

2026 年 8 月 26 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  
(パークキューブ大森山王)

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<br>(注 1) | 取得予定資産の種類 | 取得予定価格<br>(注 2) | 鑑定評価額<br>(注 3) |
|--------------------|-----------|-----------------|----------------|
| パークキューブ大森山王        | 不動産       | 3, 130, 000     | 3, 230, 000    |

- (1) 売買契約締結日 2026 年 8 月 26 日  
(2) 引渡予定日 2026 年 9 月 1 日 (注 4)  
(3) 取得先 株式会社茶屋町不動産  
(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、「プリエ山王」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 8 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              |            | パークキューブ大森山王                                                                                                       |
| 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              |            | 3,230,000千円                                                                                                       |
| 同 価格時点                 |            | 2026年8月1日                                                                                                         |
| 所在地                    | 住居表示       | 東京都大田区山王一丁目33番12号                                                                                                 |
| 土地                     | 建蔽率（注1）    | 60%                                                                                                               |
|                        | 容積率（注1）    | 150%                                                                                                              |
|                        | 用途地域       | 第一種低層住居専用地域                                                                                                       |
|                        | 敷地面積（注2）   | 1,384.78㎡                                                                                                         |
|                        | 所有形態       | 所有権                                                                                                               |
| 建物                     | 竣工年月日（注3）  | 2025年1月31日                                                                                                        |
|                        | 構造／階数（注4）  | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建                                                                                                   |
|                        | 用途（注4）     | 共同住宅                                                                                                              |
|                        | 延床面積（注4）   | 2,354.89㎡                                                                                                         |
|                        | 所有形態       | 所有権                                                                                                               |
|                        | 賃貸可能戸数     | 63戸                                                                                                               |
|                        | 賃貸可能面積     | 1,902.66㎡                                                                                                         |
| 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京浜東北線「大森」駅まで徒歩約9分に位置する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。「大森」駅から「東京」駅まで約21分でアクセス可能であり、周辺には生活利便施設が揃っていることから、利便性の高い地域です。 |
| 賃貸借の内容<br>（注6）         | テナントの総数    | 1                                                                                                                 |
|                        | 賃貸可能戸数     | 63戸                                                                                                               |
|                        | 賃貸戸数       | 57戸                                                                                                               |
|                        | 賃貸可能面積     | 1,902.66㎡                                                                                                         |
|                        | 賃貸面積       | 1,682.07㎡                                                                                                         |
|                        | 稼働率        | 88.4%                                                                                                             |
|                        | 敷金・保証金     | 1,622千円                                                                                                           |
|                        | 月額賃料収入     | 8,926千円                                                                                                           |
| 建物状況調査<br>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8月17日                                                                                                        |
|                        | 緊急修繕費用     | —                                                                                                                 |
|                        | 短期修繕費用     | —                                                                                                                 |
|                        | 長期修繕費（12年） | 23,135千円                                                                                                          |
|                        | 再調達価格      | 736,300千円                                                                                                         |
| 地震リスク<br>診断の内容<br>（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8月17日                                                                                                        |
|                        | PML値       | 4.4%                                                                                                              |

（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。なお、敷地面積のほか、道路後退部分 22.83 ㎡も併せて譲り受ける予定ですが、取得後、速やかに大田区に寄付する予定です。

（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7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7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、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

|                 |                                                                  |      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|------|
| 名称              | 株式会社茶屋町不動産                                                       |      |
| 所在地             | 大阪府大阪市北区曽根崎二丁目15番29号                                             |      |
| 代表者             | 代表取締役 倉田 博                                                       |      |
| 主な事業内容          | 不動産の売買・賃貸・仲介及び管理業                                                |      |
| 資本金             | 10百万円                                                            |      |
| 設立年月日           | 2011年12月15日                                                      |      |
| 純資産             | 非開示                                                              |      |
| 総資産             | 非開示                                                              |      |
| 大株主及び持株比率       | 株 主 名                                                            | 持株比率 |
|                 | 非開示                                                              | —    |
| 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。                              |      |

#### 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

##### (1) 媒介者の概要

|                 |                                                                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称              | 野村不動産ソリューションズ株式会社                                                                                            |
| 所在地             | 東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S                                                                   |
| 代表者             | 代表取締役社長 日比野 勇志                                                                                               |
| 主な事業内容          | 個人向け不動産仲介事業・法人向け不動産仲介事業・保険代理店事業・銀行代理業・不動産情報サイト運営事業                                                           |
| 資本金             | 1,000 百万円                                                                                                    |
| 設立年月日           | 2000年11月6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。

7. 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。

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. 本取得予定資産取得後の運用状況見通し

本物件の取得は 2026 年 9 月 1 日を予定しているため、本投資法人の 2026 年 8 月期（第 41 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）の業績に与える影響はありません。

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

|        |                |
|--------|----------------|
| 鑑定評価額  | 3,230,000千円    |
| 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8月1日      |

(単位：千円)

| 項目                                          | 内容        | 概要等                                                                        |
|---------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                                        | 3,230,000 | 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]                             | 3,250,000 |                                                                            |
| ① 運営収益[(a)-(b)]                             | 143,974   |                                                                            |
| (a) 潜在総収益                                   | 150,286   | 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、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                                   | 6,312     | 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上、空室等損失を計上した。                            |
| ② 運営費用<br>[(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)] | 28,784    |                                                                            |
| (c) 維持管理費                                   | 7,400     | 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                                   | 800       | 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                                     | 1,442     | 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                          | 4,127     | 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                               | 7,931     | 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                                    | 6,516     | 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                                   | 258       | 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                                   | 310       | インターネット利用料を計上した。                                                           |
| ③ 運営純収益[①-②]                                | 115,190   |                                                                            |
| (k) 一時金の運用益                                 | 18        | 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。                                        |
| (1) 資本的支出                                   | 1,518     | 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上査定した。              |
| ④ 純収益[③+(k)-(1)]                            | 113,690   |                                                                            |
| ⑤ 還元利回り                                     | 3.5%      | 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上査定した。 |
| DCF法による価格                                   | 3,210,000 |                                                                            |
| 割引率                                         | 3.2%      | 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上査定した。                                         |
| 最終還元利回り                                     | 3.5%      | 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上査定した。                                         |
| 積算価格                                        | 3,000,000 |                                                                            |
| 土地比率                                        | 75.5%     |                                                                            |
| 建物比率                                        | 24.5%     |                                                                            |
| 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 | 358,825 百万円 |
| 物件数         | 144 物件      |
| 総戸数（店舗等を含む） | 13,988 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      | 334,016 百万円   | 93.1%     |
| ホスピタリティ施設 | 24,809 百万円    | 6.9%      |
| 総合計       | 358,825 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     | 296,020 百万円   | 88.6%     |
| 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    | 6.6%      |
| 賃貸住宅合計      | 334,016 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、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83.8%、東京23区以外16.2%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

