

日本アコモデーションファンド投資法人

2020年12月1日付で 公表した以下のプレスリリースについて の補足説明資料



パークアクセス東陽町・親水公園



パークキューブ
大井町レジデンス



キャンパステラス早稲田

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「国内不動産の取得に関するお知らせ
(パークキューブ大井町レジデンス他計4物件)」



本資料は、東京証券取引所上場規程に従い2020年12月1日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産の取得に関するお知らせ(パークキューブ大井町レジデンス他計4物件)」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、日本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)の投資口(以下「本投資口」といいます)の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本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。本資料は、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。

本投資法人及びその資産の運用を受託する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(以下「本資産運用会社」といいます)は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社はその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます)を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

- 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

	第28期末 (2020年2月期末)
取得(予定)総額	3,097 億円
物件数	126 物件
総戸数 (店舗等含む)	12,351 戸
平均築年数 ^(注4)	15.2 年 (賃貸住宅)
東京23区比率 ^(注5) (賃貸住宅)	88.1 %
1口当たりNAV ^(注6)	483,264 円

新規取得物件 ^(注2)	
第29期・第30期 取得物件 ^(注2)	取得予定物件 ^(注2)
87.1 億円	97.9 億円
3 物件	4 物件 (うち共有持分追加取得2物件)
606 戸	
5.4 年 (賃貸住宅) / 5.0 年 (新規取得物件)	
87.4 %	

本募集後 ^(注3)	
3,282 億円	
131 物件	
12,957 戸	
14.6 年 (賃貸住宅)	
88.1 %	
495,826 円	

LTV ^(注7)	50.8 %
取得余力 ^(注8)	約 280 億円

第29期・第30期
取得物件取得後
(2020年10月末日)

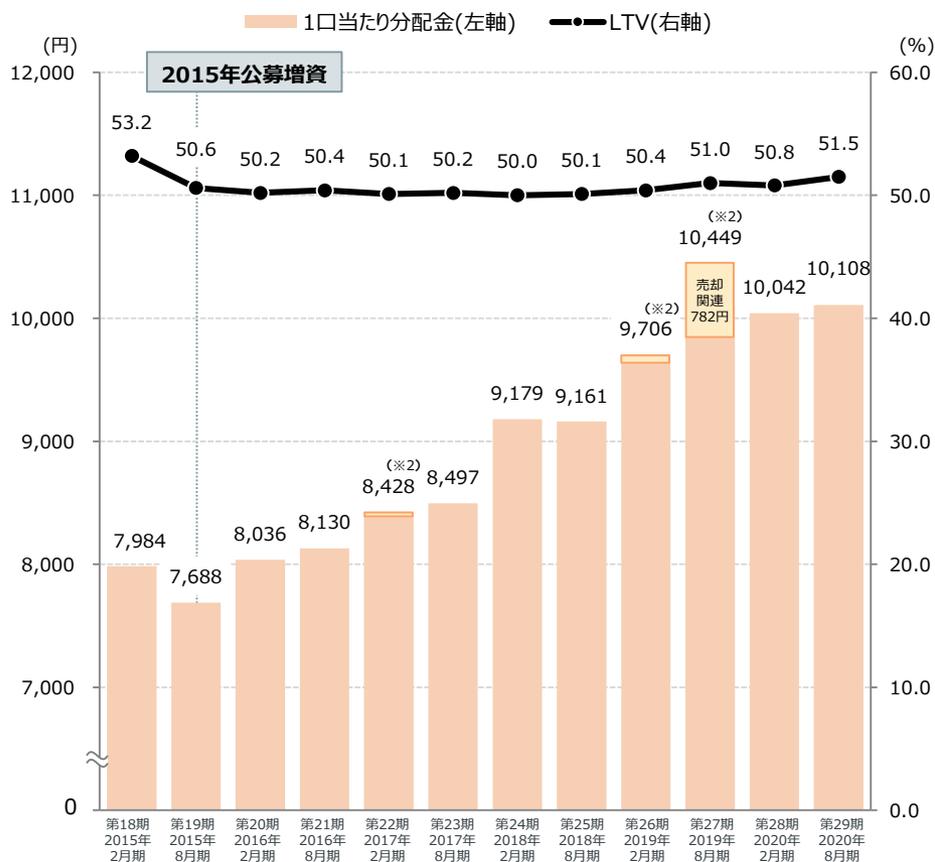
LTV	51.8 %
取得余力	約 220 億円

本募集により取得余力を確保し、更なる分配金の成長を目指す

LTV	50.1 %
取得余力	約 340 億円

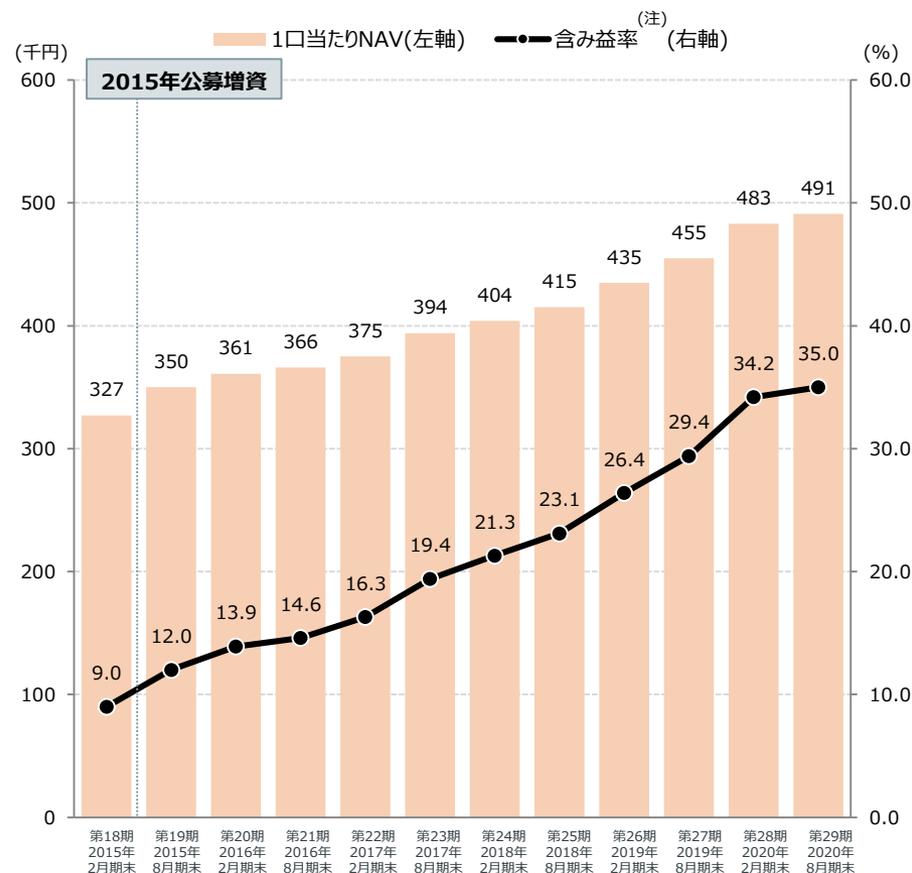
1口当たり分配金とLTVの推移

1口当たり分配金成長率 (2015年8月期 ⇒ 2020年8月期)	
2015年公募増資後成長率	31.5%
2015年公募増資後年平均成長率 ^(※1)	6.3%



1口当たりNAVとポートフォリオの含み益率の推移

1口当たりNAV成長率 (2015年8月期 ⇒ 2020年8月期)	
2015年公募増資後成長率	40.2%
2015年公募増資後年平均成長率 ^(※1)	8.0%



(※1) 第19期 (2015年8月期) から第29期 (2020年8月期) までの期間について、1年当たりの成長率として算術平均して算出しています。

(※2) 第22期 (2017年2月期)、第26期 (2019年2月期) 及び第27期 (2019年8月期) に物件を譲渡しています。上記グラフにおける「売却関連」は売却益から内部留保を控除した1口当たりの売却益寄与分を示しています。なお、第22期及び第26期の「売却関連」は、それぞれ6円、47円です。

■ポートフォリオ構築方針

投資資産の分類別比率

- 「賃貸住宅」へ90%以上投資
- 「ホスピタリティ施設」のポートフォリオ全体に占める割合の上限は、当面10%(取得価格ベース)が目途

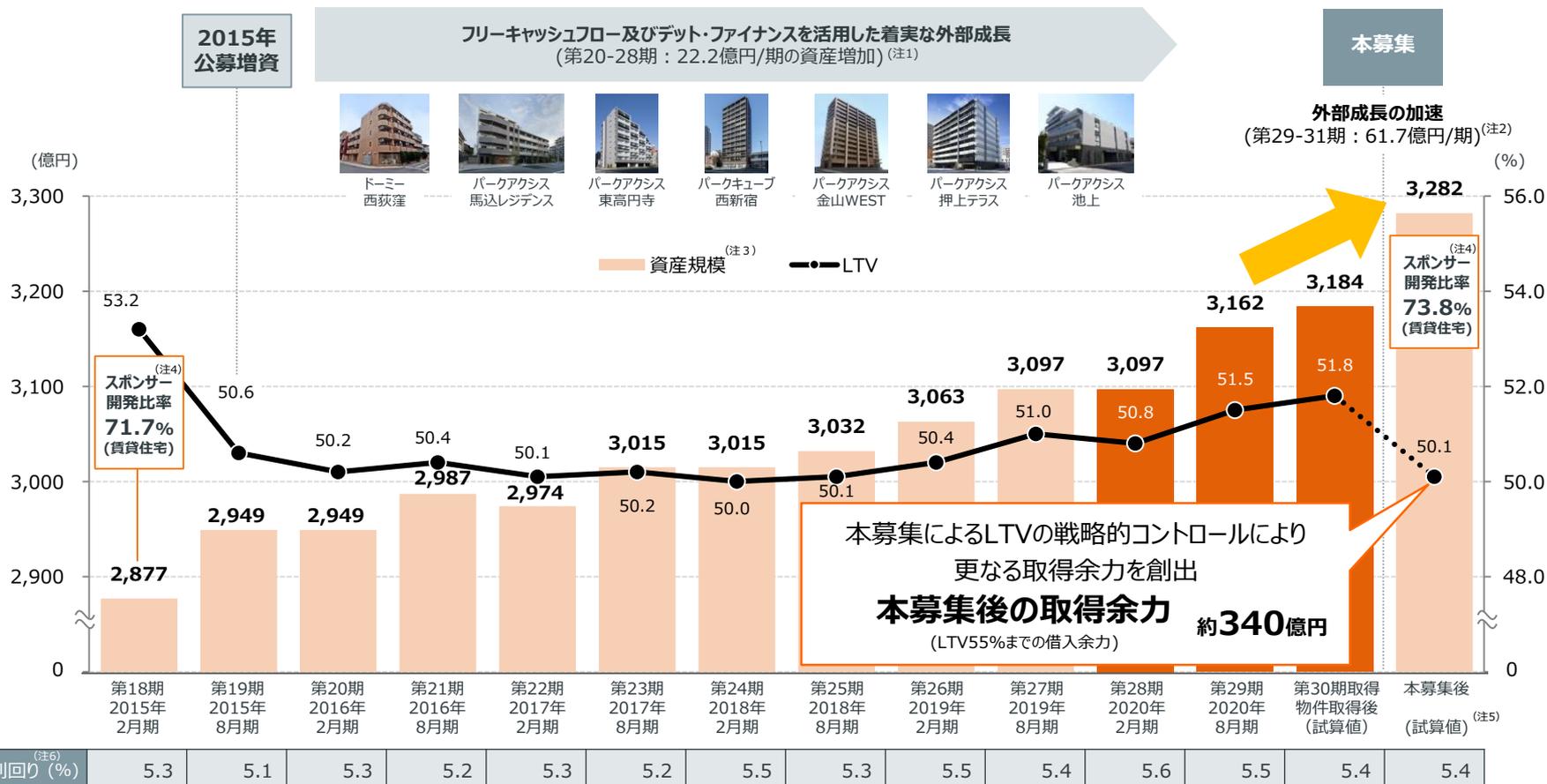
投資エリアカテゴリー

- 需要に厚みのある資産に集中投資
 - 東京23区内に80%以上(取得価格ベース)
 - 「賃貸住宅」はシングル・コンパクトタイプ中心

投資基準

- 概ね1棟10億円以上を目途
- 原則1棟完全所有
- 原則RC造、SRC造、S造(軽量鉄骨を除く)

■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^(注1)

185 億円

平均NOI利回り^(注2)

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^(注3)

100.0 %

■ 新規取得物件一覧

物件名称	資産分類 (カテゴリー)	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	^(注4) 賃貸可能 面積(m ²)	^(注5) 賃貸可能 戸数(戸)	竣工 時期	^(注6) 取得 (予定)日	^(注2) NOI 利回り	^(注7) 稼働率	取得(予定)先
 134 パークアクシス 東陽町・親水公園	賃貸住宅 (シングル・コンパクト)	東京都 江東区	2,233 (共有持分35%) 4,147 (共有持分65%)	7,254.57	住宅：190 店舗等：2	2014年 8月	2020年 10月1日 2021年 4月5日	4.3%	96.1%	三井不動産 レジデンシャル 株式会社
 133 パークキューブ 大井町レジデンス	賃貸住宅 (シングル・コンパクト)	東京都 品川区	4,064 (共有持分70%) 1,742 (共有持分30%)	4,271.17	住宅：170 店舗等：1	2018年 1月	2020年 7月1日 2021年 4月5日	4.2%	95.5%	伊藤忠都市 開発株式会社
 132 パークアクシス赤塚	賃貸住宅 (シングル・コンパクト)	東京都 板橋区	2,420 (共有持分55%)	2,403.67	住宅：86 店舗等：2	2018年 9月	2020年 3月30日	4.4%	97.5%	三井不動産 レジデンシャル 株式会社
 135 パークアクシス大船 ^(注8)	賃貸住宅 (コンパクト・ファミリー)	神奈川県 横浜市	2,100	4,752.68	住宅：73	2010年 1月	2021年 4月5日	5.8%	91.3%	
 136 キャンパステラス早稲田	ホスピタリティ 施設 (寮・社宅)	東京都 文京区	1,810	1,747.51	住宅：82	2020年 1月	2021年 4月5日	4.3%	100.0%	
合計／平均			18,517	20,429.60	住宅：601 店舗等：5			4.5%	95.4%	

※ ● は「賃貸住宅」を、■ は「ホスピタリティ施設」を示しています。

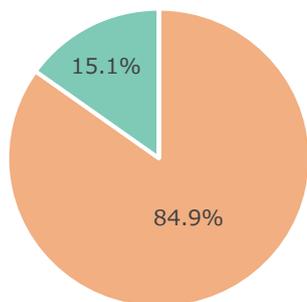
■ 需要の安定した好立地エリアでのシングル・コンパクト物件の取得

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
鑑定評価額	2,580百万円
最寄り駅からの徒歩分数	東武東上線「下赤塚」駅 徒歩1分、 東京メトロ有楽町線・ 副都心線「地下鉄赤塚」駅 徒歩3分
賃貸可能戸数	住宅：86戸 店舗等：2戸
竣工時期	2018年9月
取得先	三井不動産 レジデンシャル株式会社
NOI利回り	4.4%



▶ カテゴリー別比率(戸数ベース)



■ シングル ■ コンパクト

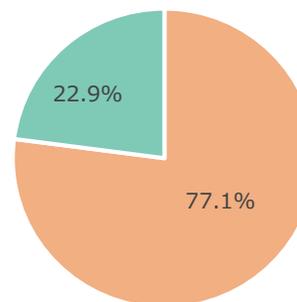


133 パークキューブ 大井町レジデンス

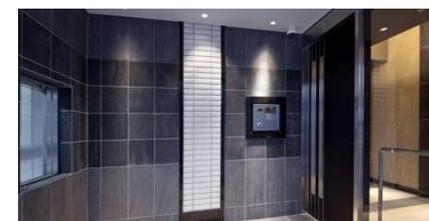
所在地	東京都品川区
取得(予定)価格 ^(注)	①4,064百万円 ②1,742百万円
鑑定評価額 ^(注)	①4,450百万円 ②1,960百万円
最寄り駅からの徒歩分数	JR京浜東北線・東京臨海高 速鉄道りんかい線・東急大井 町線「大井町」駅徒歩4分
賃貸可能戸数	住宅：170戸 店舗等：1戸
竣工時期	2018年1月
取得(予定)先	伊藤忠都市開発株式会社 三井不動産 レジデンシャル株式会社
NOI利回り	4.2%



▶ カテゴリー別比率(戸数ベース)



■ シングル ■ コンパクト



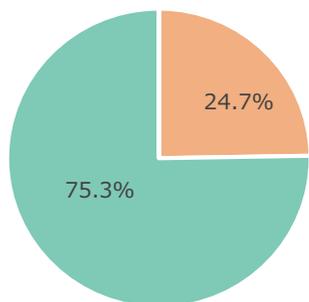
withコロナのニーズ変化にも対応したコンパクト・ファミリー物件の取得

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 ^(注)	①2,233百万円 ②4,147百万円
鑑定評価額 ^(注)	①2,320百万円 ②4,391百万円
最寄り駅からの徒歩分数	東京メトロ東西線「南砂町」 駅徒歩11分
賃貸可能戸数	住宅：190戸 店舗等：2戸
竣工時期	2014年8月
取得(予定)先	三井不動産 レジデンシャル株式会社
NOI利回り	4.3%



▶ カテゴリー別比率(戸数ベース)



■ シングル ■ コンパクト

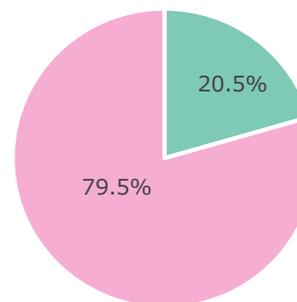


135 パークアクシス
大船

所在地	神奈川県横浜市
取得予定価格	2,100百万円
鑑定評価額	2,320百万円
最寄り駅からの徒歩分数	JR東海道本線・湘南新宿 ライン・横須賀線・根岸線・ 横浜線及び湘南モレール線 「大船」駅徒歩4分
賃貸可能戸数	住宅：73戸
竣工時期	2010年1月
取得予定先	三井不動産 レジデンシャル株式会社
NOI利回り	5.8%



▶ カテゴリー別比率(戸数ベース)



■ コンパクト ■ ファミリー



■ 三井不動産グループ開発の学生マンションを初取得

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
鑑定評価額	1,870百万円
最寄駅からの徒歩分数	東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩約10分
賃貸可能戸数	住宅：82戸
竣工時期	2020年1月
取得予定先	三井不動産レジデンシャル株式会社
NOI利回り	4.3%
契約年数	14年
契約内容	定期建物賃貸借契約・固定賃料

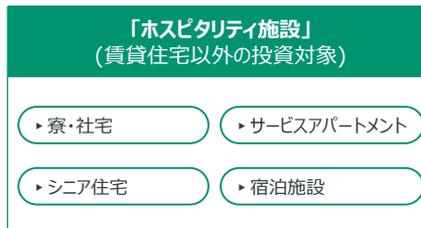


オペレータの概要

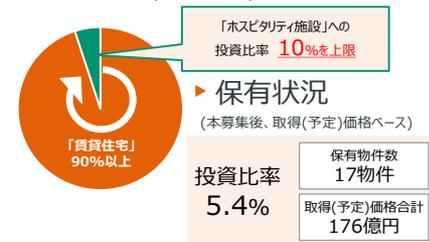
商号	株式会社ジェイ・エス・ピー (証券コード：3480)
本社所在地	京都府京都市下京区 因幡堂町655番地
代表者	代表取締役社長 田中 剛
事業内容	マンション・学生寮・ビルの 運営管理業務等
資本金	26億2,402万4,800円 (2020年10月末日時点)
創業	1976年12月
管理戸数	73,150戸 (2020年4月時点)

■ ホスピタリティ施設への投資戦略

▶ 投資対象

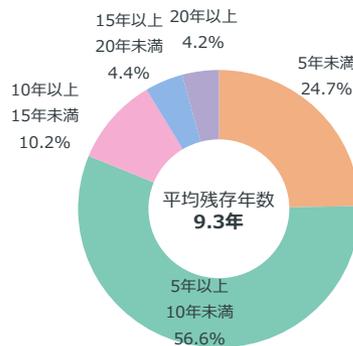


▶ 投資比率^(取得価格ベース)



■ ホスピタリティ施設の契約状況(本募集後)

▶ 長期賃貸借契約の締結



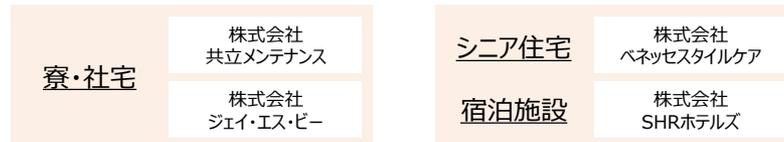
▶ 固定賃料の収受



※ 取得(予定)価格をもとに算出しています。
 ※ 本募集後の本投資法人の保有物件のうちホスピタリティ施設における賃貸借契約の残存年数(2021年4月5日時点)をもとに算出しています。

※ 本募集後の本投資法人の保有物件のうちホスピタリティ施設における賃貸借契約をもとに算出しています。

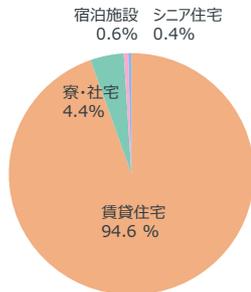
▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ



■ ポートフォリオ全体

1 投資比率 (取得(予定)価格ベース)

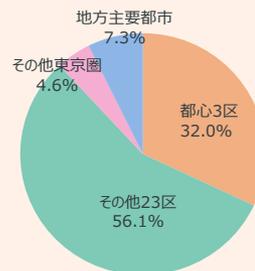
賃貸住宅比率
94.6%



■ 賃貸住宅

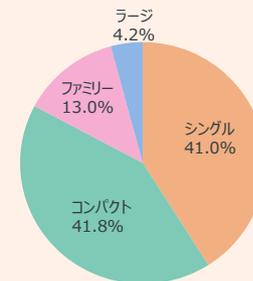
2 エリア別比率 (注1) (取得(予定)価格ベース)

東京23区比率
88.1%



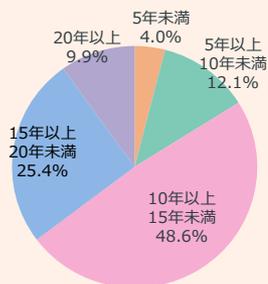
3 カテゴリー別比率 (注2) (戸数ベース)

シングル・コンパクト比率
82.8%



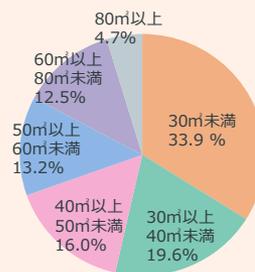
4 築年数別比率 (注3) (取得(予定)価格ベース)

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



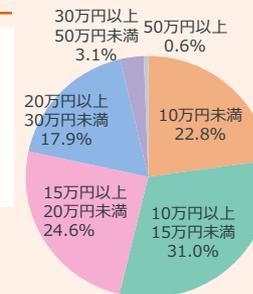
5 住戸面積別比率 (注4) (戸数ベース)

平均 **42.4 m²/戸**



6 賃料総額別比率 (注5) (戸数ベース)

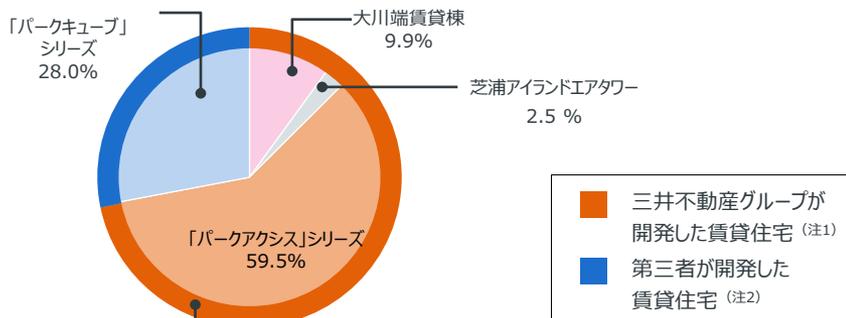
平均 **15.5 万円/戸**



賃貸住宅事業のバリューチェーンを最大限活用し、三井不動産グループ開発物件を継続取得

■ 三井不動産グループのサポートに基づいた継続的な開発物件の取得

▶ 「賃貸住宅」の資産分類別比率(本募集後・取得(予定)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」シリーズ取得実績



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料

「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、

40 物件・3,645 戸が竣工済・稼働中

東京23区		地方主要都市	
35 物件	3,121 戸	3 物件	266 戸
その他東京圏		合計	
2 物件	258 戸	40 物件	3,645 戸



出所：レジデントファースト株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axisシリーズ」(2020年10月末日時点)

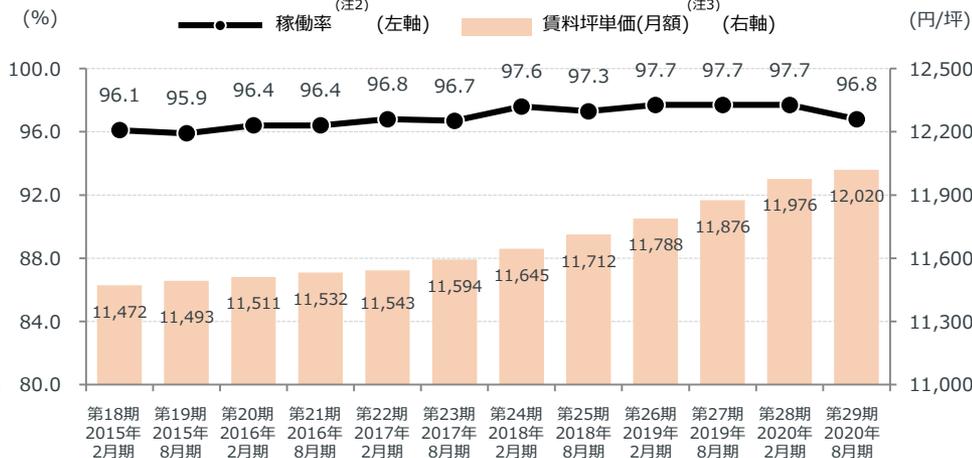
※2020年10月末日時点におけるレジデントファースト株式会社ウェブサイト「物件一覧」に記載の物件のうち、2020年10月末日までに竣工済のものに記載しており、戸数には店舗等を含みません。本書の日付現在、これらの物件について、本投資法人はその取得を決定しているものではなく、また取得できるとの保証はありません。

新型コロナウイルス感染症の影響による新規契約減少から稼働率が弱含むも賃料単価増額トレンドは継続

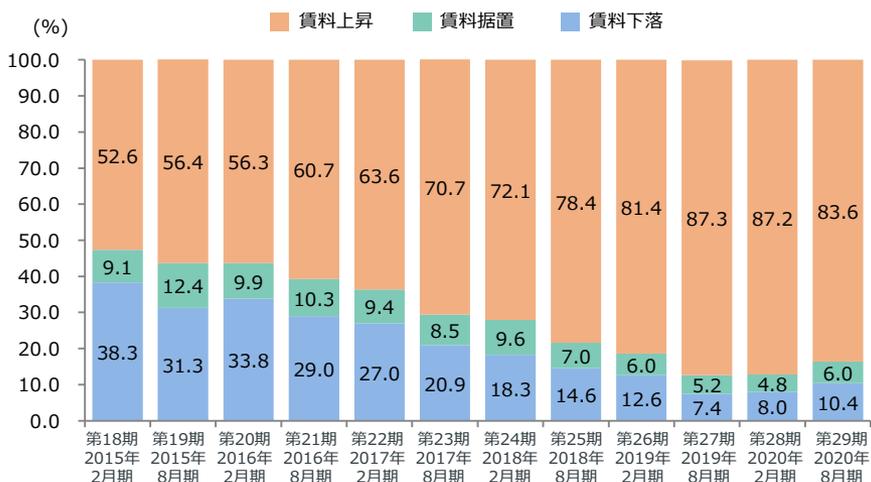
■ 入替え時賃料変動率^(注1)の推移(賃貸住宅)



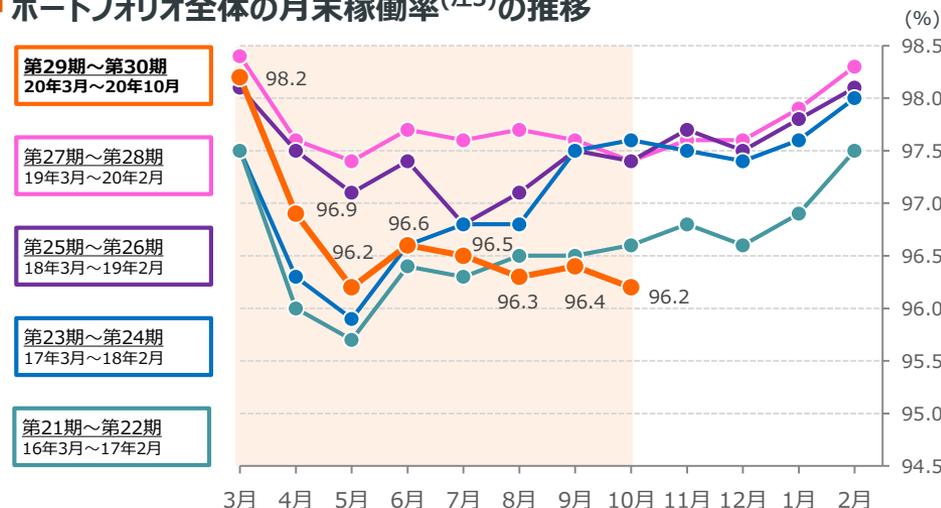
■ ポートフォリオ稼働率と「賃貸住宅」における賃料坪単価(月額)の推移



■ 入替え時賃料変動戸数比率^(注4)の推移(賃貸住宅)



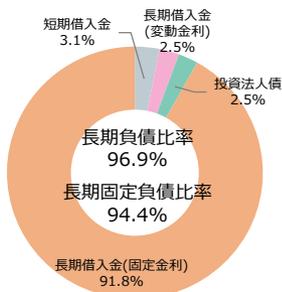
■ ポートフォリオ全体の月末稼働率^(注5)の推移



保守的な財務運営による盤石な財務体質

■ 有利子負債の状況(2020年10月末日時点)

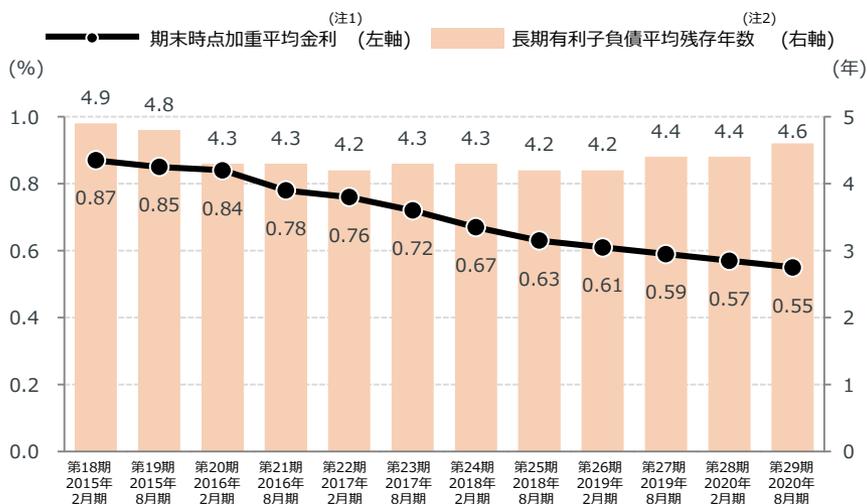
	金額 (百万円)	比率
短期借入金	5,000	3.1%
長期借入金(変動金利)	4,000	2.5%
長期借入金(固定金利)	146,500	91.8%
投資法人債	4,000	2.5%
有利子負債合計	159,500	100.0%



■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況(2020年8月末日時点)



■ 有利子負債の平均金利と平均残存年数の推移



■ 格付の状況(注3)

格付投資情報センター(R&I)	
発行体格付	格付の方向性
AA -	安定的

S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	
長期会社格付	アウトlook
A +	安定的

■ 本投資法人初のグリーンボンド発行

第3回・第4回 無担保投資法人債(グリーンボンド) 2020年7月起債

	年限	発行金額	利率
第3回	5年	20億円	0.260%
第4回	10年	20億円	0.520%

パークキューブ 目黒タワー

グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産(注4)であるパークキューブ目黒タワーの取得に要した借入金の返済の一部に充当

■ マテリアリティ(重要課題)への取り組み

E 省エネルギーとCO₂排出削減の推進

共用部におけるエネルギー消費量・CO₂排出量を管理
省エネ設備(LED照明等)の計画的導入を推進

サステナビリティに関する外部認証・評価の取得

DBJ Green Building認証等の取得と更新
GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加
外部評価の活用におけるサステナビリティ推進活動の成果確認と改善

S 役職員の育成とサステナビリティ意識向上

従業員のキャリア形成支援
資格取得や研修参加の推奨と費用補助
役職員の健康への配慮
執務環境の改善

PM会社及びオペレータとの協働

PM会社及びオペレーターにおけるサステナビリティに関するモニタリング
共用部のエネルギー使用量等の情報共有と
改善についての協働した取り組み

地域社会への貢献

大川端賃貸棟などの大規模物件を中心とした地域社会への貢献

テナントの安全・安心と満足度の向上

高品質な賃貸住宅の管理運営
共用部及び専有部リノベーション工事の計画的・継続的な推進

G 公正で透明性の高いコーポレートガバナンス

コンプライアンスに関する行動規範、行動計画の策定と実践
利害関係者取引基準の制定による利益相反行為の防止
内部監査の定期的実施

■ サステナビリティに関する外部評価

▶ GRESBリアルエステイト評価



Sector Leader (Asia, Residential)

▶ SMBC環境配慮評価



▶ DBJ Green Building認証

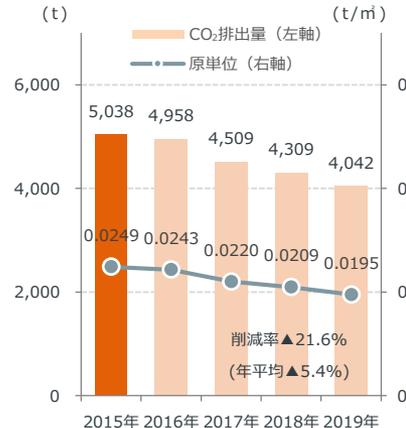
物件名称	評価ランク
大川端賃貸棟	2018
パークアクシス豊洲	2018
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017
パークキューブ目黒タワー	2019

認証取得状況	
物件数	4 物件
延床面積	181,579 m ²
取得割合 (延床面積ベース)	25.0 %

(2020年8月末日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ エネルギー起源CO₂排出量の推移



▶ 水使用量の推移



P3

- (注1)「withコロナ」とは新型コロナウイルス感染症の世界的流行後の新型コロナウイルスと共存・共生する社会を指します。以下同じです。
- (注2)「第29期取得物件」とは、第29期(2020年8月期)に取得した「パークアクシス赤塚(共有持分55%)」及び「パークキューブ大井町レジデンス(共有持分70%)」をいいます。
「第30期取得物件」とは、第30期(2021年2月期)に取得した「パークアクシス東陽町・親水公園(共有持分35%)」をいいます。
「第29期取得物件」及び「第30期取得物件」を併せて「第29期・第30期取得物件」といいます。
「取得予定物件」とは、本募集(注3)に定義します。)に際し、取得を決定している「パークアクシス東陽町・親水公園(共有持分65%)」、「パークキューブ大井町レジデンス(共有持分30%)」、「パークアクシス大船」及び「キャンパステラス早稲田」をいい、第29期取得物件、第30期取得物件及び取得予定物件を併せて「新規取得物件」といいます。
- (注3)「本募集」とは、2020年12月1日(火)開催の本投資法人役員会決議に基づいて行われる、本投資口の一般募集及び本件第三者割当をいいます。以下同じです。
また、「本募集後」とは、本募集が完了し、本投資法人が取得予定物件を2020年12月1日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ(パークキューブ大井町レジデンス他計4物件)」に記載のとおり取得した時点(2021年4月5日時点)を指します。なお、実際には、本投資法人が取得予定物件を当該資料に記載のとおり取得するまでの間に保有物件の異動が生じることがあります。
本募集後の「取得(予定)総額」、「物件数」、「総戸数(店舗等含む)」、「平均築年数」及び「東京23区比率(賃貸住宅)」は取得予定物件の取得を完了した時点の数値を示したものです。
- (注4)第28期末(2020年2月期末)及び本募集後の「平均築年数」は、第28期末及び本募集後の各時点において保有する賃貸住宅の2021年4月5日時点における築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均して算出しています。また、新規取得物件の「平均築年数」は、新規取得物件のうち賃貸住宅の2020年4月5日時点における築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均して算出した数値及びホスピタリティ施設を含む新規取得物件全体の2020年4月5日時点における築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均して算出した数値を併記しています。
- (注5)第28期末(2020年2月期末)、新規取得物件及び本募集後の「東京23区比率(賃貸住宅)」は、第28期末及び本募集後の各時点において本投資法人が保有する賃貸住宅全体又は新規取得物件のうち賃貸住宅全体に占める東京23区に所在する賃貸住宅の割合をいい、取得(予定)価格をもとに算出しています。
- (注6)「1口当たりNAV」=NAV(純資産額-分配総額+含み損益)÷発行済投資口総数。以下同じです。
本募集後の「1口当たりNAV」は、本募集後のNAV(第29期(2020年8月期)におけるNAVの金額に、本募集により増加する出資総額の見込額(※)並びに第30期取得物件及び取得予定物件の鑑定評価額と取得(予定)価格の差額の合計を加えた見込額)を、本募集後の発行済投資口総数(本書の日付現在における発行済投資口総数に、本募集により増加する投資口数を加えた見込口数)で除して試算した1口当たりNAVであり、本募集により増加する出資総額の見込額は、本募集における発行価額の総額の見込額(※)の合計としています。また、本募集により増加する投資口数は、本募集における発行数(本件第三者割当の発行数の全部について野村證券株式会社により前記払込みがなされることを前提としています。)の合計としています。
したがって、本募集における実際の発行価額が発行価額の見込額(※)よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが高くなる可能性があります。
※上記「出資総額の見込額」、「発行価額の総額の見込額」及び「発行価額の見込額」は、いずれも2020年11月16日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、本件第三者割当の発行数の全部について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。以下同じです。
- (注7)「LTV」は、本投資法人の総資産に対する有利子負債の割合をいいます。以下同じです。
第29期・第30期取得物件取得後(2020年10月末日)の「LTV」は、2020年10月末日現在の有利子負債残高を、2020年10月末日現在の総資産(第29期(2020年8月期)における貸借対照表上の総資産の金額に、第30期取得物件の取得時の借入金相当額を加えた見込額)で除して試算したLTVです。
本募集後の「LTV」は、2020年10月末日現在の有利子負債残高を、本募集後の総資産(第29期(2020年8月期)における貸借対照表上の総資産の金額に、第30期取得物件の取得時の借入金相当額及び本募集により増加する出資総額の見込額を加えた見込額)で除して試算したLTVであり、本募集により増加する出資総額は、本募集における発行価額の総額の見込額の合計としています。
したがって、本募集における実際の発行価額が発行価額の見込額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVが高くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。
- (注8)「取得余力」は、本投資法人のLTVターゲットであるLTV55%となるまでの各時点における有利子負債の調達余力(増加可能額)を試算した数値を記載しています。

P4

- (注)「含み益」とは、各期末時点における保有する資産の、当該期末時点における鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額をいい、「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額を帳簿価額の合計で除して得られた割合をいいます。

P5

- (注1)第20期(2016年2月期)から第28期(2020年2月期)の9計算期間において、合計13物件(取得価格総額200億円)を取得済みであり、「第20-28期:22.2億円/期の資産増加」とは、1期当たりの平均取得価格が22.2億円であることを意味します。
- (注2)「第29-31期:61.7億円/期」とは、第29期(2020年8月期)から第31期(2021年8月期)の3計算期間において合計5物件の新規取得物件(取得(予定)価格総額185.1億円)を取得することを前提とした場合、1期当たりの平均取得価格が61.7億円であることを意味します。
- (注3)「資産規模」とは、各期末時点、第30期取得物件取得後又は本募集後における本投資法人が保有している物件の取得(予定)価格の合計です。
- (注4)本グラフにおける「スポンサー開発比率」とは、各時点において本投資法人が保有する賃貸住宅に占める三井不動産グループ開発物件(第三者との共同開発物件を含みます。)の割合をいいます。
- (注5)「本募集後(試算値)」欄は、本投資法人が取得予定物件を全て取得した後の本投資法人の保有する131物件における取得(予定)価格をもとに記載しています。
- (注6)「NOI利回り」は、各期の数値については各期末に保有する物件における各期の実績NOIの年換算値(第29期取得物件については鑑定評価書記載の運営純収益(以下「運営純収益」といいます。)(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た金額)の合計を取得価格の合計で除した値を、第30期取得物件取得後及び本募集後の試算値については各時点において保有する物件における第29期の実績NOIの年換算値(新規取得物件については鑑定評価書記載の運営純収益(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た金額)の合計を取得(予定)価格の合計で除した値を記載しています。

P6

- (注1)「新規取得物件規模」は、新規取得物件の取得(予定)価格の合計です。
- (注2)「NOI利回り」は、鑑定評価書記載の運営純収益(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た金額)を取得(予定)価格で除して算出しています。以下同じです。「平均NOI利回り」は、各物件の運営純収益の合計を取得(予定)価格の合計で除して算出しており、平均欄には平均NOI利回りを記載しています。
- (注3)新規取得物件の「スポンサー開発比率」とは、ホスピタリティ施設を含む新規取得物件全体に占める三井不動産グループ開発物件(第三者との共同開発物件を含みます。)の割合をいいます。なお、「パークアクシス赤塚」は三井不動産レジデンシャル株式会社と丸紅株式会社との共同開発物件であり、「パークキューブ大井町レジデンス」は三井不動産レジデンシャル株式会社と伊藤忠都市開発株式会社との共同開発物件です。
- (注4)「賃貸可能面積」は、各物件について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、「パークアクシス赤塚」については、物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率である55%を乗じて算出しています。
- (注5)「パークアクシス赤塚」における「賃貸可能戸数」は、同物件の全体戸数に本投資法人持分比率である55%を乗じて算出しています。以下同じです。
- (注6)2021年4月5日を取得予定日とする物件の取得予定日は、停止条件付不動産売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日(2021年4月5日までの日)に変更される場合があります。
- (注7)「稼働率」は、2020年8月末日時点における、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。平均欄については、各物件の賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計の比率を記載しています。
- (注8)本物件の現在の名称は「大船レジデンス」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を「パークアクシス大船」に変更する予定です。

P7

- (注)パークキューブ大井町レジデンスの「取得(予定)価格」①は2020年7月1日取得の共有持分70%の価格、②は2021年4月5日取得予定の共有持分30%の価格についてのものです。また、「鑑定評価額」①は2020年5月31日時点での2020年7月1日取得の共有持分70%の鑑定評価額、②は2020年10月31日時点での2021年4月5日取得予定の共有持分30%の鑑定評価額です。

P8

- (注)パークアクシス東陽町・親水公園の「取得(予定)価格」①は2020年10月1日取得の共有持分35%の価格、②は2021年4月5日取得予定の共有持分65%の価格についてのものです。また、「鑑定評価額」①は2020年8月31日時点での2020年10月1日取得の共有持分35%の鑑定評価額、②は2020年10月31日時点での2021年4月5日取得予定の共有持分65%の鑑定評価額です。

P10

(注1)「都心3区」は、中央区、千代田区、港区の3区を指します。

「その他23区」は、都心3区を除く東京23区を指します。

「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県、千葉県の上記3県を指します。

「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(注2)「カテゴリ別比率」は、運用資産である各「賃貸住宅」のうち、「シングル」、「コンパクト」、「ファミリー」及び「ラージ」のそれぞれのカテゴリに属する戸数(店舗等を含みません。)をもとに算出しています。本募集後の「シングル・コンパクト比率」は、本募集後の賃貸住宅の賃貸可能戸数のうち、シングルタイプ及びコンパクトタイプのカテゴリが占める割合をいいます。なお、「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクセス赤塚」におけるカテゴリ別の戸数は、同物件の各カテゴリ毎の戸数の合計に本投資法人持分比率31%及び55%をそれぞれ乗じて算出しています。

(注3)各比率は、本募集後において保有する各「賃貸住宅」の2021年4月5日時点における築年数をもとに「5年未満」、「5年以上10年未満」、「10年以上15年未満」、「15年以上20年未満」及び「20年以上」の築年数帯に分類し、各築年数帯に分類される物件の取得(予定)価格の合計額が、「賃貸住宅」の取得(予定)価格の合計額に占める割合を記載しています。また、平均値は、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。

(注4)各比率は、店舗等を除いた住戸について1戸当たりの面積をもとに算出した各面積帯別の戸数の比率を示しています。また、平均値は、店舗等を除いた住戸の住戸面積の平均値です。なお、「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクセス赤塚」における面積帯別の戸数は、同物件の各住戸面積帯毎の戸数の合計に本投資法人持分比率31%及び55%をそれぞれ乗じて算出しています。

(注5)各比率は、店舗等を除いた住戸について1戸当たりの月額賃料総額(賃料及び共益費の合計)をもとに算出した各賃料価格帯別の戸数の比率を示しています。また、平均値は、店舗等を除いた住戸について1戸当たりの月額賃料総額(賃料及び共益費の合計)の平均値です。なお、「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクセス赤塚」における価格帯別の戸数は、同物件の各価格帯毎の戸数の合計に本投資法人持分比率31%及び55%をそれぞれ乗じて算出しています。

P11

(注1)第三者との共同開発物件である「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクセス赤塚」を含みます。

(注2)「パークキューブ大井町レジデンス」は三井不動産レジデンシャル株式会社と伊藤忠都市開発株式会社との共同開発物件ですが、シリーズ名称に基づき「第三者が開発した賃貸住宅」に分類しています。

(注3)「パークアクセス累計供給戸数」は、各年度末時点において竣工済の「パークアクセス」シリーズの累計供給戸数(店舗等を含みます。)を記載しています。

(注4)「うち本投資法人取得済戸数」は、各年度末時点における「パークアクセス累計供給戸数」のうち、各年度末時点までに本投資法人が取得した「パークアクセス」シリーズの累計戸数(店舗等を含みます。また、本投資法人が第三者に譲渡済みの物件を含みます。)を記載しています。

P12

(注1)「入替え時賃料変動率」は、各決算期においてテナントが入替わった住戸に係る月額賃料総額(賃料及び共益費の合計)と当該入替住戸の入替え前の月額賃料総額との差額を当該入替え前の月額賃料総額で除した数値をいいます。

(注2)「稼働率」は、本投資法人の各期に含まれる各月末時点において保有する資産の賃貸面積の合計を、各期に含まれる各月末時点において保有する資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合につき、各期毎に平均した数値(期中平均稼働率)です。

(注3)「賃料坪単価(月額)」は、第18期(2015年2月期)末時点において保有する賃貸住宅(その後売却した物件を除きます。)に係る各期末時点における月額賃料総額を当該賃貸住宅に係る賃貸面積(坪)の合計で除した数値(単価)です。

(注4)「入替え時賃料変動戸数比率」は、各決算期においてテナントが入替わった住戸数のうち、入替え前と比較して賃料(賃料及び共益費の合計)が上昇した住戸数、賃料据置となった住戸数及び賃料が下落した住戸数の割合を示しています。

(注5)「月末稼働率」は、各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合であり、小数第2位を四捨五入しています。また、本グラフ中に記載の数値は、2020年3月から2020年10月における月末稼働率を示しています。

P13

(注1)「期末時点加重平均金利」は、各決算期末時点における各有利子負債の利率を同時点における各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

(注2)「長期有利子負債平均残存年数」は、各決算期末時点における各長期有利子負債の返済期限又は償還期限までの残存年数を借入金額又は償還金額で加重平均して算出しています。

(注3)2020年10月末日時点において本投資法人が信用格付業者より取得している発行体格付です。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注4)本投資法人は、本グリーンボンド発行を含むグリーンファイナンス実施のために、5つの要件(調達資金の用途、適格クライテリア、プロジェクトの評価・選定プロセス、調達資金の管理、レポート)を定めたグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、その適格クライテリアにおいて、一定の第三者認証機関によるグリーンビル認証を取得済み又は取得予定の資産を「グリーン適格資産」と位置付けています。

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

