

## 2018年2月期 決算短信 (REIT)

2018年4月18日

不動産投資信託証券発行者名 日本アコモデーションファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 3226 U R L <https://www.naf-r.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 池田 孝  
 資産運用会社名 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  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊倉 健之  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 川上 哲司 T E L (03)3246-3677  
 有価証券報告書提出予定日 2018年5月31日 分配金支払開始予定日 2018年5月15日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2018年2月期の運用、資産の状況 (2017年9月1日～2018年2月28日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年2月期	10,870	(0.9)	4,955	(6.0)	4,448	(8.0)	4,447	(8.0)
2017年8月期	10,775	(1.2)	4,675	(△0.9)	4,118	(△0.5)	4,117	(△0.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年2月期	9,178	3.2	1.5	40.9
2017年8月期	8,497	2.9	1.4	38.2

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年2月期	9,179	4,447	0	0	100.0	3.2
2017年8月期	8,497	4,116	0	0	100.0	2.9

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年2月期	293,998	140,176	47.7	289,308
2017年8月期	294,828	139,845	47.4	288,626

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年2月期	6,235	△301	△5,116	7,666
2017年8月期	6,330	△4,450	△3,081	6,849

### 2. 2018年8月期の運用状況の予想 (2018年3月1日～2018年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
2018年8月期	10,935(0.6)	4,818(△2.8)	4,313(△3.0)	4,312(△3.0)	8,900	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2018年8月期) 8,900円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- |                              |          |           |          |           |
|------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数<br>(自己投資口を含む) | 2018年2月期 | 484,522 口 | 2017年8月期 | 484,522 口 |
| ② 期末自己投資口数                   | 2018年2月期 | — 口       | 2017年8月期 | — 口       |
- (注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断される一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件等については、2ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

## 目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口数の総口数の増減	23
4. 役員の変動	24
(1) 本投資法人の役員	24
(2) 資産運用会社の役員	24
5. 参考情報	26
(1) 投資状況	26
(2) 投資資産	26

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2017年11月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2017年11月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするJ-REITであり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、121物件・総戸数11,976戸・取得総額3,015億円（上場時：27物件・総戸数2,761戸・取得総額1,013億円）となっています。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期における日本経済は、設備投資の緩やかな増加や企業収益や雇用情勢の改善等もあり、緩やかに回復しています。日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

本投資法人の主要な投資対象である賃貸住宅市場においては、主要エリアの稼働率は順調に推移し、その賃料についても継続して上昇しています。本投資法人がポートフォリオの9割弱を投資している東京23区および地方中核政令指定都市圏（注）の中心部においては、他地方からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。

不動産売買市場においては、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続しています。

（注）「地方中核政令指定都市圏」とは、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をいいます。

###### b. 資産の取得

当期は資産の新規取得は行っておらず、当期末現在における本投資法人の運用資産については、前期末からの異動はありません。

###### c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。具体的

には物件毎に策定したリーシング戦略を実施することにより、賃料水準および稼働率の維持・向上を図っております。また、建物管理仕様および管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」(注)においては専門のオペレータまたは事業法人に管理運営を委託し、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングし、必要に応じオペレータまたは事業法人と協議調整を図ります。

ポートフォリオの競争力維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を資産運用会社において計画し、適宜実施しています。さらに継続的なコスト削減への取り組みに加え、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

当期においては、大川端賃貸棟の専有部についてリノベーション工事を実施しました。その他の物件についても、共用部照明のLED化工事等を計画・実施しました。

(注)「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものです。

#### (ハ) 資金調達の詳細

中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き市場動向及び金利水準に留意しながら、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めました。

その結果、期末における総有利子負債は1,470億円(前期比10億円減少)、長期負債比率は95.9%、長期固定負債比率は93.2%、総資産有利子負債比率(LTV)は50.0%、長期有利子負債の平均残存年数は4.3年、借入先金融機関数は22社、期末時点の加重平均レートは0.67%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2017年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2017年7月18日から2019年7月17日まで
資金使途	特定資産(投信法第2条第1項に定められています。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

当期末において本投資法人が取得している発行体格付け(発行体の将来の信用力に関する各信用品格付業者の意見)は以下のとおりです。

信用品格付業者	格付対象	格付け
株式会社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)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付け 短期会社格付け	A+(アウトルック:安定的) A-1

(注)2017年12月1日にムーディーズ・ジャパン株式会社から取得していた発行体格付けの取り下げを依頼しました。

#### (ニ) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益10,870百万円、営業利益4,955百万円、経常利益4,448百万円となり、当期純利益は4,447百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針(規約第34条)に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,179円としました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

## a. 新規物件取得（外部成長）

不動産売買市場については、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続すると予想されます。

本投資法人は、三井不動産グループとのパイプラインの活用、および資産運用会社独自の情報ルートの強化により、中長期的に競争優位性を有する物件を着実に取得します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、長期的に収益が安定し競争力のある「ホスピタリティ施設」の取得も行っていきます。「ホスピタリティ施設」の取得においては、資産特性に応じたデュー・ディリジェンスを行います。

なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10%（取得価格ベース）を当面の上限として運用を行っていきます。

## b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸住宅市場においては、当面、需給環境は良好な状況が継続すると予想されます。

本投資法人は、投資方針に基づき運用資産のブランド戦略やテナントサービス、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、顧客満足度や資産価値を長期的に維持し、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

## c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入においてはコストに留意しつつ長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運用を行います。また、LTVの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

## (ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

以下の資産を2018年3月29日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

## パークキューブ新板橋

取得価格	: 1,700百万円
鑑定評価額	: 1,740百万円（価格時点 2018年2月28日）
特定資産の種類	: 不動産
所在地（住居表示）	: 東京都板橋区板橋一丁目44番10号
竣工年月日	: 2016年11月17日
構造／階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	: 住宅70戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	: 1,930.12㎡
取得先	: 取得先の同意が得られないため非開示

以下の資産に係る売買契約を2018年3月13日に締結しました。取得予定日は2018年9月3日です。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。当該物件は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決裁・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。

## パークキューブ西新宿（注）

取得価格	: 2,400百万円
鑑定評価額	: 2,430百万円（価格時点 2018年2月28日）
特定資産の種類	: 不動産
所在地（住居表示）	: 東京都新宿区北新宿一丁目2番6号
竣工年月日	: 2014年12月26日
構造／階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	: 住宅57戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	: 1,809.56㎡
取得先	: 伊藤忠都市開発株式会社

（注）取得予定資産の現在の名称は「クレヴィアリグゼ西新宿」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を上記のとおり変更する予定です。

## (ハ) 運用状況の見通し

2018年8月期（第25期：2018年3月1日～2018年8月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2018年8月期
営業収益	10,935百万円
営業利益	4,818百万円
経常利益	4,313百万円
当期純利益	4,312百万円
1口当たり分配金	8,900円
(利益超過分配金は含まない)	
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	・2018年3月1日から2018年8月31日までの184日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は本書の日付現在で122物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、2018年8月末日までに運用資産の異動（新規の取得、取得済資産の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>・物件全体の月末稼働率の期中平均は、96.9%と見込んでいます。</li> <li>・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、594百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。</li> <li>・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因（建物の毀損等）に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。</li> <li>・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、2,020百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の有利子負債残高148,500百万円が、2018年8月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来する借入金は全額借り換えることを前提としています。</li> <li>・支払利息等は、505百万円を見込んでいます。</li> </ul>
発行済投資口数	・本書の日付現在の発行済投資口数は484,522口ですが、運用状況の予想にあたり、2018年8月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	・本書の日付現在において利益超過分配を行う予定はありません。

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2017年8月31日)	当 期 (2018年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,851,658	5,722,650
信託現金及び信託預金	1,997,516	1,943,697
営業未収入金	1,039	3,159
P M会社営業未収入金	1,333,382	1,427,144
前払費用	79,607	80,407
その他	827	662
流動資産合計	8,264,030	9,177,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	92,541,013	92,633,590
減価償却累計額	△19,994,893	△21,344,809
建物 (純額)	72,546,119	71,288,780
構築物	1,643,284	1,646,718
減価償却累計額	△791,204	△832,829
構築物 (純額)	852,080	813,888
機械及び装置	1,948,619	2,045,362
減価償却累計額	△1,271,959	△1,360,442
機械及び装置 (純額)	676,660	684,920
工具、器具及び備品	1,108,771	1,121,541
減価償却累計額	△957,812	△973,298
工具、器具及び備品 (純額)	150,959	148,242
土地	125,825,777	125,832,975
信託建物	35,989,769	36,080,983
減価償却累計額	△9,041,398	△9,545,769
信託建物 (純額)	26,948,371	26,535,213
信託構築物	1,121,155	1,121,639
減価償却累計額	△372,244	△391,190
信託構築物 (純額)	748,911	730,449
信託機械及び装置	557,082	562,994
減価償却累計額	△451,542	△465,941
信託機械及び装置 (純額)	105,539	97,052
信託工具、器具及び備品	409,434	415,824
減価償却累計額	△325,483	△334,169
信託工具、器具及び備品 (純額)	83,950	81,654
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	7,864	7,250
有形固定資産合計	284,730,638	283,004,831
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	525	496
無形固定資産合計	616,380	616,351
投資その他の資産		
長期前払費用	126,435	109,163
差入敷金及び保証金	539,746	539,746
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	125,335	128,558
投資その他の資産合計	1,213,252	1,199,204
固定資産合計	286,560,271	284,820,386
繰延資産		
投資口交付費	4,046	—
繰延資産合計	4,046	—
資産合計	294,828,348	293,998,110

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2018年2月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (2017年8月31日)	当 期 (2018年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,262,841	1,052,053
短期借入金	4,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	17,000,000
未払費用	259,222	231,538
未払法人税等	927	782
未払消費税等	25	20,728
前受金	1,740,739	1,780,457
その他	5,765	5,209
流動負債合計	25,269,522	26,090,769
固定負債		
長期借入金	126,000,000	124,000,000
預り敷金及び保証金	2,836,026	2,850,667
信託預り敷金及び保証金	876,935	880,560
固定負債合計	129,712,961	127,731,228
負債合計	154,982,484	153,821,998
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	135,603,623
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	125,000	125,000
任意積立金合計	125,000	125,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,117,240	4,447,488
剰余金合計	4,242,240	4,572,488
投資主資本合計	139,845,863	140,176,112
純資産合計	※2 139,845,863	140,176,112
負債純資産合計	294,828,348	293,998,110

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		自	2017年3月1日	自	2017年9月1日
		至	2017年8月31日	至	2018年2月28日
営業収益					
賃貸事業収入	※1		10,286,806		10,460,192
その他賃貸事業収入	※1		488,635		410,101
営業収益合計			10,775,441		10,870,294
営業費用					
賃貸事業費用	※1		4,957,612		4,761,862
資産運用報酬			783,865		806,227
役員報酬			7,500		7,500
会計監査人報酬			12,660		12,480
資産保管手数料			14,258		14,149
一般事務委託手数料			35,615		30,090
その他営業費用			288,241		282,387
営業費用合計			6,099,754		5,914,696
営業利益			4,675,687		4,955,597
営業外収益					
受取利息			36		35
受取保険金			3,195		7,101
未払分配金戻入			605		617
その他			6		16
営業外収益合計			3,843		7,770
営業外費用					
支払利息			551,061		505,955
投資口交付費償却			4,046		4,046
その他			6,410		5,339
営業外費用合計			561,518		515,341
経常利益			4,118,012		4,448,026
税引前当期純利益			4,118,012		4,448,026
法人税、住民税及び事業税			933		787
法人税等調整額			△2		7
法人税等合計			930		794
当期純利益			4,117,081		4,447,231
前期繰越利益			158		256
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			4,117,240		4,447,488

## (3) 投資主資本等変動計算書

前 期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期未処分 利益又は当 期未処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	70,000	70,000	4,138,710	4,208,710	139,812,334	139,812,334
当期変動額							
圧縮積立金の積立		55,000	55,000	△55,000	-	-	-
剰余金の配当				△4,083,551	△4,083,551	△4,083,551	△4,083,551
当期純利益				4,117,081	4,117,081	4,117,081	4,117,081
当期変動額合計	-	55,000	55,000	△21,470	33,529	33,529	33,529
当期末残高	135,603,623	125,000	125,000	4,117,240	4,242,240	139,845,863	139,845,863

当 期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期未処分 利益又は当 期未処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	125,000	125,000	4,117,240	4,242,240	139,845,863	139,845,863
当期変動額							
剰余金の配当				△4,116,983	△4,116,983	△4,116,983	△4,116,983
当期純利益				4,447,231	4,447,231	4,447,231	4,447,231
当期変動額合計	-	-	-	330,248	330,248	330,248	330,248
当期末残高	135,603,623	125,000	125,000	4,447,488	4,572,488	140,176,112	140,176,112

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期		当 期	
	自 2017年3月1日	至 2017年8月31日	自 2017年9月1日	至 2018年2月28日
I 当期末処分利益		4,117,240,210		4,447,488,478
II 分配金の額		4,116,983,434		4,447,427,438
(投資口1口当たり分配金の額)		(8,497)		(9,179)
III 次期繰越利益		256,776		61,040
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,116,983,434円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,447,427,438円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	2017年3月1日	自	2017年9月1日
	至	2017年8月31日	至	2018年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,118,012		4,448,026
減価償却費		2,060,470		2,042,248
投資口交付費償却		4,046		4,046
受取利息		△36		△35
未払分配金戻入		△605		△617
支払利息		551,061		505,955
営業未収入金の増減額 (△は増加)		51		△2,120
P M会社営業未収入金の増減額 (△は増加)		70,159		△93,762
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△30,163		20,703
営業未払金の増減額 (△は減少)		255,527		△210,788
前受金の増減額 (△は減少)		17,559		39,718
前払費用の増減額 (△は増加)		△35,372		△800
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△119,762		17,272
その他		109		117
小計		6,891,058		6,769,964
利息の受取額		36		35
利息の支払額		△559,440		△533,568
法人税等の支払額		△880		△933
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,330,773		6,235,497
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△4,395,408		△212,878
信託有形固定資産の取得による支出		△160,493		△103,682
無形固定資産の取得による支出		△278		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△326,874		△213,349
預り敷金及び保証金の受入による収入		430,680		228,025
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△87,656		△67,708
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		95,866		71,326
その他		△6,305		△3,223
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,450,470		△301,490
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		46,000,000		37,000,000
短期借入金の返済による支出		△48,000,000		△35,000,000
長期借入れによる収入		11,500,000		7,000,000
長期借入金の返済による支出		△8,500,000		△10,000,000
分配金の支払額		△4,081,609		△4,116,833
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,081,609		△5,116,833
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,201,305		817,173
現金及び現金同等物の期首残高		8,050,480		6,849,174
現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,849,174		7,666,348

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～63年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～45年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～63年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～45年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期は8,474千円であり、当期は該当事項はありません。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

## 1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入残高	—	—
差引	10,000,000千円	10,000,000千円

## ※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期		当期	
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日		自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	9,812,862		9,985,297	
施設使用料	473,943	10,286,806	474,894	10,460,192
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	361,393		306,769	
雑収益	127,242	488,635	103,332	410,101
不動産賃貸事業収益合計		10,775,441		10,870,294
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,131,959		1,149,119	
修繕費	523,269		392,277	
公租公課	586,152		585,964	
信託報酬	10,326		10,065	
水道光熱費	115,538		117,893	
保険料	17,457		17,520	
減価償却費	2,060,440		2,042,219	
テナント募集関係費	184,525		150,762	
その他賃貸事業費用	327,941		296,038	
不動産賃貸事業費用合計		4,957,612		4,761,862
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,817,829		6,108,432

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口	484,522口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## ※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
現金及び預金	4,851,658千円	5,722,650千円
信託現金及び信託預金	1,997,516千円	1,943,697千円
現金及び現金同等物	6,849,174千円	7,666,348千円

## (リース取引に関する注記)

## オペレーティング・リース取引 (貸主側)

## 未経過リース料

	前期	当期
	(2017年8月31日)	(2018年2月28日)
1年内	955,078千円	955,078千円
1年超	1,810,811千円	1,472,745千円
合計	2,765,889千円	2,427,823千円

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとなりますが、現在、デリバティブ取引は行っていません。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心に行うこと等により管理を行っています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

前期(2017年8月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	4,851,658	4,851,658	—
(2)信託現金及び信託預金	1,997,516	1,997,516	—
資産計	6,849,174	6,849,174	—
(1)短期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,122,218	122,218
(3)長期借入金	126,000,000	128,742,960	2,742,960
負債計	148,000,000	150,865,178	2,865,178

当期(2018年2月28日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	5,722,650	5,722,650	—
(2)信託現金及び信託預金	1,943,697	1,943,697	—
資産計	7,666,348	7,666,348	—
(1)短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,079,838	79,838
(3)長期借入金	124,000,000	126,361,825	2,361,825
負債計	147,000,000	149,441,664	2,441,664

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額（千円）

区分	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
預り敷金及び保証金	2,836,026	2,850,667
信託預り敷金及び保証金	876,935	880,560
合計	3,712,961	3,731,228

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2017年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	4,851,658	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,997,516	—	—	—	—	—
合計	6,849,174	—	—	—	—	—

当期(2018年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	5,722,650	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,943,697	—	—	—	—	—
合計	7,666,348	—	—	—	—	—

## (注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2017年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	18,000,000	17,500,000	19,000,000	20,000,000	19,000,000	50,500,000
合計	22,000,000	17,500,000	19,000,000	20,000,000	19,000,000	50,500,000

当期(2018年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	17,000,000	18,000,000	19,500,000	20,000,000	19,000,000	47,500,000
合計	23,000,000	18,000,000	19,500,000	20,000,000	19,000,000	47,500,000

## (有価証券に関する注記)

前期 (2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年2月28日)

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

前期 (2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年2月28日)

該当事項はありません。

## (退職給付に関する注記)

前期 (2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年2月28日)

該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15 千円	8 千円
繰延税金資産合計	15 千円	8 千円
繰延税金資産の純額	15 千円	8 千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
法定実効税率 (調整)	31.74 %	31.74 %
支払配当の損金算入額	△ 31.73 %	△ 31.73 %
その他	0.01 %	0.01 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02 %	0.02 %

## (持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	813,605 (注2)	営業 未払金	846,575
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	6,000	-	-

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	806,227 (注2)	営業 未払金	870,725
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	750	-	-

(注1) 伊倉健之が第三者（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）の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬を、前期は29,740千円含んでいます。当期は該当事項はありません。

(注3) 伊倉健之が第三者（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）の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と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との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

(注4) 「取引金額」は消費税等を含んでおらず、「期末残高」は消費税等を含んでいます。

## (資産除去債務に関する注記)

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

## (セグメント情報等に関する注記)

## 1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

## (1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域に関する情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャル リース株式会社	10,279,207	不動産 賃貸事業

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

## (1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域に関する情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャル リース株式会社	10,337,350	不動産 賃貸事業

## (賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	282,842,919	285,338,628
期中増減額	2,495,708	△1,725,193
期末残高	285,338,628	283,613,435
期末時価	340,755,000	343,922,000

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加は物件の取得（4,325,086千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。当期の主な減少は減価償却によるものです。

(注3) 「期末時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
1口当たり純資産額	288,626円	289,308円
1口当たり当期純利益	8,497円	9,178円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
当期純利益（千円）	4,117,081	4,447,231
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,117,081	4,447,231
期中平均投資口数（口）	484,522	484,522

## (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年3月1日	公募増資	34,000	228,711	21,204	124,439	(注1)
2013年3月26日	第三者割当増資	2,000	230,711	1,247	125,686	(注2)
2014年3月1日	投資口の分割	230,711	461,422	-	125,686	(注3)
2015年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注4)
2015年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格644,816円(払込金額623,652円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格623,652円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注3) 2014年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格443,868円(払込金額429,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書（2017年11月30日提出）をご参照ください。

## (2) 資産運用会社の役員

2018年3月31日付にて取締役野原聡史、取締役（非常勤）山中拓、監査役（非常勤）國兼洋一が退任し、2018年4月1日付にて川上哲司が取締役に、岡本正彦が取締役（非常勤）に、石田真が監査役（非常勤）に就任しています。

本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長	伊倉 健之	最近の有価証券報告書（2017年11月30日提出）をご参照ください。	0
取締役	川上 哲司	1987年4月 三井不動産株式会社 入社 2004年4月 三井不動産住宅リース株式会社 （現 三井不動産レジデンシャルリース株式会社） 出向 2009年4月 三井不動産株式会社 アコモデーション事業本部 賃貸住宅事業部 2013年4月 三井不動産リアルティ株式会社 出向 2018年4月 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 出向 取締役財務本部長（現任）	0
取締役	奥野 宗剛	最近の有価証券報告書（2017年11月30日提出）をご参照ください。	0
取締役 （非常勤）	岡本 正彦	1985年4月 三井不動産株式会社 入社 2007年4月 商業施設本部 業務推進室 2011年4月 アコモデーション事業本部 賃貸住宅事業部 2013年4月 株式会社三井不動産ホテルマネジメント 出向 2015年4月 三井不動産株式会社 商業施設本部 業務推進室長 2018年4月 関連事業部長（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役（現任） 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 取締役（現任）	0

監査役 (非常勤)	石田 真	1990年4月 2006年4月 2011年4月 2014年4月 2016年4月 2018年4月	三井不動産株式会社 入社 商業施設本部 業務推進室 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 出向 三井不動産株式会社 総務部 関連事業部 (現任) 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役 (現任) 三井不動産フロンティアリート マネジメント株式会社 監査役 (現任) 三井不動産ロジスティクスリート マネジメント株式会社 監査役 (現任) 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 監査役 (現任)	0
--------------	------	----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の当期末(2018年2月28日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。  
 なお、不動産及び信託不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)(注4)	東京23区	(注8) 161,986	55.1
	その他東京圏	11,512	3.9
	地方主要都市	25,885	8.8
	計	199,384	67.8
信託不動産 (注3)(注5)	東京23区	(注8) 81,180	27.6
	その他東京圏	3,048	1.0
	地方主要都市	—	—
	計	84,228	28.6
小計		283,613	96.5
預金・その他資産(注6)		10,384 (—)	3.5 (—)
資産総額計(注6)(注7)		293,998 (283,613)	100.0 (96.5)

(注1) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額を含んでいません。

(注4) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注6) ( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注8) 大川端賃貸棟については、不動産(1,614百万円)及び信託不動産(30,378百万円)を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

## ② 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、当期末現在、同項記載以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

## ③ その他投資資産の主要なもの

## (イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が当期末(2018年2月28日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	不動産/信託受益権	30,816	10.2	31,993	29,400
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6	1,522	2,020
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.1	2,934	3,220
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.6	1,573	1,740
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.5	1,263	1,560
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.7	4,696	5,640
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.5	4,039	5,040
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	825	1,110
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,485	1,840
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.3	3,660	3,730
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.5	6,702	8,680
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.7	1,864	2,300
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.0	2,589	3,430
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9	2,569	3,000
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7	2,047	2,150
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.2	8,809	11,700
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.4	941	1,240
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,666	2,150
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.8	2,308	3,050
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.6	1,871	2,270
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.8	2,286	3,010
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	2,072	2,510
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.5	1,551	1,620
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6	1,673	1,680
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.1	3,008	3,050
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,095	1,130
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.3	3,530	3,840
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,636	2,080
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,447	3,100
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.8	4,985	5,780
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.7	1,830	1,790
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.6	1,536	1,690
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.4	3,822	4,110
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	850	841
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,321	1,590
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	767	1,010
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,343	1,910
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.5	6,841	10,000
パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.8	2,151	2,890
パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	676	867
パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,314	1,980
パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,081	1,510
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,155	1,450
パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.7	12,662	18,600
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,633	2,320
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	872	1,250
パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	901	1,240
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	0.9	2,588	3,630
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.4	4,056	5,460
パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.4	1,013	1,320
パークアクシス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	618	816
パークアクシス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.5	1,298	1,780
パークアクシス板橋本町式番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6	1,664	2,280
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.6	6,980	9,180
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	2.0	5,723	6,950
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,133	2,580
パークアクシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.6	1,627	2,160
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.4	1,162	1,390
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	3.0	8,965	11,700
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	0.9	2,634	3,450
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.8	2,205	2,710
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,100	1,440
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.4	1,234	1,600
パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	687	863
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.4	1,033	1,290
パークアクシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,399	1,730

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
パークアクセス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.5	1,333	1,660
パークアクセス秋葉原E a s t	東京都台東区	不動産	1,369	0.5	1,316	1,620
パークアクセス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6	1,732	2,180
パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.5	1,323	1,620
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	0.9	2,607	3,180
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0	2,943	3,570
パークアクセス新御徒町E a s t	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,277	1,510
パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5	1,444	1,830
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.4	4,051	4,880
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.9	8,666	9,050
パークアクセス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	1,053	1,290
パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.4	1,097	1,330
パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.4	4,179	4,780
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4	1,264	1,490
パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.3	1,067	1,300
パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.5	1,483	1,500
パークアクセス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,279	1,320
パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.8	2,384	2,360
東京23区小計			252,591	83.8	239,053	286,917
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.4	967	1,330
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	870	975
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.5	1,287	1,720
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.6	1,498	1,980
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	855	1,100
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,102	1,370
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.7	2,081	2,840
パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4	1,072	1,320
パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	不動産	1,539	0.5	1,497	1,810
その他東京圏小計 (注5)			12,326	4.1	11,231	14,445
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.8	2,039	2,350
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.6	1,624	1,740
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.5	1,307	1,380
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.6	1,604	1,760
パークアクセス中具服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2	635	998
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.5	1,380	1,980
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.8	2,036	3,170
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.3	813	1,100
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	486	697
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.5	1,377	1,950
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	705	937
パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	不動産	2,369	0.8	2,147	2,680
パークアクセスうっほ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8	2,161	2,850
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.7	1,900	2,140
地方主要都市小計 (注6)			23,154	7.7	20,219	25,732
賃貸住宅合計			288,071	95.5	270,504	327,094
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	814	1,270
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	892	1,300
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	870	1,230
ドーミー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	334	479
立教大学国際交流寮R U I D志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,422	1,890
ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	999	1,380
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,185	1,620
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.4	1,100	1,520
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	不動産	540	0.2	515	653
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,160	0.4	1,115	1,470
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	不動産	735	0.2	770	805
ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.4	1,158	1,190
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	不動産	774	0.3	805	861
ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,122	1,160
ホスピタリティ施設合計			13,488	4.5	13,108	16,828
総合計			301,559	100.0	283,613	343,922

- (注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。  
(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
(注3) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。  
(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は2018年2月28日です。芝浦アイランドエタワーにおける「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。  
(注5) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。  
(注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。  
(注7) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものではありません。

## (ロ) 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳

本投資法人の当期末(2018年2月28日)現在における「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	294	198	544戸	-
パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64戸	-
パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	-
パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	-
パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	-
パークアクシス白金台	29	39	26	5	99戸	-
パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	-
パークアクシス月島	0	30	0	0	30戸	-
パークアクシス大塚	0	39	13	0	52戸	-
パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64戸	-
パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80戸	-
パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70戸	-
パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	-
パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	-
パークアクシス御徒町	11	31	0	0	42戸	-
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	-
パークキューブ神田	64	25	4	2	95戸	-
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	-
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	-
パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	-
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65戸	-
パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60戸	-
パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152戸	-
パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41戸	-
パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140戸	-
パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	-
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	-
パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	55戸	-
パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	-
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	-
パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	-
パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	65戸	-
パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクシス亀戸	40	78	0	0	118戸	-
パークアクシス方南町	7	24	0	0	31戸	-
パークアクシス板橋	8	51	5	0	64戸	-
パークアクシス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクシス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66戸	-
パークアクシス住吉	42	18	0	0	60戸	-
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	-
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
パークアクシス蒲田壱番館	52	11	0	0	63戸	-
パークアクシス台東根岸	28	12	0	0	40戸	-
パークアクシス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクシス板橋本町貳番館	44	55	0	0	99戸	-
芝浦アイランドエアタワー (注3)	47	103	63	57	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	-
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクシス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	-
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	-
パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	-
パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	-

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36戸	-
パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	-
パークアクシス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	-
パークアクシス上野	31	28	0	0	59戸	-
パークアクシス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	-
パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72戸	-
パークアクシス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	-
パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	-
パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
パークアクシス新御徒町E a s t	23	26	0	0	49戸	-
パークアクシス日本橋本町	13	36	0	0	49戸	-
パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357戸	1戸
パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165戸	-
パークアクシス芝浦	30	12	0	0	42戸	-
パークアクシス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	-
パークアクシス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
パークアクシス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	-
パークアクシス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	-
パークアクシス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	-
パークアクシス東上野	30	15	0	0	45戸	-
パークアクシス東高円寺	55	30	0	0	85戸	-
東京23区小計	2,840	3,519	1,215	476	8,050戸	23戸
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	-
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	-
パークアクシス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	-
パークアクシス横浜山下町	47	23	0	0	70戸	1戸
その他東京圏小計 (注4)	614	99	33	0	746戸	11戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130戸	-
パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	-
パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	-
地方主要都市小計 (注5)	875	808	85	1	1,769戸	4戸
合計	4,329	4,426	1,333	477	10,565戸	38戸

(注1)「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等を含みません。)を示しています。「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	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

なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、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。

(注2)「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸可能な戸数(店舗等がある場合は店舗等を併記)を記載しています。

(注3)芝浦アイランドエータワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び全体戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

(注4)「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注5)「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

## (ハ) 稼働状況

物件名称	2018年				2017年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
大川端賃貸棟	43,812.41	42,361.39	96.7%	96.7%	96.3%	96.6%	96.6%	95.4%
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,405.09	98.7%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,602.43	94.1%	94.3%	95.5%	96.7%	95.4%	97.2%
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,509.13	98.2%	91.5%	88.3%	85.7%	89.3%	94.9%
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,789.15	94.6%	96.4%	100.0%	95.0%	100.0%	98.6%
パークアクシス白金台	4,704.44	4,704.44	100.0%	99.4%	96.1%	98.1%	97.3%	94.6%
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	6,009.32	98.9%	99.0%	96.4%	97.2%	97.8%	100.0%
パークアクシス月島	1,383.99	1,334.31	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス大塚	2,606.37	2,509.30	96.3%	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,889.21	98.8%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	98.2%
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	10,025.40	100.0%	99.7%	98.7%	99.3%	98.0%	98.0%
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,400.39	98.9%	97.9%	100.0%	98.9%	94.6%	100.0%
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	99.1%	96.5%	99.1%	99.1%	98.6%
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,666.38	98.4%	97.4%	98.4%	100.0%	100.0%	96.3%
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	2,011.28	97.9%	100.0%	98.1%	98.2%	98.5%	95.4%
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	12,002.46	99.8%	98.7%	98.4%	98.2%	99.0%	99.4%
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	96.9%	97.6%	97.6%	97.6%	97.7%
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	98.4%	100.0%	98.3%	96.6%	95.1%
パークキューブ神田	3,194.59	3,159.79	98.9%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,257.18	98.6%	94.1%	100.0%	96.3%	97.3%	97.3%
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.8%	97.2%	97.2%	100.0%	100.0%
パークキューブ上野	3,041.61	2,970.77	97.7%	96.5%	97.7%	96.6%	95.6%	96.7%
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,799.76	95.4%	96.9%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,819.15	96.5%	96.5%	98.3%	96.5%	96.5%	98.3%
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,353.42	99.0%	97.3%	96.2%	96.6%	97.9%	97.9%
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,321.58	98.2%	94.1%	97.1%	95.3%	100.0%	95.5%
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,297.15	97.9%	97.9%	97.9%	95.0%	95.0%	99.3%
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	100.0%	98.2%	96.4%	98.2%	100.0%
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,353.90	98.6%	97.9%	99.3%	98.7%	98.4%	100.0%
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,899.14	98.6%	99.3%	98.3%	100.0%	100.0%	99.3%
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,887.47	97.8%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	98.7%	97.5%
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,201.52	97.8%	97.2%	95.9%	94.5%	96.5%	99.0%
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	100.0%	92.0%	91.9%	95.2%	96.2%
パークキューブ大井町	1,511.12	1,446.10	95.7%	95.9%	95.9%	97.3%	97.3%	95.7%
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,405.94	97.9%	95.8%	94.0%	98.2%	100.0%	100.0%
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,288.13	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	96.1%
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,117.66	97.8%	98.1%	97.5%	97.9%	98.7%	98.0%
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,986.78	100.0%	98.5%	98.6%	98.4%	98.2%	96.5%
パークアクシス方南町	1,231.08	1,188.39	96.5%	97.9%	92.3%	93.0%	96.5%	94.4%
パークアクシス板橋	2,567.96	2,567.96	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	97.0%
パークアクシス押上	2,121.29	2,080.06	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	95.0%	97.3%
パークアクシス豊洲	25,537.94	25,257.00	98.9%	98.0%	98.4%	99.8%	98.8%	97.5%
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	99.0%	98.7%
パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,958.75	95.6%	96.5%	96.5%	97.9%	100.0%	100.0%
パークアクシス住吉	1,785.72	1,687.16	94.5%	94.5%	97.2%	100.0%	98.6%	98.6%
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,523.25	97.9%	99.3%	96.2%	98.6%	98.0%	97.9%
パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,140.75	99.0%	99.2%	100.0%	99.2%	96.0%	96.8%
パークアクシス蒲田老番館	1,721.28	1,697.56	98.6%	95.9%	95.9%	94.3%	90.6%	92.0%
パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%	98.0%	98.0%
パークアクシス駒込	1,979.51	1,914.98	96.7%	94.1%	98.0%	98.0%	97.3%	95.3%
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,484.61	95.2%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	97.4%
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,298.80	98.0%	98.1%	97.4%	97.3%	97.7%	98.0%
パークキューブ東品川	10,636.67	10,483.69	98.6%	99.0%	96.8%	97.8%	96.7%	96.2%

物件名称	2018年				2017年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,334.76	96.6%	97.5%	98.3%	96.6%	94.8%	96.7%	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,893.54	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,502.04	94.2%	97.1%	94.3%	97.0%	97.0%	97.0%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,937.40	96.5%	94.3%	95.4%	96.2%	97.9%	97.7%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,180.96	98.7%	97.6%	95.9%	100.0%	99.1%	98.1%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,268.23	97.3%	97.6%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	96.6%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,212.53	98.7%	100.0%	100.0%	97.5%	96.2%	97.6%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,128.59	97.3%	100.0%	97.7%	90.9%	97.7%	97.7%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,268.21	97.5%	100.0%	97.2%	97.2%	95.6%	100.0%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,992.29	100.0%	93.3%	94.2%	95.4%	96.7%	97.9%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,783.26	94.3%	92.2%	95.1%	94.4%	94.4%	97.2%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,329.03	98.9%	97.8%	96.2%	97.8%	98.9%	98.3%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,045.40	98.1%	93.2%	95.1%	96.3%	96.0%	98.5%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,581.09	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	96.5%	95.9%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,413.87	99.4%	96.6%	96.0%	96.4%	97.7%	98.3%	
パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	1,847.01	100.0%	96.2%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	97.8%	97.8%	96.0%	97.4%	100.0%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,532.77	99.2%	97.8%	97.4%	98.1%	97.3%	98.1%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,211.43	97.9%	98.1%	99.0%	98.1%	99.2%	99.6%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,247.65	98.0%	95.0%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	97.1%	97.1%	96.0%	96.0%	98.3%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,427.54	96.6%	96.6%	96.5%	94.8%	97.8%	99.4%	
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,705.48	95.1%	96.8%	93.1%	96.8%	100.0%	100.0%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,610.49	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	96.8%	100.0%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,581.39	97.5%	97.5%	93.1%	97.5%	97.5%	94.2%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,390.46	95.2%	98.2%	98.2%	96.5%	95.2%	93.3%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,520.75	94.1%	95.0%	97.2%	95.7%	94.8%	97.2%	
東京23区小計	370,448.23	363,586.94	98.1%	97.8%	97.4%	97.6%	97.8%	97.7%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,964.88	96.2%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	98.1%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,039.10	98.3%	98.3%	98.5%	98.5%	96.3%	100.0%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,631.44	97.2%	95.4%	97.2%	95.4%	92.7%	93.5%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,235.16	97.5%	96.5%	94.8%	92.1%	92.1%	93.0%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,094.89	92.3%	93.4%	93.4%	90.1%	92.3%	94.6%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,258.65	95.8%	94.9%	94.9%	93.2%	94.1%	94.9%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,034.36	99.2%	97.2%	97.2%	94.9%	96.3%	95.6%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,609.29	95.7%	98.6%	98.6%	97.1%	97.1%	97.1%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,249.20	96.7%	97.8%	98.9%	97.8%	97.8%	94.1%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	22,116.97	96.7%	96.6%	96.7%	95.4%	95.4%	95.5%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,444.88	97.8%	97.6%	97.4%	97.8%	97.0%	95.7%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,595.84	94.1%	92.4%	92.3%	94.4%	98.1%	99.4%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	95.8%	98.2%	98.9%	96.7%	95.7%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,612.75	98.8%	95.6%	95.6%	95.9%	97.1%	96.9%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,707.88	100.0%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	100.0%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,458.83	94.1%	95.0%	95.9%	94.4%	94.4%	93.0%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,540.69	96.6%	97.0%	98.6%	96.8%	98.7%	99.2%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,397.04	98.1%	97.6%	96.7%	96.3%	96.2%	98.1%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,219.55	97.0%	98.5%	94.3%	95.9%	97.4%	98.6%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,686.89	98.0%	98.7%	99.3%	97.3%	96.0%	95.9%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,650.11	97.9%	95.2%	96.3%	97.5%	99.1%	99.1%	
パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	3,983.18	92.4%	93.9%	97.8%	97.8%	96.3%	91.8%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,511.29	91.1%	91.1%	89.2%	88.6%	90.3%	88.5%	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,556.19	97.3%	94.3%	96.5%	98.0%	98.7%	98.7%	
地方主要都市小計 (注5)	65,085.92	62,838.79	96.5%	95.9%	96.5%	96.3%	96.7%	96.3%	
賃貸住宅合計	458,410.28	448,542.70	97.8%	97.4%	97.2%	97.3%	97.5%	97.4%	

物件名称	2018年				2017年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
ドーミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
河合塾京都学伸寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ドーミー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
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%	
ドーミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
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%	
ドーミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
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%	
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%	
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	
ドーミー西荻窪	1,181.91	1,181.91	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ドーミー上杉	2,362.92	2,362.92	100.0%	100.0%	100.0%	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%	
ポートフォリオ全体	486,483.66	476,616.08	98.0%	97.6%	97.4%	97.5%	97.6%	97.5%	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63m<sup>2</sup>)に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注2) 「賃貸住宅」における「賃貸面積」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の合計を記載しています。「ホスピタリティ施設」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

## (二) テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末（2018年2月28日）時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	大川端賃貸棟 (注5)	42,361.39	181	2,106,611	2018年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,405.09	181	113,802	2018年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,602.43	181	162,682	2018年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,509.13	181	88,685	2018年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,789.15	181	91,115	2019年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,704.44	181	286,677	2018年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,009.32	181	275,878	2018年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,334.31	181	63,549	2018年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,509.30	181	105,080	2018年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,889.21	181	204,948	2018年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	181	460,283	2018年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,400.39	181	125,320	2018年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	181	179,879	2018年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,666.38	181	161,747	2018年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,011.28	181	114,785	2018年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,002.46	181	620,702	2018年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,621.73	181	68,491	2018年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	181	111,683	2018年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,159.79	181	158,731	2018年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,257.18	181	118,806	2018年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	181	164,645	2018年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,970.77	181	137,292	2018年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,799.76	181	86,125	2019年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,819.15	181	93,349	2018年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,353.42	181	179,184	2018年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,321.58	181	63,999	2018年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,297.15	181	227,594	2018年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,924.75	181	113,812	2018年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,353.90	181	170,164	2018年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,899.14	181	308,828	2019年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,887.47	181	102,921	2019年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,886.39	181	97,037	2019年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,201.52	181	218,180	2019年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	181	45,251	2019年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,446.10	181	85,404	2018年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,405.94	181	64,681	2018年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,288.13	181	109,381	2018年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	16,117.66	181	604,781	2018年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,986.78	181	173,544	2018年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,188.39	181	48,944	2018年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,567.96	181	110,332	2018年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,080.06	181	92,083	2018年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,463.25	181	77,942	2018年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	25,257.00	181	1,109,732	2018年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,416.29	181	126,822	2019年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,958.75	181	76,956	2019年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,687.16	181	79,225	2019年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,523.25	181	194,252	2019年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,140.75	181	287,461	2018年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壱番館	1,697.56	181	74,337	2019年2月28日	なし
パークアクセス台東根岸	1,283.13	181	52,948	2019年2月28日	なし	
パークアクセス駒込	1,914.98	181	95,850	2019年2月28日	なし	
パークアクセス板橋本町貳番館	3,484.61	181	142,695	2019年2月28日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,860.72	181	851,992	2018年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,483.69	181	418,237	2018年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,334.76	181	135,132	2018年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,893.54	181	122,034	2019年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,502.04	181	88,271	2018年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,937.40	181	654,591	2018年12月31日	なし	
パークキューブ日本橋水天宮	4,180.96	181	185,152	2019年2月28日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
	パークキューブ銀座イースト	3,268.23	181	150,763	2019年2月28日	なし
	パークキューブ茅場町	1,695.06	181	74,484	2019年2月28日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,212.53	181	84,956	2019年2月28日	なし
	パークアクシス清澄白河	1,128.59	181	48,719	2019年2月28日	なし
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	181	76,411	2019年2月28日	なし
	パークアクシス西巢鴨	2,268.21	181	98,658	2019年2月28日	なし
	パークアクシス上野	1,992.29	181	94,470	2019年2月28日	なし
	パークアクシス秋葉原E a s t	1,783.26	181	89,500	2019年2月28日	なし
	パークアクシス茅場町	2,329.03	181	120,345	2019年2月28日	なし
	パークアクシス錦糸町・親水公園	2,045.40	181	92,865	2019年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	181	170,447	2018年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,413.87	181	190,279	2018年7月31日	なし
	パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	181	85,805	2018年9月30日	なし
	パークアクシス日本橋本町	1,808.12	181	96,846	2018年9月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,532.77	181	819,895	2019年3月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	8,211.43	181	483,531	2019年3月31日	なし
	パークアクシス芝浦	1,247.65	181	71,322	2019年3月31日	なし
	パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	181	69,529	2019年3月31日	なし
	パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,427.54	181	243,214	2018年4月30日	なし
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,705.48	181	78,955	2018年4月30日	なし
	パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	181	73,130	2018年4月30日	なし
	パークアクシス馬込レジデンス	1,581.39	181	78,191	2018年4月30日	なし
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	パークアクシス東上野	1,390.46	181	71,821	2018年4月30日	なし
	パークアクシス東高円寺	2,520.75	181	127,261	2018年4月30日	なし
	パークキューブ京王八王子II	2,964.88	181	88,590	2018年8月31日	なし
	パークアクシス西船橋	2,039.10	181	68,266	2019年3月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,631.44	181	105,958	2019年2月28日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,235.16	181	137,910	2019年2月28日	なし
	パークアクシス千葉	2,094.89	181	77,686	2019年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,258.65	181	92,574	2018年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	3,034.36	181	159,187	2018年9月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,609.29	181	79,069	2019年2月28日	なし
	パークアクシス横浜山下町	2,249.20	181	104,635	2018年9月30日	なし
	パークアクシス名駅南	5,444.88	181	169,475	2018年8月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,595.84	181	118,756	2018年9月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,473.67	181	96,328	2018年9月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,612.75	181	122,928	2018年9月30日	なし
	パークアクシス中呉服町	2,707.88	181	74,833	2018年11月30日	なし
	パークアクシス白壁	4,458.83	181	131,079	2018年11月30日	なし
	パークアクシス仙台	8,540.69	181	236,318	2018年11月30日	なし
	パークアクシス博多美野島	3,397.04	181	88,452	2018年11月30日	なし
	パークアクシス高宮東	2,219.55	181	56,894	2018年11月30日	なし
	パークアクシス札幌植物園前	7,686.89	181	167,771	2018年11月30日	なし
	パークアクシス新さっぽろ	3,650.11	181	81,556	2019年2月28日	なし
	パークアクシス江坂広芝町	3,983.18	181	174,414	2019年2月28日	なし
	パークアクシスうつぼ公園	4,511.29	181	175,377	2019年2月28日	なし
	パークキューブ北浜	4,556.19	181	141,213	2018年7月31日	なし
合計		448,104.62		20,031,334		

(注1) 「テナント名称・業種」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で当期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が当期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入(賃料・共益費・施設利用料の合計)を「当期中の運用日数」で除して365を乗じることにより算出し、千円未満を切捨てにより記載しています。

(注4) 各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに貸借人・借借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクシス学芸大学、パークアクシス渋谷神南及びパークアクシス青山骨董通りについては、貸借人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

(注5) 大川端賃貸棟のうち大川端駐車場に係るマスターリース契約の契約満了日は、2019年3月31日となっています。

(注6) 芝浦アイランドエアタワー以外の物件については、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、マスターリース会社から収受しており、芝浦アイランドエアタワーについては、マスターリース会社が留保しています。

## (ホ) 資本的支出の状況

## a. 資本的支出の予定

2018年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2018年10月 至 2020年2月	430	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2018年8月 至 2018年12月	115	-	-
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	駐輪場拡張他共用部設備 改修工事	自 2018年7月 至 2018年10月	110	-	-
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事	自 2018年3月 至 2018年8月	100	-	-
パークキューブ 京王八王子II	東京都八王子市	外壁改修工事	自 2018年2月 至 2018年5月	41	-	-
パークアクシス 白金台	東京都港区	外壁改修工事	自 2018年6月 至 2018年8月	35	-	-

## b. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は269百万円であり、当期費用に区分された修繕費392百万円と合わせ661百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2017年9月 至 2018年2月	89
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事5件	自 2017年9月 至 2018年2月	30
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	共用部エアコン更新工事	自 2017年9月 至 2018年2月	28
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2017年9月 至 2018年2月	19
その他の資本的支出				101
合計				269

## c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立っています。

(単位：百万円)

営業期間	第20期	第21期	第22期
	自 2015年9月1日 至 2016年2月29日	自 2016年3月1日 至 2016年8月31日	自 2016年9月1日 至 2017年2月28日
当期首積立金残高	1,979	2,139	2,293
当期積立額	425	332	512
当期積立金取崩額	265	179	238
次期繰越額	2,139	2,293	2,567

営業期間	第23期	第24期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
当期首積立金残高	2,567	2,697
当期積立額	343	584
当期積立金取崩額	213	263
次期繰越額	2,697	3,018

## (へ) 個別資産の収益状況

当期における個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益(A-B)に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,057,564	56,433	80,672	43,978
その他賃貸事業収入	34,060	1,255	2,342	1,848
不動産賃貸事業収益合計 A	1,091,624	57,688	83,014	45,827
公租公課	84,404	3,120	4,108	2,269
諸経費	255,012	9,106	12,961	10,450
(うち物件管理委託費)	164,744	5,568	7,986	4,526
(うち修繕費)	54,555	1,700	2,911	3,890
(うち信託報酬)	1,851	442	—	—
(うち水道光熱費)	14,062	682	829	557
(うち保険料)	2,538	86	107	62
(うちテナント募集関係費)	12,994	235	957	1,166
(うちその他賃貸事業費用)	4,264	389	167	248
減価償却費	184,246	10,720	14,004	7,832
不動産賃貸事業費用合計 B	523,662	22,947	31,073	20,552
不動産賃貸事業損益 A-B	567,961	34,741	51,940	25,274
賃貸NOI	752,208	45,461	65,944	33,106

	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,183	142,160	136,805	31,513
その他賃貸事業収入	1,403	8,351	7,190	1,673
不動産賃貸事業収益合計 A	46,586	150,512	143,995	33,186
公租公課	2,262	6,655	5,778	1,579
諸経費	8,367	25,319	24,095	6,090
(うち物件管理委託費)	4,601	13,563	13,832	3,751
(うち修繕費)	2,165	7,594	6,966	1,727
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	434	1,118	618	259
(うち保険料)	63	169	174	42
(うちテナント募集関係費)	763	2,652	2,417	309
(うちその他賃貸事業費用)	339	220	85	—
減価償却費	8,201	19,387	21,428	5,481
不動産賃貸事業費用合計 B	18,830	51,363	51,303	13,150
不動産賃貸事業損益 A-B	27,755	99,148	92,692	20,036
賃貸NOI	35,957	118,536	114,121	25,517

	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	52,108	101,632	228,250	62,145
その他賃貸事業収入	1,459	4,199	10,634	3,454
不動産賃貸事業収益合計 A	53,567	105,831	238,884	65,600
公租公課	2,610	4,987	11,026	2,856
諸経費	7,584	15,354	42,099	10,859
(うち物件管理委託費)	4,927	10,289	24,097	6,139
(うち修繕費)	1,620	2,369	10,249	2,367
(うち信託報酬)	—	441	442	442
(うち水道光熱費)	421	483	1,299	527
(うち保険料)	75	133	331	69
(うちテナント募集関係費)	303	1,255	4,257	860
(うちその他賃貸事業費用)	236	380	1,419	453
減価償却費	9,382	15,725	43,805	9,583
不動産賃貸事業費用合計 B	19,577	36,067	96,930	23,300
不動産賃貸事業損益 A-B	33,990	69,764	141,953	42,300
賃貸NOI	43,372	85,490	185,758	51,883

	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	89,200	80,208	56,921	307,800
その他賃貸事業収入	5,863	4,235	2,374	10,223
不動産賃貸事業収益合計 A	95,064	84,444	59,296	318,023
公租公課	4,019	3,980	3,825	14,545
諸経費	13,601	12,519	10,723	48,616
(うち物件管理委託費)	8,986	8,300	5,583	33,795
(うち修繕費)	2,390	2,130	2,568	8,349
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	660	742	453	1,992
(うち保険料)	125	104	73	394
(うちテナント募集関係費)	1,380	859	1,829	3,840
(うちその他賃貸事業費用)	58	381	213	244
減価償却費	15,178	13,758	8,943	45,911
不動産賃貸事業費用合計 B	32,800	30,259	23,492	109,073
不動産賃貸事業損益 A-B	62,264	54,184	35,803	208,950
賃貸NOI	77,443	67,943	44,747	254,861

	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	33,964	55,382	78,713	58,915
その他賃貸事業収入	2,001	3,592	4,038	4,692
不動産賃貸事業収益合計 A	35,965	58,975	82,751	63,607
公租公課	1,761	2,384	3,650	2,597
諸経費	6,884	9,529	13,264	11,156
(うち物件管理委託費)	3,668	5,290	8,272	5,755
(うち修繕費)	1,941	2,183	3,048	2,923
(うち信託報酬)	—	442	442	442
(うち水道光熱費)	403	598	545	706
(うち保険料)	53	62	91	63
(うちテナント募集関係費)	613	875	845	1,087
(うちその他賃貸事業費用)	205	76	19	177
減価償却費	6,451	6,335	10,899	6,549
不動産賃貸事業費用合計 B	15,097	18,249	27,814	20,303
不動産賃貸事業損益 A-B	20,868	40,725	54,936	43,304
賃貸NOI	27,319	47,061	65,836	49,853

	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	81,646	68,081	42,708	46,291
その他賃貸事業収入	3,669	3,273	1,153	2,026
不動産賃貸事業収益合計 A	85,316	71,355	43,861	48,317
公租公課	4,346	3,147	1,929	2,358
諸経費	11,786	14,845	6,421	8,192
(うち物件管理委託費)	7,364	7,002	4,487	4,770
(うち修繕費)	2,480	5,165	1,075	2,158
(うち信託報酬)	442	442	—	—
(うち水道光熱費)	881	742	408	443
(うち保険料)	112	85	54	63
(うちテナント募集関係費)	359	1,196	283	589
(うちその他賃貸事業費用)	146	211	112	166
減価償却費	12,549	9,173	6,750	8,498
不動産賃貸事業費用合計 B	28,682	27,166	15,102	19,049
不動産賃貸事業損益 A-B	56,633	44,188	28,759	29,268
賃貸NOI	69,183	53,362	35,510	37,766

	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	88,856	31,736	112,862	56,438
その他貸貸事業収入	2,274	2,605	4,502	2,300
不動産貸貸事業収益合計 A	91,130	34,342	117,365	58,738
公租公課	5,339	1,432	5,693	3,192
諸経費	16,540	9,102	19,147	8,970
(うち物件管理委託費)	10,240	3,468	11,197	5,746
(うち修繕費)	3,889	3,972	4,947	1,828
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,299	370	867	556
(うち保険料)	154	45	173	79
(うちテナント募集関係費)	867	1,213	1,663	736
(うちその他貸貸事業費用)	88	31	298	23
減価償却費	22,719	6,255	26,600	10,599
不動産貸貸事業費用合計 B	44,599	16,789	51,441	22,763
不動産貸貸事業損益 A-B	46,531	17,552	65,923	35,975
貸貸NOI	69,251	23,807	92,523	46,575

	パークアクシス 浅草橋	パークアクシス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 門前仲町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	84,383	153,145	51,037	48,119
その他貸貸事業収入	5,437	5,290	3,862	2,156
不動産貸貸事業収益合計 A	89,820	158,435	54,899	50,276
公租公課	4,409	7,461	2,577	2,288
諸経費	13,454	21,471	9,714	8,520
(うち物件管理委託費)	8,852	14,520	5,842	5,321
(うち修繕費)	3,066	3,726	1,709	1,563
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	460	1,310	440	622
(うち保険料)	112	224	67	59
(うちテナント募集関係費)	850	1,604	942	768
(うちその他貸貸事業費用)	113	83	711	183
減価償却費	15,682	30,001	11,844	9,303
不動産貸貸事業費用合計 B	33,546	58,933	24,135	20,112
不動産貸貸事業損益 A-B	56,274	99,501	30,764	30,164
貸貸NOI	71,956	129,502	42,608	39,467

	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクシス 西ヶ原
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	108,193	22,439	42,351	32,075
その他貸貸事業収入	3,688	1,529	1,624	1,384
不動産貸貸事業収益合計 A	111,882	23,968	43,975	33,459
公租公課	6,304	1,416	1,822	2,025
諸経費	20,358	5,933	6,126	5,923
（うち物件管理委託費）	10,625	2,824	4,338	3,769
（うち修繕費）	5,991	1,996	945	1,024
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	1,259	286	352	791
（うち保険料）	179	32	53	50
（うちテナント募集関係費）	1,786	762	344	261
（うちその他貸貸事業費用）	516	32	92	26
減価償却費	24,492	4,637	7,276	6,316
不動産貸貸事業費用合計 B	51,154	11,987	15,225	14,264
不動産貸貸事業損益 A-B	60,727	11,981	28,749	19,195
賃貸NOI	85,219	16,618	36,026	25,511

	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸	パークアクシス 方南町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	54,241	299,905	86,058	24,270
その他貸貸事業収入	1,928	12,989	3,205	1,814
不動産貸貸事業収益合計 A	56,169	312,895	89,264	26,085
公租公課	2,359	18,094	4,281	1,396
諸経費	8,425	45,259	15,003	6,048
（うち物件管理委託費）	5,509	27,987	9,900	3,206
（うち修繕費）	1,151	10,672	2,269	1,595
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	535	2,235	814	359
（うち保険料）	81	484	140	42
（うちテナント募集関係費）	898	3,732	1,572	828
（うちその他貸貸事業費用）	249	146	305	16
減価償却費	8,580	52,804	17,205	5,808
不動産貸貸事業費用合計 B	19,364	116,157	36,491	13,252
不動産貸貸事業損益 A-B	36,804	196,737	52,773	12,833
賃貸NOI	45,384	249,541	69,978	18,641

	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場	パークアクシス 豊洲
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	54,713	45,663	38,651	550,305
その他貸貸事業収入	1,438	1,299	958	22,361
不動産貸貸事業収益合計 A	56,151	46,962	39,609	572,667
公租公課	3,255	2,469	1,828	27,661
諸経費	8,647	7,656	6,862	112,688
（うち物件管理委託費）	5,631	4,806	4,385	75,684
（うち修繕費）	1,629	1,638	1,330	15,340
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	514	484	356	10,434
（うち保険料）	98	75	56	893
（うちテナント募集関係費）	624	413	678	8,728
（うちその他貸貸事業費用）	148	238	55	1,606
減価償却費	11,214	9,044	6,286	125,227
不動産貸貸事業費用合計 B	23,117	19,170	14,977	265,577
不動産貸貸事業損益 A-B	33,033	27,792	24,632	307,089
賃貸NOI	44,247	36,836	30,918	432,316

	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	62,890	38,162	39,287	96,328
その他貸貸事業収入	2,333	1,076	1,397	5,188
不動産貸貸事業収益合計 A	65,223	39,238	40,684	101,516
公租公課	3,312	2,489	2,385	5,315
諸経費	9,769	7,100	7,618	20,923
（うち物件管理委託費）	6,245	4,274	5,333	11,086
（うち修繕費）	1,671	1,895	1,308	5,220
（うち信託報酬）	—	—	—	450
（うち水道光熱費）	441	380	381	883
（うち保険料）	95	73	64	146
（うちテナント募集関係費）	1,126	342	293	3,115
（うちその他貸貸事業費用）	188	134	236	20
減価償却費	11,603	9,822	8,923	21,070
不動産貸貸事業費用合計 B	24,685	19,412	18,927	47,308
不動産貸貸事業損益 A-B	40,538	19,825	21,757	54,207
賃貸NOI	52,141	29,648	30,681	75,277

	パークキューブ 八丁堀	パークアクセス 蒲田壺番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	142,549	36,863	26,256	47,531
その他貸貸事業収入	6,618	1,196	1,360	2,075
不動産貸貸事業収益合計 A	149,167	38,059	27,616	49,607
公租公課	6,608	2,069	1,556	2,457
諸経費	22,548	6,516	5,302	7,916
（うち物件管理委託費）	13,712	4,019	3,315	4,859
（うち修繕費）	3,112	1,261	1,072	1,526
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	2,630	381	345	603
（うち保険料）	200	58	48	73
（うちテナント募集関係費）	2,516	654	303	487
（うちその他貸貸事業費用）	375	141	217	364
減価償却費	24,759	6,963	6,090	9,731
不動産貸貸事業費用合計 B	53,916	15,548	12,949	20,105
不動産貸貸事業損益 A-B	95,251	22,511	14,667	29,502
賃貸NOI	120,010	29,474	20,758	39,233

	パークアクセス 板橋本町式番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	70,761	436,806	207,400	67,010
その他貸貸事業収入	1,803	29,197	12,114	2,475
不動産貸貸事業収益合計 A	72,565	466,004	219,514	69,485
公租公課	4,598	21,502	11,216	3,602
諸経費	16,911	170,347	37,113	12,177
（うち物件管理委託費）	8,263	68,037	21,494	7,508
（うち修繕費）	6,816	21,938	8,651	2,313
（うち信託報酬）	—	538	400	—
（うち水道光熱費）	700	11,217	1,139	821
（うち保険料）	125	758	359	99
（うちテナント募集関係費）	900	6,382	3,595	1,363
（うちその他貸貸事業費用）	105	61,473	1,471	71
減価償却費	19,345	88,624	47,586	12,110
不動産貸貸事業費用合計 B	40,854	280,474	95,915	27,891
不動産貸貸事業損益 A-B	31,710	185,529	123,598	41,594
賃貸NOI	51,055	274,153	171,185	53,705

	パークアクシス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー	パークキューブ 日本橋水天宮
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	60,515	43,773	324,605	91,815
その他貸貸事業収入	2,770	2,273	13,932	4,944
不動産貸貸事業収益合計 A	63,286	46,046	338,537	96,759
公租公課	3,101	2,686	18,032	4,102
諸経費	8,520	7,812	60,233	14,970
(うち物件管理委託費)	5,796	4,761	37,024	8,124
(うち修繕費)	1,486	1,102	9,944	4,052
(うち信託報酬)	—	400	—	400
(うち水道光熱費)	520	507	3,668	732
(うち保険料)	88	86	474	146
(うちテナント募集関係費)	525	474	7,199	1,043
(うちその他貸貸事業費用)	102	479	1,922	471
減価償却費	11,221	11,460	56,835	16,479
不動産貸貸事業費用合計 B	22,843	21,959	135,102	35,552
不動産貸貸事業損益 A-B	40,442	24,086	203,434	61,207
貸貸NOI	51,664	35,547	260,270	77,686

	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクシス 清澄白河
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	74,762	36,936	42,128	24,159
その他貸貸事業収入	3,989	1,858	2,546	1,036
不動産貸貸事業収益合計 A	78,751	38,794	44,675	25,196
公租公課	3,703	1,732	2,271	1,230
諸経費	11,915	7,157	7,783	5,100
(うち物件管理委託費)	6,956	3,526	4,086	2,844
(うち修繕費)	3,155	2,353	2,303	1,285
(うち信託報酬)	400	—	—	—
(うち水道光熱費)	554	361	736	281
(うち保険料)	118	45	62	34
(うちテナント募集関係費)	324	817	530	517
(うちその他貸貸事業費用)	405	51	64	137
減価償却費	14,662	4,517	6,896	3,803
不動産貸貸事業費用合計 B	30,281	13,407	16,951	10,134
不動産貸貸事業損益 A-B	48,470	25,386	27,723	15,062
貸貸NOI	63,132	29,904	34,620	18,865

	パークアクセス 浅草橋二丁目	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原E a s t
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	37,891	48,923	46,846	44,382
その他賃貸事業収入	1,570	2,494	2,760	2,390
不動産賃貸事業収益合計 A	39,462	51,417	49,607	46,772
公租公課	2,267	2,188	1,977	2,031
諸経費	5,700	9,981	9,663	9,303
（うち物件管理委託費）	4,484	5,456	5,508	5,146
（うち修繕費）	81	2,832	2,269	2,304
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	466	543	486	465
（うち保険料）	67	75	76	72
（うちテナント募集関係費）	262	955	951	1,161
（うちその他賃貸事業費用）	337	119	369	154
減価償却費	9,125	9,897	10,701	10,219
不動産賃貸事業費用合計 B	17,093	22,068	22,341	21,553
不動産賃貸事業損益 A-B	22,369	29,349	27,265	25,218
賃貸NOI	31,494	39,247	37,966	35,437

	パークアクセス 茅場町	パークアクセス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂	パークキューブ 亀戸
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	59,678	46,051	84,523	94,357
その他賃貸事業収入	1,739	2,109	4,645	3,867
不動産賃貸事業収益合計 A	61,418	48,160	89,169	98,225
公租公課	2,758	1,998	4,496	4,839
諸経費	10,533	8,416	13,126	14,609
（うち物件管理委託費）	6,071	5,437	7,984	9,732
（うち修繕費）	2,268	1,550	2,113	2,140
（うち信託報酬）	—	—	400	400
（うち水道光熱費）	650	484	690	747
（うち保険料）	102	80	116	135
（うちテナント募集関係費）	1,157	697	1,090	995
（うちその他賃貸事業費用）	284	166	730	457
減価償却費	14,798	10,901	13,949	16,736
不動産賃貸事業費用合計 B	28,090	21,317	31,572	36,185
不動産賃貸事業損益 A-B	33,327	26,843	57,597	62,039
賃貸NOI	48,125	37,744	71,546	78,775

	パークアクシス 新御徒町E a s t	パークアクシス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ	パークキューブ 愛宕山タワー
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	42,549	48,025	406,578	239,778
その他貸貸事業収入	1,274	1,417	11,147	10,817
不動産貸貸事業収益合計 A	43,824	49,442	417,725	250,596
公租公課	1,758	2,049	20,131	13,123
諸経費	6,110	7,269	259,534	44,615
（うち物件管理委託費）	4,258	4,747	43,130	30,666
（うち修繕費）	918	1,363	14,109	6,430
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	406	452	2,068	3,475
（うち保険料）	57	60	771	305
（うちテナント募集関係費）	330	595	6,196	3,103
（うちその他貸貸事業費用）	138	50	193,256	633
減価償却費	7,512	8,281	56,444	36,500
不動産貸貸事業費用合計 B	15,380	17,601	336,110	94,239
不動産貸貸事業損益 A-B	28,443	31,841	81,615	156,357
貸貸NOI	35,956	40,123	138,060	192,857

	パークアクシス 芝浦	パークアクシス 浅草・蔵前	パークアクシス 蒲田ステーション ゲート	パークアクシス 錦糸町レジデンス
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	35,368	34,478	120,607	39,153
その他貸貸事業収入	791	2,896	3,486	1,411
不動産貸貸事業収益合計 A	36,159	37,374	124,094	40,564
公租公課	1,854	1,701	4,839	1,723
諸経費	5,958	6,769	15,539	6,676
（うち物件管理委託費）	4,343	3,892	9,956	4,477
（うち修繕費）	842	1,477	2,300	1,236
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	364	414	914	431
（うち保険料）	42	47	153	61
（うちテナント募集関係費）	331	758	1,665	434
（うちその他貸貸事業費用）	35	179	548	35
減価償却費	5,559	6,031	19,362	7,767
不動産貸貸事業費用合計 B	13,372	14,502	39,741	16,167
不動産貸貸事業損益 A-B	22,787	22,872	84,353	24,397
貸貸NOI	28,346	28,903	103,715	32,164

	パークアクセス 押上・隅田公園	パークアクセス 馬込レジデンス	パークアクセス 東上野	パークアクセス 東高円寺
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	36,264	38,774	35,615	63,107
その他賃貸事業収入	1,417	1,490	1,788	3,266
不動産賃貸事業収益合計 A	37,682	40,264	37,404	66,374
公租公課	1,731	2,063	1,748	—
諸経費	6,275	6,955	5,209	9,518
（うち物件管理委託費）	3,663	4,144	3,524	6,335
（うち修繕費）	1,097	648	548	1,363
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	451	310	430	681
（うち保険料）	56	53	51	103
（うちテナント募集関係費）	539	1,725	538	984
（うちその他賃貸事業費用）	465	72	115	51
減価償却費	7,233	6,937	6,710	14,921
不動産賃貸事業費用合計 B	15,240	15,956	13,668	24,440
不動産賃貸事業損益 A-B	22,441	24,308	23,735	41,933
賃貸NOI	29,674	31,245	30,446	56,855

	パークキューブ 京王八王子II	パークアクセス 西船橋	パークアクセス 横浜井土ヶ谷	パークアクセス 千葉新町
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	43,931	33,852	52,543	68,388
その他賃貸事業収入	1,717	928	2,102	3,628
不動産賃貸事業収益合計 A	45,649	34,780	54,646	72,016
公租公課	2,732	2,352	3,444	4,533
諸経費	7,718	6,779	10,737	15,504
（うち物件管理委託費）	4,338	4,260	5,948	8,621
（うち修繕費）	1,966	1,682	3,056	2,905
（うち信託報酬）	442	—	—	—
（うち水道光熱費）	482	398	576	2,635
（うち保険料）	79	63	106	134
（うちテナント募集関係費）	391	293	822	976
（うちその他賃貸事業費用）	17	81	228	231
減価償却費	9,314	9,104	14,306	18,713
不動産賃貸事業費用合計 B	19,764	18,235	28,488	38,751
不動産賃貸事業損益 A-B	25,884	16,545	26,157	33,265
賃貸NOI	35,198	25,649	40,464	51,979

	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	38,524	45,906	78,939	39,209
その他貸貸事業収入	1,190	1,268	3,863	1,061
不動産貸貸事業収益合計 A	39,714	47,175	82,803	40,270
公租公課	2,642	2,406	3,853	2,074
諸経費	9,165	8,029	14,491	6,820
(うち物件管理委託費)	5,514	5,006	9,336	4,513
(うち修繕費)	1,681	1,096	2,802	981
(うち信託報酬)	—	—	400	—
(うち水道光熱費)	875	620	521	352
(うち保険料)	79	93	121	61
(うちテナント募集関係費)	753	1,157	1,182	612
(うちその他貸貸事業費用)	262	54	128	299
減価償却費	12,237	12,664	18,737	9,404
不動産貸貸事業費用合計 B	24,045	23,099	37,082	18,299
不動産貸貸事業損益 A-B	15,668	24,075	45,720	21,971
賃貸NOI	27,906	36,739	64,458	31,376

	パークアクシス 横浜山下町	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	51,887	84,041	58,890	47,768
その他貸貸事業収入	1,840	1,584	1,424	428
不動産貸貸事業収益合計 A	53,727	85,625	60,314	48,196
公租公課	3,206	5,478	3,558	3,390
諸経費	7,843	14,574	10,947	9,819
(うち物件管理委託費)	5,567	8,214	6,236	5,611
(うち修繕費)	627	2,890	2,055	1,718
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	572	1,129	921	541
(うち保険料)	85	159	111	92
(うちテナント募集関係費)	904	1,405	1,048	685
(うちその他貸貸事業費用)	86	775	574	1,168
減価償却費	11,622	18,654	15,447	13,247
不動産貸貸事業費用合計 B	22,672	38,706	29,953	26,456
不動産貸貸事業損益 A-B	31,055	46,918	30,360	21,740
賃貸NOI	42,677	65,573	45,808	34,987

	パークアクセス 博多駅南	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	60,959	37,109	65,000	117,188
その他賃貸事業収入	885	134	576	3,960
不動産賃貸事業収益合計 A	61,844	37,243	65,577	121,148
公租公課	4,285	2,807	4,936	7,666
諸経費	15,037	7,876	10,653	23,677
(うち物件管理委託費)	6,724	5,069	7,435	12,934
(うち修繕費)	4,649	1,328	1,154	5,441
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	781	965	836	1,394
(うち保険料)	115	74	131	218
(うちテナント募集関係費)	1,012	189	565	2,018
(うちその他賃貸事業費用)	1,753	248	528	1,670
減価償却費	15,836	8,842	14,247	24,267
不動産賃貸事業費用合計 B	35,159	19,526	29,836	55,611
不動産賃貸事業損益 A-B	26,684	17,716	35,740	65,537
賃貸NOI	42,521	26,559	49,988	89,805

	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東	パークアクセス 札幌植物園前	パークアクセス 新さっぽろ
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	43,862	28,213	83,196	40,443
その他賃貸事業収入	431	235	895	1,059
不動産賃貸事業収益合計 A	44,294	28,449	84,091	41,502
公租公課	3,913	2,534	8,178	3,896
諸経費	9,589	6,241	15,525	8,338
(うち物件管理委託費)	5,011	3,241	8,728	4,213
(うち修繕費)	1,988	1,080	2,357	2,289
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	812	729	2,076	1,306
(うち保険料)	107	72	188	97
(うちテナント募集関係費)	568	401	1,206	330
(うちその他賃貸事業費用)	1,102	716	967	101
減価償却費	12,328	9,912	21,162	12,681
不動産賃貸事業費用合計 B	25,830	18,687	44,865	24,916
不動産賃貸事業損益 A-B	18,463	9,761	39,225	16,586
賃貸NOI	30,792	19,674	60,388	29,268

	パークアクセス 江坂広芝町	パークアクセス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドリーミー芦屋
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	86,490	86,967	70,026	40,404
その他貸貸事業収入	4,511	4,983	702	—
不動産貸貸事業収益合計 A	91,002	91,951	70,728	40,404
公租公課	5,006	5,732	4,386	3,182
諸経費	18,809	17,221	12,287	173
（うち物件管理委託費）	9,978	9,868	7,242	—
（うち修繕費）	4,735	3,325	2,485	71
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	829	786	1,293	—
（うち保険料）	155	175	138	101
（うちテナント募集関係費）	2,445	2,632	949	—
（うちその他貸貸事業費用）	664	432	176	—
減価償却費	20,776	22,930	17,321	13,687
不動産貸貸事業費用合計 B	44,592	45,884	33,994	17,042
不動産貸貸事業損益 A-B	46,409	46,067	36,733	23,361
貸貸NOI	67,186	68,997	54,055	37,048

	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドリーミー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500
その他貸貸事業収入	—	—	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	39,492	37,002	16,476	55,500
公租公課	2,114	2,066	1,190	2,564
諸経費	230	76	91	80
（うち物件管理委託費）	—	—	—	—
（うち修繕費）	140	—	45	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	90	76	46	80
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	—	—	—
減価償却費	12,879	8,259	5,489	10,802
不動産貸貸事業費用合計 B	15,223	10,401	6,770	13,447
不動産貸貸事業損益 A-B	24,268	26,600	9,705	42,052
貸貸NOI	37,147	34,859	15,194	52,855

	ドーミー中板橋	フィロソフィア 西台	ドーミー武蔵小杉	アルティス 仙台花京院
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	38,244	45,000	43,284	22,845
その他貸貸事業収入	—	—	—	4
不動産貸貸事業収益合計 A	38,244	45,000	43,284	22,850
公租公課	2,700	2,958	2,754	1,795
諸経費	65	80	296	312
（うち物件管理委託費）	—	—	—	28
（うち修繕費）	—	—	221	236
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	65	80	74	45
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	—	—	1
減価償却費	8,188	10,629	9,804	5,883
不動産貸貸事業費用合計 B	10,955	13,669	12,855	7,991
不動産貸貸事業損益 A-B	27,288	31,330	30,428	14,858
貸貸NOI	35,477	41,960	40,233	20,742

	アルティス 仙台木町通	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 (底地)	ドーミー西荻窪	グランダ金沢八景
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	53,622	16,800	30,240	(注)
その他貸貸事業収入	3	36	—	(注)
不動産貸貸事業収益合計 A	53,625	16,836	30,240	(注)
公租公課	5,212	552	1,088	—
諸経費	2,378	—	50	42
（うち物件管理委託費）	70	—	—	—
（うち修繕費）	247	—	—	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	116	—	50	42
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	1,944	—	—	—
減価償却費	14,259	—	4,409	5,518
不動産貸貸事業費用合計 B	21,850	552	5,547	5,561
不動産貸貸事業損益 A-B	31,775	16,284	24,692	16,818
貸貸NOI	46,034	16,284	29,101	22,337

(注) 賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

		ドーミー上杉
運用日数(日)		181
貸貸事業収入		38,328
その他貸貸事業収入		—
不動産貸貸事業収益合計 A		38,328
公租公課		—
諸経費		1,905
(うち物件管理委託費)		—
(うち修繕費)		1,820
(うち信託報酬)		—
(うち水道光熱費)		—
(うち保険料)		85
(うちテナント募集関係費)		—
(うちその他貸貸事業費用)		—
減価償却費		3,842
不動産貸貸事業費用合計 B		5,747
不動産貸貸事業損益 A-B		32,580
賃貸NOI		36,422

## (ト) 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する不動産又は信託不動産について、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が当期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも2018年2月28日です。

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社 (注2)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	30,816	29,400	29,900	4.0%	28,900	3.8%	4.2%	30,700	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	2,020	2,060	4.0%	1,980	3.8%	4.2%	1,080	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,220	3,280	3.9%	3,150	3.7%	4.1%	2,310	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,740	1,770	3.9%	1,710	3.7%	4.1%	1,460	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,560	1,580	4.2%	1,550	4.0%	4.4%	949	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	5,640	5,740	4.0%	5,590	3.8%	4.2%	4,670	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス文京ステージ	4,440	5,040	5,130	4.2%	5,000	4.0%	4.4%	3,100	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	1,110	1,130	4.1%	1,090	3.9%	4.3%	764	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,840	1,870	4.3%	1,820	4.1%	4.5%	1,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,730	3,790	4.0%	3,710	3.8%	4.2%	3,630	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	8,680	8,840	4.0%	8,610	3.8%	4.2%	5,600	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,300	2,340	4.1%	2,250	3.9%	4.3%	1,060	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の杜	2,910	3,430	3,500	4.0%	3,360	3.8%	4.2%	1,970	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	3,000	3,060	4.0%	2,980	3.8%	4.2%	2,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,150	2,190	3.9%	2,110	3.7%	4.1%	3,000	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	11,700	11,900	4.0%	11,400	3.8%	4.2%	6,010	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,240	1,260	4.1%	1,210	3.9%	4.3%	595	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,150	2,190	4.0%	2,110	3.8%	4.2%	789	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,050	3,110	4.0%	2,980	3.8%	4.2%	1,360	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,270	2,310	4.0%	2,220	3.8%	4.2%	1,400	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,010	3,060	4.1%	2,950	3.9%	4.3%	1,230	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,510	2,550	4.1%	2,460	3.9%	4.3%	1,070	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,620	1,650	4.1%	1,590	3.9%	4.3%	849	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,680	1,710	4.2%	1,660	4.0%	4.4%	1,160	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	3,050	3,100	4.4%	3,030	4.2%	4.6%	1,820	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,130	1,150	4.2%	1,120	4.0%	4.4%	626	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,840	3,900	4.5%	3,820	4.3%	4.7%	2,870	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	2,080	2,120	4.2%	2,040	4.0%	4.4%	1,050	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	3,100	3,190	4.3%	3,100	4.1%	4.5%	1,920	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,780	5,890	4.1%	5,670	3.9%	4.3%	2,610	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,790	1,820	4.1%	1,780	3.9%	4.3%	1,560	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,690	1,720	4.3%	1,680	4.1%	4.5%	804	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,110	4,190	4.1%	4,030	3.9%	4.3%	1,650	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	841	857	4.0%	824	3.8%	4.2%	724	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,590	1,620	4.3%	1,570	4.1%	4.5%	741	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西ヶ原	840	1,010	1,020	4.6%	1,000	4.4%	4.8%	587	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	1,910	1,940	4.2%	1,870	4.0%	4.4%	813	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	10,000	10,200	4.6%	9,940	4.4%	4.8%	6,380	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	2,890	2,940	4.5%	2,870	4.3%	4.7%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	867	882	4.3%	861	4.1%	4.5%	576	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	1,980	2,020	4.1%	1,940	3.9%	4.3%	1,010	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,510	1,530	4.5%	1,500	4.3%	4.7%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,450	1,480	4.0%	1,420	3.8%	4.2%	762	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス豊洲	14,300	18,600	18,900	4.3%	18,400	4.1%	4.5%	12,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	2,320	2,370	4.2%	2,300	4.0%	4.4%	1,660	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,250	1,270	4.4%	1,240	4.2%	4.6%	863	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,240	1,270	4.6%	1,230	4.3%	4.9%	786	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	3,630	3,710	4.0%	3,600	3.8%	4.2%	2,940	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,460	5,560	4.1%	5,420	3.9%	4.3%	4,320	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社 (注2)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス蒲田老番館	1,069	1,320	1,340	4.3%	1,310	4.1%	4.5%	832	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	816	827	4.5%	811	4.3%	4.7%	616	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,780	1,810	4.2%	1,760	4.0%	4.4%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町式番館	1,859	2,280	2,310	4.4%	2,260	4.2%	4.6%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー (注3)	7,905	9,180	—	—	29,600	4.0%	5.8%	5,830	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	6,950	7,080	4.5%	6,890	4.2%	4.8%	5,320	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,580	2,630	4.0%	2,520	3.8%	4.2%	1,380	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,160	2,200	4.2%	2,110	4.0%	4.4%	918	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,390	1,400	4.6%	1,380	4.4%	4.8%	1,300	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	11,700	12,000	4.1%	11,600	3.9%	4.3%	7,510	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	3,450	3,510	4.1%	3,380	3.9%	4.3%	1,570	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	2,710	2,760	4.1%	2,660	3.9%	4.3%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,440	1,460	4.1%	1,410	3.9%	4.3%	627	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,600	1,630	4.2%	1,560	4.0%	4.4%	638	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	863	879	4.2%	847	4.0%	4.4%	468	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,290	1,310	4.3%	1,280	4.1%	4.5%	856	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,730	1,760	4.3%	1,710	4.1%	4.5%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,660	1,690	4.3%	1,640	4.1%	4.5%	906	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原E a s t	1,369	1,620	1,650	4.3%	1,610	4.1%	4.5%	857	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,180	2,210	4.2%	2,160	4.0%	4.4%	1,790	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,620	1,640	4.4%	1,610	4.2%	4.6%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ春日安藤坂	2,670	3,180	3,240	4.1%	3,110	3.9%	4.3%	1,670	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,570	3,640	4.2%	3,490	4.0%	4.4%	2,020	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス新御徒町E a s t	1,299	1,510	1,530	4.3%	1,500	4.1%	4.5%	1,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋本町	1,469	1,830	1,860	4.0%	1,810	3.8%	4.2%	1,140	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	4,880	4,830	(注4)	4,900	(注4)	—	4,290	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ愛宕山タワー	8,650	9,050	9,200	4.0%	8,900	3.8%	4.2%	6,930	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス芝浦	1,045	1,290	1,310	4.1%	1,260	3.9%	4.3%	966	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,330	1,360	4.1%	1,300	3.9%	4.3%	573	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,144	4,780	4,860	4.1%	4,700	3.9%	4.3%	2,620	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,490	1,510	4.1%	1,460	3.9%	4.3%	732	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,300	1,330	4.3%	1,270	4.1%	4.5%	622	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,500	1,520	4.3%	1,470	4.1%	4.5%	1,300	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス東上野	1,250	1,320	1,330	4.2%	1,300	4.0%	4.4%	1,090	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス東高円寺	2,300	2,360	2,400	4.3%	2,340	4.1%	4.5%	2,110	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,330	1,350	4.8%	1,310	4.6%	5.0%	684	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	975	985	4.9%	970	4.7%	5.1%	761	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,720	1,750	4.7%	1,710	4.5%	4.9%	1,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,980	2,010	4.9%	1,970	4.7%	5.1%	1,410	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,100	1,110	5.0%	1,090	4.8%	5.2%	762	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,370	1,390	5.0%	1,350	4.8%	5.2%	700	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,840	2,890	4.4%	2,790	4.2%	4.6%	1,350	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,320	1,350	4.6%	1,310	4.4%	4.8%	694	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜山下町	1,539	1,810	1,840	4.5%	1,800	4.3%	4.7%	1,340	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,350	2,370	5.0%	2,340	4.8%	5.2%	2,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,740	1,770	4.9%	1,730	4.7%	5.1%	1,220	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,380	1,400	4.6%	1,350	4.4%	4.8%	992	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,760	1,790	4.7%	1,720	4.5%	4.9%	928	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	998	1,020	4.7%	976	4.5%	4.9%	551	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,980	2,010	4.9%	1,960	4.7%	5.1%	1,480	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	3,170	3,210	5.3%	3,150	5.1%	5.5%	2,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,100	1,110	5.1%	1,090	4.9%	5.3%	1,180	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	697	705	5.1%	693	4.9%	5.3%	754	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,950	1,970	5.3%	1,940	5.1%	5.5%	1,740	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法	鑑定会社 (注2)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	積算価格 (百万円)	
パークアクシス新さっぽろ	827	937	949	5.4%	932	5.2%	5.6%	857	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,680	2,720	4.8%	2,660	4.6%	5.0%	1,670	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,850	2,910	4.8%	2,830	4.6%	5.0%	1,920	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,140	2,170	4.9%	2,120	4.7%	5.1%	1,460	大和不動産鑑定株式会社
賃貸住宅合計	288,071	327,094							
ドームー芦屋	928	1,270	1,280	5.4%	1,260	5.1%	5.6%	1,290	森井総合鑑定株式会社
河合塾京都学仲寮	991	1,300	1,310	5.2%	1,280	4.9%	5.4%	881	森井総合鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,230	1,250	5.2%	1,210	5.0%	5.4%	722	森井総合鑑定株式会社
ドームー洛北	374	479	485	5.6%	473	5.4%	5.8%	360	森井総合鑑定株式会社
立教大学国際交流寮 R U I D志木	1,478	1,890	1,910	5.4%	1,860	5.2%	5.6%	820	森井総合鑑定株式会社
ドームー中板橋	1,041	1,380	1,400	4.8%	1,360	4.6%	5.0%	1,020	森井総合鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,620	1,640	4.9%	1,590	4.7%	5.1%	881	森井総合鑑定株式会社
ドームー武蔵小杉	1,152	1,520	1,540	5.1%	1,500	4.9%	5.3%	1,130	森井総合鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	653	657	5.6%	651	5.4%	5.8%	596	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,470	1,480	5.6%	1,470	5.4%	5.8%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	735	805	819	4.0%	790	3.8%	4.2%	(注5)832	一般財団法人日本不動産研究所
ドームー西荻窪	1,100	1,190	1,210	4.5%	1,180	(注6)	4.7%	1,030	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	861	874	4.7%	848	4.5%	4.9%	516	森井総合鑑定株式会社
ドームー上杉	1,050	1,160	1,170	5.6%	1,140	5.4%	5.8%	811	森井総合鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	13,488	16,828							
総合計	301,559	343,922							

(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2)森井総合鑑定株式会社は、2018年4月1日付で商号をJLL森井鑑定株式会社に変更しています。

(注3)①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」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を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が、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、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「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

(注4)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を作成した不動産鑑定評価書において、「本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益(償却前)に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地または建物等の残存価格並びに建物等の撤去費用を現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法である「直接還元法(有期還元法インウッド式)」並びに一定期間の純収益及び復帰価格(有期還元法インウッド式による)の現在価値の総和を求める方法である「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、当該見解に基づく割引率は次のとおりです。

「有期還元法インウッド式割引率」4.6%

「DCF法割引率」価格時点から1年目～10年目:4.4% 価格時点から11年目～借地契約満了時点:4.8%

(注5)メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)の「積算価格」は、割合法による価格を記載しています。

(注6)ドームー西荻窪における「割引率」は、オペレータとの間の定期建物賃貸借契約における賃料改定不可期間・解約不可期間を考慮し、次のとおり3期間に区分し査定されています。

初年度～3年度:4.4%、4年度～8年度:4.5%、9年度以降:4.6%

## (チ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達 価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	360	2,028,863	8,518,000
(パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	100	684,951	3,013,000
(ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	—	119,772	284,300
(大川端駐車場)	清水建設株式会社	2014年2月13日	—	—	917,361	9,772,200
パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	82	85,791	744,418
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	210	75,602	924,596
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	295	53,121	534,317
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	717	64,855	554,666
パークアクセス白金台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	115,930	1,529,000
パークアクセス文京ステージ	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	146,620	1,570,000
パークアクセス月島	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	34,550	414,000
パークアクセス大塚	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	56,850	715,000
パークアクセス南麻布	株式会社 ERIソリューション	2013年6月28日	—	—	102,350	1,146,040
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社 ERIソリューション	2014年12月22日	—	—	255,530	2,967,000
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	759	75,061	582,405
パークアクセス本郷の社	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	100,720	1,163,000
パークアクセス溜池山王	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	78,420	985,000
パークアクセス六本木増町公園	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	60,610	718,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	293,450	3,790,000
パークアクセス御徒町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	48,260	523,000
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	203	52,636	517,928
パークキューブ神田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	78,838	933,100
パークキューブ市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	55,977	662,200
パークキューブ浅草田原町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	96,980	1,113,800
パークキューブ上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	77,486	879,000
パークキューブ池袋要町	三井住友建設株式会社	2012年10月30日	—	194	27,355	416,599
パークアクセス目黒本町	清水建設株式会社	2012年10月30日	—	—	57,794	507,000
パークアクセス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	2012年10月30日	—	313	33,102	613,051
パークアクセス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	2012年10月30日	—	540	34,074	617,049
パークアクセス秋葉原	清水建設株式会社	2012年10月30日	—	200	49,998	349,000
パークアクセス東陽町	株式会社 ERIソリューション	2013年6月28日	—	—	140,390	1,630,000
パークアクセス滝野川	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	700	56,021	620,618
パークアクセス浅草橋	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	690	74,684	875,551
パークアクセス日本橋浜町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	124,990	2,150,000
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	—	—	48,330	538,000
パークアクセス門前仲町	清水建設株式会社	2012年10月30日	—	—	57,828	493,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	330	93,968	1,408,058
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	113	17,632	246,831
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	395	26,289	417,038
パークアクセス西ヶ原	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	413	35,935	404,795
パークアクセス錦糸町	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	676	66,581	670,801
パークアクセス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	1,342	258,719	3,938,970
パークアクセス亀戸	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	683	66,671	1,066,718
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	366	32,183	410,521

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
パークアクセス板橋	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	964	66,266	812,155
パークアクセス押上	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	2,294	53,168	640,287
パークアクセス高田馬場	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	568	38,816	463,921
パークアクセス豊洲	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクセス八丁堀	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	441	51,495	808,441
パークアクセス板橋本町	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	911	38,386	620,158
パークアクセス住吉	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	69	36,608	542,951
パークキューブ四谷三丁目	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	1,335	70,882	1,241,946
パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	101,115	1,664,700
パークアクセス蒲田壱番館	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	35,069	520,400
パークアクセス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2015年12月18日	—	—	37,100	488,000
パークアクセス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	35,149	557,900
パークアクセス板橋本町式番館 芝浦アイランドエアタワー (注6)	清水建設株式会社	2015年12月9日	—	100	110,627	1,096,000
(エアタワー)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	630,081	5,371,618
(エアテラス)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	16,395	163,308
パークキューブ東品川	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	298,434	3,193,200
パークキューブ笹塚	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	51,520	886,000
パークアクセス東十条	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	71,120	837,000
パークキューブ平和台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	62,930	765,000
パークキューブ目黒タワー	三井住友建設株式会社	2012年11月5日	—	578	245,020	3,892,275
パークキューブ日本橋水天宮	三井住友建設株式会社	2013年1月16日	—	395	82,776	1,211,860
パークキューブ銀座イースト	三井住友建設株式会社	2013年1月16日	—	1,339	61,487	980,853
パークキューブ茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年1月23日	—	—	21,168	347,200
パークキューブ本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年1月17日	—	—	29,901	488,300
パークアクセス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年1月11日	—	—	15,975	264,000
パークアクセス浅草橋二丁目	三井住友建設株式会社	2012年12月27日	—	175	26,620	563,981
パークアクセス西巢鴨	清水建設株式会社	2012年12月27日	—	—	35,510	619,000
パークアクセス上野	三井住友建設株式会社	2012年12月27日	—	—	30,942	637,427
パークアクセス秋葉原E a s t	三井住友建設株式会社	2012年12月27日	—	—	16,360	597,582
パークアクセス茅場町	三井住友建設株式会社	2012年12月27日	—	—	24,674	854,440
パークアクセス錦糸町・親水公園	三井住友建設株式会社	2012年12月27日	—	60	18,691	663,787
パークキューブ春日安藤坂	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年5月30日	—	—	58,220	901,000
パークキューブ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年7月3日	—	—	67,226	1,053,800
パークアクセス新御徒町E a s t	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年9月5日	—	—	17,935	446,300
パークアクセス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年9月5日	—	—	22,006	461,540
パークキューブ西ヶ原ステージ	三井住友建設株式会社	2014年1月24日	—	—	243,843	6,474,816
パークキューブ愛宕山タワー	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年2月10日	—	—	144,116	2,449,700
パークアクセス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年2月10日	—	—	13,145	337,500

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
パークアクセス浅草・蔵前	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年2月10日	—	—	14,864	378,700
パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年12月15日	—	—	36,768	1,237,700
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年12月15日	—	—	15,871	507,600
パークアクセス押上・隅田公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年12月15日	—	—	14,384	462,200
パークアクセス馬込レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	14,800	432,900
パークアクセス東上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	12,800	417,200
パークアクセス東高円寺	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年2月17日	—	—	28,210	849,000
パークキューブ京王八王子Ⅱ	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	598	62,148	690,222
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	111	42,285	498,492
パークアクセス横浜井土ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	57,764	909,700
パークアクセス千葉新町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	121,010	1,291,000
パークアクセス千葉	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	46,580	759,000
パークキューブ北松戸	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	67,650	893,000
パークキューブ武蔵小杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	30	—	71,656	1,042,000
パークアクセス横浜反町公園	清水建設株式会社	2012年12月27日	—	—	31,312	512,000
パークアクセス横浜山下町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年9月5日	—	—	31,642	670,840
パークアクセス名駅南	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	129,040	1,446,000
パークアクセス丸の内	三井住友建設株式会社	2012年10月30日	—	244	74,546	900,434
パークアクセス六本松	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	517	68,841	733,948
パークアクセス博多駅南	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	201	80,408	886,962
パークアクセス中呉服町	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	20	—	68,960	621,000
パークアクセス白壁	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	—	30	69,170	956,000
パークアクセス仙台	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	718	116,141	1,666,704
パークアクセス博多美野島	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	573	75,109	931,692
パークアクセス高宮東	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	608	42,967	627,611
パークアクセス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	887	138,009	1,550,998
パークアクセス新さっぽろ	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	59,580	854,000
パークアクセス江坂広芝町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	30	—	90,009	1,335,700
パークアクセスうつぼ公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	60	—	94,234	1,405,000
パークキューブ北浜	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2013年7月4日	—	—	70,769	1,090,800
賃貸住宅合計			140	23,597	12,316,334	139,901,319
ドームー芦屋	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	77,600	1,007,000
河合塾京都学伸寮	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	90,670	785,000
駿台堀川寮	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	70,540	655,000
ドームー洛北	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	46,060	357,000
立教大学国際交流寮RUID志木	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	30	46,600	760,000

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
ドーミー中板橋	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	57,010	659,000
フィロソフィア西台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	60,140	762,000
ドーミー武蔵小杉	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	43,530	710,000
アルティス仙台花京院	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	46,320	487,000
アルティス仙台木町通	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	90,310	1,198,000
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—
ドーミー西荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月9日	—	—	47,404	353,500
グランダ金沢八景	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年3月24日	—	—	13,368	355,400
ドーミー上杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年6月12日	—	—	93,459	723,700
ホスピタリティ施設合計			—	30	783,011	8,812,600
総合計			140	23,627	13,099,345	148,713,919

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、各調査会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。また、各報告内容は、一定時点における各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に実施することが望まれる修繕費用です。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間で想定される修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。

(注6) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

## (リ) 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	1.8%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		2.7%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		2.7%
大川端賃貸棟(大川端駐車場)		1.7%
パークアクセス学芸大学		5.0%
パークアクセス渋谷神南		4.1%
パークアクセス青山骨董通り		4.5%
パークアクセス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクセス白金台		4.2%
パークアクセス文京ステージ		3.6%
パークアクセス月島		3.2%
パークアクセス大塚		2.4%
パークアクセス南麻布		3.0%
パークアクセス日本橋ステージ		4.5%
パークアクセス浜松町		3.3%
パークアクセス本郷の杜		4.0%
パークアクセス溜池山王		3.5%
パークアクセス六本木檜町公園		5.8%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクセス御徒町		4.0%
パークキューブ本郷		3.9%
パークキューブ神田		2.4%
パークキューブ市ヶ谷		2.9%
パークキューブ浅草田原町		2.8%
パークキューブ上野		2.8%
パークキューブ池袋要町		3.8%
パークアクセス目黒本町		5.8%
パークアクセス新板橋(イースト)		3.4%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		3.3%
パークアクセス秋葉原		3.3%
パークアクセス東陽町		5.8%
パークアクセス滝野川		4.0%
パークアクセス浅草橋		3.2%
パークアクセス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクセス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクセス西ヶ原		2.4%
パークアクセス錦糸町		4.2%
パークアクセス辰巳ステージ		5.1%
パークアクセス亀戸		5.6%
パークアクセス方南町		3.0%
パークアクセス板橋		5.3%
パークアクセス押上		4.9%
パークアクセス高田馬場		2.7%
パークアクセス豊洲	3.9%	
パークアクセス八丁堀	3.2%	
パークアクセス板橋本町	4.0%	
パークアクセス住吉	7.4%	
パークキューブ四谷三丁目	5.1%	
パークキューブ八丁堀	2.4%	
パークアクセス蒲田老番館	6.7%	
パークアクセス台東根岸	4.2%	
パークアクセス駒込	2.5%	
パークアクセス板橋本町武番館	3.1%	
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)	1.9%	
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)	7.5%	
パークキューブ東品川	3.5%	
パークキューブ笹塚	3.4%	
パークアクセス東十条	3.1%	
パークキューブ平和台	2.8%	
パークキューブ目黒タワー	2.2%	
パークキューブ日本橋水天宮	4.4%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ銀座イースト	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	3.0%
パークキューブ茅場町		3.2%
パークキューブ本所吾妻橋		4.6%
パークアクシス清澄白河		3.7%
パークアクシス浅草橋二丁目		3.4%
パークアクシス西巢鴨		3.9%
パークアクシス上野		3.3%
パークアクシス秋葉原E a s t		3.8%
パークアクシス茅場町		3.0%
パークアクシス錦糸町・親水公園		7.5%
パークキューブ春日安藤坂		2.7%
パークキューブ亀戸		5.5%
パークアクシス新御徒町E a s t		3.0%
パークアクシス日本橋本町		2.5%
パークキューブ西ヶ原ステージ		2.5%
パークキューブ愛宕山タワー		2.4%
パークアクシス芝浦		5.2%
パークアクシス浅草・蔵前		3.0%
パークアクシス蒲田ステーションゲート		3.2%
パークアクシス錦糸町レジデンス		4.0%
パークアクシス押上・隅田公園		5.2%
パークアクシス馬込レジデンス		9.6%
パークアクシス東上野		4.0%
パークアクシス東高円寺		5.1%
パークキューブ京王八王子II		4.0%
パークアクシス西船橋		3.2%
パークアクシス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクシス千葉新町		1.9%
パークアクシス千葉		2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクシス横浜反町公園		4.1%
パークアクシス横浜山下町		8.2%
パークアクシス名駅南		3.7%
パークアクシス丸の内		2.9%
パークアクシス六本松		2.5%
パークアクシス博多駅南		3.0%
パークアクシス中呉服町		2.9%
パークアクシス白壁		3.0%
パークアクシス仙台		2.8%
パークアクシス博多美野島		2.7%
パークアクシス高宮東		5.1%
パークアクシス札幌植物園前		1.1%
パークアクシス新さっぽろ	2.4%	
パークアクシス江坂広芝町	4.9%	
パークアクシスうつぼ公園	8.6%	
パークキューブ北浜	5.7%	
ドーミー芦屋	6.6%	
河合塾京都学伸寮	12.9%	
駿台堀川寮	8.8%	
ドーミー洛北	8.8%	
立教大学国際交流寮R U I D志木	3.0%	
ドーミー中板橋	5.5%	
フィロソフィア西台	5.3%	
ドーミー武蔵小杉	7.3%	
アルティス仙台花京院	3.0%	
アルティス仙台木町通	2.7%	
ドーミー西荻窪	8.8%	
グランダ金沢八景	9.6%	
ドーミー上杉	4.6%	
ポートフォリオPML (注2)	2.4%	

(注1) 「PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2018年2月26日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「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。