

20th
Anniversary

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

第41期
決算説明資料

2026年3月1日～2026年8月31日

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10月20日



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	3,556 億円	有利子負債総額	1,732 億円
物件数	143 物件	総資産LTV	51.7 %
総戸数	13,925 戸	鑑定LTV	32.5 %
東京23区比率※ ¹	88.6 %	長期負債比率	98.8 %
シングル・コンパクト比率※ ¹	83.1 %	加重平均金利	0.87 %
東京23区への集中投資		長期有利子負債平均残存年数	4.2 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	97.2%	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： 33.5 %

※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41期末・2026年8月31日時点)

※2 「稼働率」は、第41期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2026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。



確定分配金

▶ 1口当たり分配金 1口当たり **2,445 円** (予想比※1 +48円)

P.15

※1 2026年4月16日付決算短信における第41期の1口当たり予想分配金は**2,397円**でした。

内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **97.2 %** (予想比※2 ▲0.3ポイント)

▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+15.2 %**

更新時の賃料変動率 **+ 2.9 %**

P.16
~
P.22

※2 2026年4月16日付決算短信における第41期の月末稼働率の期中平均の想定は**97.5%**でした。

外部成長

▶ 第41期取得 **2 物件 / 32 億円** } 戦略的資産
入替え
▶ 第41期譲渡 **2 物件 / 28 億円**

2 物件 / 48 億円 計 **4 物件 / 80 億円**

▶ 第42期取得 **2 物件 / 47 億円**

P.23
~
P.26

財務戦略

▶ 期末時点加重平均金利 **0.87 %**

▶ 総資産LTV **51.7 %**
(鑑定LTV 32.5%)

▶ 長期有利子負債平均残存年数 **4.2 年**

▶ 長期固定負債比率 **81.1 %**

P.30
P.31



・「今後の運用方針について」（第38期決算説明資料掲載）の進捗状況	4
・ 今後の運用方針2.0について	8
・ 決算概況	14
・ 特徴と戦略	36
・ Appendix（1）：ポートフォリオの状況	40
・ Appendix（2）：事業環境	50
・ Appendix（3）：財務データの詳細	58
・ Appendix（4）：その他	66
・ 注意事項	71



「今後の運用方針について」 (第38期決算説明資料掲載) の進捗状況



■ 第41期における積極的な内部成長と厳選した外部成長

■ 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

■ 第41期の実績

	第39期	第41期	
稼働率	97.3%	97.2%	高稼働率の継続
入替え時賃料変動率	13.3%	15.2%	アップサイドの実現
一時金（礼金）収入	0.85 月額賃料対比	0.90 同	一時金を最大限確保

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

	第39期	第41期	
更新時賃料変動率	0.9%	2.9%	賃料増額打診の積極化
※5～8月（更新時の賃料改定方針の強化後）の平均は3.5%			

3. 専有部改修工事による収益力の向上

大川端賃貸棟のバリューアップ投資の継続	56.0%	（第41期に成約した4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	51.4%	（第41期に成約した3戸の平均値）

■ 外部成長の実績

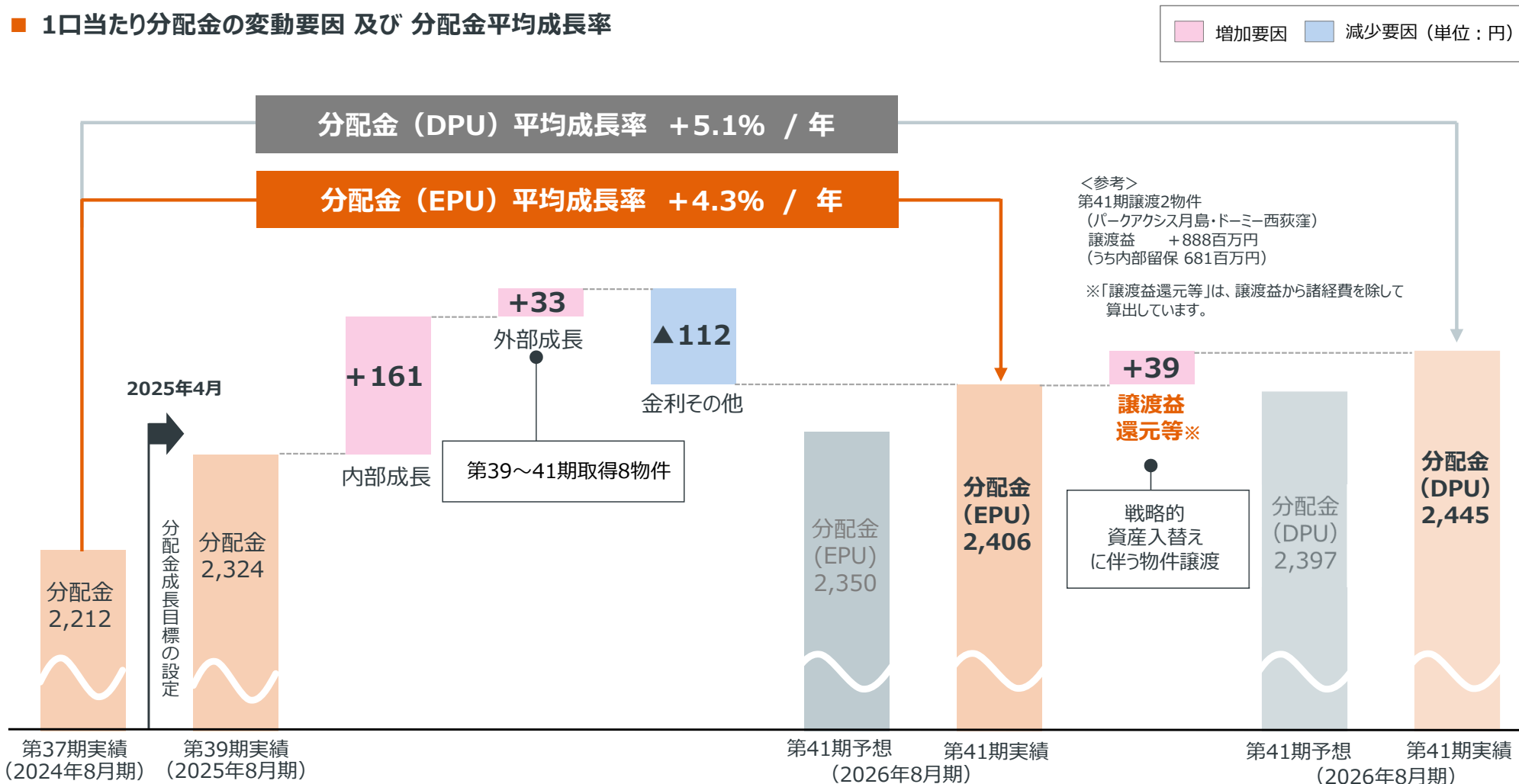
厳選した新規物件取得
ポートフォリオの安定性と成長性の向上
戦略的資産入替え

運用会社独自ルート	第41期取得	2物件 / 48億円
	第42期取得	2物件 / 47億円
戦略的資産入替え	第41期取得	2物件 / 32億円
譲渡益還元	譲渡	2物件 / 28億円

第41期分配金（EPU）成長目標 2～3%/年 の大幅超過 + 譲渡益還元等 による分配金（DPU） の大幅増加

■ 内部成長及び外部成長 + 譲渡益還元等の結果、目標を大幅に超過した分配金成長を実現

■ 1口当たり分配金の変動要因 及び 分配金平均成長率



* 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。

今後の 分配金成長

- 引き続き、東京23区を中心とした良好な賃貸住宅マーケットを背景としてポートフォリオの増収増益を想定
- 一方、金利上昇は加速

本投資法人を
取り巻く
環境変化に対応へ

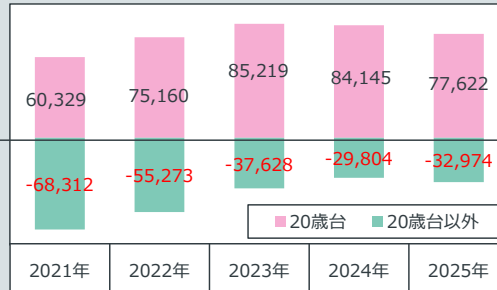


今後の運用方針 2.0 について

■ 東京23区を中心に賃料上昇は継続し、引き続き、積極的な内部成長を推進

■ 本投資法人を取り巻く環境に適応したポートフォリオ

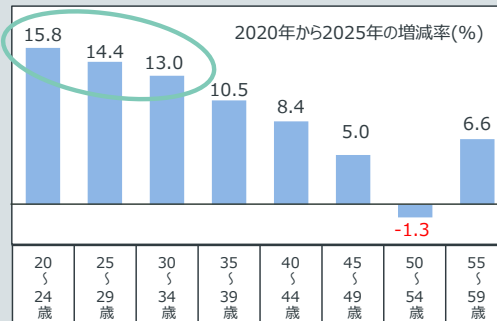
■ 東京23区の転入超過数 (人)



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

20歳台の東京23区への転入が続く

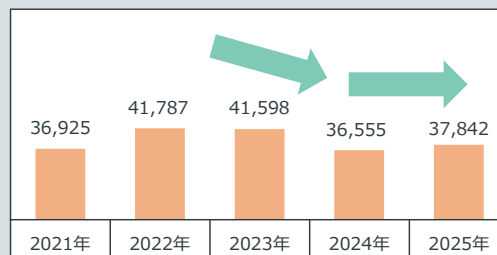
■ 年代別の所定内給与(学歴:大学卒)の増減率



出典：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」

20、30歳台の賃金上昇継続

■ 東京都の賃貸マンション着工戸数 (戸)



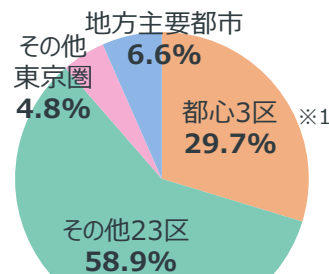
出典：国土交通省「住宅着工統計」

賃貸住宅の供給は限定的推移

東京23区がメインエリア

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率

(第41期末時点、取得価格ベース)

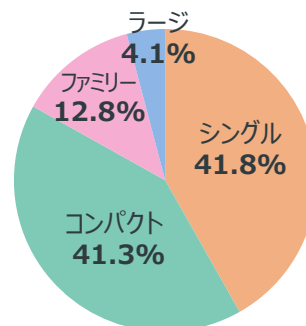


※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

シングル・コンパクト中心のポートフォリオ ⇒ 20、30歳台のテナントがボリュームゾーン

■ 「賃貸住宅」のカテゴリー別比率

(第41期末時点、戸数ベース)



※ 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。
※ 各カテゴリーの定義につきましては「ポートフォリオの状況」をご参照ください。

■ 内部成長における取り組み方針

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の継続

2. 更新時の積極的な賃料増額改定

着実なテナント契約更新（更新料の獲得）

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

大川端賃貸棟のバリューアップ投資の継続

パークキューブ亀有、小岩の専有部リニューアル工事

4. 更なるアップサイドに向けた取り組み

付帯収入、駐車場使用料等のアップサイド追及

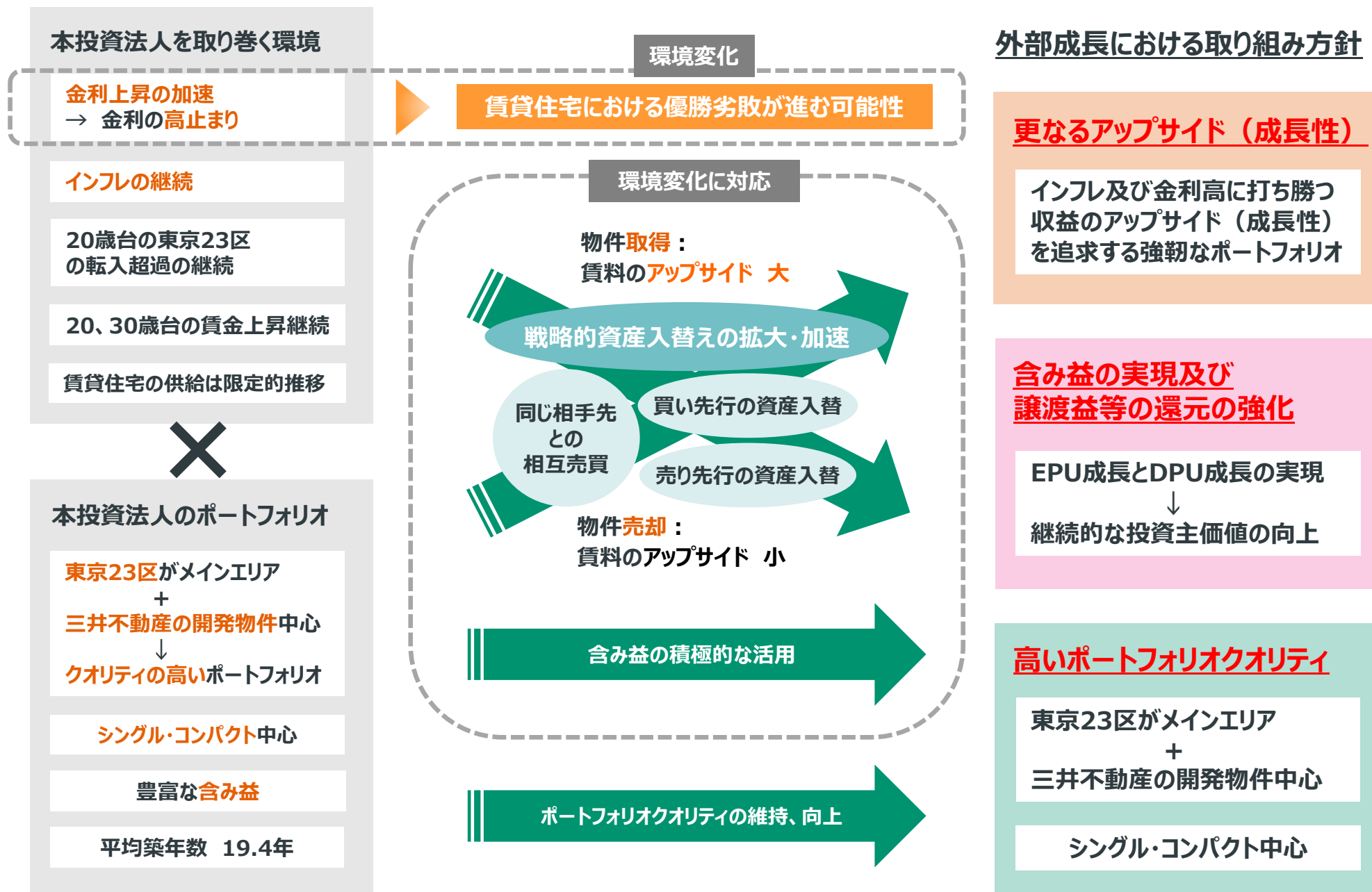
ホスピタリティ施設における契約更新時等の賃料アップ

ポートフォリオの増収増益の継続



今後の運用方針2.0について 外部成長戦略のバージョンアップ

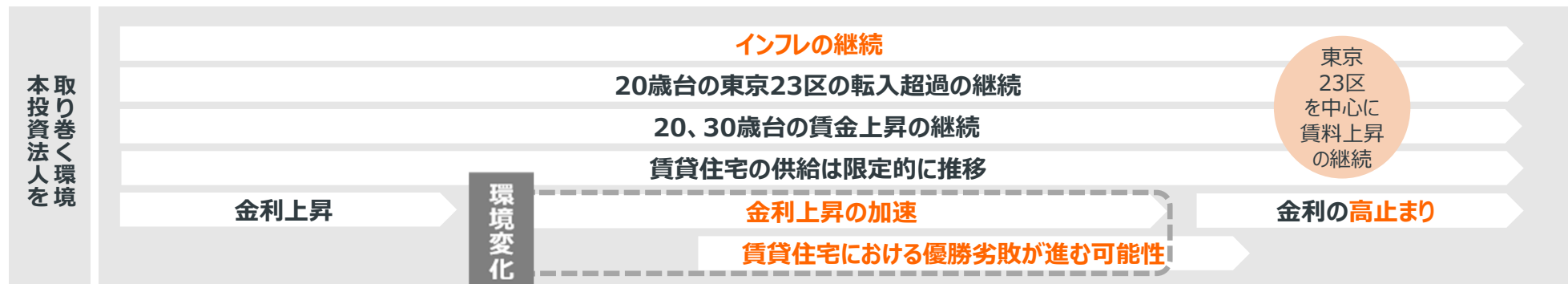
■インフレ及び金利高の環境変化に機動的に対応し、ポートフォリオの強靱化に向けた取り組み





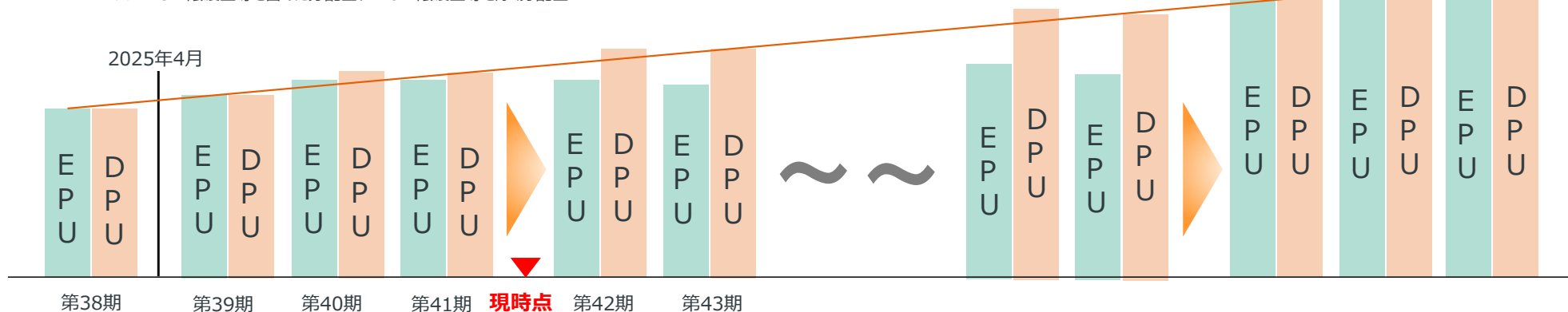
今後の運用方針2.0について 分配金（DPU）成長の継続

■ 環境変化に対応し、含み益＝譲渡益等の還元強化により、DPU成長（年平均3%超）を継続

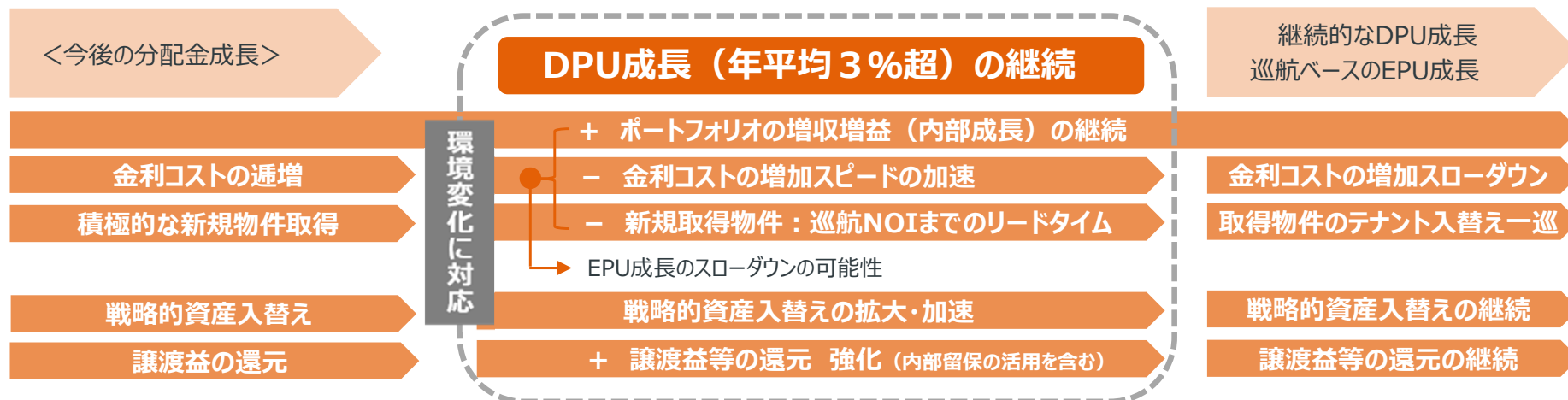


<分配金成長のイメージ>

※ DPU = 譲渡益等を含めた分配金、EPU = 譲渡益等を除く分配金



<今後の分配金成長>



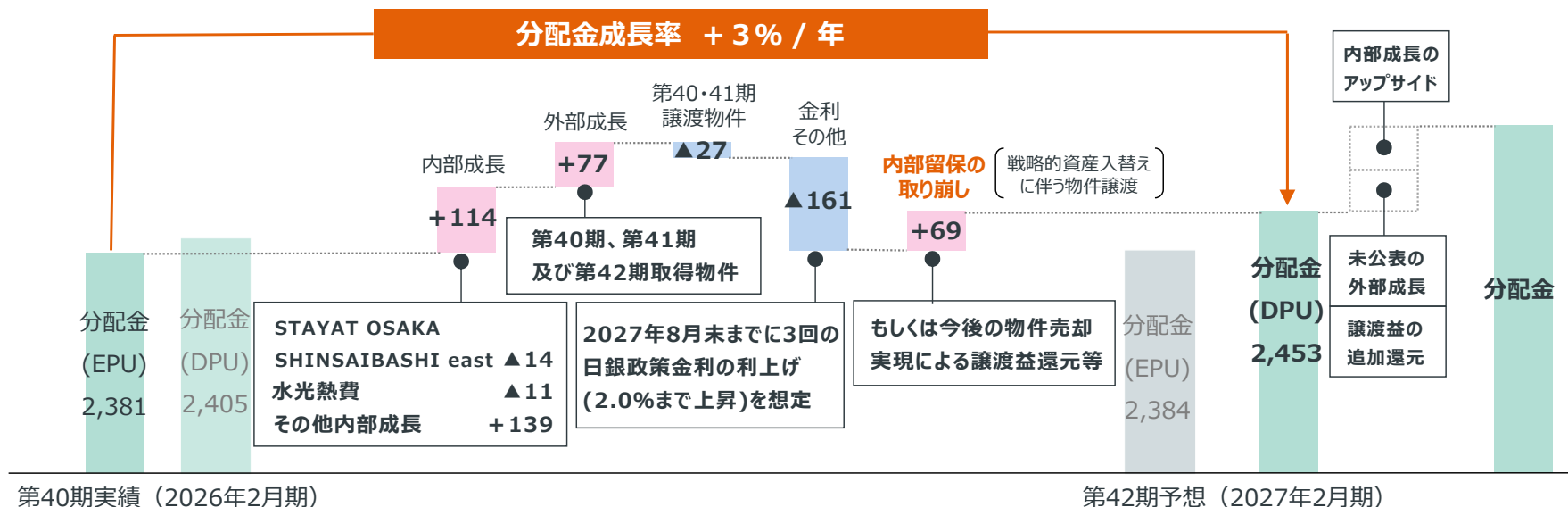


今後の運用方針2.0について 第42期・第43期分配金予想

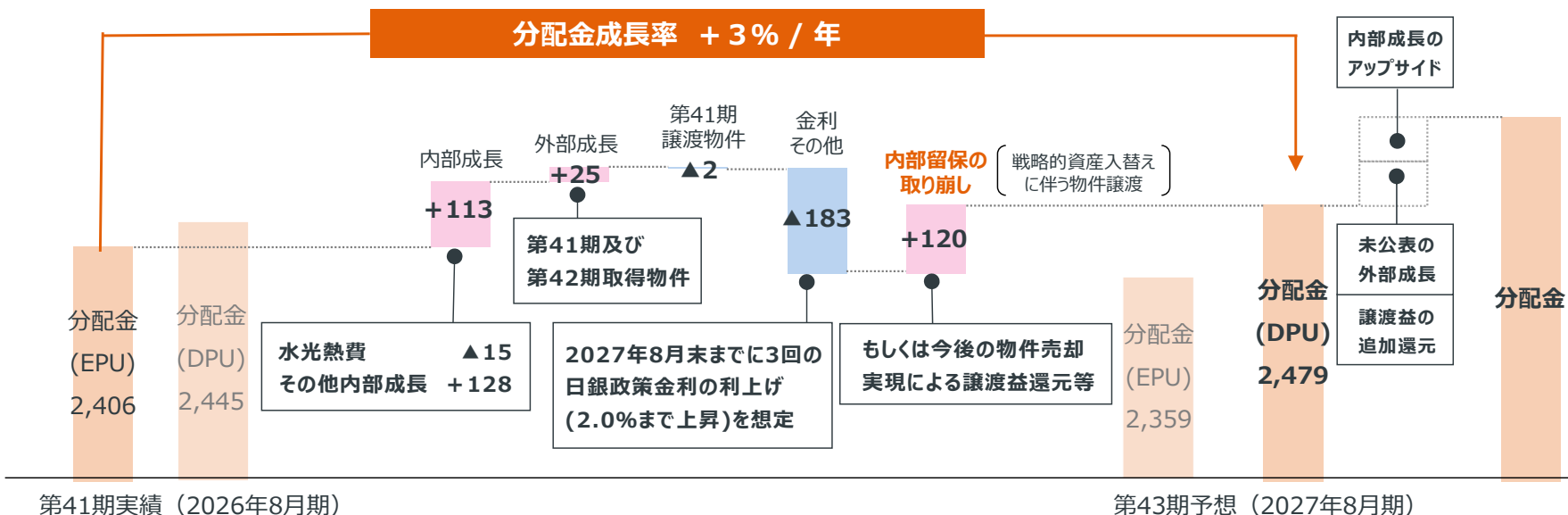
- 第42期及び第43期分配金予想は、内部留保の取り崩しを前提に**分配金成長（+3%/年）**を想定しているものの、今後の内部成長及び外部成長によるアップサイドに加えて、**物件売却を実現し譲渡益還元等による分配金成長を目指す**

（単位：円）

■ 第40期実績 / 第42期予想における1口当たり分配金成長



■ 第41期実績 / 第43期予想における1口当たり分配金成長



内部成長 + 戦略的資産入替え
↓
分配金成長(年平均3%超)の継続



決算概況



第41期 決算ハイライト

		第41期予想※1 (2026年8月期) ①	第41期実績 (2026年8月期) ②	対予想比		第40期実績 (2026年2月期) ③	対前期（第40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		14,593 百万円	14,592 百万円	▲1 百万円	■営業収益 ▲1 百万円	13,727 百万円	+865 百万円	■営業収益 +865 百万円
営業利益		7,417 百万円	7,524 百万円	+107 百万円	既存物件 ▲10 百万円 第41期取得物件 +24 百万円	6,893 百万円	+631 百万円	既存物件 +264 百万円 第40期取得物件通期稼働 +37 百万円
当期純利益		6,696 百万円	6,835 百万円	+138 百万円	第41期譲渡物件 +0 百万円 第41期物件譲渡益 ▲15 百万円	6,353 百万円	+482 百万円	第40期譲渡物件 ▲32 百万円 第41期取得物件 +173 百万円 第41期譲渡物件 ▲55 百万円 第40・41期物件譲渡益 +476 百万円
内部留保： 圧縮積立金繰入		660 百万円	681 百万円	+21 百万円	■営業費用 ▲108 百万円 賃貸諸費用 ▲102 百万円	299 百万円	+382 百万円	
1口当たり 当期純利益※2		2,660 円	2,715 円	+55 円	公租公課 +5 百万円 減価償却費 +1 百万円	2,523 円	+192 円	■営業費用 +233 百万円 賃貸諸費用 +139 百万円
1口当たり 分配金		2,397 円	2,445 円	+48 円	資産運用報酬 +6 百万円 その他費用 ▲19 百万円	2,405 円	+40 円	■営業費用 +139 百万円 公租公課 +11 百万円 減価償却費 ▲12 百万円 資産運用報酬 +80 百万円 その他費用 +15 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 +26 百万円 保険金収入等 +13 百万円 受取利息 +12 百万円	2,517,360 口	—	
運用 資産	取得総額※3	354,075 百万円	355,695 百万円	+1,620 百万円	■営業外費用 ▲4 百万円 支払利息等 ▲4 百万円	349,695 百万円	+6,000 百万円	■営業外収益 +8 百万円
	物件数	142 物件	143 物件	+1 物件		141 物件	+2 物件	■営業外費用 +157 百万円 支払利息等 +157 百万円
月末稼働率の 期中平均		97.5 %	97.2 %	▲0.3 ポイント		97.6 %	▲0.4 ポイント	
期末 L T V		51.4 %	51.7 %	+0.3 ポイント		51.3 %	+0.4 ポイント	

※1 第41期予想は、2026年4月16日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

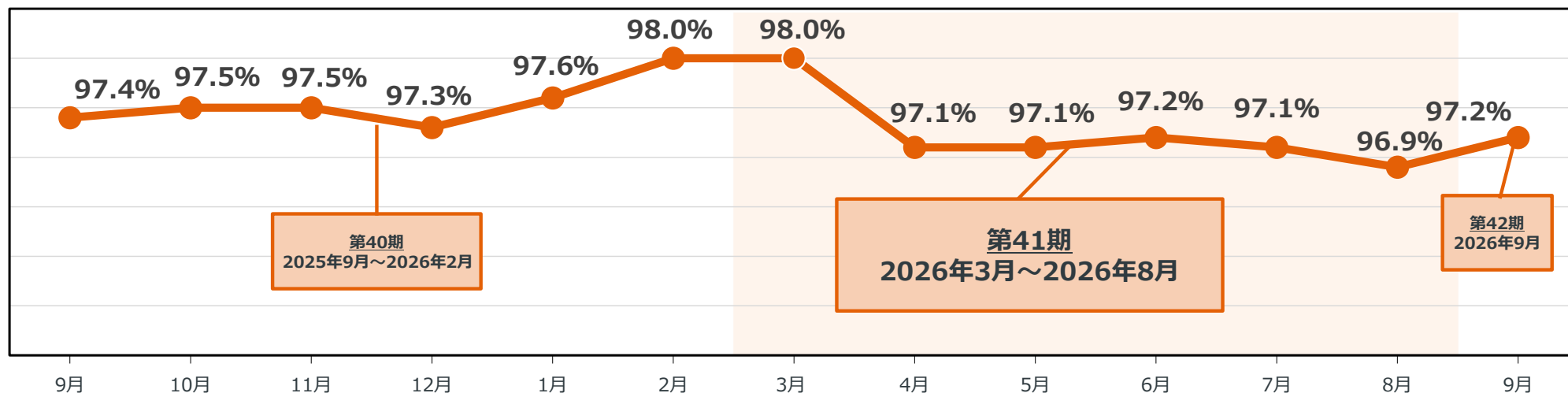
※2 期末発行済投資口数で除して算出しています。

※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

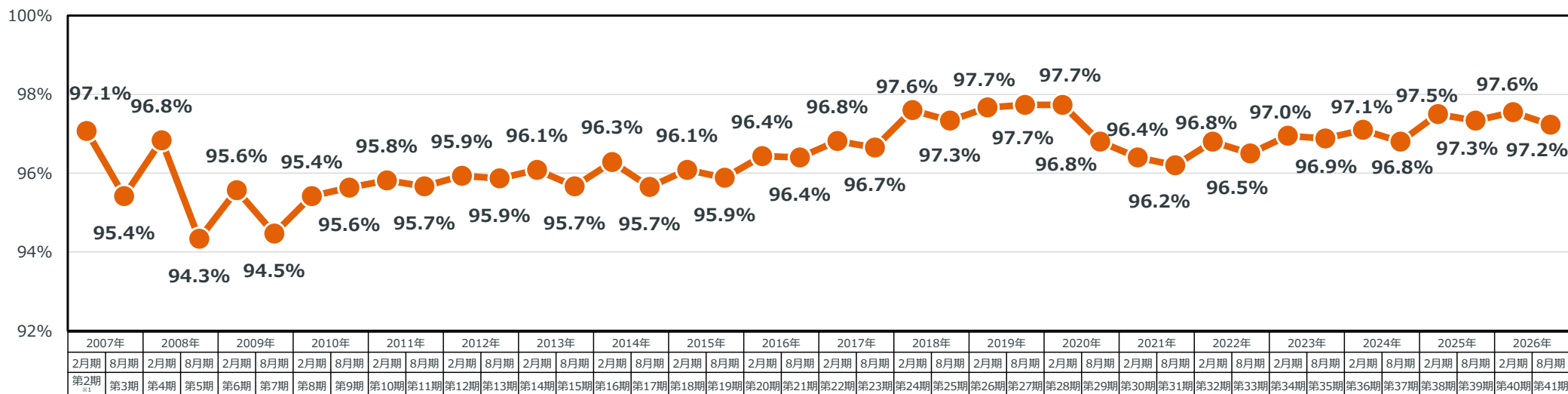


稼働率は引き続き高い水準を維持

■ 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。

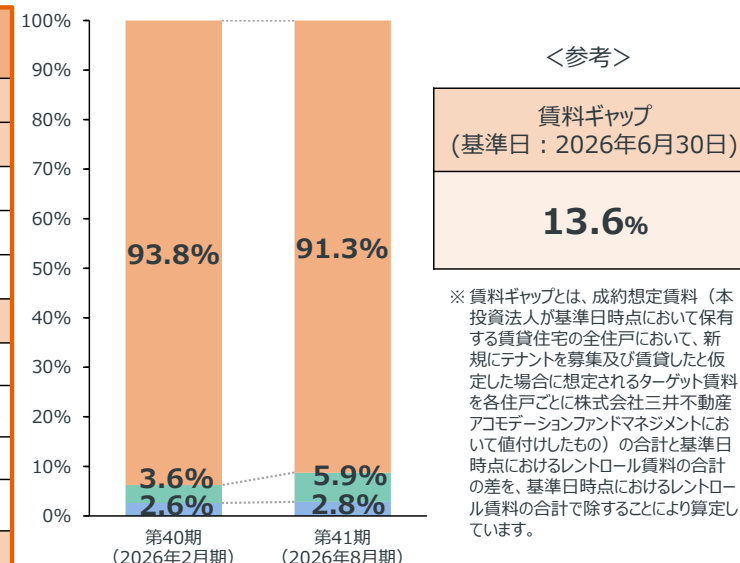


入替え住戸の9割超の賃料を引き上げ

■ 入替え時賃料変動

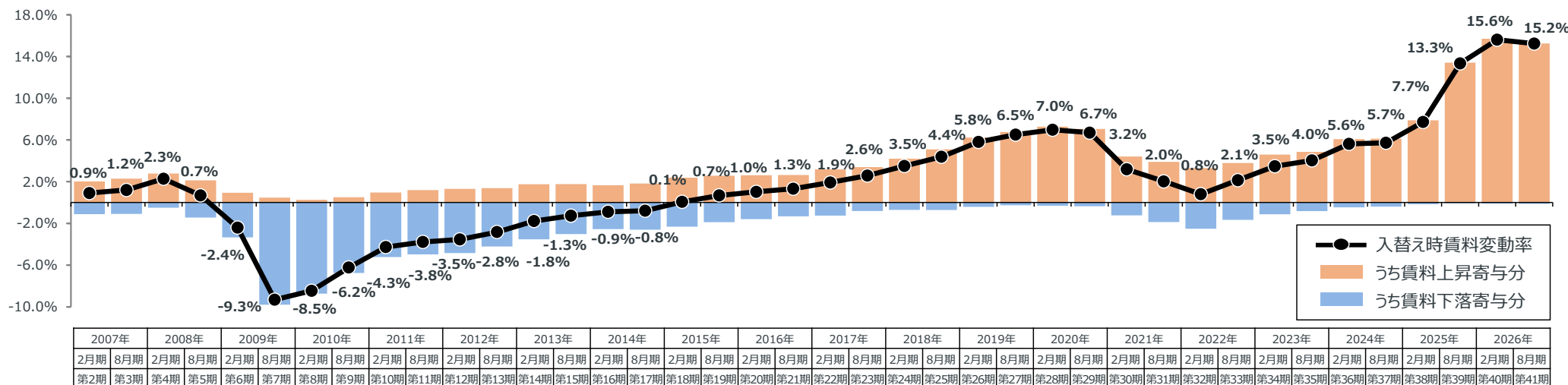
入替え	第38期 (2025年2月期)	第39期 (2025年8月期)	第40期 (2026年2月期)	第41期 (2026年8月期)
期末総戸数※1	11,625 戸	11,664 戸	11,653 戸	11,755 戸
対象戸数※1	1,080 戸	1,154 戸	1,048 戸	1,093 戸
賃料上昇	934 戸	1,068 戸	983 戸	997 戸
賃料据置	80 戸	50 戸	38 戸	65 戸
賃料下落	66 戸	36 戸	27 戸	31 戸
月額賃料増減合計	13,000 千円	22,832 千円	24,657 千円	25,612 千円
賃料上昇	13,267 千円	22,952 千円	24,803 千円	25,800 千円
賃料下落	▲266 千円	▲120 千円	▲145 千円	▲188 千円
変動率	7.7 %	13.3 %	15.6 %	15.2 %

■ 入替え時賃料変動戸数比率及び賃料ギャップ



※ 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。

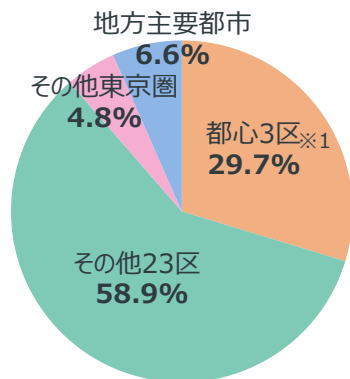
■ 入替え時賃料変動率の推移





東京23区は15%超を継続

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率

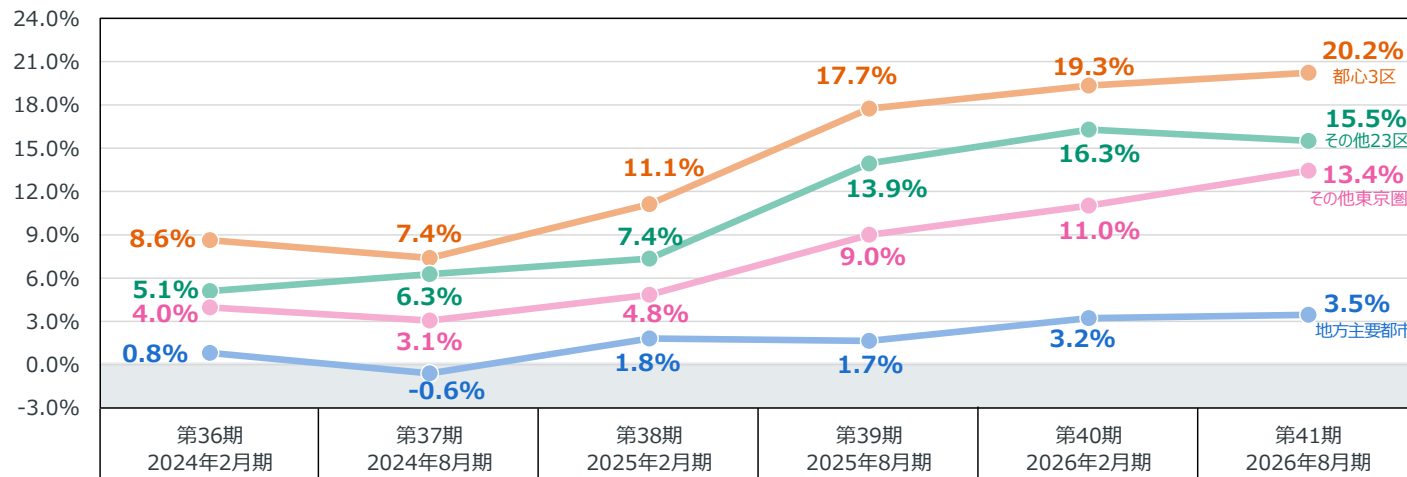


（第41期末時点、取得価格ベース）

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

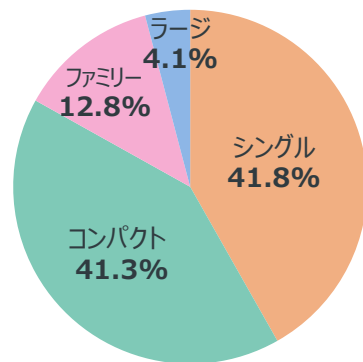
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



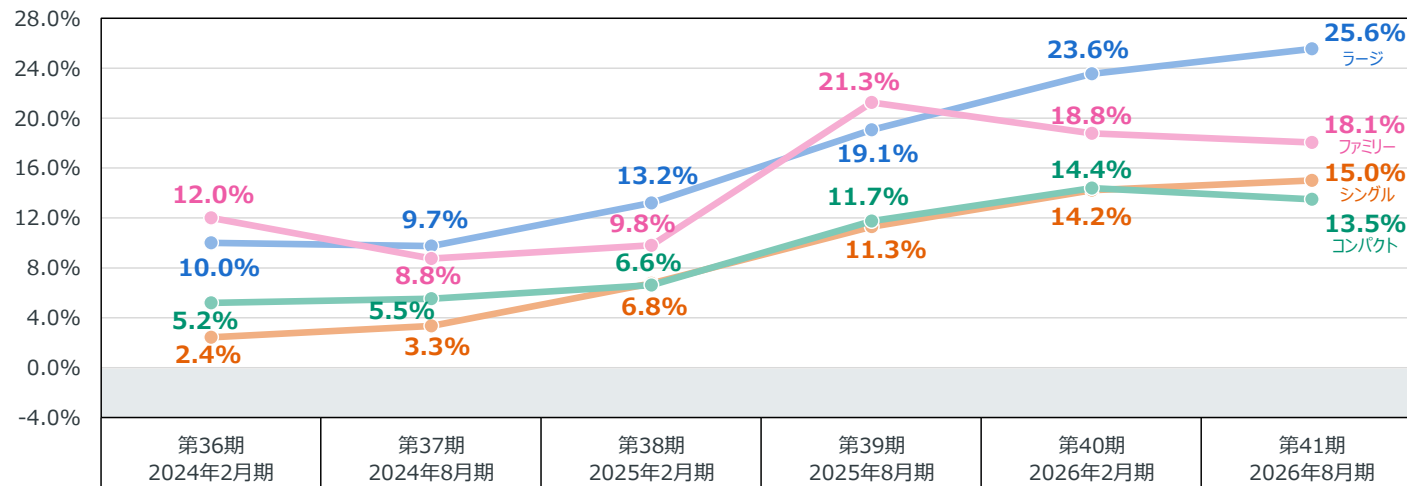
全カテゴリーにおいて高水準の変動率が継続

■ 「賃貸住宅」のカテゴリー別比率



（第41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



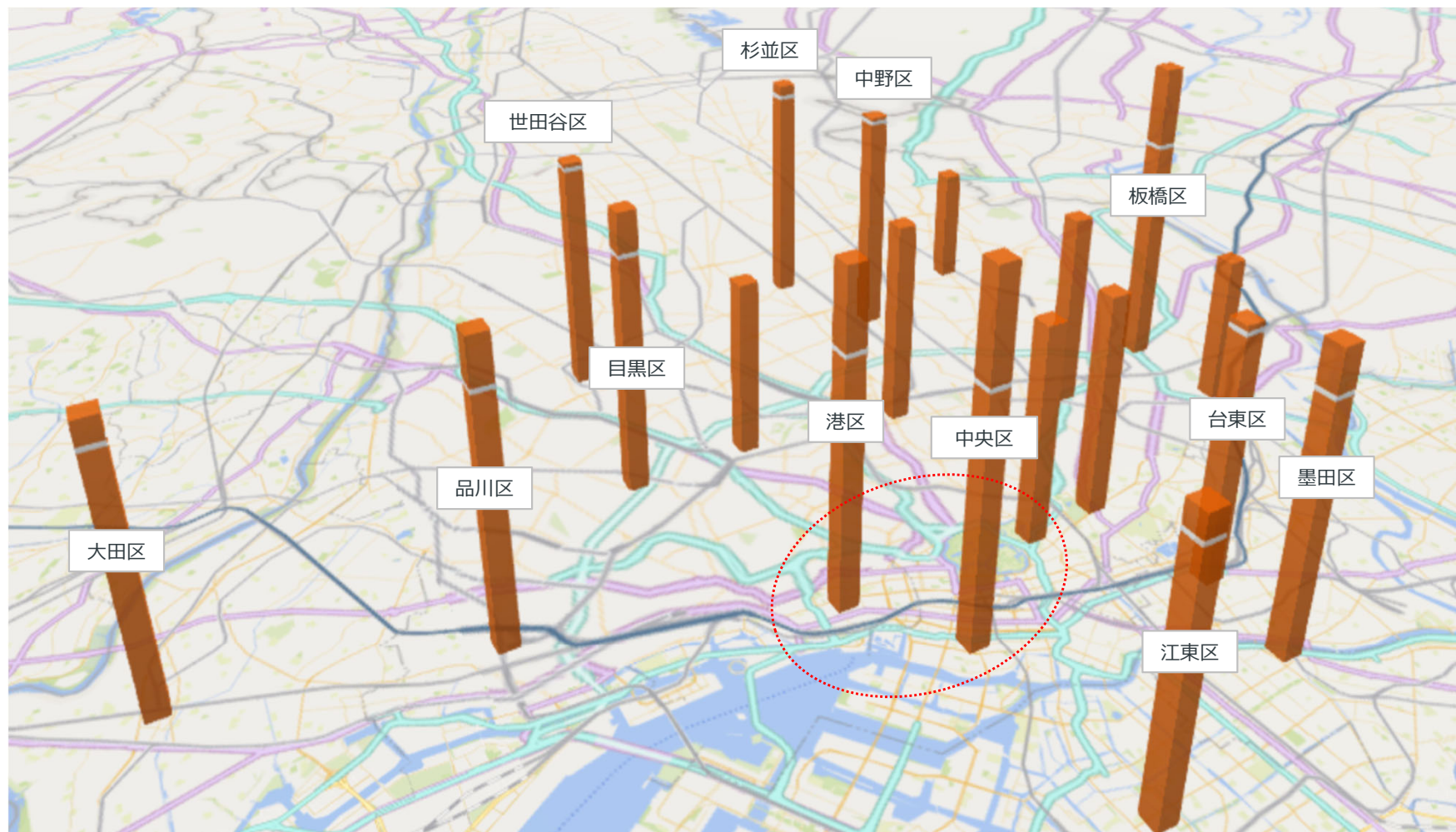
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

※ 各カテゴリーの定義につきましてはP42をご参照ください。



東京23区：入替え時賃料変動率 **16.8%** / 稼働率 **96.9%** (第41期実績)

- ▶ 引き続き、都心3区において高い賃料水準による入替えに積極的に取り組むとともに、都心3区以外の各区でもマーケット変化に応じて賃料アップに注力し、高い入替え時賃料変動率と高い稼働率の両立を実現



コスト及びダウンタイムを含めた費用対効果を検証の上、最大限の賃料アップを追求

原状回復工事のみの入替え時賃料変動率 **16.3%※**

※大川端賃貸棟、パークキューブ亀有及びパークキューブ小岩のリニューアル工事の住戸を除く入替え時賃料変動率

※柱の高さが各区分の入替え時賃料変動率を示す。

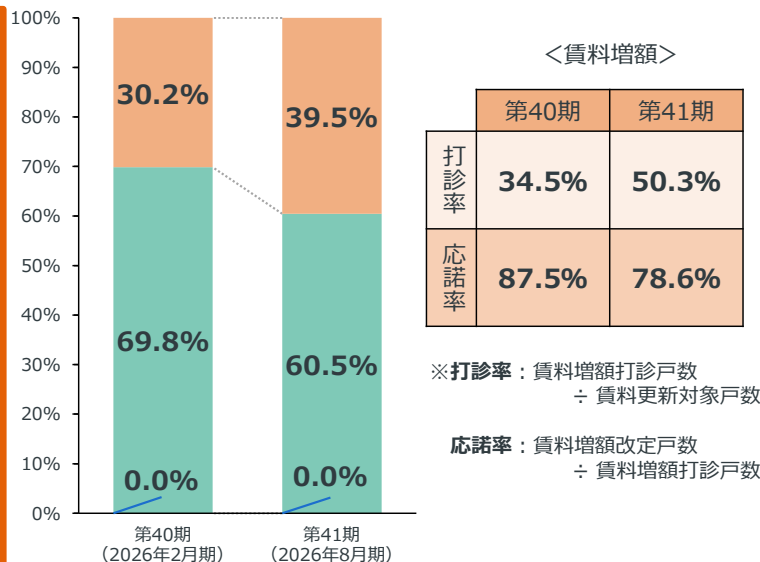


更新住戸における変動率は過去最高

■ 更新時賃料変動

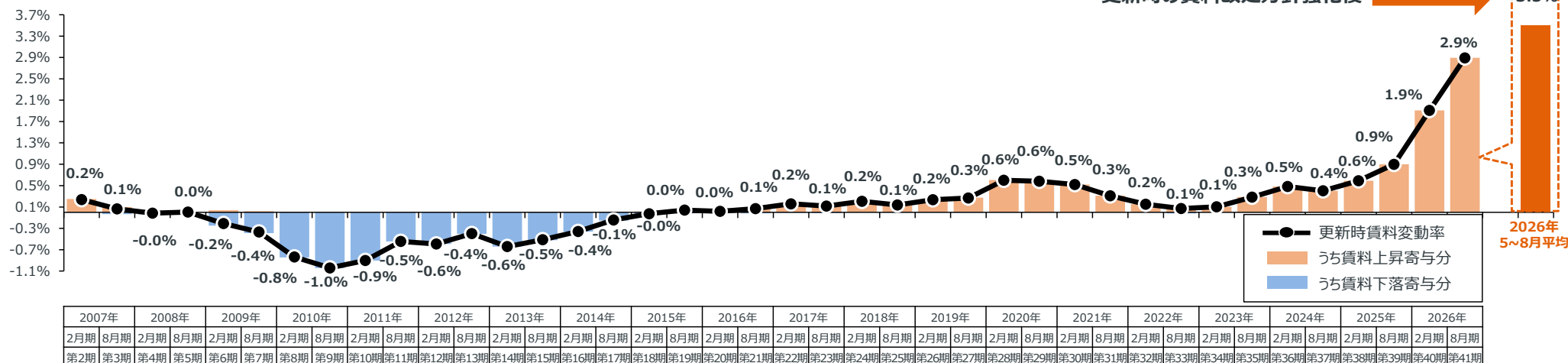
更新	第38期 (2025年2月期)	第39期 (2025年8月期)	第40期 (2026年2月期)	第41期 (2026年8月期)
期末総戸数※1	11,625 戸	11,664 戸	11,653 戸	11,755 戸
対象戸数※1	1,853 戸	2,378 戸	1,900 戸	2,449 戸
賃料上昇	353 戸	429 戸	573 戸	968 戸
賃料据置	1,499 戸	1,949 戸	1,327 戸	1,481 戸
賃料下落	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
月額賃料増減合計	1,692 千円	3,232 千円	5,755 千円	10,710 千円
賃料上昇	1,692 千円	3,232 千円	5,755 千円	10,710 千円 平均上昇率：6.6%
賃料下落	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円 平均下落率：-
変動率	0.6 %	0.9 %	1.9 %	2.9 %

■ 更新時賃料変動戸数比率及び打診率・応諾率



※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替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。

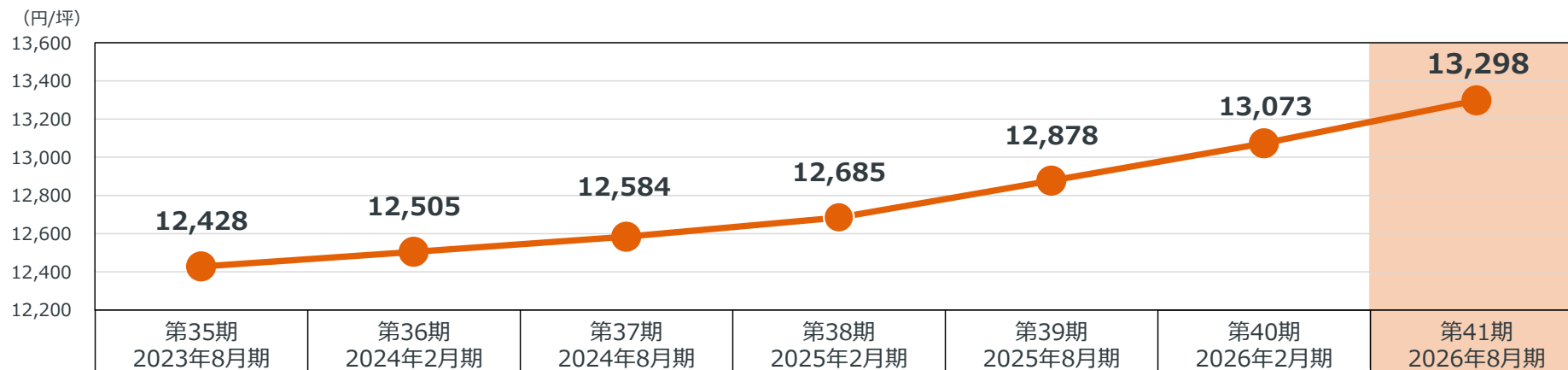
■ 更新時賃料変動率の推移





賃料単価は上昇が加速

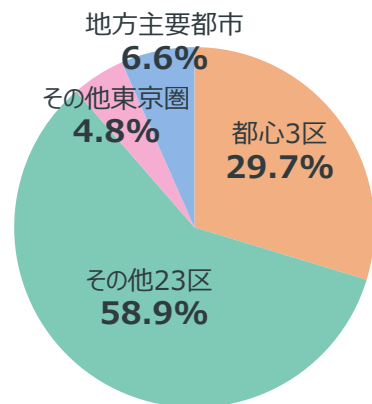
■ 賃料坪単価の推移



※ 「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35期期首から継続保有している「賃貸住宅」116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41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36期 2024年2月期	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	第41期 2026年8月期
東京23区	都心3区※1	+0.76%	+0.78%	+0.91%	+1.53%	+1.61%	+1.87%
	その他23区	+0.64%	+0.65%	+0.95%	+1.58%	+1.68%	+1.98%
その他東京圏		+0.51%	+0.61%	+0.25%	+1.01%	+1.47%	+1.94%
地方主要都市		+0.04%	+0.04%	▲0.08%	+0.62%	+0.25%	+0.82%
「賃貸住宅」合計		+0.62%	+0.62%	+0.81%	+1.51%	+1.53%	+1.72%

※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。

年+3%超を実現

※ 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。

■ 内部成長（アップサイド）の取組み・進捗状況



付帯収入や更新時における
細やかな見直し ☒

・付帯収入施策を実施
→2026年7月から開始

約8,600万円/年 想定
(巡航後)

・更新時施策を実施
→2026年7月分から開始

約4,100万円/年 想定
(3年目以降)

駐車場・バイク置場使用料の
アップサイドの追求 ☒

・前期に引き続き増額改定を実施
→2026年 9月1日から実施（3物件）
→2026年12月1日から実施（3物件）

約1,500万円/年 増額

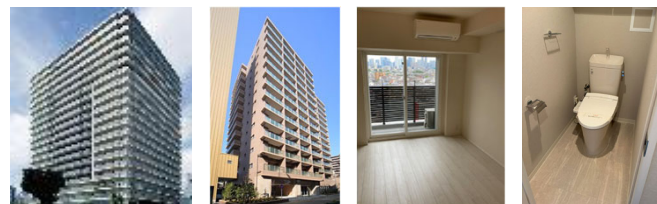
※増額台数：駐車場82台、バイク置場11台

一部の物件・住戸を対象に
定期借家契約の試験導入 ☒

→パークキューブ目黒タワーの
一部住戸で導入※ラージタイプ

原状回復工事の仕様工夫 ☒

→パークキューブ板橋本町でのトライアルを
踏まえ、パークアクシス豊洲へ展開



三井不動産グループのノウハウを活かし、
原状回復工事で仕様やカラーセレクトを
工夫することでクオリティを向上 施工例

ホスピタリティ施設の契約更新時等
における賃料アップサイドの追求 ☐

→増額交渉完了予定（2物件）

ポートフォリオNOIの最大化



外部成長を支える取得戦略



外部成長の効果

物件数 (総物件数) 資産規模 (取得総額) ※取得価格ベース	+8物件、+176億円 (145物件、3,604億円) ※第42期末想定 【内訳】 ・スポンサー : +1物件、+37億円 (取得3物件、譲渡2物件) ・独自ルート : +7物件、+139億円 (取得8物件、譲渡1物件)
NOI※1	+704百万円 【内訳】 ・スポンサー : +136百万円 ・独自ルート : +568百万円 賃貸収益の向上
平均築年数	取得 : 6.7年※2 譲渡 : 25.3年※2 平均築年数の低下
東京23区比率 ※賃貸住宅のみ	88.7% (+0.2%) ※第42期末想定 東京23区比率の上昇
譲渡益	13億円

※1 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益

※2 「平均築年数」は取得日または譲渡日を基準とした築年数を取得価格ベースで加重平均して算出した数値。



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	1,870百万円
NOI利回り※2	4.0% (NOI※3：70,891千円)

<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	1,520百万円
NOI利回り※2	4.2% (NOI※3：59,915千円)

<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 「鑑定評価額」は物件取得時の鑑定評価書記載の鑑定評価額 ※2.3 「NOI」は物件取得時の鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得価格×100 以下、P25及びP26においても同。



資産運用会社の独自ルートにより、築浅学生マンションおよび築浅賃貸住宅を取得

■キャンパステラス九大学研都市

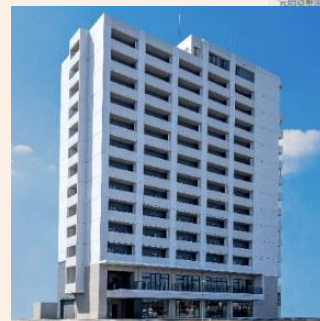
所在地	福岡市西区
取得日	2026年3月2日
竣工日	2024年3月13日
交通	JR筑肥線「九大学研都市」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	住戸：187戸(1Kタイプ) 店舗等：5戸
賃貸借契約 (店舗除く)	固定賃料の長期契約(残期間：約28年) 当初5年以降、2年ごとに賃料改定協議条項あり
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,290百万円
NOI利回り	4.2% (NOI：135,590千円)

<本物件の特徴>

・九州大学伊都キャンパスまで**自転車**で約**15分**の距離に立地し、九州大学の学生等の安定した賃貸需要が見込まれる

・物件周辺は開発が進んでおり、特に**ファミリー層に人気が高いエリア**である

・最寄りの「**九大学研都市**」駅は、天神駅まで直通25分、福岡空港まで35分と、**交通利便性**に優れる



■パークキューブ八王子

所在地	東京都八王子市
取得日	2026年6月5日
竣工日	2025年2月14日
交通	JR中央線「八王子」駅 徒歩12分
賃貸可能戸数	33戸
間取り	2LDK、3LDK中心
取得価格	1,620百万円
鑑定評価額	1,750百万円
NOI利回り	4.3% (NOI：70,325千円)

<本物件の特徴>

・JR中央線・八高線・横浜線「**八王子**」駅まで徒歩約12分に位置する、築浅の賃貸住宅

・「八王子」駅から「東京」駅まで**乗り換えなし**でアクセス可能であり、都心部への通勤・通学における**交通利便性**に優れる

・周辺には生活利便施設が点在しており、**ファミリー層を中心**に今後も安定した賃貸需要が見込まれる





資産運用会社の独自ルートにより、賃料アップサイド余地が大きい築浅賃貸住宅を取得

■パークキューブ大森山王

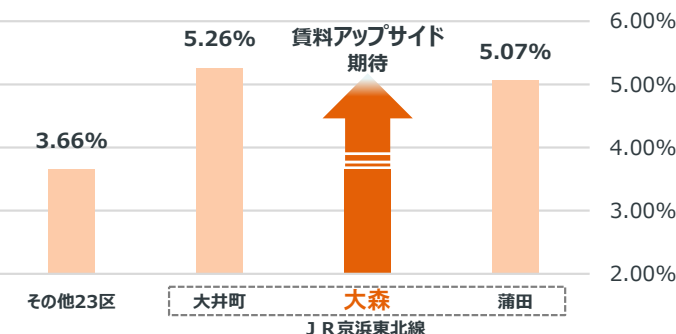
所在地	東京都大田区
取得日	2026年9月1日
竣工日	2025年1月31日
交通	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	63戸
間取り	1LDK中心
取得価格	3,130百万円
鑑定評価額	3,230百万円
NOI利回り	3.7% (NOI : 115,190千円)

<本物件の特徴>

- ・「山王」は大田区を代表する邸宅地であり、**希少性の高い立地**
- ・大森駅周辺には商業施設が集積し、大森駅から東京駅まで約21分でアクセス可能で、**生活利便性及び通勤利便性の高いロケーション**
- ・1LDK中心の本物件は、**単身・DINKSの旺盛な需要**が期待される

今後の賃料
アップサイド

JR京浜東北線沿線駅ごとの賃料坪単価変化率※4



■パークキューブ中野North

所在地	東京都中野区
取得日	2026年10月1日
竣工日	2023年3月9日
交通	JR中央線「中野」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	32戸
間取り	1K中心
取得価格	1,610百万円
鑑定評価額	1,640百万円
NOI利回り	3.3% (NOI : 52,734千円)

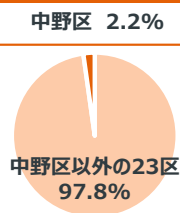
<本物件の特徴>

- ・中野駅周辺は**賃貸住宅の供給が限定的**であり、希少性の高い物件
- ・中野区は若年層の人口比が高く、**外国人留学生**からも旺盛な需要
- ・中野駅から新宿駅まで5分圏内、大手町駅まで約21分
- ・中野駅周辺は**大規模再開発**が進行中で、**成長余地**のあるエリア

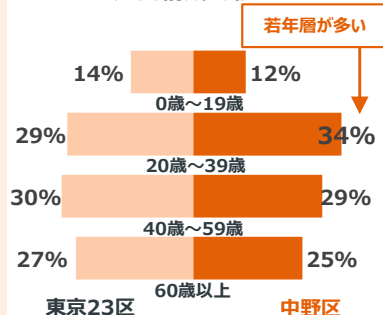
今後の賃料
アップサイド

J-REIT取得事例※5

最寄駅が中野駅である
取得事例は本物件のみ



人口構成比較※6



※4 JR京浜東北線沿線駅ごとの本投資法人保有の賃貸住宅における、第40期+第41期実績の賃料坪単価変化率

※5 日経不動産マーケット情報の掲載内容をもとに、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過去10年分を集計(2026年8月末時点)

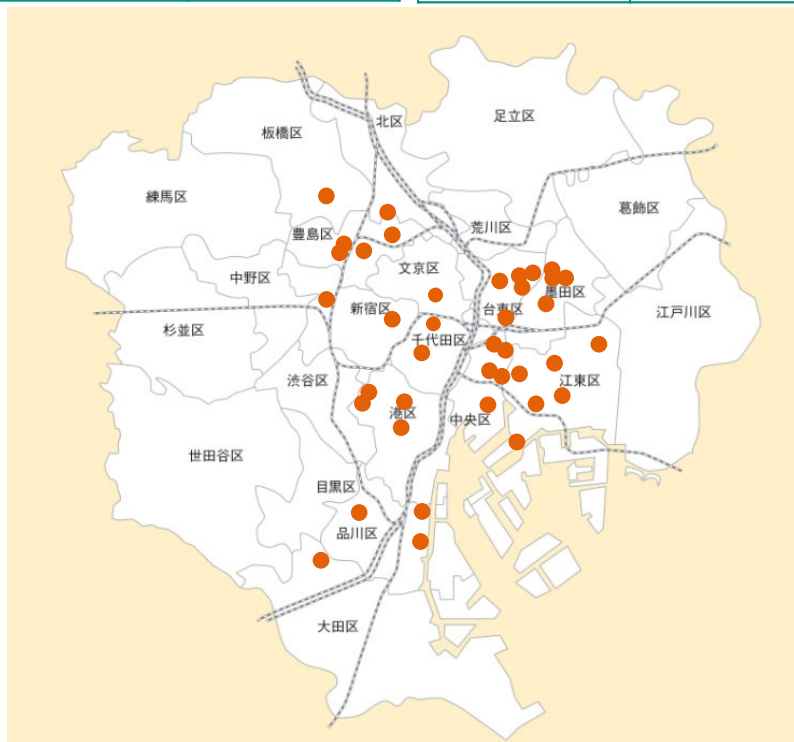
※6 令和8年1月1日住民基本台帳年齢階級別人口(市区町村別)(総計)をもとに、株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが集計



■「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

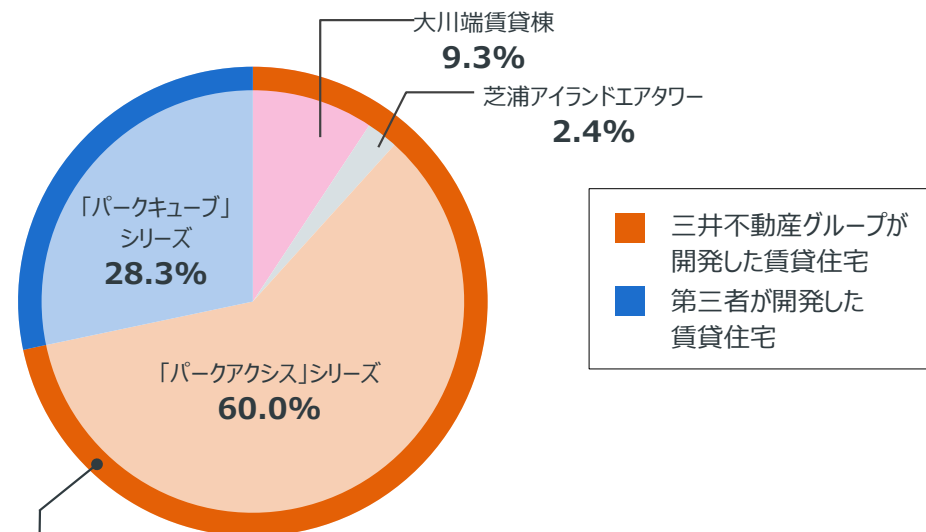
東京23区を中心として、
47 物件・6,030 戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
39 物件	4,979 戸	3 物件	368 戸
その他東京圏		合計	
5 物件	683 戸	47 物件	6,030 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。

■「賃貸住宅」の資産分類別比率（第41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

■ LTV及び取得余力

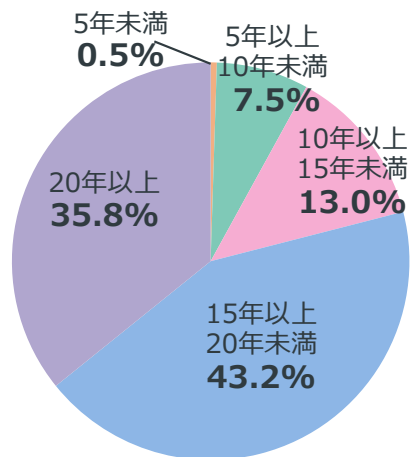
LTV	51.7 % (第41期末実績)	➡	52.2 %程度 (第42期末想定)
取得余力※	約 200 億円 (第42期末想定)		

※ LTV55%までの借入余力



「賃貸住宅」の築年数別比率

(第41期末時点、取得価格ベース)



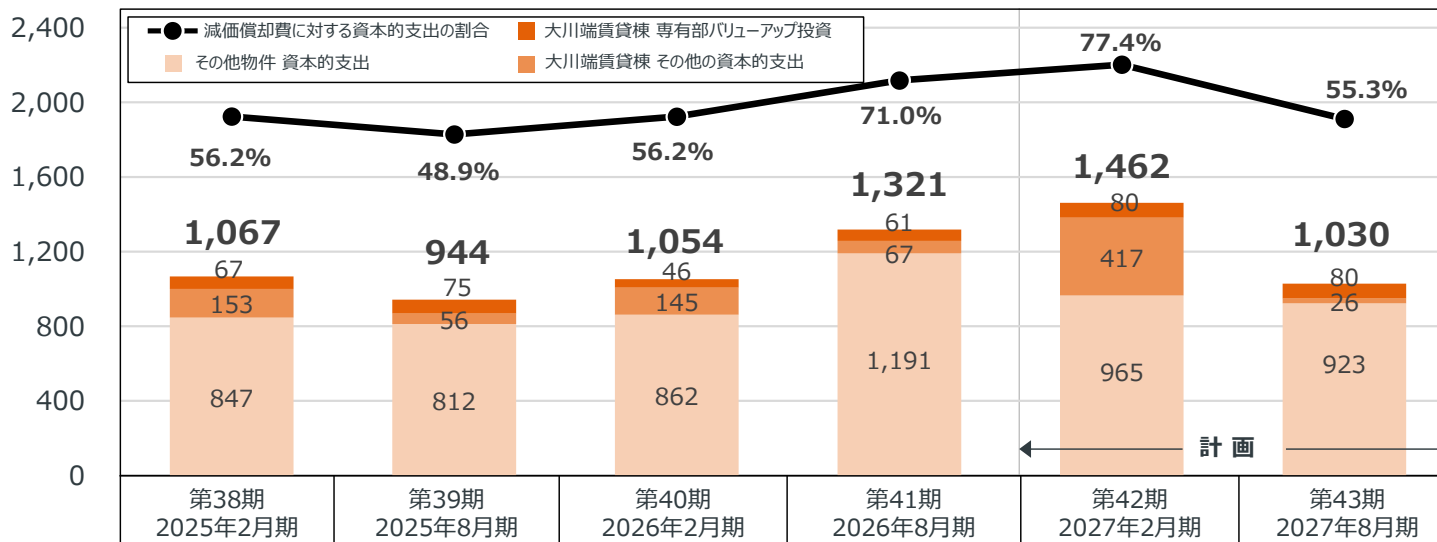
平均築年数

19.4年

資本的支出の実績と見通し

- ▶ 大川端賃貸棟は、専有部バリューアップ投資を継続するほか、大規模工事を実施中。
- ▶ その他の物件も、引き続き大規模修繕、外壁補修、機械式駐車場設備更新等の工事を実施予定。

(百万円)



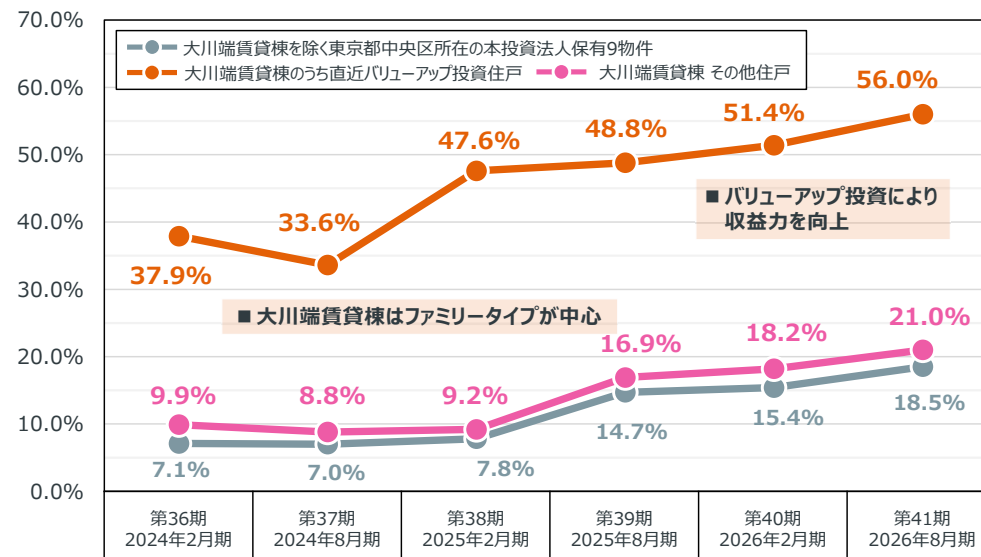
※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

大川端賃貸棟における専有部バリューアップ投資の効果

入替え時賃料変動の状況

	第36期 2024年2月期	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	第41期 2026年8月期
対象戸数	23 戸	28 戸	41 戸	26 戸	22 戸	18 戸
賃料上昇	22 戸	27 戸	38 戸	26 戸	22 戸	17 戸
	1,129 千円	1,164 千円	1,828 千円	1,779 千円	1,633 千円	1,588 千円
うち直近/バリューアップ投資住戸	5 戸	5 戸	8 戸	6 戸	5 戸	4 戸
	530 千円	509 千円	922 千円	807 千円	675 千円	641 千円
賃料据置	1 戸	0 戸	2 戸	0 戸	0 戸	1 戸
賃料下落	0 戸	1 戸	1 戸	0 戸	0 戸	0 戸
	— 千円	▲16 千円	▲3 千円	— 千円	— 千円	— 千円
月額賃料増減合計	1,129 千円	1,148 千円	1,825 千円	1,779 千円	1,633 千円	1,588 千円
変動率	15.2 %	13.0 %	15.5 %	24.0 %	24.8 %	28.1 %
うち直近/バリューアップ投資住戸	37.9 %	33.6 %	47.6 %	48.8 %	51.4 %	56.0 %

入替え時賃料変動率の推移





サステナビリティに関する取り組み

E グリーンビルディング認証（CASBEE不動産評価認証）

▶ 目標（目標年：2030年）

ポートフォリオ全体における グリーンビルディング認証の取得割合
40% (延床面積ベース)

認証取得状況
物件数 取得割合（延床面積ベース）
11 物件 33.5 %

(2026年8月31日時点)

CASBEE認証取得物件



パークアクセス日本橋ステージ



A ランク

E 環境パフォーマンス

▶ 目標（目標年：2030年）

エネルギー起源CO ₂ 排出量
2015年実績比で50%削減 (原単位ベース)

水使用量
2015年実績比で使用量を増加させない (原単位ベース)

▶ GRESBリアルエステイト評価

2026年
1 Star



共用部照明LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。賃貸住宅全物件(123物件)においてLED化工事は完了しています。

FIT非化石証書の購入

計2物件の共用部に係る2025年度の電気使用量について、トラッキング付FIT非化石証書を購入しました。これにより実質的に再生可能エネルギーを導入したこととなります。

第三者保証の取得

エネルギー起源CO₂排出量等の環境パフォーマンスデータ（2025年実績）について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



電力量計測装置の設置

専有部におけるエネルギー消費量計測のカバー率を向上するため、電力量計測装置を計6物件に設置し、計測しています。



S 企業版ふるさと納税の実施

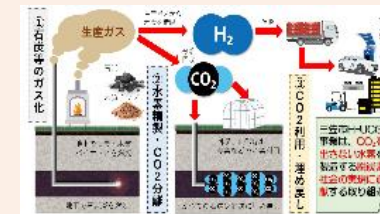
資産運用会社にて地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用した寄附を行いました。

寄附先(2025年度)

・北海道三笠市・・・

三笠市の地下に埋蔵されている7億トンの石炭を活用し、CO₂を大気中に排出せずに水素を製造・利用することで脱炭素社会の実現を目指す「ハイブリッド石炭地下ガス化（H-UCG）」事業です。

※出典：三笠市ウェブサイト



・宮城県南三陸町・・・

地元の漁協や企業・学生の協力のもと、東日本大震災の大津波により影響を受けた志津川湾のアマモ場再生を目指す生態系保全プロジェクトです。



S 利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP

三井不動産グループの住宅関連サービスをワンストップでご利用いただける会員組織への入会が可能です。



S 地域コミュニティ

地域イベントへの協力

「大川端賃貸棟」において、管理組合の活動へ積極的に協力し、地域コミュニティ形成の貢献に努めています。



キッチンカー



七夕イベント

▼サステナビリティに関する詳細についてはウェブサイトをご参照ください

環境に関する取り組みの詳細について <https://www.naf-r.jp/esg/environmental/performance.html>

社会に関する取り組みの詳細について <https://www.naf-r.jp/esg/social/communities.html>

ガバナンスに関する詳細について <https://www.naf-r.jp/esg/governance/operation-system.html>



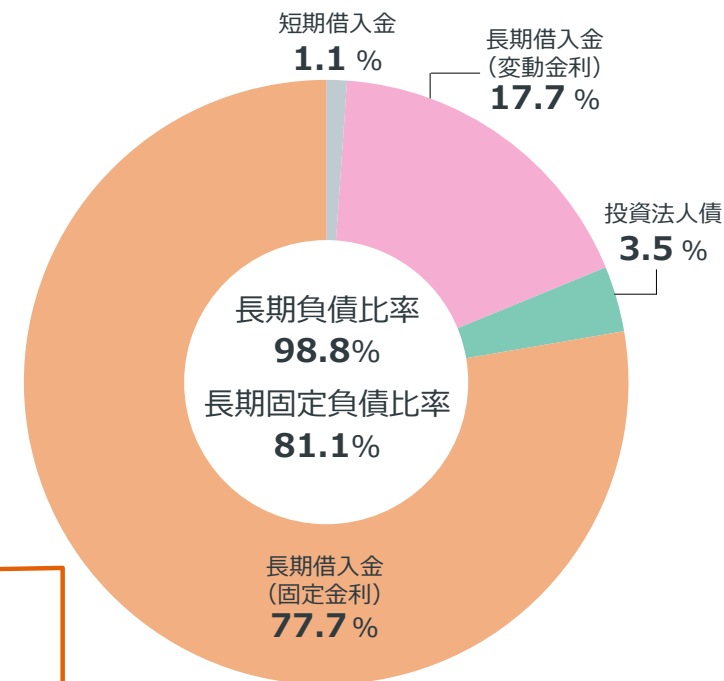


財務の状況 (1)

■ 有利子負債の状況

	第40期末 (2026年2月末)	第41期末 (2026年8月末)	前期比増減
短期借入金	20億円	20億円	—
長期借入金（変動金利）	187億円	307億円	+120億円
長期借入金（固定金利）	1,430億円	1,345億円	▲85億円
投資法人債	60億円	60億円	—
合計	1,697億円	1,732億円	+35億円
総資産 L T V	51.3%	51.7%	+0.4ポイント
鑑定 L T V	32.4%	32.5%	+0.1ポイント
長期負債比率	98.8%	98.8%	—
長期固定負債比率	87.8%	81.1%	▲6.7ポイント
期末時点加重平均金利	0.72%	0.87%	+0.15ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.0年	4.2年	+0.2年
借入先金融機関数	31社	32社	+1社

※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。



変動金利を活用し、金利環境に応じて
スワップ等で柔軟に固定化

■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円
契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2018年10月9日
契約期限日 2029年7月31日	契約期限日 2029年7月31日	契約期限日 2029年7月31日

■ 格付けの状況

格付投資情報センター（R&I）

発行体格付け

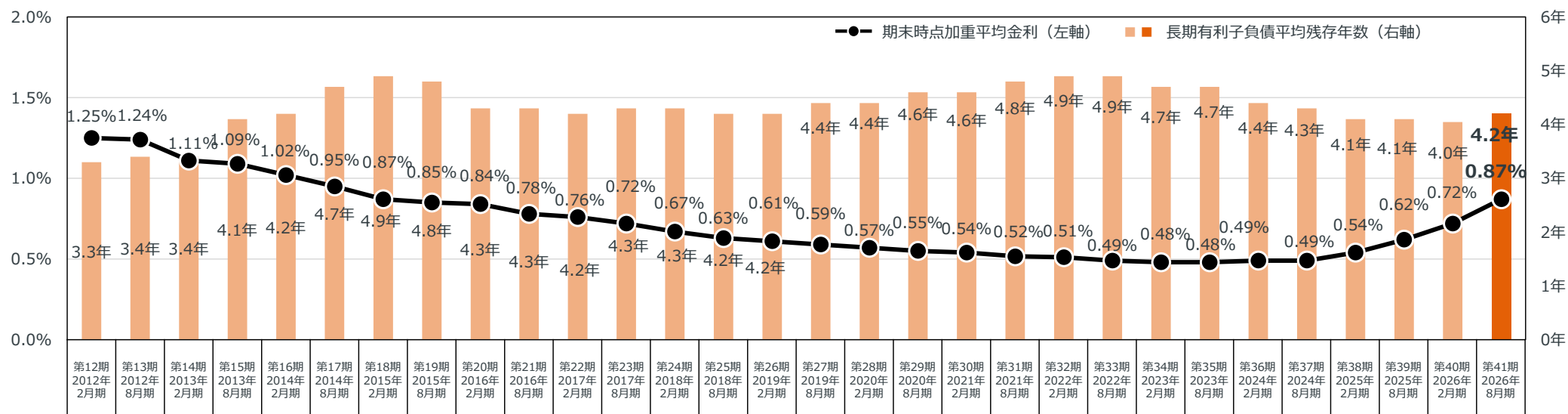
AA-

格付けの方向性

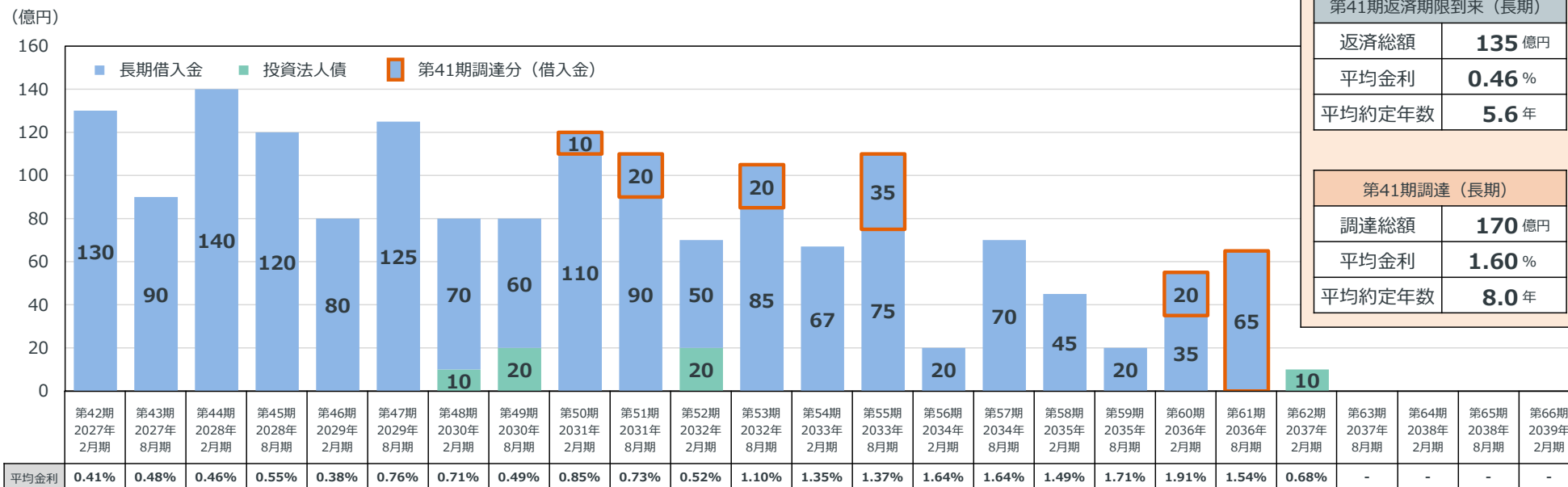
安定的



■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況



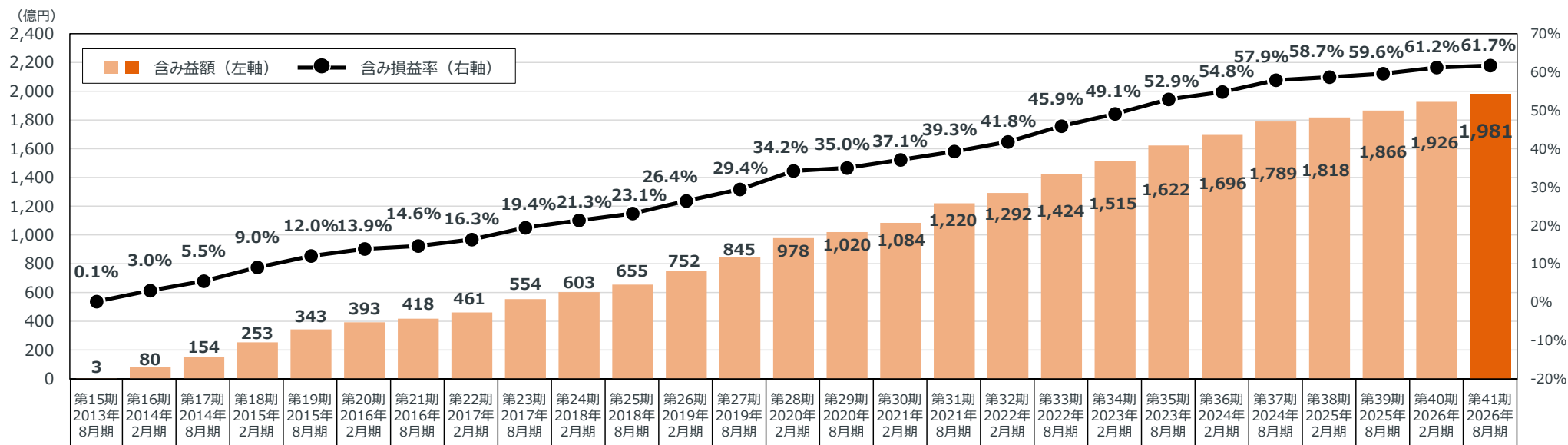
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

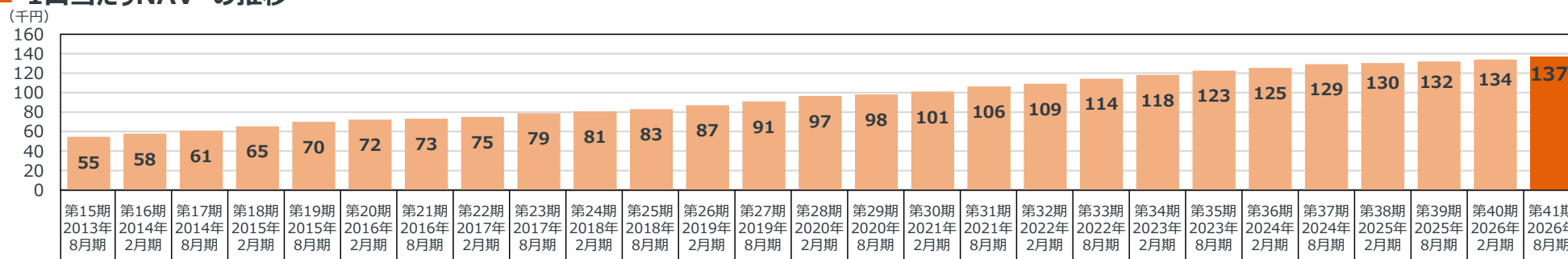


ポートフォリオの含み損益等の推移

■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

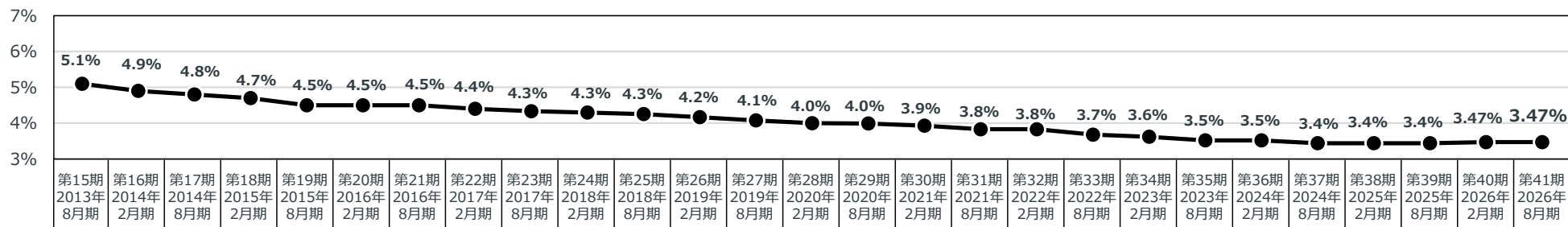


■ 1口当たりNAV※の推移



※ 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42期・第43期 業績予想（1）

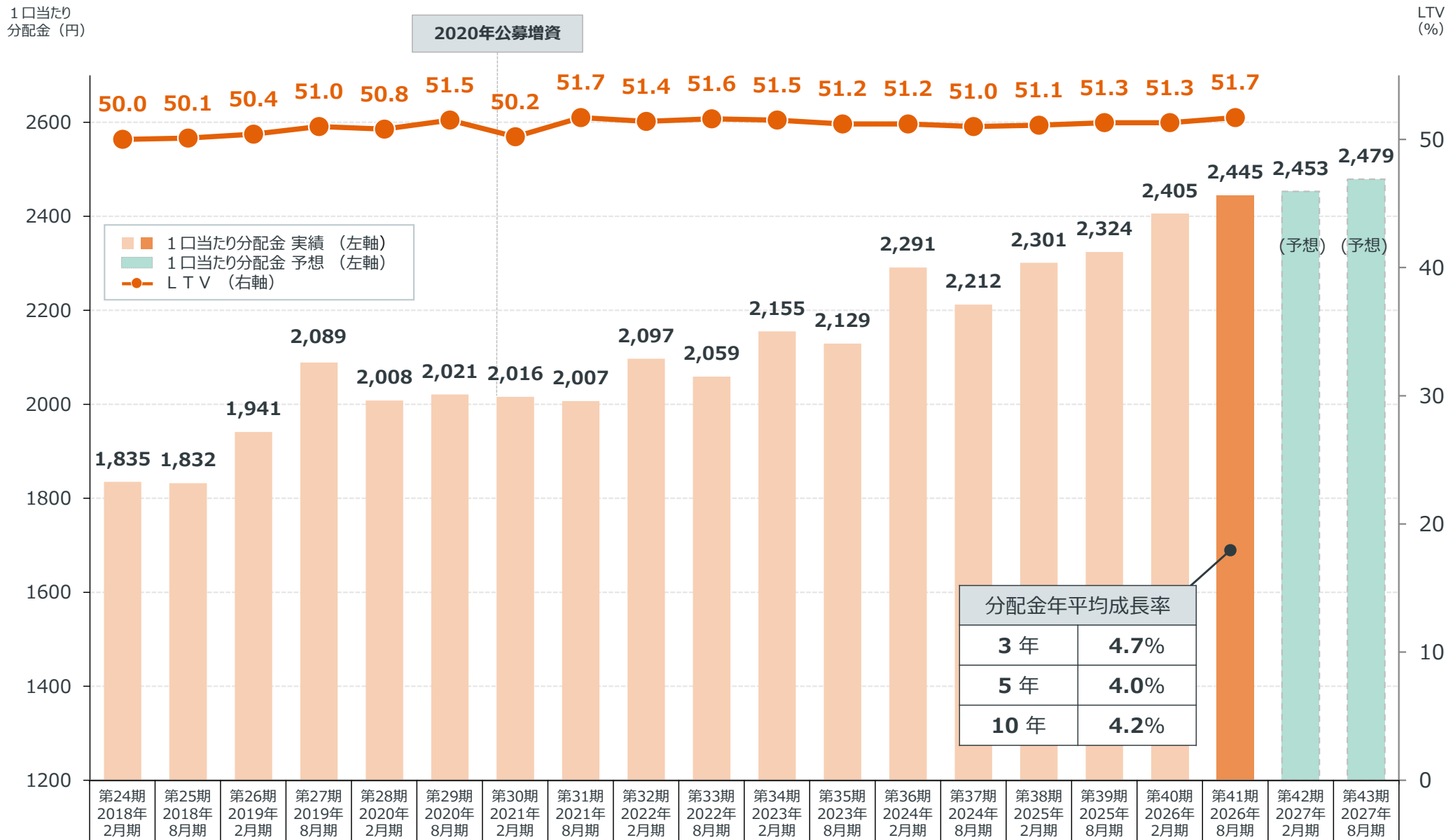
		第41期実績 (2026年8月期) ①	第42期予想 (2027年2月期) ②	対前期（第41期）比		第43期予想 (2027年8月期) ③	対前期（第42期）比	
				増減 ②－①	主な増減要因		増減 ③－②	主な増減要因
営業収益		14,592 百万円	13,927 百万円	▲665 百万円	■営業収益 ▲665 百万円	14,272 百万円	+345 百万円	■営業収益 +345 百万円
営業利益		7,524 百万円	6,896 百万円	▲628 百万円	既存物件 +116 百万円	7,036 百万円	+139 百万円	既存物件 +331 百万円
当期純利益		6,835 百万円	6,001 百万円	▲833 百万円	第41期取得物件通期稼働 +39 百万円	5,940 百万円	▲61 百万円	第42期取得物件通期稼働 +13 百万円
内部留保	圧縮積立金繰入	681 百万円	—	▲681 百万円	第41期譲渡物件 ▲12 百万円	—	—	■営業費用 +205 百万円
	圧縮積立金取崩	—	▲173 百万円	▲173 百万円	第42期取得物件 +80 百万円	▲302 百万円	▲128 百万円	賃貸諸費用 +175 百万円
1口当たり 当期純利益※1		2,715 円	2,384 円	▲331 円	第41期物件譲渡益 ▲888 百万円	2,359 円	▲25 円	公租公課 +17 百万円
1口当たり 分配金		2,445 円	2,453 円	+8 円	■営業費用 ▲36 百万円	2,479 円	+26 円	減価償却費 ▲26 百万円
期末発行済 投資口数		2,517,360 口	2,517,360 口	—	賃貸諸費用 +32 百万円	2,517,360 口	—	資産運用報酬 +12 百万円
運用資産	取得総額※2	355,695 百万円	360,435 百万円	4,740 百万円	公租公課 ▲1 百万円	360,435 百万円	—	その他費用 +26 百万円
	物件数	143 物件	145 物件	+2 物件	減価償却費 +28 百万円	145 物件	—	■営業外費用 +201 百万円
月末稼働率の 期中平均		97.2 %	97.1 %	▲0.1 ポイント	資産運用報酬 ▲97 百万円	97.1 %	—	支払利息等 +201 百万円
期末 L T V		51.7 %	52.2 %	+0.5 ポイント	その他費用 +0 百万円	52.3 %	+0.1 ポイント	
					■営業外収益 ▲26 百万円			
					保険金収入等 ▲13 百万円			
					受取利息 ▲12 百万円			
					■営業外費用 +178 百万円			
					支払利息等 +178 百万円			

※1 期末発行済投資口数で除して算出しています。

※2 取得諸経費・固定資産税等を含みません。



LTVをコントロールしながら、右肩上がりの分配金成長を実現



※ 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。



特徴と戦略

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

アコモデーション資産
(主として居住及び宿泊の用に供される不動産)

賃貸住宅

ホスピタリティ施設

▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設(民泊含む)

■ 資産の運用比率



賃貸住宅 への投資比率

90% 以上

(2026年8月31日時点: 93.0 %)

■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

80% 以上

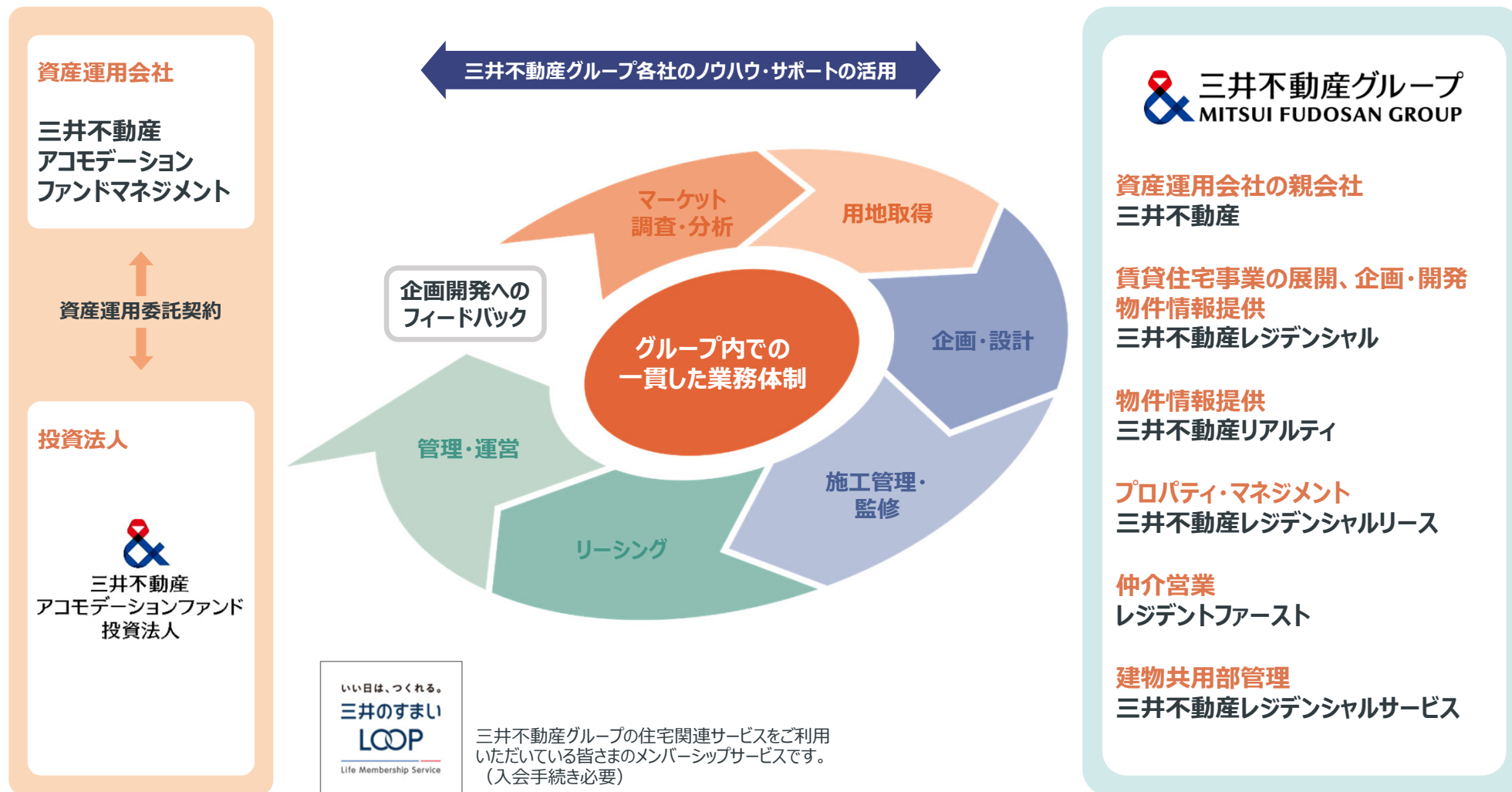
(2026年8月31日時点: 83.8 %)

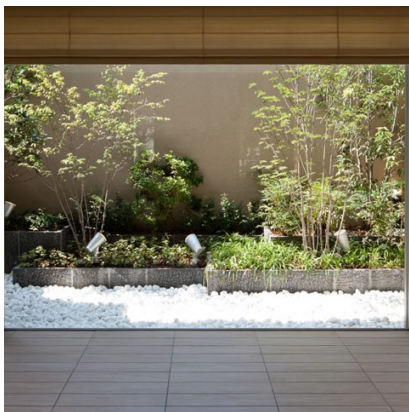
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※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





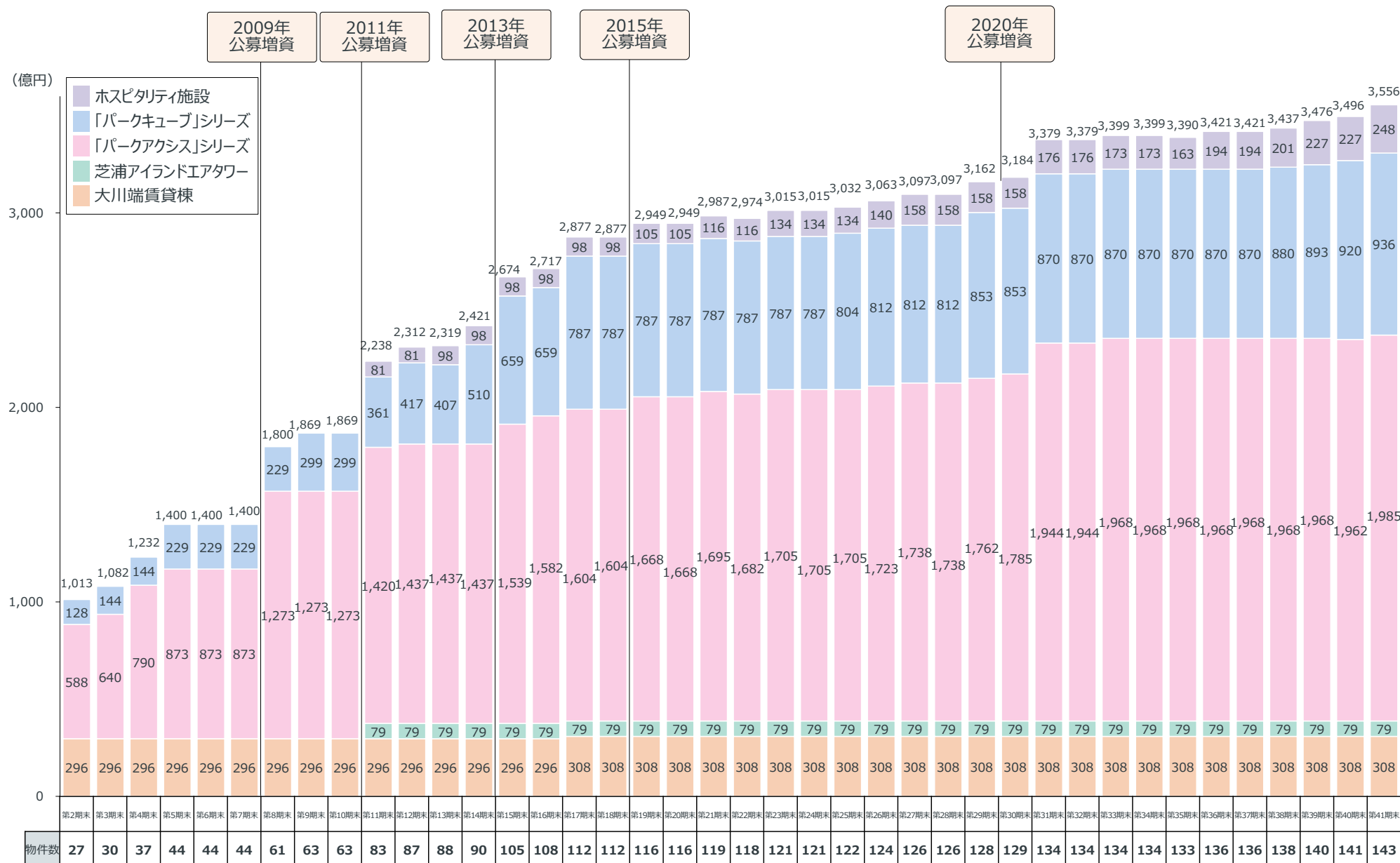
Appendix (1)

ポートフォリオの状況

※ 第40期まで掲載しておりました「ポートフォリオ概要」から「変動賃料 運営実績」までの資料については、第41期より別紙とし、後日、本投資法人ウェブサイトにて開示します。



■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



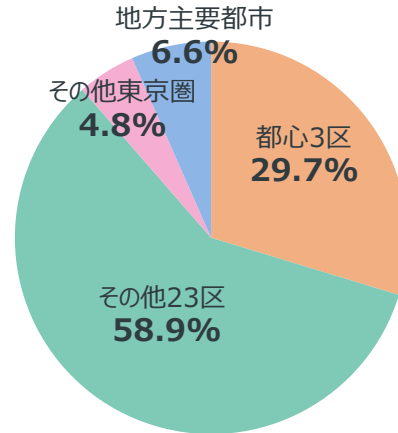


「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

1 エリア別比率

東京23区比率
88.6%

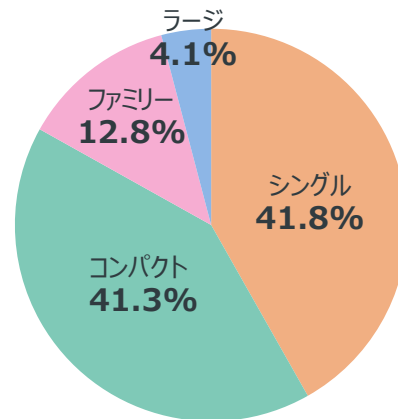
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
83.1%

※ 第41期末（2026年8月31日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡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

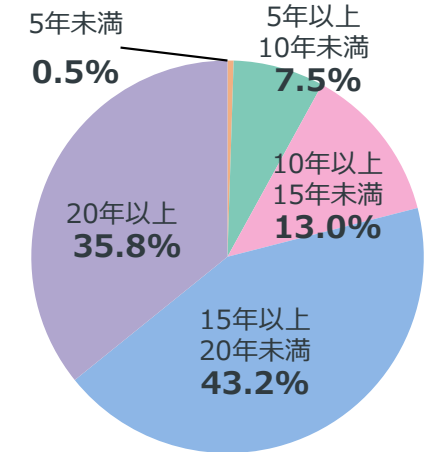
3BED：3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3 築年数別比率

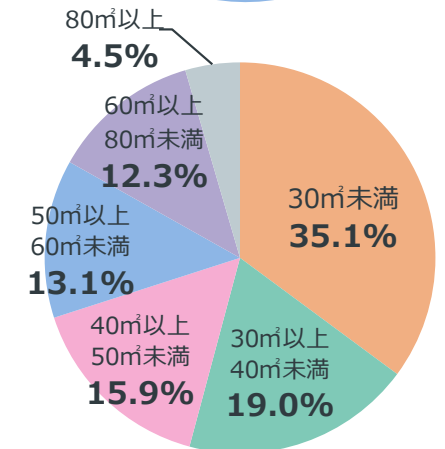
平均 **19.4 年**
大川端賃貸棟を除いた場合
： **17.6 年**

※ 第41期末（2026年8月31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。



4 住戸面積別比率

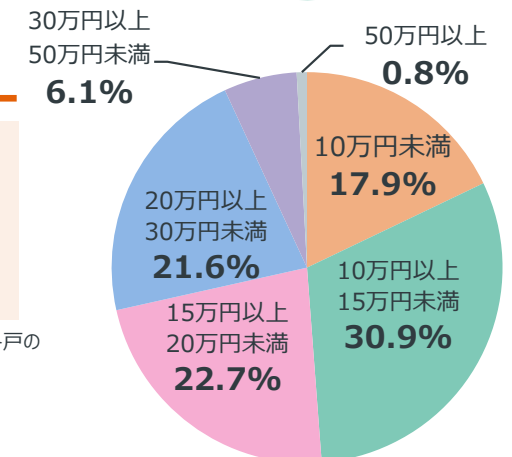
平均 **42.1 ㎡/戸**



5 賃料総額別比率

平均 **17.0 万円/戸**

※ 第41期末（2026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。



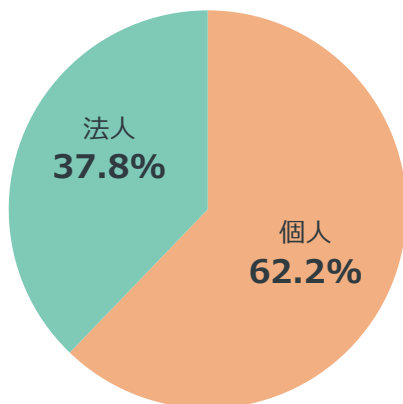
※ 上記は第41期末（2026年8月31日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

※ 1,3は取得価格をもとに算出しています。

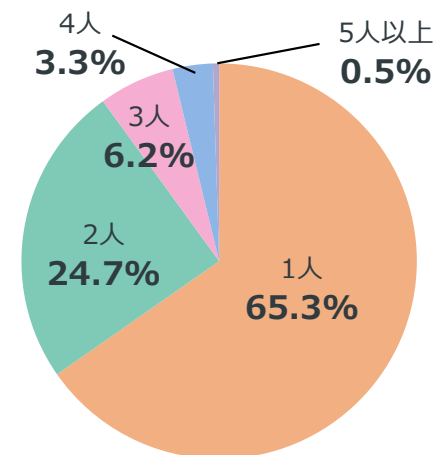
※ 2,4,5は店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



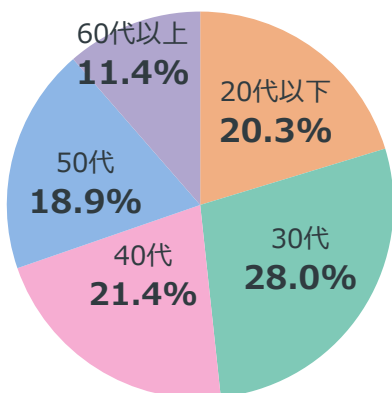
1 契約形態比率



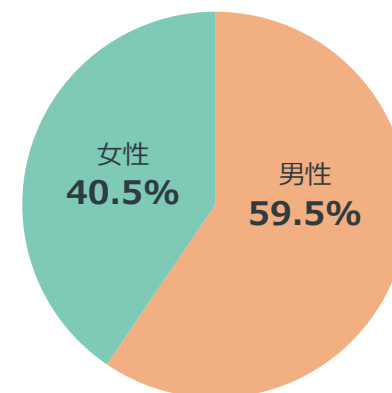
3 入居人数比率



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。
※ 上記は第41期末（2026年8月31日）現在で保有する「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。



ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」(「賃貸住宅」以外の投資対象)

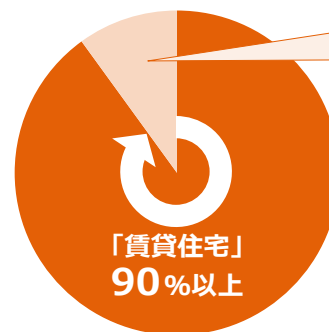
▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設(民泊含む)

■ 投資比率 (取得価格ベース)



「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

■ 保有状況 (2026年8月31日時点)

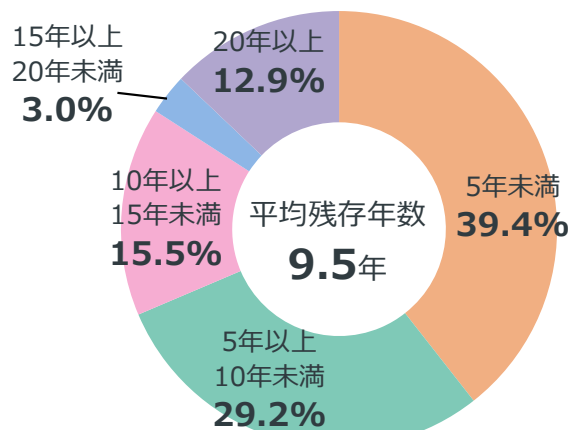
投資比率
7.0%

保有物件数
20 物件

取得価格合計
248 億円

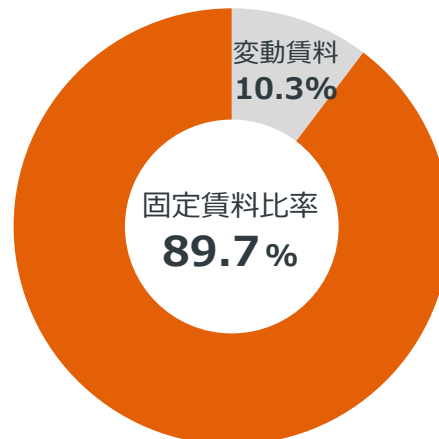
固定賃料のほか変動賃料の物件を厳選取得

▶ 長期賃貸借契約の締結



※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2026年8月31日時点の各物件における賃貸借契約の残存年数をもとに算出しています。

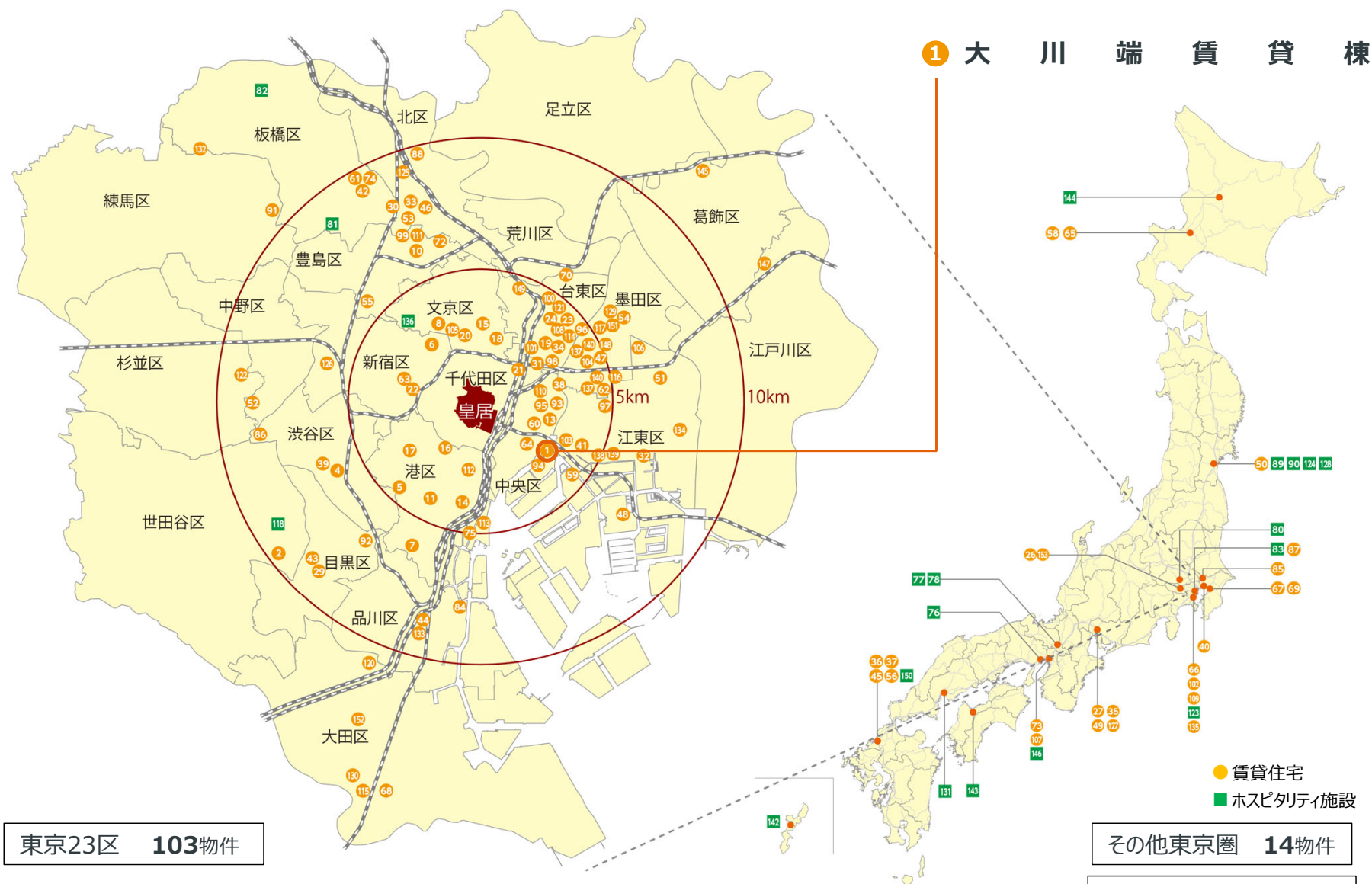
▶ 固定賃料が中心



※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2026年8月31日時点の各物件における賃貸借契約に基づき算出しています。

▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

寮・社宅	株式会社 共立メンテナンス
	株式会社 ジェイ・エス・ビー
シニア住宅	株式会社 ベネッセスタイルケア
宿泊施設 (民泊含む)	株式会社 SHRホテルズ
	株式会社 ホスピタリティ オペレーションズ
	株式会社 呉竹荘
	楽天ステイ 株式会社



※ 第41期末（2026年8月31日）現在のポートフォリオ143件を記載しています。
囲み数字は、後日別紙として開示予定の「ポートフォリオ概要」に記載の物件番号を示しています。



大川端賃貸棟 (1)

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7分	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。



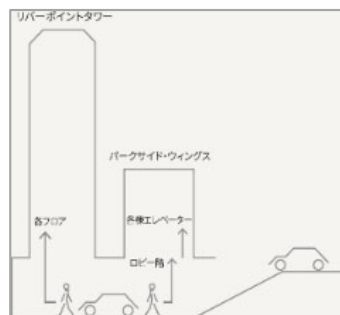


セキュリティ・サービス

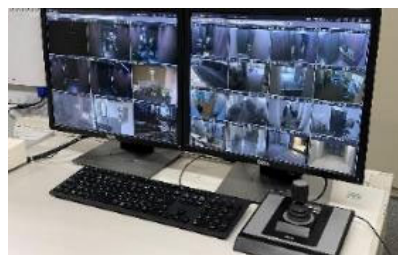
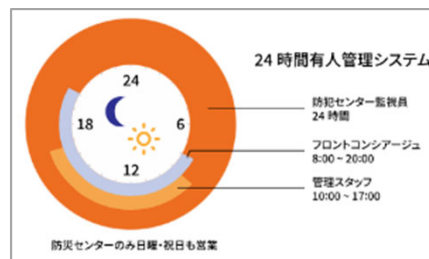
■ 優れたプライバシー性と確かなセキュリティの両立

不要な人目に触れない専用地下駐車場や24時間体制の有人セキュリティシステムなどを整備し、お住まいの方のプライバシーへの十分な配慮と、暮らしの安全を見守る確かなセキュリティを両立。大規模マンションならではの付加価値を提供。

◆ 居住棟までダイレクトアプローチの専用地下駐車場

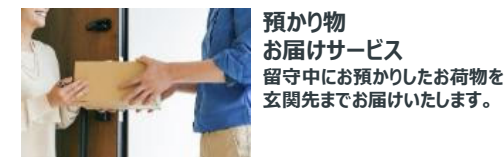
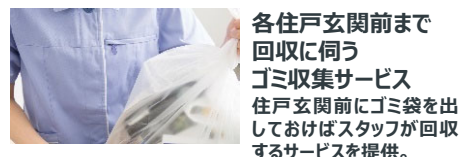


◆ 365日24時間有人監視によるセキュリティシステム



■ きめ細やかな対応が支える、安心感のある暮らし

「リバーポイントタワー」「パークサイドウィングス」各棟にはそれぞれフロントコンシエージュが待機しており、きめ細やかな居住者サービスを行っています。また敷地内管理棟の「ピアウエストハウス」では、各種フロントサービスのほか、常駐スタッフが居住者のニーズを汲み取った生活サポートを提供。



英語対応

フロントスタッフは英語対応。
重要なお知らせは英文もご用意しています。

その他

防災備蓄品販売、不用品処分、包丁研ぎ、
高齢者センターのご紹介、迷子捜索など入
居者のお困りごとに対応しています。

コミュニティイベント

お住まいの方々の親睦を図るべく、お正月、ハロウィン、クリスマスなど、季節に合わせた館内装飾とイベントを実施しています。

地域のコミュニティと協働し、夏のカブトムシ採集やホタル祭り、お正月の餅つきなどを実施することも。

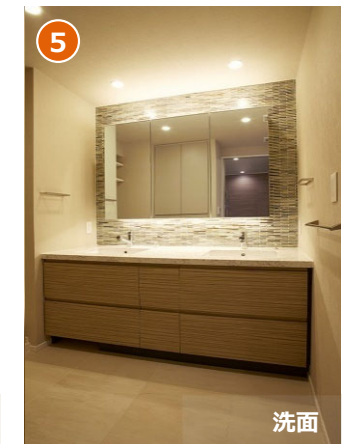
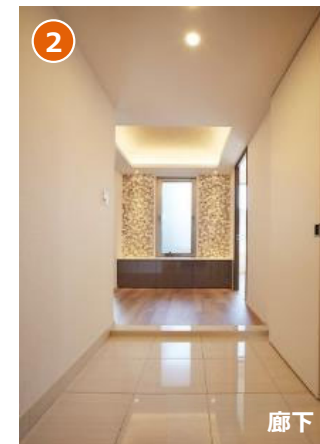
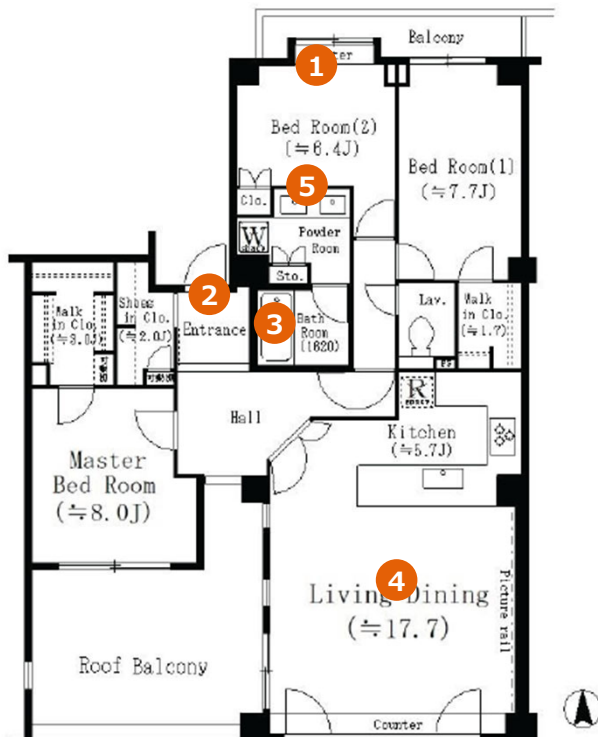




バリューアップ投資

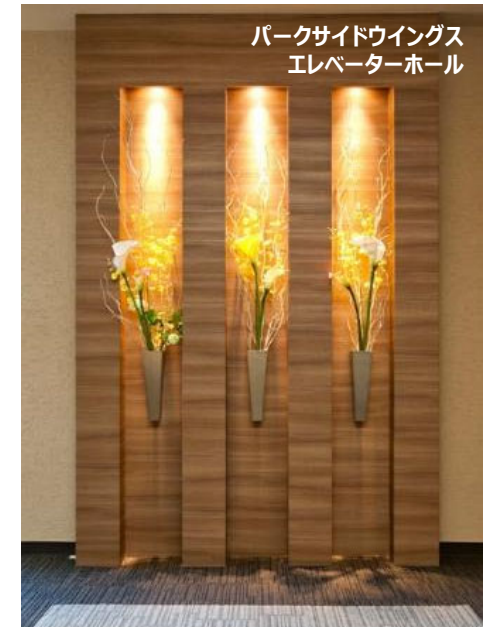
「リバーポイントタワー」「パークサイドウイングス」各棟の専有部は時代のニーズに合った間取りへの変更など、より住みやすい空間へと進化させるための先進的リノベーションを順次実施。住まいの快適性と機能性の維持・向上を図りつつ、採光や通風、生活動線などに配慮、心地よさや使いやすさを追求しています。

パークサイドウイングス 3LDK+2Wic+Sic





GALLERY



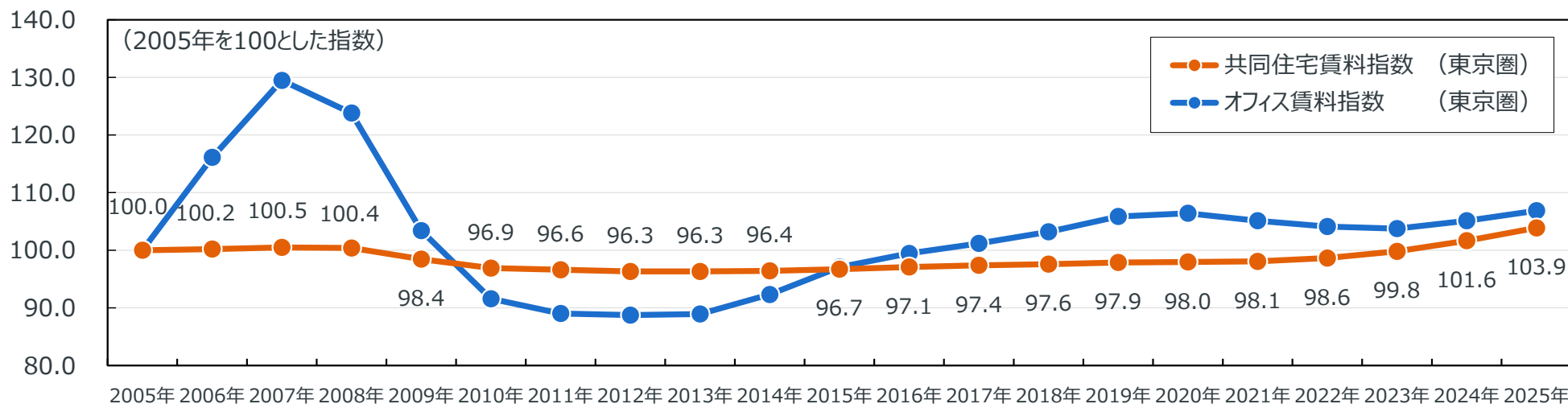


Appendix (2)

事業環境

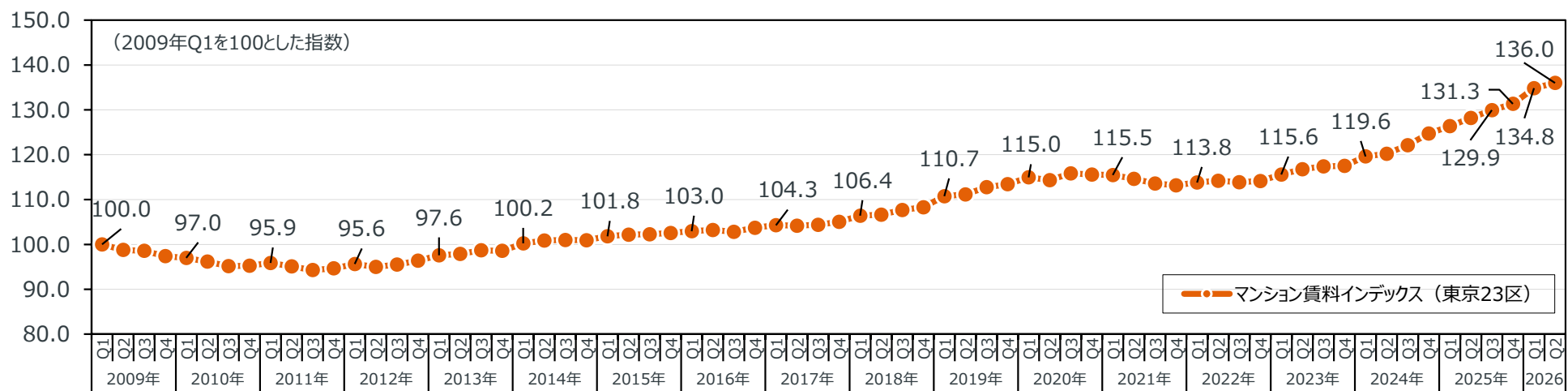


住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



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

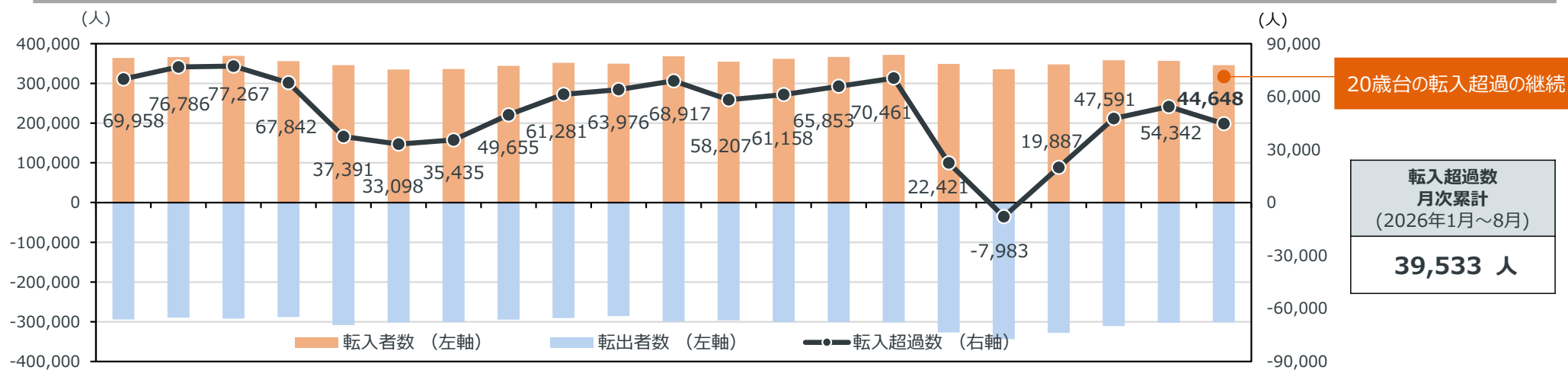
東京23区の住宅賃料は上昇が継続



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



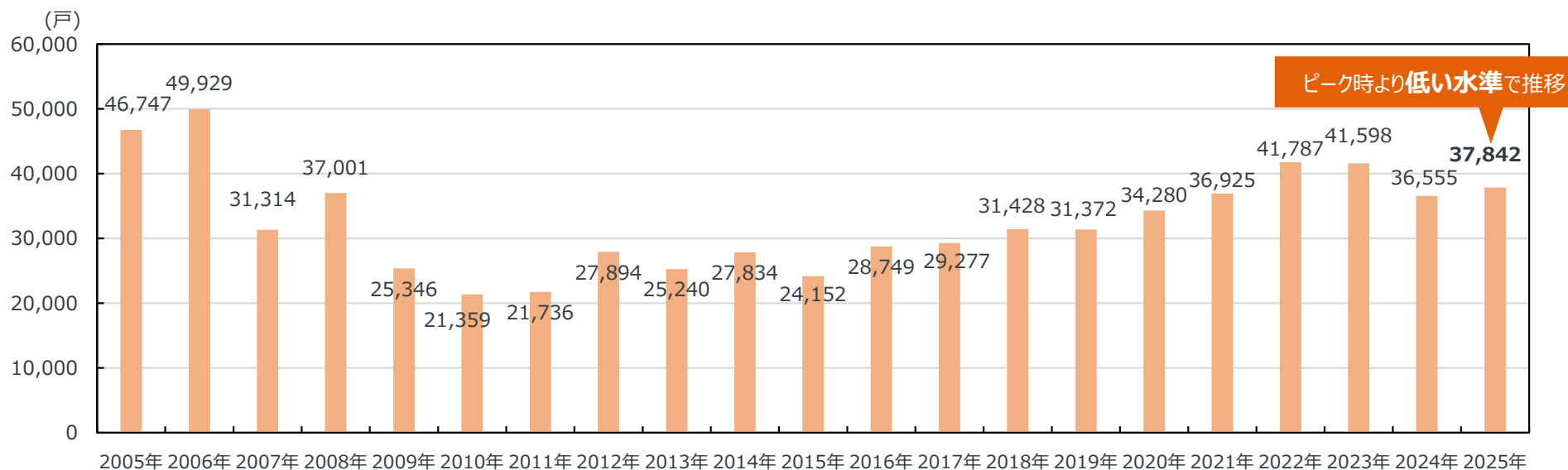
【需要】東京23区では転入超過が続く



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



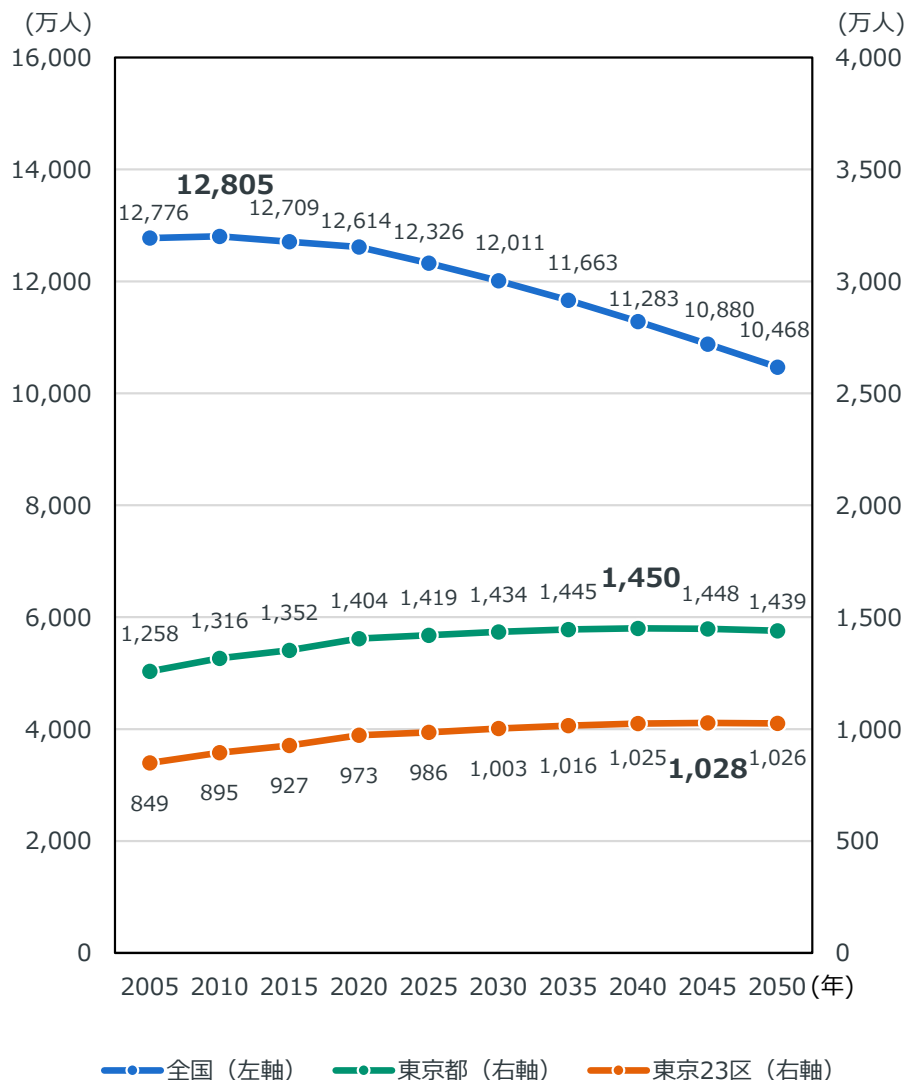
2005年2006年2007年2008年2009年2010年2011年2012年2013年2014年2015年2016年2017年2018年2019年2020年2021年2022年2023年2024年2025年

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）

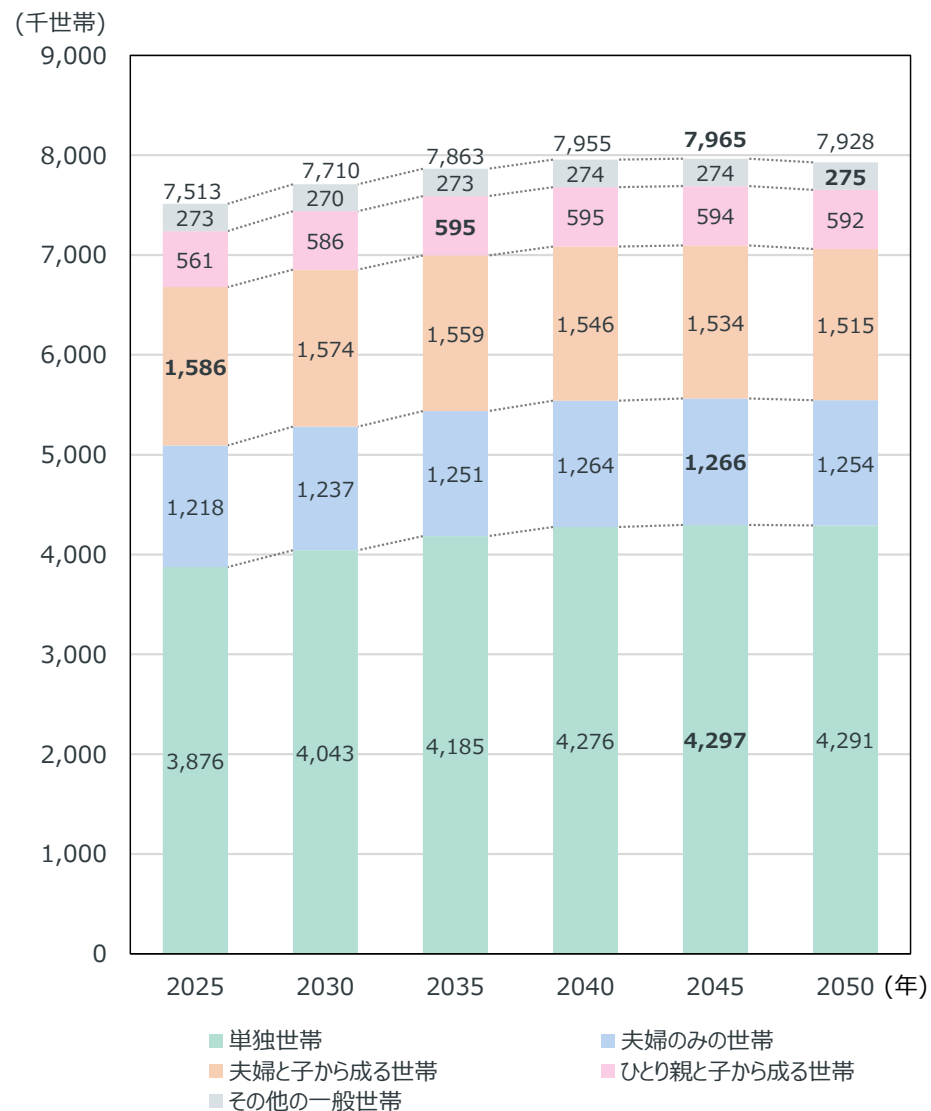


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 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」

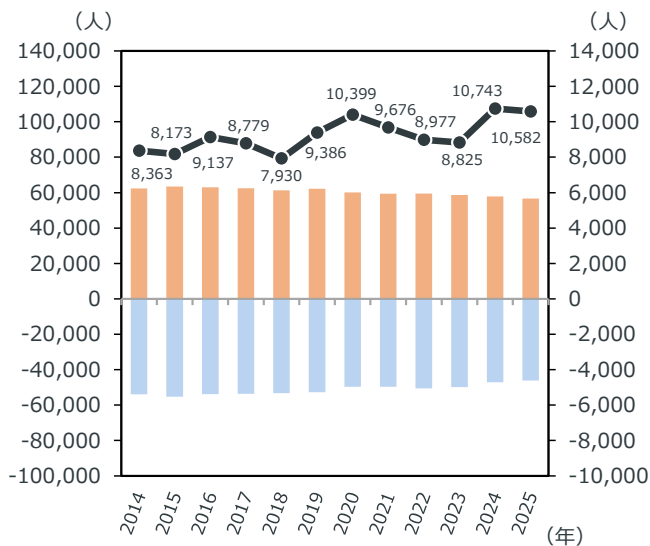
出所：国立社会保障・人口問題研究所

「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」

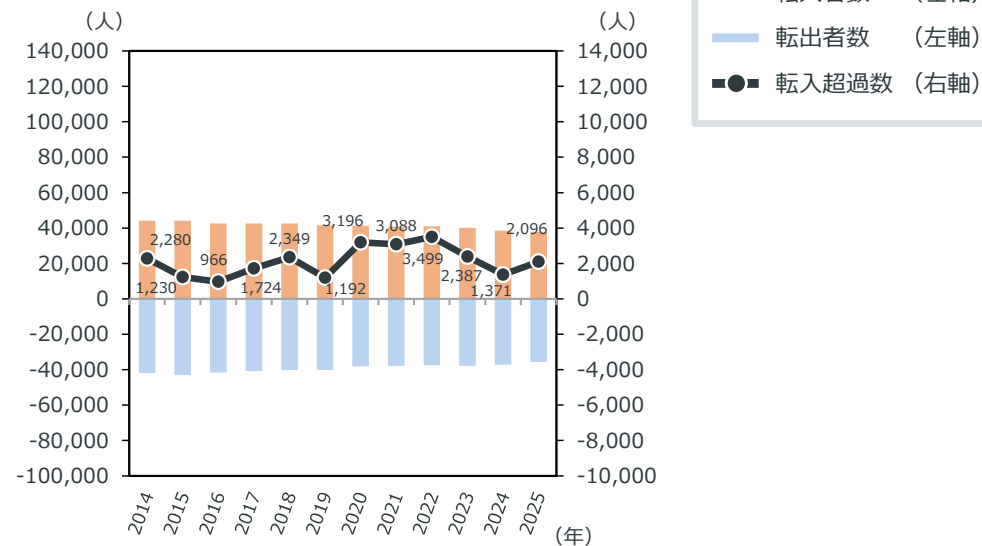


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

札幌市

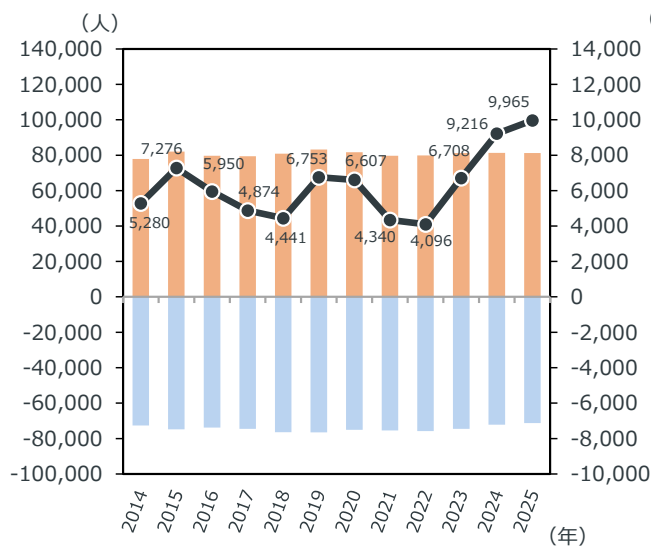


仙台市

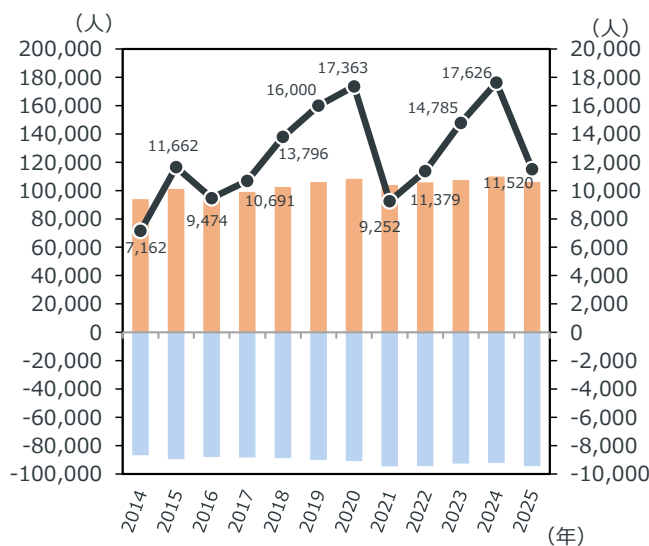


転入者数 (左軸)
転出者数 (左軸)
転入超過数 (右軸)

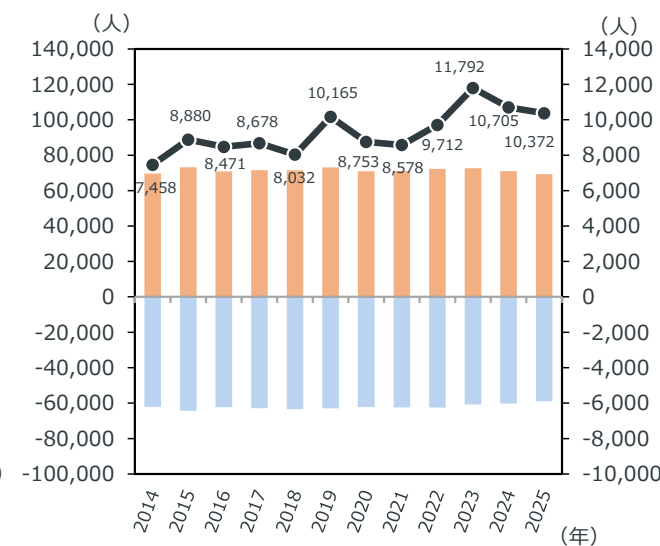
名古屋市



大阪市



福岡市

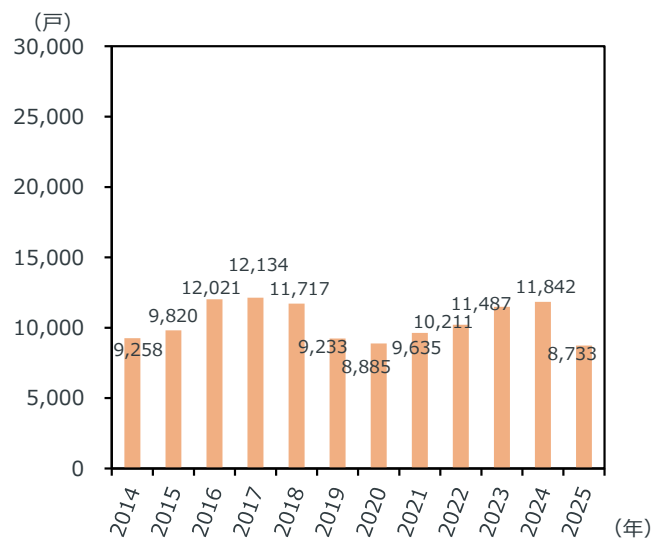


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

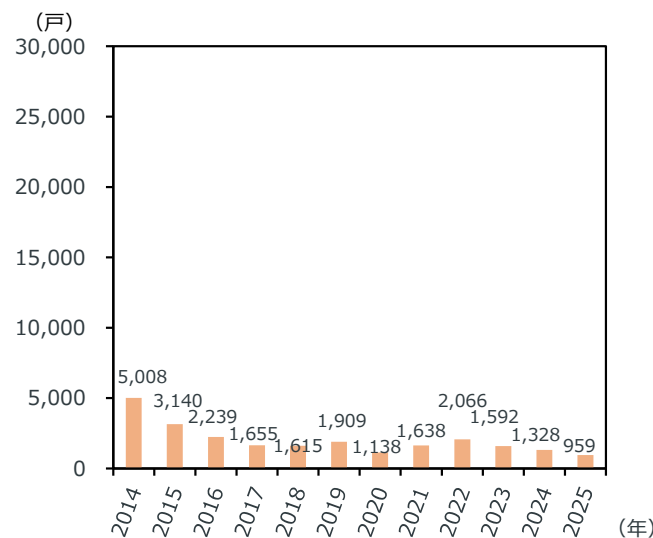


地方においても賃貸マンションの供給は限定的

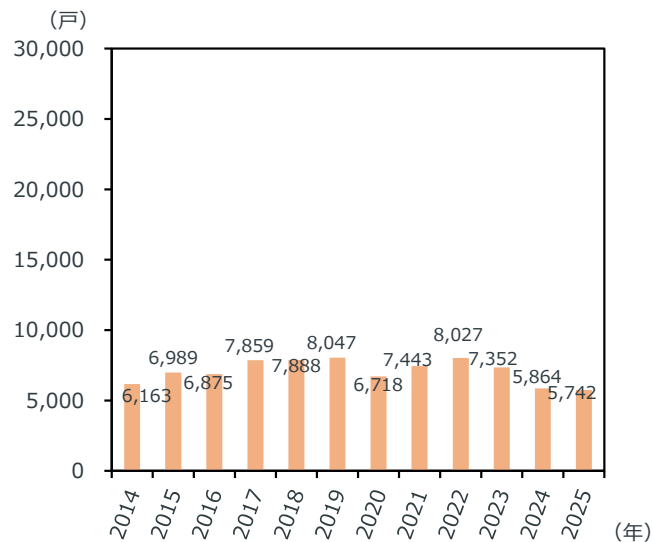
北海道



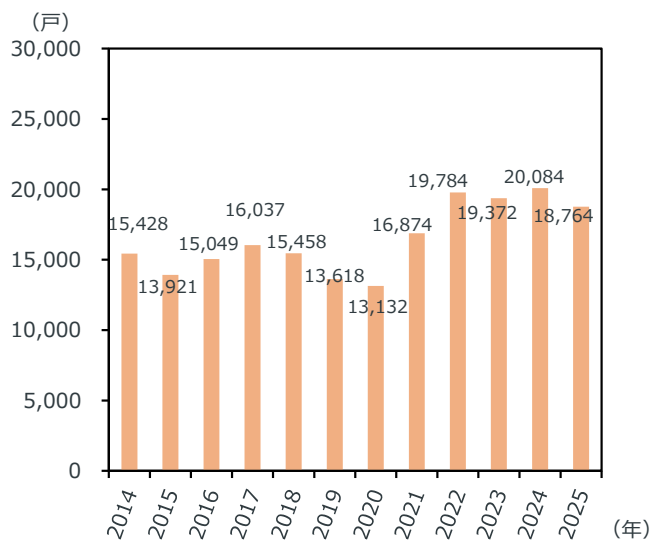
宮城県



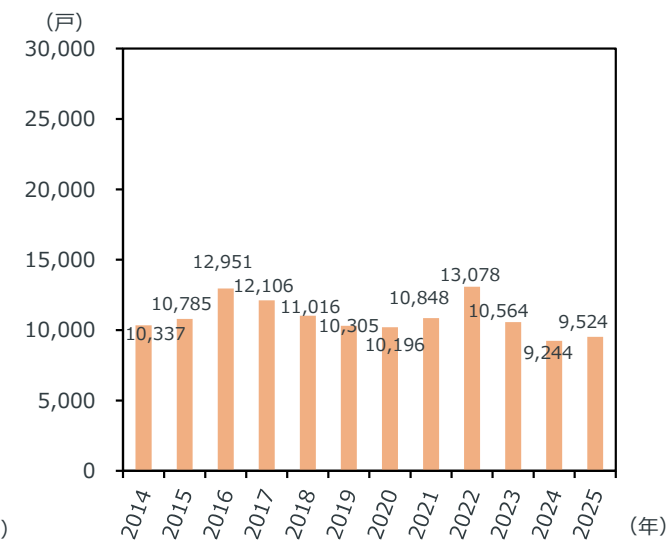
愛知県

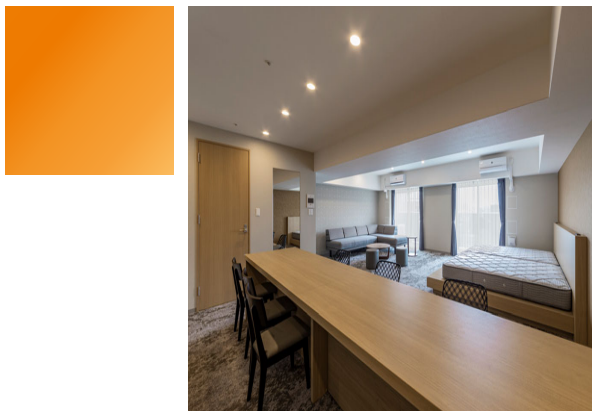


大阪府



福岡県





Appendix (3)

財務データの詳細



有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	1.22127% ※4	2026.08.31	2026.11.30	3 ヶ月	※1 ※2
	小計	2,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	1.31127% ※4	2016.07.29	2029.07.31	13.0 年	※1 ※2 ※3 ※7
		2,000	0.30000%	2021.11.30	2027.11.30	6.0 年	
		2,000	0.46200%	2022.09.30	2026.09.30	4.0 年	
		2,000	0.45200%	2023.05.31	2027.05.31	4.0 年	
		4,500	0.67500%	2024.02.29	2028.02.29	4.0 年	
		500	1.54600%	2025.03.03	2035.02.28	10.0 年	
		3,000	1.06900%	2025.05.28	2029.05.28	4.0 年	
		1,000	1.73200% ※5	2026.02.27	2036.02.29	10.0 年	
		1,000	1.42627% ※4	2026.07.31	2036.07.31	10.0 年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1.26627% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0 年	
		1,500	1.55700% ※5	2023.08.31	2028.08.31	5.0 年	
		1,000	0.73500%	2024.10.01	2029.09.28	5.0 年	
		2,000	1.39200%	2025.09.30	2030.09.30	5.0 年	
	日本生命保険相互会社	1,000	0.50000%	2021.09.30	2031.04.30	9.5 年	
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年	
		2,000	0.65000%	2022.05.31	2032.05.31	10.0 年	
		2,000	0.80000%	2022.11.30	2032.11.30	10.0 年	
		1,000	0.96800%	2024.05.31	2029.10.31	5.5 年	
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5 年	
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5 年	
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5 年	
		3,000	0.93000%	2023.04.11	2029.10.31	6.5 年	
		2,500	0.64000%	2024.02.06	2028.02.29	4.0 年	
		1,000	0.84400%	2024.08.06	2028.08.31	4.0 年	
		1,500	1.64700%	2025.04.01	2033.03.31	8.0 年	
	株式会社八十二長野銀行	1,000	0.48000%	2021.04.09	2031.03.31	10.0 年	
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0 年	
		1,000	1.24300%	2024.09.17	2034.08.31	10.0 年	
		1,500	1.58700% ※5	2026.05.29	2033.05.31	7.0 年	
	株式会社みずほ銀行	2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5 年	
		1,000	0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0 年	
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年	
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年	
		1,000	1.66200% ※5	2026.03.02	2036.02.29	10.0 年	
		2,500	1.42627% ※4	2026.06.05	2036.05.30	10.0 年	
	株式会社中国銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0 年	
		2,000	0.68800%	2023.07.31	2031.07.31	8.0 年	
		1,000	1.07300%	2024.11.29	2030.11.29	6.0 年	



有利子負債の概要

長期借入金	株式会社SBI新生銀行	1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0 年	※1 ※2 ※3
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0 年	
		1,000	1.18600%	2023.01.19	2033.01.31	10.0 年	
		1,000	1.73200% ※5	2024.05.28	2034.05.31	10.0 年	
		2,000	1.73200% ※5	2024.05.31	2034.05.31	10.0 年	
		1,000	1.80600%	2025.08.29	2035.08.31	10.0 年	
		1,000	2.27500%	2026.01.13	2036.01.31	10.0 年	
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0 年	
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0 年	
		3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5 年	
		2,000	1.63591% ※6	2025.01.31	2034.01.31	9.0 年	
		2,000	1.91690% ※8	2025.07.31	2034.07.31	9.0 年	
	株式会社福岡銀行	2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0 年	
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0 年	
		1,000	0.45000%	2020.04.28	2029.10.31	9.5 年	
		1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0 年	
		1,000	1.66200% ※5	2026.03.02	2036.02.29	10.0 年	
		2,000	1.56200% ※5	2026.04.30	2032.04.30	6.0 年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0 年	
		2,000	0.48000%	2020.03.16	2030.03.15	10.0 年	
		1,000	0.32000%	2020.09.15	2027.09.30	7.0 年	
		1,000	0.48000%	2020.09.15	2030.09.13	10.0 年	
		1,000	0.47000%	2021.08.23	2030.08.30	9.0 年	
		3,000	0.38000%	2022.09.07	2026.09.30	4.0 年	
		3,000	0.44500%	2022.10.03	2026.09.30	4.0 年	
		3,000	1.66200% ※5	2026.04.30	2036.03.31	10.0 年	
	農林中央金庫	2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5 年	
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0 年	
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0 年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0 年	
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5 年	
		1,000	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5 年	
		2,000	1.61200% ※5	2022.08.23	2032.07.30	10.0 年	
	株式会社山口銀行	1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0 年	
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.28	12.0 年	
		1,000	0.98800%	2023.06.14	2033.06.28	10.0 年	
		1,000	1.11000%	2023.07.19	2033.06.28	10.0 年	
		1,000	1.61300%	2024.05.31	2035.05.31	11.0 年	
	株式会社第四北越銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0 年	
		1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0 年	
		2,000	0.32500%	2022.04.04	2028.03.31	6.0 年	
	大樹生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0 年	
		1,000	1.24000%	2024.03.28	2034.03.31	10.0 年	
	株式会社足利銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0 年	
		1,000	1.62200% ※5	2025.12.30	2032.12.20	7.0 年	



有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	摘要
	借入先						
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0 年	※1 ※2 ※3 ※7
	株式会社伊予銀行	1,000	1.61200% ※5	2022.03.31	2032.03.31	10.0 年	
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0 年	
		1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0 年	
	株式会社七十七銀行	1,000	1.58700% ※5	2026.06.30	2033.06.30	7.0 年	
		1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0 年	
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0 年	
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年	
	株式会社千葉銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年	
		700	1.57191% ※6	2025.09.03	2032.09.30	7.0 年	
	住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0 年	
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0 年	
		1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0 年	
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0 年	
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0 年	
		1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0 年	
	株式会社百五銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年	
		1,000	1.61500% ※5	2025.12.18	2032.12.17	7.0 年	
	株式会社もみじ銀行	1,000	0.59000%	2022.05.20	2032.04.30	10.0 年	
	株式会社関西西みらい銀行	1,000	1.41600%	2025.01.08	2035.01.31	10.0 年	
	株式会社埼玉りそな銀行	1,000	1.43700%	2025.02.03	2035.01.31	10.0 年	
		2,000	1.54600%	2025.03.03	2035.02.28	10.0 年	
		1,500	2.12800%	2025.12.18	2035.12.18	10.0 年	
	株式会社常陽銀行	1,000	1.58700%	2025.03.28	2033.03.31	8.0 年	
	株式会社京葉銀行	1,000	1.46100%	2025.07.16	2033.07.29	8.0 年	
		1,000	2.01100%	2026.03.02	2033.03.31	7.0 年	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1.90200%	2025.12.30	2032.12.20	7.0 年	
		1,000	1.79300%	2026.03.02	2031.02.28	5.0 年	
	株式会社きらぼし銀行	2,000	1.53700% ※5	2026.05.29	2031.05.30	5.0 年	
	小計	165,200					
借入金合計		167,200					



	区分	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
	回号					
投資法人債	第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.520%	2030年7月16日	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年9月30日	1,000	0.320%	2029年9月28日	
	第6回無担保投資法人債	2021年9月30日	2,000	0.390%	2031年9月30日	
	第7回無担保投資法人債	2021年9月30日	1,000	0.680%	2036年9月30日	
投資法人債合計			6,000			
有利子負債合計			173,200			

- ※ 2026年8月31日時点
- ※ 第41期に調達した長期借入金は 色で示しています。また、第42期に返済期限が到来する長期借入金は 色で示しています。
- ※1 無担保・無保証、期限一括返済
- ※2 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
- ※3 上記借入のうち、以下の借入は本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された融資（グリーンローン）です。
- ① 2021年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円
 - ② 2021年11月30日に実行した株式会社みずほ銀行からの長期借入金10億円
 - ③ 2022年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円
 - ④ 2022年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円
 - ⑤ 2023年5月31日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金20億円
 - ⑥ 2024年5月28日に実行した株式会社SBI新生銀行の長期借入金10億円
 - ⑦ 2024年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円
 - ⑧ 2024年5月31日に実行した株式会社SBI新生銀行からの長期借入金20億円
 - ⑨ 2024年5月31日に実行した株式会社山口銀行からの長期借入金10億円
 - ⑩ 2025年7月16日に実行した株式会社京葉銀行からの長期借入金10億円
 - ⑪ 2025年8月29日に実行した株式会社SBI新生銀行からの長期借入金10億円
 - ⑫ 2026年4月30日に実行した株式会社三菱UFJ銀行からの長期借入金30億円
- ※4 当該借入の利率は2026年8月31日から2026年9月29日まで適用されるものです。
- ※5 当該借入の利率は2026年6月30日から2026年9月29日まで適用されるものです。
- ※6 当該借入の利率は2026年3月31日から2026年9月29日まで適用されるものです。
- ※7 上記借入のうち、以下の借入はシンジケートローンに基づき実行された融資です。
- ① 2025年3月3日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金5億円
 - ② 2025年3月3日に実行した株式会社埼玉りそな銀行からの長期借入金20億円
- ※8 当該借入れの利率は変動金利ですが、金利変動リスクを回避する目的で実施した金利スワップ契約に基づき支払う固定金利の利率を記載しています。



運用状況等の推移

	単位	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	第41期
		2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期
運用日数	日	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	12,217	12,434	12,344	13,049	12,586	12,703	12,828	13,195	13,727	14,592
賃貸事業収入	百万円	12,217	12,327	12,344	12,500	12,586	12,703	12,828	13,195	13,314	13,703
不動産等売却益	百万円	–	107	–	548	–	–	–	–	412	888
賃貸NOI※1	百万円	9,138	9,031	9,187	9,101	9,485	9,318	9,557	9,766	9,952	10,189
NOI利回り※2	%	5.5	5.3	5.5	5.3	5.6	5.4	5.6	5.6	5.7	5.7
減価償却費	百万円	2,048	2,022	1,967	1,930	1,900	1,897	1,903	1,930	1,874	1,862
賃貸事業損益	百万円	7,089	7,008	7,219	7,171	7,584	7,421	7,654	7,836	8,077	8,327
営業利益	百万円	5,726	5,726	5,835	6,256	6,170	5,991	6,202	6,341	6,893	7,524
経常利益	百万円	5,279	5,293	5,427	5,893	5,770	5,571	5,794	5,852	6,353	6,836
当期純利益	百万円	5,278	5,292	5,426	5,892	5,769	5,570	5,793	5,850	6,353	6,835
資本的支出	百万円	506	632	526	811	938	1,183	1,067	944	1,054	1,321
総資産額	百万円	326,050	328,466	327,109	327,052	327,134	325,693	326,912	328,688	330,623	335,120
有利子負債総額	百万円	167,500	169,500	168,500	167,500	167,500	166,000	167,000	168,500	169,700	173,200
総資産LTV※3	%	51.4	51.6	51.5	51.2	51.2	51.0	51.1	51.3	51.3	51.7
鑑定LTV※4	%	36.8	36.0	35.2	34.2	33.7	32.9	32.8	32.7	32.4	32.5
純資産額	百万円	151,153	151,167	151,408	151,874	152,283	152,084	152,307	152,365	152,868	153,649
分配総額	百万円	5,278	5,185	5,426	5,359	5,769	5,570	5,792	5,850	6,054	6,154
発行済投資口総数※	口	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	2,517,360	2,517,360	2,517,360
1口当たり純資産額	円	300,222	300,249	300,728	301,653	302,467	302,072	302,514	60,525	60,725	61,035
1口当たり出資額	円	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	57,778	57,778	57,778
1口当たり分配金額	円	10,485	10,299	10,778	10,645	11,459	11,064	11,506	2,324	2,405	2,445
1口当たりNAV※5	円	546,488	572,875	591,009	613,344	627,958	646,428	652,248	132,347	134,839	137,284
期末投資口価格	円	605,000	683,000	607,000	657,000	568,000	659,000	115,200	123,400	137,900	118,800
期末帳簿価格 (A)	百万円	309,327	310,204	308,835	307,043	309,558	308,971	310,010	313,203	314,973	321,244
期末鑑定評価額 (B)	百万円	438,594	452,650	460,410	469,331	479,203	487,916	491,885	499,856	507,599	519,345
含み損益 (B) – (A)	百万円	129,266	142,445	151,574	162,287	169,644	178,944	181,874	186,652	192,625	198,100
投資物件数	件	134	134	134	133	136	136	138	140	141	143
取得価格	百万円	337,930	339,966	339,966	339,038	342,138	342,138	343,774	347,686	349,695	355,695
賃貸可能戸数	戸	13,275	13,286	13,286	13,146	13,477	13,477	13,606	13,713	13,702	13,925
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	11,567	11,648	11,648	11,648	11,648	11,648	11,675	11,714	11,703	11,805
ホスピタリティ施設	戸	1,708	1,638	1,638	1,498	1,829	1,829	1,931	1,999	1,999	2,120
総賃貸可能面積	m	538,154	539,260	539,260	535,531	542,534	542,534	547,528	552,464	552,309	560,340
月末稼働率の期中平均	%	96.8	96.5	97.0	96.9	97.1	96.8	97.5	97.3	97.6	97.2

※ 2025年3月1日を効力発生日として投資口の5分割を実施しました。

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

※2 NOI利回りは期末保有物件の実績NOIの年換算値を取得価格ベースで加重平均して計算しています。

※3 総資産LTV (総資産有利子負債比率) = 有利子負債総額 ÷ 総資産額 × 100

※4 鑑定LTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 + 含み損益) × 100

※5 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



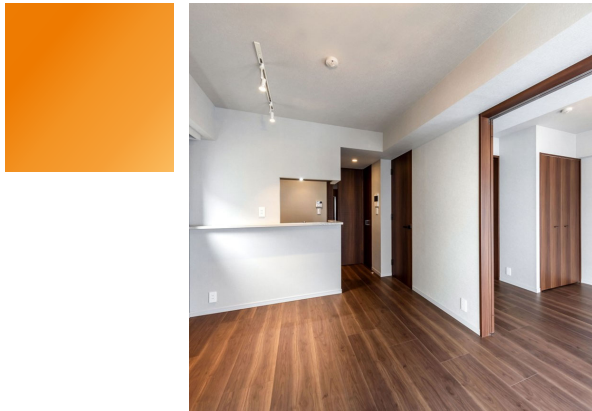
貸借対照表及び損益計算書

■ 貸借対照表

		第40期末 (2026年2月末)	第41期末 (2026年8月末)	前期比増減
資産		330,623 百万円	335,120 百万円	+4,497 百万円
	現預金	12,141 百万円	10,514 百万円	▲1,626 百万円
	有形固定資産	314,635 百万円	318,318 百万円	+3,682 百万円
	その他	3,846 百万円	6,287 百万円	+2,441 百万円
負債		177,754 百万円	181,471 百万円	+3,716 百万円
	有利子負債	169,700 百万円	173,200 百万円	+3,500 百万円
	預り敷金	3,742 百万円	3,804 百万円	+61 百万円
	その他	4,311 百万円	4,466 百万円	+154 百万円
純資産		152,868 百万円	153,649 百万円	+781 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	—
	任意積立金	1,064 百万円	1,363 百万円	+299 百万円
	未処分利益	6,353 百万円	6,836 百万円	+482 百万円

■ 損益計算書

		第40期末 (2026年2月末)	第41期末 (2026年8月末)	前期比増減
賃貸事業収入		13,314 百万円	13,703 百万円	+388 百万円
	賃貸諸費用	2,673 百万円	2,813 百万円	+139 百万円
	公租公課	688 百万円	700 百万円	+11 百万円
	減価償却費	1,874 百万円	1,862 百万円	▲12 百万円
賃貸事業費用		5,237 百万円	5,375 百万円	+138 百万円
賃貸事業利益		8,077 百万円	8,327 百万円	+250 百万円
不動産等売却益		412 百万円	888 百万円	+476 百万円
資産運用報酬		1,103 百万円	1,183 百万円	+80 百万円
その他費用		492 百万円	508 百万円	+15 百万円
営業利益		6,893 百万円	7,524 百万円	+631 百万円
営業外損益		▲539 百万円	▲688 百万円	▲149 百万円
経常利益		6,353 百万円	6,836 百万円	+482 百万円
法人税等		0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益		6,353 百万円	6,835 百万円	+482 百万円
圧縮積立金繰入 (+) 取崩額 (-)		299 百万円	681 百万円	+382 百万円
分配金総額		6,054 百万円	6,154 百万円	+100 百万円
1口当たり分配金		2,405 円	2,445 円	+40 円
期末発行済投資口数		2,517,360 口	2,517,360 口	—

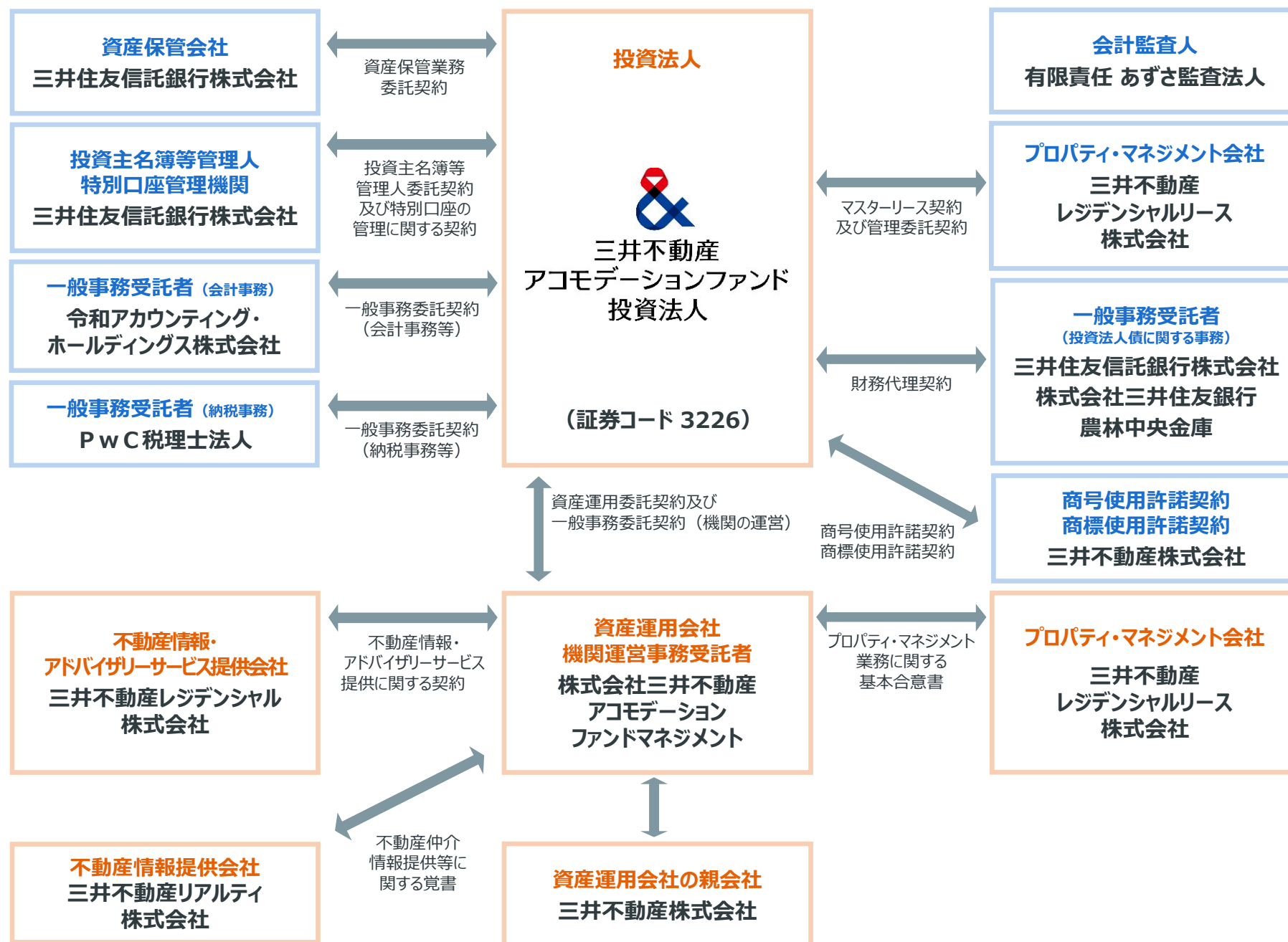


Appendix (4)

その他



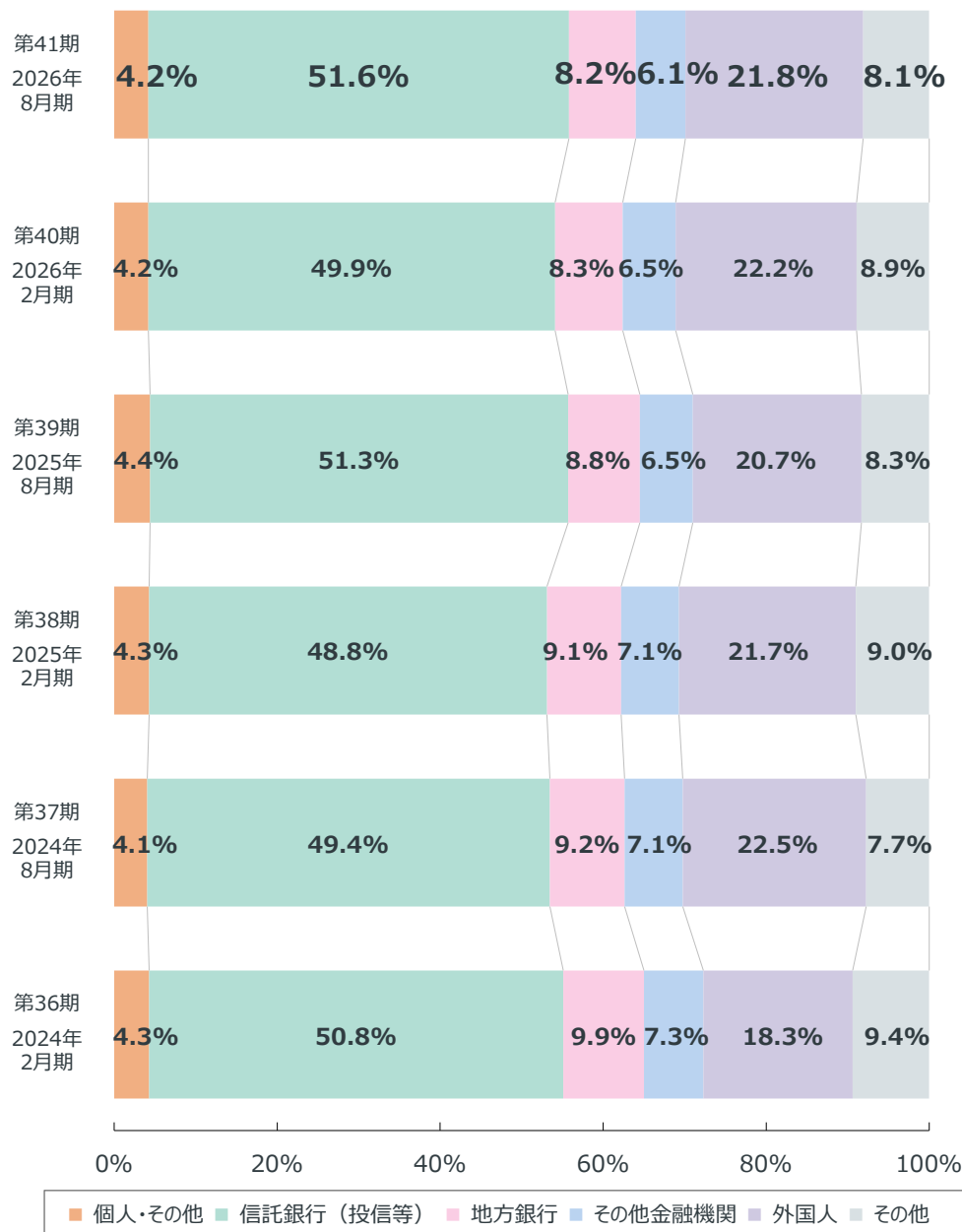
投資法人の仕組み





投資主の状況

所有者別保有投資口比率の推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行（投信等）	地方銀行	その他金融機関			
所有者別投資口数（口）	105,057	1,298,815	205,994	154,283	550,045	203,166	2,517,360
所有者別投資主数（人）	5,907	9	34	84	288	183	6,505

保有投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数（口）	比率※2（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	703,160	27.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	415,839	16.51
野村信託銀行株式会社（投信口）	124,898	4.96
三井不動産レジデンシャル株式会社	98,000	3.89
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 5 0 5 0 0 1	70,148	2.78
株式会社中国銀行	46,380	1.84
ビーエヌワイエムアズエージーテイクライアンツ10 パーセント	45,150	1.79
ジェーピーモルガンチェースバンク 3 8 5 7 8 1	34,430	1.36
メットライフ生命保険株式会社 一般	34,017	1.35
東京センチュリー株式会社	30,444	1.20
合 計	1,602,466	63.65

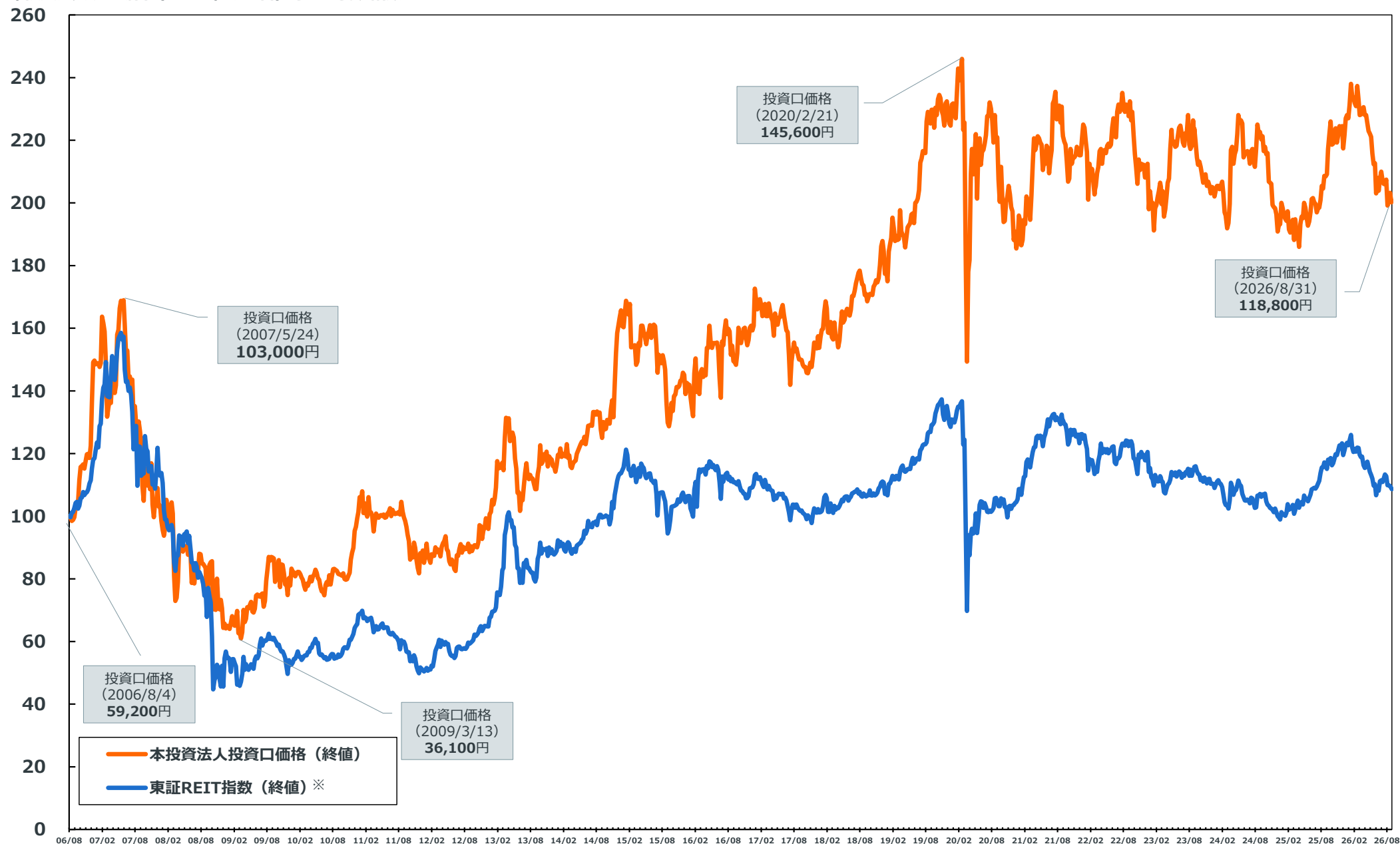
※1 2026年8月31日時点。

※2 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位未満を切捨ててにより表示。



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



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。



- 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)