

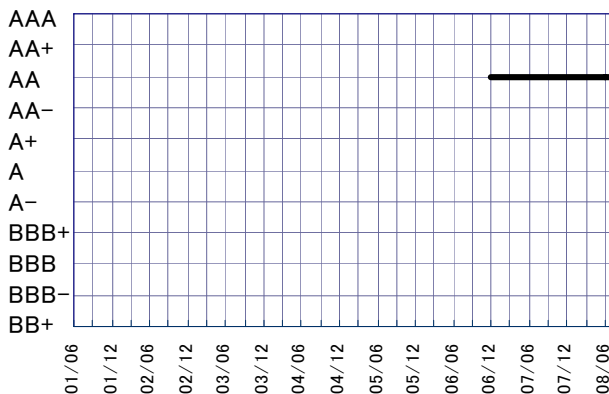
## 3226 日本アコモデーションファンド投資法人

更新日：2008年6月4日

担当アナリスト：松田 史彦

発行体 **AA** 方向性 **安定的**

## 【格付け推移】



【格付け理由と格付けの方向性】  
日本アコモデーションファンド投資法人 (NAF) は、2006年8月に上場した不動産投資法人 (J-REIT)。投資対象は賃貸住宅を中心に学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅などの「アコモデーション資産」とする。スポンサーは三井不動産。

NAF はスポンサーが開発した「パークアクセス」シリーズの物件を中心に着実に取得を進め、ファンド規模は2008年5月時点で1400億円まで拡大した。保有物件のうち92%が東京23区内に所在しており、取得価格平均32億円と大型物件が主体で、平均築年数6年 (大川端賃貸棟を除くと2年) と新しい。また、賃貸可能戸数は4000を超えて非常に分散している。

2007年以降の保有物件の稼働率は全体で93~97%とテナントの入れ替えが頻繁に生じる住宅としては高い水準で推移している。一部新築物件を未稼働の状態を取得しているが、それらも比較的短期間で稼働率を90%超まで上昇させている。

上場以来借入れは全額無担保であり、14の国内金融機関から長期・固定金利中心に安定した資金調達を行っている。2007年11月には期間7年の投資法人債を100億円発行し、資金調達期間の更なる長期化と調達手段の多様化を実現した。有利子負債比率は物件取得により一時的に上昇しているが、基本的に40~50%の範囲でコントロールしていく方針に変更はない。

格付けの方向性は安定的。今後もスポンサーが開発する新築物件を軸にテナント需要の厚い東京23区内の大型物件などの継続的な取得を進め、ポートフォリオの質と高稼働率を維持するとともに、引き続き健全な財務運営をしていくと想定している。