 三井不動産アコモデーションファンド投資法人


20th
Anniversary

ダイワJ-REITキャラバン札幌
説明会資料

証券コード **3226**

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

2026年6月3日



三井不動産アコモデーションファンド投資法人の沿革

8月4日
上場

日本アコモデーションファンド投資法人

取得総額
3,500億円を
突破

2006 主な取得物件



2006

~2016 主な取得物件



2016

~2026 主な取得物件



2026

~2011 主な取得物件



2011

~2021 主な取得物件



2021

2026年8月4日
上場 20周年

20th
Anniversary

2025年9月1日
商号変更

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

1. 住宅特化型J-REITの特徴とは？
2. 三井不動産アコモデーションファンド投資法人
(MAF) について



1.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
ただし、東京23区は賃料上昇へ



2. 分散投資の効果が高い



1. 賃料が安定している ただし、東京23区は賃料上昇へ



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、

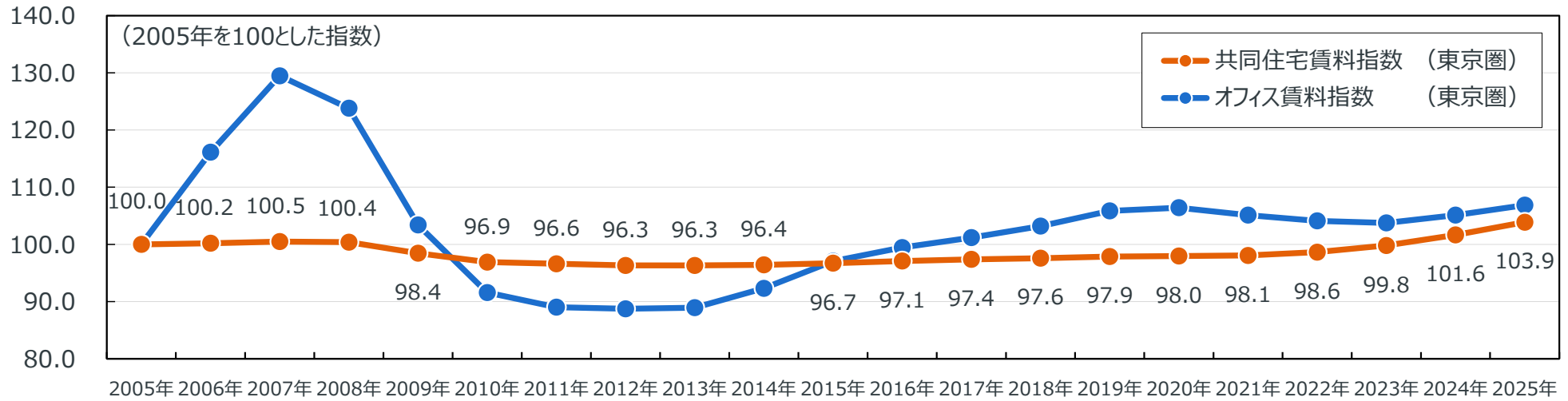
景気変動の影響を受けにくいといえる

ただし、東京23区においては、
人口流入、需要の拡大に伴い
賃料の上昇が継続



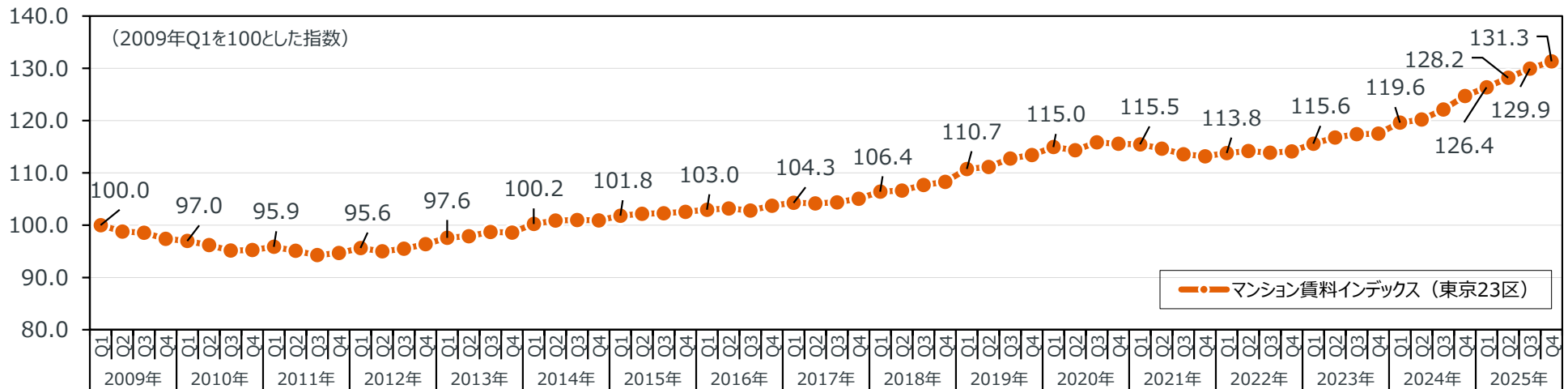


住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



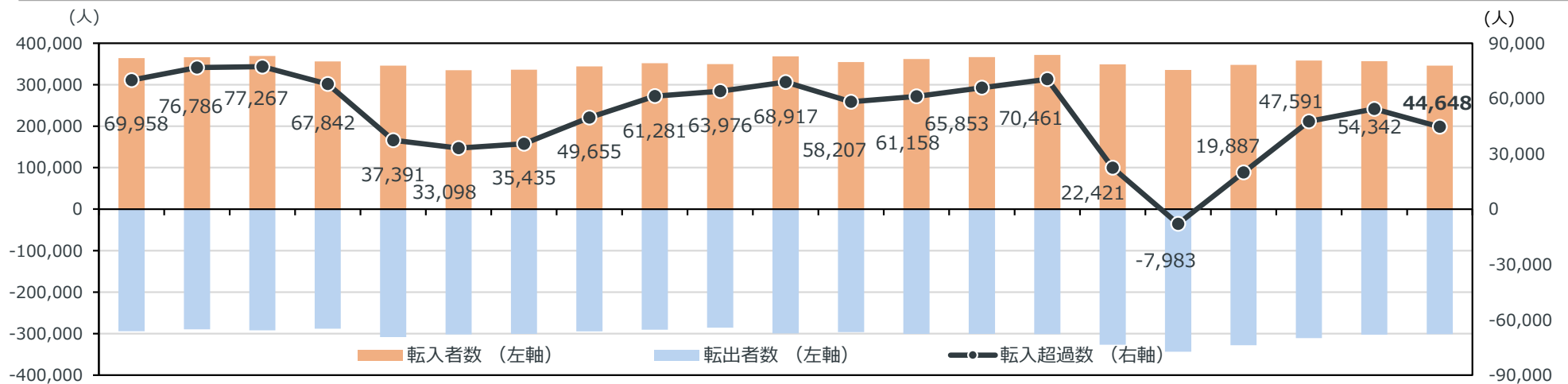
出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区の住宅賃料は上昇が継続



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

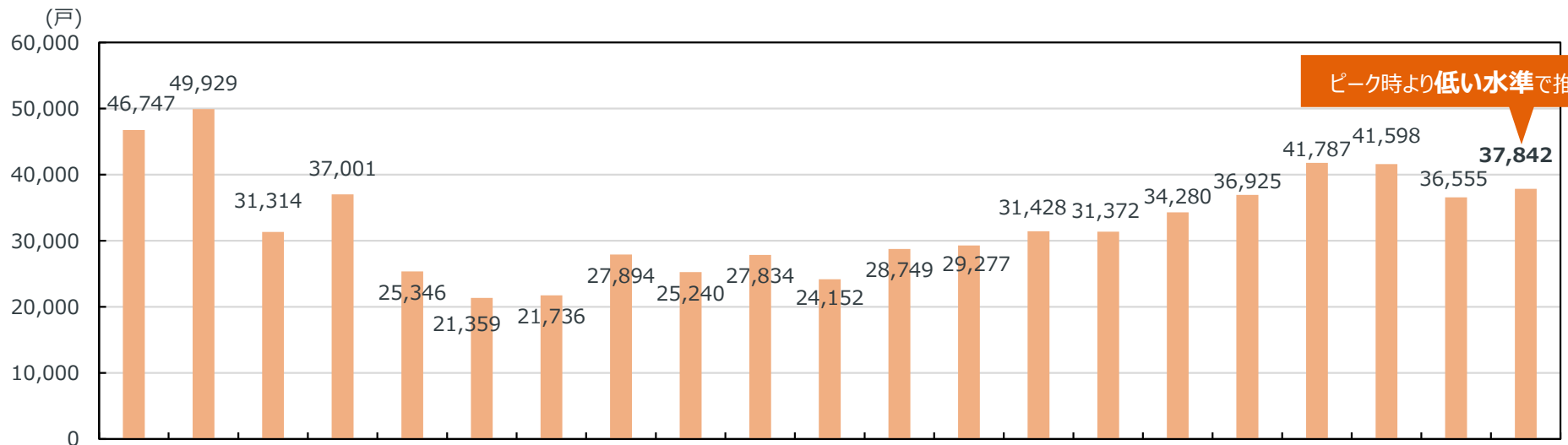
【需要】東京23区では転入超過が続く



2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年 2024年 2025年

出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

【供給】東京都における賃貸マンションの着工量



ピーク時より低い水準で推移

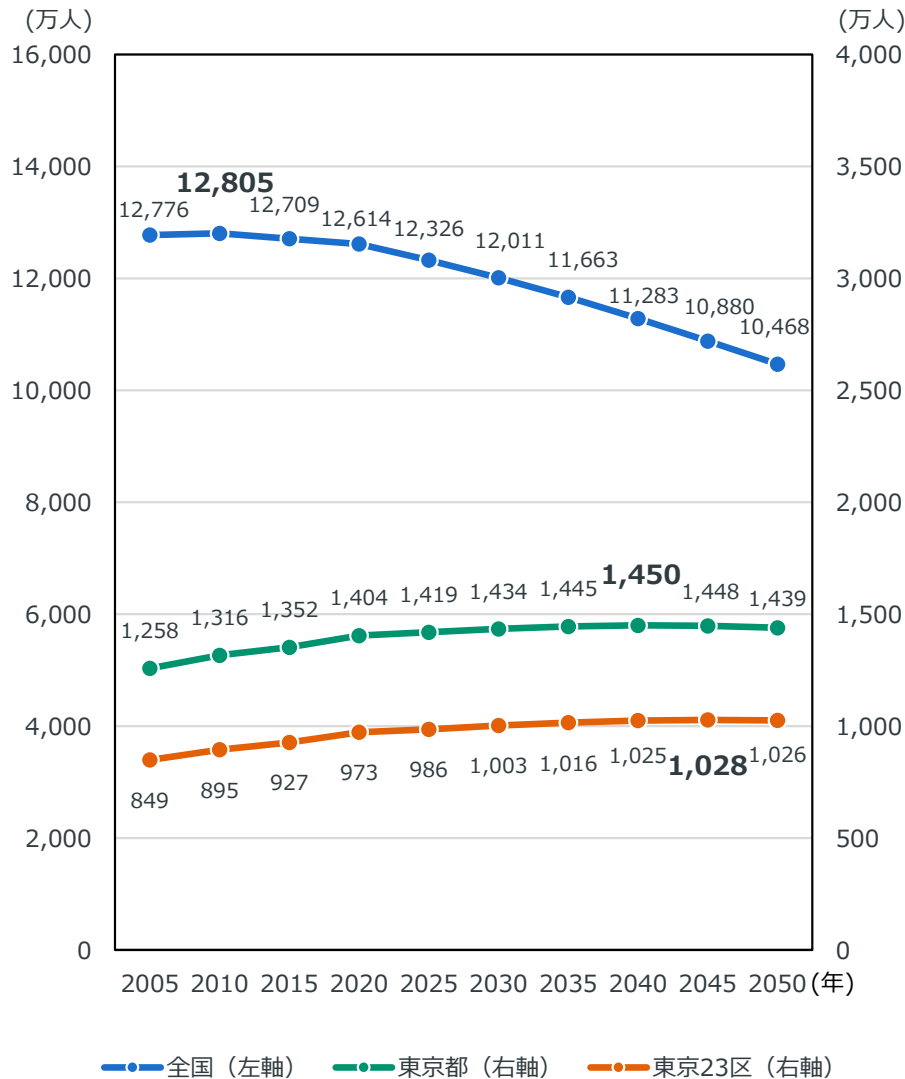
2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年 2024年 2025年

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)

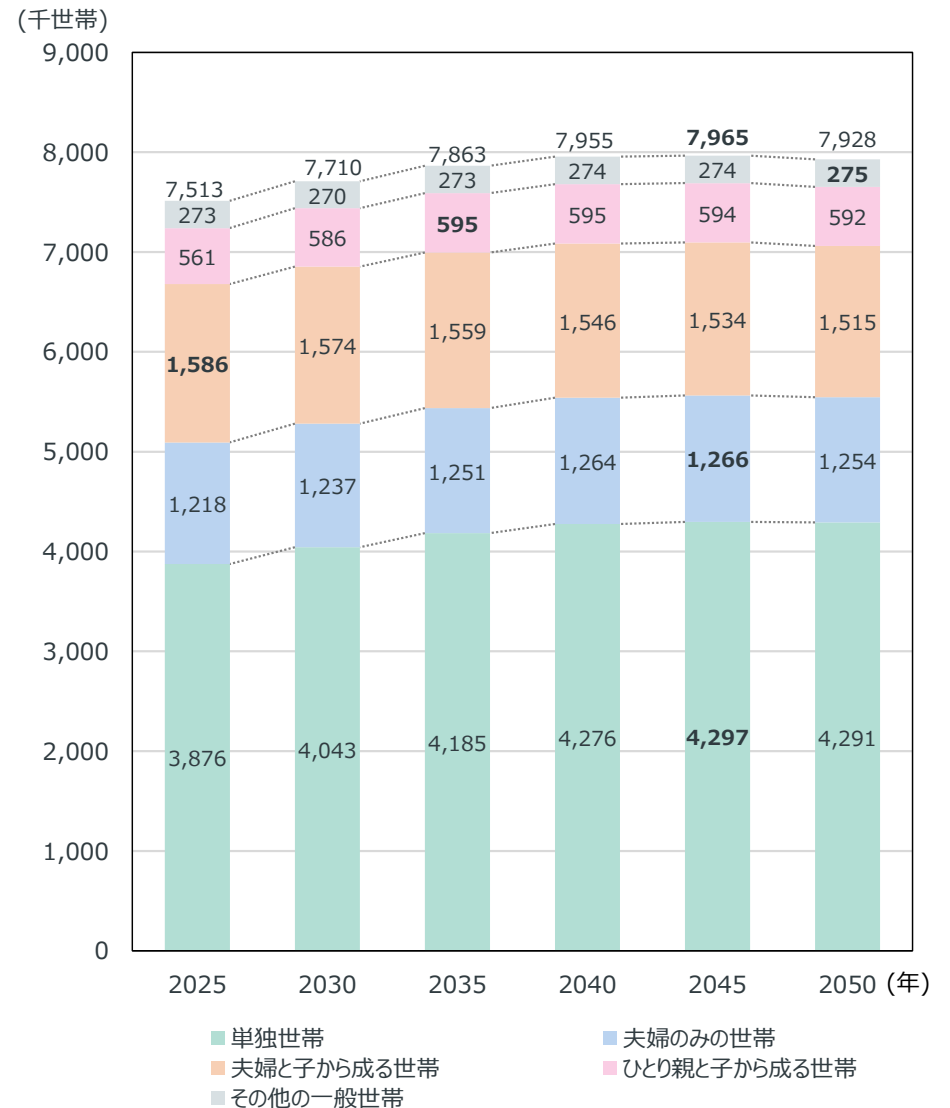


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 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（令和5年推計）」（出生中位・死亡中位仮定）、
「日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計」

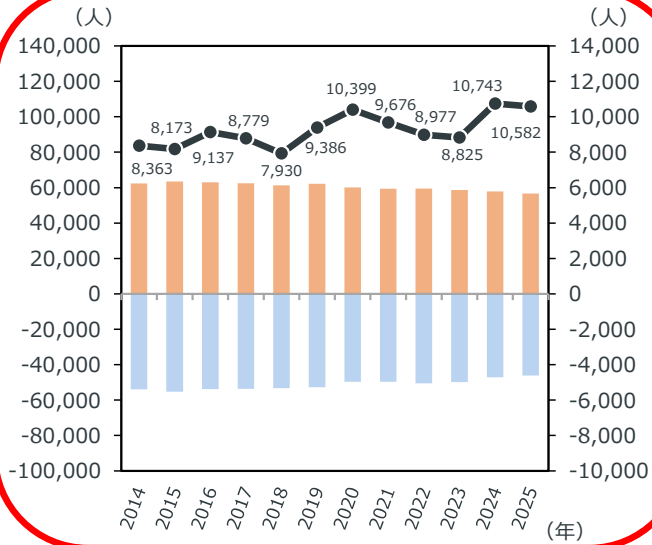
出所：国立社会保障・人口問題研究所

「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）令和6（2024）年推計」

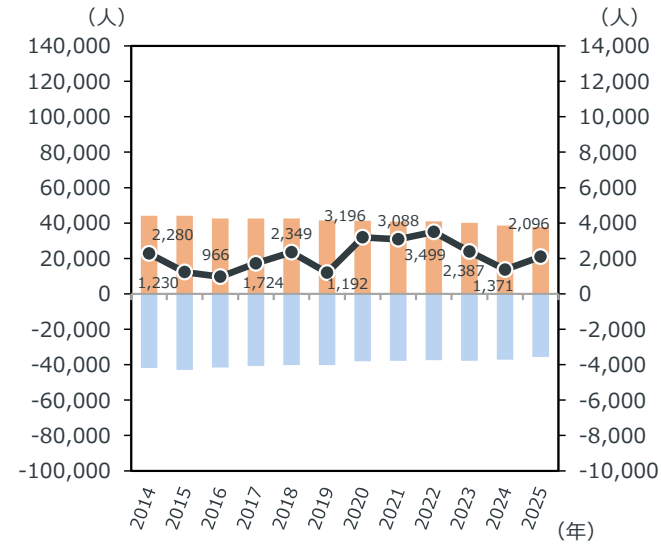


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

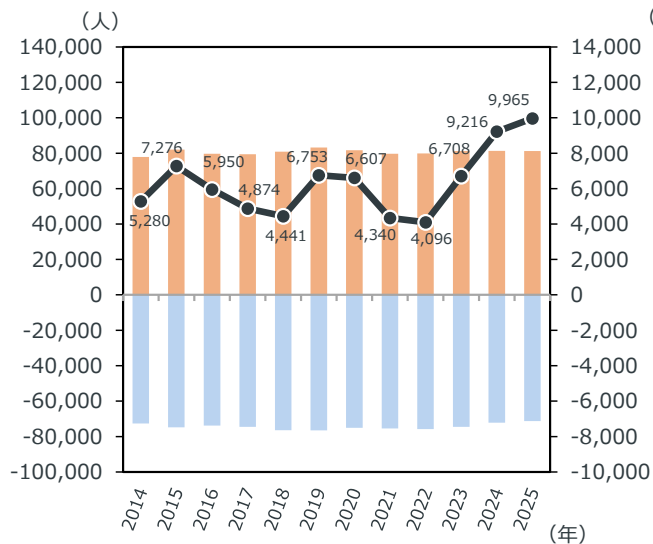
札幌市



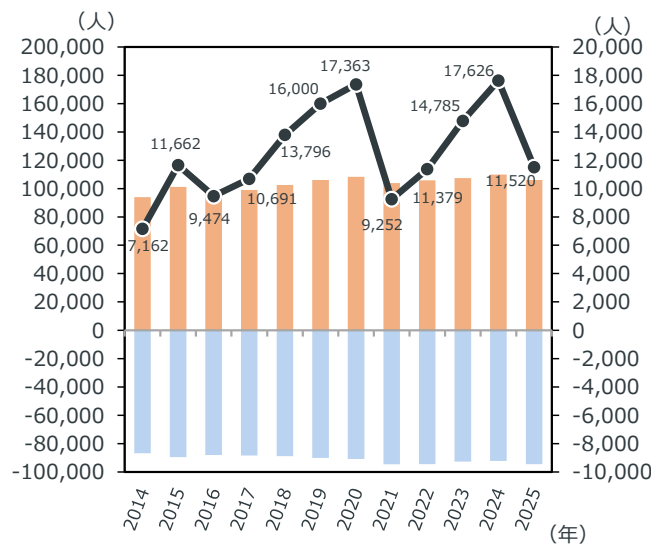
仙台市



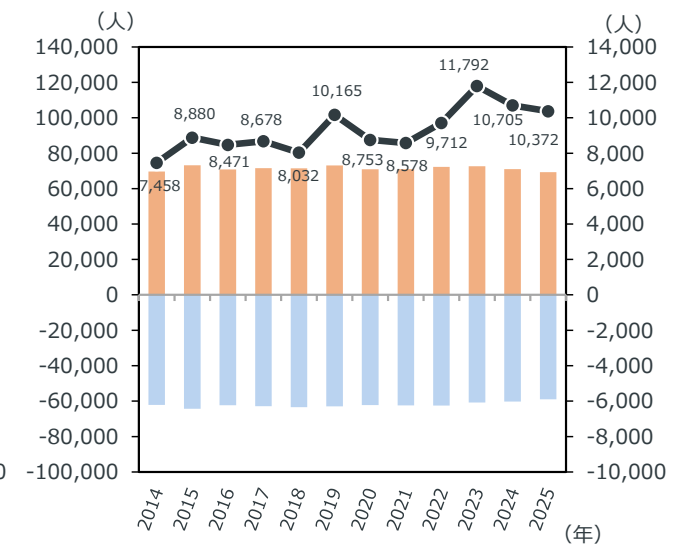
名古屋市



大阪市



福岡市

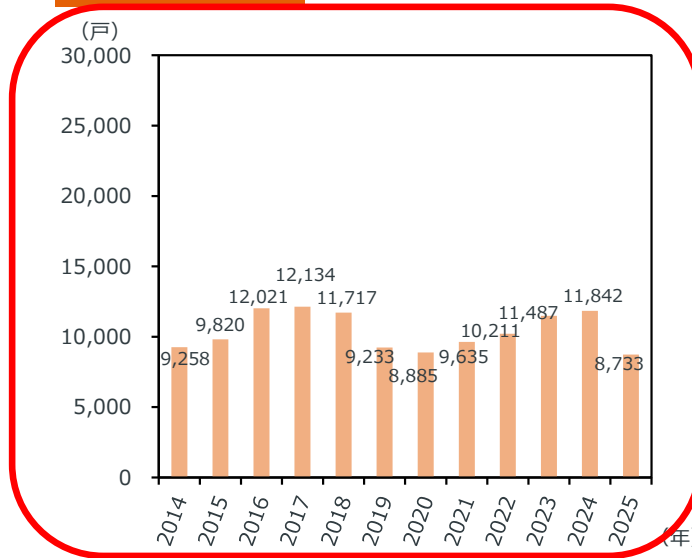


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

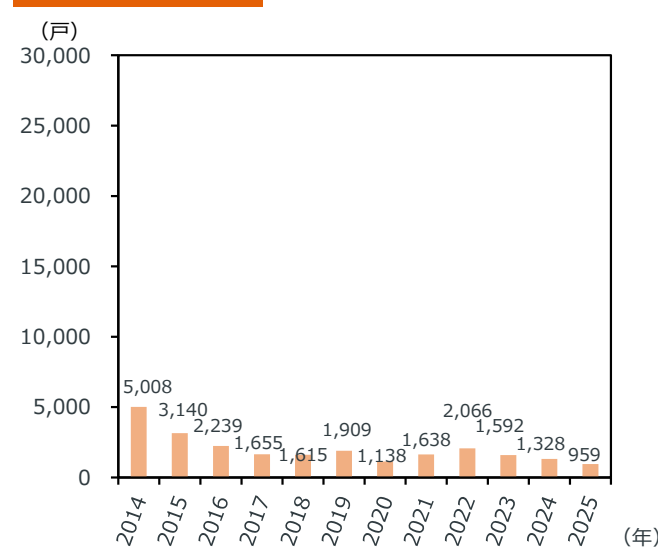


地方においても賃貸マンションの供給は限定的

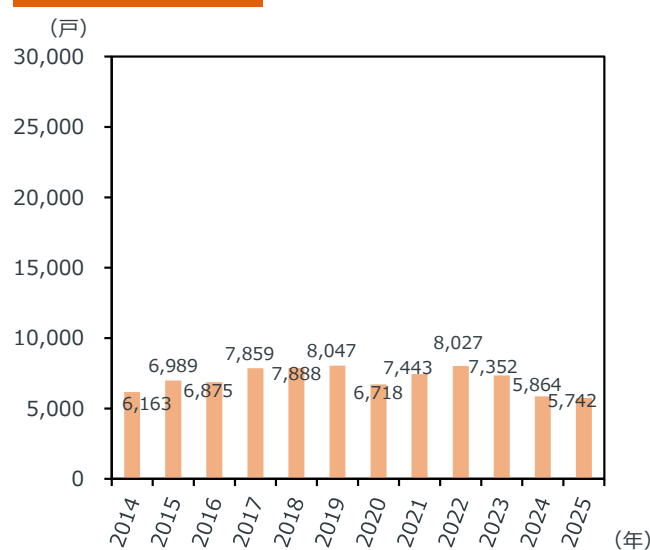
北海道



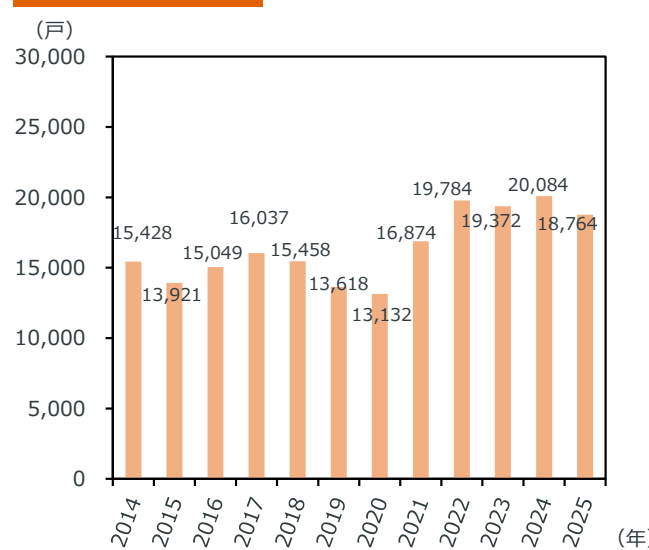
宮城県



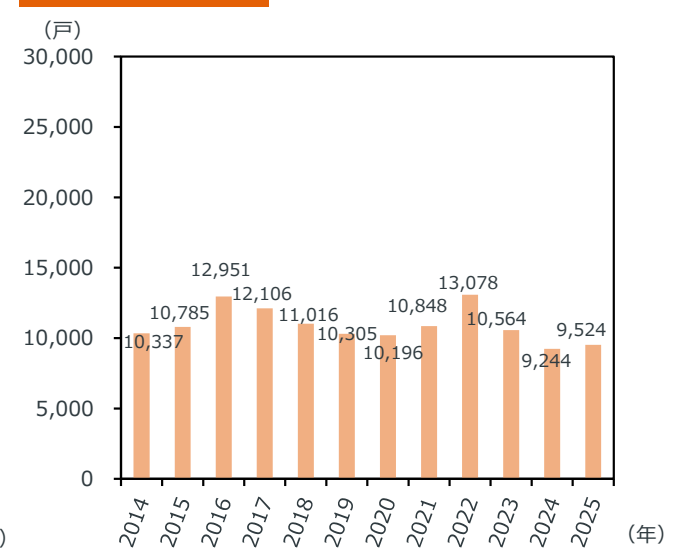
愛知県



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





2. 三井不動産アコモデーション ファンド投資法人 (MAF) について

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 | 3,496 億円 | 有利子負債総額 | 1,697 億円 |
| 物件数 | 141 物件 | 総資産LTV | 51.3 % |
| 総戸数 | 13,702 戸 | 鑑定LTV | 32.4 % |
| 東京23区比率 ^{※1} | 88.9 % | 長期負債比率 | 98.8 % |
| シングル・コンパクト比率 ^{※1} | 83.2 % | 加重平均金利 | 0.72 % |
| 東京23区への集中投資 | | 長期有利子負債平均残存年数 | 4.0 年 |
| シングル・コンパクトタイプ中心 | | 格付け | AA－ R&I |
| 高稼働率の維持 ^{※2} | 97.6% | 住宅系J-REIT最上級の格付け | |

| ESGの評価 | | | |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| GRESB | 1 Star ^{※3} / Green Star | グリーンビルディング 認証 ^{※4} | 取得物件数： 11 物件 |
| | | | 取得割合： 33.9 % |

※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。 (第40期末・2026年2月28日時点)

※2 「稼働率」は、第40期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2025年GRESB 評価結果です。

※4 「グリーンビルディング認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。



第40期 決算ハイライト

| | 第40期予想※1 (2026年2月期) ① | 第40期実績 (2026年2月期) ② | 対予想比 | | 第39期実績 (2025年8月期) ③ | 対前期(第39期)比 | |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|---|---------------------------|---------------|---|
| | | | 増減 ②-① | 主な増減要因 | | 増減 ②-③ | 主な増減要因 |
| 営業収益 | 13,643 百万円 | 13,727 百万円 | +83 百万円 | ■営業収益 +83 百万円 既存物件 +84 百万円 | 13,195 百万円 | +531 百万円 | ■営業収益 +531 百万円 既存物件 +107 百万円 |
| 営業利益 | 6,834 百万円 | 6,893 百万円 | +59 百万円 | 第40期取得・譲渡物件 +3 百万円 第40期物件譲渡益 ▲4 百万円 | 6,341 百万円 | +552 百万円 | 第39期取得物件 ▲12 百万円 第40期取得・譲渡物件 +24 百万円 |
| 当期純利益 | 6,270 百万円 | 6,353 百万円 | +82 百万円 | (内部留保 ▲1 百万円) | 5,850 百万円 | +502 百万円 | 第40期物件譲渡益 +412 百万円 (内部留保 +299 百万円) |
| 内部留保 | 300 百万円 | 299 百万円 | ▲1 百万円 | ■営業費用 +24 百万円 賃貸諸費用 +15 百万円 公租公課 ▲0 百万円 | — | +299 百万円 | ■営業費用 ▲20 百万円 賃貸諸費用 ▲66 百万円 公租公課 ▲0 百万円 |
| 1口当たり 当期純利益※2 | 2,491 円 | 2,523 円 | +32 円 | 減価償却費 ▲3 百万円 資産運用報酬 +15 百万円 | 2,324 円 | +199 円 | 減価償却費 ▲55 百万円 資産運用報酬 +101 百万円 |
| 1口当たり 分配金 | 2,371 円 | 2,405 円 | +34 円 | その他費用 ▲3 百万円 | 2,324 円 | +81 円 | その他費用 +0 百万円 |
| 期末発行済 投資口数 | 2,517,360 口 | 2,517,360 口 | — | ■営業外収益 +18 百万円 保険金収入等 +11 百万円 受取利息 +6 百万円 | 2,517,360 口 | — | ■営業外収益 +5 百万円 |
| 運用 資産 | 取得総額※3 349,695 百万円 | 349,695 百万円 | — | ■営業外費用 ▲4 百万円 支払利息等 ▲4 百万円 | 347,686 百万円 | +2,009 百万円 | ■営業外費用 +56 百万円 支払利息等 +56 百万円 |
| | 物件数 141 物件 | 141 物件 | — | | 140 物件 | +1 物件 | |
| 月末稼働率の 期中平均 | 97.5 % | 97.6 % | +0.1 ポイント | | 97.3 % | +0.3 ポイント | |
| 期末 L T V | 51.2 % | 51.3 % | +0.1 ポイント | | 51.3 % | — | |

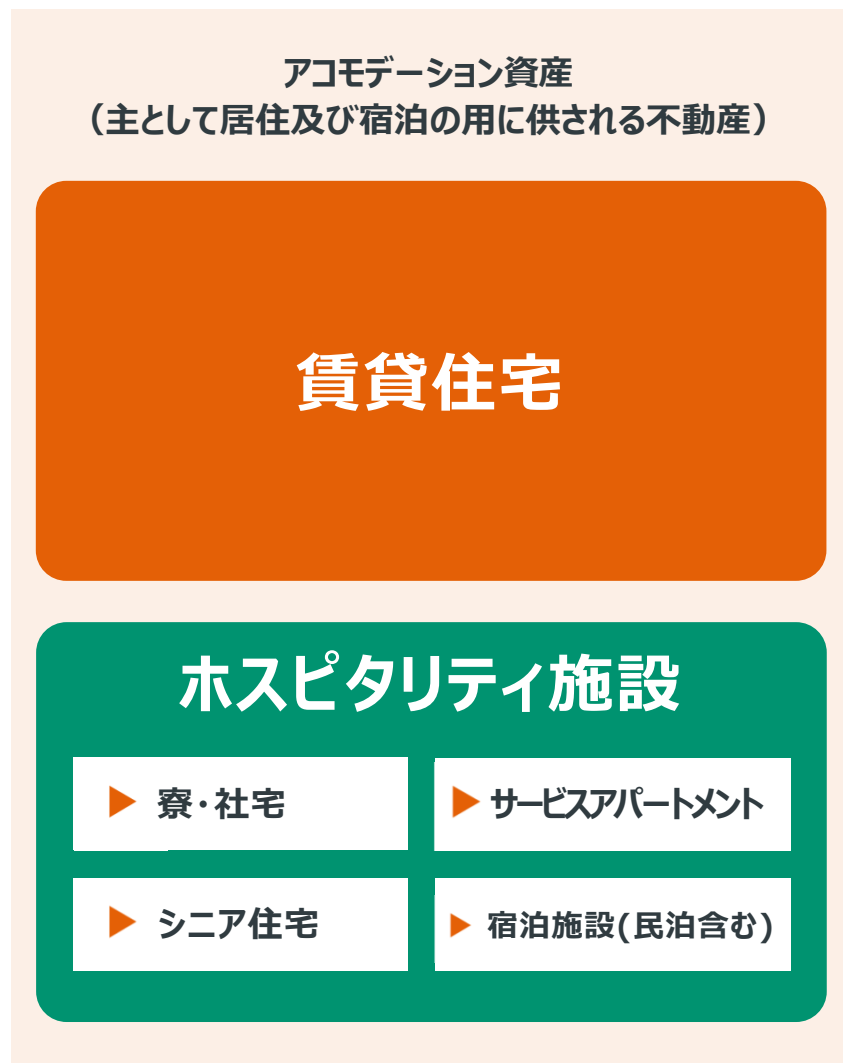
※1 第40期予想は、2025年12月10日付「2026年2月期(第40期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した数値です。

※2 期末発行済投資口数で除して算出しています。

※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

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



賃貸住宅 への投資比率

90% 以上

(2026年2月28日時点: **93.5%**)

■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

80% 以上

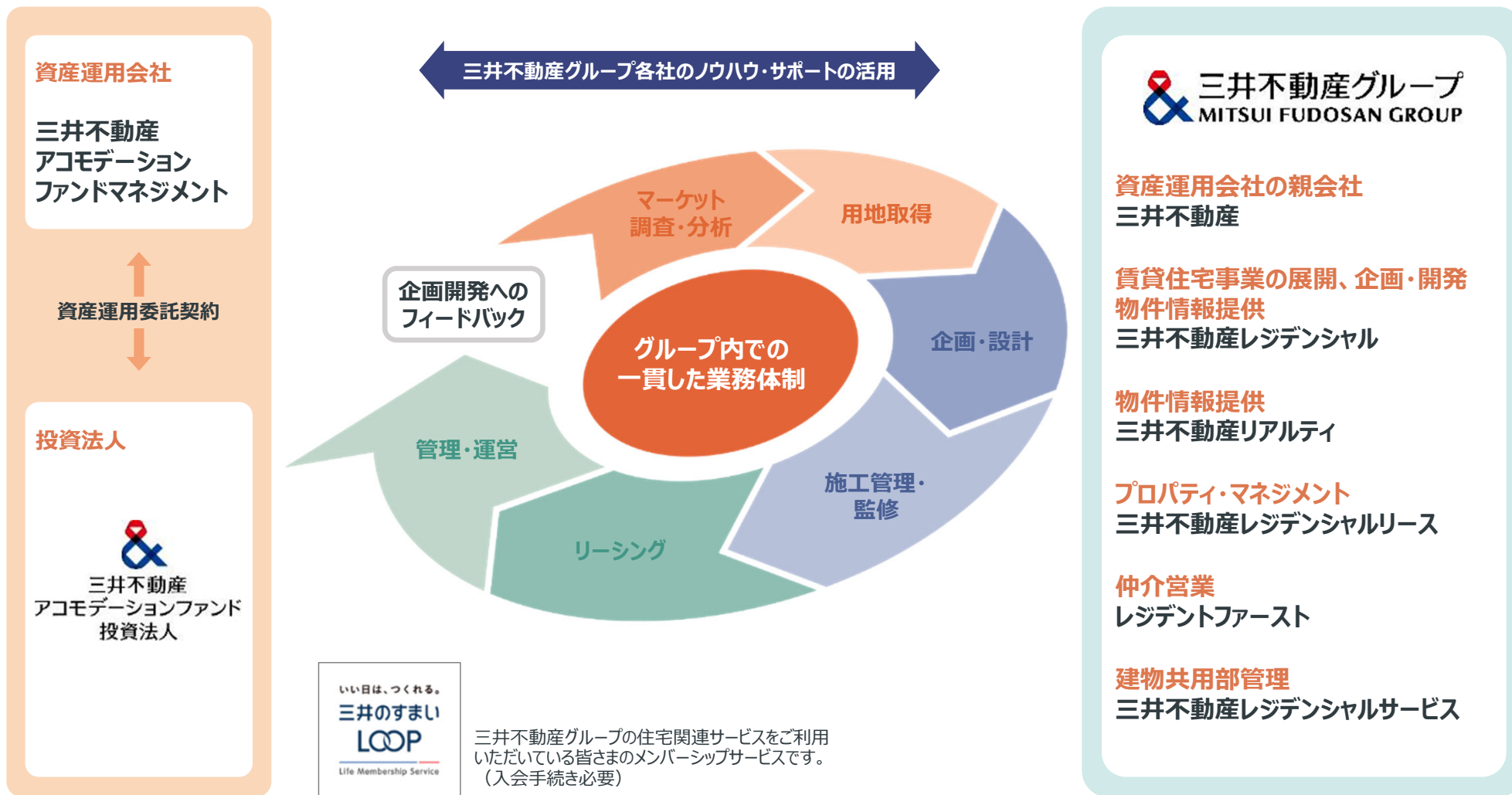
(2026年2月28日時点: **84.8%**)

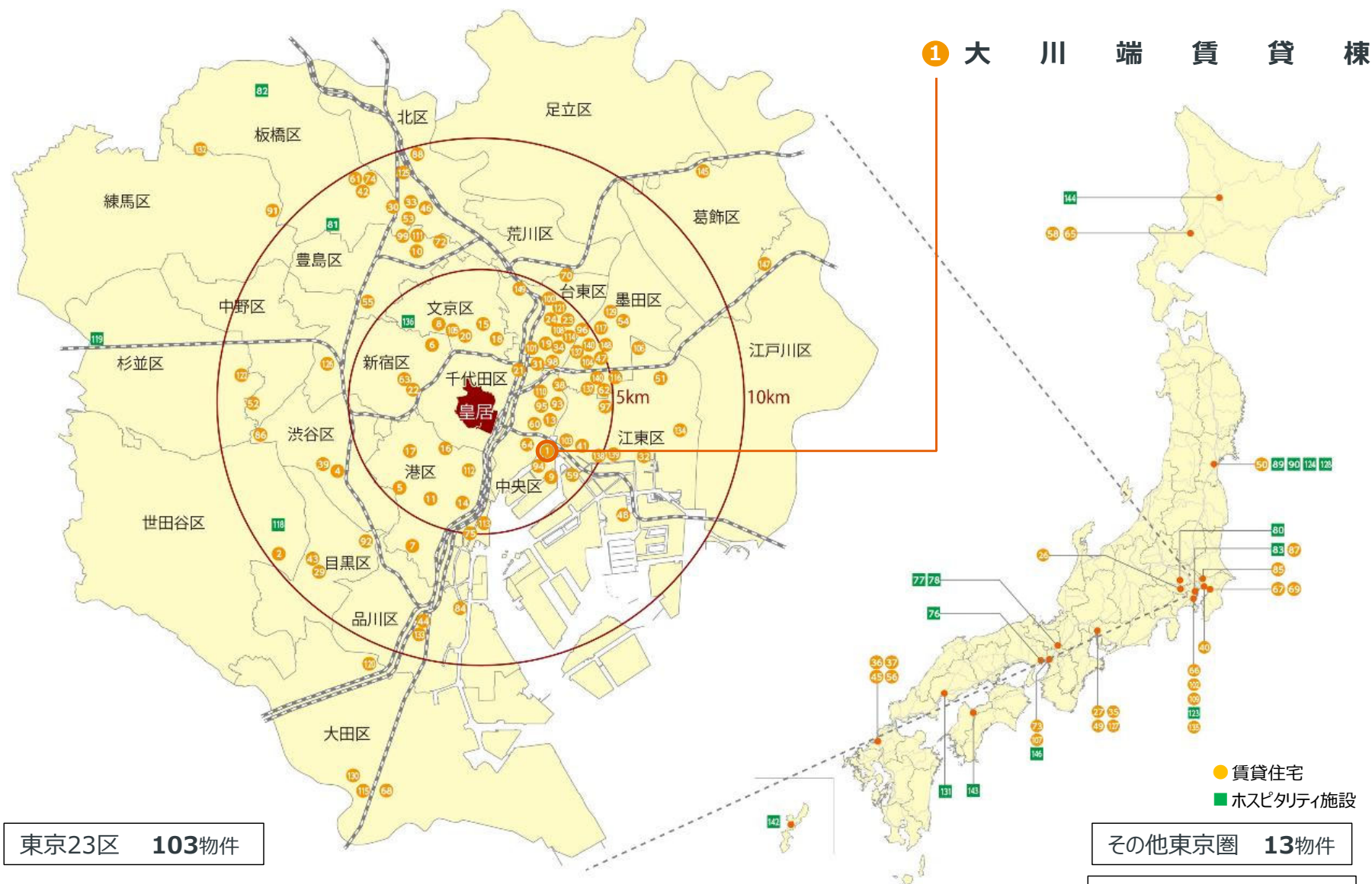
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※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

賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する各社のノウハウやサポートを最大限活用





※ 第40期末（2026年2月28日）現在のポートフォリオ141件を記載しています。
囲み数字は、P49～53に記載の物件番号を示しています。

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 | 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・都営地下鉄大江戸線「月島」駅徒歩6分 | |
| 竣工年月 | 1989年3月 | 1988年7月 |
| 規模 | 地上40階地下2階建 | 地上14階建 |
| 賃貸可能戸数 | 390戸 | 154戸 |
| 間取り | 1LDK～4LDK | 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、ピアウエスト、大川端駐車場 合計 | |



リバーポイントタワー



パークサイドウイングス

ロケーション・アクセス

■ 東京駅から2km圏に暮らす贅沢

東京駅から2km圏に位置する「大川端リバーシティ21」は銀座、丸の内、日本橋など東京の中心部にほど近く他の都心主要スポットにも電車でスムーズにアクセスできる良好な交通利便性を提供。

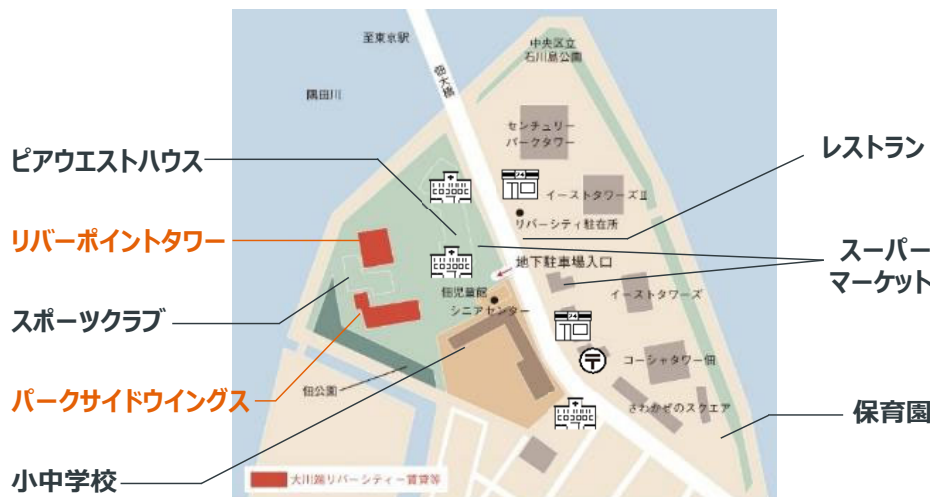


東京メトロ有楽町線
/都営地下鉄大江戸線
「月島」駅
徒歩7分以内

東京メトロ日比谷線
「八丁堀」駅
徒歩13分以内

■ コンパクトでスマートな住環境

大川端リバーシティ21内には、各種の生活利便施設が整い、お住まいの方々の日々の暮らしを支えています。区立の小中学校も同じエリア内にあり、お子さまの成長を見守りやすい環境が整っています。





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



(120) パークアクシス馬込レジデンス



(115) パークアクシス蒲田
ステーションゲート



(137) パークアクシス菊川ステーションゲート

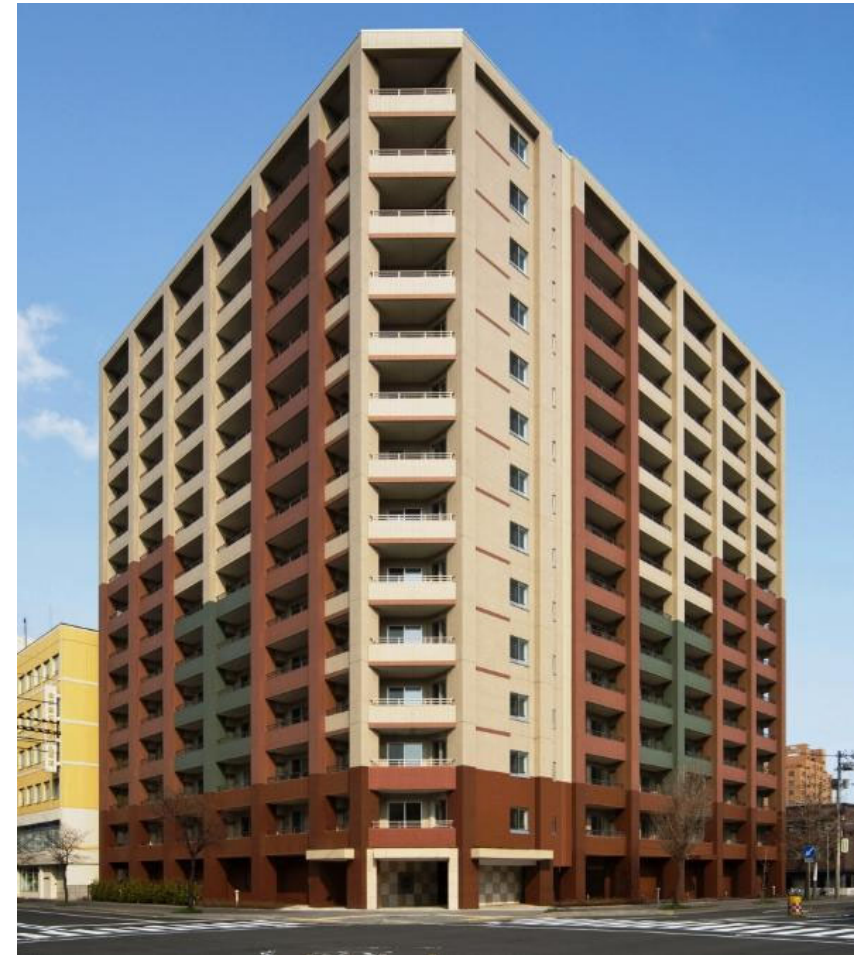


(59) パークアクシス豊洲



パークアクシス札幌植物園前

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 所在地 | 札幌市中央区 |
| 取得日 | 2009年12月1日 |
| 竣工日 | 2008年2月7日 |
| 交通 | 地下鉄東西線「西11丁目」駅徒歩10分 JR「札幌」駅 徒歩13分 |
| 賃貸可能戸数 | 住宅146戸 |
| 間取り | 1LDK、2LDK中心 |
| 取得価格 | 1,650百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,400百万円 |





パークアクシス新さっぽろ

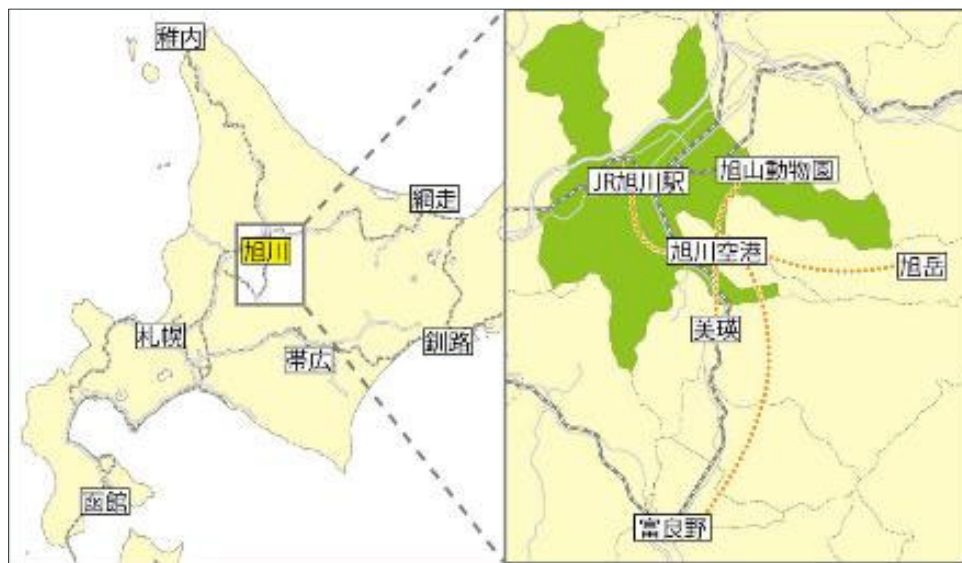
| | |
|--------|------------------------|
| 所在地 | 札幌市厚別区 |
| 取得日 | 2011年3月1日 |
| 竣工日 | 2008年3月5日 |
| 交通 | 地下鉄東西線「新さっぽろ」駅 徒歩5分 |
| 賃貸可能戸数 | 住宅84戸、店舗1戸 |
| 間取り | 1LDK、2LDK中心 |
| 取得価格 | 827百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,160百万円 |





くれたけイン旭川

| | |
|-------|--------------|
| 所在地 | 北海道旭川市 |
| 取得日 | 2024年10月1日 |
| 竣工日 | 2003年7月25日 |
| 交通 | JR「旭川」駅 徒歩8分 |
| 客室数 | 102室 |
| 賃貸借契約 | 固定賃料の長期契約 |
| 取得価格 | 660百万円 |
| 鑑定評価額 | 877百万円 |





■オフィス（札幌三井JPビルディング）

かつては北海道開拓使(現北海道庁)が置かれ、今もなお北海道の政治・経済を牽引する札幌の中核にある「札幌三井JPビルディング」。3駅4路線が地下歩行空間で直結しており、天候に左右されず快適にアクセスすることが可能。高品質な素材を用いた解放感溢れるエントランスや、1フロア約561坪の無柱大空間が魅力的です。



札幌三井JPビルディング | 北海道札幌市中央区北2条西4-1

■商業施設（赤れんがテラス・三井アウトレットパーク札幌北広島）



MITSUI
OUTLET PARK
三井アウトレットパーク 札幌北広島

三井アウトレットパーク 札幌北広島

北海道北広島市大曲幸町3-7-6

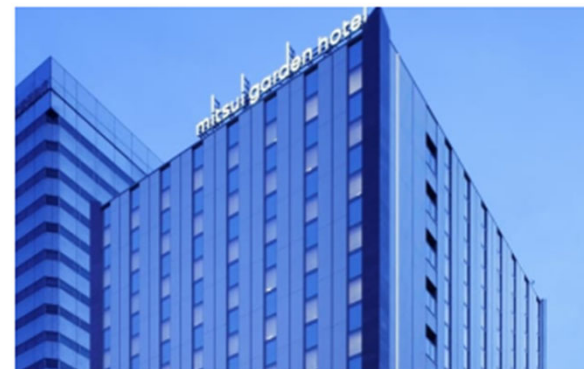


Mitsui Shopping Park Urban

赤れんがテラス

北海道札幌市中央区北2条西4-1

■ホテル（三井ガーデンホテル札幌）



Mitsui Garden Hotel
Sapporo

三井ガーデンホテル札幌

北海道札幌市中央区北5条西6-18-3

■分譲マンション（パークホームズ丸山表参道フロント）



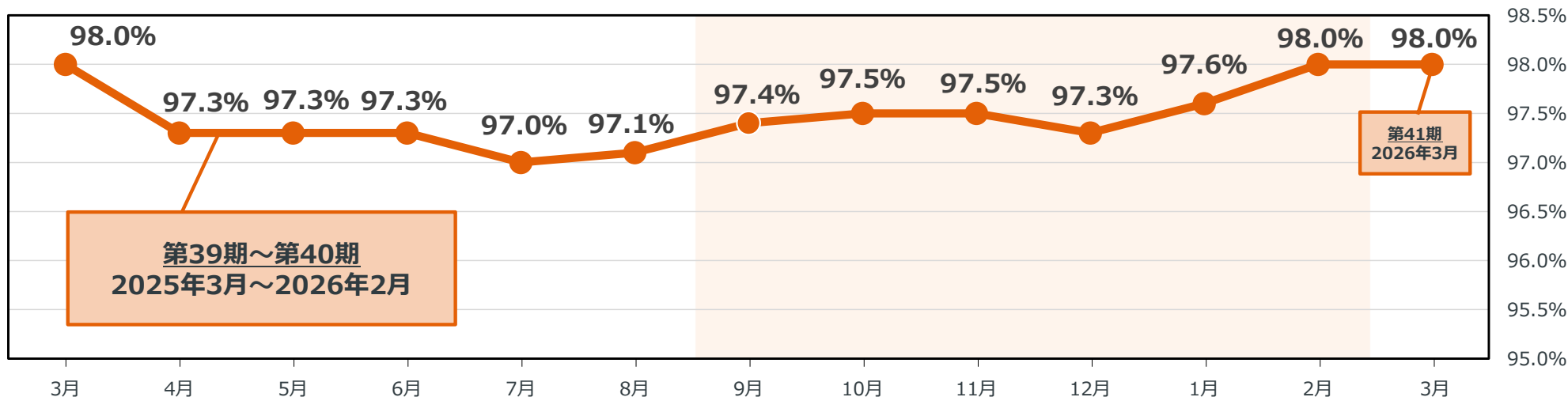
※本頁は三井不動産グループの北海道における開発案件の一部を紹介するものであり、いずれも本投資法人が保有する資産ではありません。

出所：三井不動産ウェブページ

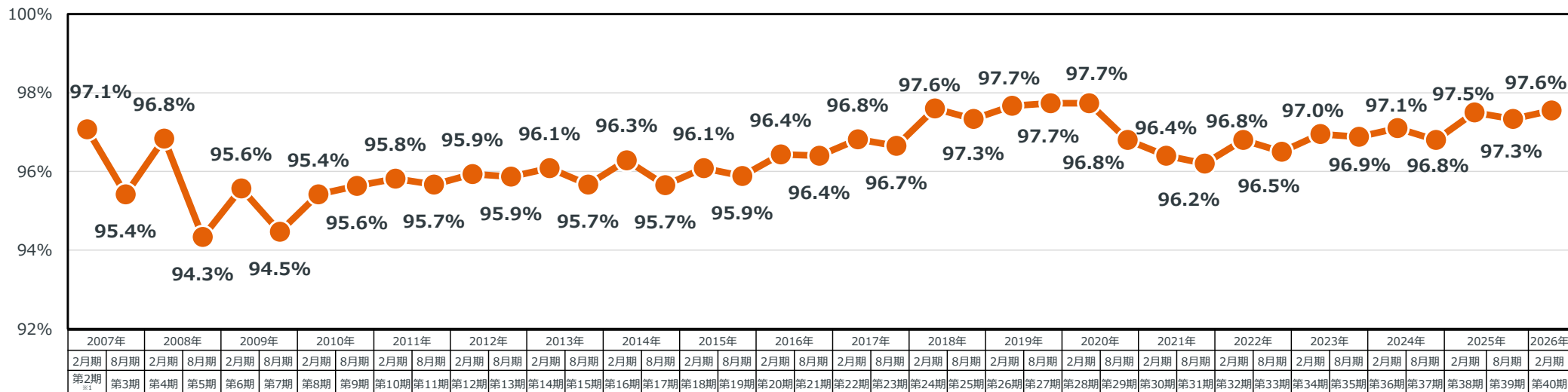


稼働率は引き続き高い水準を維持

■ 月末稼働率の推移



■ 上場以降の期中平均稼働率



※ 「月末稼働率」及び「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。

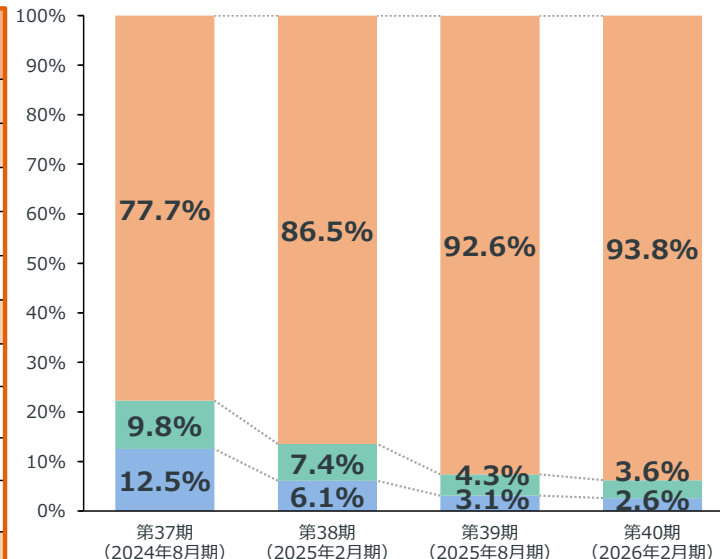
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

入替え住戸の9割超の賃料を引き上げ

■ 入替え時賃料変動

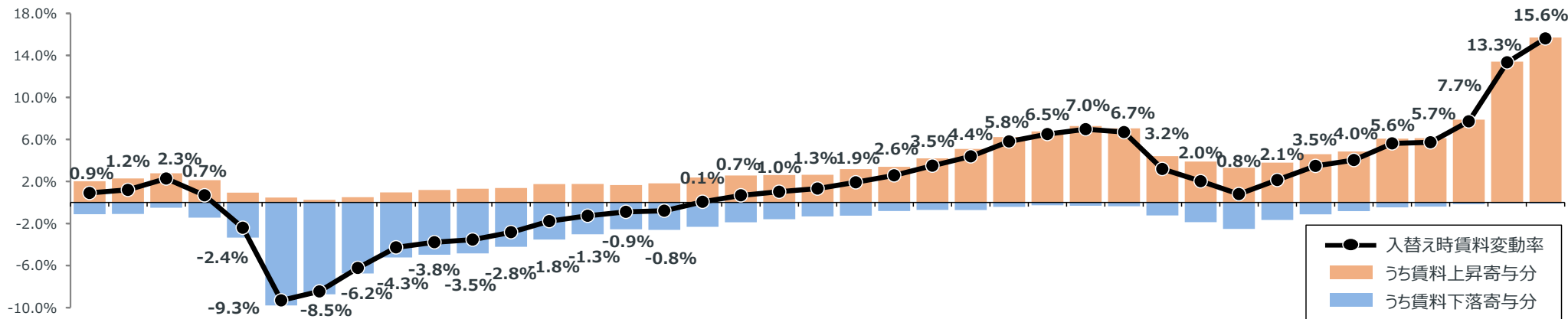
| 入替え | 第37期 (2024年8月期) | 第38期 (2025年2月期) | 第39期 (2025年8月期) | 第40期 (2026年2月期) |
|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 期末総戸数※1 | 11,601 戸 | 11,625 戸 | 11,664 戸 | 11,653 戸 |
| 対象戸数※1 | 1,337 戸 | 1,080 戸 | 1,154 戸 | 1,048 戸 |
| 賃料上昇 | 1,039 戸 | 934 戸 | 1,068 戸 | 983 戸 |
| 賃料据置 | 130 戸 | 80 戸 | 50 戸 | 38 戸 |
| 賃料下落 | 167 戸 | 66 戸 | 36 戸 | 27 戸 |
| 月額賃料増減合計 | 11,415 千円 | 13,000 千円 | 22,832 千円 | 24,657 千円 |
| 賃料上昇 | 12,193 千円 | 13,267 千円 | 22,952 千円 | 24,803 千円 |
| 賃料下落 | ▲778 千円 | ▲266 千円 | ▲120 千円 | ▲145 千円 |
| 平均上昇率 | | | | 16.4% |
| 平均下落率 | | | | ▲4.8% |
| 変動率 | 5.7 % | 7.7 % | 13.3 % | 15.6 % |

■ 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。
 ※1 「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。

■ 入替え時賃料変動率の推移

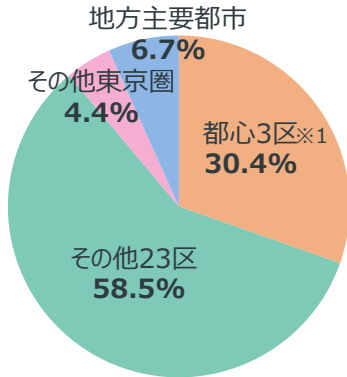


| 2007年 | 2008年 | | 2009年 | | 2010年 | | 2011年 | | 2012年 | | 2013年 | | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | | 2025年 | | 2026年 | |
|-------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | | |
| 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 | 第21期 | 第22期 | 第23期 | 第24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 | 第28期 | 第29期 | 第30期 | 第31期 | 第32期 | 第33期 | 第34期 | 第35期 | 第36期 | 第37期 | 第38期 | 第39期 | 第40期 |



全エリアで上昇

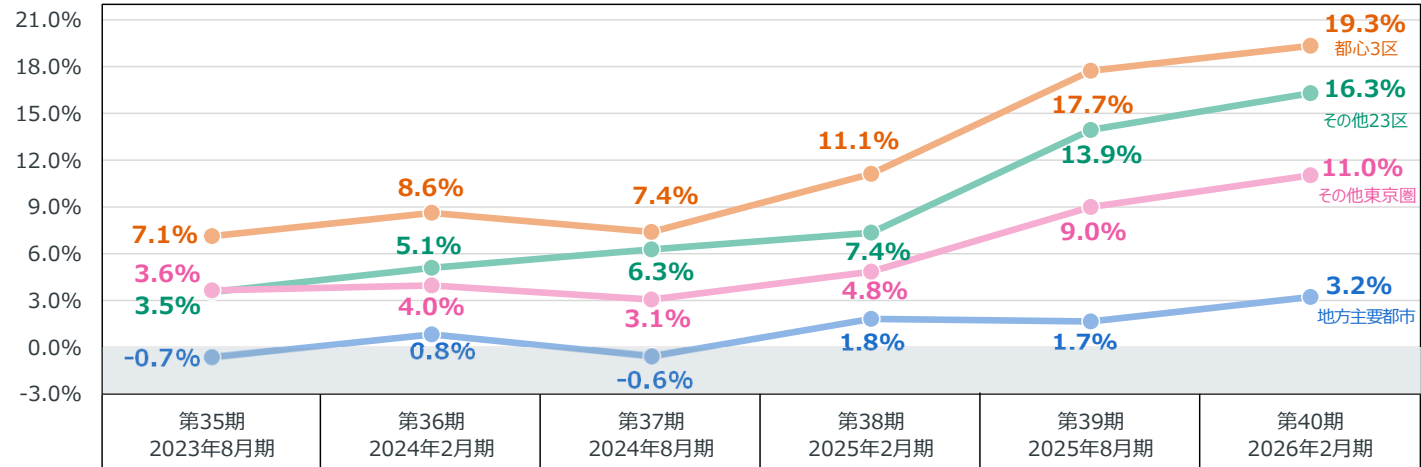
■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第40期末時点、取得価格ベース)

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

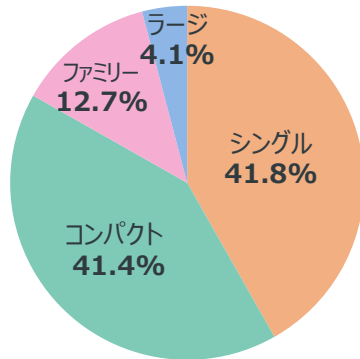
■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



※ 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」は含まれません。

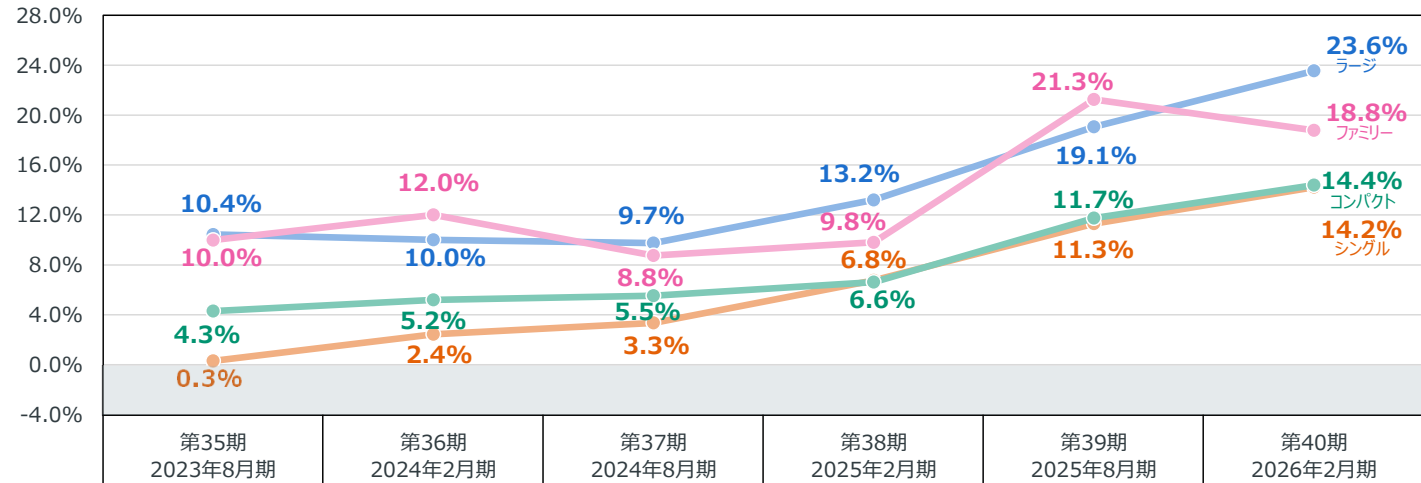
主力のシングル・コンパクトの上昇が継続

■ 「賃貸住宅」の 카테고리別比率



(第40期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリ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」は含まれません。

※ 各カテゴリーの定義につきましてはP38をご参照ください。

戦略的資産入替えにより、東京23区の築浅賃貸住宅を取得

■パークキューブ錦糸町

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 所在地 | 東京都墨田区 |
| 取得日 | 2025年12月18日 |
| 竣工日 | 2020年1月10日 |
| 交通 | JR総武線「錦糸町」駅 徒歩11分 |
| 賃貸可能戸数 | 30戸 |
| 間取り | 1K・2LDK 中心 |
| 取得価格 | 1,313百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,350百万円 |
| NOI利回り※1 | 4.0% (NOI※2 : 52,730千円) |

資産運用会社独自ルート



＜本物件の特徴＞

・錦糸町駅は、**JR総武線**及び**東京メトロ半蔵門線**を利用でき、また、**羽田空港へのリムジンバス**も運行しており、交通利便性が良い

・錦糸町エリアは東京の**代表的な繁華街**の一つであり、また駅直結の**大型商業施設**も複数あり、生活利便性に優れている

・物件周辺は、**公園**や**緑道**が整備されており、**自然豊かな住みよい環境**が広がっている

■パークキューブ上野桜木

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 所在地 | 東京都台東区 |
| 取得日 | 2025年12月18日 |
| 竣工日 | 2021年7月15日 |
| 交通 | JR山手線・京浜東北線 「鶯谷」駅 徒歩4分 |
| 賃貸可能戸数 | 29戸 |
| 間取り | 1K・1LDK 中心 |
| 取得価格 | 1,301百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,480百万円 |
| NOI利回り※1 | 4.0% (NOI※2 : 51,819千円) |

資産運用会社独自ルート



＜本物件の特徴＞

・鶯谷駅は、**都心の主要動線**である**JR山手線**及び**京浜東北線**を利用でき、また駅から徒歩4分と、**希少性**がある

・物件周辺は**歴史ある閑静な住宅地域**に立地している

・**上野公園**や**博物館**、**美術館**など文化的な施設がある**上野エリア**へも徒歩圏内でアクセス可能

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得価格×100

スポンサーから東京23区の築浅賃貸住宅（パークアクシス）を取得

■パークアクシス押上レジデンス

| | |
|----------|---------------------------------|
| 所在地 | 東京都墨田区 |
| 取得日 | 2026年4月9日 |
| 竣工日 | 2018年5月31日 |
| 交通 | 都営浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩9分 |
| 賃貸可能戸数 | 49戸 |
| 間取り | 1LDK、2LDK中心 |
| 取得価格 | 1,770百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,870百万円 |
| NOI利回り※1 | 4.0% (NOI※2：70,891千円) |

スポンサー開発物件



<本物件の特徴>

・本物件から徒歩10分の場所にある押上駅は、**東京メトロ半蔵門線、都営浅草線、京成押上線、東武スカイツリーライン**の4つの鉄道路線が乗り入れている。
また、本物件は「**とうきょうスカイツリー駅**」から徒歩6分の距離に所在するなど交通利便性が良い

・押上駅直結の**スカイツリータウン周辺**には**商業施設**が集約しており、生活利便性に優れている

・物件周辺は、**隅田川沿いの緑地**や歴史ある**寺院**などが点在し落ち着いた住環境が広がっている

■パークアクシス西馬込

| | |
|----------|---------------------------------|
| 所在地 | 東京都大田区 |
| 取得日 | 2026年4月9日 |
| 竣工日 | 2019年2月28日 |
| 交通 | 都営浅草線「西馬込」駅 徒歩9分 |
| 賃貸可能戸数 | 50戸 |
| 間取り | 1K中心 |
| 取得価格 | 1,440百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,520百万円 |
| NOI利回り※1 | 4.2% (NOI※2：59,915千円) |

スポンサー開発物件



<本物件の特徴>

・本物件が所在する西馬込駅は、**都営浅草線の始発駅**であり、**希少性**がある

・西馬込駅周辺には、**商店街やスーパーマーケット**などが点在し、生活利便性に優れている

・物件周辺は「池上本門寺」などの寺院が点在し、**閑静な住宅街**が広がっている

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得予定価格×100

資産運用会社の独自ルートにより、福岡の築浅学生マンションを取得

■ キャンパステラス九大学研都市

資産運用会社独自ルート



＜九州大学（伊都キャンパス）について＞



- ※2018に統合移転
- ・キャンパス面積：約272ha
キャンパス学生：約**15,500**人※九大生の約80%
※出典：J-STAGE(国立研究開発法人科学技術振興機構 (JST) 運営) ウェブサイト
- ・大学ブランド総合ランキング**1位**
※2020年時点 九州・沖縄・山口編
※出典：東洋経済新報社ウェブサイト
- ・産学連携で構内に研究開発拠点が所在

| | |
|-----------------|---|
| 所在地 | 福岡市西区 |
| 取得日 | 2026年3月2日 |
| 竣工日 | 2024年3月13日 |
| 交通 | JR筑肥線「九大学研都市」駅 徒歩9分 |
| 賃貸可能戸数 | 住戸：187戸(1Kタイプ) 店舗等：5戸 |
| 賃貸借契約 (店舗除く) | 固定賃料の長期契約 (残期間：約28年) 当初5年以降、2年ごとに 賃料改定協議条項あり |
| 取得価格 | 3,200百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,290百万円 |
| NOI利回り※1 | 4.2% (NOI※2：135,590千円) |
| 物件特性 | ・ラウンジ・食堂・コミュニティルームあり ・九大伊都キャンパスまで 自転車約15分 |

＜本物件所在エリアについて＞



- ・開発が進んでおり、人気が高いエリア
- ・生活利便施設が多数点在する
- ・人口増加が著しく、**更なる地域発展**が期待できる

＜九大学研都市駅について＞



- ・筑肥線 乗降者数**1位** (2024年)
※出典：九州旅客鉄道株式会社ウェブサイト
- ・天神駅まで JR筑肥線 直通25分
- ・福岡空港まで 空港線 直通35分

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得価格×100



■ 「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、 46 物件・5,632 戸が竣工済・リーシング中

| | | | |
|--------|---------|--------|---------|
| 東京23区 | | 地方主要都市 | |
| 39 物件 | 4,767 戸 | 3 物件 | 368 戸 |
| その他東京圏 | | 合計 | |
| 4 物件 | 497 戸 | 46 物件 | 5,632 戸 |

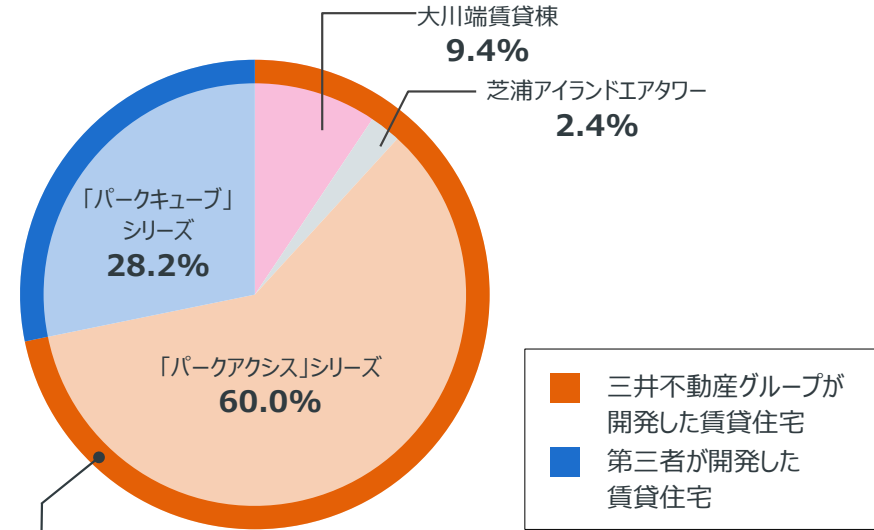


出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成
 ※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■ LTV及び取得余力

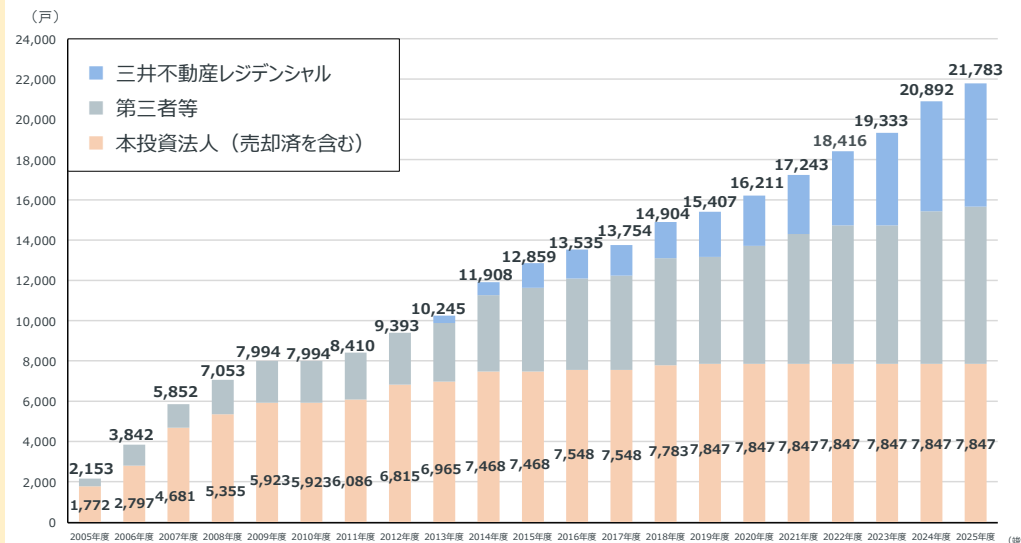
LTV **51.3%** (第40期末実績) ➔ **51.4%程度** (第41期末想定)

■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第40期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

■ パークアクシスの供給実績（取得主体別）



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料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

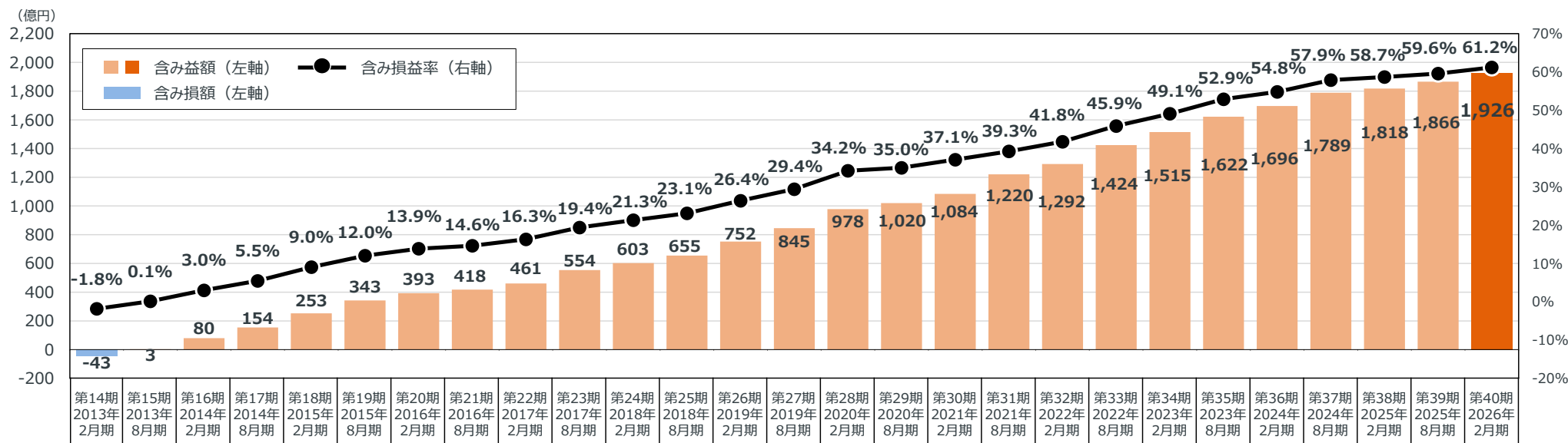
取得余力* **約 260 億円** (第41期末想定)

* LTV55%までの借入余力

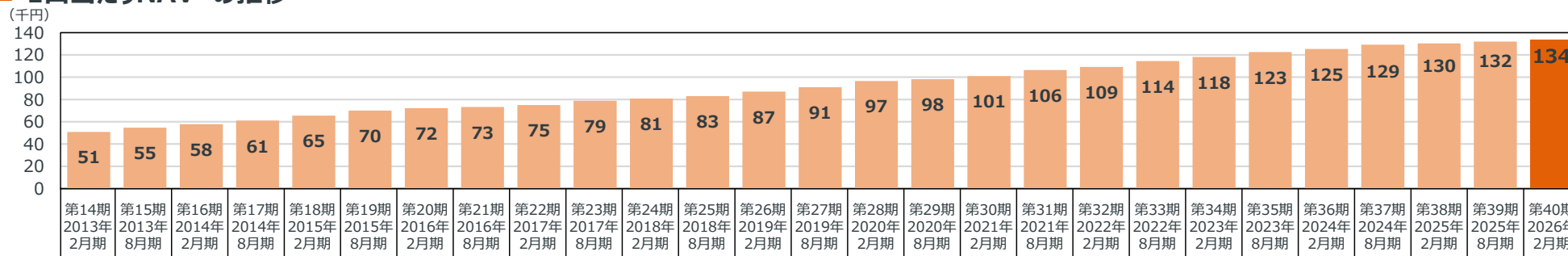


ポートフォリオの含み損益等の推移

■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

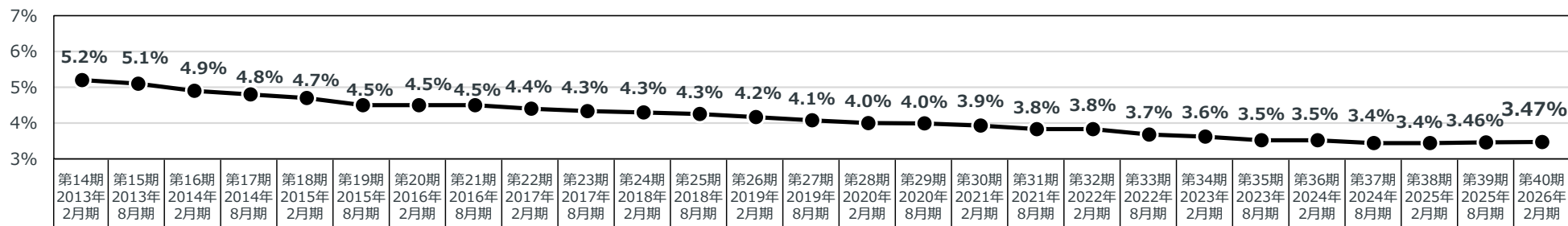


■ 1口当たりNAV※の推移



※ 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数

■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移





■ 第40期における積極的な内部成長と着実な外部成長

■ 内部成長の実現に向けた取り組み方針

1. 入替え時のアクティブポートフォリオマネジメント

- ① 高水準の稼働率の維持（ダウンタイムの短縮化）
- ② 入替え時賃料のアップサイドを積極的に追求
- ③ 一時金収入（礼金等）も最大限確保のベストミックス戦略

2. 更新時の賃料増額改定

PMと密接に連携し賃料改定のアップサイドを追求

3. 専有部改修工事による収益力の向上

■ 第40期の実績

| | 第38期 | | 第40期 | |
|-----------|--------|---|-------|-----------|
| 稼働率 | 97.5% | ➔ | 97.6% | 高稼働率の継続 |
| 入替え時賃料変動率 | 7.7% | ➔ | 15.6% | アップサイドの実現 |
| 一時金（礼金）収入 | 0.72 | ➔ | 0.77 | 一時金を最大限確保 |
| | 月額賃料対比 | | 同 | |

| | 第38期 | | 第40期 | |
|----------|------|---|------|----------|
| 更新時賃料変動率 | 0.6% | ➔ | 1.9% | 積極的な賃料改定 |

| | | |
|---|-------|-------------------|
| 大川端賃貸棟のバリューアップ投資の継続 | 51.4% | (第40期に成約した5戸の平均値) |
| パークキューブ亀有・パークキューブ小岩の専有部リニューアル工事による賃料アップ | 42.1% | (第40期に成約した9戸の平均値) |

■ 外部成長の実績

厳選した新規物件取得

ポートフォリオの安定性と成長性の向上

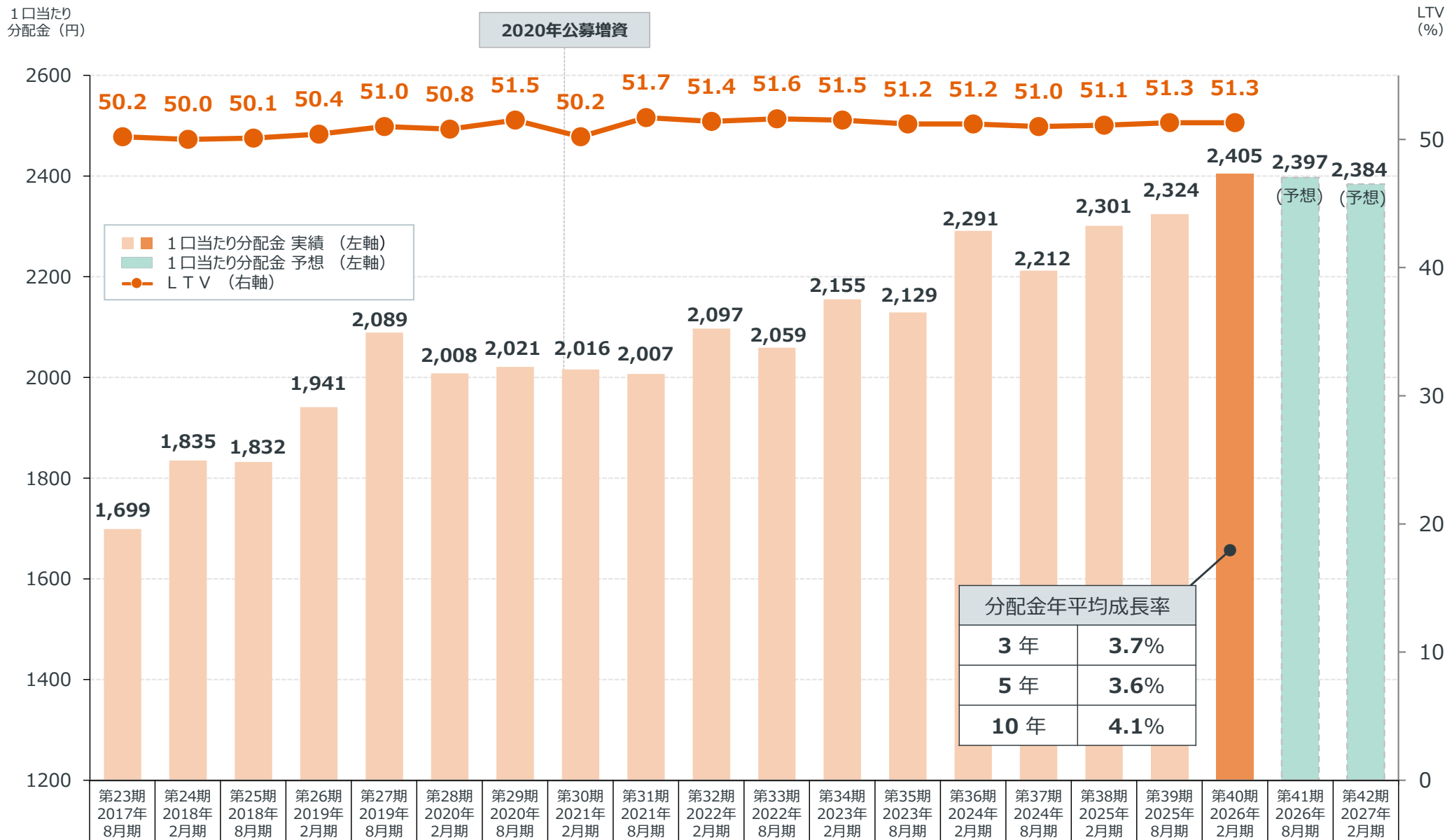
戦略的資産入替え

| | | |
|-----------|--------|------------|
| 戦略的資産入替え | 第40期取得 | 2物件 / 26億円 |
| | 第41期取得 | 2物件 / 32億円 |
| 運用会社独自ルート | 第41期取得 | 1物件 / 32億円 |

第40期 分配金（EPU）成長目標 2～3% / 年の実現



LTVをコントロールしながら、安定した分配金成長を実現

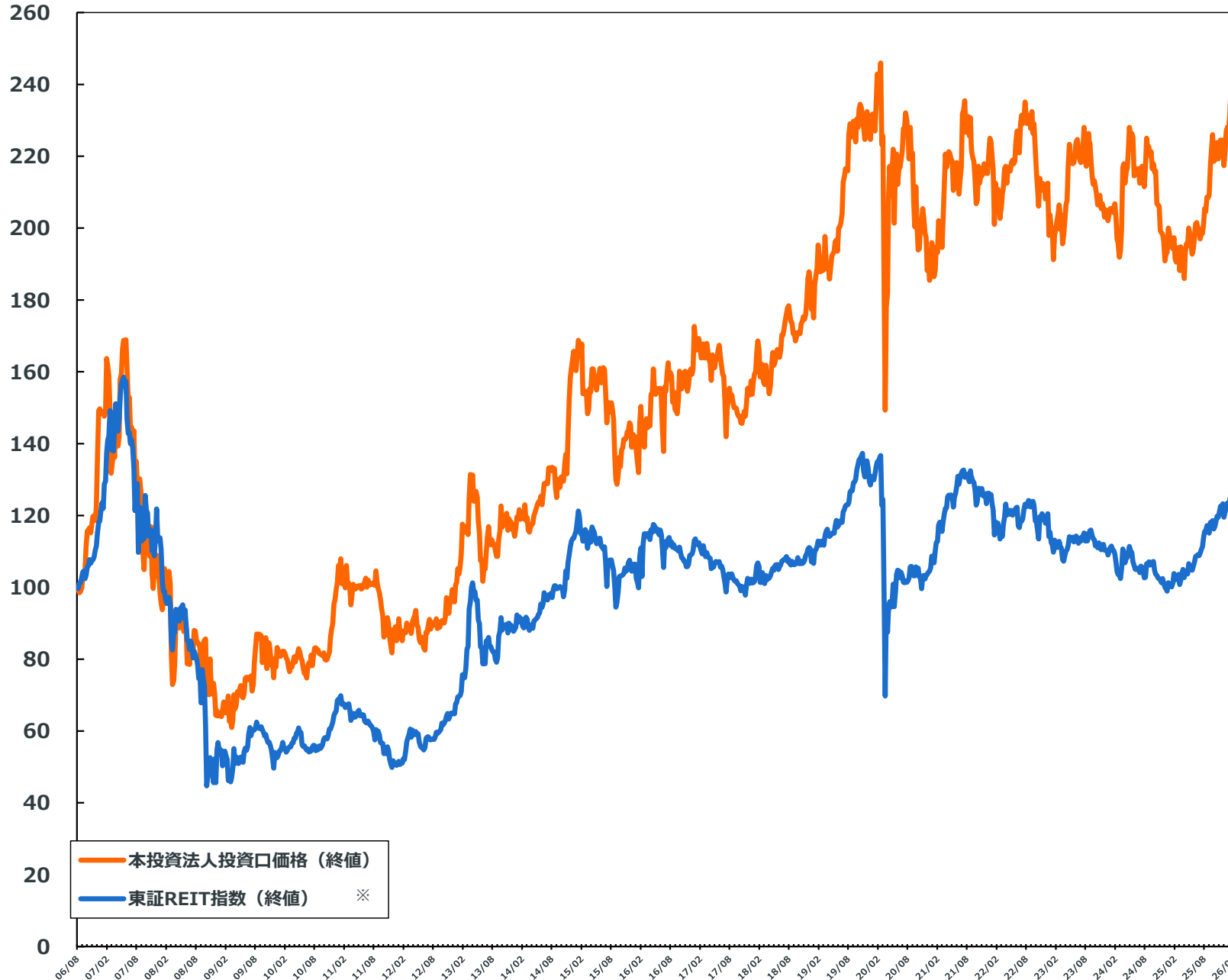


※ 2025年3月1日付にて投資口1口に対し5口の分割を実施しているため、分割以前の数値は5で除した値を記載しています。



投資口価格推移

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



MAF投資口価格
5月18日終値
126,200円

MAF予想分配金利回り
5月18日終値
3.8%

10年国債利回り
5月18日終値現在
2.73%

出所：QUICK（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分割及び2025年3月1日を効力発生日とする投資口の5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。



3. 本日のご説明のまとめ



ご清聴ありがとうございました

- 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、三井不動産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。三井不動産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。
- 三井不動産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 / 一般社団法人資産運用業協会会員)