

2025 年 12 月 15 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)

2026 年 8 月期（第 41 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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。）は、2025 年 10 月 20 日に公表した 2026 年 8 月期（第 41 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することとしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2026 年 8 月期（第 41 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	13,428	6,534	5,879	5,878	2,335 円	—
今回修正予想 (B)	14,457	7,374	6,667	6,666	2,385 円	—
増 減 額 (B－A)	1,028	840	787	787	50 円	—
増 減 率	7.7%	12.9%	13.4%	13.4%	2.1%	—

(注) 期末発行済投資口数 2,517,360 口 (想定)

2. 修正の理由

本日付「国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ（取得：パークアクシス押上レジデンス他計 2 物件、譲渡：パークアクシス月島他計 2 物件）」、「国内不動産の取得に関するお知らせ（キャンパステラス九大学研都市）」並びに 2025 年 12 月 10 日付「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）」において公表した物件取得及び譲渡に伴い、2025 年 10 月 20 日付「2025 年 8 月期 決算短信（REIT）」で公表した 2026 年 8 月期の運用状況の予想の前提条件に変更が生じたため、2026 年 8 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。2026 年 8 月期にパークアクシス月島及びドーミー西荻窪の譲渡益が合計約 904 百万円発生する見込みですが、その一部（約 660 百万円）について内部留保することを前提としています。

なお、2025 年 12 月 10 日付「2026 年 2 月期（第 40 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した 2026 年 2 月期の運用状況の予想に変更はありません。

- 【注】
- 上記予想数値は、別紙「2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」を基に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
 - 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
 - 単位未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

以 上

【別紙】2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
営業期間	・2026年3月1日から2026年8月31日までの184日間
運用資産・営業収益	・本投資法人は本書の日付現在で140物件を保有しています。 ・本投資法人は、本日現在下記8物件の取得及び譲渡につき、不動産等売買契約を締結済みです。取得及び譲渡予定物件の名称及び引渡予定日は以下のとおりです。 ＜2025年12月18日取得予定（2物件）＞ パークキューブ錦糸町、パークキューブ上野桜木 ＜2026年2月20日譲渡予定（1物件）＞ パークアクシス高宮東 ＜2026年3月2日取得予定（1物件）＞ キャンパステラス九大学研都市 ＜2026年4月9日取得予定（2物件）＞ パークアクシス押上レジデンス、パークアクシス西馬込 ＜2026年4月9日譲渡予定（2物件）＞ パークアクシス月島、ドーミー西荻窪 ・運用状況の予想にあたり、上記8物件の取得及び譲渡以外は、2026年8月末日までに運用資産の異動（新規の取得、取得済資産の譲渡等）がないことを前提としています。 ・パークアクシス月島及びドーミー西荻窪の譲渡について、当該物件にかかる不動産等売却益として合計約904百万円を想定しています。 ・物件全体の月末稼働率の期中平均は、97.3％と見込んでいます。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業費用	・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、693百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因（建物の毀損等）に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。 ・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、1,869百万円を見込んでいます。
有利子負債・営業外費用	・有利子負債残高は、2026年8月末日に174,700百万円を前提としています。 ・支払利息及び投資法人債利息等は、717百万円を見込んでいます。
発行済投資口数	・本書の日付現在の発行済投資口数は2,517,360口ですが、運用状況の予想にあたり、2026年8月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・パークアクシス月島の譲渡益については、本投資法人の財務体質の強化を目的として、「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、約660百万円を内部留保する予定です。 ・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。 ・内部留保額は実際には、変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・本書の日付現在において利益超過分配を行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。