

個人投資家向け会社説明会 日本アコモデーションファンド投資法人 説明会資料

2022年7月16日

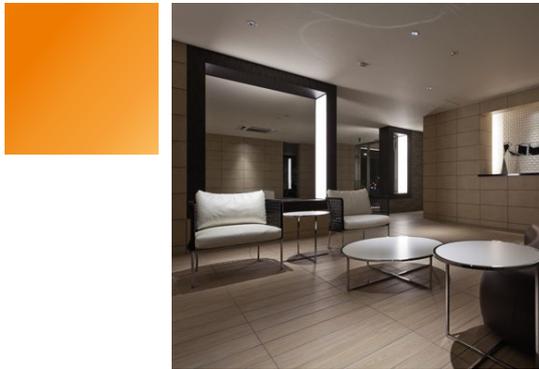




1. J-REITとは？

2. 住宅特化型J-REITの特徴とは？

3. 日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)と 三井不動産グループのご紹介



J-R E I Tとは？

1. J-REIT (ジェイ・リート)とは、**不動産**を 投資対象とする **金融商品**です。

J-REITの仕組み



J-REITの特徴として...

- 💡 資金の運用や不動産の維持管理は、**専門の資産運用会社が行ってくれる**
- 💡 証券取引所に**上場**しており、株式のように**証券会社を通じて購入・売却**ができる

💡 2. 不動産への分散投資が少額から可能

【実物不動産投資の場合】

投資家一人の負担額

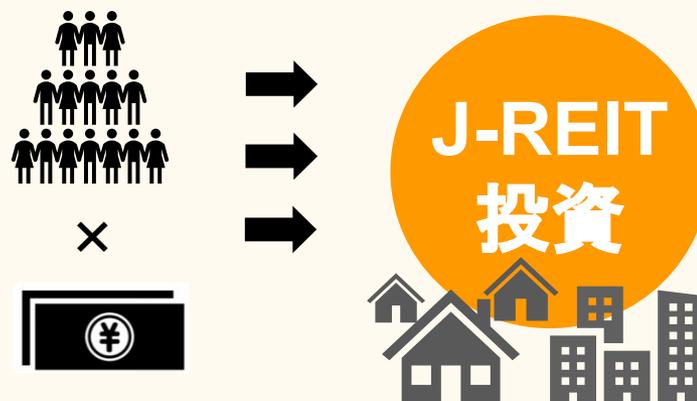
数千万～
数(十)億円～



【J-REIT投資の場合】

投資家一人の負担額

数万円～
数十万円～

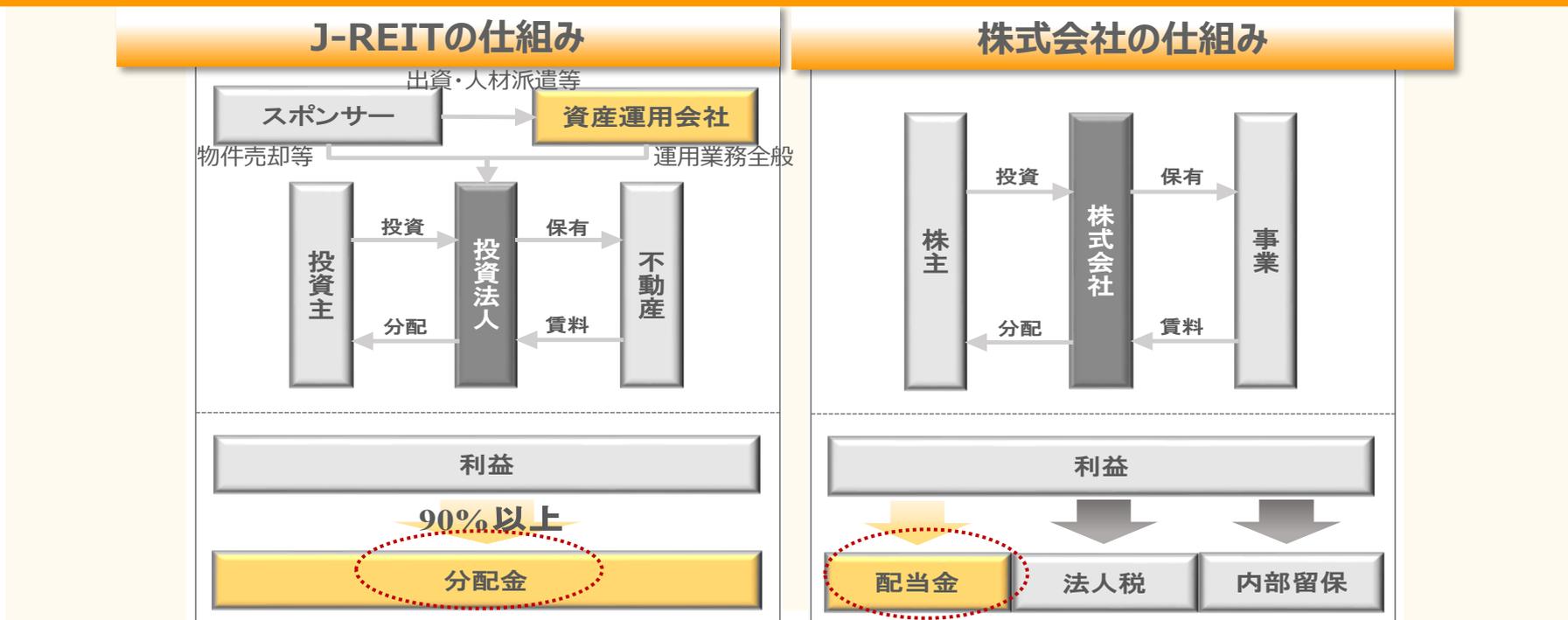


💡 【実物不動産投資】 多額の資金が必要で、投資できる物件数に限りがある

💡 【J-REIT投資】 比較的少額の資金から、複数の不動産へ分散投資が可能



💡 3. 利益のほとんどが分配される仕組み



💡 利益の大半を分配することを条件に、法人税が課税されない仕組み

💡 利益のほとんどが分配金となるので、配当利回りが比較的高い(平均3.70%) ※

💡 4. 様々な種類の不動産が投資対象

投資対象不動産の種類別によるJ-REITの分類

分類	投資対象不動産（例）
オフィスビル特化型	都心の大型オフィスビル、地方都市のオフィスビル等
住宅特化型	賃貸マンション、学生寮、サービスアパートメント等
商業施設特化型	都市型商業施設、郊外型ショッピングモール等
物流施設特化型	特定企業向け物流施設、複数企業向け物流施設等
ホテル特化型	リゾートホテル、シティホテル、旅館、温泉・温浴関連施設等
ヘルスケア施設特化型	有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅等
複合型	オフィスビル+住宅 オフィスビル+商業施設
総合型	住宅+物流施設+商業施設 オフィスビル+ホテル+商業施設

現在、**全61銘柄**のJ-REITが東京証券取引所に上場

（出所）（一社）不動産証券化協会資料より当社作成





住宅特化型 J-R E I T の 特徴とは？

 1. 賃料が安定している

 2. 分散投資の効果が高い

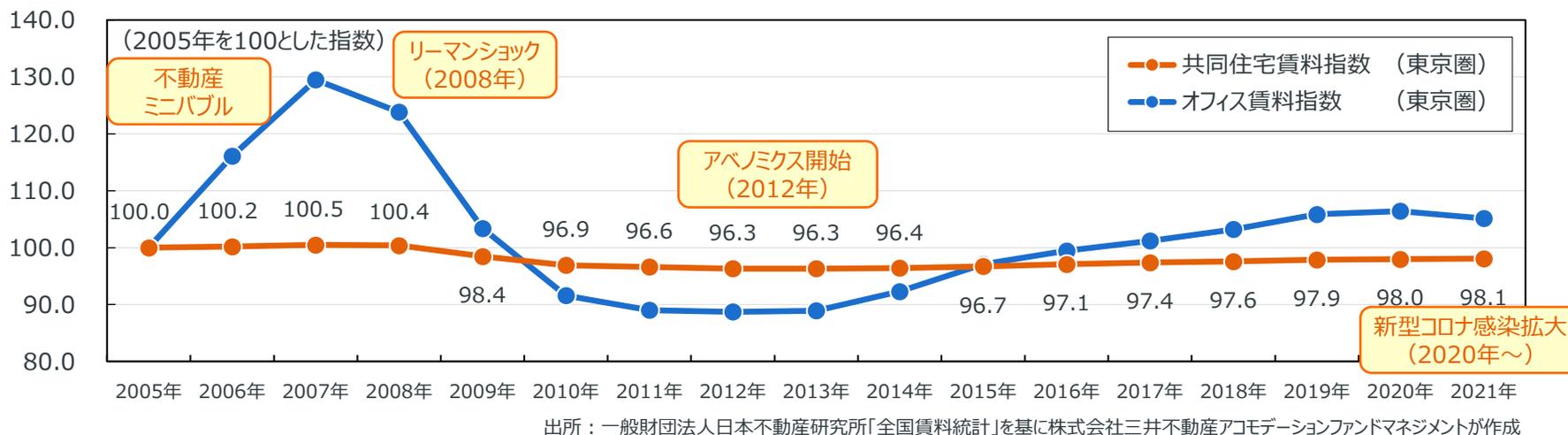


1. 賃料が安定している

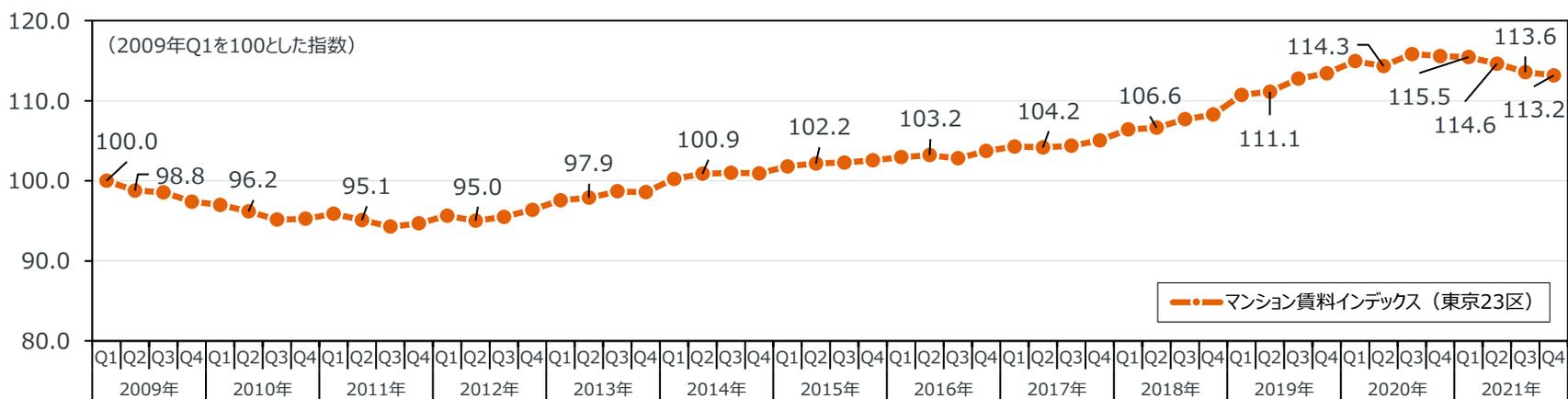
住宅賃料は、他の種類の不動産に比べ
安定的に動く傾向があり、
景気変動の影響を受けにくいといえる



住宅とオフィスの賃料の推移

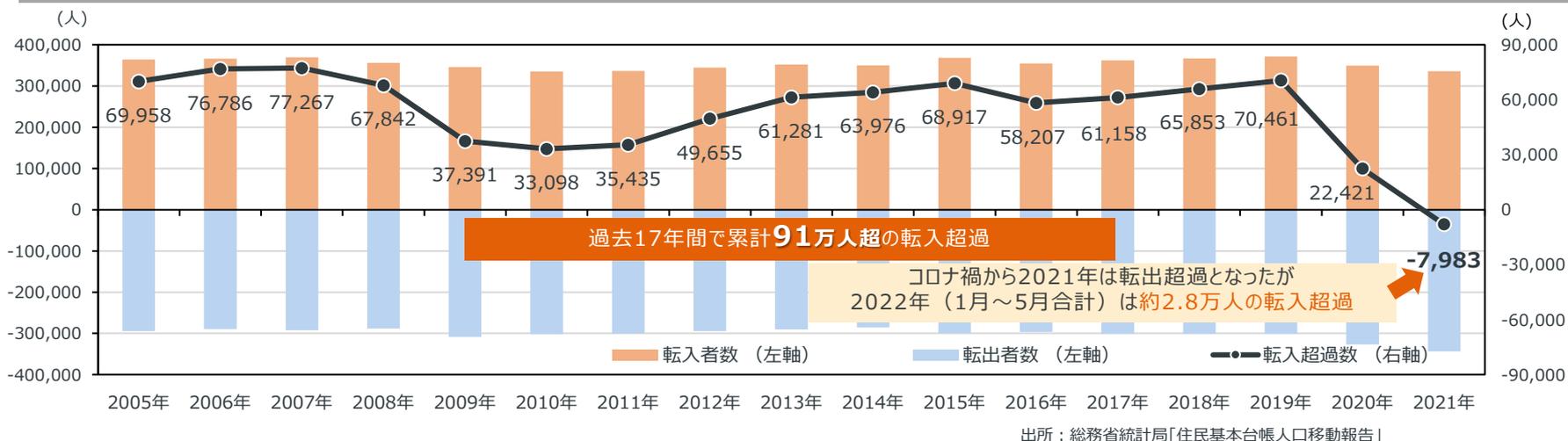


東京23区の住宅賃料の推移

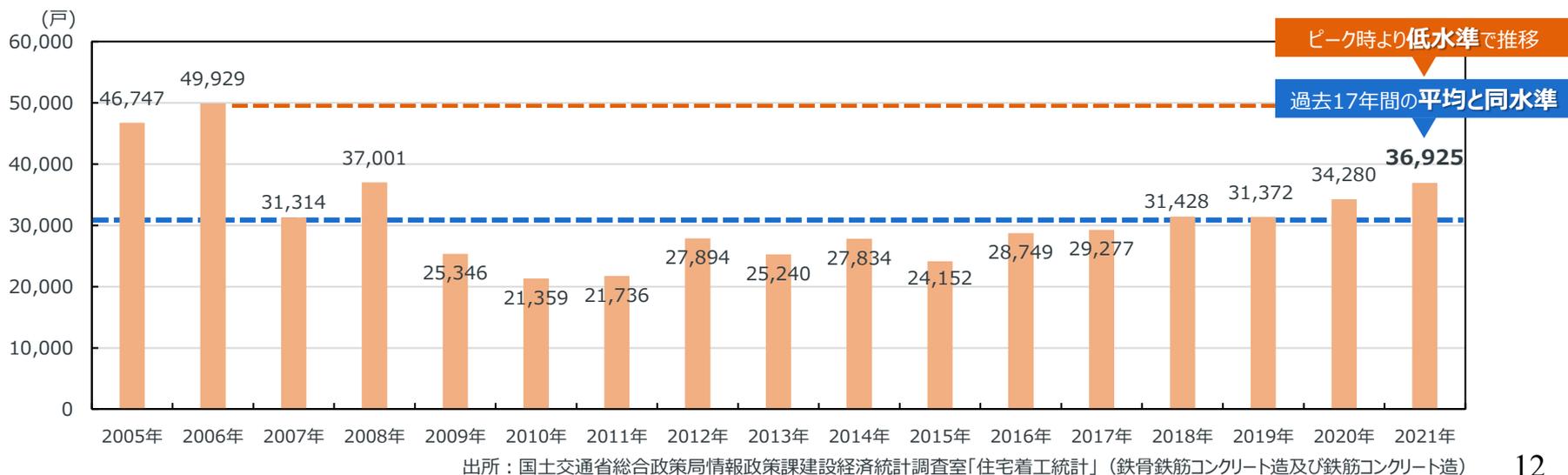


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」
 ※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

【需要】東京23区における人の動き

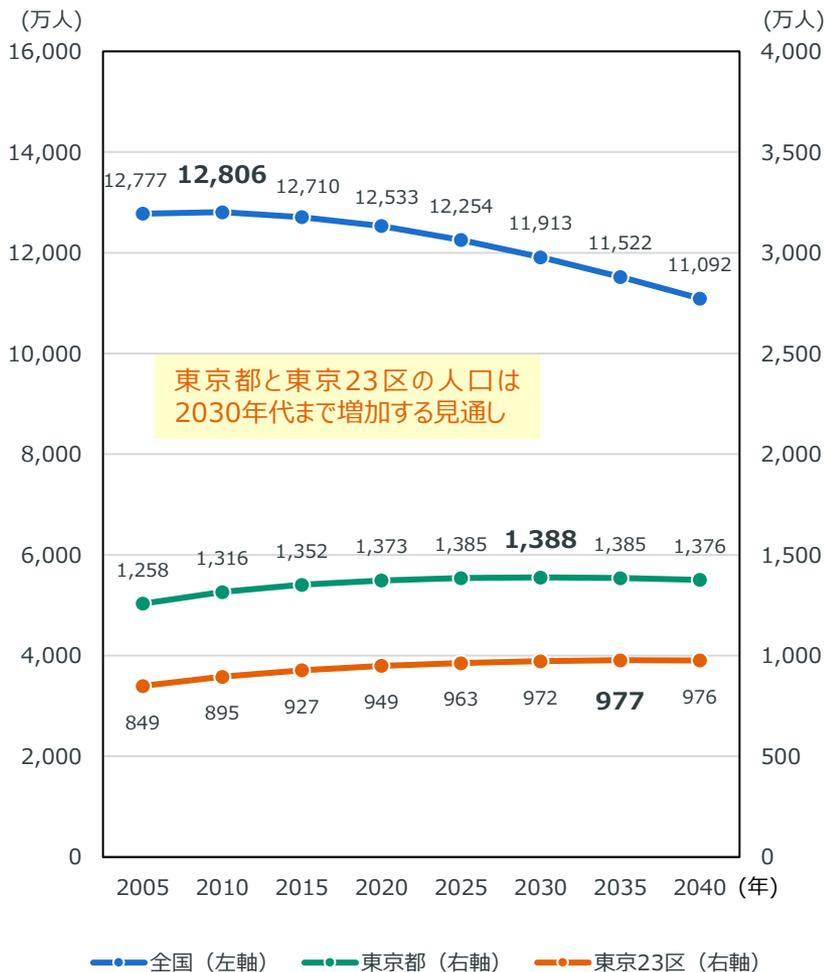


【供給】東京都における賃貸マンションの着工量

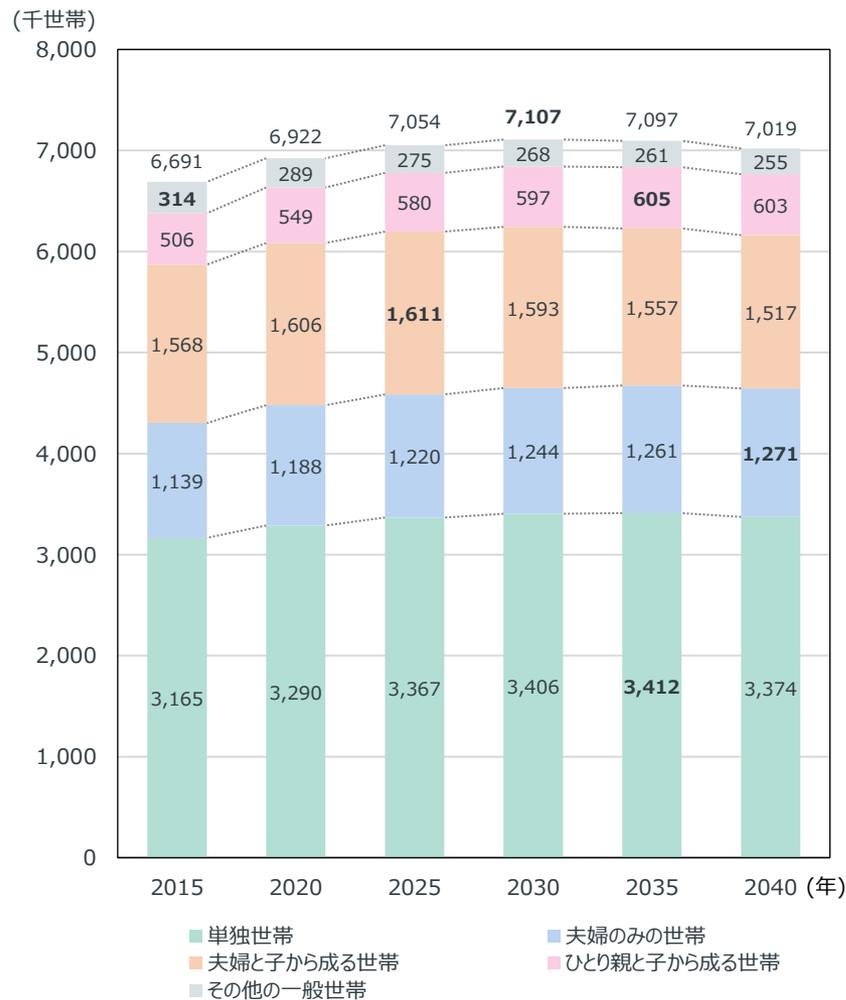


東京都の人口と世帯数の推移と予測

■ 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」、

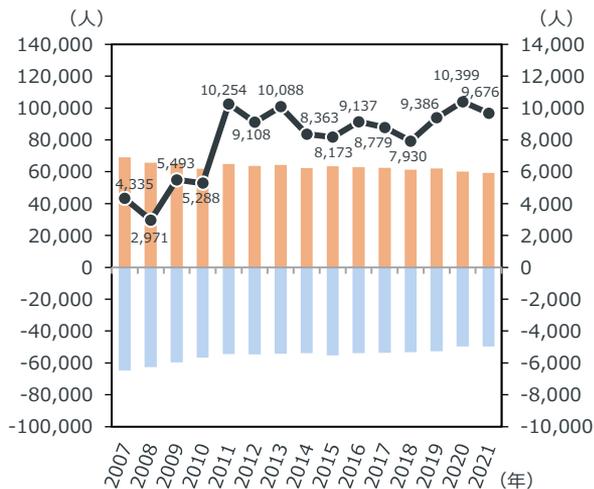
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

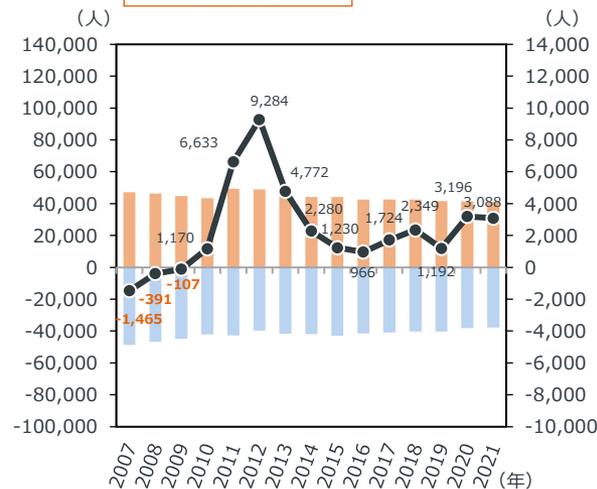
「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」

【需要】地方主要中核都市における人の動き

札幌市

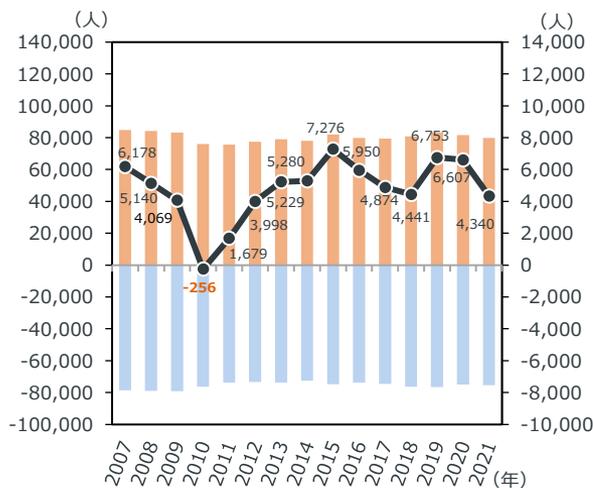


仙台市

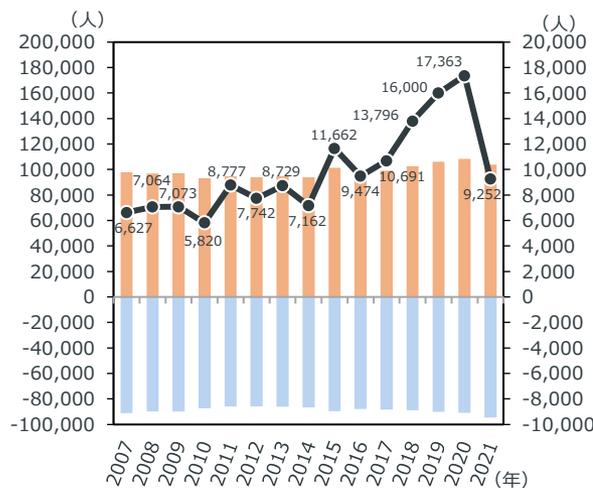


- 転入者数 (左軸)
- 転出者数 (左軸)
- 転入超過数 (右軸)

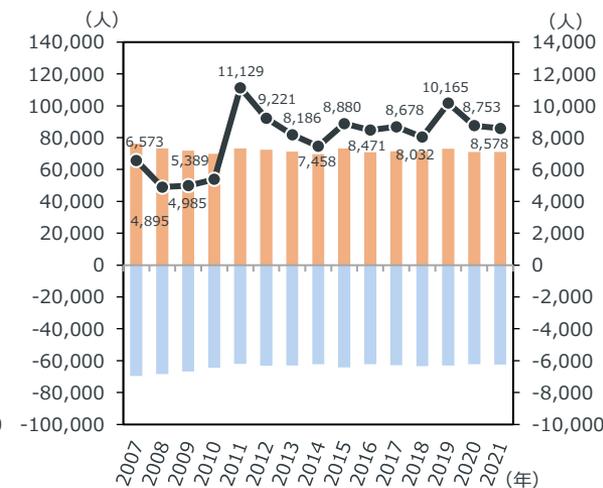
名古屋市



大阪市

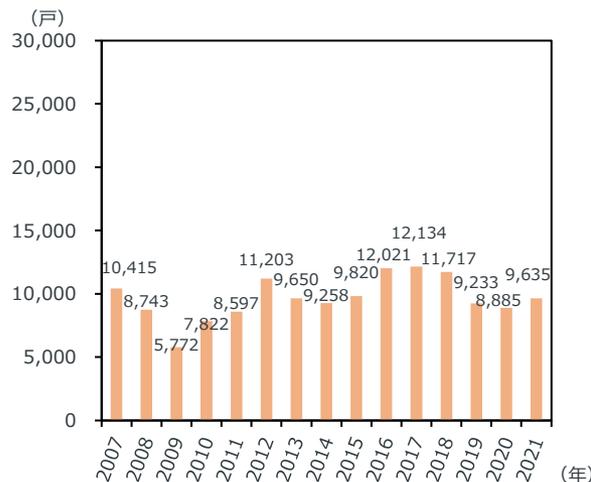


福岡市

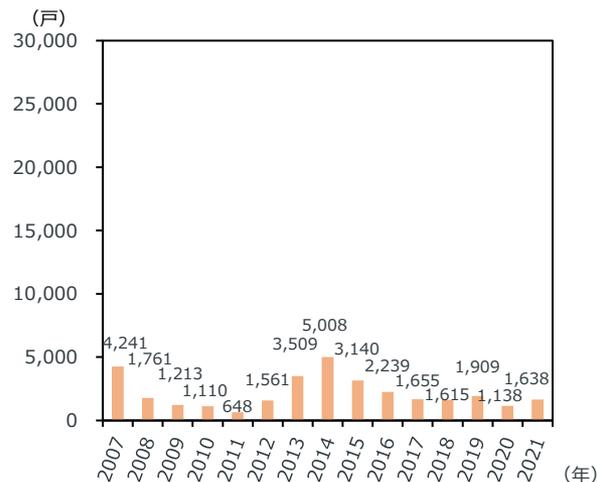


【供給】主要道府県における賃貸マンションの着工量

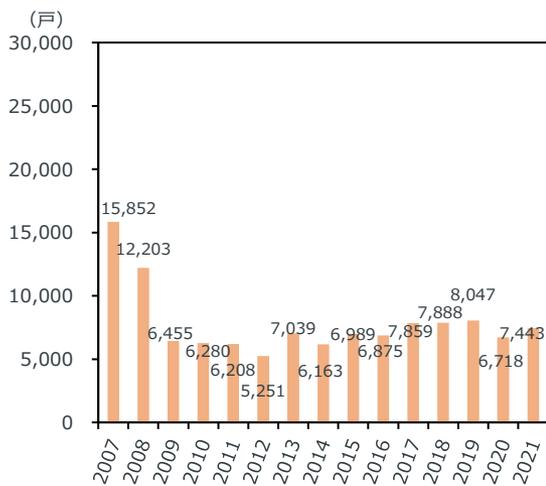
北海道



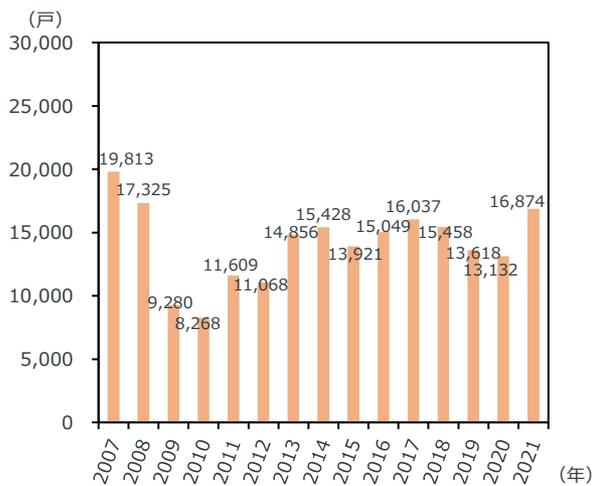
宮城県



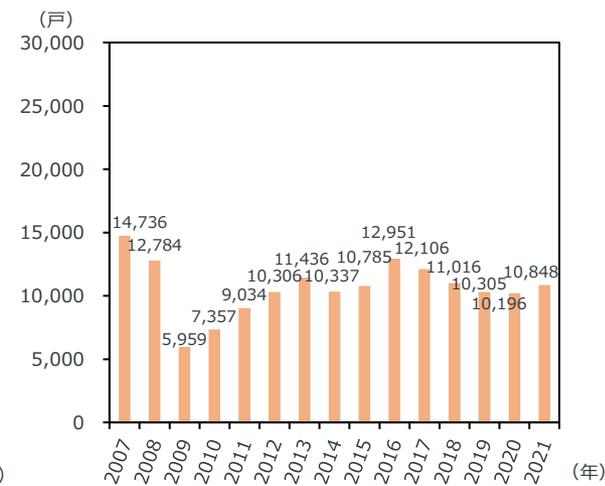
愛知県



大阪府



福岡県



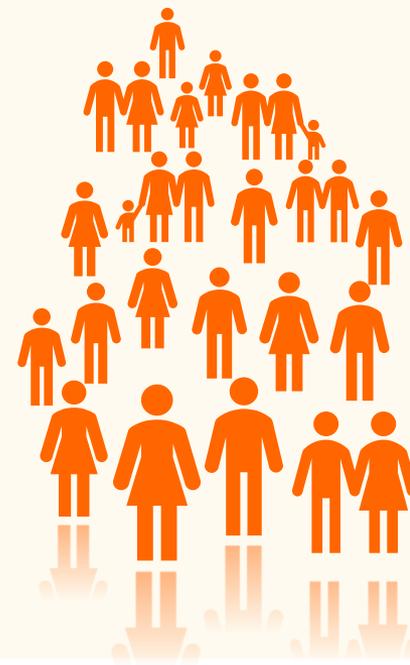
出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」（鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造）

💡 2. 分散投資の効果が高い



J-REITのなかでも住宅特化型は
物件数・テナント数が多く、

リスクが分散 されている



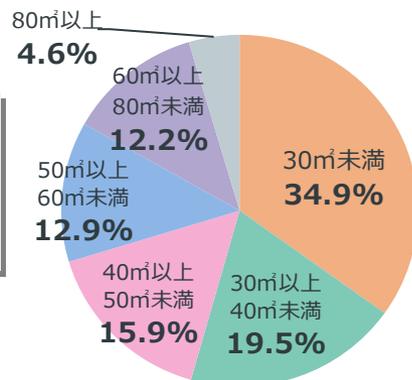
日本アコモデーションファンド投資法人（NAF）におけるテナントの状況

➤ 住戸面積別比率

1住戸あたりの面積

平均 **42.1 m²/戸**

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出
 ※ 第32期末（2022年2月28日）時点

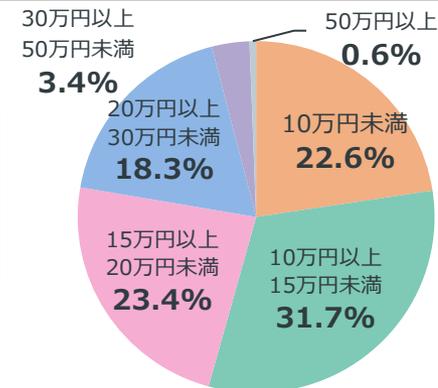


➤ 賃料総額別比率

1住戸あたりの月額賃料

平均 **15.6 万円/戸**

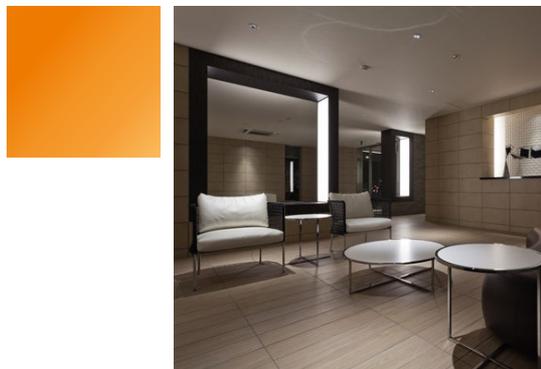
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出
 ※ 第32期末（2022年2月28日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出



「賃貸住宅」の物件数・総戸数及びテナント入替え状況

	第29期 (2020年8月期)	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)
物件数	112物件	113物件	117物件	117物件
総戸数 (①)	10,890戸	10,957戸	11,520戸	11,520戸
入替え戸数 (②)	1,036戸	1,250戸	1,360戸	1,240戸
入替え戸数の割合 (②÷①)	9.5%	11.4%	11.8%	10.8%
平均稼働率	96.8%	96.4%	96.2%	96.8%

- テナントの入替え（解約→成約）は常に発生するが、保有不動産全体に占める割合はあまり変わらない
- テナント数が多く、1テナントあたりの賃貸面積が小さいためリスクが分散しており、稼働率は安定して推移している



日本アコモデーションファンド投資法人（NAF） と三井不動産グループのご紹介

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		財務の状況	
取得総額	3,379 億円	有利子負債総額	1,675 億円
物件数	134 物件	LTV (有利子負債÷総資産)	51.4 %
総戸数	13,275 戸	長期負債比率	98.8 %
東京23区比率 ^{※1}	88.5 %	加重平均金利	0.51 %
シングル・コンパクト比率 ^{※1}	83.3 %	長期有利子負債平均残存年数	4.9 年
東京23区への集中投資		格付け	AA- R&I
シングル・コンパクトタイプ中心			A+ S&P
高稼働率の維持 ^{※2}	96.8 %	住宅系J-REIT最上級の格付け	

ESGの評価			
GRESB	3 Stars ^{※3} / Green Star	DBJ Green Building 認証	取得物件数 : 7 物件
			取得割合 ^{※4} : 30.6 %

※1 「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。

※2 「稼働率」は、第32期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

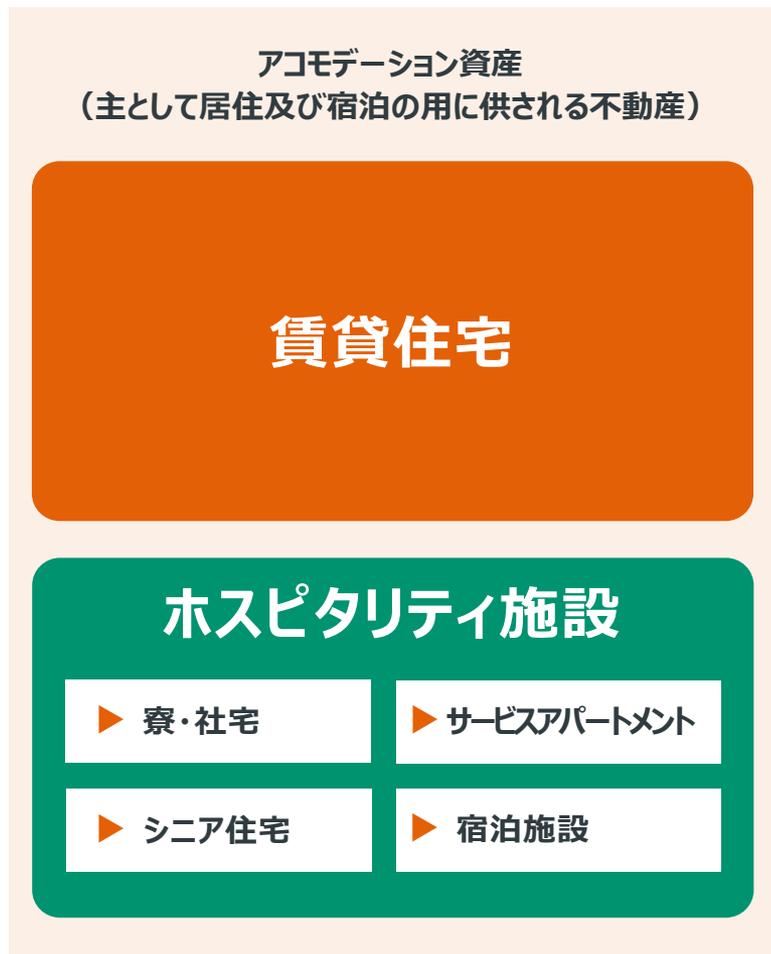
※3 2021年GRESB 評価結果です。

※4 「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。

(第32期末・2022年2月28日時点)

- 「アコモデーション資産」への投資
- 投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



■ 投資エリア



賃貸住宅：東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2

ホスピタリティ施設：全国の主要都市並びにそれらの周辺部

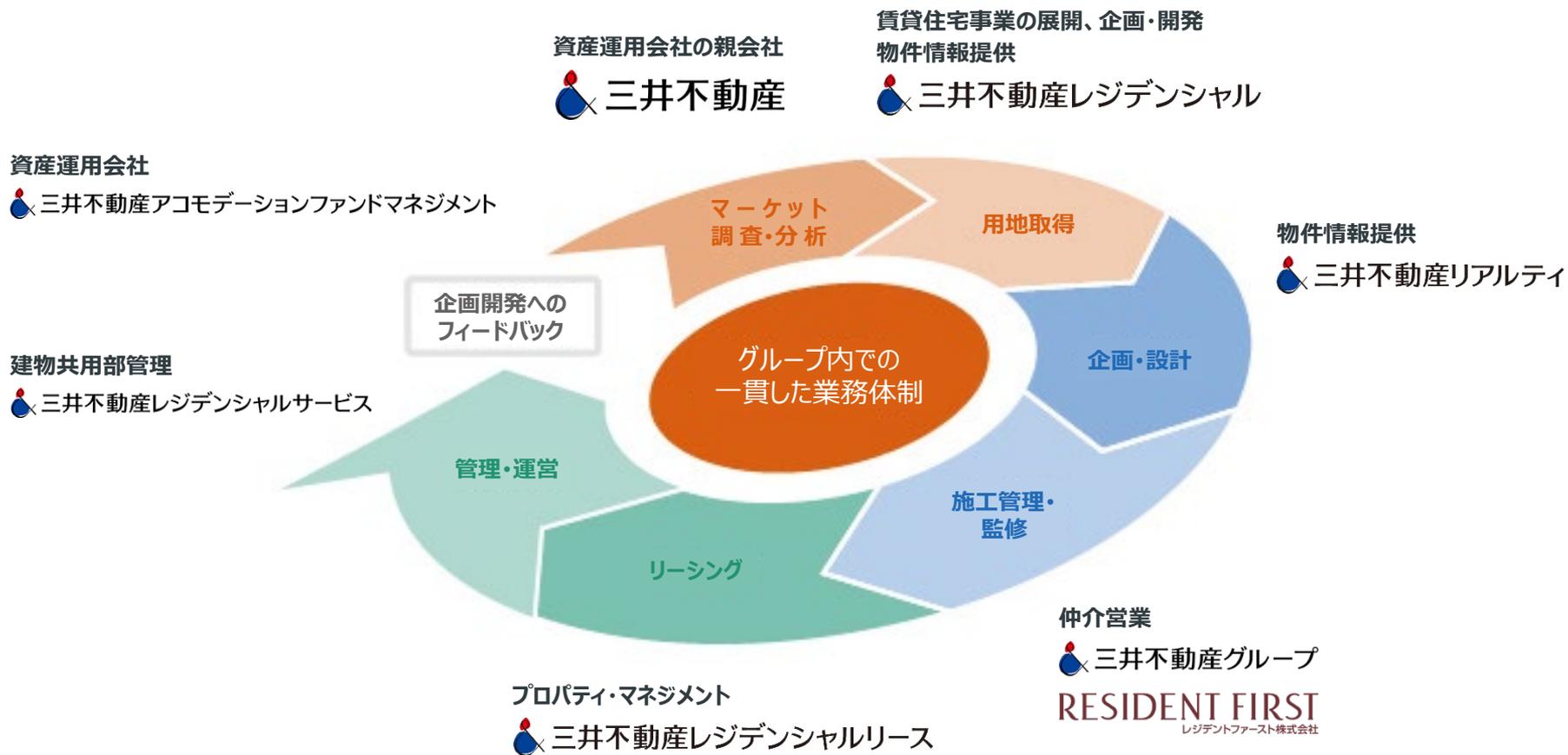
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

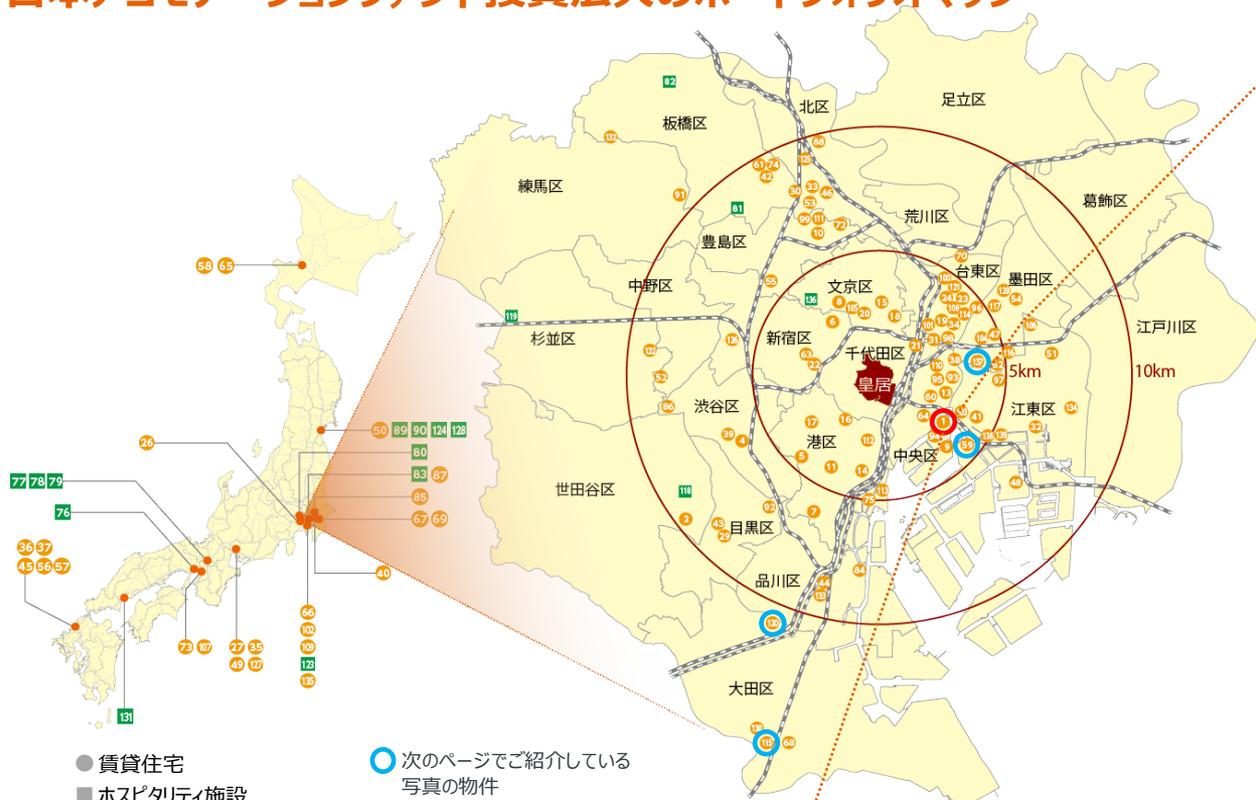
■ ホスピタリティ施設の保有状況 (2022年2月28日時点)

投資比率	保有物件数 17 物件
	取得価格合計 176 億円
5.2%	

賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する、三井不動産グループ各社のノウハウやサポートを最大限に活用



日本アコモデーションファンド投資法人のポートフォリオマップ



● 賃貸住宅
■ ホスピタリティ施設

○ 次のページでご紹介している写真の物件

東京23区	99物件
その他東京圏	13物件
地方主要都市	23物件

福岡市では5物件を保有しています

東京23区を中心に
135物件、13,356戸を保有



① 大川端賃貸棟

「大川端賃貸棟」は、三井不動産が官民一体プロジェクトとして1980年代後半に再開発した「大川端リバーシティ21」エリア内にあります。



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス

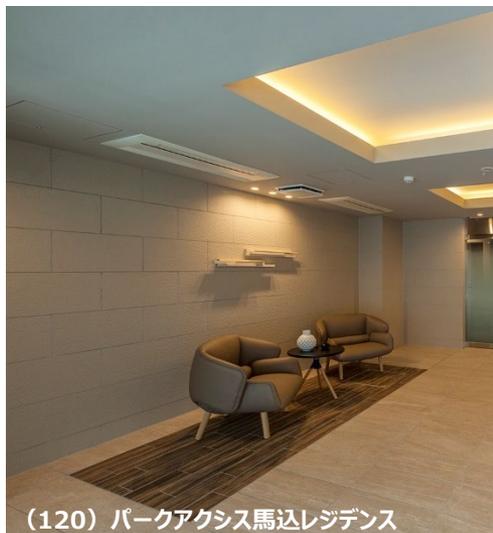


競争力を維持する戦略的なマネジメント

物件名称	リバーポイントタワー	物件名称	パークサイドウイングス
所在地	東京都中央区佃一丁目11番6号他		
交通	東京メトロ有楽町線・都営大江戸線「月島」徒歩6分 東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」徒歩11分		
竣工時期	1989年3月		
構造・規模	SRC造地上40階地下2階建	構造・規模	SRC造地上14階建
賃貸可能戸数	360戸	賃貸可能戸数	154戸
間取り	1LDK～4LDK	間取り	2LDK～4LDK
取得価格	30,816百万円 ※リバーポイントタワー、パークサイドウイングス、ピアエスト、大川端駐車場 合計		

三井不動産グループの賃貸マンション「パークアクシス」を中心に物件を保有

※各写真の番号は前ページの地図における番号

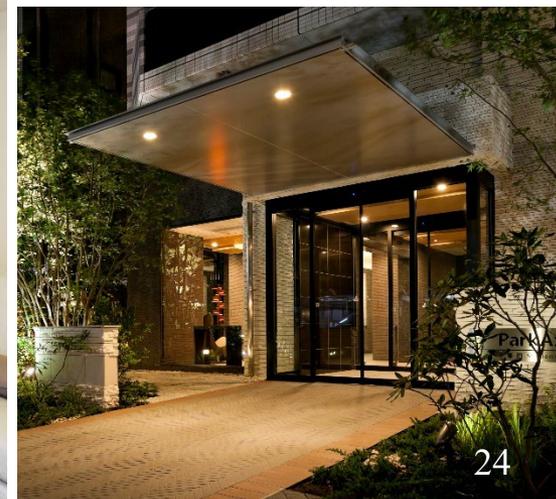


三井不動産グループの賃貸マンション「パークアクシス」

■パークアクシスのご紹介 (共用部/専有部)



パークアクシス蒲田ステーションゲート



三井不動産グループの賃貸マンション「パークアクセス」

■パークアクセスのご紹介（共用部設備）



エントランス オートロック操作盤



エレベーター内監視モニター



宅配ボックス



ペット足洗用シンク

福岡エリアでNAFが保有しているパークアクシス

	物件名称	取得価格 (百万円)	竣工日	取得日	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)
①	パークアクシス六本松	1,515	2007年3月22日	2007年9月14日	住宅111、店舗等1	3,473.67
②	パークアクシス博多駅南	1,890	2007年3月23日	2007年9月14日	住宅176、店舗等1	4,668.29
③	パークアクシス中呉服町	742	2007年8月27日	2009年11月5日	112	2,707.88
④	パークアクシス博多美野島	960	2008年12月25日	2009年11月5日	112	3,461.85
⑤	パークアクシス高宮東	605	2009年3月3日	2009年11月5日	70	2,289.21
	合計	5,712			住宅581、店舗等2	16,600.90



パークアクシス六本松



パークアクシス博多駅南

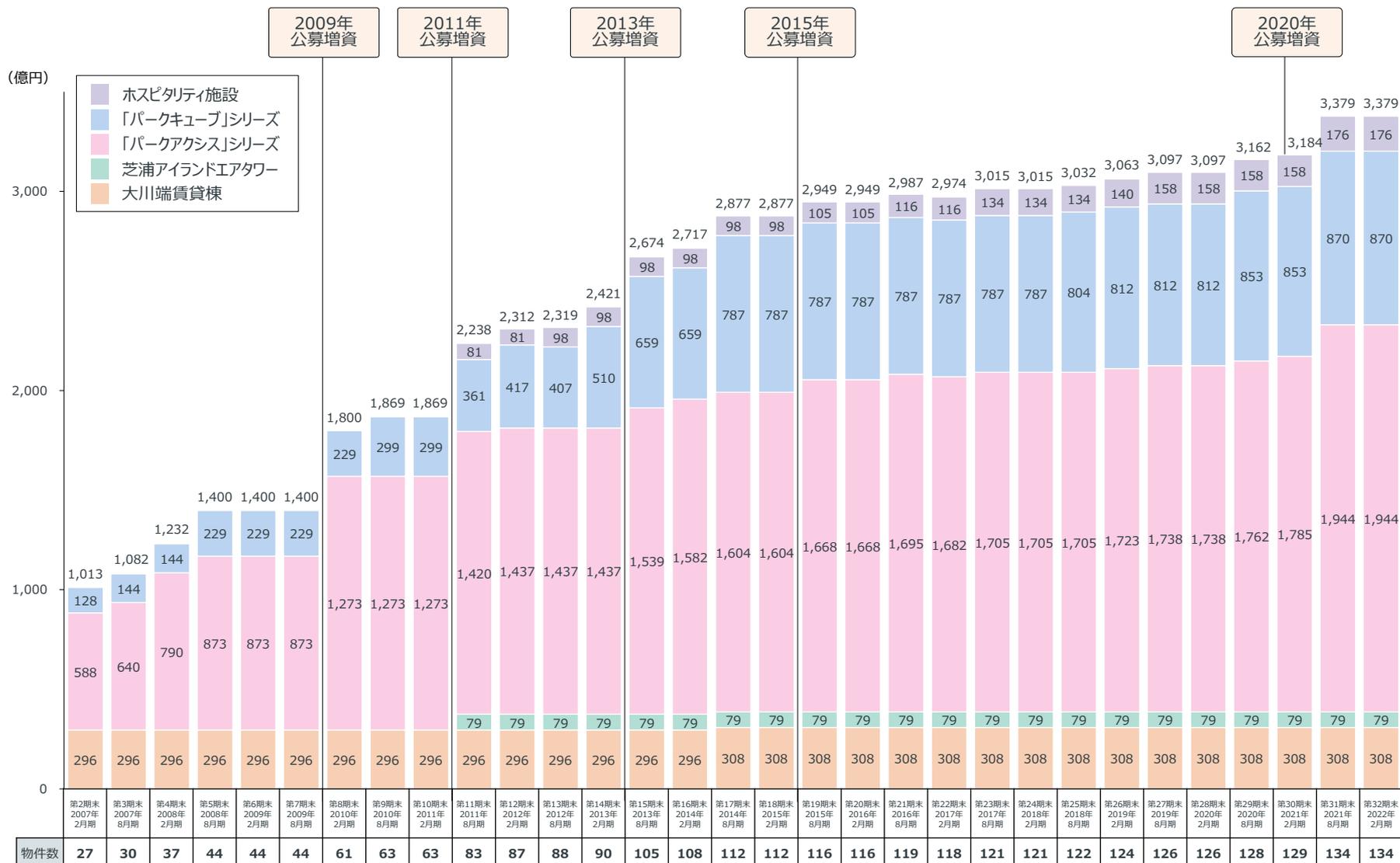


パークアクシス高宮東

福岡エリアでNAFが保有しているパークアクセスシリーズ

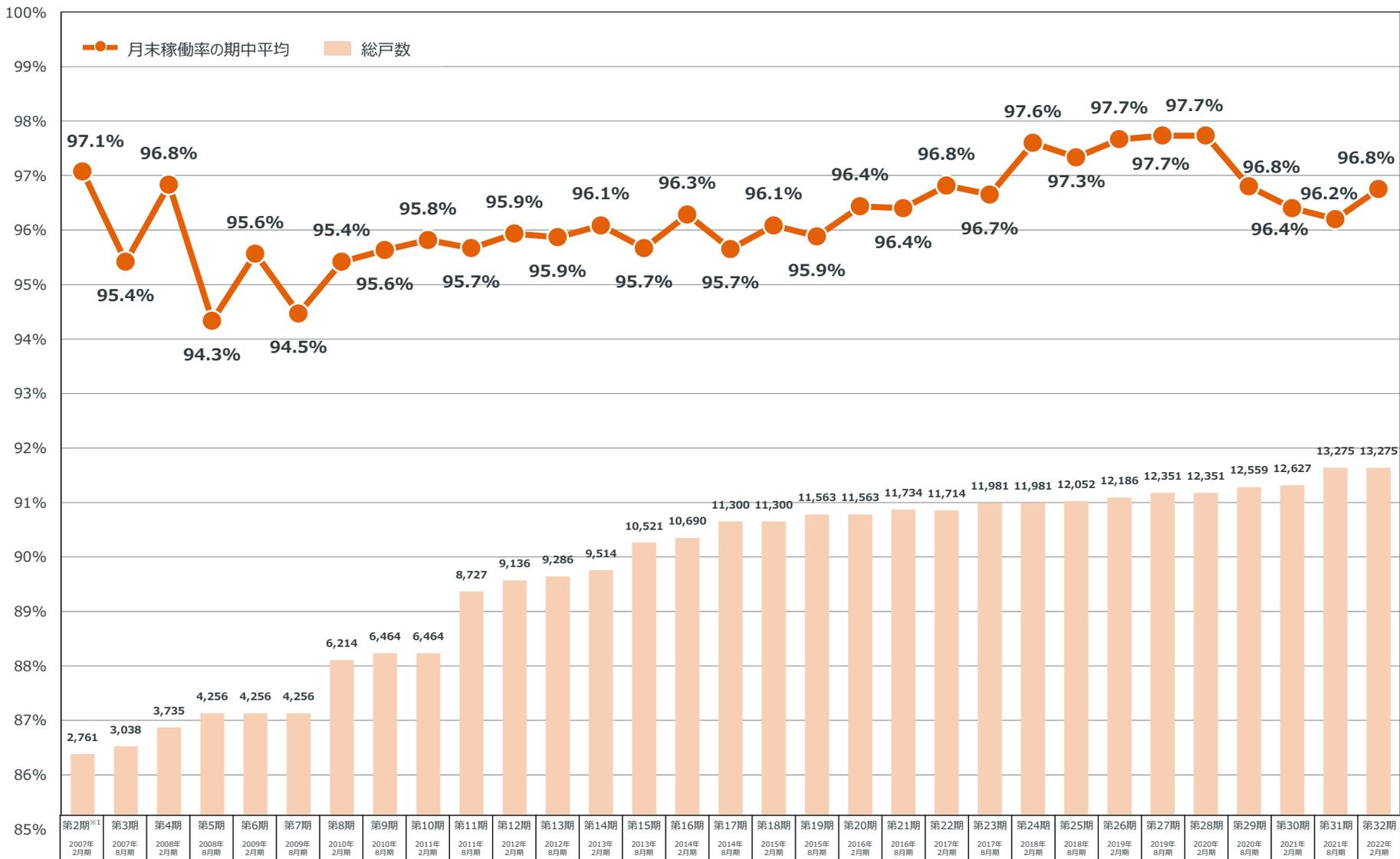


資産規模の推移 (物件取得価格ベース)





保有物件の総戸数と稼働率の推移・・・資産を着実に拡大しつつ高い稼働率を維持

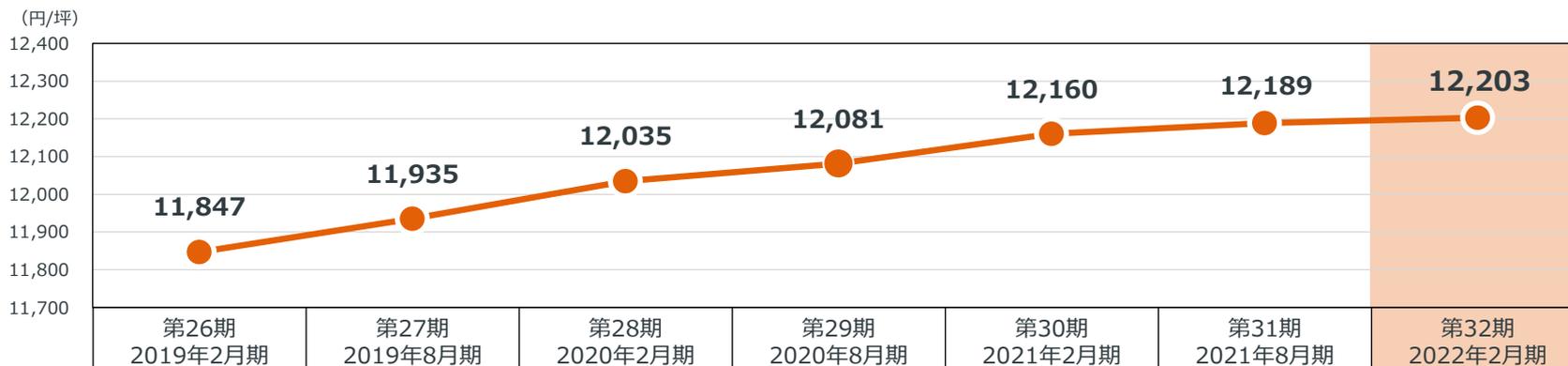


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※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。

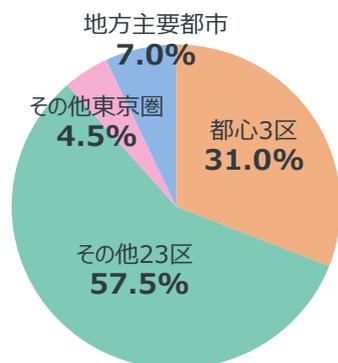
賃貸住宅の賃料の動き

■ 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26期期首から継続保有している「賃貸住宅」106物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第32期末時点、取得価格ベース)

■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期
東京23区	都心3区※1	+0.87%	+0.78%	+0.41%	+0.57%	+0.43%	+0.17%
	その他23区	+0.95%	+0.96%	+0.71%	+0.63%	+0.29%	+0.15%
その他東京圏		+0.44%	▲0.05%	+0.57%	+0.23%	+0.21%	▲0.08%
地方主要都市		+0.15%	+0.21%	▲0.20%	+0.05%	▲0.15%	▲0.08%
「賃貸住宅」合計		+0.75%	+0.81%	+0.38%	+0.63%	+0.34%	+0.13%

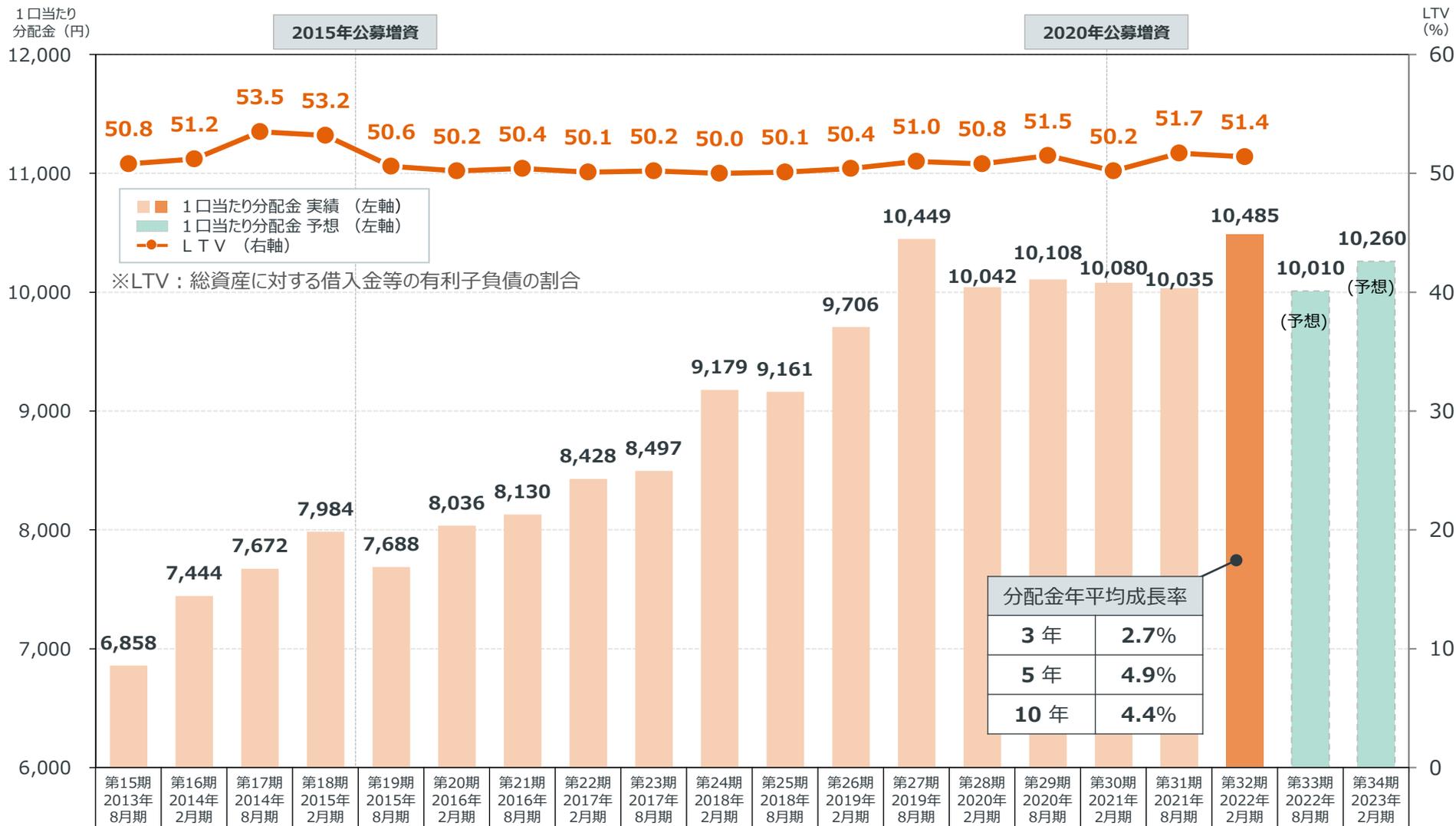
※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

※ 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。



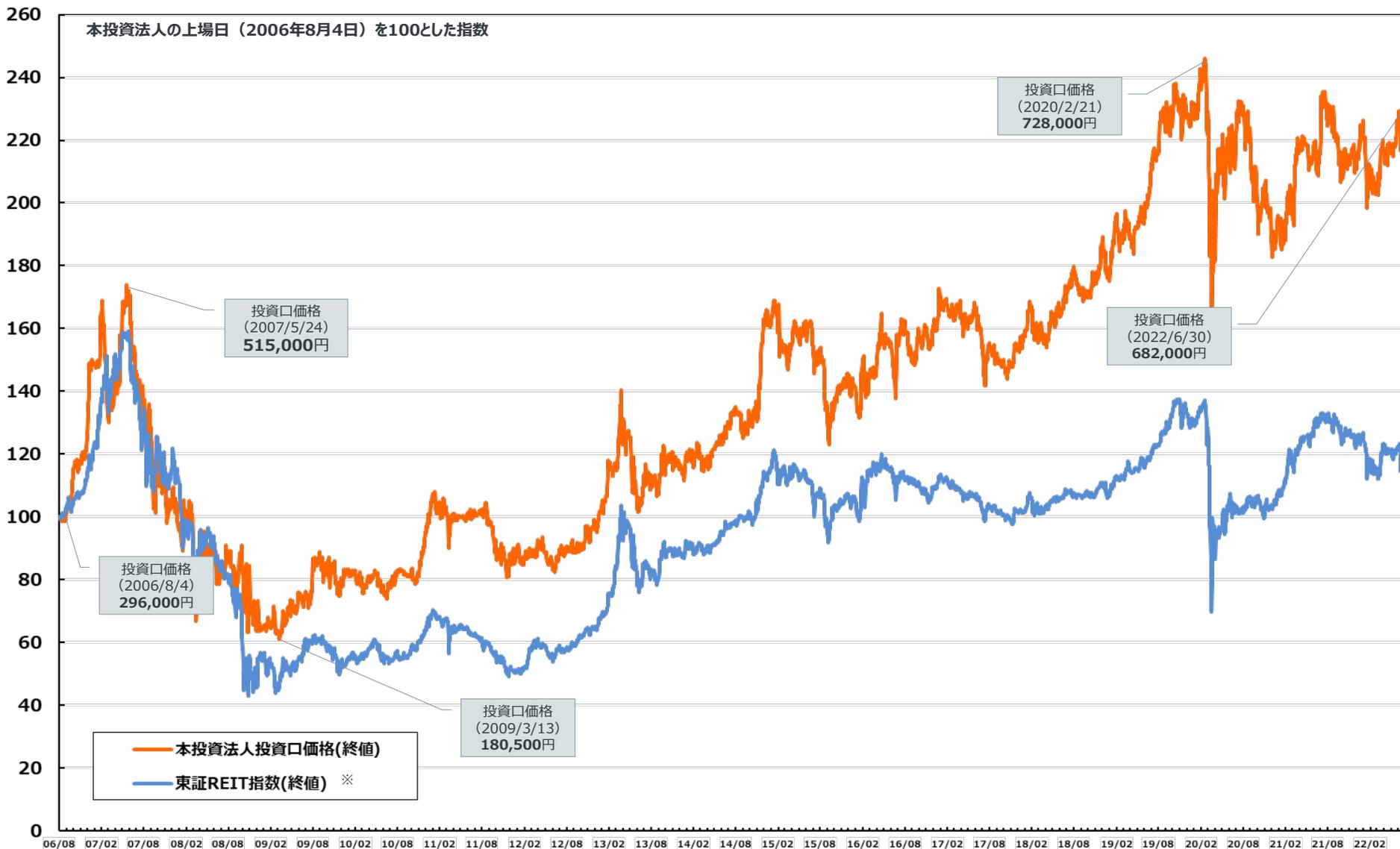
分配金とLTVの実績・・・LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



※ 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



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。）

※ 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の開発物件（福岡エリア）

■ 商業施設 三井ショッピングパーク ららぽーと福岡



✓ 2022年4月25日(月) グランドオープン

✓ JR 鹿児島本線「竹下」駅から徒歩9分／西鉄天神大牟田線「大橋」駅から直行バス

三井不動産グループの開発物件 (福岡エリア)

■ オフィス



博多祇園M-SQUARE

■ 分譲マンション



パークホームズ大濠二丁目



パークホームズ西新トラッドマークス

■ ホテル



三井ガーデンホテル福岡中洲



三井ガーデンホテル福岡祇園

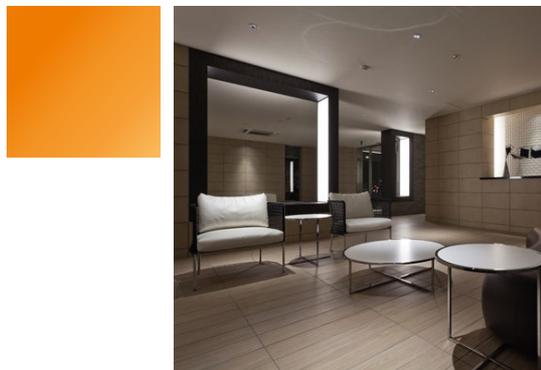
■ 物流倉庫



MFLP 福岡 I

※本頁は三井不動産グループの福岡エリアにおける開発案件の一部を紹介するものであり、いずれも本投資法人が保有する資産ではありません。





本日のご説明のまとめ

➤ J-REITとは？

-  1. 不動産を投資対象とする金融商品
-  2. 不動産への分散投資が少額から可能
-  3. 利益のほとんどが分配される仕組み
-  4. 様々な種類の不動産が投資対象

➤ 住宅特化型J-REITの特徴とは？

-  1. 賃料が安定している
-  2. 分散投資の効果が高い

➤ 日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)とは？

-  1. 住宅特化型でスポンサーは三井不動産
-  2. 需給良好な東京23区を中心に物件を保有



ご清聴ありがとうございました。
ございました。

- 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)