

2026 年 10 月 1 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 (パークキューブ中野 North)

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、取得資産の取得を決定しました。

2. 取得の概要

(千円)

取得資産の名称 (注 1)	取得資産の種類 (注 2)	取得価格 (注 3)	鑑定評価額 (注 4)
パークキューブ中野 North	不動産	1, 610, 000	1, 640, 000

- (1) 売買契約締結日 2026 年 10 月 1 日
- (2) 引渡日 2026 年 10 月 1 日
- (3) 取得先 非開示 (注 5)
- (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) 取得資産の現在の名称は、「CRÉATIF 中野」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) 取得資産について、本投資法人は、取得資産を信託財産とする信託受益権を取得後、本日付で信託を終了しました。
- (注 3) 「取得価格」は、取得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（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 4) 「鑑定評価額」は、取得資産について、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 2026 年 8 月 31 日）の記載に基づいています。
- (注 5) 取得先の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

3. 取得資産の概要

取得資産の名称		パークキューブ中野 North
取得資産の種類		不動産
鑑定評価会社		株式会社谷澤総合鑑定所
取得時の鑑定評価額		1,640,000千円
同 価格時点		2026年8月31日
所在地	住居表示	東京都中野区新井一丁目38番4号
土地	建蔽率（注1）	80%
	容積率（注1）	400%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積（注2）	216.37㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注3）	2023年3月9日
	構造／階数（注4）	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途（注4）	共同住宅
	延床面積（注4）	1,001.54㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	32戸
	賃貸可能面積	833.36㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注5）		なし
物件特性		取得資産は、JR中央線、東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩約9分に位置し、「中野」駅から、JR中央線で「新宿」駅まで5分圏内、東京メトロ東西線で「大手町」駅まで約21分と主要なターミナル駅へのアクセスが良好です。また、「中野」駅周辺には複数の商業施設が存しているほか、複数の大学キャンパスが存するため、生活利便性や職住近接を志向するシングル向けの賃貸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	32戸
	賃貸戸数	31戸
	賃貸可能面積	833.36㎡
	賃貸面積	805.25㎡
	稼働率	96.6%
	敷金・保証金	3,128千円
	月額賃料収入	4,420千円
建物状況調査 の内容	委託調査会社	東京海上ディール株式会社
	調査報告書日付	2026年9月14日
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	—
	長期修繕費（12年）	18,036千円
	再調達価格	309,000千円
地震リスク 診断の内容 （注7）	委託調査会社	東京海上ディール株式会社
	調査報告書日付	2026年9月14日
	PML値	4.7%

（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付で締結済みであり、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、2026年8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、2026年8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。

4. 取得先の概要

取得先は、国内の合同会社ですが、取得先の同意が得られないため非開示とさせていただきます。なお、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取得先との間には、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、取得先は、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。

5. 取得先等の状況

取得資産の取得は、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。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

取得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ています。

- (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。

8. 耐震性に関する事項

取得資産は、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。

9. 取得資産取得後の運用状況見通し

2027年2月期（第42期：2026年9月1日～2027年2月28日）における本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,640,000千円
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,640,000	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]	1,720,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	66,201	
(a) 潜在総収益	68,152	経常的に得られる収入を査定（満室想定）。
(b) 空室損失等	1,951	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	13,434	
(c) 維持管理費	3,040	依頼者提示のBM見積もり等に基づく。
(d) 水道光熱費	640	実績に基づき査定。
(e) 修繕費	969	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を用いて査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	1,894	
(g) テナント募集費用等	3,253	
(h) 公租公課	2,984	2026年度課税資料に基づく実額。
(i) 損害保険料	123	損害保険料見積りに基づき査定。
(j) その他費用	529	収支実績および収益事例等に基づき査定。
③ 運営純収益[①-②]	52,767	
(k) 一時金の運用益	49	運用利回りを1.0%として査定。
(1) 資本的支出	1,085	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を用いて査定。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	51,731	
⑤ 還元利回り	3.0%	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	1,610,000	
割引率	3.2%	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	3.2%	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	1,010,000	
土地比率	70.8%	
建物比率	29.2%	
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

【添付資料】

1. 取得資産取得後のポートフォリオの状況
2. 取得資産の写真及び地図

* 本投資法人のウェブサイト : <https://www.naf-r.jp>

< 添付資料 1 > 取得資産取得後のポートフォリオの状況

取得価格の総額	360,435 百万円
物件数	145 物件
総戸数（店舗等を含む）	14,020 戸

資産の運用比率

	取得価格（注 1）	投資比率（注 2）
賃貸住宅	335,626 百万円	93.1%
ホスピタリティ施設	24,809 百万円	6.9%
総合計	360,435 百万円	100.0%

「賃貸住宅」におけるエリア別比率

	取得価格（注 1）	投資比率（注 3）
東京 23 区	297,630 百万円	88.7%
その他東京圏（注 4）	16,046 百万円	4.8%
地方主要都市（注 5）	21,950 百万円	6.5%
賃貸住宅合計	335,626 百万円	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）取得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83.9%、東京23区以外16.1%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 > 取得資産の写真及び地図

