

日本アコモデーションファンド投資法人

Jリート オンラインIRセミナー
説明資料

証券コード **3226**



投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す

特徴

- ① 「賃貸住宅」を中心とするアコモデーション資産への投資
- ② 三井不動産グループのバリューチェーンの活用

ポートフォリオの状況

取得総額	3,282 億円
物件数	131 物件
総戸数	12,957 戸
東京23区比率	88.1 %
シングル・コンパクト比率	82.8 %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持 **96.8 %**

財務の状況

有利子負債総額	1,595 億円
LTV	50.2 %
長期負債比率	96.9 %
加重平均金利	0.55 %
長期有利子負債平均残存年数	4.6 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P

住宅系J-REIT最上級の格付け

ESGの評価

GRESB	Green Star / 3 Stars	DBJ Green Building 認証	取得物件数： 4 物件
	Sector Leader (Asia, Residential)		取得割合： 25.0 %

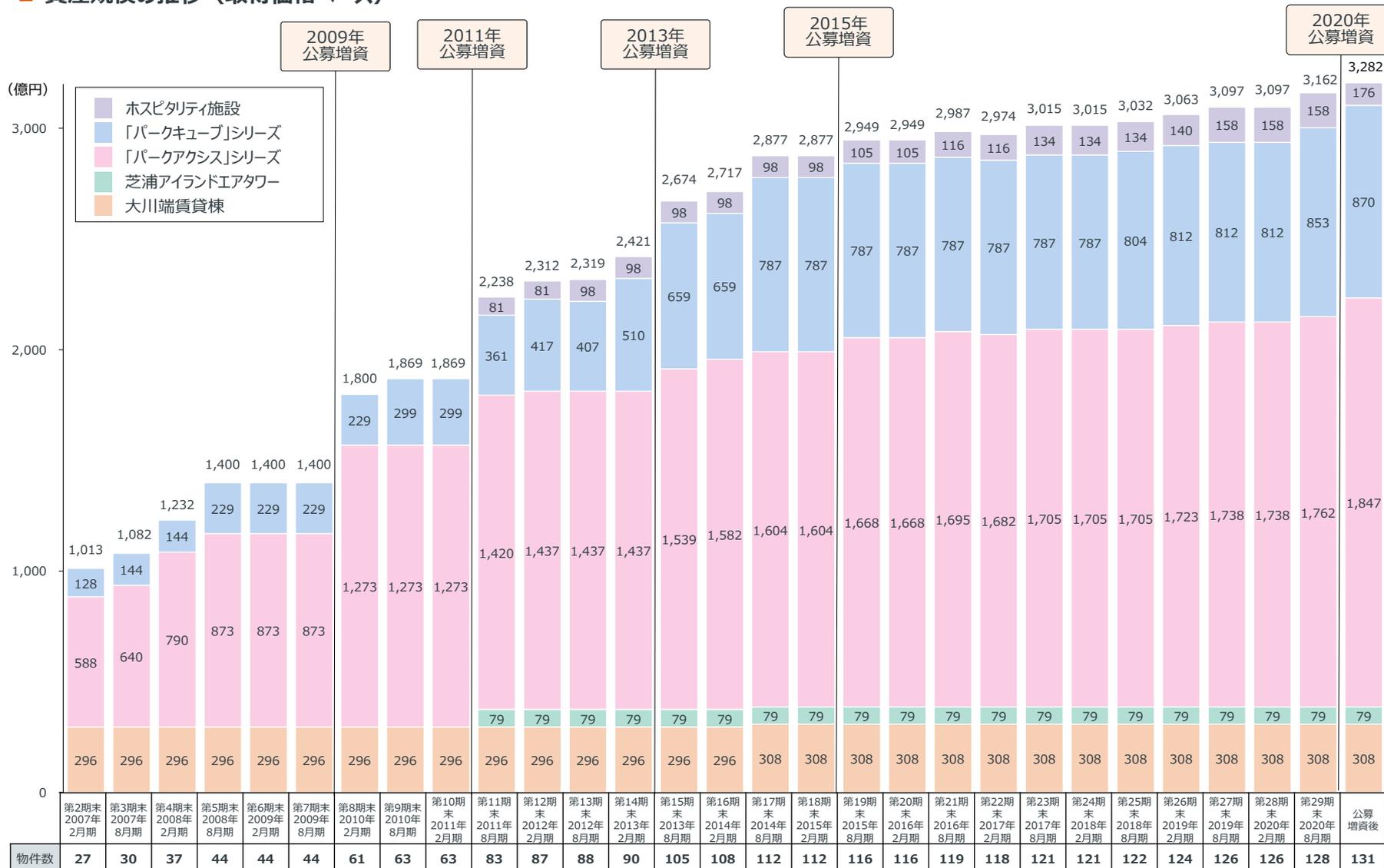
※ 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。

※ 稼働率は、第29期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※ 「DBJ Green Building 認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

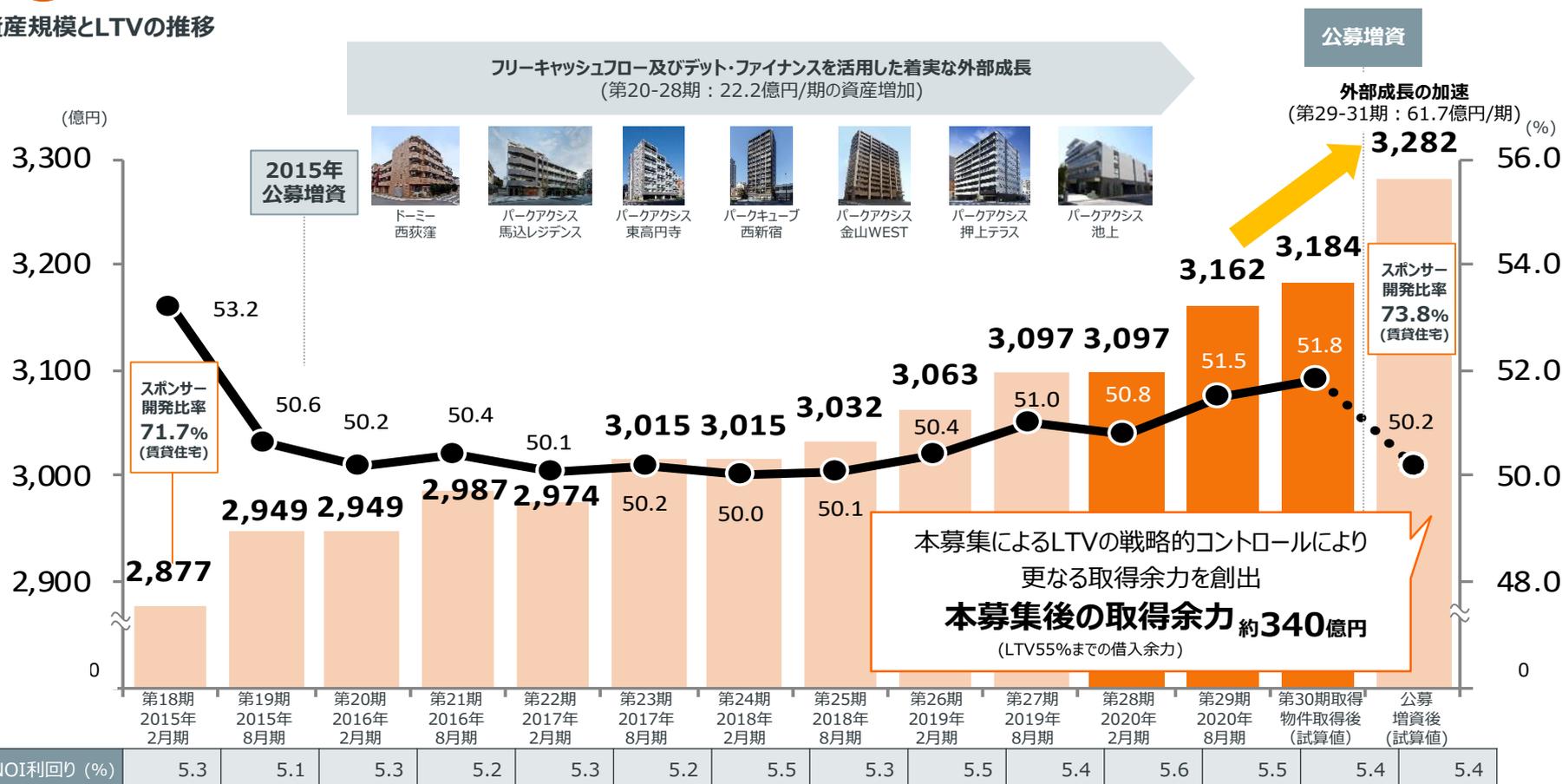
(2021年1月27日時点で公表済のものを含む。)

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



- 1 三井不動産グループ開発物件を中心とした築浅物件の取得によるポートフォリオクオリティの向上
- 2 withコロナ（注1）時代に対応したコンパクト・ファミリータイプの賃貸住宅及び学生マンションの取得によるポートフォリオの多様化
- 3 LTVの戦略的コントロールによる取得余力の創出
- 4 1口当たり分配金の安定成長と投資主価値の向上

■ 資産規模とLTVの推移



新規取得物件数

5 物件

新規取得物件規模

185 億円

平均NOI利回り

4.5 %

平均築年数

5.0 年

東京23区比率（賃貸住宅）

87.4 %

スポンサー開発比率

100.0 %

132 パークアクシス 赤塚(共有持分55%)

所在地	東京都板橋区
取得価格	2,420百万円
NOI利回り	4.4%



133 パークキューブ 大井町レジデンス

所在地	東京都品川区
取得予定価格	5,807百万円
NOI利回り	4.2%



134 パークアクシス 東陽町・親水公園

所在地	東京都江東区
取得予定価格	6,380百万円
NOI利回り	4.3%



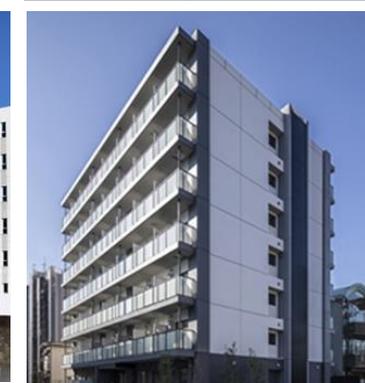
135 パークアクシス 大船

所在地	神奈川県横浜市
取得予定価格	2,100百万円
NOI利回り	5.8%



136 キャンパステラス 早稲田

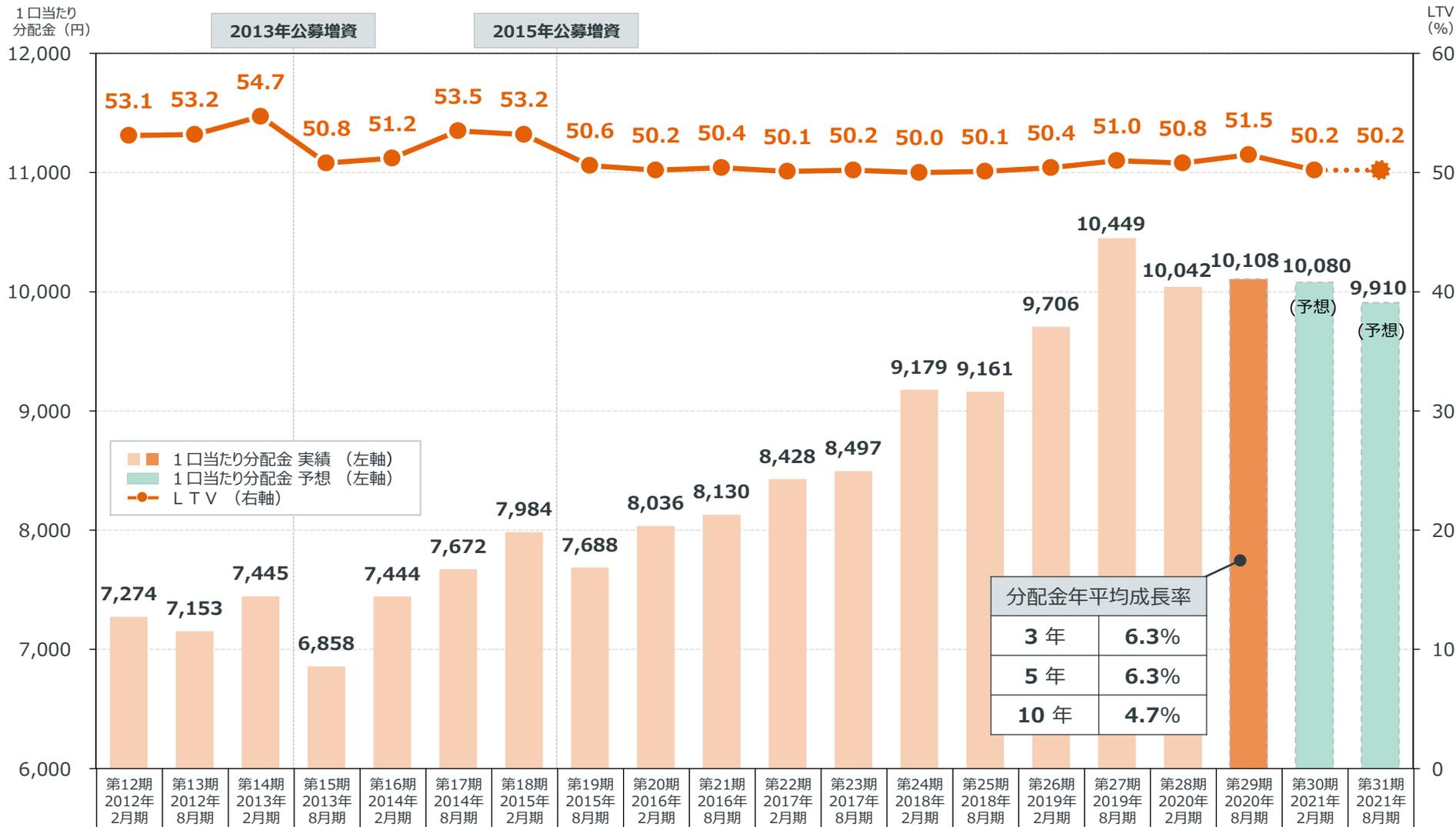
所在地	東京都文京区
取得予定価格	1,810百万円
NOI利回り	4.3%
契約内容	定期建物賃貸借契約・固定賃料(14年)



※ 〇は「賃貸住宅」を、■は「ホスピタリティ施設」を示しています。数字は物件番号を示しています。



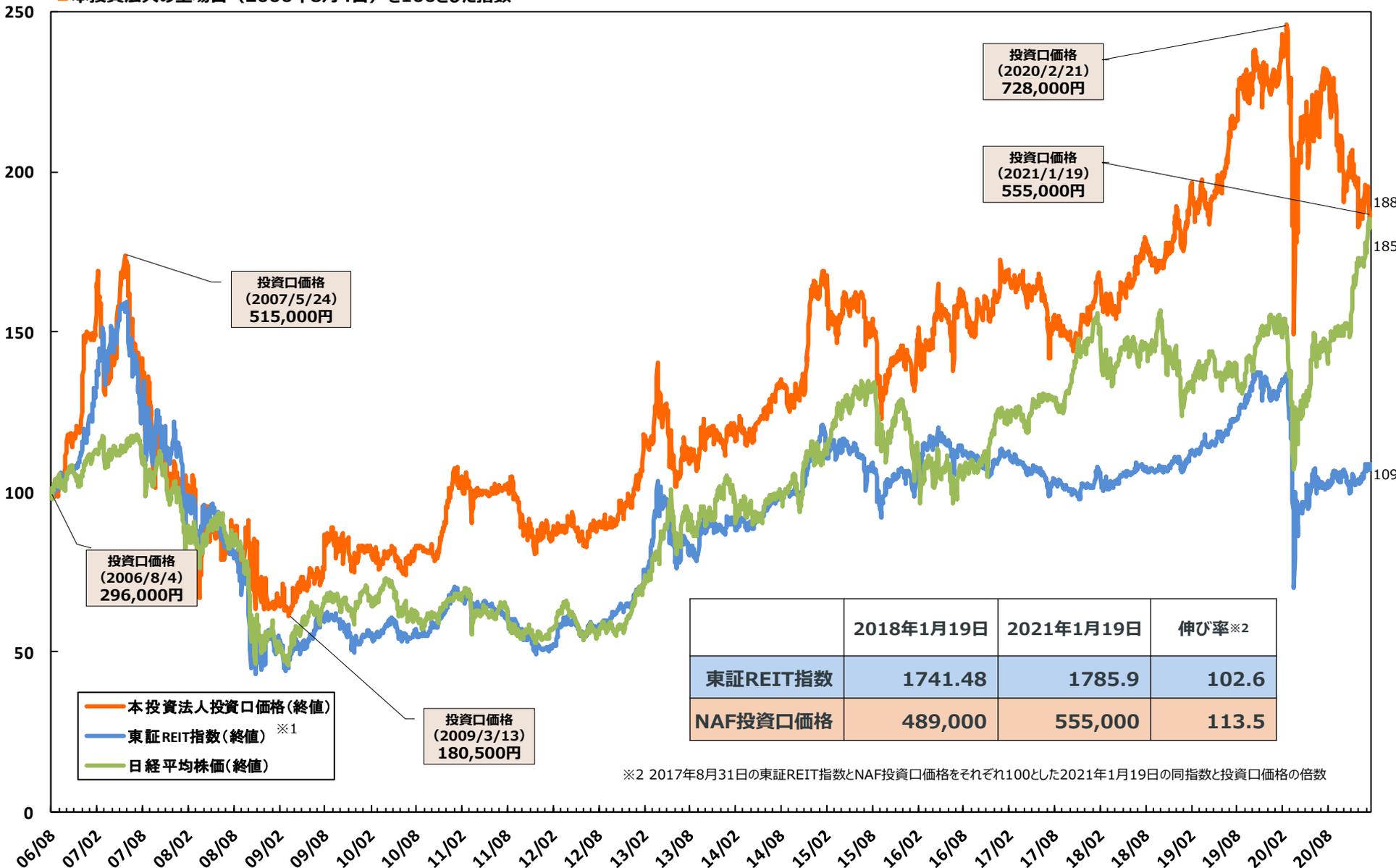
LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



※ 2014年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前の1口当たり分配金については、分割勘案後（実績値の2分の1・円未満切捨）の値を記載しています。

投資口価格の推移と代表的指数との比較

■ 本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



出所：Refinitiv（本投資法人投資口価格については、2014年3月1日を効力発生日とする投資口の2分割を遡及的に勘案した数値となっています。）

※1 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。



三井不動産グループが
開発した賃貸住宅



パークアクシス赤塚



パークアクシス日本橋ステージ



パークアクシス白金台



パークアクシス豊洲



■パークアクシスのご紹介（共用部/専有部）



廊下



洗面台



ラウンジ

パークアクシス池上



キッチン

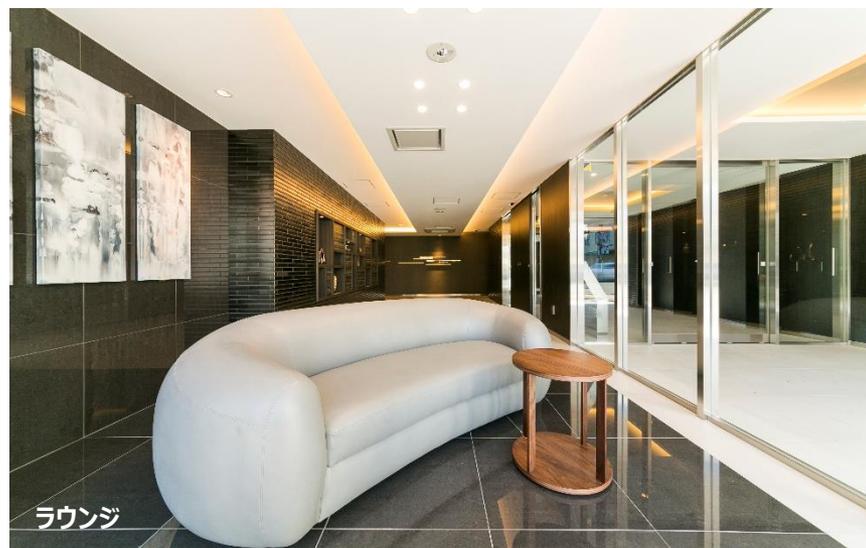


リビングルーム



エントランス

■パークアクセスのご紹介（共用部設備）

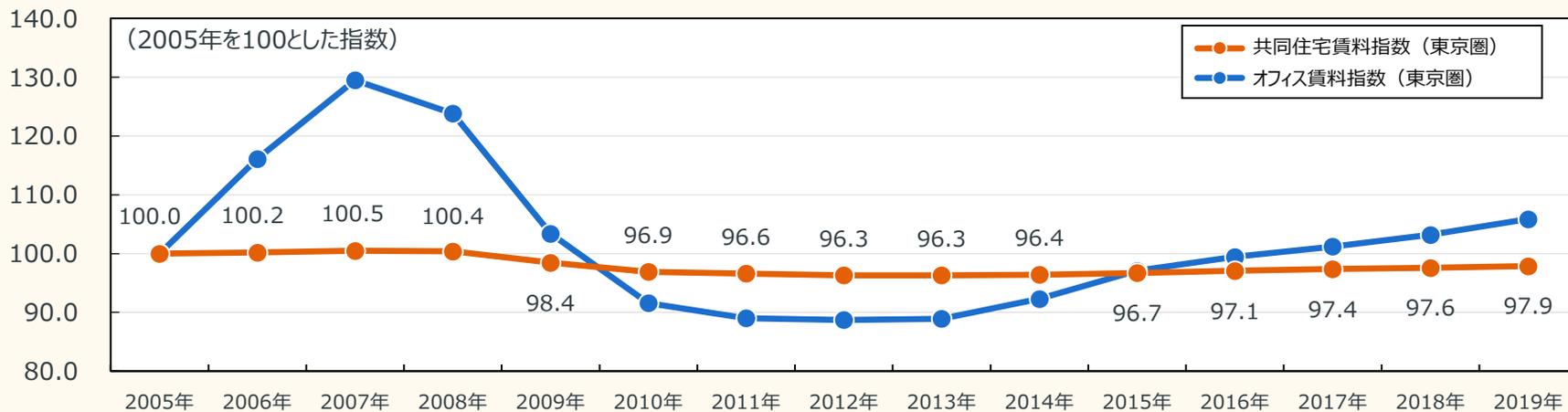


 1. 賃料が安定している

 2. 分散投資の効果が高い

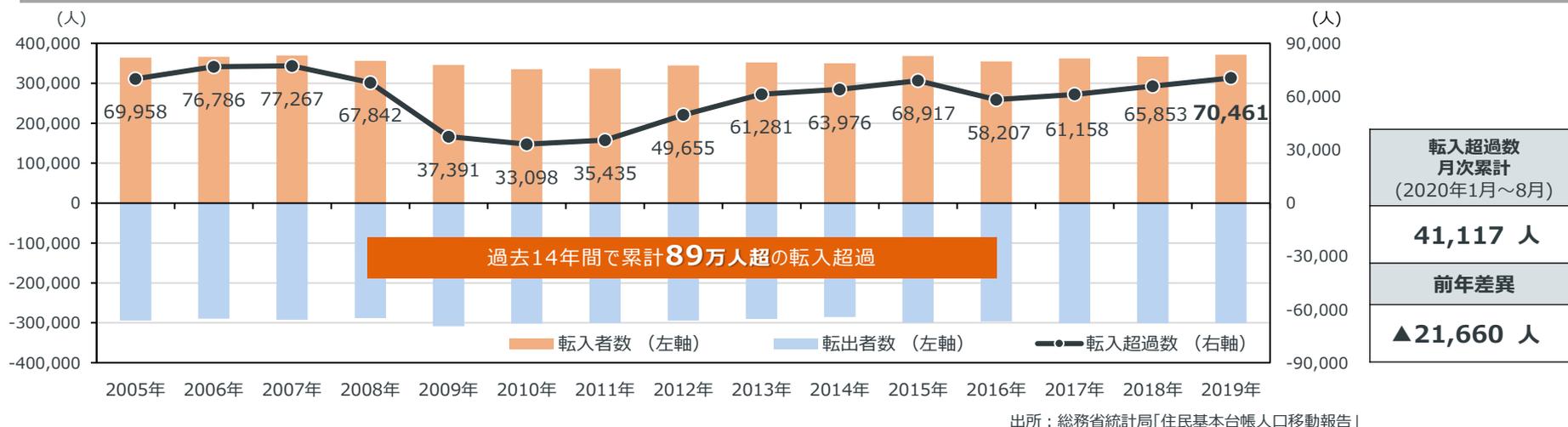
💡 1. 賃料が安定している

💡 住宅賃料は、
景気変動の影響を受けにくい

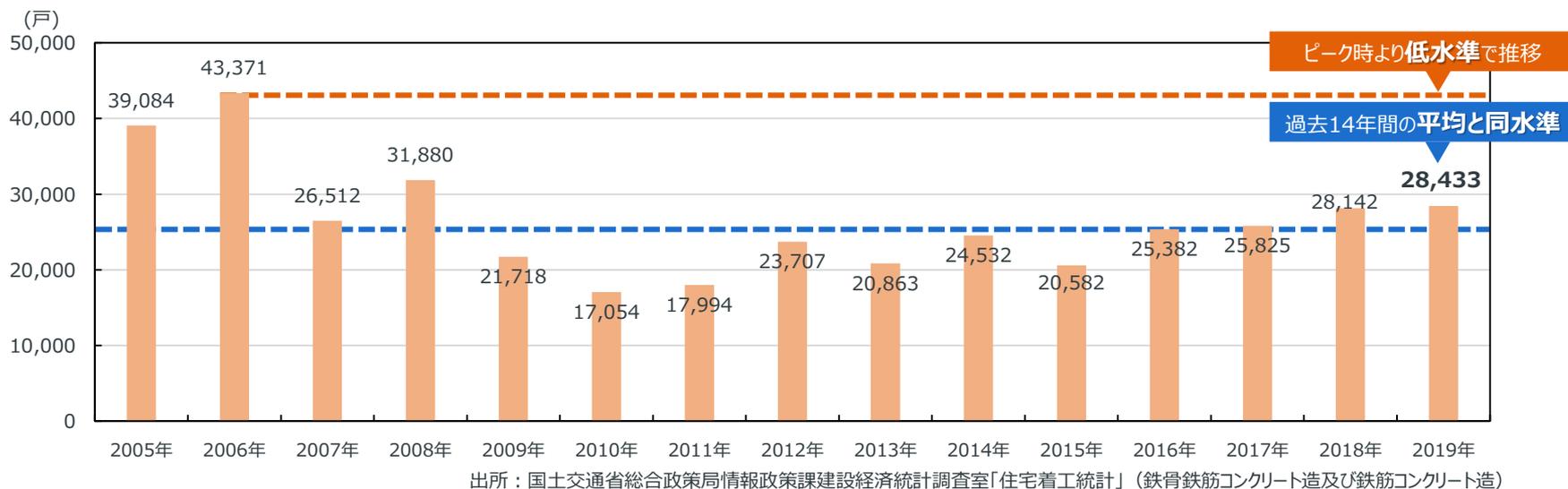


出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」

【需要】東京23区では転入超過が継続

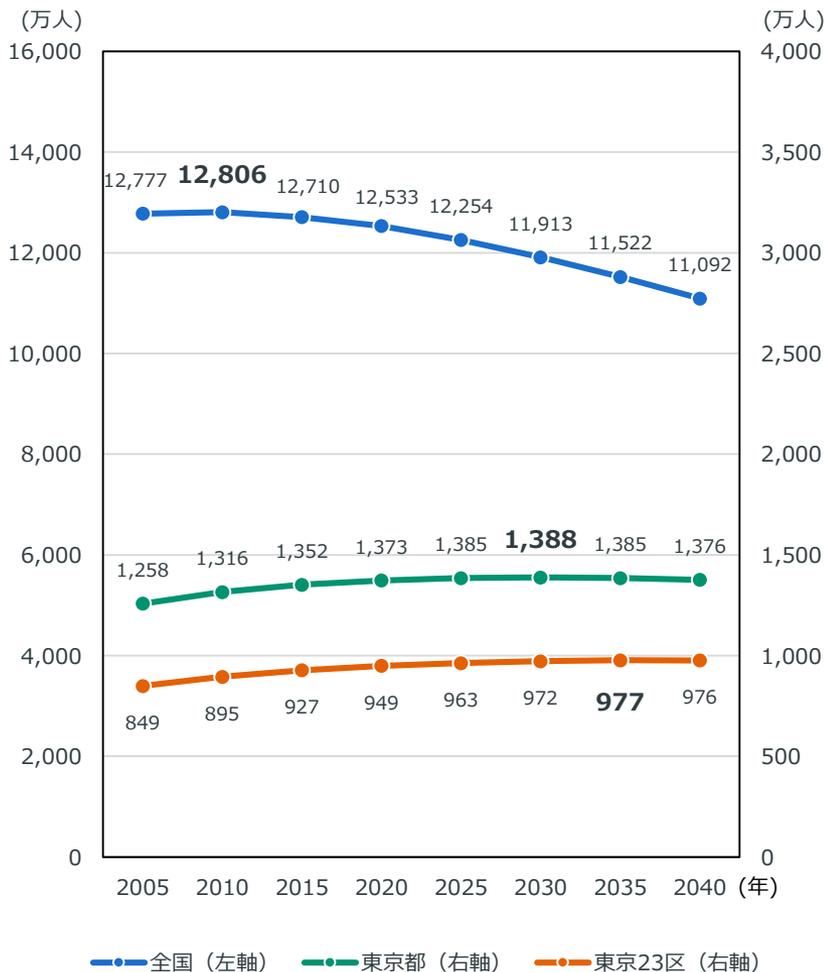


【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移

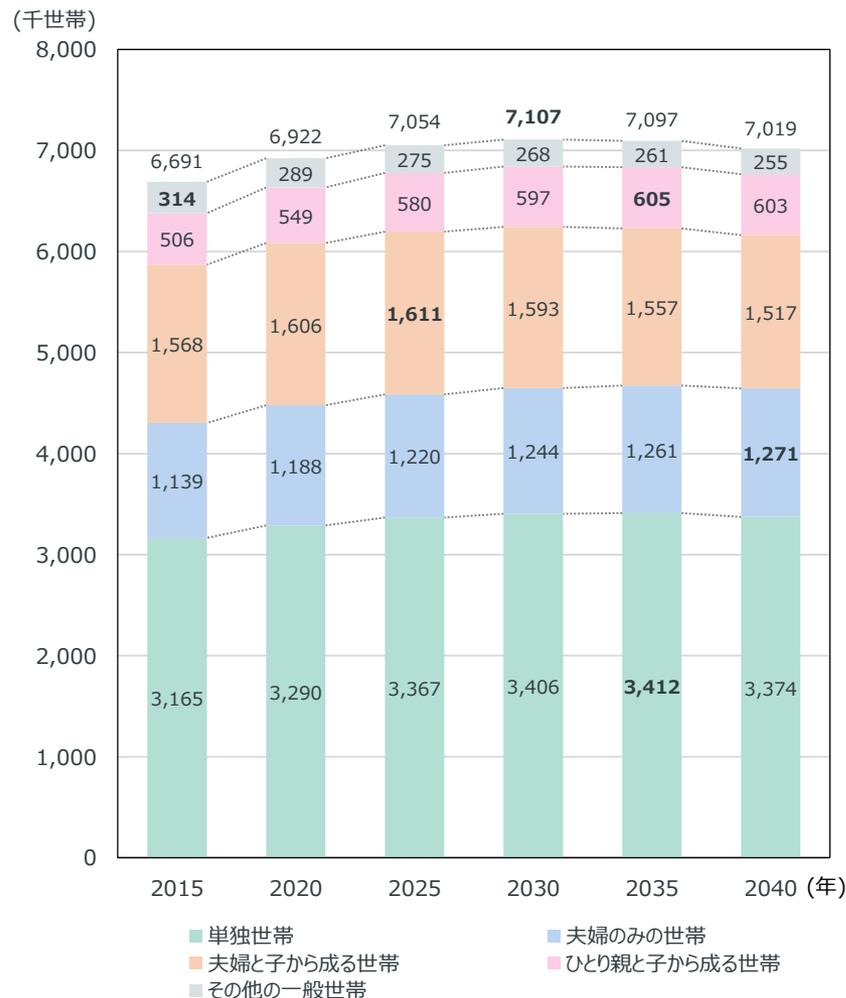


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



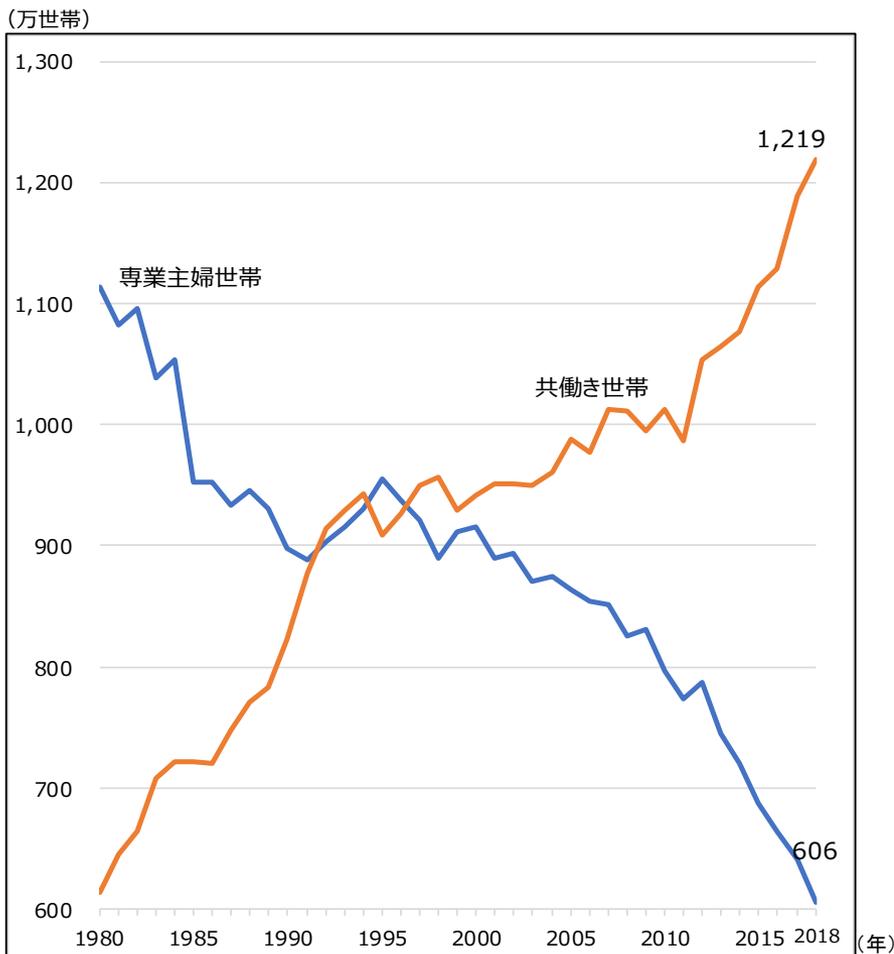
出所：総務省「国勢調査」、

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」

■ 全国の共働き世帯数の推移



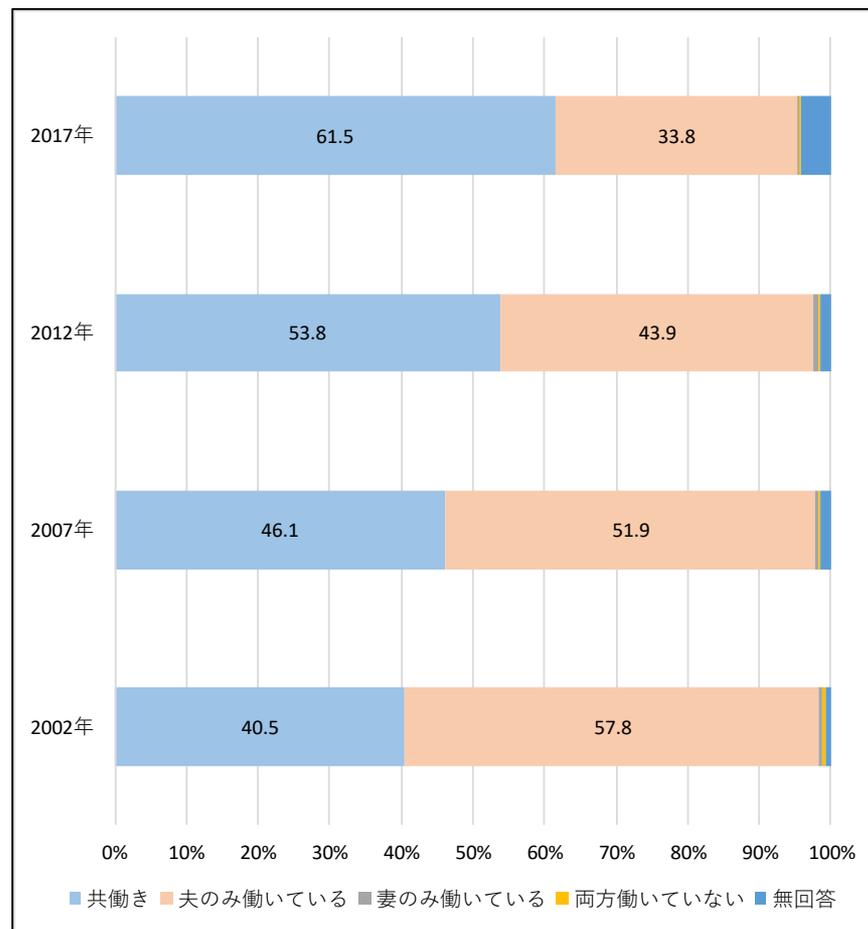
出所：厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査」

※1「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者の世帯

※2「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯

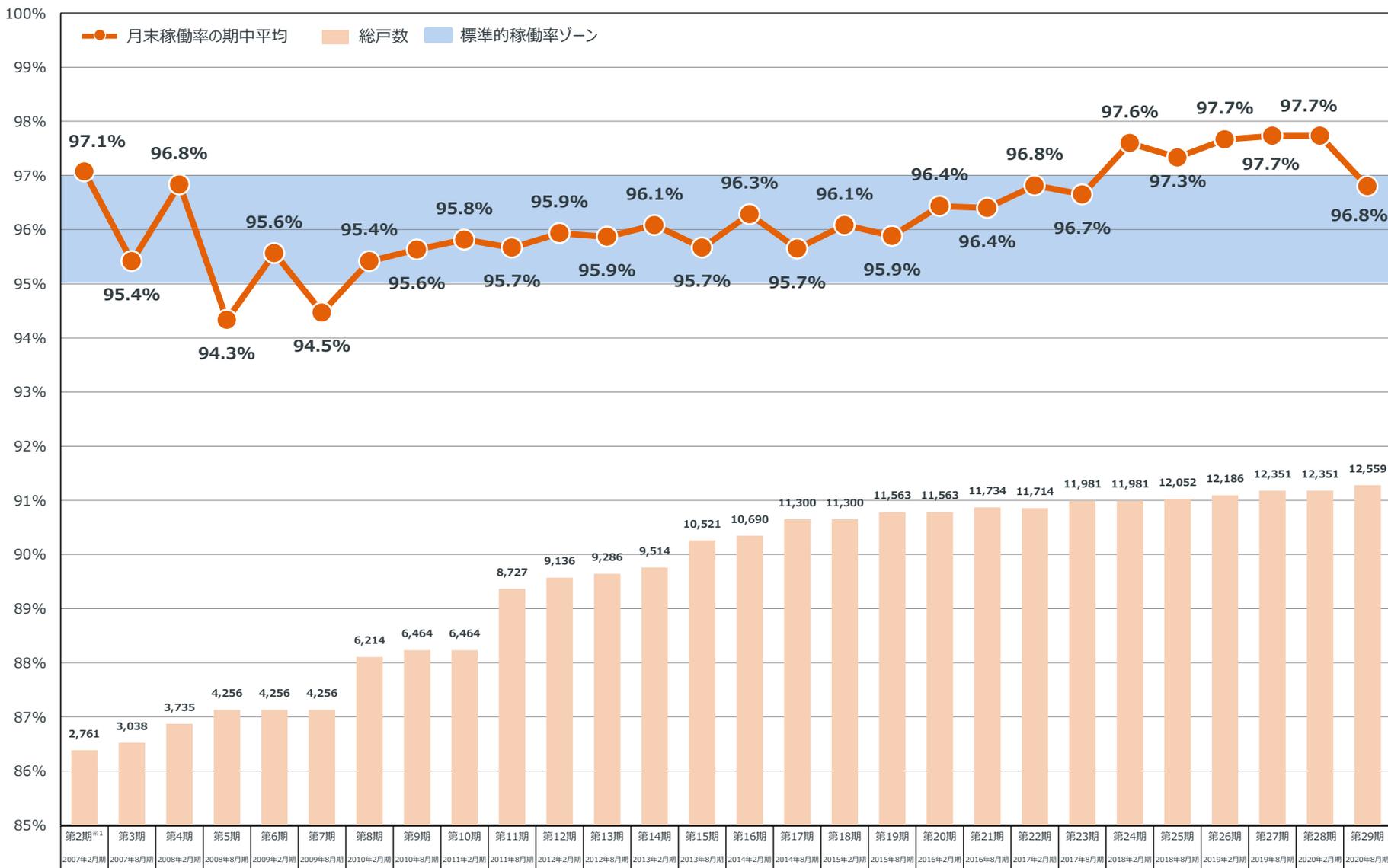
※3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果

■ 東京都の共働き世帯数割合の推移



出所：東京都福祉保健局「東京都福祉保健基礎調査」

NAF 稼働率および総戸数の推移

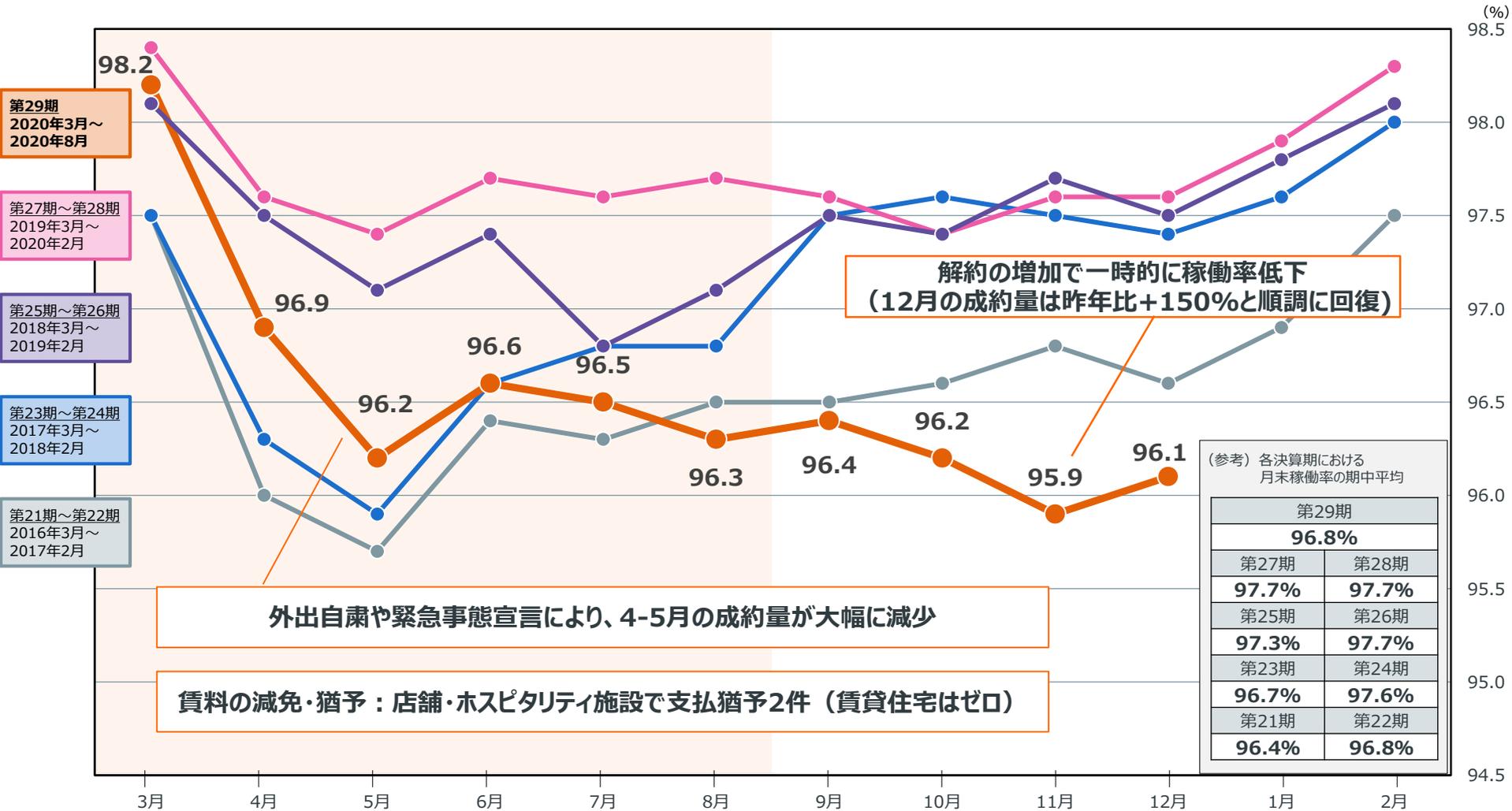


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

過去2年は下回るものの、稼働率は高水準を維持

■ ポートフォリオ全体の月末稼働率の推移



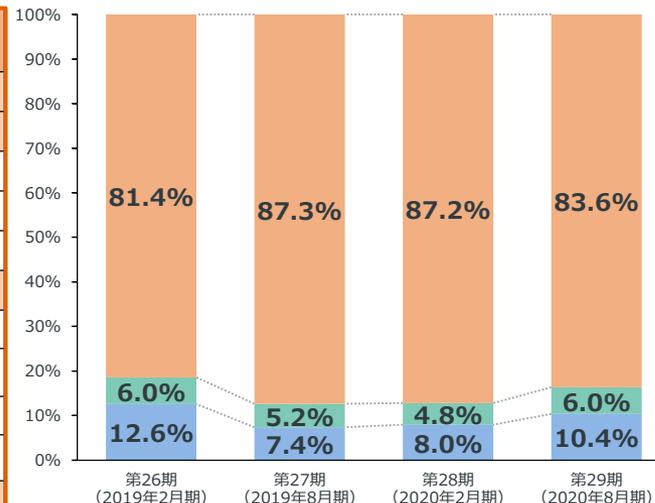
※「月末稼働率」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

入替え時の賃料変動率は+6.7%と高水準

■ 入替え時賃料変動

入替え	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	第28期 (2020年2月期)	第29期 (2020年8月期)
期末総戸数	10,690 戸	10,685 戸	10,685 戸	10,890 戸
対象戸数	1,087 戸	1,296 戸	1,057 戸	1,036 戸
賃料上昇	885 戸	1,132 戸	922 戸	866 戸
賃料据置	65 戸	68 戸	51 戸	62 戸
賃料下落	137 戸	96 戸	84 戸	107 戸
月額賃料増減合計	9,218 千円	12,008 千円	11,249 千円	10,061 千円
賃料上昇	9,871 千円	12,476 千円	11,732 千円	10,590 千円
賃料下落	▲652 千円	▲468 千円	▲482 千円	▲529 千円
変動率	5.8 %	6.5 %	7.0 %	6.7 %

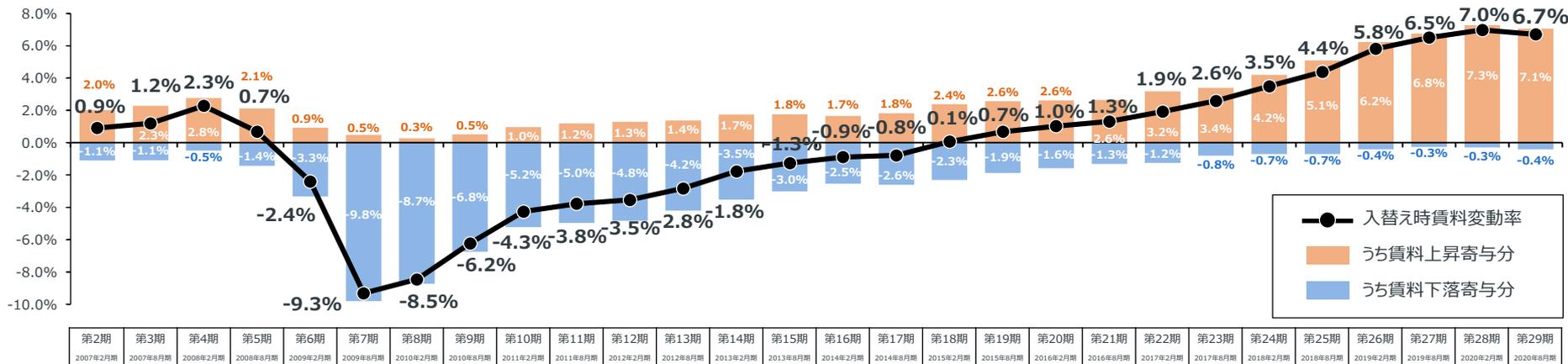
■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。
 ※ 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

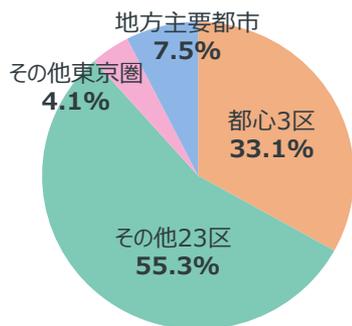
■ 賃料上昇 ■ 賃料据置 ■ 賃料下落

■ 入替え時賃料変動率の推移



東京23区が上昇を牽引。その他東京圏も上昇

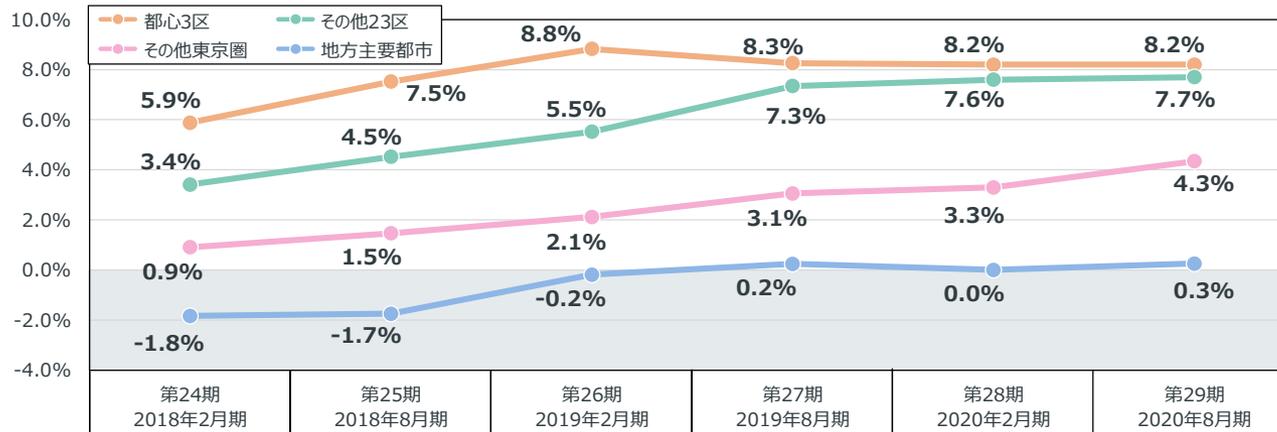
「賃貸住宅」のエリア別比率



(第29期末時点、取得価格ベース)

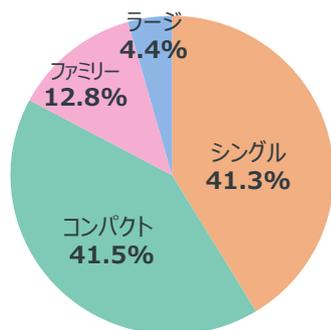
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

エリア別の入替え時賃料変動率の推移



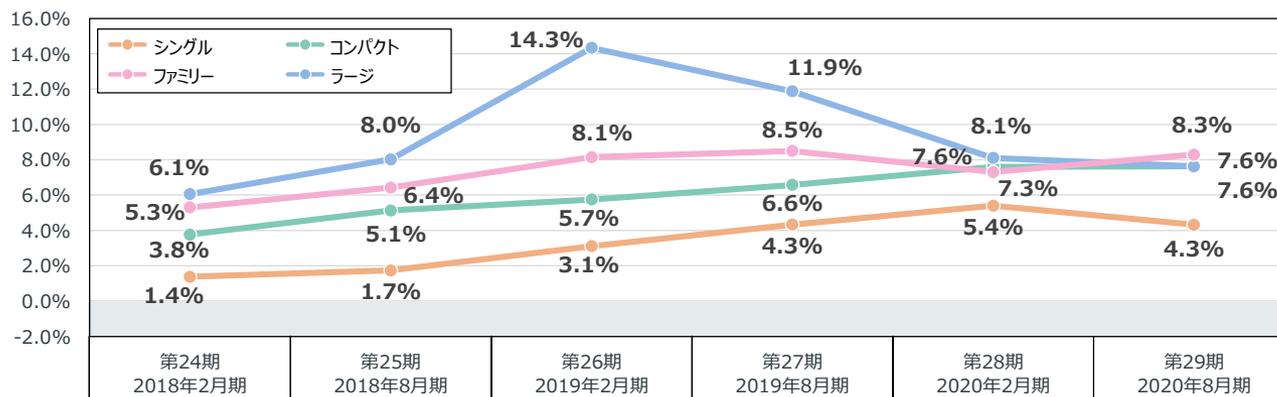
コンパクトとファミリーが堅調

「賃貸住宅」のカテゴリー別比率



(第29期末時点、戸数ベース)

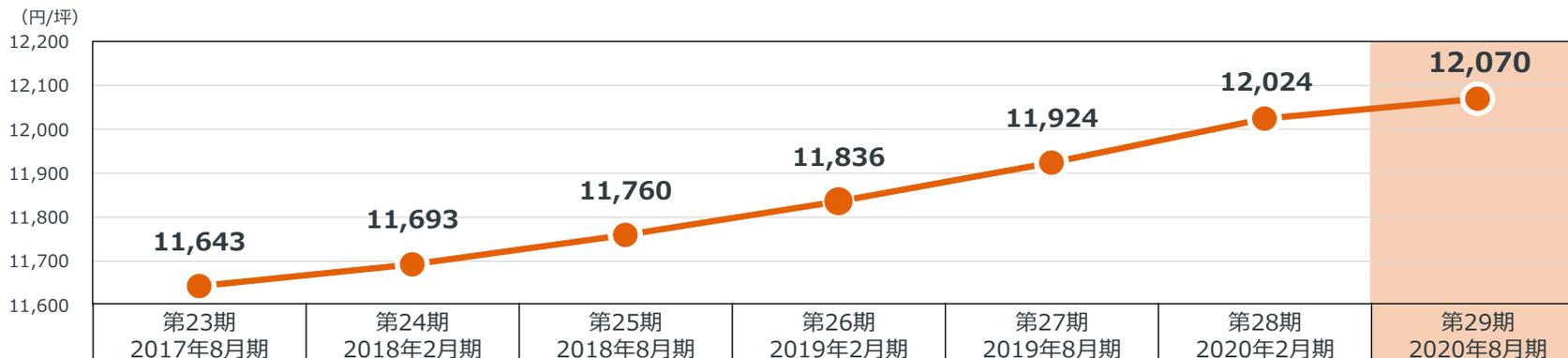
カテゴリー別の入替え時賃料変動率の推移



※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

賃料単価は着実に上昇中

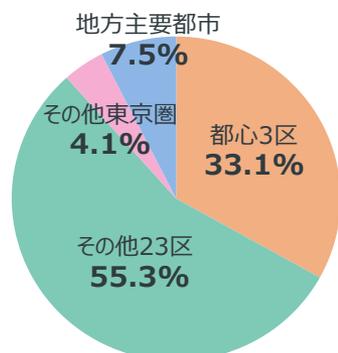
■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。
 ※ 当期末保有物件のうち、第23期期首から継続保有している「賃貸住宅」104物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

東京23区を中心に上昇が続く

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期
東京23区	都心3区	+0.66%	+0.71%	+0.82%	+0.87%	+0.78%	+0.41%
	その他23区	+0.36%	+0.63%	+0.53%	+0.95%	+0.96%	+0.71%
その他東京圏		+0.30%	+0.41%	+0.26%	+0.44%	▲0.05%	+0.57%
地方主要都市		▲0.03%	▲0.05%	▲0.01%	+0.15%	+0.21%	▲0.20%
「賃貸住宅」合計		+0.40%	+0.57%	+0.59%	+0.75%	+0.81%	+0.38%

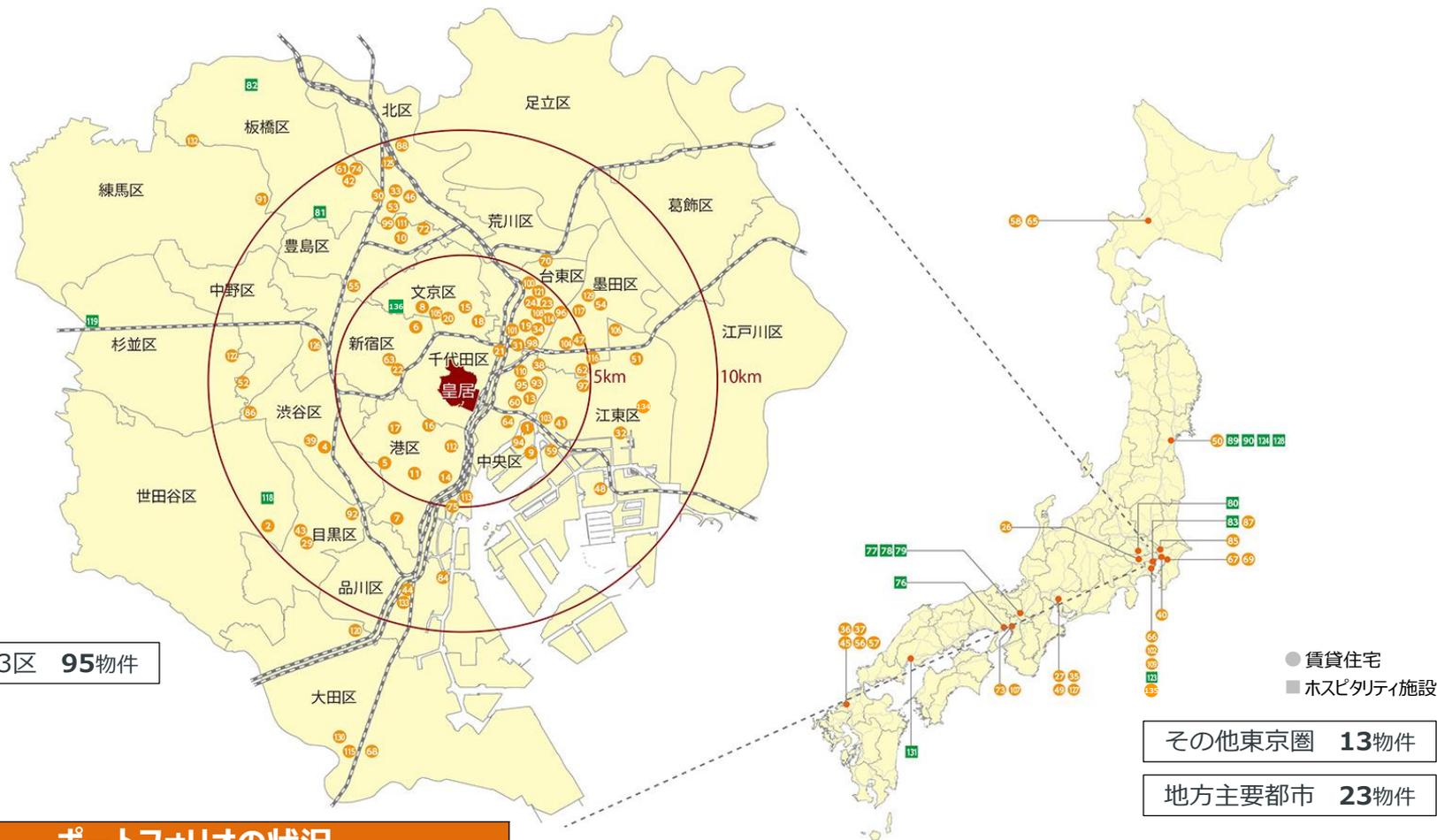
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区
 ※ 直前の決算期末における保有物件（売却物件を除く）の賃料坪単価が、各決算期末（6ヶ月後）においてどの程度変化したかを示しています。

※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

💡 2. 分散投資の効果が高い

💡 REITのなかでも
物件数・テナント数が多く、
リスクが**分散**されている





ポートフォリオの状況	
取得総額	3,282 億円
物件数	131 物件
総戸数	12,957 戸

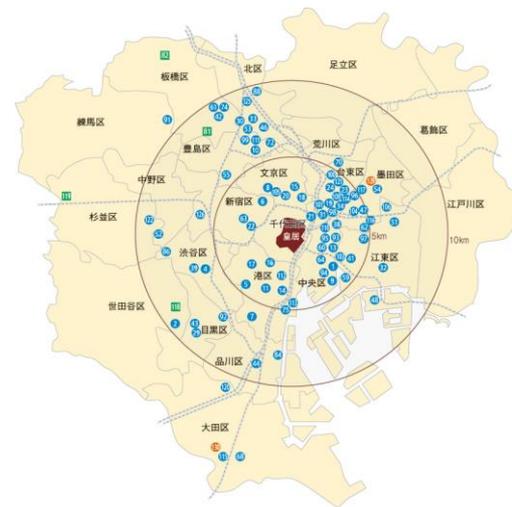
※2021年1月27日時点で公表済のものを含んだポートフォリオ131物件を記載しています。



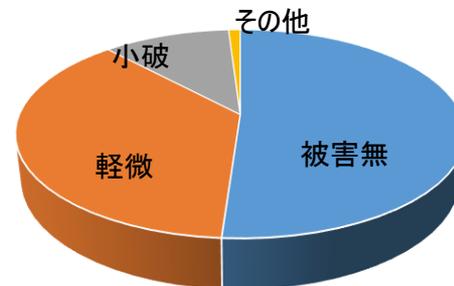
■（地震について）耐震性能を具備
 全ての保有物件が**新耐震基準**を満たす
 （～震度7程度の震災が発生しても倒壊しない構造基準による設計）

■（地震について）最大限の地震発生による被害を想定・把握**建物**の
 予想**最大損失率**（PML）は**2.5%**（全物件建物価格比）
 ⇒年間配当額の半分程度

■その他、風水害について
 基本的に保険にて補償される（免責・上限あり）



新耐震建物の被害状況（東日本大震災）



出所：「東京カンテイ」（震災レポート東日本大震災宮城県マンション被害状況報告）

被害無、軽微、小破が99%

J-R E I Tの特徴

- 💡 1. 分配金が安定している
- 💡 2. 少額から分散投資が可能
- 💡 3. 利益のほとんどが分配される

賃貸住宅系 R E I Tの特徴

- 💡 1. 賃料が安定している
- 💡 2. 分散投資の効果が高い

本投資法人の特徴

- 💡 1. スポンサーは三井不動産グループ
- 💡 2. 需給良好な東京23区を中心に物件保有

ご清聴ありがとうございました。

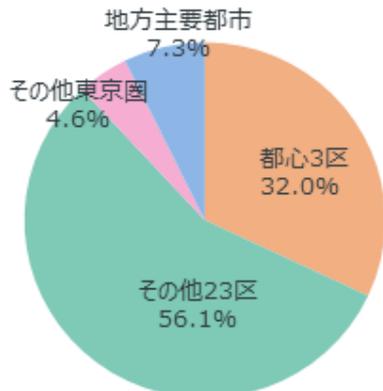
- J-REITへの投資は**人生100年時代**への備えとして有力な手段の一つであると考えています。
- 本日のお話が、皆様の人生設計・資産運用計画に少しでもヒントとなれば幸いです。



1 エリア別比率

東京23区比率
88.1%

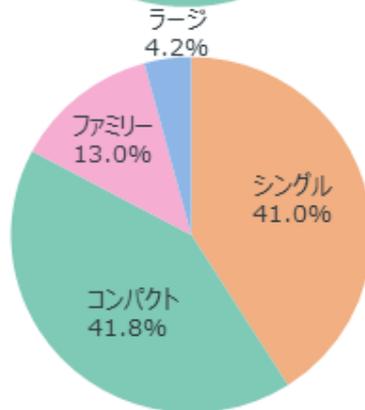
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
82.8%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 取得予定物件の取得を完了した時点（2021年4月5日）における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



	30m未満	30m以上 40m未満	40m以上 50m未満	50m以上 60m未満	60m以上 70m未満	70m以上 80m未満	80m以上 90m未満	90m以上 100m未満	100m以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

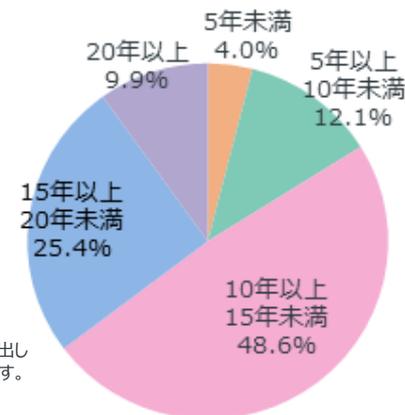
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

※ 上記は取得予定物件の取得を完了した時点（2021年4月5日）で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

3 築年数別比率

平均約 **14.6年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **12.7年**

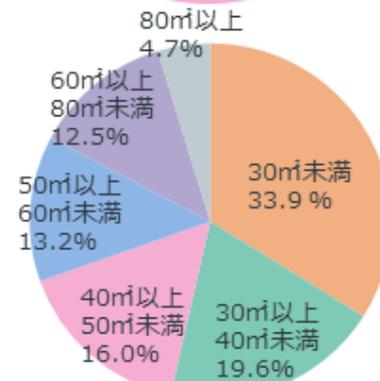
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2021年4月5日時点における各物件の築年数をもとに算出しています。時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

平均 **42.4 m²/戸**

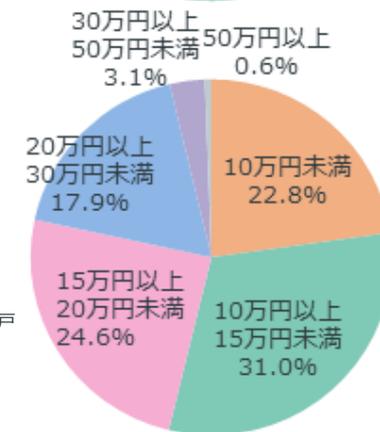
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



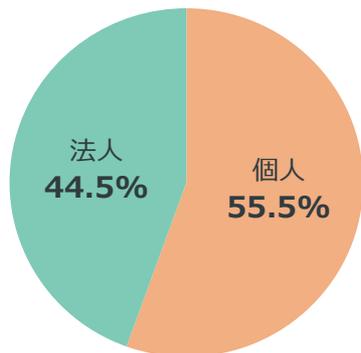
5 賃料総額別比率

平均 **15.5 万円/戸**

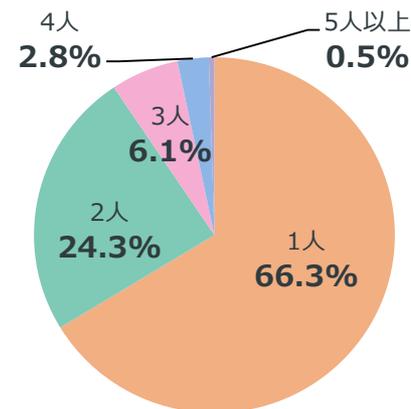
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 取得予定物件追加後の2020年8月31日時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。



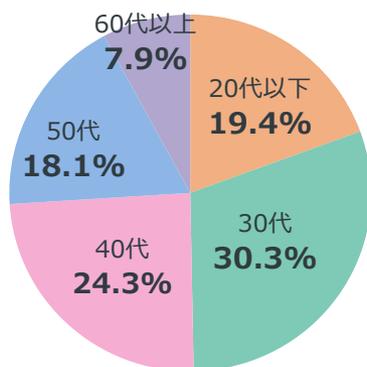
1 契約形態比率



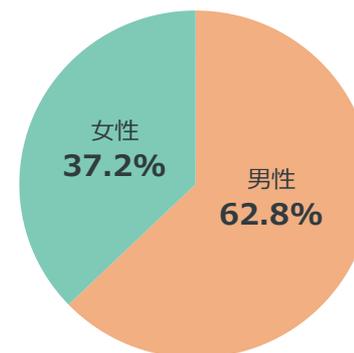
3 入居人数比率



2 年齢比率



4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
 ※ 上記は2020年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 不動産投資証券は、運用する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断と責任において行われるようお願い申し上げます。日本アコモデーションファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。
- 事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

資産運用会社：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
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第401号 / 一般社団法人投資信託協会会員)