

第23期

2017年8月期

決算説明会

2017年3月1日～2017年8月31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

取得総額	3,015 億円
物件数	121 物件
総戸数	11,976 戸
総賃貸可能面積	486,484 ㎡
東京23区比率	87.7 %
シングル・コンパクト比率	82.9 %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持 96.7 %

※ 「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。
※ 稼働率は、第23期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

財務の状況

有利子負債総額	1,480 億円
LTV	50.2 %
長期負債比率	97.3 %
加重平均金利	0.72 %
長期有利子負債平均残存年数	4.3 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P
	A3 Moody's

住宅系J-REIT最上級の格付け

※ LTV(総資産有利子負債比率) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

(第23期末・2017年8月31日時点)

確定分配金

- ▶ 第23期確定分配金 1口当たり 8,497 円 (予想比 (*1) +297 円)

P.5

(*1) 2017年4月18日付決算短信における第23期の1口当たり予想分配金は8,200円でした。

外部成長

- ▶ 第23期取得 3 物件 / 41 億円

P.7

内部成長

- ▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 96.7 % (想定比 (*2) +0.3 %)
- ▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 +2.6 % (6期連続プラス)

P.12

~
P.14

(*2) 2017年4月18日付決算短信における第23期の月末稼働率の期中平均の想定は96.4%でした。

財務戦略

- ▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 0.76 % → 0.72 %
- ▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 4.3 年

P.15

P.16

予想分配金

- ▶ 第24期予想分配金 1口当たり 8,750 円 (前年同期比 (*3) +322 円)

P.6

(*3) 第22期の1口当たり確定分配金は8,428円でした。

目次

決算概況 4

第23期 決算ハイライト	5
第24期 業績予想	6
外部成長① 第23期取得物件	7
外部成長② 外部成長戦略	8
ポートフォリオの状況① 外部成長の軌跡	9
ポートフォリオの状況② 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	10
ポートフォリオの状況③ 「ホスピタリティ施設」の保有状況	11
内部成長① 稼働率の推移	12
内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	13
内部成長③ 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	14
財務の状況	15
ポートフォリオの含み損益等の推移	17
安定した分配実績	18

特徴と戦略 20

特徴と戦略① アコモデーション資産への投資	21
特徴と戦略② 三井不動産グループの活用	22

Appendix(1): ポートフォリオの状況 24

ポートフォリオマップ	25
ポートフォリオ概要	26
各物件の鑑定評価	30
物件別稼働率推移	34
稼働率推移(上場以降)	38
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	39
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	40
「賃貸住宅」の入居者分析	41

Appendix(2): 事業環境 42

「賃貸住宅」の賃料動向	43
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	44
地方都市における「賃貸住宅」の需要	45
地方都市における「賃貸住宅」の供給	46

Appendix(3): 財務データの詳細 48

有利子負債の概要	49
運用状況等の推移	51
決算概要① 第23期 損益計算書	53
決算概要② 第23期 貸借対照表	54
決算概要③ 第24期 業績予想の詳細	55

Appendix(4): サステナビリティに関する取り組み 56

サステナビリティに関する取り組み	57
------------------	----

Appendix(5): 投資法人、資産運用会社の概要 60

投資主の状況	61
投資口価格推移	62
投資法人の仕組み	63
資産運用会社の概要	64

注意事項 67

決算概況

第23期 決算ハイライト

	第23期予想 (2017年8月期)	第23期実績 (2017年8月期)	対予想比		第22期実績 (2017年2月期)	対前期(第22期)比	
	①	②	増減 ②-①	主な増減要因	③	増減 ②-③	主な増減要因
運用日数	184 日	184 日	-		181 日	+3	■営業収益 +124百万円
営業収益	10,666 百万円	10,775 百万円	+108 百万円	■営業収益 +108百万円 既存118物件 +83百万円 23期取得3物件 +25百万円	10,650 百万円	+124 百万円	既存118物件 +135百万円 23期取得3物件 +68百万円 22期売却1物件 ▲20百万円 売却益1物件 ▲58百万円 (内部留保繰入 ▲55百万円)
営業利益	4,545 百万円	4,675 百万円	+130 百万円	■営業費用 ▲21百万円	4,717 百万円	▲42 百万円	■営業費用 +166百万円
当期純利益	3,973 百万円	4,117 百万円	+143 百万円	賃貸諸費用 ▲14百万円 公租公課 ▲1百万円 減価償却費 +4百万円 資産運用報酬 +12百万円 其他費用 ▲22百万円	4,138 百万円	▲21 百万円	賃貸諸費用 +156百万円 公租公課 +2百万円 減価償却費 +3百万円 資産運用報酬 ▲4百万円 其他費用 +8百万円
内部留保繰入	-	-	-		55 百万円	▲55 百万円	■営業外収益 ▲0百万円
分配金総額	3,973 百万円	4,116 百万円	+143 百万円		4,083 百万円	+33 百万円	■営業外費用 ▲20百万円
1口当たり分配金	8,200 円	8,497 円	+297 円		8,428 円	+69 円	■営業外費用 ▲20百万円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	-	■営業外費用 ▲9百万円 支払利息 ▲9百万円	484,522 口	-	支払利息 ▲20百万円
総資産額	-	294,828 百万円	-		293,446 百万円	+1,381 百万円	
純資産額	-	139,845 百万円	-		139,812 百万円	+33 百万円	
運用資産	取得総額※1	299,735 百万円	301,559 百万円	+1,824 百万円	297,435 百万円	+4,124 百万円	
	物件数	119 物件	121 物件	+2 物件	118 物件	+3 物件	
	総戸数 (店舗等含む)	11,794 戸	11,976 戸	+182 戸	11,709 戸	+267 戸	
月末稼働率の期中平均	96.4 %	96.7 %	+0.3 ポイント	96.8 %	▲0.1 ポイント		
期末LTV※2	-	50.2 %	-		50.1 %	+0.1 ポイント	

※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。 ※2 LTV=総有利子負債÷総資産×100

第24期 業績予想

	第23期実績 (2017年8月期)	第24期予想 (2018年2月期)	対前期(第23期)比		第22期実績 (2017年2月期)	対前年同期(第22期)比	
	①	②	増減 ②-①	主な増減要因	③	増減 ②-③	主な増減要因
運用日数	184 日	181 日	▲ 3 日		181 日	-	
営業収益	10,775 百万円	10,728 百万円	▲ 46 百万円	■ 営業収益 ▲46百万円 既存118物件 ▲105百万円 23期取得3物件通期稼働 +58百万円	10,650 百万円	+78 百万円	■ 営業収益 +78百万円 既存118物件 +29百万円 23期取得3物件 +126百万円 22期売却1物件 ▲20百万円 売却益1物件 ▲58百万円 (内部留保繰入 ▲55百万円)
営業利益	4,675 百万円	4,769 百万円	+93 百万円	■ 営業費用 ▲140百万円 賃貸諸費用 ▲138百万円 公租公課 +1百万円 減価償却費 ▲18百万円 資産運用報酬 +4百万円 その他費用 +10百万円	4,717 百万円	+51 百万円	■ 営業費用 +26百万円 賃貸諸費用 +18百万円 公租公課 +3百万円 減価償却費 ▲15百万円 資産運用報酬 +0百万円 その他費用 +18百万円
当期純利益	4,117 百万円	4,239 百万円	+122 百万円		4,138 百万円	+101 百万円	
内部留保繰入	-	-	-		55 百万円	▲ 55 百万円	
分配金総額	4,116 百万円	4,239 百万円	+122 百万円		4,083 百万円	+156 百万円	
1口当たり分配金	8,497 円	8,750 円	+253 円		8,428 円	+322 円	
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	-	■ 営業外収益 ▲3百万円 ■ 営業外費用 ▲33百万円 支払利息 ▲33百万円	484,522 口	-	
総資産額	294,828 百万円	-	-		293,446 百万円	-	■ 営業外収益 ▲4百万円 ■ 営業外費用 ▲53百万円 支払利息 ▲53百万円
純資産額	139,845 百万円	-	-		139,812 百万円	-	
運用資産	取得総額※1 百万円	301,559 百万円	-		297,435 百万円	+4,124 百万円	
	物件数 物件	121 物件	-		118 物件	+3 物件	
	総戸数 (店舗等含む) 戸	11,976 戸	-		11,709 戸	+267 戸	
月末稼働率の期中平均	96.7 %	96.8 %	+0.1 ポイント		96.8 %	-	
期末LTV※2	50.2 %	-	-		50.1 %	-	

※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。 ※2 LTV=総有利子負債÷総資産×100

外部成長① 第23期取得物件

■ 第23期取得物件

物件名称		所在地	取得日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 /居室数(戸/室)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%) ^{※1}	取得先
賃貸住宅	パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	2017年4月27日	2015年2月27日	2,679.96	85	2,300	4.6	三井不動産レジデンシャル株式会社
ホスピタリティ施設	シニア住宅 グランダ金沢八景 ^{※2}	神奈川県横浜市	2017年6月1日	2012年6月8日	1,826.29	58	774	5.4	非開示
	寮・社宅 ドーミー上杉 ^{※3}	宮城県仙台市	2017年6月29日	1997年3月13日	2,362.92	124	1,050	6.7	非開示
合計					6,869.17	267	4,124	5.3	

※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷取得価格×100

※2 本物件は株式会社ベネッセスタイルケアをオペレータとする介護付有料老人ホームです。

※3 本物件のオペレータは株式会社共立メンテナンスです。



パークアクシス東高円寺



グランダ金沢八景



ドーミー上杉

■ LTV及び取得余力 (2017年8月31日時点)



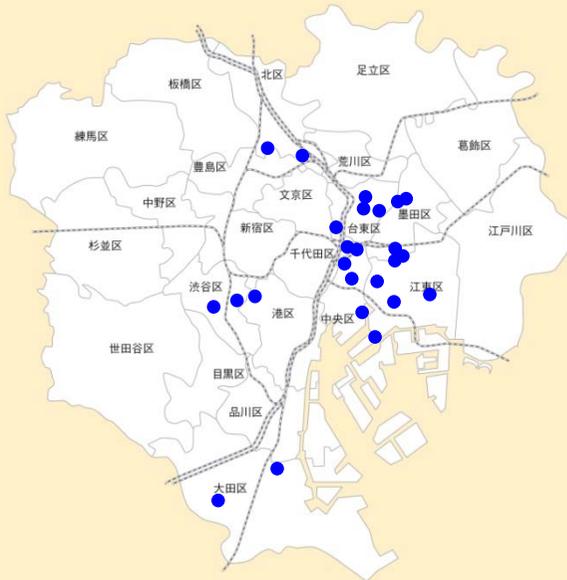
※ LTV55%までの借入余力

外部成長② 外部成長戦略

■ 「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、
31物件・2,973戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
25 物件	2,447 戸	4 物件	268 戸
その他東京圏		合計	
2 物件	258 戸	31 物件	2,973 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ParkAxisシリーズ」(2017年9月30日時点)
※ 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」における外部成長の基本戦略

Park Axis

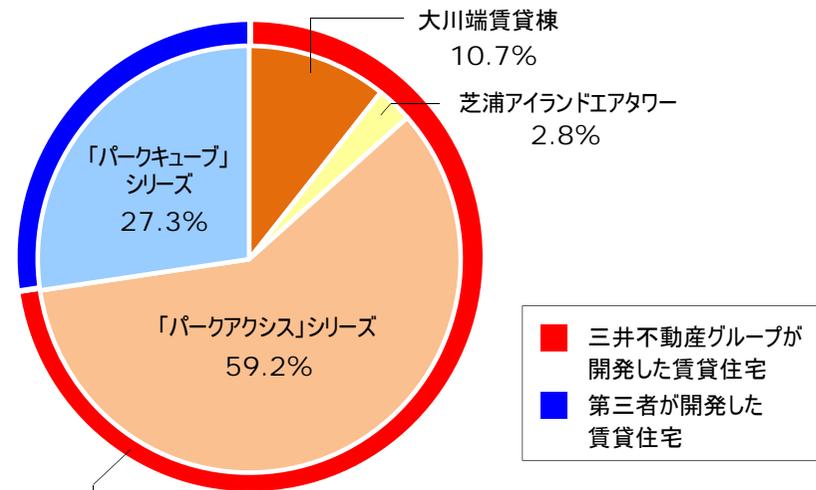
三井不動産グループが開発した
「パークアクシス」シリーズの安定的取得

Park Cube

第三者が開発した
「パークキューブ」シリーズの継続的取得

※ 第三者が企画・開発した「賃貸住宅」を取得した場合、物件名称には原則として「パークキューブ」を付しています。

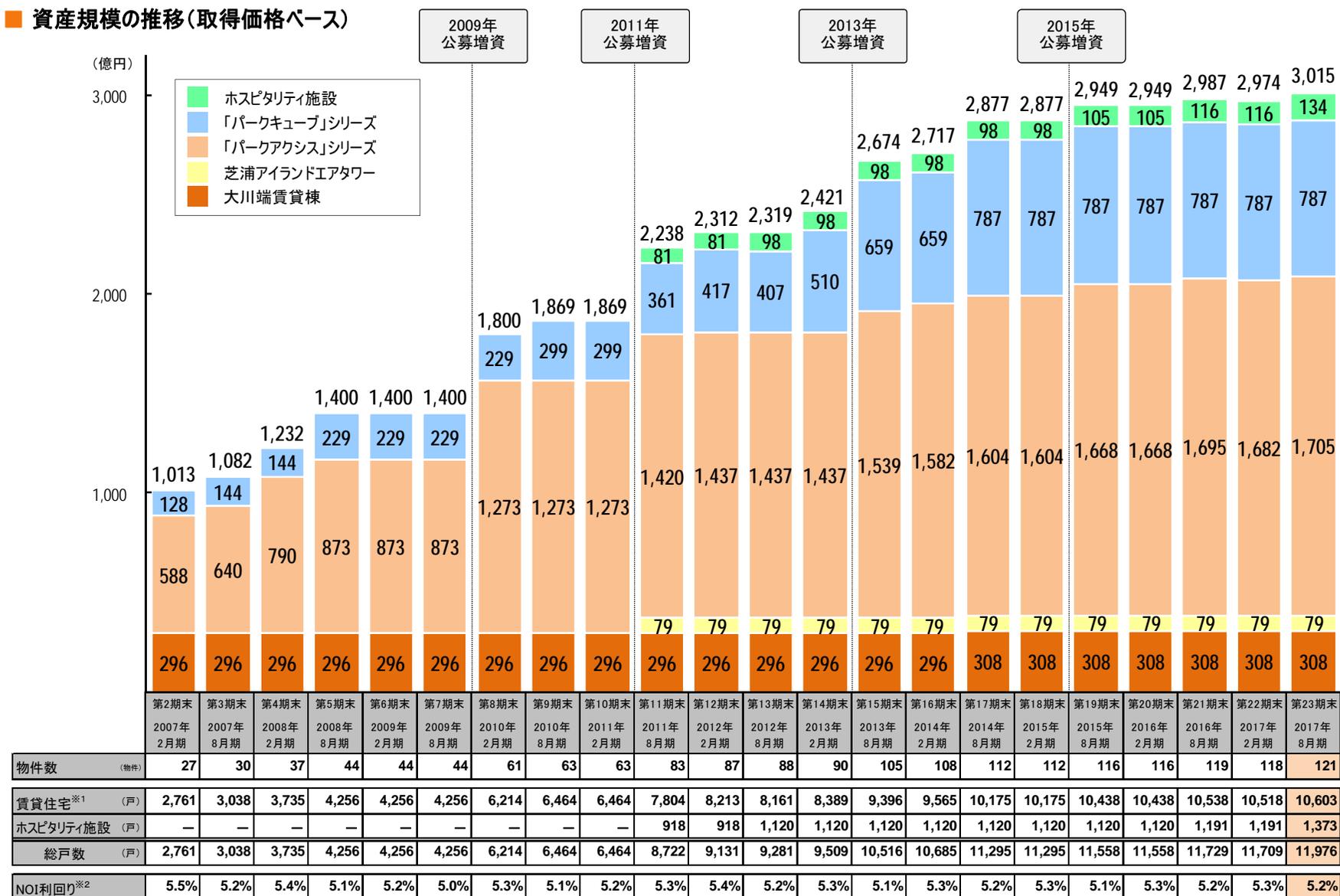
■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率(第23期末時点・取得価格ベース)



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

ポートフォリオの状況① 外部成長の軌跡

■ 資産規模の推移 (取得価格ベース)



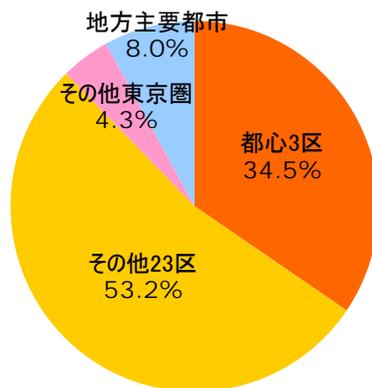
※1 店舗等を含む戸数を記載しています。

※2 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。

ポートフォリオの状況② 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

1 エリア別比率

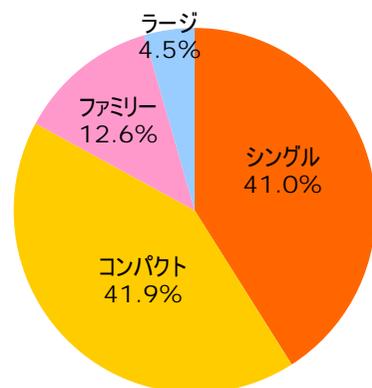
東京23区比率
87.7%



※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 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
82.9%



※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第23期末(2017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

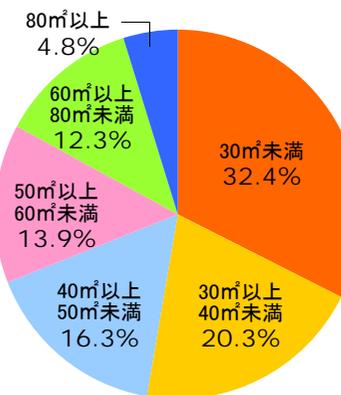
平均約 11.8 年
大川端賃貸棟を除いた場合
:約 9.8 年



※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第23期末(2017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

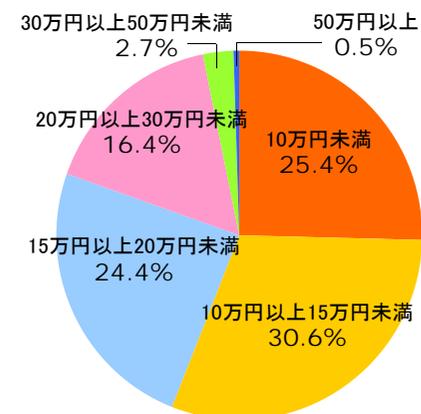
平均 42.7 ㎡/戸



※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

5 賃料総額別比率

平均 15.0 万円/戸



※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第23期末(2017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23期末(2017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。

投資対象に宿泊施設を追加

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

投資比率



「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

保有状況 (2017年8月31日時点)

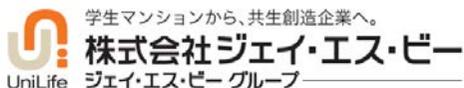
投資比率	寮・社宅
4.5%	12物件・119億円
保有物件数	シニア住宅
14物件	2物件・15億円
取得価格合計	134億円
	(うち底地1物件)

※ 2017年5月19日に開催された投資主総会において、規約一部変更が承認可決され、本投資法人は宿泊施設へ投資することが可能となりました。
また、同日付で資産運用ガイドラインを改定し、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設を「ホスピタリティ施設」と総称すること致しました。

キャッシュ・フローが安定した資産を保有

高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

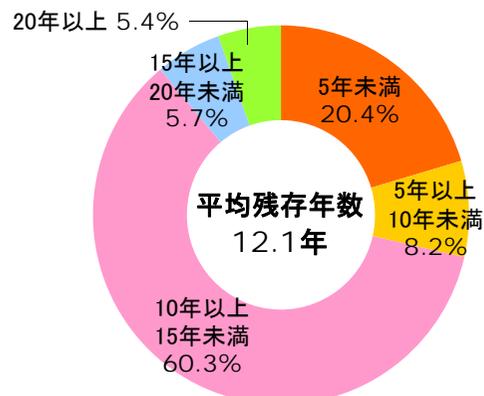
寮・社宅オペレータ



シニア住宅オペレータ



長期賃貸借契約の締結



固定賃料の收受

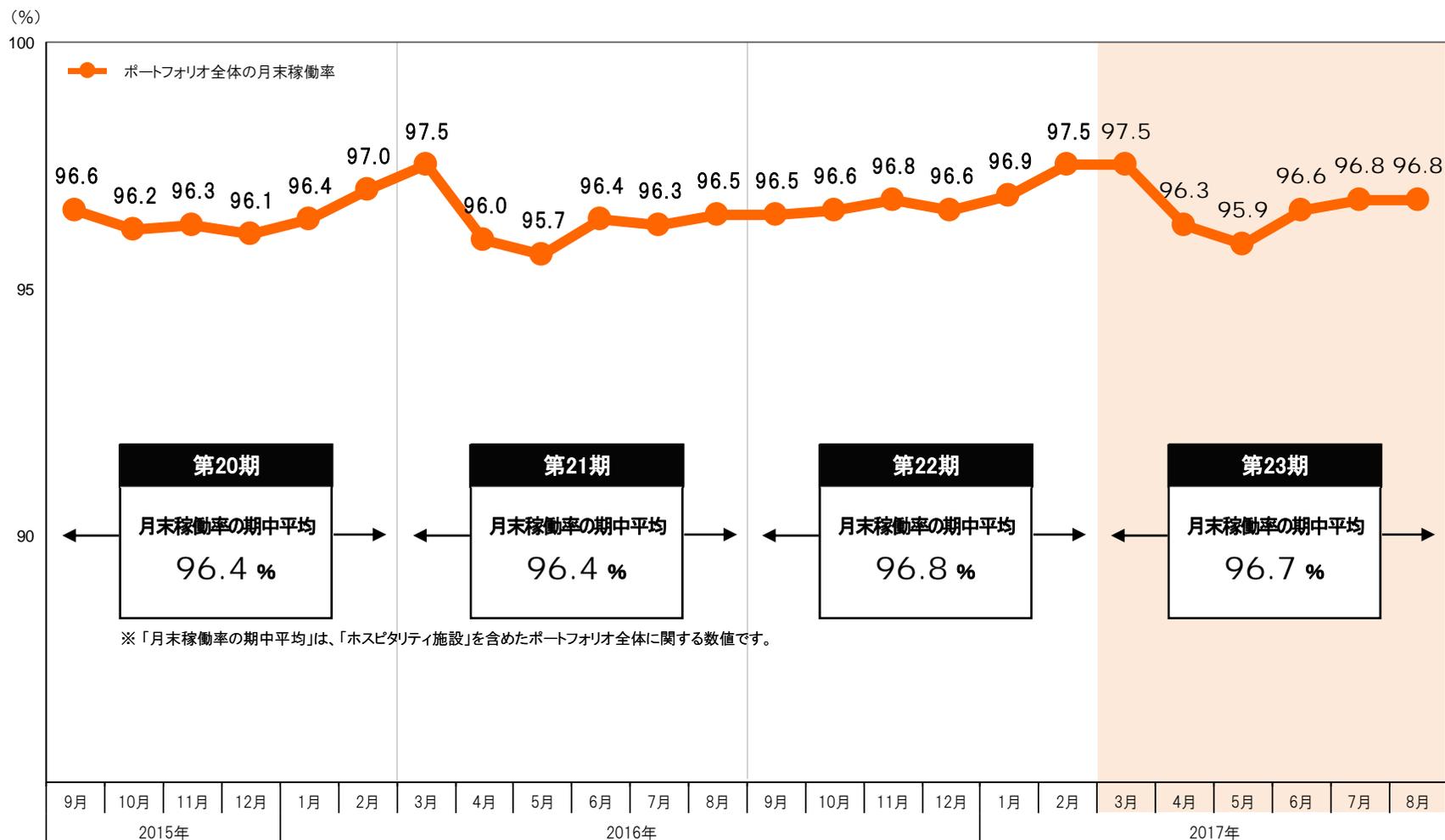


※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2017年8月31日時点の各物件における賃貸借契約の残存年数をもとに算出しています。

※ 上記は第23期末(2017年8月31日)時点で保有する「ホスピタリティ施設」の集計であり、「賃貸住宅」を含みません。

内部成長① 稼働率の推移

ポートフォリオの稼働率は安定的に推移



賃貸住宅	96.5%	96.0%	96.1%	95.9%	96.2%	96.8%	97.3%	95.8%	95.5%	96.2%	96.1%	96.3%	96.4%	96.4%	96.7%	96.4%	96.8%	97.4%	97.4%	96.1%	95.7%	96.4%	96.6%	96.6%
ホスピタリティ施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	96.6%	96.2%	96.3%	96.1%	96.4%	97.0%	97.5%	96.0%	95.7%	96.4%	96.3%	96.5%	96.5%	96.6%	96.8%	96.6%	96.9%	97.5%	97.5%	96.3%	95.9%	96.6%	96.8%	96.8%

内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向

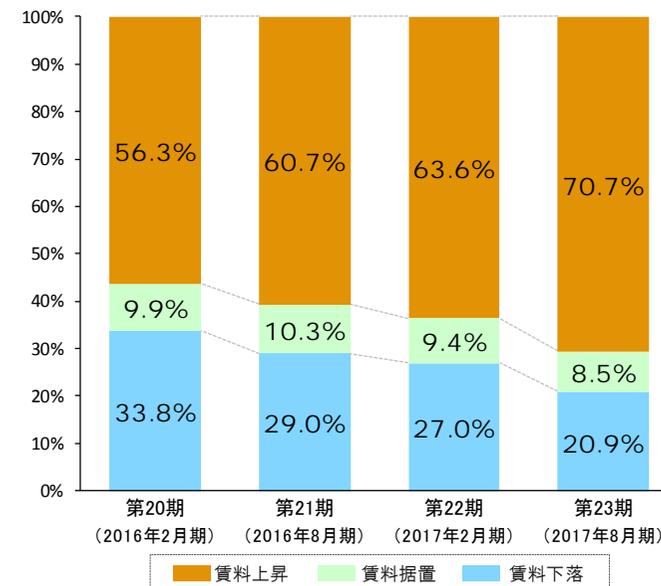
入替え時の賃料変動率は6期連続プラスとなり、上昇傾向が継続

入替え時賃料変動

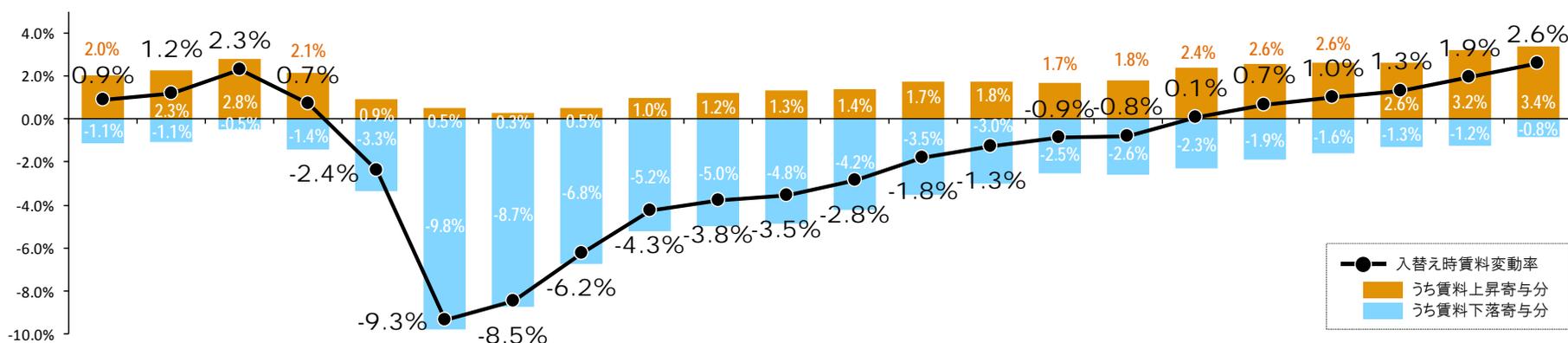
入替え	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第22期 (2017年2月期)	第23期 (2017年8月期)
対象戸数	1,114 戸	1,396 戸	1,127 戸	1,312 戸
賃料上昇	627 戸	847 戸	717 戸	927 戸
賃料据置	110 戸	144 戸	106 戸	111 戸
賃料下落	377 戸	405 戸	304 戸	274 戸
月額賃料増減合計	1,688 千円	2,650 千円	3,244 千円	4,872 千円
賃料上昇	4,298 千円	5,310 千円	5,353 千円	6,397 千円
賃料下落	▲ 2,610 千円	▲ 2,659 千円	▲ 2,108 千円	▲ 1,525 千円
変動率	1.0 %	1.3 %	1.9 %	2.6 %

※ 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。

入替え時賃料変動戸数比率の推移



入替え時賃料変動率の推移



第2期 (2007年2月期)	第3期 (2007年8月期)	第4期 (2008年2月期)	第5期 (2008年8月期)	第6期 (2009年2月期)	第7期 (2009年8月期)	第8期 (2010年2月期)	第9期 (2010年8月期)	第10期 (2011年2月期)	第11期 (2011年8月期)	第12期 (2012年2月期)	第13期 (2012年8月期)	第14期 (2013年2月期)	第15期 (2013年8月期)	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第22期 (2017年2月期)	第23期 (2017年8月期)
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

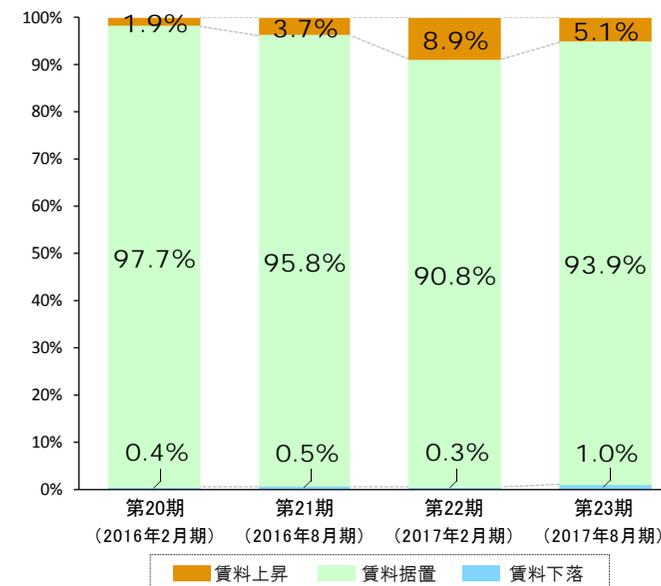
更新時の賃料変動率は5期連続プラス

更新時賃料変動

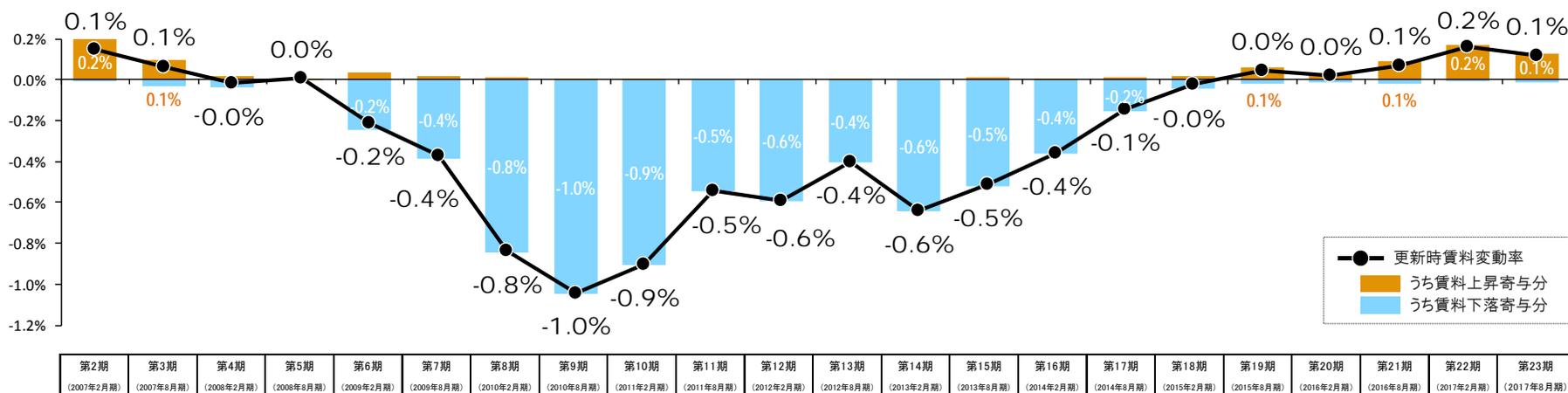
更新	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第22期 (2017年2月期)	第23期 (2017年8月期)
対象戸数	1,452 戸	2,031 戸	1,483 戸	2,002 戸
賃料上昇	27 戸	76 戸	132 戸	103 戸
賃料据置	1,419 戸	1,945 戸	1,346 戸	1,879 戸
賃料下落	6 戸	10 戸	5 戸	20 戸
月額賃料増減合計	41 千円	192 千円	348 千円	337 千円
賃料上昇	65 千円	242 千円	364 千円	373 千円
賃料下落	▲ 24 千円	▲ 50 千円	▲ 16 千円	▲ 35 千円
平均上昇率				2.1 %
平均下落率				▲ 1.8 %
変動率	0.0 %	0.1 %	0.2 %	0.1 %

※ 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。

更新時賃料変動戸数比率の推移

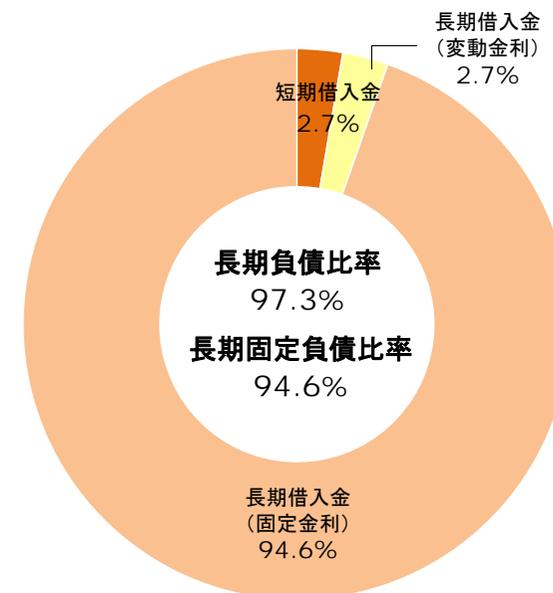


更新時賃料変動率の推移



有利子負債の状況

	第22期末 (2017年2月末)	第23期末 (2017年8月末)	前期比増減
短期借入金	60 億円	40 億円	▲20 億円
長期借入金(変動金利)	15 億円	40 億円	+25 億円
長期借入金(固定金利)	1,395 億円	1,400 億円	+5 億円
合計	1,470 億円	1,480 億円	+10 億円
LTV	50.1 %	50.2 %	+0.1 ポイント
長期負債比率	95.9 %	97.3 %	+1.4 ポイント
長期固定負債比率	94.9 %	94.6 %	▲0.3 ポイント
期末時点加重平均金利	0.76 %	0.72 %	▲0.04 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.2 年	4.3 年	+0.1 年
借入先金融機関数	22 社	22 社	—



※ 左記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
 ※ 期末時点加重平均金利は、2017年8月31日時点の利率を用いて算出しています。

コミットメントラインの状況

株式会社三井住友銀行

借入極度額: 50 億円
 契約開始日: 2016年8月1日
 契約期限^{※1}: 2020年7月31日

三井住友信託銀行株式会社

借入極度額: 50 億円
 契約開始日: 2016年8月1日
 契約期限^{※1}: 2020年7月31日

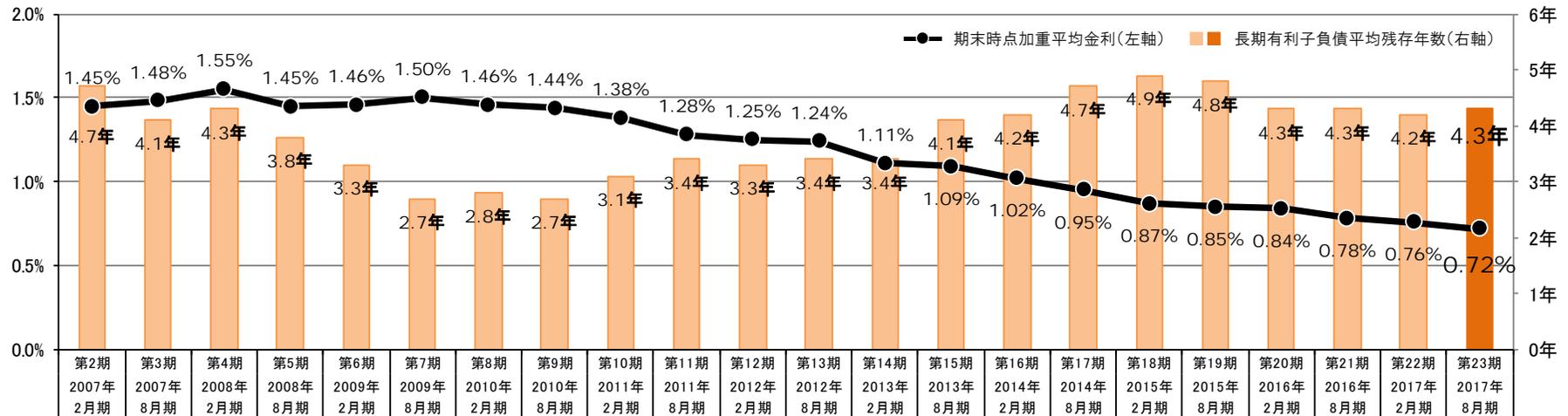
※1 2017年7月4日付で両行のコミットメントライン契約期限を1年間延長しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

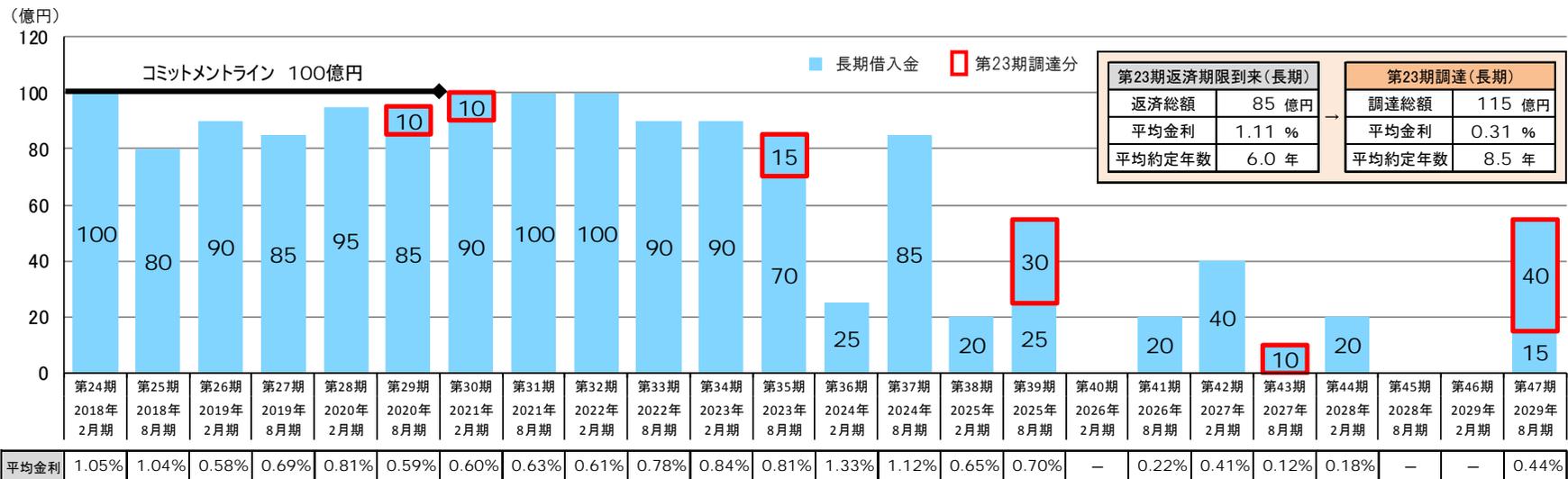
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社 ^{※2}	A+ (長期会社格付け)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A3 (発行体格付け)

※2 スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社は、2017年4月1日付で商号をS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社に変更しています。

安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用を更に低減



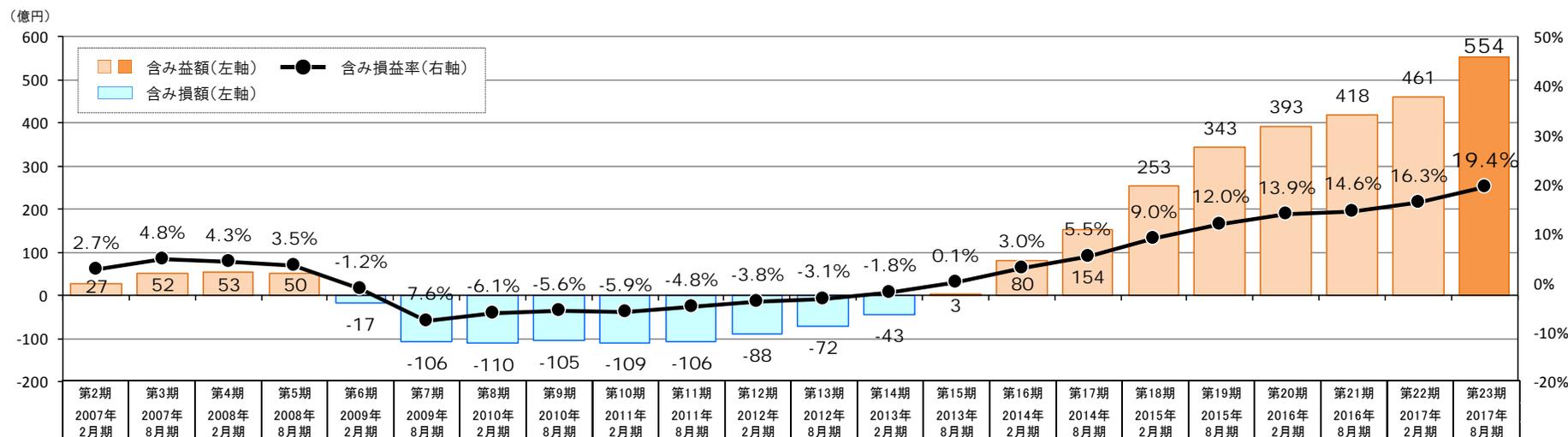
長期有利子負債の返済期限分散の状況



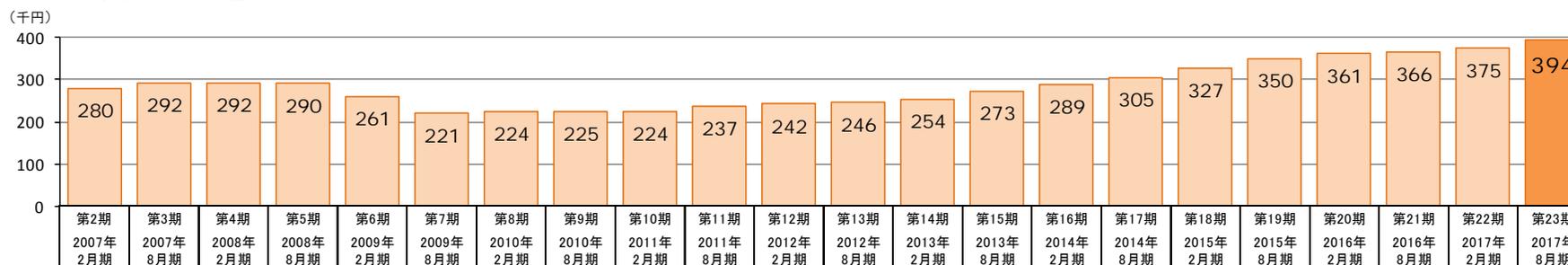
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を借入金額で加重平均して計算しています。なお、変動金利のものについては第23期末時点における適用利率(P49～50参照)を用いて計算しています。
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を借入金額で加重平均して計算しています。

ポートフォリオの含み損益等の推移

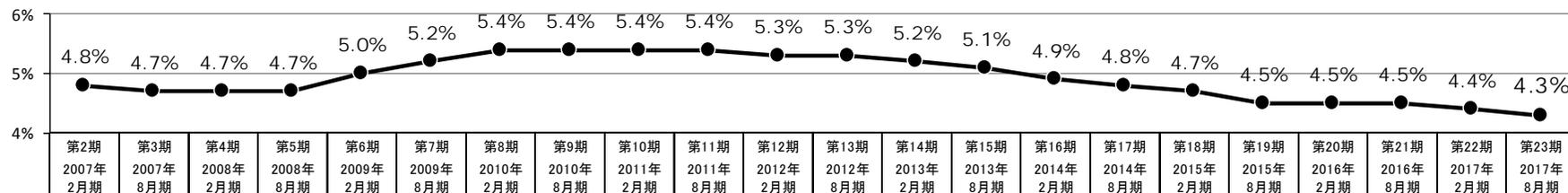
■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移



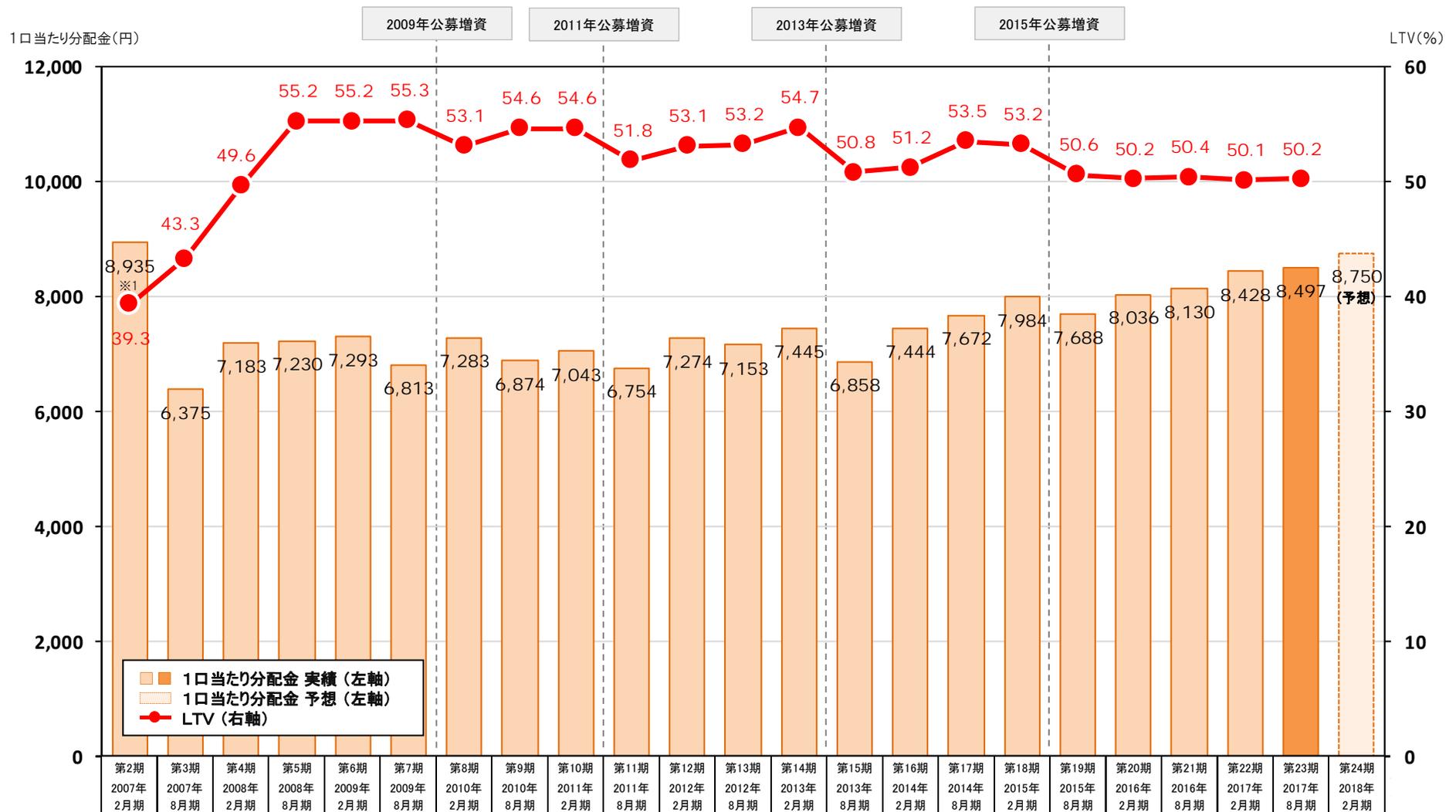
■ 1口当たりNAVの推移 ※ 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数



■ 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



LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



※ 2014年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前の1口当たり分配金については、分割勘案後(実績値の2分の1・円未満切捨)の値を記載しています。

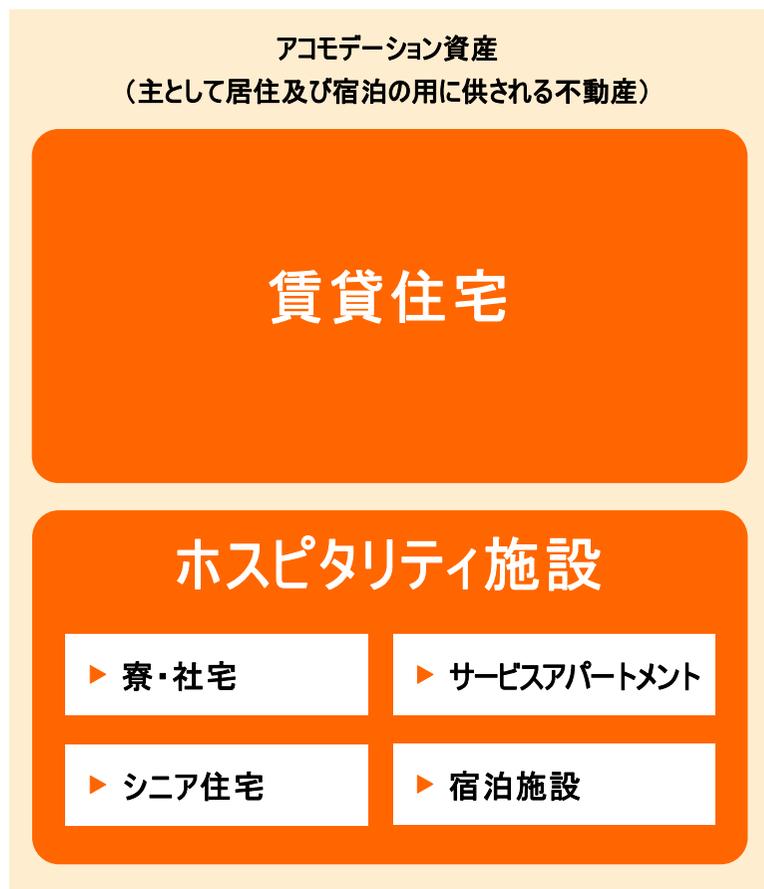
※1 第2期(2007年2月期)の計算期間は11ヶ月間(2006年4月1日から2007年2月28日まで)です。

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo.

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



■ 資産の運用比率



賃貸住宅 への投資比率

90%以上

(2017年8月31日時点: 95.5%)

■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

80%以上

(2017年8月31日時点: 85.1%)

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

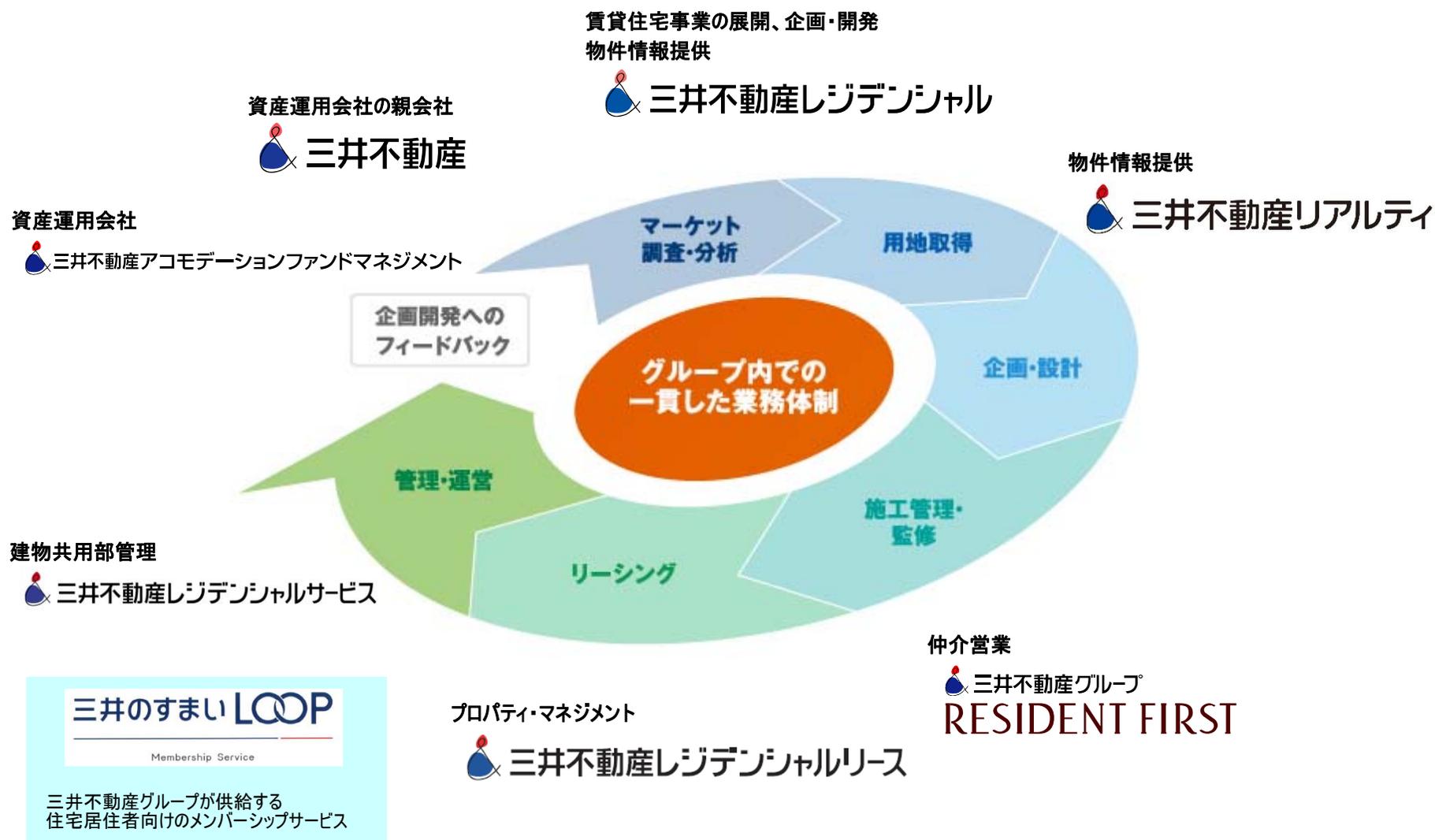
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※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

2017年5月19日に開催された投資主総会において、規約一部変更が承認可決され、本投資法人は宿泊施設へ投資することが可能となりました。また、同日付で資産運用ガイドラインを改定し、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設を「ホスピタリティ施設」と総称することと致しました。

特徴と戦略② 三井不動産グループの活用

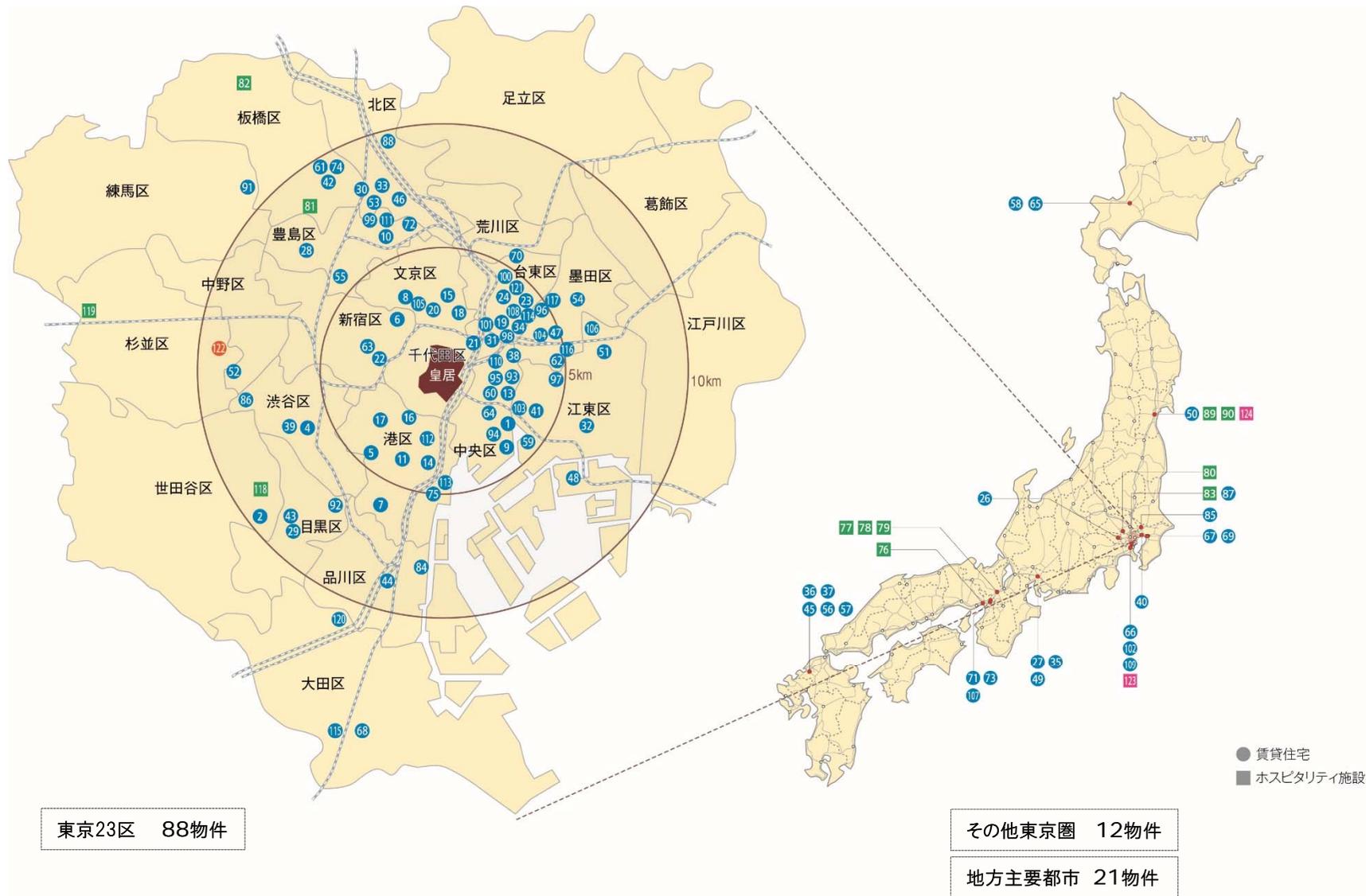
賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する各社のノウハウやサポートを最大限活用



A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo.

Appendix (1): ポートフォリオの状況

ポートフォリオマップ



※ 第23期末(2017年8月31日)現在のポートフォリオ121物件を記載しています。
 第23期取得物件については物件番号を●色及び■色で表示しています。
 ※ 囲み数字は、P26～29に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ^{※2}						PML値 (%)
								シングル	コンパク	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989年3月30日	30,816	10.2	43,812.41	544	-	52	294	198	-	1.8
	パークサイドウイングス												2.7
	ピアウエストハウス												2.7
	大川端駐車場												1.7
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	2004年10月27日	1,760	0.6	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	2005年8月4日	3,230	1.1	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	2005年8月31日	1,730	0.6	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004年8月31日	1,400	0.5	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクシス白金台	東京都港区	2005年9月9日	5,140	1.7	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	2005年9月20日	4,440	1.5	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクシス月島	東京都中央区	2005年11月15日	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	2006年1月10日	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	2003年2月28日	3,939	1.3	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	2004年8月31日	7,557	2.5	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2004年12月7日	2,025	0.7	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2005年11月30日	2,910	1.0	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2005年12月14日	2,860	0.9	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2006年1月31日	2,170	0.7	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006年2月28日	9,710	3.2	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	2006年2月28日	1,070	0.4	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005年8月26日	1,760	0.6	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005年10月1日	2,454	0.8	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005年10月11日	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006年1月26日	2,508	0.8	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006年3月2日	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	2007年3月23日	1,608	0.5	1,886.82	65	65	-	-	-	-	3.8
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	2006年7月14日	1,810	0.6	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	2007年2月20日	3,430	1.1	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
													3.3
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	2006年9月27日	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	2007年3月22日	3,950	1.3	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	2007年3月31日	1,820	0.6	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2007年7月10日	2,717	0.9	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2
38	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	2006年7月14日	5,540	1.8	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007年7月31日	1,975	0.7	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクシス門前仲町	東京都江東区	2007年2月28日	1,700	0.6	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1

ポートフォリオ概要 (2/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ^{※2}						PML値 (%)
								シングル	コンバクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008年3月27日	4,170	1.4	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008年3月27日	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008年3月14日	1,440	0.5	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007年10月19日	840	0.3	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007年12月14日	1,448	0.5	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008年1月31日	7,464	2.5	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008年3月28日	2,359	0.8	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008年7月31日	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008年10月31日	1,448	0.5	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008年11月20日	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008年11月28日	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008年3月26日	14,300	4.7	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009年3月31日	1,760	0.6	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009年5月15日	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009年5月29日	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009年2月26日	2,749	0.9	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009年3月13日	4,200	1.4	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009年3月19日	1,069	0.4	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009年8月6日	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009年11月20日	1,389	0.5	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010年1月29日	1,859	0.6	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー ^{※3} エアタワー エアテラス	東京都港区	2007年3月1日	7,905	2.6	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9 7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007年2月28日	6,060	2.0	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009年8月19日	2,200	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007年2月28日	1,700	0.6	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007年6月29日	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008年2月18日	9,000	3.0	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005年5月12日	2,711	0.9	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005年6月1日	2,269	0.8	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006年3月15日	1,105	0.4	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006年3月23日	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	2008年3月31日	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011年12月7日	1,079	0.4	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	2012年1月5日	1,439	0.5	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012年1月11日	1,389	0.5	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3

ポートフォリオ概要 (3/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ^{※2}						PML値 (%)
								シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	2012年5月25日	1,369	0.5	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	2012年6月29日	1,809	0.6	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012年6月22日	1,369	0.5	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005年10月14日	2,670	0.9	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007年8月23日	3,020	1.0	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	2012年9月21日	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	2013年2月8日	1,469	0.5	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009年11月6日	4,110	1.4	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007年1月10日	8,650	2.9	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	2012年10月31日	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	2013年5月22日	1,095	0.4	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012年9月18日	4,144	1.4	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013年9月20日	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014年1月31日	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2
120	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	2014年8月29日	1,450	0.5	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	2015年1月30日	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0
122	パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	2015年2月27日	2,300	0.8	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1
東京23区小計				252,591	83.8	370,448.23	8,073	2,840	3,519	1,215	476	23	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005年8月25日	1,130	0.4	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	2007年9月21日	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008年3月31日	1,419	0.5	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008年5月30日	1,679	0.6	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	2009年3月19日	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009年2月17日	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009年9月25日	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012年6月20日	1,119	0.4	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012年10月5日	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
その他東京圏小計				12,326	4.1	22,876.13	757	614	99	33	-	11	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006年2月8日	2,440	0.8	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006年11月1日	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	2007年3月22日	1,515	0.5	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007年3月23日	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007年8月27日	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	2008年2月28日	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2008年3月6日	2,320	0.8	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008年12月25日	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7

ポートフォリオ概要 (4/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ^{※2}						PML値 (%)
								シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	2009年3月3日	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008年2月7日	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008年3月5日	827	0.3	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
71	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2009年9月28日	2,369	0.8	4,309.24	130	117	13	-	-	-	4.9
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010年1月26日	2,399	0.8	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007年1月16日	1,970	0.7	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
地方主要都市小計				23,154	7.7	65,085.92	1,773	875	808	85	1	4	
「賃貸住宅」合計				288,071	95.5	458,410.28	10,603	4,329	4,426	1,333	477	38	
76	ドームー芦屋	兵庫県芦屋市	2002年9月17日	928	0.3	2,826.00	140	-	-	-	-	-	6.6
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	2004年3月2日	991	0.3	2,785.40	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005年2月21日	916	0.3	2,043.32	113	-	-	-	-	-	8.8
79	ドームー洛北	京都府京都市北区	2006年2月24日	374	0.1	1,035.00	69	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010年1月29日	1,478	0.5	2,293.20	126	-	-	-	-	-	3.0
81	ドームー中板橋	東京都板橋区	2010年2月12日	1,041	0.3	1,911.00	105	-	-	-	-	-	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010年2月18日	1,249	0.4	2,184.00	120	-	-	-	-	-	5.3
83	ドームー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010年3月4日	1,152	0.4	1,996.47	111	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008年12月10日	540	0.2	1,564.40	60	-	-	-	-	-	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010年3月5日	1,160	0.4	4,063.47	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドームー西荻窪	東京都杉並区	1992年3月21日	1,100	0.4	1,181.91	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012年6月8日	774	0.3	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドームー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997年3月13日	1,050	0.3	2,362.92	124	-	-	-	-	-	4.6
「ホスピタリティ施設」合計				13,488	4.5	28,073.38	1,373	-	-	-	-	-	
総合計				301,559	100.0	486,483.66	11,976	4,329	4,426	1,333	477	38	2.4

(ポートフォリオPML)^{※4}

※ 2017年8月31日時点

※ 第23期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※2 「総戸数」の内訳は、第23期末(2017年8月31日)時点における各戸の CATEGORY を記載しています。なお、各物件の CATEGORY 別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

※3 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

※4 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く120物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

各物件の鑑定評価 (1/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第22期				第23期				前相比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	32,039	28,200	4.2%	▲3,839	31,981	28,700	4.1%	▲3,281	▲0.1%	558
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,542	1,910	4.2%	367	1,531	1,970	4.1%	438	▲0.1%	70
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,961	3,030	4.1%	68	2,948	3,140	4.0%	191	▲0.1%	123
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,588	1,630	4.1%	41	1,581	1,700	4.0%	118	▲0.1%	77
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,253	1,520	4.3%	266	1,271	1,560	4.2%	288	▲0.1%	22
7	パークアクセス白金台	5,140	4,733	5,250	4.1%	516	4,714	5,620	4.0%	905	▲0.1%	388
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	4,081	4,710	4.3%	628	4,060	5,030	4.2%	969	▲0.1%	340
9	パークアクセス月島	930	836	1,080	4.3%	243	830	1,090	4.2%	259	▲0.1%	15
10	パークアクセス大塚	1,655	1,503	1,730	4.4%	226	1,494	1,830	4.3%	335	▲0.1%	109
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,689	3,640	4.1%	▲49	3,675	3,730	4.0%	54	▲0.1%	103
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,766	8,380	4.1%	1,613	6,738	8,660	4.0%	1,921	▲0.1%	308
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,881	2,190	4.3%	308	1,872	2,250	4.2%	377	▲0.1%	68
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,619	3,280	4.2%	660	2,603	3,360	4.1%	756	▲0.1%	95
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,595	2,800	4.1%	204	2,582	2,870	4.0%	287	▲0.1%	83
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,064	2,040	4.1%	▲24	2,055	2,090	4.0%	34	▲0.1%	58
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,898	11,200	4.2%	2,301	8,852	11,400	4.1%	2,547	▲0.1%	245
19	パークアクセス御徒町	1,070	953	1,200	4.3%	246	947	1,220	4.2%	272	▲0.1%	26
20	パークキューブ本郷	1,760	1,678	2,050	4.2%	371	1,671	2,100	4.1%	428	▲0.1%	56
21	パークキューブ神田	2,454	2,326	2,920	4.2%	593	2,317	2,980	4.1%	662	▲0.1%	68
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,884	2,170	4.2%	285	1,878	2,220	4.1%	341	▲0.1%	56
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,310	2,880	4.3%	569	2,298	2,950	4.2%	651	▲0.1%	82
24	パークキューブ上野	2,233	2,090	2,390	4.3%	299	2,081	2,450	4.2%	368	▲0.1%	69
28	パークキューブ池袋要町	1,608	1,564	1,590	4.2%	25	1,557	1,590	4.2%	32	—	6
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,689	1,640	4.3%	▲49	1,681	1,680	4.2%	▲1	▲0.1%	48
30	パークアクセス新板橋	3,430	3,053	2,970	4.5%	▲83	3,029	3,040	4.4%	10	▲0.1%	93
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,106	1,080	4.3%	▲26	1,100	1,120	4.2%	19	▲0.1%	46
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,580	3,730	4.6%	149	3,555	3,840	4.5%	284	▲0.1%	135
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,657	2,030	4.3%	372	1,646	2,030	4.3%	383	—	10
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,478	3,060	4.3%	581	2,463	3,080	4.3%	616	—	35
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,039	5,530	4.3%	490	5,013	5,660	4.2%	646	▲0.1%	155
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,852	1,800	4.1%	▲52	1,841	1,790	4.1%	▲51	—	—
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,555	1,630	4.4%	74	1,545	1,680	4.3%	134	▲0.1%	59
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,866	4,000	4.2%	133	3,842	4,110	4.1%	267	▲0.1%	134
43	パークキューブ学芸大学	910	859	820	4.1%	▲39	854	840	4.0%	▲14	▲0.1%	24
44	パークキューブ大井町	1,440	1,335	1,560	4.3%	224	1,328	1,600	4.2%	271	▲0.1%	47
46	パークアクセス西ヶ原	840	779	997	4.6%	217	773	1,020	4.5%	246	▲0.1%	29

各物件の鑑定評価 (2/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第22期				第23期				前相比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,360	1,870	4.3%	509	1,352	1,910	4.2%	557	▲0.1%	48
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,945	9,920	4.6%	2,974	6,894	10,200	4.5%	3,305	▲0.1%	331
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,183	2,810	4.6%	626	2,166	2,890	4.5%	723	▲0.1%	96
52	パークアクセス方南町	745	687	848	4.4%	160	682	866	4.3%	183	▲0.1%	23
53	パークアクセス板橋	1,448	1,337	1,890	4.3%	552	1,325	1,930	4.2%	604	▲0.1%	51
54	パークアクセス押上	1,193	1,099	1,470	4.6%	370	1,090	1,510	4.5%	419	▲0.1%	48
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,167	1,420	4.2%	252	1,160	1,450	4.1%	289	▲0.1%	36
59	パークアクセス豊洲	14,300	12,901	18,000	4.4%	5,098	12,781	18,600	4.3%	5,818	▲0.1%	719
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,655	2,240	4.3%	584	1,644	2,320	4.2%	675	▲0.1%	90
61	パークアクセス板橋本町	987	891	1,230	4.5%	338	882	1,260	4.4%	377	▲0.1%	39
62	パークアクセス住吉	1,006	918	1,210	4.7%	291	910	1,250	4.6%	339	▲0.1%	48
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,630	3,530	4.1%	899	2,609	3,630	4.0%	1,020	▲0.1%	120
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,105	5,280	4.2%	1,174	4,080	5,450	4.1%	1,369	▲0.1%	194
68	パークアクセス蒲田香番館	1,069	1,027	1,260	4.4%	232	1,020	1,320	4.3%	299	▲0.1%	67
70	パークアクセス台東根岸	672	630	799	4.6%	168	624	816	4.5%	191	▲0.1%	23
72	パークアクセス駒込	1,389	1,317	1,740	4.3%	422	1,307	1,780	4.2%	472	▲0.1%	50
74	パークアクセス板橋本町式番館	1,859	1,703	2,230	4.5%	526	1,683	2,280	4.4%	596	▲0.1%	69
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	7,154	8,900	—	1,745	7,062	8,900	—	1,837	—	92
84	パークキューブ東品川	6,060	5,815	6,940	4.5%	1,124	5,770	6,950	4.5%	1,179	—	54
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,157	2,490	4.2%	332	2,145	2,510	4.1%	364	▲0.1%	31
88	パークアクセス東十条	1,700	1,648	2,120	4.4%	471	1,637	2,110	4.3%	472	▲0.1%	—
91	パークキューブ平和台	1,204	1,184	1,410	4.6%	225	1,173	1,420	4.6%	246	—	21
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	9,071	11,500	4.1%	2,428	9,021	11,900	4.0%	2,878	▲0.1%	450
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,661	3,300	4.3%	638	2,646	3,360	4.2%	713	▲0.1%	74
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,233	2,600	4.3%	366	2,219	2,650	4.2%	430	▲0.1%	63
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,108	1,360	4.3%	251	1,105	1,390	4.2%	284	▲0.1%	33
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,248	1,520	4.4%	271	1,241	1,550	4.3%	308	▲0.1%	36
97	パークアクセス清澄白河	696	695	833	4.3%	137	691	862	4.2%	170	▲0.1%	32
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,051	1,260	4.4%	208	1,042	1,290	4.3%	247	▲0.1%	39
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,418	1,690	4.4%	271	1,409	1,730	4.3%	320	▲0.1%	49
100	パークアクセス上野	1,389	1,355	1,630	4.4%	274	1,344	1,660	4.3%	315	▲0.1%	40
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,336	1,580	4.4%	243	1,326	1,620	4.3%	293	▲0.1%	50
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,761	2,120	4.3%	358	1,747	2,170	4.2%	422	▲0.1%	64
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,345	1,590	4.5%	244	1,334	1,620	4.4%	285	▲0.1%	40
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,634	3,020	4.3%	385	2,621	3,120	4.2%	498	▲0.1%	113
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,976	3,490	4.3%	513	2,960	3,480	4.3%	519	—	6

各物件の鑑定評価 (3/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第22期				第23期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,292	1,480	4.4%	187	1,285	1,510	4.3%	224	▲0.1%	37
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,461	1,770	4.1%	308	1,453	1,830	4.0%	376	▲0.1%	68
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※2	4,110	4,163	4,710	—	546	4,107	4,840	—	732	—	186
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,730	8,960	4.1%	229	8,695	8,980	4.0%	284	▲0.1%	55
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,064	1,220	4.3%	155	1,059	1,260	4.2%	200	▲0.1%	45
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,109	1,270	4.3%	160	1,103	1,300	4.2%	196	▲0.1%	36
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	4,218	4,560	4.3%	341	4,198	4,670	4.2%	471	▲0.1%	129
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,280	1,420	4.3%	139	1,272	1,450	4.2%	177	▲0.1%	37
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	1,082	1,250	4.5%	167	1,074	1,280	4.4%	205	▲0.1%	37
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,497	1,480	4.4%	▲17	1,490	1,500	4.3%	9	▲0.1%	26
121	パークアクセス東上野	1,250	1,292	1,300	4.3%	7	1,286	1,320	4.2%	33	▲0.1%	26
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	984	1,300	5.0%	315	975	1,310	4.9%	334	▲0.1%	18
40	パークアクセス西船橋	1,020	888	971	4.9%	82	879	975	4.9%	95	—	12
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,316	1,680	4.8%	363	1,301	1,720	4.7%	418	▲0.1%	54
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,534	1,930	5.0%	395	1,515	1,980	4.9%	464	▲0.1%	69
69	パークアクセス千葉	970	879	1,080	5.1%	200	867	1,100	5.0%	232	▲0.1%	32
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,127	1,380	5.2%	252	1,114	1,360	5.1%	245	▲0.1%	▲7
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,118	2,720	4.6%	601	2,099	2,780	4.5%	680	▲0.1%	78
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,090	1,300	4.7%	209	1,081	1,320	4.6%	238	▲0.1%	29
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,520	1,770	4.6%	249	1,509	1,810	4.5%	300	▲0.1%	51
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,076	2,130	5.1%	53	2,058	2,330	5.0%	271	▲0.1%	218
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,655	1,720	5.0%	64	1,639	1,740	4.9%	100	▲0.1%	35
36	パークアクセス六本松	1,515	1,333	1,350	4.7%	16	1,320	1,350	4.7%	29	—	12
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,634	1,720	4.8%	85	1,620	1,720	4.8%	99	—	14
45	パークアクセス中呉服町	742	652	974	4.8%	321	643	975	4.8%	331	—	9
49	パークアクセス白壁	1,547	1,407	1,970	5.0%	562	1,394	1,980	4.9%	585	▲0.1%	23
50	パークアクセス仙台	2,320	2,079	3,100	5.4%	1,020	2,056	3,170	5.3%	1,113	▲0.1%	93
56	パークアクセス博多美野島	960	837	1,130	5.2%	292	825	1,130	5.1%	304	▲0.1%	12
57	パークアクセス高宮東	605	506	713	5.2%	206	496	709	5.1%	212	▲0.1%	5
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,416	1,980	5.3%	563	1,395	2,000	5.2%	604	▲0.1%	40
65	パークアクセス新さっぽろ	827	729	922	5.5%	192	716	939	5.4%	222	▲0.1%	29
71	パークアクセス江坂広芝町	2,369	2,188	2,610	4.9%	421	2,165	2,680	4.8%	514	▲0.1%	92
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	2,206	2,830	4.9%	623	2,182	2,870	4.8%	687	▲0.1%	63
107	パークキューブ北浜	1,970	1,935	2,150	5.0%	214	1,917	2,140	4.9%	222	▲0.1%	8
76	ドゥーミー芦屋	928	841	1,220	5.6%	378	828	1,240	5.5%	411	▲0.1%	33
77	河合塾京都学仲寮	991	915	1,250	5.4%	334	902	1,270	5.3%	367	▲0.1%	32

各物件の鑑定評価 (4/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第22期				第23期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
78	駿台堀川寮	916	887	1,190	5.4%	302	878	1,210	5.3%	331	▲0.1%	28
79	ドーミー洛北	374	344	463	5.8%	118	339	471	5.7%	131	▲0.1%	12
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,443	1,820	5.6%	376	1,433	1,850	5.5%	416	▲0.1%	40
81	ドーミー中板橋	1,041	1,016	1,330	5.0%	313	1,007	1,350	4.9%	342	▲0.1%	28
82	フィロソフィア西台	1,249	1,207	1,550	5.1%	342	1,196	1,580	5.0%	383	▲0.1%	41
83	ドーミー武蔵小杉	1,152	1,120	1,460	5.3%	339	1,110	1,490	5.2%	379	▲0.1%	39
89	アルティス仙台花京院	540	526	676	5.8%	149	520	683	5.7%	162	▲0.1%	13
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,144	1,490	5.8%	345	1,130	1,510	5.7%	379	▲0.1%	34
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	805	4.0%	34	770	805	4.0%	34	—	—
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,167	1,140	4.7%	▲27	1,162	1,170	4.6%	7	▲0.1%	34
小計		297,435	282,842	328,981	—	46,138	281,030	336,411	—	55,380	—	9,242
【第23期取得物件】												
122	パークアクシス東高円寺	2,300	—	—	—	—	2,383	2,360	4.3%	▲23	—	▲23
123	グランダ金沢八景	774	—	—	—	—	808	844	4.8%	35	—	35
124	ドーミー上杉	1,050	—	—	—	—	1,116	1,140	5.7%	23	—	23
小計		4,124	—	—	—	—	4,308	4,344	—	35	—	35
合計		301,559	282,842	328,981	—	46,138	285,338	340,755	—	55,416	—	9,278

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第22期:2017年2月28日、第23期:2017年8月31日)時点の値を記載しています。

※1 ①芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

※2 パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法(有期還元法インウッド式)及びDCF法を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第22期は4.7%、第23期は4.6%です。

参考:前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
105 物件	7 物件	6 物件	118 物件

物件別稼働率推移 (1/4)

物件番号	物件名称	第23期							第22期						
		2017年8月末			2017年7月末	2017年6月末	2017年5月末	2017年4月末	2017年3月末	2017年2月末	2017年1月末	2016年12月末	2016年11月末	2016年10月末	2016年9月末
		賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率						稼働率					
1	大川端賃貸棟	43,812.41	41,632.50	95.0%	94.3%	94.2%	94.8%	94.7%	94.1%	93.1%	91.8%	92.7%	94.3%	94.0%	94.5%
2	パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,437.66	100.0%	100.0%	96.9%	98.0%	100.0%	98.2%	96.5%	96.0%	96.0%	96.9%	95.7%	97.7%
4	パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,643.99	95.6%	97.2%	97.3%	98.7%	100.0%	100.0%	97.9%	99.1%	97.9%	95.9%	95.1%	98.8%
5	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,461.65	95.1%	94.4%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	94.4%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	98.3%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,836.95	97.1%	96.2%	97.0%	92.7%	91.0%	97.6%	98.6%	97.6%	93.9%	98.6%	95.3%	90.8%
7	パークアクセス白金台	4,704.44	4,364.62	92.8%	96.1%	97.1%	98.0%	99.3%	98.4%	96.6%	97.6%	97.9%	95.7%	95.7%	97.6%
8	パークアクセス文京ステージ	6,078.93	6,002.45	98.7%	100.0%	97.3%	97.9%	95.6%	98.2%	98.7%	100.0%	100.0%	99.0%	97.8%	98.0%
9	パークアクセス月島	1,383.99	1,343.94	97.1%	100.0%	100.0%	93.7%	93.7%	97.1%	96.4%	96.4%	93.2%	96.8%	96.8%	100.0%
10	パークアクセス大塚	2,606.37	2,606.37	100.0%	95.8%	93.7%	95.8%	95.8%	97.7%	100.0%	98.0%	96.5%	97.2%	95.2%	95.7%
11	パークアクセス南麻布	3,938.14	3,862.79	98.1%	96.9%	100.0%	95.3%	100.0%	98.5%	97.1%	98.5%	98.8%	98.5%	100.0%	100.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,677.69	96.5%	97.8%	97.1%	97.7%	98.6%	98.9%	98.4%	98.7%	98.2%	98.0%	98.3%	97.3%
14	パークアクセス浜松町	2,426.45	2,400.39	98.9%	97.6%	96.5%	93.2%	95.4%	98.9%	96.6%	97.8%	97.9%	96.6%	93.4%	95.7%
15	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	99.1%	96.4%	96.0%	96.9%	98.6%	98.7%	98.7%	97.5%	97.5%	99.0%	98.1%
16	パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,661.19	98.2%	100.0%	100.0%	96.7%	96.0%	95.0%	97.0%	97.9%	97.5%	99.0%	96.8%	96.5%
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	1,959.45	95.4%	95.9%	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	96.0%	94.3%	94.3%	94.2%	98.2%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,820.29	98.3%	96.5%	96.5%	94.7%	94.8%	96.9%	99.0%	98.2%	97.2%	97.4%	95.9%	95.9%
19	パークアクセス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	98.5%	100.0%	97.7%	97.6%	97.7%	100.0%	100.0%	96.1%	98.5%	94.6%	97.7%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	94.9%	96.6%	93.2%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.3%	96.7%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,171.39	99.3%	100.0%	99.0%	100.0%	99.0%	100.0%	97.8%	98.5%	95.5%	99.3%	95.3%	94.8%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,258.37	98.7%	100.0%	97.7%	95.4%	95.1%	100.0%	98.7%	97.4%	98.7%	98.6%	100.0%	97.7%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	97.0%	95.9%	98.8%	96.3%	96.4%	98.6%	98.4%	97.0%
24	パークキューブ上野	3,041.61	2,940.28	96.7%	98.8%	95.6%	95.7%	98.9%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.8%	99.0%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.80	98.5%	100.0%	96.9%	96.9%	100.0%	98.5%	100.0%	98.5%	93.8%	93.8%	95.4%	95.4%
29	パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,857.65	98.6%	95.4%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	94.8%	93.3%	91.6%	96.8%
30	パークアクセス新板橋	4,395.99	4,371.35	99.4%	100.0%	98.8%	97.8%	98.4%	100.0%	100.0%	97.3%	95.6%	98.5%	99.0%	97.4%
31	パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,315.83	97.8%	98.2%	100.0%	98.2%	96.4%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	97.1%
32	パークアクセス東陽町	5,412.40	5,296.10	97.9%	97.2%	97.9%	95.7%	96.4%	100.0%	99.3%	99.3%	97.1%	97.9%	98.6%	97.2%
33	パークアクセス滝野川	2,924.75	2,818.82	96.4%	96.4%	98.2%	98.2%	98.3%	98.1%	100.0%	100.0%	96.4%	94.5%	98.3%	96.6%
34	パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	98.4%	100.0%	98.4%	95.3%	98.6%	100.0%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,999.83	100.0%	96.8%	99.3%	98.9%	97.3%	100.0%	100.0%	99.0%	98.6%	98.6%	97.6%	97.1%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%	97.5%	100.0%	97.1%	97.5%
41	パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,786.35	94.7%	95.9%	95.9%	95.9%	96.1%	98.6%	94.6%	95.8%	94.4%	94.4%	93.3%	96.3%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,210.52	98.0%	98.6%	98.9%	97.4%	96.7%	97.2%	98.8%	97.9%	97.4%	95.8%	96.7%	97.1%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	921.88	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	91.4%	91.4%	91.4%

物件別稼働率推移 (2/4)

物件番号	物件名称	第23期								第22期					
		2017年8月末			2017年7月末	2017年6月末	2017年5月末	2017年4月末	2017年3月末	2017年2月末	2017年1月末	2016年12月末	2016年11月末	2016年10月末	2016年9月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率										
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,466.59	97.1%	98.4%	93.7%	98.4%	100.0%	98.4%	96.6%	97.1%	97.3%	97.3%	95.9%	98.6%
46	パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,435.83	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%
47	パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,254.91	98.5%	97.1%	93.9%	94.9%	93.2%	95.7%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	96.3%
48	パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,304.90	99.0%	98.2%	98.5%	95.5%	96.8%	97.8%	99.2%	97.8%	96.4%	97.3%	96.2%	95.1%
51	パークアクシス亀戸	3,986.78	3,800.22	95.3%	96.5%	99.3%	95.0%	92.5%	97.6%	97.4%	96.7%	93.1%	97.4%	95.7%	94.4%
52	パークアクシス方南町	1,231.08	1,127.29	91.6%	94.4%	94.4%	96.5%	96.5%	93.0%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%
53	パークアクシス板橋	2,567.96	2,567.96	100.0%	97.4%	97.4%	98.7%	94.5%	95.8%	97.1%	95.9%	91.8%	95.9%	97.3%	98.3%
54	パークアクシス押上	2,121.29	2,096.64	98.8%	97.7%	95.5%	97.2%	98.8%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	97.3%
55	パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,315.78	89.9%	92.3%	94.9%	94.9%	95.2%	100.0%	95.3%	95.3%	86.3%	86.3%	89.0%	89.0%
59	パークアクシス豊洲	25,537.94	24,659.21	96.6%	94.4%	94.6%	94.1%	93.6%	95.2%	97.2%	96.0%	95.9%	95.5%	95.7%	96.9%
60	パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,358.40	97.6%	95.4%	99.0%	95.8%	96.8%	97.8%	97.9%	96.8%	97.9%	97.9%	96.7%	96.7%
61	パークアクシス板橋本町	2,048.31	2,048.31	100.0%	100.0%	95.7%	95.6%	95.6%	98.5%	96.6%	97.9%	96.5%	93.6%	95.6%	97.1%
62	パークアクシス住吉	1,785.72	1,721.28	96.4%	97.2%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	97.8%	93.4%	96.4%	97.8%	96.4%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,416.74	94.9%	95.0%	99.2%	94.7%	97.0%	95.7%	100.0%	98.6%	97.7%	97.9%	97.9%	96.8%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,862.76	93.7%	95.8%	94.3%	96.6%	98.4%	96.8%	94.2%	94.2%	96.9%	95.3%	94.4%	93.6%
68	パークアクシス蒲田壱番館	1,721.28	1,630.62	94.7%	97.3%	100.0%	95.9%	97.3%	100.0%	100.0%	95.7%	97.1%	98.6%	98.6%	100.0%
70	パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,209.83	94.3%	98.0%	96.1%	94.1%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
72	パークアクシス駒込	1,979.51	1,939.51	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
74	パークアクシス板橋本町貳番館	3,661.58	3,661.58	100.0%	99.3%	91.6%	93.7%	96.9%	100.0%	96.2%	96.7%	96.7%	96.7%	96.8%	96.7%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	17,121.39	97.0%	98.1%	98.0%	97.6%	97.4%	97.5%	96.7%	96.8%	96.6%	97.2%	96.9%	96.7%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,261.30	96.5%	97.6%	95.6%	95.9%	96.9%	97.5%	100.0%	98.9%	99.5%	99.5%	99.5%	100.0%
86	パークキューブ笹塚	2,416.00	2,331.01	96.5%	96.5%	99.2%	95.0%	96.2%	98.3%	97.5%	98.3%	98.3%	98.3%	99.2%	96.4%
88	パークアクシス東十条	2,893.54	2,846.20	98.4%	98.6%	98.2%	100.0%	96.4%	97.3%	97.8%	97.5%	96.6%	94.2%	93.3%	95.0%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,577.12	97.0%	97.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	94.1%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,683.22	94.5%	94.7%	95.8%	96.0%	95.9%	98.0%	96.5%	96.8%	95.5%	97.5%	97.8%	94.1%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,119.24	97.3%	98.2%	98.5%	97.1%	94.5%	95.8%	100.0%	96.8%	98.3%	98.3%	98.1%	97.6%
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,358.63	100.0%	98.8%	98.8%	98.7%	98.7%	96.4%	98.7%	100.0%	98.8%	92.4%	91.2%	96.4%
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,637.03	96.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,187.22	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
97	パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,129.41	97.4%	87.7%	90.3%	94.9%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
98	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,495.44	95.3%	100.0%	98.3%	93.3%	93.7%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
99	パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,293.23	98.6%	97.4%	97.4%	96.3%	90.3%	98.6%	97.4%	94.9%	96.1%	96.1%	97.6%	98.7%
100	パークアクシス上野	1,992.29	1,942.09	97.5%	100.0%	97.5%	94.2%	96.7%	100.0%	97.5%	96.2%	98.7%	98.7%	93.3%	94.6%
101	パークアクシス秋葉原East	1,890.20	1,890.20	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	98.6%	100.0%	98.6%	97.2%	95.8%	95.9%	97.2%	98.6%

物件別稼働率推移 (3/4)

物件番号	物件名称	第23期								第22期					
		2017年8月末			2017年7月末	2017年6月末	2017年5月末	2017年4月末	2017年3月末	2017年2月末	2017年1月末	2016年12月末	2016年11月末	2016年10月末	2016年9月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率										
103	パークアクセス茅場町	2,355.07	2,278.25	96.7%	97.3%	95.7%	94.5%	97.8%	98.3%	95.4%	100.0%	98.3%	100.0%	94.5%	96.2%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	2,085.62	1,936.76	92.9%	94.1%	96.8%	95.5%	98.7%	94.8%	100.0%	95.0%	93.1%	96.3%	96.3%	96.3%
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,458.89	96.6%	100.0%	97.9%	98.2%	96.6%	96.3%	100.0%	98.8%	96.6%	95.6%	95.4%	97.9%
106	パークキューブ亀戸	4,442.09	4,318.48	97.2%	97.2%	97.1%	97.7%	97.3%	96.7%	97.8%	97.2%	97.7%	96.2%	97.9%	97.8%
108	パークアクセス新御徒町East	1,847.01	1,821.17	98.6%	97.6%	97.2%	98.6%	98.6%	97.2%	97.2%	91.1%	95.2%	90.1%	90.1%	97.3%
110	パークアクセス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	100.0%	97.8%	98.4%	96.7%	95.8%	94.3%	96.0%	98.3%	97.4%	94.0%	95.2%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,923.73	96.1%	96.2%	95.6%	94.8%	96.3%	97.4%	97.3%	97.2%	96.1%	96.5%	97.1%	95.9%
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,234.34	98.1%	98.3%	98.9%	97.0%	98.9%	98.8%	97.5%	96.8%	97.2%	97.1%	94.2%	97.1%
113	パークアクセス芝浦	1,273.60	1,273.60	100.0%	98.0%	98.0%	94.2%	97.1%	100.0%	97.1%	100.0%	98.0%	98.0%	93.8%	98.0%
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,456.35	1,363.46	93.6%	95.3%	98.3%	96.3%	94.6%	98.3%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	98.3%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,473.52	97.6%	96.8%	98.1%	99.5%	99.0%	98.4%	96.9%	96.9%	96.2%	96.3%	95.9%	96.4%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,762.20	98.3%	98.3%	96.3%	93.4%	92.0%	97.1%	94.3%	92.0%	97.1%	97.1%	98.6%	97.1%
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,610.49	1,564.07	97.1%	97.1%	94.2%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	98.4%
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,621.94	1,487.77	91.7%	93.3%	88.2%	91.5%	97.5%	100.0%	98.4%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%
121	パークアクセス東上野	1,460.10	1,362.38	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	98.2%	93.5%	93.5%	93.5%	97.0%
122	パークアクセス東高円寺	2,679.96	2,546.39	95.0%	96.5%	95.4%	93.1%	88.5%	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		370,448.23	359,324.67	97.0%	96.9%	96.8%	96.2%	96.5%	97.4%	97.5%	96.9%	96.5%	96.8%	96.5%	96.6%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,955.29	95.9%	95.5%	93.7%	93.7%	95.9%	100.0%	97.8%	96.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%
40	パークアクセス西船橋	2,074.35	2,028.30	97.8%	97.8%	100.0%	93.9%	97.8%	95.5%	98.6%	97.2%	98.7%	98.7%	98.5%	98.7%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,534.15	93.6%	95.5%	94.6%	94.6%	98.2%	98.1%	99.1%	97.3%	96.4%	96.4%	95.4%	93.5%
67	パークアクセス千葉新町	3,318.15	3,113.31	93.8%	94.9%	93.2%	91.1%	92.8%	93.7%	92.8%	94.9%	95.8%	98.4%	99.1%	99.1%
69	パークアクセス千葉	2,270.32	2,121.76	93.5%	92.4%	90.1%	90.1%	94.4%	97.8%	95.6%	93.4%	92.3%	95.7%	94.6%	97.8%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,238.65	94.9%	95.8%	93.2%	94.1%	94.9%	98.3%	93.2%	92.4%	96.6%	97.5%	96.6%	98.3%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,920.59	95.5%	98.5%	100.0%	98.5%	97.7%	99.3%	96.4%	97.1%	97.8%	97.8%	97.8%	95.5%
102	パークアクセス横浜反町公園	1,682.46	1,584.76	94.2%	95.6%	95.6%	94.2%	95.6%	96.6%	98.1%	98.0%	96.6%	98.6%	98.5%	98.6%
109	パークアクセス横浜山下町	2,325.92	2,127.79	91.5%	94.4%	97.8%	100.0%	97.8%	97.4%	94.4%	95.6%	95.4%	96.7%	95.7%	94.6%
その他東京圏小計		22,876.13	21,624.60	94.5%	95.6%	95.3%	94.4%	96.1%	97.5%	96.1%	95.7%	96.4%	97.5%	97.5%	97.3%
27	パークアクセス名駅南	5,565.13	5,300.37	95.2%	95.0%	93.5%	92.9%	95.1%	98.3%	98.7%	98.1%	96.1%	96.8%	98.3%	92.1%
35	パークアクセス丸の内	3,821.75	3,626.44	94.9%	96.6%	93.8%	93.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	98.7%	97.8%	93.0%
36	パークアクセス六本松	3,473.67	3,354.77	96.6%	96.0%	94.9%	93.3%	95.1%	98.9%	100.0%	98.9%	97.5%	97.6%	97.4%	96.4%
37	パークアクセス博多駅南	4,668.29	4,527.69	97.0%	96.5%	99.0%	96.3%	98.0%	99.5%	100.0%	99.3%	99.5%	97.2%	97.8%	98.1%
45	パークアクセス中呉服町	2,707.88	2,683.72	99.1%	99.1%	99.1%	98.2%	100.0%	100.0%	97.3%	94.6%	96.4%	97.3%	97.3%	95.5%
49	パークアクセス白壁	4,735.89	4,375.87	92.4%	92.4%	91.8%	90.5%	91.0%	94.4%	97.2%	93.7%	95.8%	96.8%	95.7%	90.6%
50	パークアクセス仙台	8,843.17	8,690.17	98.3%	99.2%	97.0%	94.9%	91.9%	97.4%	98.0%	98.9%	99.6%	98.8%	98.7%	98.9%

物件別稼働率推移 (4/4)

物件番号	物件名称	第23期							第22期						
		2017年8月末			2017年7月末	2017年6月末	2017年5月末	2017年4月末	2017年3月末	2017年2月末	2017年1月末	2016年12月末	2016年11月末	2016年10月末	2016年9月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率										
56	パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,394.79	98.1%	100.0%	97.3%	96.4%	94.3%	100.0%	100.0%	98.1%	99.1%	99.1%	96.2%	98.1%
57	パークアクシス高宮東	2,289.21	2,231.61	97.5%	95.2%	95.3%	92.3%	89.4%	95.0%	98.2%	94.4%	94.4%	93.4%	97.1%	98.2%
58	パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,312.34	93.2%	91.2%	90.4%	89.3%	90.6%	94.0%	96.0%	94.5%	92.6%	91.9%	93.3%	96.7%
65	パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,624.27	97.2%	96.9%	96.0%	96.9%	95.5%	98.8%	98.8%	97.6%	98.8%	97.6%	98.8%	96.4%
71	パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	3,945.44	91.6%	90.0%	91.5%	89.7%	98.5%	99.3%	96.3%	96.3%	94.7%	94.0%	93.0%	90.6%
73	パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,307.39	87.0%	89.7%	89.1%	88.2%	91.8%	91.3%	91.0%	91.0%	90.3%	90.3%	90.3%	89.6%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,542.23	97.0%	97.7%	97.7%	94.6%	94.7%	97.9%	98.8%	94.3%	89.4%	88.7%	89.2%	92.3%
地方主要都市小計		65,085.92	61,917.10	95.1%	95.2%	94.4%	93.0%	94.1%	97.2%	97.7%	96.4%	95.9%	95.5%	95.7%	94.8%
「賃貸住宅」合計		458,410.28	442,866.37	96.6%	96.6%	96.4%	95.7%	96.1%	97.4%	97.4%	96.8%	96.4%	96.7%	96.4%	96.4%
76	ドミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都市仲寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	1,564.40	1,564.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドミー西荻窪	1,181.91	1,181.91	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
124	ドミー上杉	2,362.92	2,362.92	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
「ホスピタリティ施設」合計		28,073.38	28,073.38	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		486,483.66	470,939.75	96.8%	96.8%	96.6%	95.9%	96.3%	97.5%	97.5%	96.9%	96.6%	96.8%	96.6%	96.5%

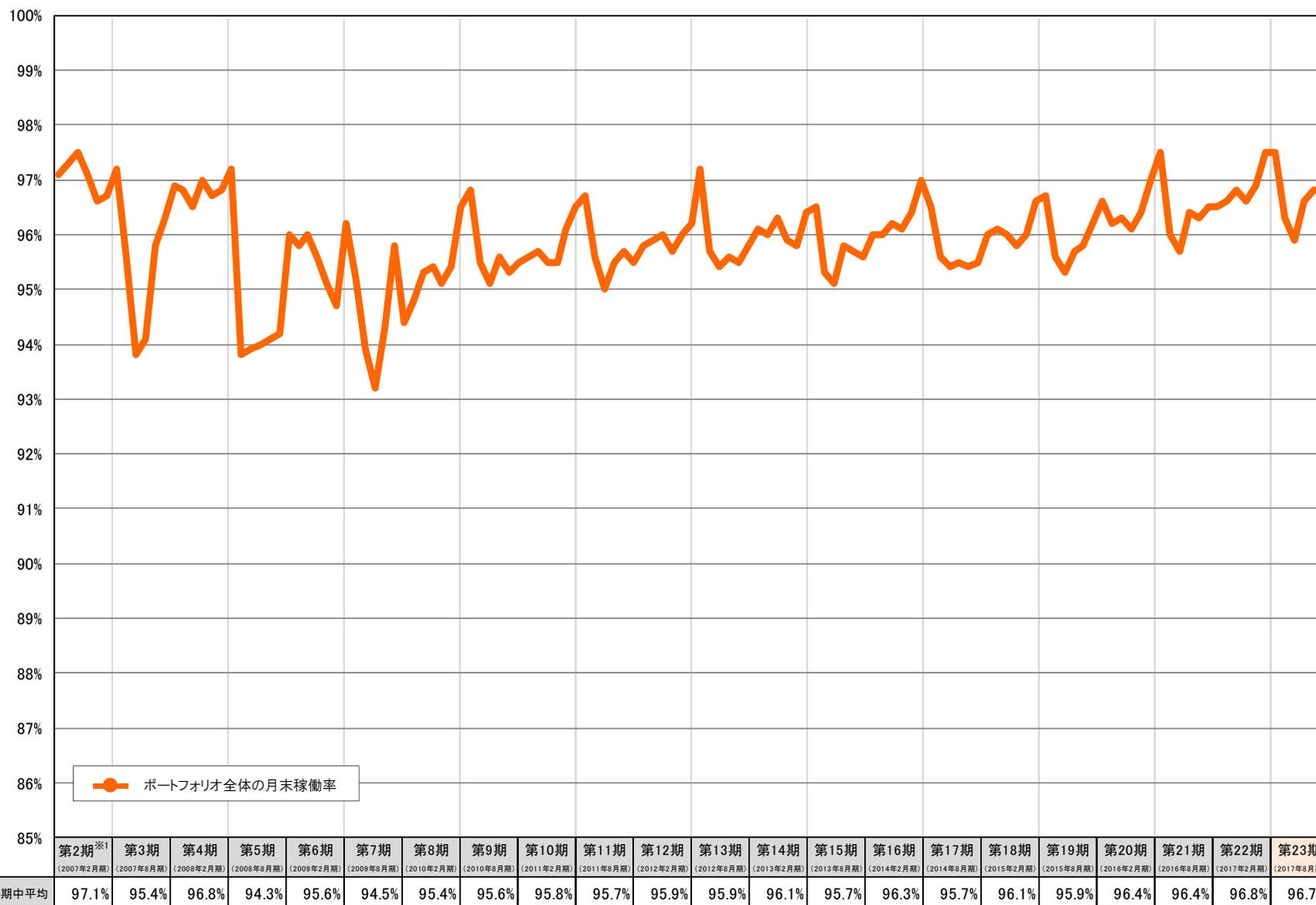
※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレーターとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

※ 第23期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

稼働率推移(上場以降)

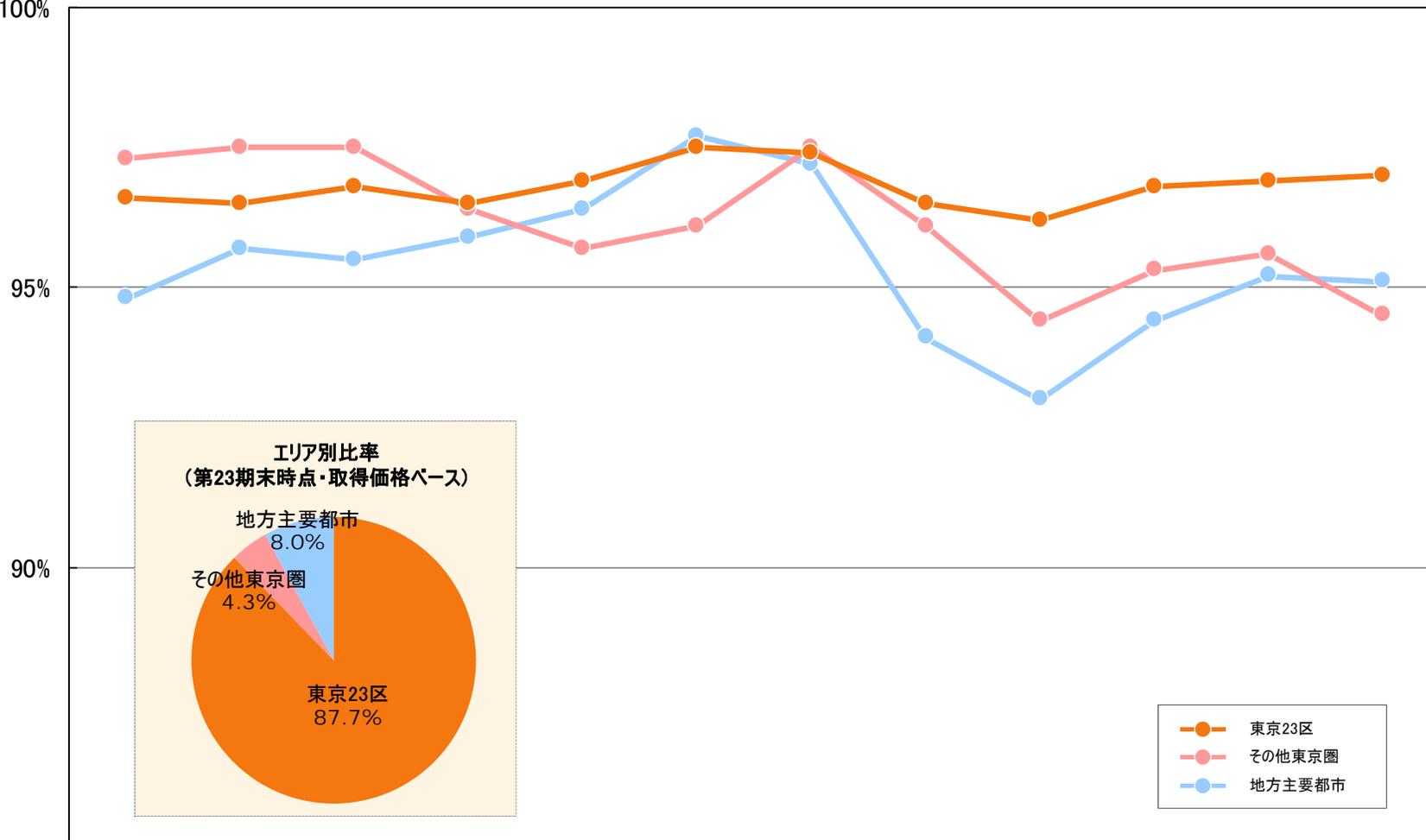


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。
 ※1 第2期のグラフ及び「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間(2006年8月末から2007年2月末まで)に関する数値です。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率

100%

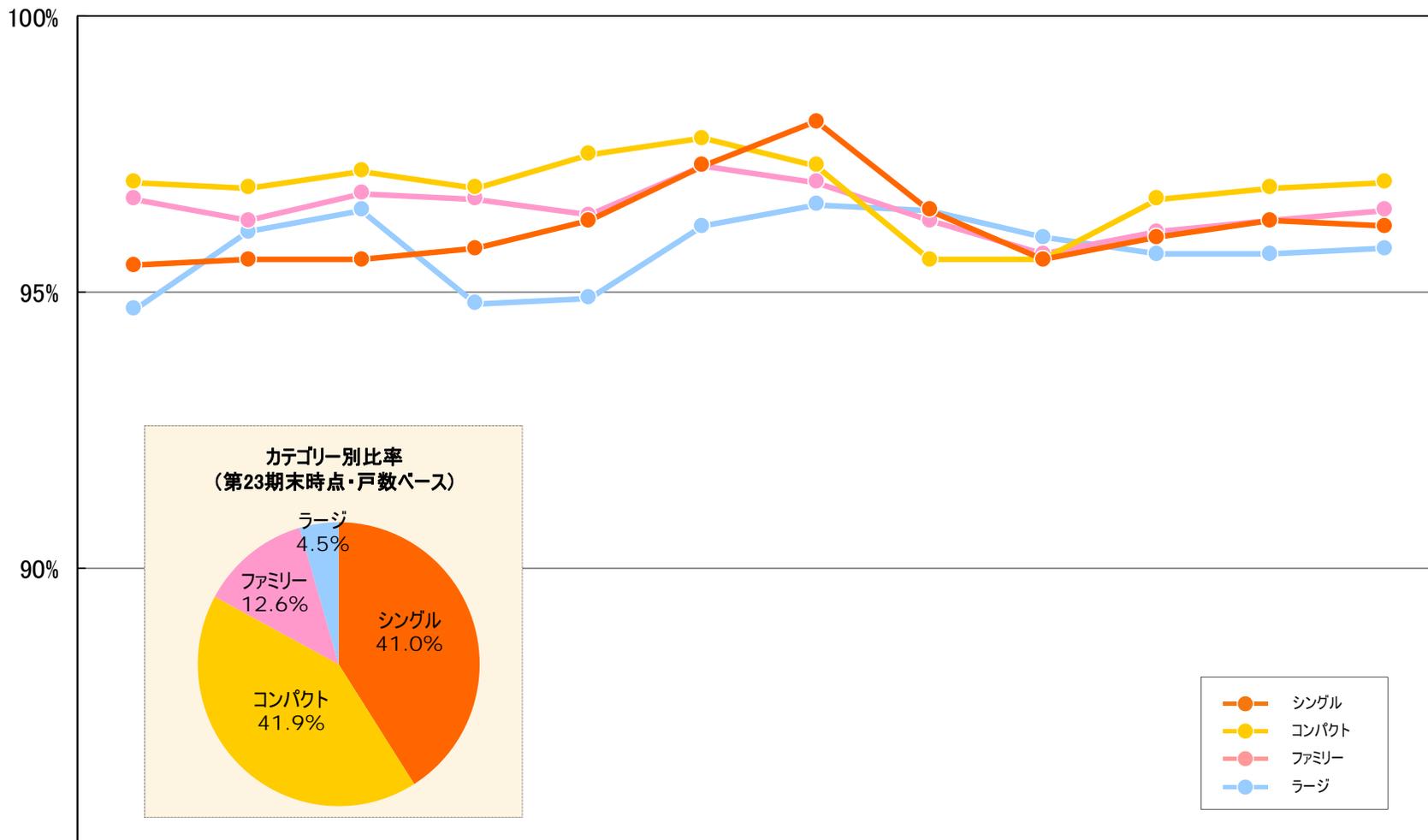


	第22期						第23期					
	2016年9月末	2016年10月末	2016年11月末	2016年12月末	2017年1月末	2017年2月末	2017年3月末	2017年4月末	2017年5月末	2017年6月末	2017年7月末	2017年8月末
東京23区	96.6%	96.5%	96.8%	96.5%	96.9%	97.5%	97.4%	96.5%	96.2%	96.8%	96.9%	97.0%
その他東京圏	97.3%	97.5%	97.5%	96.4%	95.7%	96.1%	97.5%	96.1%	94.4%	95.3%	95.6%	94.5%
地方主要都市	94.8%	95.7%	95.5%	95.9%	96.4%	97.7%	97.2%	94.1%	93.0%	94.4%	95.2%	95.1%

※ 上記は各月末時点で保有する「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。

「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



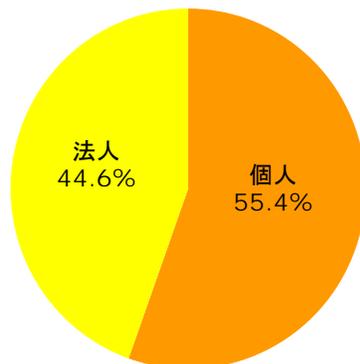
	第22期						第23期					
	2016年9月末	2016年10月末	2016年11月末	2016年12月末	2017年1月末	2017年2月末	2017年3月末	2017年4月末	2017年5月末	2017年6月末	2017年7月末	2017年8月末
シングル	95.5%	95.6%	95.6%	95.8%	96.3%	97.3%	98.1%	96.5%	95.6%	96.0%	96.3%	96.2%
コンパクト	97.0%	96.9%	97.2%	96.9%	97.5%	97.8%	97.3%	95.6%	95.6%	96.7%	96.9%	97.0%
ファミリー	96.7%	96.3%	96.8%	96.7%	96.4%	97.3%	97.0%	96.3%	95.7%	96.1%	96.3%	96.5%
ラージ	94.7%	96.1%	96.5%	94.8%	94.9%	96.2%	96.6%	96.5%	96.0%	95.7%	95.7%	95.8%

※ 上記は各月末時点で保有する「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。

「賃貸住宅」の入居者分析

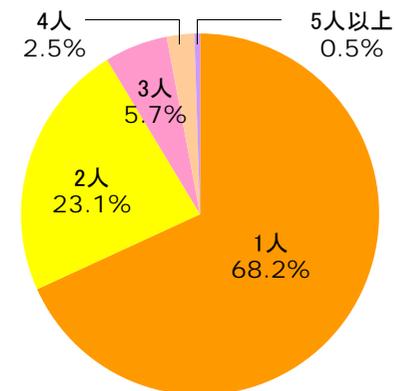
1

契約形態比率



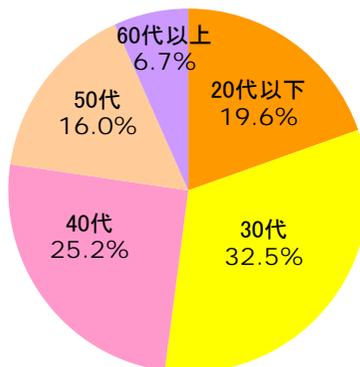
3

入居人数比率



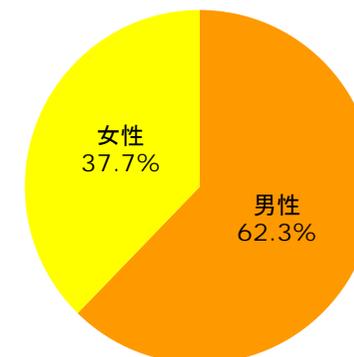
2

年齢比率



4

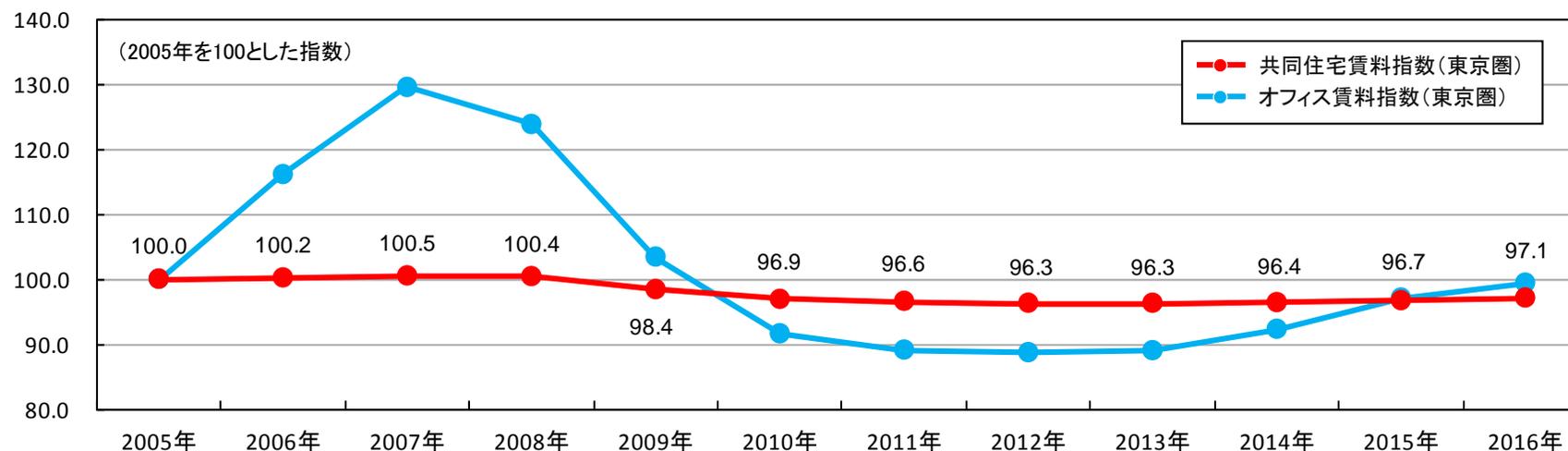
1人入居住戸における性別比率



※ 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2017年8月31日時点で保有する店舗等を除く「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。

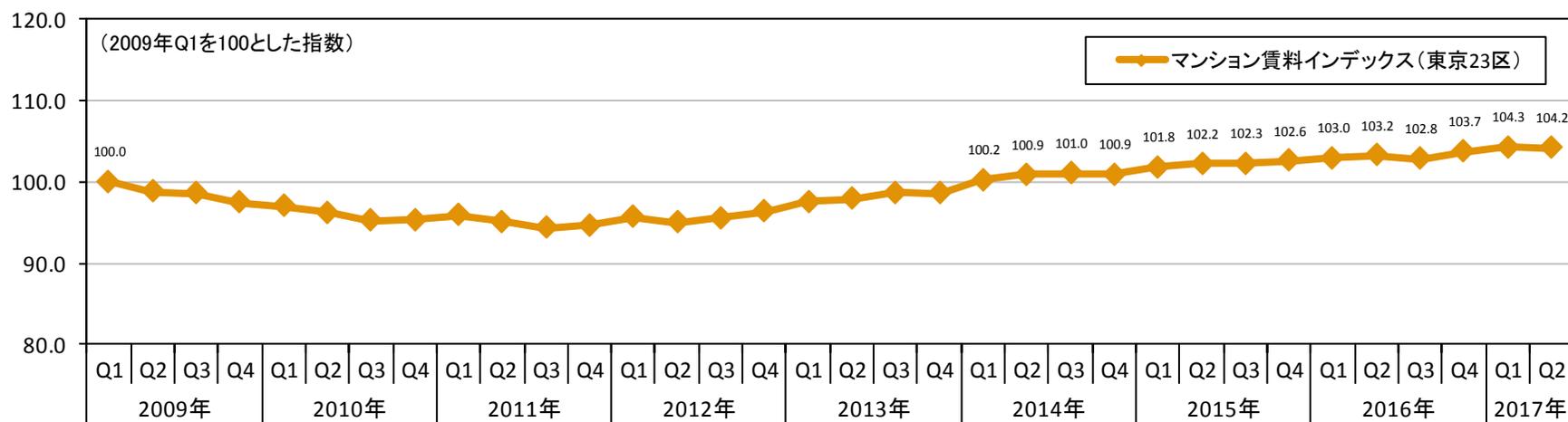
Appendix (2) : 事業環境

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」

東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続

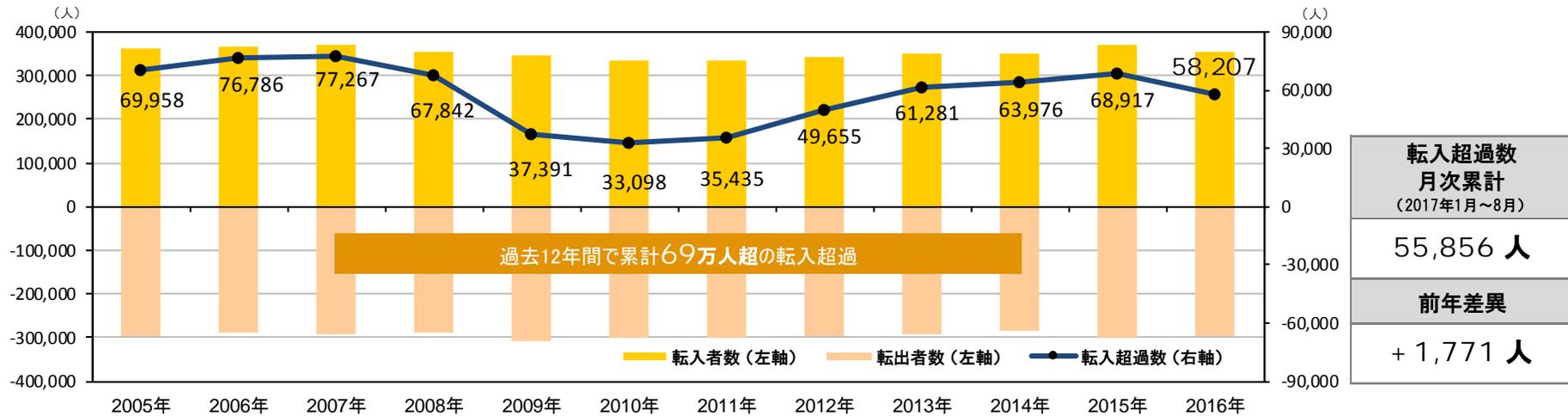


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」

※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

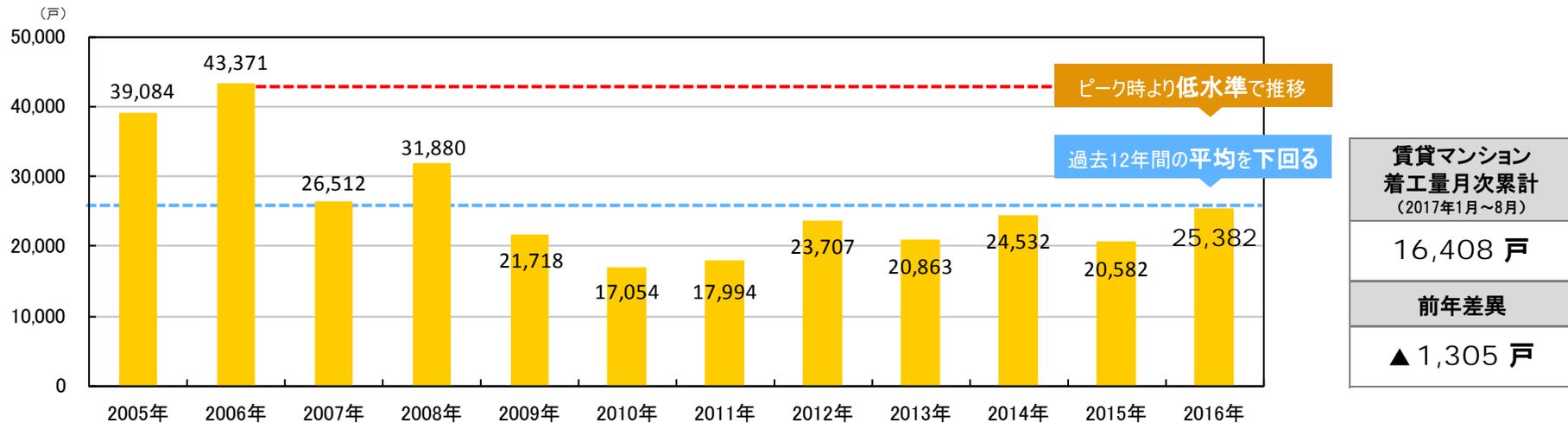
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



出所：東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移

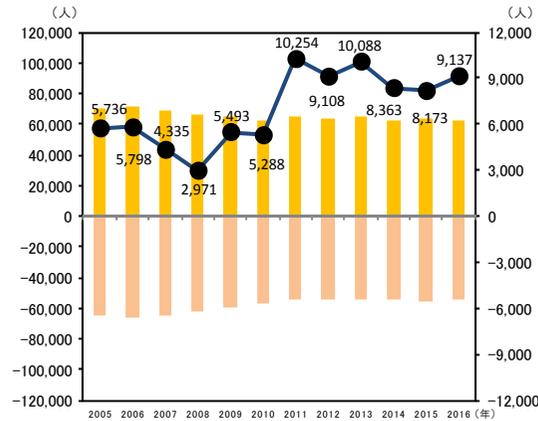


出所：国土交通省総合政策局建設統計室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

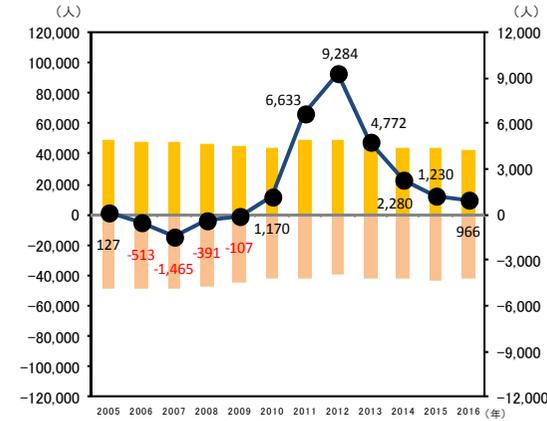
地方都市における「賃貸住宅」の需要

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

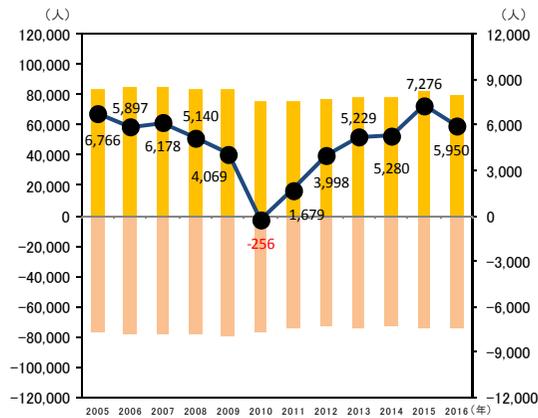
札幌市



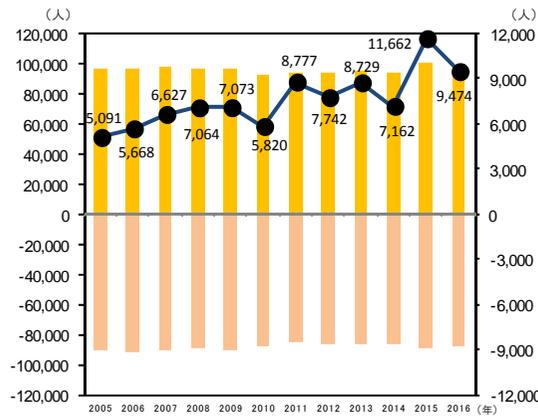
仙台市



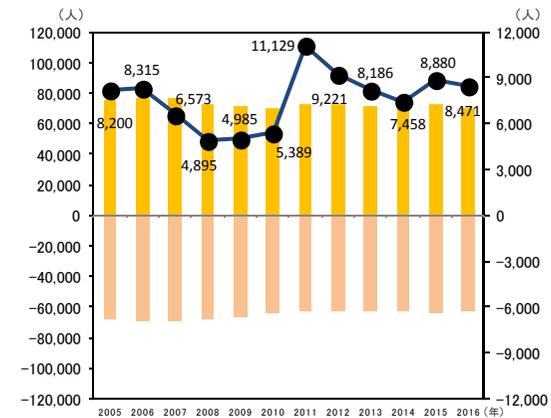
名古屋市



大阪市



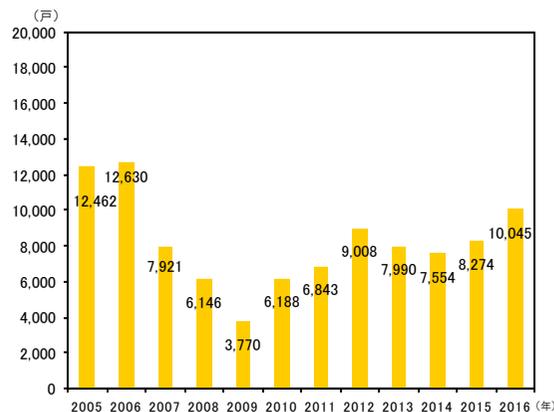
福岡市



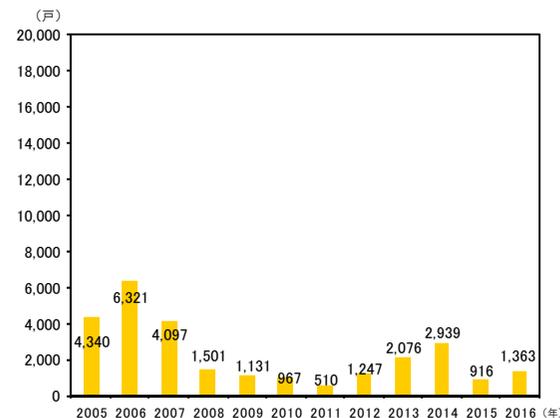
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

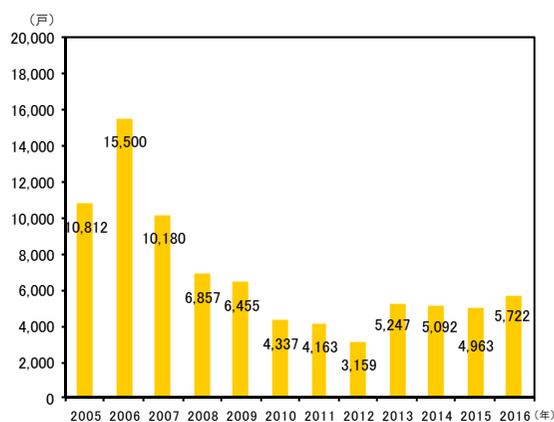
札幌市



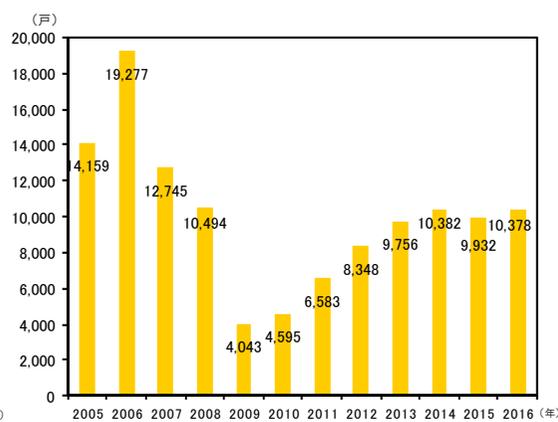
仙台市



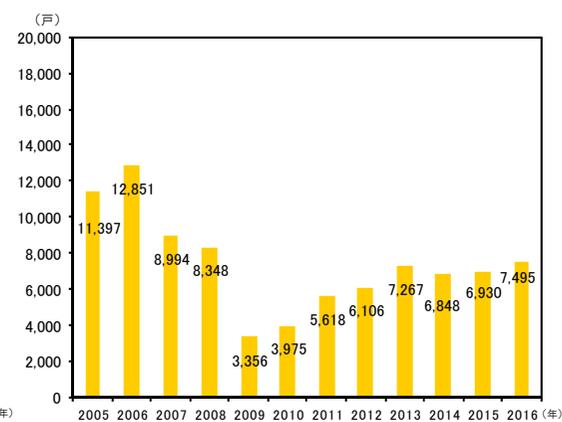
名古屋市



大阪市



福岡市



出所：国土交通省総合政策局建設統計室「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)

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo.

Appendix (3) : 財務データの詳細

有利子負債の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社七十七銀行	2017.08.31	2,000	0.06000%	2017.09.29	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	信金中央金庫	2017.08.31	1,000	0.06000%	2017.09.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.08.31	1,000	0.05500%	2017.09.29			
	小計		4,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2011.08.12	5,000	1.15750%	2018.08.13	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2012.08.31	5,500	0.90500%	2020.02.28			
		2014.05.28	3,000	0.65750%	2021.05.28			
		2014.05.30	2,000	0.45125%	2019.05.31			
		2014.09.30	4,000	0.32000%	2018.09.28			
		2014.11.28	2,000	0.51375%	2021.11.30			
		2016.07.29	1,500	0.16500% ※3	2029.07.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2014.09.30	2,000	0.44625%	2020.09.30			
		2017.08.14	1,500	0.08000% ※3	2023.08.31			
		2017.08.14	1,000	0.12000% ※3	2027.08.31			
	日本生命保険相互会社	2011.02.28	1,000	1.46500%	2018.02.28			
		2013.11.29	2,000	0.93375%	2022.11.30			
		2014.05.30	3,000	0.98750%	2024.05.31			
		2014.11.28	1,000	0.51375%	2021.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2010.10.18	5,000	1.15800%	2017.10.18			
		2011.12.21	2,000	1.04300%	2018.12.21			
		2012.04.11	3,000	1.03300%	2019.04.11			
		2013.04.11	3,000	1.05400%	2023.04.11			
		2013.08.06	2,500	1.32900%	2024.02.06			
		2013.08.06	2,500	1.39800%	2024.08.06			
		2014.04.01	2,500	1.17750%	2025.04.01			
		2016.06.30	2,000	0.18248%	2027.12.30			
	株式会社八十二銀行	2012.09.14	1,000	0.54200%	2017.09.14			
		2013.05.31	1,500	0.81500%	2019.05.31			
		2014.04.11	1,000	0.63900%	2021.04.09			
	株式会社みずほ銀行	2011.04.19	1,000	1.47000%	2018.04.19			
		2011.10.31	3,000	0.89000%	2017.10.31			
		2012.12.14	2,000	0.72250%	2020.06.15			
		2013.11.29	2,000	0.82500%	2021.11.30			
		2017.08.31	1,000	0.10630%	2020.08.31			
2017.08.31		1,000	0.11988%	2021.02.26				
株式会社中国銀行	2015.07.31	2,000	0.55000%	2023.07.31				
	2016.05.31	2,000	0.21880%	2026.05.29				
株式会社新生銀行	2013.07.19	1,000	1.22500%	2023.01.19				
	2014.05.28	1,000	0.65750%	2021.05.28				
	2014.05.28	1,000	0.99250%	2024.05.28				

信金中央金庫	2012.10.12	3,000	0.61750%	2018.10.12	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	2017.01.31	2,000	0.38880%	2027.01.29			
	2017.07.31	3,000	0.30950%	2025.07.31			
株式会社福岡銀行	2012.10.31	2,000	0.55000%	2018.04.27			
	2013.07.08	1,000	0.82687%	2020.01.08			
	2013.10.28	2,500	0.59437%	2020.04.28			
	2017.02.20	2,000	0.43500%	2027.02.26			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2013.03.15	2,000	0.67000%	2020.03.16			
	2013.03.15	4,000	0.72750%	2020.09.15			
	2013.08.23	1,000	0.96250%	2021.08.23			
	2014.03.07	3,000	0.79375%	2022.03.07			
	2014.03.07	3,000	0.85500%	2022.09.07			
	2014.05.30	3,000	0.76500%	2022.05.31			
	2014.10.01	2,000	0.53250%	2021.10.01			
	2014.10.01	3,000	0.62125%	2022.10.03			
	2017.04.25	3,000	0.54500%	2029.04.27			
農林中央金庫	2013.11.29	3,000	0.69500%	2020.11.30			
	2014.12.30	2,000	0.43250%	2021.12.30			
株式会社りそな銀行	2012.12.14	3,000	0.62625%	2019.12.16			
みずほ信託銀行株式会社	2013.06.14	1,000	1.04000%	2021.06.14			
	2013.06.14	1,000	1.15750%	2022.06.14			
	2013.08.23	1,000	1.02438%	2022.02.23			
	2013.08.23	1,000	1.08625%	2022.08.23			
株式会社山口銀行	2013.06.14	1,000	1.26000%	2023.06.14			
	2013.07.19	1,000	1.28125%	2023.07.19			
	2014.05.30	1,000	0.98750%	2024.05.31			
	2017.04.27	1,000	0.55500%	2029.04.27			
株式会社第四銀行	2013.10.28	2,000	0.59437%	2020.04.28			
	2014.12.30	1,000	0.40062%	2021.06.30			
	2016.07.29	1,000	0.09000%	2021.07.30			
三井生命保険株式会社	2014.03.28	1,000	1.04375%	2024.03.28			
株式会社足利銀行	2014.06.30	2,000	0.33375%	2019.06.30			
大同生命保険株式会社	2014.06.30	1,000	0.57875%	2021.06.30			
太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	0.64750%	2024.12.30			
株式会社伊予銀行	2016.09.30	1,000	0.09000%	2022.03.31			
小計		144,000					
借入金合計		148,000					
有利子負債合計		148,000					

※ 2017年8月31日時点

※ 第23期に調達した長期借入金は■色で示しています。また、第24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 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

※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 当該借入の利率は2017年8月31日から2017年9月28日まで適用されるものです。

運用状況等の推移

単位	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		
	2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期	2010年2月期	2010年8月期	2011年2月期	2011年8月期	2012年2月期		
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	
賃貸事業収益	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—	—	—	—	
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
賃貸NOI ^{※1}	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125	114	
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	
期末LTV ^{※2}	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	
発行済投資口総数	※ 口	226,960	226,960	226,960	226,960	226,960	226,960	312,356	312,356	312,356	389,422	389,422	
1口当たり純資産額	※ 円	277,611	275,051	275,858	275,906	275,969	275,489	266,931	266,522	266,691	271,852	272,373	
1口当たり出資額	※ 円	268,675	268,675	268,675	268,675	268,675	268,675	259,648	259,648	259,648	265,098	265,098	
1口当たり分配金額	※ 円	8,935	6,375	7,183	7,230	7,293	6,813	7,283	6,874	7,043	6,754	7,274	
1口当たりNAV ^{※3}	※ 円	280,841	292,010	292,435	290,969	261,119	221,673	224,265	225,884	224,500	237,638	242,497	
期末投資口価格	※ 円	403,000	376,500	298,500	247,500	185,500	256,000	230,500	244,000	299,000	289,000	264,500	
期末帳簿価格 (A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	
期末鑑定評価額 (B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	
含み損益 (B)-(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87	
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	
賃貸住宅	住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181
	店舗等	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29	32
ホスピタリティ施設	戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	918	918	
総賃貸可能面積	㎡	135,745	143,912	168,960	189,636	189,636	189,636	279,562	288,354	288,354	363,803	374,529	
月末稼働率の期中平均	%	97.1 ^{※4}	95.4	96.8	94.3	95.6	94.5	95.4	95.6	95.8	95.7	95.9	

	単位	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
		2012年8月期	2013年2月期	2013年8月期	2014年2月期	2014年8月期	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期
運用日数	日	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
営業収益	百万円	8,103	8,082	9,002	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621	10,650	10,775
賃貸事業収益	百万円	8,018	8,078	8,997	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621	10,592	10,775
不動産等売却益	百万円	85	—	—	—	—	—	—	—	—	58	—
匿名組合分配金	百万円	—	3	4	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸NOI※1	百万円	6,072	6,222	6,783	7,090	7,450	7,524	7,564	7,723	7,745	7,854	7,878
減価償却費	百万円	1,719	1,748	1,915	1,976	2,088	2,075	2,083	2,073	2,066	2,056	2,060
賃貸事業損益	百万円	4,352	4,474	4,867	5,113	5,362	5,449	5,481	5,649	5,679	5,797	5,817
営業利益	百万円	3,634	3,655	3,964	4,181	4,304	4,374	4,372	4,531	4,567	4,717	4,675
経常利益	百万円	2,856	2,900	3,165	3,435	3,541	3,685	3,725	3,894	3,940	4,139	4,118
当期純利益	百万円	2,855	2,899	3,164	3,434	3,540	3,684	3,725	3,893	3,939	4,138	4,117
資本的支出	百万円	114	278	252	247	168	159	163	240	175	231	215
総資産額	百万円	237,854	245,982	273,872	277,125	292,317	290,463	295,644	293,684	295,463	293,446	294,828
有利子負債総額	百万円	126,500	134,500	139,000	142,000	156,500	154,500	149,500	147,500	149,000	147,000	148,000
期末LTV※2	%	53.2	54.7	50.8	51.2	53.5	53.2	50.6	50.2	50.4	50.1	50.2
純資産額	百万円	106,090	106,204	128,921	129,191	129,296	129,441	139,398	139,567	139,612	139,812	139,845
分配総額	百万円	2,785	2,899	3,164	3,434	3,540	3,683	3,725	3,893	3,939	4,083	4,116
発行済投資口総数	※ 口	389,422	389,422	461,422	461,422	461,422	461,422	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	※ 円	272,431	272,723	279,400	279,985	280,214	280,526	287,703	288,051	288,145	288,557	288,626
1口当たり出資額	※ 円	265,098	265,098	272,390	272,390	272,390	272,390	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870
1口当たり分配金額	※ 円	7,153	7,445	6,858	7,444	7,672	7,984	7,688	8,036	8,130	8,428	8,497
1口当たりNAV※3	※ 円	246,720	254,031	273,348	289,920	305,978	327,380	350,911	361,312	366,419	375,353	394,502
期末投資口価格	※ 円	262,000	340,000	321,500	351,000	378,000	457,000	404,500	413,500	443,000	486,500	446,500
期末帳簿価格(A)	百万円	229,973	239,401	263,889	266,672	281,583	279,758	285,457	283,751	285,839	282,842	285,338
期末鑑定評価額(B)	百万円	222,746	235,022	264,262	274,691	297,012	305,062	319,808	323,142	327,704	328,981	340,755
含み損益(B)-(A)	百万円	▲7,227	▲4,379	372	8,018	15,428	25,303	34,350	39,390	41,864	46,138	55,416
投資物件数	件	88	90	105	108	112	112	116	116	119	118	121
取得価格	百万円	231,936	242,140	267,406	271,713	287,733	287,733	294,918	294,918	298,718	297,435	301,559
賃貸可能戸数	戸	9,281	9,509	10,516	10,685	11,295	11,295	11,558	11,558	11,729	11,709	11,976
賃貸住宅	住宅	8,129	8,356	9,361	9,529	10,138	10,138	10,400	10,400	10,500	10,480	10,565
	店舗等	32	33	35	36	37	37	38	38	38	38	38
ホスピタリティ施設	戸	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,191	1,191	1,373
総賃貸可能面積	m ²	377,342	392,366	431,664	437,645	468,458	468,458	476,445	476,445	480,709	479,614	486,484
月末稼働率の期中平均	%	95.9	96.1	95.7	96.3	95.7	96.1	95.9	96.4	96.4	96.8	96.7

※ 2014年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前については、分割勘案後(実績値の2分の1・円未満切捨)の値を記載しています。

※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

※2 期末LTV(総資産有利子負債比率)＝有利子負債総額÷総資産額×100

※3 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

※4 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)を集計しています。

決算概要① 第23期 損益計算書

	第22期 2017年2月期	第23期 2017年8月期	前期比増減
賃貸事業収益	10,592 百万円	10,775 百万円	+182 百万円
賃貸諸費用	2,154 百万円	2,311 百万円	+156 百万円
公租公課	583 百万円	586 百万円	+2 百万円
減価償却費	2,056 百万円	2,060 百万円	+3 百万円
賃貸事業費用	4,794 百万円	4,957 百万円	+163 百万円
賃貸事業利益	5,797 百万円	5,817 百万円	+19 百万円
不動産等売却益	58 百万円	—	▲58 百万円
資産運用報酬	788 百万円	783 百万円	▲4 百万円
その他費用	350 百万円	358 百万円	+8 百万円
営業利益	4,717 百万円	4,675 百万円	▲42 百万円
営業外損益	▲578 百万円	▲557 百万円	+20 百万円
経常利益	4,139 百万円	4,118 百万円	▲21 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益	4,138 百万円	4,117 百万円	▲21 百万円
内部留保繰入	55 百万円	—	▲55 百万円
分配金総額	4,083 百万円	4,116 百万円	+33 百万円
1口当たり分配金	8,428 円	8,497 円	+69 円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—
NOI	7,854 百万円	7,878 百万円	+23 百万円
FFO	6,137 百万円	6,177 百万円	+40 百万円
運用日数	181 日	184 日	+3 日

決算概要② 第23期 貸借対照表

	第22期末 2017年2月末	第23期末 2017年8月末	前期比増減
資産	293,446 百万円	294,828 百万円	+1,381 百万円
現預金	8,050 百万円	6,849 百万円	▲1,201 百万円
有形固定資産	282,235 百万円	284,730 百万円	+2,494 百万円
その他	3,160 百万円	3,248 百万円	+88 百万円
負債	153,634 百万円	154,982 百万円	+1,348 百万円
有利子負債	147,000 百万円	148,000 百万円	+1,000 百万円
預り敷金	3,600 百万円	3,712 百万円	+112 百万円
その他	3,033 百万円	3,269 百万円	+236 百万円
純資産	139,812 百万円	139,845 百万円	+33 百万円
出資総額	135,603 百万円	135,603 百万円	—
任意積立金	70 百万円	125 百万円	+55 百万円
未処分利益	4,138 百万円	4,117 百万円	▲21 百万円
物件数	118 物件	121 物件	+3 物件
取得総額	297,435 百万円	301,559 百万円	+4,124 百万円
総賃貸可能面積	479,614 m ²	486,484 m ²	+6,869 m ²
月末稼働率の期中平均	96.8 %	96.7 %	▲0.1 ポイント
自己資本比率	47.6 %	47.4 %	▲0.2 ポイント
LTV^{※1}	50.1 %	50.2 %	+0.1 ポイント
有利子負債比率^{※2}	52.0 %	52.2 %	+0.2 ポイント
1口当たり純資産額	288,557 円	288,626 円	+69 円
1口当たり出資額	279,870 円	279,870 円	—
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—

※1 LTV=総有利子負債÷総資産×100

※2 有利子負債比率=(有利子負債÷(有利子負債+出資総額))×100

決算概要③ 第24期 業績予想の詳細

		第24期予想 (2018年2月期)
賃貸事業収益		10,728 百万円
	賃貸諸費用	2,172 百万円
	公租公課	587 百万円
	減価償却費	2,041 百万円
賃貸事業費用		4,801 百万円
賃貸事業利益		5,926 百万円
資産運用報酬		788 百万円
その他費用		368 百万円
営業利益		4,769 百万円
営業外損益		▲ 528 百万円
経常利益		4,240 百万円
法人税等		1 百万円
当期純利益		4,239 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		8,750 円 (484,522 口)

前提条件

- 運用資産
2017年10月19日現在保有の121物件
(2018年2月末日まで運用資産の取得・売却は行わない前提)
- 月末稼働率の期中平均
96.8%
- 有利子負債
2017年10月19日現在の有利子負債1,480億円
(2018年2月末日まで残高の変動がない前提)
- 営業外費用
新投資口の発行等に係る費用の償却額 4百万円
- 発行済投資口数
484,522口
(2018年2月末日まで新投資口の発行がない前提)

Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

サステナビリティに関する取り組み①

サステナビリティに関する取り組みが資産運用業務における重要な課題であると認識

■ 資産運用会社におけるサステナビリティに関する方針

三井不動産グループが定めるグループ環境方針のもと、以下の点に配慮した資産運用業務を推進

環境負荷の低減

安全・安心、快適性の向上

様々な主体との多様な連携・協力

■ サステナビリティに関する取り組み事例

▶ 共用部におけるLED照明の導入

消費電力やCO₂排出量の軽減を意識し、計画的に省エネ改修工事を実施

導入済物件数（2017年8月31日時点）

45 物件

うち当期導入物件数

3 物件



大川端賃貸棟（駐車場）



パークキューブ東品川



パークアクシス日本橋浜町

▶ コージェネレーションシステムの導入

都市ガスの供給を受けて発電するコージェネレーションシステムを導入
（大川端賃貸棟リバーポイントタワー、2017年3月より稼働開始）

導入効果

- ① 非常用電源の二重化
- ② CO₂排出量削減
- ③ 共用部電気料金の削減



▶ 地域社会との連携

大川端賃貸棟においては、管理組合の活動へ積極的に協力し、
地域コミュニティの形成に貢献



防災フェスタ（消防署員による放水実演）



防災フェスタ（地域住民防災訓練）

サステナビリティに関する外部認証及び外部評価を継続的に取得

■ 保有物件の外部認証

本投資法人は、保有物件の環境負荷の低減等を推進すると共に、継続的に外部認証(DBJ Green Building 認証)を取得する方針です。

▶ DBJ Green Building 認証取得済物件(2017年8月31日時点)

大川端賃貸棟	
	<p>DBJ Green Building 2016</p> <p>非常に優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル</p>
パークアクセス豊洲	
	<p>DBJ Green Building 2016</p> <p>極めて優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル</p>

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」)が創出した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産をDBJ が評価・認証するものです。

■ 投資法人の外部評価

本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価への参加を通じ、サステナビリティに関する取り組みについて外部評価を取得する方針です。

▶ 2017年GRESBリアルエステイト評価の結果

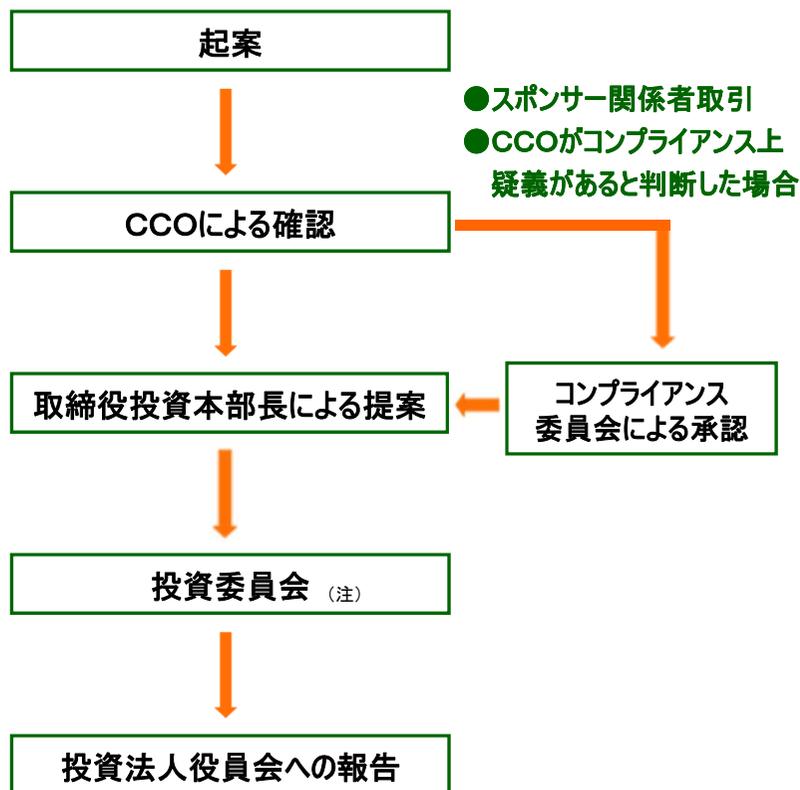
本投資法人は、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、2017年のGRESBリアルエステイト評価において「[Green Star](#)」を獲得しました。



GRESBとは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク調査で、欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。また、GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを総合的に評価することが特徴です。

投資主価値の向上に資するガバナンス体制の構築

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

- スポンサー関係者取引である場合*
- CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合

※スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

- 委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、
外部専門家2名（弁護士／公認会計士）
- 外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任
- 決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

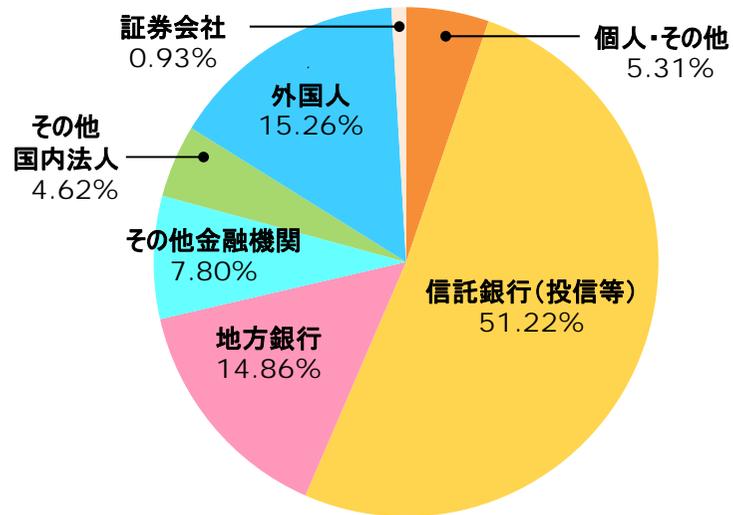
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

(注) 本投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行おうとする場合には、資産運用会社は投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません(但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます)。

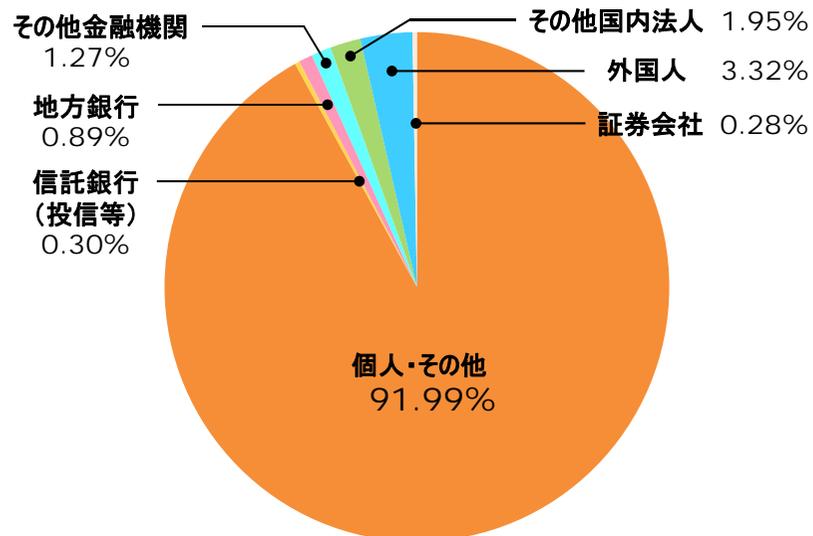
Appendix (5) : 投資法人、資産運用会社の概要

投資主の状況

所有者別投資口数:合計 484,522 口



所有者別投資主数:合計 5,989 人



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	信託銀行(投信等)	地方銀行	その他金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	25,719	248,188	71,983	37,806	22,400	73,945	4,481	484,522
所有者別投資主数(人)	5,509	18	53	76	117	199	17	5,989

保有投資口比率上位10社^{※1}

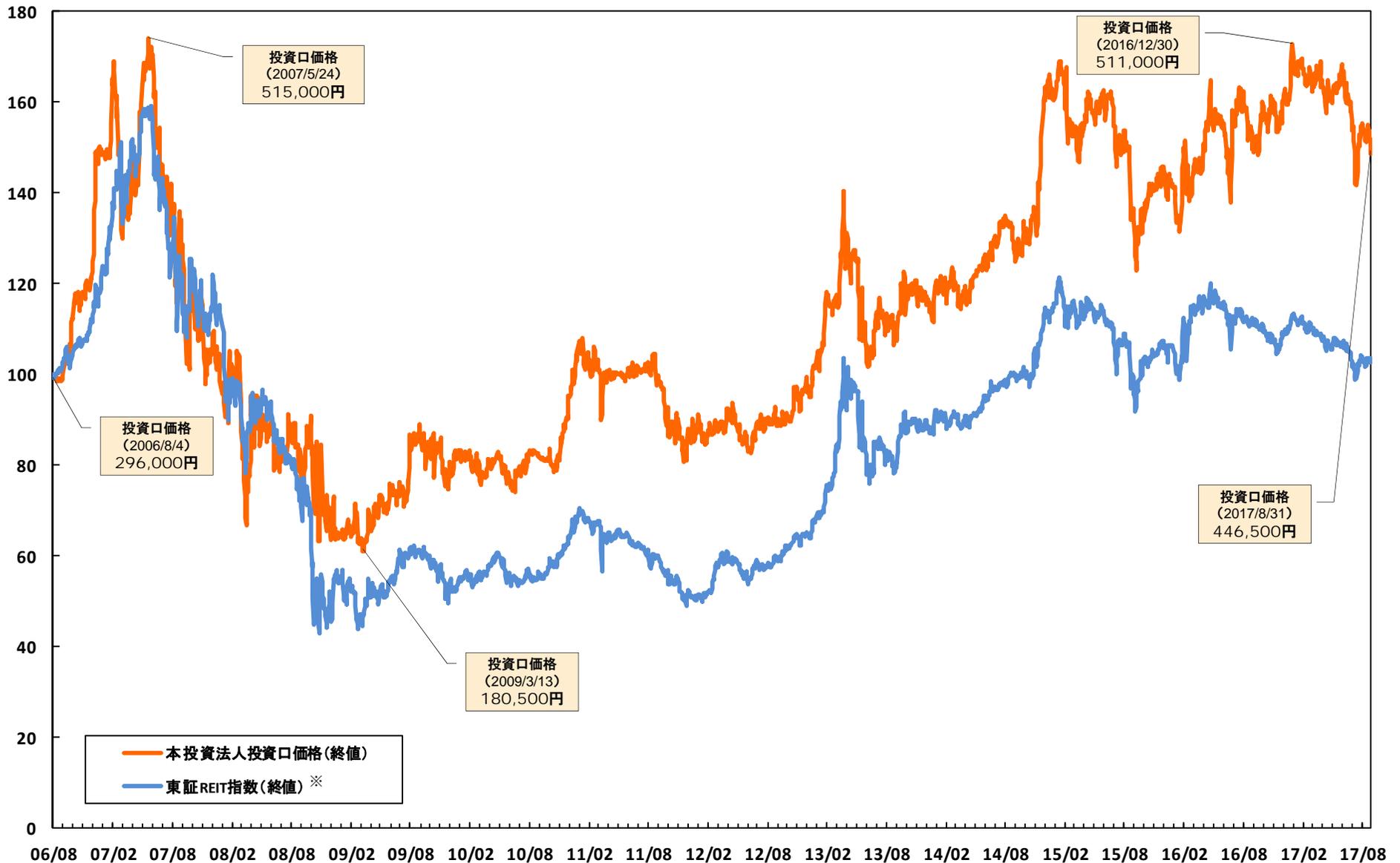
氏名または名称	所有投資口数(口)	比率 ^{※2} (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	109,295	22.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	57,437	11.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	35,827	7.39
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,245	3.76
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505012	10,770	2.22
株式会社中国銀行	9,576	1.97
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	8,526	1.75
ステートストリートバンク ウェスト ペンション ファンド クライアーツ エグゼンプト 505233	6,988	1.44
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.43
合計	279,221	57.62

※1 2017年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

※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

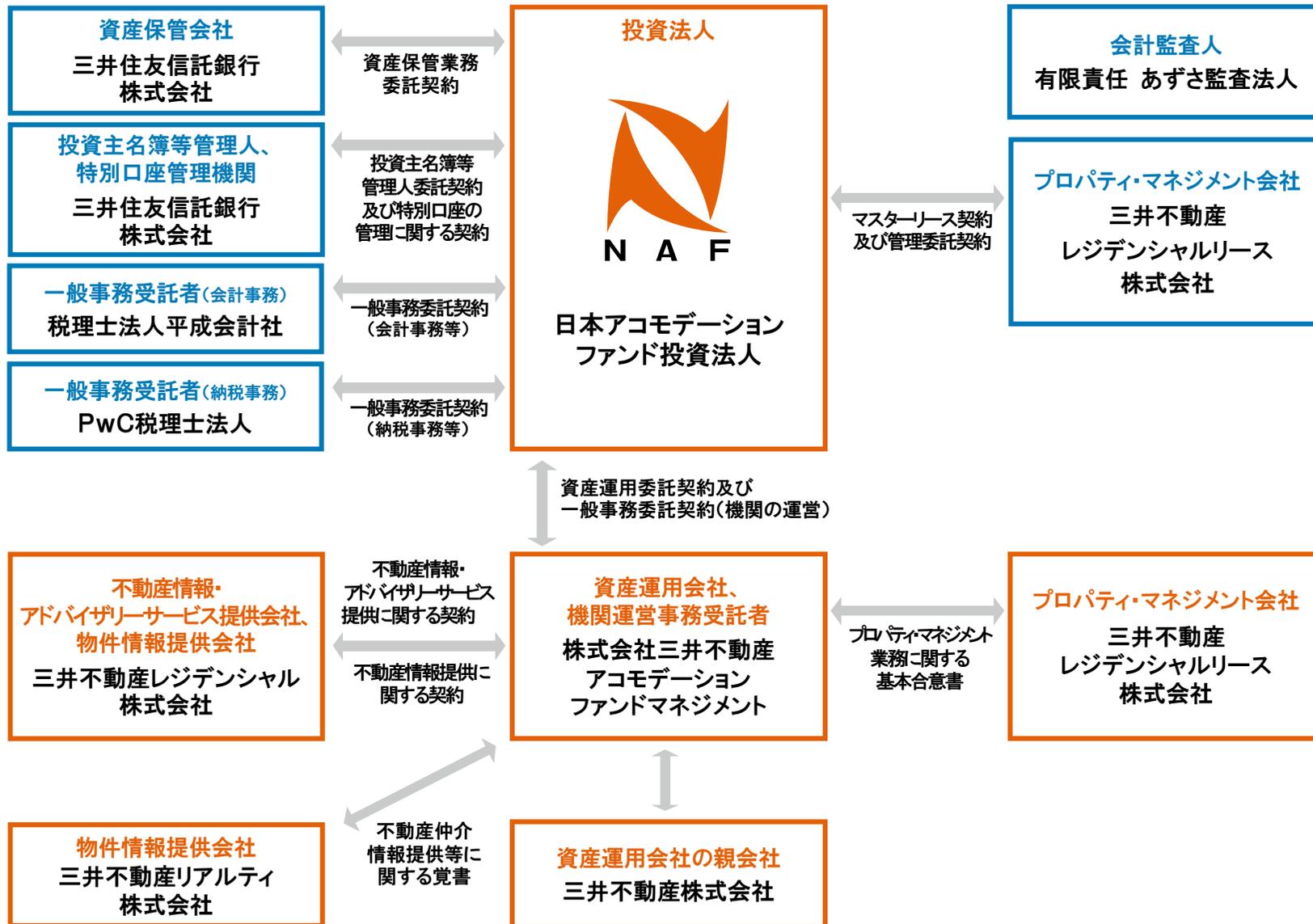
本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



出所: Bloomberg (本投資法人投資口価格については、2014年3月1日を効力発生日とする投資口の2分割を適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。

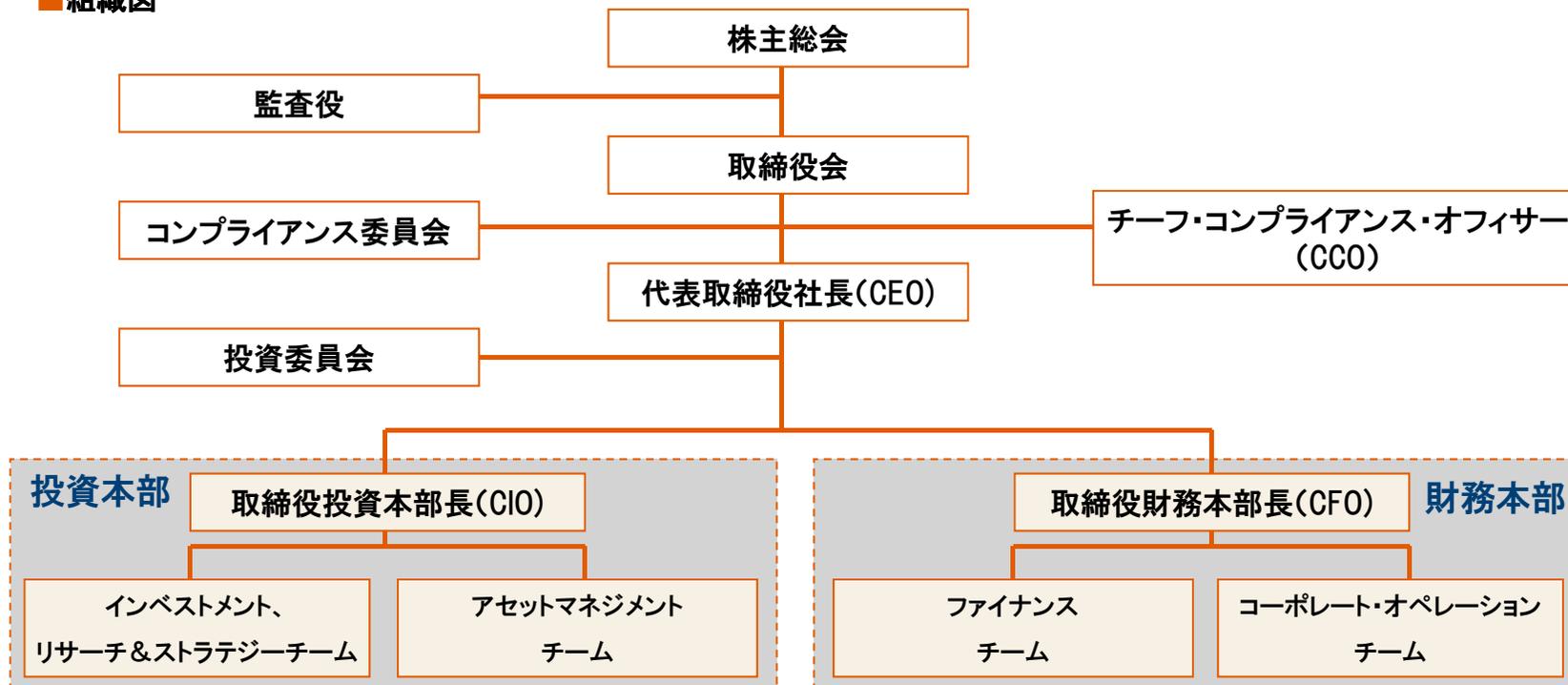
投資法人の仕組み



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

- 所在地 東京都中央区日本橋一丁目4番1号
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 伊倉 健之
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

■組織図



A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo.

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for writing a memo.

- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 不動産投資証券は、運用する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断と責任において行われるようお願い申し上げます。日本アコモデーションファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。
- 事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

資産運用会社：株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号 / 一般社団法人投資信託協会会員)