

2025 年 12 月 10 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：パークキューブ錦糸町他計 2 物件、譲渡：パークアクシス高宮東)

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 (注 1)	取得予定資産の種類 (注 2)	取得予定価格 (注 3)	鑑定評価額 (注 4)
物件 1	パークキューブ錦糸町	不動産	1, 313, 000	1, 350, 000
物件 2	パークキューブ上野桜木	不動産	1, 301, 000	1, 480, 000
合 計			2, 614, 000	2, 830, 000

- ① 売買契約締結日 2025 年 12 月 10 日
- ② 引渡予定日 2025 年 12 月 18 日 (注 5)
- ③ 取得先 非開示 (注 6)
- 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 (注2)	譲渡予定価格 (注3)	帳簿価格 (注7)	譲渡価格と 帳簿価格の 差額	鑑定評価額 (注4)
物件3	パークアクシス高宮東	不動産	790,000	355,631	434,368	790,000

- ① 売買契約締結日 2025年12月10日
- ② 引渡予定日 2026年2月20日(注5)
- ③ 譲渡先 非開示(注6)
- ④ 決済方法 引渡時一括決済
- ⑤ 譲渡資金の使途 将来の物件取得資金、借入金の返済資金、修繕等の支払資金及び運転資金に充当

※以下は、(1)及び(2)共通の注記です。

- (注1) 取得予定資産の現在の名称は、物件1「パークサイド錦糸町レジデンス」、物件2「ロイジェント上野桜木」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) 取得予定資産について、本投資法人は、取得予定資産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付で信託を終了する予定です。また、譲渡予定資産について、本投資法人は、引渡同日付で信託受託者に対し信託譲渡したうえで、譲渡予定資産を信託財産とする信託受益権を譲渡する予定です。
- (注3) 「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、取得予定資産について、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、大和不動産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8月31日)の記載に基づいています。
- (注5) 信託受益権売買契約に従い、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6) 取得先及び譲渡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。
- (注7) 「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8) 各取得予定資産の信託受益権売買契約において、物件1及び物件2は、不可分一体の取引とされています。また、買主の取得予定資産の売買代金支払い義務は、本契約締結日から引渡予定日までの間に、その原因の如何を問わず、売主の財務状況の重大な悪化、経済情勢、金融市場若しくは賃貸住宅市場の急激な変動、又は本物件若しくは本受益権の価値に重大な悪影響を及ぼす事由が発生し又は判明していないことが前提条件とされています。
- (注9) 譲渡予定資産の信託受益権売買契約において、売主の譲渡予定資産の信託受益権移転義務は、物件1及び物件2の売買がいずれも完了していることが前提条件(売主の責めに帰すべき事由により、物件1及び物件2の売買が失効した場合を除く)とされています。また、買主の譲渡予定資産の売買代金支払い義務は、買主の満足する条件で売買代金の支払いに必要な資金の調達完了していること及び本契約締結日から引渡予定日までの間に、その原因の如何を問わず、売主の財務状況の重大な悪化、経済情勢、金融市場若しくは賃貸住宅市場の急激な変動、又は本物件若しくは本受益権の価値に重大な悪影響を及ぼす事由が発生し又は判明していないことが前提条件とされています。

(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：パークキューブ錦糸町

取得予定資産の名称		パークキューブ錦糸町
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		株式会社谷澤総合鑑定所
取得時の鑑定評価額		1,350,000千円
同 価格時点		2025年11月1日
所在地	住居表示	東京都墨田区石原四丁目14番10号
土地	建蔽率（注1）	80%・60%
	容積率（注1）	500%・300%
	用途地域	商業地域・準工業地域
	敷地面積（注2）	313.32㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注3）	2020年1月10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）	1,266.26㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	30戸
賃貸可能面積		1,036.79㎡
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総武線「錦糸町」駅まで徒歩約11分に位置し、「錦糸町」駅から「東京」駅まで約8分です。「錦糸町」駅周辺は、多数の生活利便施設が揃っており、生活環境面での優位性が認められます。 本物件は、シングル層・DINK層を中心に底堅い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	30戸
	賃貸戸数	29戸
	賃貸可能面積	1,036.79㎡
	賃貸面積	986.13㎡
	稼働率	95.1%
	敷金・保証金	1,114千円
	月額賃料収入	4,402千円
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	2025年12月1日
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	—
	長期修繕費（12年）	28,300千円
	再調達価格	396,600千円
地震リスク 診断の内容 （注7）	委託調査会社	東京海上ディール株式会社
	調査報告書日付	2025年11月28日
	PML値	10.7%

② 物件2：パークキューブ上野桜木

取得予定資産の名称		パークキューブ上野桜木
取得予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		株式会社谷澤総合鑑定所
取得時の鑑定評価額		1,480,000千円
同 価格時点		2025年11月1日
所在地	住居表示	東京都台東区上野桜木一丁目15番5号
土地	建蔽率（注1）	80%・60%
	容積率（注1）	400%・300%
	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域
	敷地面積（注2）	381.39㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注3）	2021年7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
	延床面積（注4）	1,315.15㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	29戸
	賃貸可能面積	1,097.93㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注5）		本土地の一部は、都市計画道路（東京都市計画道路幹線街路環状第3号線・計画決定：1946年3月26日）区域内に存しています。将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。
物件特性		本物件は、JR山手線・京浜東北線「鶯谷」駅まで徒歩約4分に位置し、「鶯谷」駅から「東京」駅まで約10分です。本物件の存する近隣地域は生活利便性が良好であり、「鶯谷」駅前の商業・ホテルエリアとは雰囲気が大きく異なる住環境の良好な住宅地域が形成されており、居住環境にも優れています。 本物件は、シングル層からDINK層・ファミリー層等、幅広い世帯をターゲットとした根強い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	29戸
	賃貸戸数	26戸
	賃貸可能面積	1,097.93㎡
	賃貸面積	948.32㎡
	稼働率	86.4%
	敷金・保証金	2,482千円
	月額賃料収入	3,928千円
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	2025年12月1日
	緊急修繕費用	—
	短期修繕費用	—
	長期修繕費（12年）	30,578千円
	再調達価格	409,900千円
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	2025年11月28日
	PML値	8.9%

(2) 譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産の名称		パークアクシス高宮東
譲渡予定資産の種類		不動産
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
譲渡時の鑑定評価額		790,000千円
同 価格時点		2025年8月31日
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号
土地	建蔽率(注1)	60%
	容積率(注1)	200%
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積(注2)	1,185.40㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注3)	2009年3月3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)	2,648.96㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	70戸
	賃貸可能面積	2,289.21㎡

※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、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

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。

譲渡予定資産の信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）においては、売主もしくは買主に本売買契約の条項につき重大な違反があり、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15%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、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、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

（1）取得先の概要

取得先は、いずれも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。

（2）譲渡先の概要

譲渡先は、取得先とは異なる国内の法人ですが、譲渡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譲渡先との間には、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、譲渡先は、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。

6. 取得先等の状況

本取引は、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。

7. 媒介の概要

（1）取得予定資産及び譲渡予定資産の媒介者の概要

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 辻 貴史
主な事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	771 百万円
設立年月日	1970 年 2 月 21 日
投資法人・資産運用会社との関係	2025 年 8 月期において、本投資法人は当該会社を媒介者として1物件の資産を取得しています。このほか、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）取得予定資産及び譲渡予定資産の媒介手数料の金額

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。

8. 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行っています。

（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。

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 2 月期（第 40 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 2 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。また、本取引が 2026 年 8 月期（第 41 期）の業績に与える影響は軽微であり、2026 年 8 月期（第 41 期）の運用状況の予想に変更はありません。

（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：パークキューブ錦糸町

鑑定評価額	1,350,000千円
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年11月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,350,000	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]	1,420,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	68,335	
(a) 潜在総収益	70,409	経常的に得られる収入を査定（満室想定）。
(b) 空室損失等	2,074	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)]	15,604	
(c) 維持管理費	3,722	
(d) 水道光熱費	567	
(e) 修繕費	1,436	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	1,956	
(g) テナント募集費用等	3,341	
(h) 公租公課	2,940	2025年度課税資料に基づき査定。
(i) 損害保険料	136	損害保険料見積等により査定。
(j) その他費用	1,503	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]	52,730	
(k) 一時金の運用益	50	運用利回りを1.0%として査定。
(1) 資本的支出	1,800	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を査定。
④ 純収益[③+(k)-(1)]	50,981	
⑤ 還元利回り	3.6%	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	1,320,000	
割引率	3.7%	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	3.8%	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	1,170,000	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	

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：パークキューブ上野桜木

鑑定評価額	1,480,000千円
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年11月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,480,000	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]	1,560,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	65,190	
(a) 潜在総収益	67,573	経常的に得られる収入を査定(満室想定)。
(b) 空室損失等	2,382	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)]	13,371	
(c) 維持管理費	2,569	
(d) 水道光熱費	500	
(e) 修繕費	1,484	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を査定。
(f) プロパティマネジメントフィー	1,864	
(g) テナント募集費用等	3,206	
(h) 公租公課	3,279	2025年度課税資料に基づき査定。
(i) 損害保険料	140	損害保険料見積等により査定。
(j) その他費用	325	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]	51,819	
(k) 一時金の運用益	48	運用利回りを1.0%として査定。
(l) 資本的支出	1,845	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を査定。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	50,022	
⑤ 還元利回り	3.2%	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	1,450,000	
割引率	3.3%	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	3.4%	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	1,510,000	
土地比率	74.6%	
建物比率	25.4%	

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) 譲渡予定資産の鑑定評価概要

鑑定評価額	790,000千円	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
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	790,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格[④÷⑤]	800,000	
① 運営収益[(a)-(b)]	57,950	
(a) 潜在総収益	61,695	類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定。
(b) 空室損失等	3,744	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)]	20,783	
(c) 維持管理費	2,800	契約額に基づき計上。
(d) 水道光熱費	1,246	過年度実績に基づき計上。
(e) 修繕費	5,696	エンジニアリング・レポートの修繕費年平均額を妥当と判断し計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に入替率等を考慮のうえ査定し計上。
(f) プロパティマネジメントフィー	1,959	類似不動産の水準を参考に査定。
(g) テナント募集費用等	1,985	類似不動産の水準に基づき査定。
(h) 公租公課	5,312	実績額に基づき、負担水準、地価動向及び経年による補正を考慮のうえ査定し計上。
(i) 損害保険料	276	見積額に基づき計上。
(j) その他費用	1,505	維持管理費、その他雑費の予備費について過年度実績額を参考に査定し計上。
③ 運営純収益[①-②]	37,167	
(k) 一時金の運用益	41	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
(l) 資本的支出	3,630	エンジニアリング・レポートの更新費用年平均額及び類似不動産の更新費の水準を参考に計上。
④ 純収益[③+(k)-(l)]	33,579	
⑤ 還元利回り	4.2%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の諸条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準等の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	786,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等を参考に査定。
最終還元利回り	4.4%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,090,000	
土地比率	47.3%	
建物比率	52.7%	
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	—	

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	349,695 百万円
物件数	141 物件
総戸数（店舗等を含む）	13,702 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	326,986 百万円	93.5%
ホスピタリティ施設	22,709 百万円	6.5%
総合計	349,695 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	290,610 百万円	88.9%
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	6.7%
賃貸住宅合計	326,986 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84.8%、東京23区以外15.2%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

①物件１：パークキューブ錦糸町



②物件2：パークキューブ上野桜木

