地の買取について、優先的に交渉する権利を与えることとなっています。</p> <p>(7) 本件敷地上の建物の増改築または建替を行う場合及び本件敷地を第三者へ転貸する場合は、底地人の承諾を得る必要があります。</p> <p>本土地の一部から鉛及び砒素の基準超過土壌が確認されていますが、対象地の地表部は概ね被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。</p>
物件特性		<p>本物件は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅まで徒歩約9分に位置し、また、東武スカイツリーライン「とうきょうスカイツリー」駅周辺の店舗集積地域に徒歩圏のため居住の利便性が優れます。</p> <p>本物件は、「大手町」駅までは約15分（「日本橋」駅経由）であることから、都心接近性に優り、職住近接を重視した単身層、DINKSやファミリー層の住宅需要があります。</p>
賃貸借の内容 （注6）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	49戸
	賃貸戸数	48戸
	賃貸可能面積	1,761.83㎡
	賃貸面積	1,729.12㎡
	稼働率	98.10%
	敷金・保証金	10,510千円
月額賃料収入	7,452千円	

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）	41,891千円
	再調達価格	653,400千円
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（注7）	5.8%

（以下余白）

② 物件2：パークアクシス西馬込

取得予定資産の名称		パークアクシス西馬込
取得予定資産の種類		不動産及び不動産の賃借権
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額		1,520,000千円
同 価格時点		2025年11月1日
所在地	住居表示	東京都大田区仲池上二丁目14番5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）	819.20m ²
	所有形態	借地権
建物	竣工年月日（注3）	2019年2月28日
	構造／階数（注4）	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途（注4）	共同住宅・駐輪場・車庫
	延床面積（注4）	2,072.98m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	50戸
	賃貸可能面積	1,567.28m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注5）		本物件の土地の所有者（以下「底地人」といいます。）及び底地人との間の借地契約の概要は、底地人の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
物件特性		本物件は、都営浅草線「西馬込」駅まで徒歩約9分に位置し、また、「西馬込」駅周辺に生活施設が整っており生活利便性に優れます。 本物件は、「東京」駅までは約30分（「新橋」駅経由）であることから、都心接近性等を重視した単身層やDINKS等の住宅需要が想定されます。
賃貸借の内容 （注6）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	50戸
	賃貸戸数	49戸
	賃貸可能面積	1,567.28m ²
	賃貸面積	1,542.12m ²
	稼働率	98.40%
	敷金・保証金	10,106千円
	月額賃料収入	6,691千円
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）	39,173千円
	再調達価格	589,700千円
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（注7）	8.6%

(2) 譲渡予定資産の概要

① 物件3：パークアクシス月島

譲渡予定資産の名称		パークアクシス月島
譲渡予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		JLL森井鑑定株式会社
譲渡時の鑑定評価額		1,530,000千円
同 価格時点		2025年8月31日
所在地	住居表示	東京都中央区佃二丁目11番14号
土地	建蔽率(注1)	80%
	容積率(注1)	400%
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積(注2)	330.71㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注3)	2005年11月15日
	構造/階数(注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途(注4)	共同住宅・駐輪場・物置
	延床面積(注4)	1,692.40㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	30戸
	賃貸可能面積	1,383.99㎡

② 物件4：ドーミー西荻窪

譲渡予定資産の名称		ドーミー西荻窪
譲渡予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		株式会社谷澤総合鑑定所
譲渡時の鑑定評価額		1,280,000千円
同 価格時点		2025年8月31日
所在地	住居表示	東京都杉並区西荻北四丁目5番16号
土地	建蔽率(注1)	80%・50%
	容積率(注1)	300%・100%
	用途地域	近隣商業地域・第一種低層住居専用地域
	敷地面積(注2)	683.47㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注3)	1992年3月21日
	構造/階数(注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	用途(注4)	共同住宅
	延床面積(注4)	1,616.52㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	71戸
	賃貸可能面積	1,616.52㎡

※以下は、(1)及び(2)共通の注記です。

(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、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が本日で締結される予定であり、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（%）で示したものを意味します。

(以下余白)

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

取得予定資産及び譲渡予定資産は、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。

取得予定資産及び譲渡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、本売買契約当事者の一方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、本取引は不可分一体の取引であり、同時に実行されることとされており、取得予定資産の取得資金の大部分は譲渡予定資産の譲渡資金を充当することが可能であること等に鑑み、本売買契約の履行に関し資金調達ができないことにより違約金の負担が生じ、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. 取得先及び譲渡先の概要

名称	三井不動産レジデンシャル株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号	
代表者	代表取締役社長 嘉村 徹	
主な事業内容	中高層住宅事業、戸建住宅事業、賃貸住宅事業、シニアレジデンス事業、市街地再開発事業・マンション再生事業、海外事業	
資本金	40,000 百万円	
設立年月日	2005 年 12 月 26 日	
純資産 (2025 年 3 月 末日現在)	234,059 百万円	
総資産 (2025 年 3 月 末日現在)	1,256,518 百万円	
大株主及び持株比率 (2025 年 3 月 末日現在)	株 主 名	持株比率
	三井不動産株式会社	100.0%
投資法人・資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は、2025 年 8 月 末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 3.89%の投資口を保有しています。また、当該会社は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です。	
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、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	2025 年 8 月 期において、本投資法人は当該会社から 1 物件の不動産を取得しています。このほか、2025 年 8 月 期において、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であり、関連当事者に該当します。	

6. 取得先等の状況

物件 1 : パークアクシス押上 レジデンス 物件 2 : パークアクシス西馬込	物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
	名 称	三井不動産レジデンシャル株式会社	なし
	特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の100%子会社	—
	取得経緯・理由等	開発目的	—
	取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—	

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 利害関係人等との取引

取得先及び譲渡先である三井不動産レジデンシャル株式会社は利害関係人等（注）に該当するため、利害関係人等との取引に関する投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、不動産売買契約の締結に関して、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います。

取得予定資産のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社となる三井不動産レジデンシャルリース株式会社は利害関係人等（注）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、マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約の締結に関して、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を経て、投資委員会による審議及び決定を経る予定です。

（注） 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と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。

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. 本取引後の運用状況見通し

本譲渡により発生する譲渡益の全部または一部については、「長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例制度」を活用した圧縮記帳により内部留保する予定です。

本取引の影響を考慮した 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 4 月 9 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

(1) 取得予定資産の鑑定評価概要

① 物件1：パークアクセス押上レジデンス

鑑定評価額	1,870,000千円
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	1,870,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,960,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	91,733	
(a) 潜在総収益	96,978	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室等損失	5,245	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)]	20,842	
(c) 維持管理費	3,619	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	1,279	
(e) 修繕費	2,102	原状回復費は類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。修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	2,695	類似不動産の水準を参考に提示の契約を妥当と判断し採用。
(g) テナント募集費用等	4,687	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
(h) 公租公課	3,976	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
(i) 損害保険料	233	提示資料を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	2,251	地代、その他運営経費を計上。
③ 運営純収益[①-②]	70,891	
(k) 一時金の運用益	103	満室時保証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。
(1) 資本的支出	2,444	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)-(1)]	68,550	
⑤ 還元利回り	3.5%	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	1,830,000	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	875,000	
土地比率	53.6%	
建物比率	46.4%	

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	-
----------------------------	---

② 物件2：パークアクシス西馬込

鑑定評価額	1,520,000千円
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	1,520,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,600,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	82,772	
(a) 潜在総収益	87,501	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
(b) 空室等損失	4,729	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)]	22,857	
(c) 維持管理費	3,956	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	796	
(e) 修繕費	1,917	原状回復費は類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。修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	2,425	類似不動産の水準を参考に提示の契約を妥当と判断し採用。
(g) テナント募集費用等	4,245	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
(h) 公租公課	3,719	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
(i) 損害保険料	196	提示資料を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	5,603	地代、その他運営経費を計上。
③ 運営純収益[①-②]	59,915	
(k) 一時金の運用益	95	満室時保証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	2,285	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)]	57,725	
⑤ 還元利回り	3.6%	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	1,490,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	934,000	
土地比率	61.3%	
建物比率	38.7%	

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	-
----------------------------	---

(2) 譲渡予定資産の鑑定評価概要

① 物件3：パークアクシス月島

鑑定評価額	1,530,000千円
鑑定評価会社	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2025年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,530,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,570,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	69,196	
(a) 潜在総収益	72,779	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	3,583	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)]	15,603	
(c) 維持管理費	3,948	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	904	
(e) 修繕費	2,025	原状回復費は類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。修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	2,718	類似不動産の水準を参考に提示の契約を妥当と判断し採用。
(g) テナント募集費用等	2,732	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
(h) 公租公課	3,057	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
(i) 損害保険料	147	提示資料を妥当と判断し計上。
(j) その他費用	72	その他運営経費を計上。
③ 運営純収益[①-②]	53,593	
(k) 一時金の運用益	104	満室時保証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	1,942	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)]	51,755	
⑤ 還元利回り	3.3%	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	1,490,000	
割引率	3.1%	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	3.5%	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	938,000	
土地比率	87.7%	
建物比率	12.3%	

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	—
----------------------------	---

② 物件4：ドーマー西荻窪

鑑定評価額	1,280,000千円
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,280,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,310,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	60,480	
(a) 可能総収益	60,480	定期建物賃貸借契約及び賃貸事例に基づき査定。
(b) 空室損失等	0	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	3,961	
(c) 維持管理費	0	
(d) 水道光熱費	0	
(e) 修繕費	1,330	エンジニアリング・レポートの長期修繕費を基に、多数の類似事例による検証を加味し査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	0	
(g) テナント募集費用等	0	
(h) 公租公課	2,433	
(i) 損害保険料	137	損害保険料等により査定。
(j) その他費用	60	類似事例等より査定。
③ 運営純収益[①-②]	56,518	
(k) 一時金の運用益	100	運用利回りを1.0%として査定。
(l) 資本的支出	3,040	エンジニアリング・レポートの長期修繕費を基に、多数の類似事例による検証を加味し査定。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	53,579	
⑤ 還元利回り	4.1%	類似地域等における取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し査定。
DCF法による価格	1,270,000	
割引率	初年度4.1% 2年度以降4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等による賃貸マンションのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,260,000	
土地比率	88.9%	
建物比率	11.1%	

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. 本取引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 > 本取引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「国内不動産の取得に関するお知らせ（キャンパステラス九大学研都市）」で公表済の取得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、東京都の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

①物件1：パークアクシス押上レジデンス



②物件2：パークアクシス西馬込

