

2026年5月29日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

## 三井不動産アコモデーションファンド投資法人（証券コード：3226）

### 【維持】

発行体格付：AA- [安定的]

債券格付：AA-

### 【格付理由】

三井不動産アコモデーションファンド投資法人は、2006年に上場した不動産投資法人。東京23区の賃貸住宅を中心に投資する。スポンサーは三井不動産。

保有する賃貸住宅のうち88.9%が東京23区内に所在しており、「パークアクシス」をはじめとした三井不動産グループの開発物件が7割超を占めている（2026年2月時点）。資産規模は約3500億円、総戸数は約1万3000戸に達し、ポートフォリオの分散が効いている。直近では築年が経過した3物件を譲渡し、東京23区を中心に築浅5物件を取得する戦略的な資産入れ替えを実施した。

2026年2月期の期中平均稼働率は97.6%と高い水準を維持している。テナントの入れ替え時の賃料変動率は平均15.6%のプラスとなり、過去最高水準を更新した。契約更新時の賃料変動率も平均1.9%のプラスとなり、増額打診の拡大によって今後さらに増額率が上昇する見通しだ。直近2期の賃料単価は年3%を超える上昇となっており、都心部のタイトな需給環境や若年層の賃金上昇などを背景として、賃料の上昇トレンドは当面継続しよう。

最大物件の大川端賃貸棟では専有部のバリューアップに取り組んでおり、対象住戸で大幅な賃料上昇を実現している。その他の物件についても築15年を経過するものが増えていることから、適宜大規模修繕を実施し、競争力の維持向上を図っている。ESGに関しては、LED照明の導入やグリーンビルディング認証の取得などの取り組みを推進している。

2026年2月時点で総資産有利子負債比率は51.3%、鑑定ベースでの負債比率は32.4%となっている。保有物件の含み益が大きいことから、鑑定ベースの負債比率が非常に低い。国内大手金融機関から長期固定金利中心に安定した資金調達を行っており、長期有利子負債の平均残存年数は4.0年と長く、返済期限は分散している。調達コストはスポンサーの高い信用力を背景に、他のREITと比較して優位にある。ベース金利の上昇により金融コストは増加傾向にあるが、賃貸収入の増加で概ね吸収できるだろう。

格付の方向性は安定的。東京23区のスポンサーが開発した物件に重点的に投資することで良質なポートフォリオを構築している。稼働率は高水準で推移し、賃料単価の上昇ペースは加速している。豊富な含み益を背景に鑑定ベースのレバレッジ水準は低く、資金調達基盤は強固である。

### 【格付対象】

発行者：三井不動産アコモデーションファンド投資法人

### 【維持】

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA-	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

名称	発行額	発行日	償還日	格付
第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	20億円	2020年7月16日	2030年7月16日	AA-
第5回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	10億円	2021年9月30日	2029年9月28日	AA-
第6回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)	20億円	2021年9月30日	2031年9月30日	AA-
第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)	10億円	2021年9月30日	2036年9月30日	AA-

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

## 信用格付に関わる事項

格付関係者	三井不動産アコモデーションファンド投資法人、三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付を付与した日	2026年5月29日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2025/07/01]
情報提供者	格付関係者

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
格付方法の概要	次のウェブサイト上に上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 <a href="https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html">https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html</a>
評価の前提	次のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。 <a href="https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html">https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html</a>
格付符号と定義	次のウェブサイトに掲載しています。 <a href="https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html">https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html</a>
信用格付の前提、意義及び限界	<p>R&amp;Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&amp;Iの意見です。R&amp;Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&amp;Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。</p> <p>R&amp;Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&amp;Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。</p> <p>利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&amp;Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。</p> <p>一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。</p>
信用格付の付与について代表して責任を有する者	後藤 潤
信用格付業者登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官(格付)第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。