2026年11月25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ﾃﾞｰｼｮﾝﾌｧﾝﾄﾞﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ
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
（パークキューブ江古田 PLAY、パークキューブ武蔵小杉 PLAY）

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、取得予定資産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）
物件１	パークキューブ江古田 PLAY	不動産	2,020,000	2,060,000
物件２	パークキューブ武蔵小杉 PLAY	不動産	1,920,000	1,960,000
合　計			3,940,000	4,020,000

（１）売買契約締結日　2026年11月25日
（２）引渡予定日　2026年12月15日（注４）
（３）取得先　株式会社長谷工総合開発
（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、物件１「PLAY 江古田」、物件２「PLAY 新丸子」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、一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書（価格時点 2026 年 10 月 31 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
（１）物件１：パークキューブ江古田 PLAY

取得予定資産の名称		パークキューブ江古田 PLAY
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所
取得時の鑑定評価額		2,060,000千円
同　価格時点		2026年10月31日
所在地	住居表示	東京都練馬区旭丘一丁目68番15号
土地	建蔽率（注１）	80%
	容積率（注１）	300%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積（注２）	598.21㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注３）	2019年３月１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・店舗
	延床面積（注４）	1,790.47㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅37戸、店舗等2戸
	賃貸可能面積	1,343.43㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注５）		なし
物件特性		取得予定資産は、住宅全戸に高い遮音性能を有する防音ルームを完備した単身者向けの防音賃貸マンションです。 西武池袋線「江古田」駅まで徒歩約３分に位置し、「江古田」駅から「大手町」駅まで約31分と比較的良好なアクセスで、周辺には商店街等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。 音楽業界従事者や音大生等のほか、都心への交通利便性を重視する単身者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37戸、店舗等2戸
	賃貸戸数	住宅35戸、店舗等2戸
	賃貸可能面積	1,343.43㎡
	賃貸面積	1,280.09㎡
	稼働率	95.3%
	敷金・保証金	4,952千円
	月額賃料収入	6,589千円
建物状況調査の内容	委託調査会社	大和不動産鑑定株式会社
	調査報告書日付	2026年11月16日
	緊急修繕費用	－
	短期修繕費用	－
	長期修繕費（12年）	49,826千円
	再調達価格	659,600千円
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	2026年11月16日
	PML値	5.7%

（２）物件２：パークキューブ武蔵小杉 PLAY

取得予定資産の名称		パークキューブ武蔵小杉 PLAY
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		一般財団法人日本不動産研究所
取得時の鑑定評価額		1,960,000千円
同　価格時点		2026年10月31日
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子町761番3他（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率（注１）	80%
	容積率（注１）	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注２）	390.08㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注３）	2022年12月13日
	構造／階数（注４）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途（注４）	共同住宅
	延床面積（注４）	1,640.38㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	36戸
	賃貸可能面積	1,191.60㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注５）		なし
物件特性		取得予定資産は、全戸に高い遮音性能を有する防音ルームを完備した単身者向けの防音賃貸マンションです。 東急東横線・目黒線「新丸子」駅まで徒歩約２分、東急東横線・JR南武線「武蔵小杉」駅まで徒歩約５分に位置し、「新丸子」駅から「東京」駅まで約30分、「横浜」駅まで約25分と都心部へのアクセスに優れる地域に存しています。 音楽業界従事者や都心への交通利便性を重視する単身者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	36戸
	賃貸戸数	34戸
	賃貸可能面積	1,191.60㎡
	賃貸面積	1,135.99㎡
	稼働率	95.3%
	敷金・保証金	217千円
	月額賃料収入	6,343千円
建物状況調査の内容	委託調査会社	大和不動産鑑定株式会社
	調査報告書日付	2026年11月16日
	緊急修繕費用	－
	短期修繕費用	－
	長期修繕費（12年）	39,339千円
	再調達価格	601,600千円
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	2026年11月16日
	PML値	5.0%

（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、取得予定資産の権利関係・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、2026 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、2026 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。

４．取得先の概要

<table>
<tr><td>名称</td><td colspan="2">株式会社長谷工総合開発</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="2">東京都港区芝二丁目 31 番 19 号</td></tr>
<tr><td>代表者</td><td colspan="2">代表取締役社長　宮原　昭</td></tr>
<tr><td>主な事業内容</td><td colspan="2">開発事業（賃貸マンション、コンセプトマンション、物流施設、宿泊施設 等）、
買取再販事業、売買仲介事業　等</td></tr>
<tr><td>資本金</td><td colspan="2">100 百万円</td></tr>
<tr><td>設立年月日</td><td colspan="2">2025 年２月 14 日</td></tr>
<tr><td>純資産
（2026 年３月 31 日現在）</td><td colspan="2">13,613 百万円</td></tr>
<tr><td>総資産
（2026 年３月 31 日現在）</td><td colspan="2">67,551 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">大株主及び持株比率
（2026 年３月 31 日現在）</td><td>株 主 名</td><td>持株比率</td></tr>
<tr><td>株式会社長谷工不動産ホールディングス</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="3">投資法人・資産運用会社との関係</td></tr>
<tr><td>資本関係</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>人的関係</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>取引関係</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>関連当事者への該当状況</td><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

５．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。

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。

8．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。

9．取得予定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。

（以下余白）

10. 鑑定評価書の概要

（１）物件１：パークキューブ江古田 PLAY

鑑定評価額	2,060,000千円
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,060,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格[④÷⑤]	2,060,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	93,611	
(a)潜在総収益	97,158	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
(b)空室損失等	3,547	過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、空室等損失を計上した。
② 運営費用[(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	20,483	
(c)維持管理費	5,000	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に個別性を考慮して計上した。
(d)水道光熱費	1,200	過年度実績額を参考に類似不動産の水準、個別性等を考慮して計上した。
(e)修繕費	1,913	入居者の入替えに伴い通常発生する原状回復費の水準等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定にあたっては、過年度実績額等を考慮して計上した。
(f)プロパティマネジメントフィー	2,717	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(g)テナント募集費用等	4,047	類似不動産の賃貸条件、過年度実績、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
(h)公租公課	4,931	公租公課関係資料等を考慮して税額を計上した。
(i)損害保険料	240	保険契約に基づく保険料等を考慮して計上した。
(j)その他費用	435	インターネット利用料を計上した。
③ 運営純収益[①-②]	73,128	
(k)一時金の運用益	104	運用利回りを運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(l)資本的支出	3,101	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	70,131	
⑤ 還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに、立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF法による価格	2,050,000	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	1,930,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	

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	－

（２）物件２：パークキューブ武蔵小杉 PLAY

鑑定評価額	1,960,000千円
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,960,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格[④÷⑤]	1,960,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	89,745	
(a)潜在総収益	93,475	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
(b)空室損失等	3,730	過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、空室等損失を計上した。
② 運営費用 [(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)]	20,723	
(c)維持管理費	4,800	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に個別性を考慮して計上した。
(d)水道光熱費	1,300	過年度実績額を参考に類似不動産の水準、個別性等を考慮して計上した。
(e)修繕費	1,596	入居者の入替えに伴い通常発生する原状回復費の水準等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定にあたっては、過年度実績額等を考慮して計上した。
(f)プロパティマネジメントフィー	2,592	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(g)テナント募集費用等	4,581	類似不動産の賃貸条件、過年度実績、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
(h)公租公課	5,263	公租公課関係資料等を考慮して税額を計上した。
(i)損害保険料	215	保険契約に基づく保険料等を考慮して計上した。
(j)その他費用	376	インターネット利用料を計上した。
③ 運営純収益[①-②]	69,022	
(k)一時金の運用益	67	運用利回りを運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(l)資本的支出	2,560	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	66,529	
⑤ 還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに、立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF法による価格	1,950,000	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	1,590,000	
土地比率	66.8%	
建物比率	33.2%	

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

＊　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

取得（予定）価格の総額	364,375 百万円
物件数	147 物件
総戸数（店舗等を含む）	14,095 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	339,566 百万円	93.2%
ホスピタリティ施設	24,809 百万円	6.8%
総合計	364,375 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	299,650 百万円	88.3%
その他東京圏（注４）	17,966 百万円	5.3%
地方主要都市（注５）	21,950 百万円	6.4%
賃貸住宅合計	339,566 百万円	100.0%

（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83.6%、東京23区以外16.4%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

物件１：パークキューブ江古田 PLAY







物件２：パークキューブ武蔵小杉 PLAY





