

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10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11月30日 分配金支払開始予定日 2018年11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8月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018年8月31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8月期	11,047	(1.6)	4,935	(△0.4)	4,439	(△0.2)	4,438	(△0.2)
2018年2月期	10,870	(0.9)	4,955	(6.0)	4,448	(8.0)	4,447	(8.0)

	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8月期	9,161	3.2	1.5	40.2
2018年2月期	9,178	3.2	1.5	40.9

(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 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年8月期	9,161	4,438	0	0	100.0	3.2
2018年2月期	9,179	4,447	0	0	100.0	3.2

(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8月期	294,692	140,167	47.6	289,290
2018年2月期	293,998	140,176	47.7	289,308

(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8月期	6,775	△ 2,114	△ 3,947	8,380
2018年2月期	6,235	△ 301	△ 5,116	7,666

2. 2019年2月期の運用状況の予想 (2018年9月1日～2019年2月28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
2019年2月期	11,058 (0.1)	5,031 (2.0)	4,556 (2.6)	4,555 (2.6)	9,350	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年2月期) 9,402円

(注) 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) については、当期未処分利益のうち一部を内部留保する前提で計算しています。

※ 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 (自己投資口を含む)	2018年8月期	484,522 口	2018年2月期	484,522 口
② 期末自己投資口数	2018年8月期	— 口	2018年2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) 発行済投資口の総口数の増減	23
4. 役員の変動	23
(1) 本投資法人の役員	23
(2) 資産運用会社の役員	23
5. 参考情報	24
(1) 投資状況	24
(2) 投資資産	24

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年5月31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(2018年5月31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、122物件・総戸数12,052戸・取得総額3,032億円(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、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等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区及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、2018年3月に1物件(取得価格17億円)を新規に取得しました。

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、賃料水準及び稼働率の維持・向上を図っております。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の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又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又は事業法人と協議調整を図っております。

ポートフォリオの競争力の維持・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、大川端賃貸棟の共用部及び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、サービスアパートメント、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) 資金調達概要

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1,475億円(前期比5億円増加)、長期負債比率は95.3%、長期固定負債比率は92.5%、総資産有利子負債比率(LTV)は50.1%、長期有利子負債の平均残存年数は4.2年、借入先金融機関数は23社、期末時点の加重平均レートは0.63%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
資金用途	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格付業者の意見)は以下のとおりです。

信用格付業者	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

(ニ) 業績及び分配概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益11,047百万円、営業利益4,935百万円、経常利益4,439百万円となり、当期純利益は4,438百万円となりました。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9,161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、及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9月3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。

パークキューブ西新宿

取得価格	: 2,400百万円
鑑定評価額(注1)	: 2,430百万円(価格時点 2018年1月31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

以下の資産を2018年9月27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。

パークアクセス金山WEST

取得価格	: 1,770百万円
鑑定評価額	: 1,840百万円(価格時点 2018年8月31日)
特定資産の種類(注2)	: 不動産
所在地(住居表示)	: 愛知県名古屋市中区正木二丁目4番3号
竣工年月日	: 2006年2月17日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	: 63戸
賃貸可能面積	: 4,795.13㎡
取得先	: 取得先の同意が得られないため非開示

以下の資産を2018年9月27日に譲渡しました。なお、以下の譲渡価格は、譲渡諸経費、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。

パークキューブ池袋要町

譲渡価格	: 1,620百万円
鑑定評価額	: 1,620百万円(価格時点 2018年2月28日)
特定資産の種類(注3)	: 不動産
所在地(住居表示)	: 東京都豊島区西池袋五丁目27番9号
竣工年月日	: 2007年3月23日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	: 65戸
賃貸可能面積	: 1,886.82㎡
譲渡先	: 譲渡先の同意が得られないため非開示

(注1) 決算期末である2018年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書(JLL森井鑑定株式会社より取得しています。)の概要は以下のとおりです。

物件名称	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
		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		
パークキューブ西新宿	2,480	2,520	4.1%	2,440	3.9%	4.3%	1,250	JLL 森井鑑定株式会社

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済・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。フォワード・コミットメント等に該当する場合で、売買契約締結から決済・物件引渡しまでの間に決算期末が含まれる場合は、決算期末時点における継続鑑定評価を公表する旨を資産運用会社の内規に定めています。

(注2) 取得資産を信託財産とする信託受益権を取得後、取得日と同日付で信託を終了しました。

(注3) 譲渡日と同日付で信託受託者に対し譲渡資産を信託譲渡した上で、譲渡資産を信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

(ハ) 運用状況の見直し

2019年2月期(第26期:2018年9月1日~2019年2月28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「2019年2月期(2018年9月1日~2019年2月28日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2019年2月期
営業収益	11,058百万円
営業利益	5,031百万円
経常利益	4,556百万円
当期純利益	4,555百万円
1口当たり分配金	9,350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。

2019年2月期(2018年9月1日~2019年2月28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9月1日から2019年2月28日までの181日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は本書の日付現在で123物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、2019年2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。 ・2018年9月27日に譲渡したパークキューブ池袋要町については、当該物件にかかる不動産等売却益として約46百万円を想定しています。 ・物件全体の月末稼働率の期中平均は、97.3%と見込んでいます。 ・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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、596百万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。 ・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。 ・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、2,004百万円を見込んでいます。
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高150,500百万円が、2019年2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。 ・支払利息等は、475百万円を見込んでいます。
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、2019年2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"> ・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。 ・パークキューブ池袋要町の譲渡益については、本投資法人の財務体質の強化を目的として、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により、約25百万円を内部留保する予定です。 ・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。
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 (2018年2月28日)	当 期 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,722,650	6,371,479
信託現金及び信託預金	1,943,697	2,009,184
営業未収入金	3,159	1,132
PM会社営業未収入金	1,427,144	1,384,084
前払費用	80,407	80,402
その他	662	10,875
流動資産合計	9,177,723	9,857,159
固定資産		
有形固定資産		
建物	92,633,590	93,255,125
減価償却累計額	△21,344,809	△22,682,569
建物(純額)	71,288,780	70,572,555
構築物	1,646,718	1,676,890
減価償却累計額	△832,829	△871,414
構築物(純額)	813,888	805,476
機械及び装置	2,045,362	2,049,036
減価償却累計額	△1,360,442	△1,446,022
機械及び装置(純額)	684,920	603,014
工具、器具及び備品	1,121,541	1,137,073
減価償却累計額	△973,298	△985,703
工具、器具及び備品(純額)	148,242	151,370
土地	125,832,975	127,027,325
建設仮勘定	—	416
信託建物	36,080,983	36,232,931
減価償却累計額	△9,545,769	△10,048,827
信託建物(純額)	26,535,213	26,184,104
信託構築物	1,121,639	1,121,639
減価償却累計額	△391,190	△410,109
信託構築物(純額)	730,449	711,529
信託機械及び装置	562,994	566,470
減価償却累計額	△465,941	△474,903
信託機械及び装置(純額)	97,052	91,567
信託工具、器具及び備品	415,824	424,199
減価償却累計額	△334,169	△342,895
信託工具、器具及び備品(純額)	81,654	81,303
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	7,250	7,331
有形固定資産合計	283,004,831	283,020,397
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	496	467
無形固定資産合計	616,351	616,321
投資その他の資産		
長期前払費用	109,163	97,101
差入敷金及び保証金	539,746	546,150
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	128,558	134,066
投資その他の資産合計	1,199,204	1,199,054
固定資産合計	284,820,386	284,835,774
資産合計	293,998,110	294,692,934

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2018年8月期決算短信

(単位:千円)

	前 期 (2018年2月28日)	当 期 (2018年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,052,053	1,331,294
短期借入金	6,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,500,000
未払費用	231,538	232,682
未払法人税等	782	924
未払消費税等	20,728	13,076
前受金	1,780,457	1,779,173
その他	5,209	4,999
流動負債合計	26,090,769	27,862,151
固定負債		
長期借入金	124,000,000	123,000,000
預り敷金及び保証金	2,850,667	2,807,839
信託預り敷金及び保証金	880,560	855,471
固定負債合計	127,731,228	126,663,311
負債合計	153,821,998	154,525,462
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(△)	4,447,488	4,438,848
剰余金合計	4,572,488	4,563,848
投資主資本合計	140,176,112	140,167,471
純資産合計	※2 140,176,112	140,167,471
負債純資産合計	293,998,110	294,692,934

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
営業収益					
賃貸事業収入	※1	10,460,192		10,519,681	
その他賃貸事業収入	※1	410,101		527,869	
営業収益合計		10,870,294		11,047,550	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,761,862		4,944,940	
資産運用報酬		806,227		815,119	
役員報酬		7,500		7,500	
会計監査人報酬		12,480		12,540	
資産保管手数料		14,149		14,297	
一般事務委託手数料		30,090		29,772	
その他営業費用		282,387		288,154	
営業費用合計		5,914,696		6,112,323	
営業利益		4,955,597		4,935,226	
営業外収益					
受取利息		35		38	
受取保険金		7,101		2,881	
未払分配金戻入		617		489	
固定資産税還付金		—		893	
その他		16		27	
営業外収益合計		7,770		4,331	
営業外費用					
支払利息		505,955		493,436	
投資口交付費償却		4,046		—	
その他		5,339		6,410	
営業外費用合計		515,341		499,847	
経常利益		4,448,026		4,439,710	
税引前当期純利益		4,448,026		4,439,710	
法人税、住民税及び事業税		787		930	
法人税等調整額		7		△6	
法人税等合計		794		923	
当期純利益		4,447,231		4,438,787	
前期繰越利益		256		61	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,447,488		4,438,848	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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		当期末処分 利益又は当 期末処理損 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

当期(自 2018年3月1日 至 2018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		当期末処分 利益又は当 期末処理損 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	4,447,488	4,572,488	140,176,112	140,176,112
当期変動額							
剰余金の配当				△4,447,427	△4,447,427	△4,447,427	△4,447,427
当期純利益				4,438,787	4,438,787	4,438,787	4,438,787
当期変動額合計	-	-	-	△8,640	△8,640	△8,640	△8,640
当期末残高	135,603,623	125,000	125,000	4,438,848	4,563,848	140,167,471	140,167,471

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		当 期	
	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日		自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	
I 当期末処分利益		4,447,488,478		4,438,848,046
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		4,447,427,438 (9,179)		4,438,706,042 (9,161)
III 次期繰越利益		61,040		142,004
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4,447,427,438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>		<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4,438,706,042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9月1日	自	2018年3月1日
	至	2018年2月28日	至	2018年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,448,026		4,439,710
減価償却費		2,042,248		2,018,058
投資口交付費償却		4,046		—
受取利息		△35		△38
未払分配金戻入		△617		△489
支払利息		505,955		493,436
営業未収入金の増減額(△は増加)		△2,120		2,027
P M会社営業未収入金の増減額(△は増加)		△93,762		43,060
未払消費税等の増減額(△は減少)		20,703		△7,652
営業未払金の増減額(△は減少)		△210,788		279,240
前受金の増減額(△は減少)		39,718		△1,283
前払費用の増減額(△は増加)		△800		4
長期前払費用の増減額(△は増加)		17,272		12,061
その他		117		△9,316
小計		6,769,964		7,268,820
利息の受取額		35		38
利息の支払額		△533,568		△492,292
法人税等の支払額		△933		△788
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,235,497		6,775,778
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		△212,878		△1,869,130
信託有形固定資産の取得による支出		△103,682		△165,158
敷金及び保証金の差入による支出		—		△6,472
預り敷金及び保証金の返還による支出		△213,349		△277,434
預り敷金及び保証金の受入による収入		228,025		234,604
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△67,708		△89,012
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		71,326		63,747
その他		△3,223		△5,439
投資活動によるキャッシュ・フロー		△301,490		△2,114,296
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		37,000,000		37,000,000
短期借入金の返済による支出		△35,000,000		△36,000,000
長期借入れによる収入		7,000,000		7,500,000
長期借入金の返済による支出		△10,000,000		△8,000,000
分配金の支払額		△4,116,833		△4,447,165
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,116,833		△3,947,165
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		817,173		714,316
現金及び現金同等物の期首残高		6,849,174		7,666,348
現金及び現金同等物の期末残高	※1	7,666,348		8,380,664

- (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、当期は4,399千円であり、前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"> ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 								
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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31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9月1日 至 2018年2月28日		自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	9,985,297		10,044,288	
施設使用料	474,894	10,460,192	475,393	10,519,681
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	306,769		403,686	
雑収益	103,332	410,101	124,182	527,869
不動産賃貸事業収益合計		10,870,294		11,047,550
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,149,119		1,162,602	
修繕費	392,277		509,568	
公租公課	585,964		598,287	
信託報酬	10,065		10,065	
水道光熱費	117,893		120,726	
保険料	17,520		17,861	
減価償却費	2,042,219		2,018,029	
テナント募集関係費	150,762		170,264	
その他賃貸事業費用	296,038		337,535	
不動産賃貸事業費用合計		4,761,862		4,944,940
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,108,432		6,102,609

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31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9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
現金及び預金	5,722,650千円	6,371,479千円
信託現金及び信託預金	1,943,697千円	2,009,184千円
現金及び現金同等物	7,666,348千円	8,380,664千円

(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
	(2018年2月28日)	(2018年8月31日)
1年内	955,078千円	937,240千円
1年超	1,472,745千円	1,134,678千円
合計	2,427,823千円	2,071,918千円

(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、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(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

当期(2018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	6,371,479	6,371,479	—
(2)信託現金及び信託預金	2,009,184	2,009,184	—
資産計	8,380,664	8,380,664	—
(1)短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,572,339	72,339
(3)長期借入金	123,000,000	125,003,082	2,003,082
負債計	147,500,000	149,575,421	2,075,421

(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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
預り敷金及び保証金	2,850,667	2,807,839
信託預り敷金及び保証金	880,560	855,471
合計	3,731,228	3,663,311

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(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	—	—	—	—	—

当期(2018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	6,371,479	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,009,184	—	—	—	—	—
合計	8,380,664	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(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

当期(2018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	7,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	17,500,000	19,000,000	20,000,000	22,000,000	18,500,000	43,500,000
合計	24,500,000	19,000,000	20,000,000	22,000,000	18,500,000	43,500,000

(有価証券に関する注記)

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年8月31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(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

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

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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31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9月1日至2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2018年3月1日至2018年8月31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9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31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	-	-

当期(自 2018年3月1日 至 2018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)	832,119 (注2)	営業 未払金	880,328
						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、当期は17,000千円含んでいます。前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9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31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

当期(自 2018年3月1日 至 2018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	10,514,491	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9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	285,338,628	283,613,435
期中増減額	△1,725,193	15,068
期末残高	283,613,435	283,628,503
期末時価	343,922,000	349,181,000

(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、前期の主な減少は減価償却によるものです。

当期の主な増加は物件の取得（1,770,618千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

(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9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
1口当たり純資産額	289,308円	289,290円
1口当たり当期純利益	9,178円	9,161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9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
当期純利益（千円）	4,447,231	4,438,787
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）	4,447,231	4,438,787
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	
2014年3月1日	投資口の分割	230,711	461,422	-	125,686	(注1)
2015年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注2)
2015年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注3)

(注1) 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2) 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3) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村證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(2018年5月31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)山中祐、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、それぞれ就任しました。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員については、最近の有価証券報告書(2018年5月31日提出)をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末(2018年8月31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) 162,766	55.2
	その他東京圏	11,401	3.9
	地方主要都市	25,607	8.7
	計	199,775	67.8
信託不動産 (注3)(注5)	東京23区	(注8) 80,785	27.4
	その他東京圏	3,067	1.0
	地方主要都市	—	—
	計	83,852	28.5
小計		283,628	96.2
預金・その他資産(注6)		11,064 (—)	3.8 (—)
資産総額計(注6)(注7)		294,692 (283,628)	100.0 (96.2)

(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(1,616百万円)及び信託不動産(30,308百万円)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8月31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	31,925	29,800
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	1,512	2,070
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.1	2,941	3,290
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	1,565	1,810
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	1,255	1,570
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.7	4,677	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	4,018	5,060
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	820	1,140
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,476	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	3,645	3,760
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	6,662	8,720
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.7	1,855	2,360
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.0	2,575	3,510
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9	2,558	3,020
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	2,038	2,210
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	8,768	12,100
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.4	935	1,280
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,659	2,220
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	2,298	3,120
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	1,865	2,330
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	2,274	3,100
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	2,063	2,580
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.5	1,545	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	1,665	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	2,987	2,960
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,089	1,160
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.3	3,505	3,870
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,626	2,120
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,432	3,200
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	4,957	5,930
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	1,819	1,800
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.6	1,527	1,700
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.4	3,798	4,200
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	846	858
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,314	1,590
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	761	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	1,337	1,950
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	6,792	10,000
パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.8	2,136	2,850
パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	671	855
パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,304	2,020
パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,073	1,520
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,149	1,510
パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.7	12,548	18,400
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,629	2,330
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	863	1,250
パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	893	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	2,568	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	4,031	5,500
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	1,006	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	612	844
パークアクシス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.5	1,288	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	1,645	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	6,903	9,390
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	5,680	6,950
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,121	2,640
パークアクシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.6	1,617	2,200
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	1,152	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	8,911	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	2,619	3,550
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	0.7	2,192	2,830
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,097	1,470
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	1,228	1,630
パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	684	878
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	1,024	1,270
パークアクシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,389	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	1,323	1,640
パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	不動産	1,369	0.5	1,306	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	1,717	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	1,312	1,600
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	2,594	3,270
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0	2,927	3,640
パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,270	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	1,436	1,850
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	3,996	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	8,632	9,250
パークアクセス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	1,047	1,320
パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.4	1,091	1,360
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	4,159	4,900
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	1,257	1,520
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	1,060	1,330
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	1,476	1,530
パークアクセス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,272	1,370
パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.8	2,369	2,360
パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.6	1,761	1,780
東京23区小計			254,291	83.9	239,460	292,045
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	1,003	1,360
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	861	977
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	1,274	1,690
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	1,480	1,940
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	843	1,080
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,089	1,390
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	2,064	2,900
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	1,062	1,310
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	1,485	1,810
その他東京圏小計 (注5)			12,326	4.1	11,166	14,457
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	2,021	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	1,610	1,670
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	1,295	1,400
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	1,590	1,800
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2	627	1,010
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	1,366	1,950
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	2,012	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	801	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	477	696
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	1,357	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	696	922
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	2,126	2,650
パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8	2,138	2,840
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.6	1,883	2,100
地方主要都市小計 (注6)			23,154	7.6	20,004	25,608
賃貸住宅合計			289,771	95.6	270,631	332,110
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	800	1,290
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	879	1,320
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	862	1,250
ドーミー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	329	486
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,411	1,920
ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	991	1,410
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,174	1,650
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	1,091	1,540
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	509	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	1,101	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	814
ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.4	1,154	1,210
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	不動産	774	0.3	800	878
ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,119	1,180
ホスピタリティ施設合計			13,488	4.4	12,996	17,071
総合計			303,259	100.0	283,628	349,181

(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8月31日です。芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

(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、千葉県のみを指します。

(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8月31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	297	195	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老番館	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式番館	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
パークアクセス清澄白河	18	18	0	0	36戸	-
パークアクセス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	-
パークアクセス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	-
パークアクセス上野	31	28	0	0	59戸	-
パークアクセス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	-
パークアクセス茅場町	37	35	0	0	72戸	-
パークアクセス錦糸町・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
パークアクセス新御徒町E a s t	23	26	0	0	49戸	-
パークアクセス日本橋本町	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	-
パークアクセス芝浦	30	12	0	0	42戸	-
パークアクセス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	-
パークアクセス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
パークアクセス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	-
パークアクセス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	-
パークアクセス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	-
パークアクセス東上野	30	15	0	0	45戸	-
パークアクセス東高円寺	55	30	0	0	85戸	-
パークキューブ新板橋	70	0	0	0	70戸	1戸
東京23区小計	2,910	3,519	1,218	473	8,120戸	24戸
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクセス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクセス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクセス千葉	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	-
パークアクセス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	-
パークアクセス横浜山下町	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
パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクセス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクセス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクセス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクセス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクセス江坂広芝町	117	13	0	0	130戸	-
パークアクセスうつぼ公園	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	4,399	4,426	1,336	474	10,635戸	39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」は店舗等居住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、トランクルーム等は含みません。)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	L	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)芝浦アイランドエアタワーにおける「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、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これらの周辺部を指します。

(ハ) 稼働状況

物件名称	2018年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	42,167.76	96.2%	95.7%	95.1%	95.9%	95.3%	96.2%	
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,293.00	94.1%	92.0%	94.5%	96.5%	97.7%	98.8%	
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,679.24	96.8%	97.2%	98.6%	95.9%	97.5%	98.8%	
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,486.68	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	96.4%	
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,864.00	98.6%	97.1%	91.2%	91.0%	97.0%	98.6%	
パークアクシス白金台	4,704.44	4,560.36	96.9%	95.7%	97.6%	96.2%	95.9%	99.0%	
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,952.72	97.9%	96.4%	98.9%	98.2%	97.5%	98.2%	
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス大塚	2,606.37	2,606.37	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	96.5%	98.0%	
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,938.14	100.0%	96.9%	96.5%	100.0%	98.5%	100.0%	
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,797.48	97.7%	97.6%	99.0%	99.4%	98.8%	99.2%	
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,399.98	98.9%	93.3%	92.8%	91.7%	93.4%	98.9%	
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,288.49	99.1%	97.3%	99.2%	99.2%	97.5%	96.4%	
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,613.48	96.4%	96.7%	100.0%	95.6%	98.4%	98.4%	
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	2,015.07	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,651.68	96.9%	95.2%	97.1%	97.6%	97.9%	99.1%	
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,558.35	96.1%	97.6%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	98.3%	100.0%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,194.59	100.0%	97.3%	98.3%	99.0%	98.3%	98.9%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,257.18	98.6%	96.3%	100.0%	93.7%	98.6%	100.0%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,957.53	98.6%	100.0%	97.2%	97.7%	97.8%	94.5%	
パークキューブ上野	3,041.61	2,974.69	97.8%	98.8%	100.0%	97.8%	96.7%	96.8%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,828.78	96.9%	96.9%	98.5%	98.5%	100.0%	95.4%	
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,884.77	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,301.34	97.8%	98.9%	97.3%	97.9%	98.9%	100.0%	
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,224.47	91.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,180.85	95.7%	95.0%	96.4%	99.3%	98.6%	99.3%	
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,789.93	95.4%	97.1%	100.0%	96.6%	94.7%	100.0%	
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	96.7%	99.3%	98.7%	99.3%	100.0%	
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,861.86	98.0%	96.3%	100.0%	98.2%	98.1%	99.3%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	100.0%	94.9%	97.1%	100.0%	100.0%	
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	98.6%	98.6%	97.2%	98.7%	98.7%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,109.49	96.1%	96.1%	97.2%	96.4%	97.5%	96.9%	
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	92.3%	92.3%	92.3%	96.1%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,446.10	95.7%	97.3%	100.0%	96.9%	98.2%	98.4%	
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,357.49	94.5%	92.8%	96.4%	100.0%	98.2%	97.9%	
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,262.57	98.9%	98.5%	100.0%	96.9%	98.5%	98.5%	
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	15,955.15	96.9%	98.8%	98.2%	98.8%	99.1%	98.3%	
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,847.86	96.5%	99.3%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	
パークアクシス方南町	1,231.08	1,231.08	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	96.5%	
パークアクシス板橋	2,567.96	2,387.89	93.0%	92.2%	97.8%	95.5%	96.0%	100.0%	
パークアクシス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	98.6%	
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,424.34	97.3%	89.0%	89.0%	86.3%	100.0%	100.0%	
パークアクシス豊洲	25,537.94	25,124.47	98.4%	97.5%	98.3%	98.8%	98.8%	97.7%	
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,384.27	98.7%	95.6%	94.6%	100.0%	98.9%	98.9%	
パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,965.54	96.0%	98.7%	95.9%	91.1%	92.4%	95.1%	
パークアクシス住吉	1,785.72	1,746.54	97.8%	97.8%	100.0%	95.1%	95.8%	100.0%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,458.64	96.1%	97.2%	98.7%	97.1%	98.1%	98.6%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,987.62	96.1%	97.4%	100.0%	97.6%	99.0%	100.0%	
パークアクシス蒲田老番館	1,721.28	1,633.65	94.9%	96.3%	94.9%	98.6%	100.0%	97.3%	
パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,232.76	96.1%	98.0%	98.0%	94.3%	98.0%	100.0%	
パークアクシス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,483.66	95.1%	94.5%	97.8%	98.7%	98.0%	99.3%	
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,265.39	97.8%	97.2%	98.0%	97.9%	98.0%	98.3%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,256.75	96.4%	96.5%	98.3%	96.0%	96.5%	98.2%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,310.14	95.6%	95.2%	97.7%	97.5%	95.0%	97.5%	

物件名称	2018年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,813.92	97.2%	100.0%	100.0%	97.4%	97.7%	100.0%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,415.86	91.0%	89.4%	95.4%	94.7%	88.1%	94.5%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,868.16	96.0%	94.1%	93.4%	94.8%	97.0%	97.0%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,235.33	100.0%	98.6%	98.5%	99.1%	99.1%	100.0%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,276.72	97.6%	94.8%	95.1%	98.8%	98.8%	100.0%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,640.03	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	96.0%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,212.53	98.7%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	97.6%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	97.7%	97.7%	97.8%	97.8%	95.1%	
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%	98.3%	100.0%	98.3%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,222.27	95.5%	97.7%	97.4%	95.2%	94.1%	95.3%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,951.11	97.9%	98.7%	100.0%	97.9%	100.0%	98.7%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,837.08	97.2%	90.1%	98.6%	98.6%	96.5%	98.6%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,355.07	100.0%	98.3%	98.5%	92.2%	97.2%	98.9%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,027.47	97.2%	98.8%	97.2%	97.2%	97.2%	100.0%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,467.11	96.8%	93.4%	100.0%	98.8%	100.0%	98.2%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,230.91	95.2%	95.6%	98.1%	95.8%	97.5%	97.6%	
パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	1,821.17	98.6%	97.3%	100.0%	96.2%	96.9%	98.6%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	97.4%	98.3%	96.6%	96.0%	98.3%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,784.62	95.4%	95.8%	96.8%	95.8%	95.7%	97.2%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	7,966.53	95.0%	95.7%	97.2%	95.7%	93.9%	94.5%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,220.50	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,435.85	96.8%	96.8%	97.3%	97.4%	97.3%	98.5%	
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,673.79	93.3%	97.1%	92.0%	97.1%	97.1%	100.0%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,531.67	95.1%	98.4%	93.9%	93.9%	97.1%	100.0%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,493.62	92.1%	92.1%	92.1%	94.0%	95.1%	100.0%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,434.52	98.2%	98.2%	97.0%	92.2%	97.0%	97.0%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,547.33	95.1%	94.2%	96.2%	98.0%	98.1%	95.5%	
パークキューブ新板橋	1,930.12	1,930.12	100.0%	100.0%	98.7%	96.0%	97.2%	98.6%	
東京23区小計	372,378.35	361,405.85	97.1%	96.7%	97.5%	97.1%	97.4%	98.0%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,839.02	92.1%	94.1%	94.1%	100.0%	100.0%	96.0%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	1,955.80	94.3%	96.5%	98.7%	96.5%	96.5%	94.8%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,631.46	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	99.1%	100.0%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,152.98	95.0%	97.4%	97.5%	95.3%	99.1%	97.6%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,169.51	95.6%	96.7%	95.6%	97.8%	98.9%	97.8%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.66	99.2%	98.3%	98.3%	96.6%	99.2%	100.0%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,947.45	96.4%	98.5%	98.5%	97.8%	97.8%	99.2%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,617.01	96.1%	98.1%	96.6%	95.2%	95.1%	98.5%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,265.22	97.4%	95.2%	95.2%	96.7%	97.8%	94.9%	
その他東京圏小計(注4)	22,876.13	21,917.11	95.8%	96.8%	96.8%	97.1%	98.4%	97.7%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,492.45	98.7%	98.3%	98.8%	98.7%	98.3%	97.3%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,697.11	96.7%	96.2%	94.9%	90.5%	94.3%	97.3%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,284.19	94.5%	94.1%	94.4%	96.0%	97.7%	100.0%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,619.11	98.9%	98.3%	97.8%	99.3%	98.8%	100.0%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,659.56	98.2%	98.2%	100.0%	95.5%	95.5%	99.1%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,314.03	91.1%	92.5%	92.5%	92.5%	93.4%	93.2%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,696.99	98.3%	98.7%	99.1%	98.0%	98.7%	98.7%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,368.87	97.3%	97.1%	98.1%	97.9%	96.0%	98.2%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,222.19	97.1%	93.7%	95.3%	94.0%	97.6%	100.0%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,398.15	94.3%	94.2%	92.9%	93.8%	94.7%	97.3%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,638.35	97.6%	96.6%	96.4%	96.4%	96.6%	96.6%	
パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	3,917.81	90.9%	91.6%	92.5%	89.1%	95.5%	95.6%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,601.53	92.9%	96.5%	98.7%	94.9%	96.3%	95.7%	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,551.26	97.2%	95.6%	92.6%	96.1%	97.3%	99.4%	
地方主要都市小計(注5)	65,085.92	62,461.60	96.0%	96.0%	96.0%	95.4%	96.6%	97.6%	
賃貸住宅合計	460,340.40	445,784.56	96.8%	96.6%	97.2%	96.9%	97.3%	97.9%	

物件名称	2018年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	3,729.45	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
河合塾京都学伸寮	3,492.88	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
駿台堀川寮	2,793.71	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー洛北	1,489.86	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
立教大学国際交流寮RUID志木	3,061.89	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー中板橋	2,439.17	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
フィロソフィア西台	2,969.25	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー武蔵小杉	3,017.34	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
アルティス仙台花京院	2,234.24	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
アルティス仙台木町通	4,864.04	4,864.04	100.0%	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	1,616.52	1,616.52	100.0%	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%	100.0%
ドーミー上杉	3,151.56	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホスピタリティ施設合計	36,686.20	36,686.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	497,026.60	482,470.76	97.1%	96.8%	97.4%	97.1%	97.5%	98.1%	

(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(56,923.63m²)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、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8月31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 ²) (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)	42,167.76	184	2,070,797	2019年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,293.00	184	108,353	2018年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,679.24	184	162,359	2018年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,486.68	184	94,601	2018年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,864.00	184	87,199	2019年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,560.36	184	284,487	2019年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,952.72	184	272,912	2019年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	184	62,522	2019年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,606.37	184	102,783	2019年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,938.14	184	202,416	2019年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,797.48	184	458,202	2019年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,399.98	184	119,121	2019年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,288.49	184	176,562	2019年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,613.48	184	159,638	2019年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,015.07	184	115,459	2019年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,651.68	184	603,066	2019年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,558.35	184	68,921	2019年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	184	111,559	2019年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,194.59	184	156,858	2019年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,257.18	184	118,178	2019年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,957.53	184	160,726	2019年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,974.69	184	136,188	2019年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,828.88	184	84,885	2019年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,884.77	184	95,040	2019年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,301.34	184	179,049	2019年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,224.47	184	64,717	2019年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,180.85	184	226,044	2019年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,789.93	184	111,615	2019年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,400.78	184	168,657	2019年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,861.86	184	301,608	2019年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	184	101,960	2019年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,886.39	184	95,625	2019年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,109.49	184	214,414	2019年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	184	45,288	2019年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,446.10	184	85,507	2019年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,357.49	184	63,266	2018年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,262.57	184	106,976	2018年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	15,955.15	184	599,767	2018年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,847.86	184	174,070	2018年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,231.08	184	51,557	2018年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,387.89	184	105,506	2018年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,121.29	184	91,140	2018年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,424.34	184	72,181	2018年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	25,124.47	184	1,095,738	2018年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,384.27	184	125,332	2019年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,965.54	184	72,677	2019年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,746.54	184	78,132	2019年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,458.64	184	193,810	2019年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	4,987.62	184	285,767	2019年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壹番館	1,633.65	184	75,335	2019年2月28日	なし
パークアクセス台東根岸	1,232.76	184	53,524	2019年2月28日	なし	
パークアクセス駒込	1,979.51	184	96,425	2019年2月28日	なし	
パークアクセス板橋本町貳番館	3,483.66	184	139,759	2019年2月28日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,827.31	184	851,146	2018年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,256.75	184	413,101	2019年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,310.14	184	133,684	2019年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,813.92	184	119,829	2019年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,415.86	184	84,402	2018年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,868.16	184	642,499	2018年12月31日	なし	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	184	182,911	2019年2月28日	なし	

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2018年8月期決算短信

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (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	パークキューブ銀座イースト	3,276.72	184	146,841	2019年2月28日	なし
	パークキューブ茅場町	1,640.03	184	74,300	2019年2月28日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,212.53	184	87,171	2019年2月28日	なし
	パークアクシス清澄白河	1,159.84	184	48,380	2019年2月28日	なし
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	184	74,841	2019年2月28日	なし
	パークアクシス西巢鴨	2,222.27	184	96,452	2019年2月28日	なし
	パークアクシス上野	1,951.11	184	96,073	2019年2月28日	なし
	パークアクシス秋葉原E a s t	1,837.08	184	88,924	2019年2月28日	なし
	パークアクシス茅場町	2,355.07	184	118,626	2019年2月28日	なし
	パークアクシス錦糸町・親水公園	2,027.47	184	93,483	2019年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,467.11	184	166,573	2019年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,230.91	184	187,498	2019年7月31日	なし
	パークアクシス新御徒町E a s t	1,821.17	184	83,812	2019年9月30日	なし
	パークアクシス日本橋本町	1,808.12	184	95,059	2019年9月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	18,784.62	184	796,846	2019年3月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	7,966.53	184	462,831	2019年3月31日	なし
	パークアクシス芝浦	1,220.50	184	70,270	2019年3月31日	なし
	パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	184	70,562	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	4,435.85	184	240,549	2019年4月30日	なし
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,673.79	184	76,708	2019年4月30日	なし
	パークアクシス押上・隅田公園	1,531.67	184	70,982	2019年4月30日	なし
	パークアクシス馬込レジデンス	1,493.62	184	75,708	2019年4月30日	なし
	パークアクシス東上野	1,434.52	184	70,258	2019年4月30日	なし
	パークアクシス東高円寺	2,547.33	184	125,221	2019年4月30日	なし
	パークキューブ新板橋	1,930.12	156	93,749	2019年3月31日	なし
	パークキューブ京王八王子II	2,839.02	184	85,269	2019年8月31日	なし
	パークアクシス西船橋	1,955.80	184	66,671	2019年3月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,631.46	184	106,218	2019年2月28日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,152.98	184	140,609	2019年2月28日	なし
	パークアクシス千葉	2,169.51	184	78,575	2019年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,338.66	184	94,155	2019年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	2,947.45	184	159,660	2019年9月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,617.01	184	77,288	2019年2月28日	なし
	パークアクシス横浜山下町	2,265.22	184	103,304	2019年9月30日	なし
	パークアクシス名駅南	5,492.45	184	167,821	2019年8月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,697.11	184	116,634	2019年9月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,284.19	184	93,535	2019年9月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,619.11	184	123,461	2019年9月30日	なし
	パークアクシス中呉服町	2,659.56	184	74,333	2018年11月30日	なし
	パークアクシス白壁	4,314.03	184	125,291	2018年11月30日	なし
	パークアクシス仙台	8,696.99	184	234,935	2018年11月30日	なし
	パークアクシス博多美野島	3,368.87	184	86,361	2018年11月30日	なし
	パークアクシス高宮東	2,222.19	184	55,322	2018年11月30日	なし
	パークアクシス札幌植物園前	7,398.15	184	161,043	2018年11月30日	なし
	パークアクシス新さっぽろ	3,638.35	184	79,476	2019年2月28日	なし
パークアクシス江坂広芝町	3,917.81	184	163,299	2019年2月28日	なし	
パークアクシスうつぼ公園	4,601.53	184	180,127	2019年2月28日	なし	
パークキューブ北浜	4,551.26	184	134,852	2019年7月31日	なし	
合計		445,346.48		19,835,859		

(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・賃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8月31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1月	417	-	-
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11月 至 2019年2月	88	-	-
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5月 至 2018年9月	88	-	-
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9月 至 2019年2月	50	-	-
パークキューブ 本郷	東京都文京区	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年1月	30	-	-
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 2018年10月 至 2019年3月	28	-	-

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245百万円であり、当期費用に区分された修繕費509百万円と合わせ754百万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 (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14件	自 2018年3月 至 2018年8月	76
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3月 至 2018年8月	41
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場平面化工事	自 2018年3月 至 2018年8月	21
パークアクシス 渋谷神南	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 2018年3月 至 2018年8月	17
その他の資本的支出				86
合計				245

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、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第21期	第22期	第23期
	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	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日
当期首積立金残高	2,139	2,293	2,567
当期積立額	332	512	343
当期積立金取崩額	179	238	213
次期繰越額	2,293	2,567	2,697

営業期間	第24期	第25期
	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
当期首積立金残高	2,697	3,018
当期積立額	584	370
当期積立金取崩額	263	239
次期繰越額	3,018	3,148

(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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,057,215	54,621	81,846	47,689
その他賃貸事業収入	36,074	2,950	4,887	1,581
不動産賃貸事業収益合計 A	1,093,290	57,571	86,733	49,270
公租公課	84,879	3,143	4,159	2,300
諸経費	279,528	10,411	14,963	8,049
(うち物件管理委託費)	162,264	5,609	7,994	4,947
(うち修繕費)	64,507	2,645	3,918	1,594
(うち信託報酬)	1,851	442	—	—
(うち水道光熱費)	13,701	738	846	536
(うち保険料)	2,580	88	109	63
(うちテナント募集関係費)	11,488	442	2,013	710
(うちその他賃貸事業費用)	23,134	443	81	197
減価償却費	186,266	10,753	14,224	7,836
不動産賃貸事業費用合計 B	550,674	24,308	33,347	18,186
不動産賃貸事業損益 A-B	542,615	33,263	53,386	31,084
賃貸NOI	728,881	44,016	67,610	38,920

	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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	43,957	143,412	137,577	31,518
その他賃貸事業収入	3,059	7,380	6,945	1,627
不動産賃貸事業収益合計 A	47,017	150,792	144,523	33,146
公租公課	2,283	6,752	5,816	1,591
諸経費	10,410	24,264	21,213	5,845
(うち物件管理委託費)	4,634	14,085	14,220	3,759
(うち修繕費)	3,474	6,466	4,414	1,148
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	477	1,146	602	278
(うち保険料)	64	172	177	43
(うちテナント募集関係費)	1,381	1,973	1,676	543
(うちその他賃貸事業費用)	377	420	121	72
減価償却費	8,207	19,434	21,455	5,495
不動産賃貸事業費用合計 B	20,901	50,451	48,485	12,932
不動産賃貸事業損益 A-B	26,116	100,340	96,038	20,213
賃貸NOI	34,323	119,775	117,494	25,709

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	51,814	102,040	230,984	60,050
その他貸貸事業収入	2,237	5,759	11,489	4,300
不動産貸貸事業収益合計 A	54,051	107,799	242,474	64,351
公租公課	2,623	5,080	11,070	2,882
諸経費	8,390	16,130	37,906	16,525
(うち物件管理委託費)	5,436	10,469	24,437	5,866
(うち修繕費)	1,586	2,849	7,767	7,202
(うち信託報酬)	—	441	442	442
(うち水道光熱費)	430	503	1,306	542
(うち保険料)	77	135	337	70
(うちテナント募集関係費)	746	1,116	2,467	1,912
(うちその他貸貸事業費用)	113	615	1,146	488
減価償却費	9,397	15,739	43,988	9,640
不動産貸貸事業費用合計 B	20,411	36,950	92,964	29,048
不動産貸貸事業損益 A-B	33,639	70,848	149,509	35,302
賃貸NOI	43,037	86,587	193,497	44,942

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	89,006	80,475	58,204	304,011
その他貸貸事業収入	5,145	6,442	3,109	17,570
不動産貸貸事業収益合計 A	94,151	86,917	61,313	321,582
公租公課	4,049	4,035	3,912	14,650
諸経費	15,716	18,413	9,376	61,464
(うち物件管理委託費)	8,998	8,444	6,052	33,887
(うち修繕費)	4,309	6,465	1,534	20,308
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	647	764	449	2,088
(うち保険料)	127	106	75	400
(うちテナント募集関係費)	1,392	2,264	916	4,161
(うちその他貸貸事業費用)	242	367	348	617
減価償却費	15,006	13,816	8,953	46,038
不動産貸貸事業費用合計 B	34,773	36,264	22,242	122,153
不動産貸貸事業損益 A-B	59,378	50,652	39,071	199,428
賃貸NOI	74,384	64,469	48,025	245,466

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	34,744	56,238	79,073	59,574
その他貸貸事業収入	1,491	2,941	4,747	3,485
不動産貸貸事業収益合計 A	36,236	59,179	83,821	63,060
公租公課	1,767	2,400	3,682	2,631
諸経費	5,497	12,349	16,349	12,677
(うち物件管理委託費)	3,783	5,488	8,431	5,767
(うち修繕費)	768	4,615	5,448	4,453
(うち信託報酬)	—	442	442	442
(うち水道光熱費)	386	602	526	722
(うち保険料)	53	63	92	65
(うちテナント募集関係費)	410	1,006	1,310	937
(うちその他貸貸事業費用)	95	131	97	288
減価償却費	6,413	6,341	10,905	6,528
不動産貸貸事業費用合計 B	13,679	21,091	30,937	21,837
不動産貸貸事業損益 A-B	22,557	38,088	52,884	41,223
賃貸NOI	28,970	44,429	63,789	47,751

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	81,023	68,654	42,791	47,910
その他貸貸事業収入	6,124	4,301	2,199	1,900
不動産貸貸事業収益合計 A	87,148	72,955	44,991	49,810
公租公課	4,365	3,165	1,939	2,377
諸経費	14,987	13,775	7,103	7,115
(うち物件管理委託費)	7,921	7,186	4,362	4,988
(うち修繕費)	4,004	3,873	1,579	1,031
(うち信託報酬)	442	442	—	—
(うち水道光熱費)	918	753	415	414
(うち保険料)	113	86	55	64
(うちテナント募集関係費)	1,392	1,262	589	519
(うちその他貸貸事業費用)	193	171	101	95
減価償却費	12,274	9,042	6,599	8,401
不動産貸貸事業費用合計 B	31,627	25,984	15,642	17,894
不動産貸貸事業損益 A-B	55,520	46,971	29,348	31,916
賃貸NOI	67,795	56,013	35,948	40,318

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	90,260	32,624	113,951	56,266
その他貸貸事業収入	8,885	1,241	6,488	2,046
不動産貸貸事業収益合計 A	99,146	33,866	120,439	58,313
公租公課	5,339	1,443	5,705	3,205
諸経費	16,608	5,882	25,547	9,154
(うち物件管理委託費)	9,861	3,399	11,203	5,551
(うち修繕費)	3,816	1,262	10,184	2,399
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,315	357	1,221	551
(うち保険料)	156	45	176	81
(うちテナント募集関係費)	1,199	631	2,270	432
(うちその他貸貸事業費用)	258	186	490	138
減価償却費	21,705	6,083	25,303	10,064
不動産貸貸事業費用合計 B	43,652	13,408	56,556	22,425
不動産貸貸事業損益 A-B	55,493	20,457	63,882	35,887
貸貸NOI	77,199	26,540	89,186	45,952

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	85,021	152,043	51,399	48,205
その他貸貸事業収入	4,606	8,224	2,918	1,789
不動産貸貸事業収益合計 A	89,628	160,268	54,318	49,995
公租公課	4,427	7,493	2,594	2,288
諸経費	15,809	26,217	8,477	7,843
(うち物件管理委託費)	8,814	14,707	5,832	5,354
(うち修繕費)	4,027	6,917	801	1,284
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	468	1,182	422	615
(うち保険料)	114	228	68	60
(うちテナント募集関係費)	2,030	2,512	598	379
(うちその他貸貸事業費用)	354	669	753	148
減価償却費	14,702	30,089	11,868	9,283
不動産貸貸事業費用合計 B	34,939	63,800	22,940	19,414
不動産貸貸事業損益 A-B	54,688	96,467	31,377	30,580
貸貸NOI	69,391	126,556	43,245	39,863

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	108,088	22,830	43,104	31,893
その他貸貸事業収入	6,054	881	2,417	2,566
不動産貸貸事業収益合計 A	114,143	23,711	45,522	34,459
公租公課	6,305	1,429	1,831	2,023
諸経費	20,285	4,203	7,859	7,149
(うち物件管理委託費)	10,844	2,889	4,808	3,783
(うち修繕費)	5,756	626	1,690	2,051
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,285	280	343	769
(うち保険料)	182	33	54	51
(うちテナント募集関係費)	1,743	279	806	277
(うちその他貸貸事業費用)	472	94	156	216
減価償却費	24,572	4,630	7,289	5,819
不動産貸貸事業費用合計 B	51,163	10,263	16,981	14,992
不動産貸貸事業損益 A-B	62,979	13,447	28,541	19,466
賃貸NOI	87,552	18,078	35,830	25,286

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	53,927	302,348	87,750	25,990
その他貸貸事業収入	2,708	16,369	2,939	1,751
不動産貸貸事業収益合計 A	56,636	318,718	90,690	27,742
公租公課	2,368	18,103	4,286	1,401
諸経費	11,327	47,017	13,279	5,599
(うち物件管理委託費)	5,402	28,432	9,443	3,244
(うち修繕費)	3,619	10,174	2,067	1,355
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	537	2,582	566	353
(うち保険料)	82	492	142	42
(うちテナント募集関係費)	1,432	3,926	448	398
(うちその他貸貸事業費用)	252	1,408	609	205
減価償却費	8,121	49,610	16,029	5,554
不動産貸貸事業費用合計 B	21,817	114,730	33,595	12,556
不動産貸貸事業損益 A-B	34,819	203,987	57,095	15,186
賃貸NOI	42,940	253,597	73,124	20,740

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	53,187	45,944	36,387	552,372
その他貸貸事業収入	2,461	2,497	2,327	36,199
不動産貸貸事業収益合計 A	55,648	48,442	38,714	588,571
公租公課	3,263	2,481	1,839	27,597
諸経費	11,781	8,226	6,684	121,713
(うち物件管理委託費)	5,525	4,920	4,363	75,762
(うち修繕費)	4,374	1,873	1,156	22,173
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	525	491	410	10,799
(うち保険料)	100	76	57	908
(うちテナント募集関係費)	1,051	538	567	8,870
(うちその他貸貸事業費用)	203	324	128	3,199
減価償却費	10,799	8,242	5,984	116,021
不動産貸貸事業費用合計 B	25,843	18,949	14,507	265,333
不動産貸貸事業損益 A-B	29,804	29,492	24,206	323,238
貸貸NOI	40,603	37,734	30,191	439,260

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	63,181	36,637	39,387	97,701
その他貸貸事業収入	3,392	2,583	2,272	4,571
不動産貸貸事業収益合計 A	66,573	39,221	41,660	102,273
公租公課	3,333	2,488	2,388	5,368
諸経費	9,730	9,005	8,074	18,697
(うち物件管理委託費)	6,070	4,287	5,176	10,898
(うち修繕費)	1,670	3,012	1,107	4,493
(うち信託報酬)	—	—	—	450
(うち水道光熱費)	451	399	392	859
(うち保険料)	97	74	65	148
(うちテナント募集関係費)	1,037	1,174	805	1,666
(うちその他貸貸事業費用)	403	57	525	181
減価償却費	11,130	9,468	8,598	20,817
不動産貸貸事業費用合計 B	24,194	20,962	19,061	44,882
不動産貸貸事業損益 A-B	42,378	18,259	22,598	57,390
貸貸NOI	53,508	27,727	31,197	78,207

	パークキューブ 八丁堀	パークアクシス 蒲田壺番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	144,058	37,977	26,982	48,609
その他貸貸事業収入	7,294	2,085	1,794	3,583
不動産貸貸事業収益合計 A	151,352	40,063	28,776	52,192
公租公課	6,629	2,076	1,556	2,461
諸経費	24,723	6,787	6,437	8,592
(うち物件管理委託費)	13,486	4,165	3,591	5,089
(うち修繕費)	5,813	1,420	1,569	2,207
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	2,693	373	343	607
(うち保険料)	204	59	48	74
(うちテナント募集関係費)	1,854	601	644	569
(うちその他貸貸事業費用)	671	167	239	44
減価償却費	24,765	6,963	6,090	9,741
不動産貸貸事業費用合計 B	56,119	15,826	14,085	20,794
不動産貸貸事業損益 A-B	95,233	24,236	14,691	31,398
貸貸NOI	119,999	31,199	20,782	41,139

	パークアクシス 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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	70,454	443,382	208,248	67,391
その他貸貸事業収入	4,190	31,016	12,641	3,433
不動産貸貸事業収益合計 A	74,644	474,399	220,890	70,825
公租公課	4,564	21,411	11,289	3,619
諸経費	14,417	186,594	36,079	14,208
(うち物件管理委託費)	8,321	69,486	21,462	7,532
(うち修繕費)	3,747	23,716	8,135	3,582
(うち信託報酬)	—	538	400	—
(うち水道光熱費)	755	14,933	1,128	864
(うち保険料)	128	767	365	101
(うちテナント募集関係費)	1,198	6,771	3,318	1,176
(うちその他貸貸事業費用)	265	70,380	1,268	951
減価償却費	19,346	88,874	43,680	11,832
不動産貸貸事業費用合計 B	38,328	296,880	91,049	29,660
不動産貸貸事業損益 A-B	36,316	177,518	129,840	41,165
貸貸NOI	55,662	266,393	173,520	52,997

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	60,407	42,548	323,889	92,207
その他貸貸事業収入	3,142	3,727	16,952	5,163
不動産貸貸事業収益合計 A	63,549	46,275	340,842	97,370
公租公課	3,103	2,704	18,040	4,141
諸経費	8,949	12,293	61,344	14,479
(うち物件管理委託費)	6,214	4,731	37,114	8,303
(うち修繕費)	1,671	4,769	11,543	2,860
(うち信託報酬)	—	400	—	400
(うち水道光熱費)	508	622	3,466	742
(うち保険料)	90	87	481	148
(うちテナント募集関係費)	350	1,317	6,198	1,467
(うちその他貸貸事業費用)	113	364	2,540	555
減価償却費	10,792	10,360	56,919	16,574
不動産貸貸事業費用合計 B	22,845	25,357	136,304	35,194
不動産貸貸事業損益 A-B	40,704	20,917	204,538	62,176
賃貸NOI	51,496	31,277	261,457	78,750

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	74,024	37,455	43,944	24,389
その他貸貸事業収入	3,361	993	2,510	1,552
不動産貸貸事業収益合計 A	77,385	38,448	46,454	25,941
公租公課	3,705	1,746	2,277	1,235
諸経費	12,744	5,342	7,781	4,741
(うち物件管理委託費)	6,849	3,593	4,493	3,186
(うち修繕費)	3,143	1,113	1,526	864
(うち信託報酬)	400	—	—	—
(うち水道光熱費)	597	350	772	277
(うち保険料)	120	46	64	35
(うちテナント募集関係費)	1,156	222	633	266
(うちその他貸貸事業費用)	477	16	290	111
減価償却費	14,739	4,481	6,908	3,803
不動産貸貸事業費用合計 B	31,188	11,570	16,967	9,780
不動産貸貸事業損益 A-B	46,197	26,878	29,487	16,160
賃貸NOI	60,936	31,359	36,396	19,964

	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East
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	37,728	48,622	48,431	44,827
その他貸貸事業収入	2,976	2,830	3,085	4,132
不動産貸貸事業収益合計 A	40,704	51,452	51,516	48,959
公租公課	2,266	2,830	2,538	2,441
諸経費	7,486	8,557	8,617	10,667
(うち物件管理委託費)	4,298	5,048	5,778	5,411
(うち修繕費)	1,680	1,735	1,491	2,759
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	489	543	478	480
(うち保険料)	68	76	77	73
(うちテナント募集関係費)	811	791	669	1,665
(うちその他貸貸事業費用)	138	362	122	278
減価償却費	9,125	9,898	10,703	10,219
不動産貸貸事業費用合計 B	18,878	21,286	21,860	23,328
不動産貸貸事業損益 A-B	21,826	30,166	29,656	25,631
貸貸NOI	30,951	40,065	40,360	35,850

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	59,800	47,126	83,971	94,519
その他貸貸事業収入	3,476	1,904	4,416	3,971
不動産貸貸事業収益合計 A	63,277	49,030	88,387	98,490
公租公課	3,441	2,521	4,531	4,873
諸経費	12,115	8,469	17,036	18,567
(うち物件管理委託費)	6,227	5,530	8,034	9,663
(うち修繕費)	3,033	1,321	6,043	5,264
(うち信託報酬)	—	—	400	400
(うち水道光熱費)	631	479	750	789
(うち保険料)	103	81	118	137
(うちテナント募集関係費)	1,643	759	1,182	1,481
(うちその他貸貸事業費用)	475	296	507	830
減価償却費	14,798	10,901	13,960	16,751
不動産貸貸事業費用合計 B	30,355	21,891	35,528	40,192
不動産貸貸事業損益 A-B	32,922	27,138	52,858	58,298
貸貸NOI	47,721	38,040	66,819	75,049

	パークアクセス 新御徒町E a s t	パークアクセス 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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	42,250	47,920	401,697	233,317
その他貸貸事業収入	2,533	1,654	18,050	12,301
不動産貸貸事業収益合計 A	44,784	49,575	419,748	245,619
公租公課	2,314	1,999	20,002	13,233
諸経費	8,456	8,512	271,011	46,685
（うち物件管理委託費）	4,760	4,945	40,452	30,965
（うち修繕費）	2,218	1,852	22,999	7,133
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	424	470	2,160	3,107
（うち保険料）	58	61	784	310
（うちテナント募集関係費）	729	1,018	7,120	4,614
（うちその他貸貸事業費用）	264	165	197,493	553
減価償却費	7,512	8,281	54,907	35,540
不動産貸貸事業費用合計 B	18,282	18,794	345,922	95,459
不動産貸貸事業損益 A-B	26,501	30,781	73,826	150,159
賃貸NOI	34,013	39,062	128,733	185,700

	パークアクセス 芝浦	パークアクセス 浅草・蔵前	パークアクセス 蒲田ステーション ゲート	パークアクセス 錦糸町レジデンス
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	35,423	35,571	121,263	38,669
その他貸貸事業収入	1,379	1,319	6,200	2,844
不動産貸貸事業収益合計 A	36,803	36,891	127,463	41,514
公租公課	2,123	1,649	5,348	1,665
諸経費	6,234	6,545	17,805	8,497
（うち物件管理委託費）	4,446	3,886	11,151	5,678
（うち修繕費）	615	1,267	3,169	1,411
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	381	399	916	447
（うち保険料）	43	48	155	62
（うちテナント募集関係費）	631	725	1,987	810
（うちその他貸貸事業費用）	116	219	424	86
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	13,917	14,226	42,516	17,929
不動産貸貸事業損益 A-B	22,886	22,664	84,946	23,584
賃貸NOI	28,445	28,696	104,309	31,351

	パークアクシス 押上・隅田公園	パークアクシス 馬込レジデンス	パークアクシス 東上野	パークアクシス 東高円寺
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	35,783	38,165	35,417	63,125
その他賃貸事業収入	3,470	1,405	1,925	2,824
不動産賃貸事業収益合計 A	39,254	39,570	37,343	65,949
公租公課	1,581	1,926	1,632	3,177
諸経費	8,032	6,681	6,731	12,587
（うち物件管理委託費）	4,658	4,052	4,044	7,423
（うち修繕費）	1,497	1,530	1,188	2,271
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	454	322	434	665
（うち保険料）	57	54	52	104
（うちテナント募集関係費）	715	552	762	1,907
（うちその他賃貸事業費用）	648	169	249	214
減価償却費	7,233	6,937	6,710	14,941
不動産賃貸事業費用合計 B	16,847	15,545	15,075	30,706
不動産賃貸事業損益 A-B	22,406	24,024	22,268	35,242
賃貸NOI	29,640	30,961	28,979	50,184

	パークキューブ 新板橋	パークキューブ 京王八王子II	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷
運用日数(日)	156	184	184	184
賃貸事業収入	40,068	42,985	33,609	53,545
その他賃貸事業収入	743	2,755	2,275	2,845
不動産賃貸事業収益合計 A	40,811	45,740	35,884	56,390
公租公課	—	2,736	2,359	3,434
諸経費	7,909	8,933	6,336	9,893
（うち物件管理委託費）	4,934	4,411	4,006	5,927
（うち修繕費）	1,284	2,695	1,458	2,121
（うち信託報酬）	—	442	—	—
（うち水道光熱費）	294	501	364	556
（うち保険料）	54	80	64	107
（うちテナント募集関係費）	1,231	775	360	560
（うちその他賃貸事業費用）	109	26	81	619
減価償却費	9,292	9,528	9,106	14,372
不動産賃貸事業費用合計 B	17,201	21,198	17,802	27,700
不動産賃貸事業損益 A-B	23,609	24,542	18,082	28,690
賃貸NOI	32,902	34,070	27,189	43,063

	パークアクシス 千葉新町	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	70,882	39,610	47,464	80,486
その他貸貸事業収入	3,722	1,799	2,593	4,713
不動産貸貸事業収益合計 A	74,604	41,410	50,058	85,199
公租公課	4,498	2,609	2,402	3,852
諸経費	17,464	10,233	10,274	14,002
(うち物件管理委託費)	9,331	6,114	5,167	8,620
(うち修繕費)	3,562	1,339	3,461	3,024
(うち信託報酬)	—	—	—	400
(うち水道光熱費)	2,648	747	618	424
(うち保険料)	136	80	94	123
(うちテナント募集関係費)	1,586	1,642	878	1,321
(うちその他貸貸事業費用)	198	308	53	88
減価償却費	18,723	12,244	12,372	18,378
不動産貸貸事業費用合計 B	40,686	25,088	25,048	36,232
不動産貸貸事業損益 A-B	33,917	16,322	25,009	48,966
貸貸NOI	52,641	28,566	37,381	67,344

	パークアクシス 横浜反町公園	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	38,961	52,076	84,600	58,796
その他貸貸事業収入	3,240	2,049	4,898	1,963
不動産貸貸事業収益合計 A	42,202	54,126	89,498	60,760
公租公課	2,054	3,295	5,470	3,543
諸経費	7,291	8,577	17,529	11,344
(うち物件管理委託費)	4,663	5,468	8,329	6,322
(うち修繕費)	1,282	1,363	4,843	2,318
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	336	571	1,129	907
(うち保険料)	62	87	162	113
(うちテナント募集関係費)	827	945	2,400	1,102
(うちその他貸貸事業費用)	118	142	665	580
減価償却費	9,404	11,624	18,476	14,439
不動産貸貸事業費用合計 B	18,750	23,497	41,476	29,327
不動産貸貸事業損益 A-B	23,451	30,628	48,022	31,432
貸貸NOI	32,856	42,253	66,498	45,872

	パークアクセス 六本松	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	47,152	62,238	37,472	63,160
その他賃貸事業収入	1,297	1,331	828	1,144
不動産賃貸事業収益合計 A	48,449	63,569	38,300	64,305
公租公課	3,413	4,300	2,806	4,932
諸経費	11,592	14,749	10,342	11,883
(うち物件管理委託費)	5,590	6,726	4,953	7,173
(うち修繕費)	3,455	4,271	2,953	2,577
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	529	743	964	833
(うち保険料)	94	117	75	134
(うちテナント募集関係費)	711	994	821	449
(うちその他賃貸事業費用)	1,210	1,896	574	715
減価償却費	12,651	15,045	8,078	13,839
不動産賃貸事業費用合計 B	27,657	34,095	21,227	30,656
不動産賃貸事業損益 A-B	20,792	29,473	17,072	33,649
賃貸NOI	33,443	44,519	25,151	47,489

	パークアクセス 仙台	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	118,433	43,535	27,888	81,183
その他賃貸事業収入	4,601	1,362	331	1,596
不動産賃貸事業収益合計 A	123,034	44,898	28,220	82,779
公租公課	7,687	3,920	2,533	8,185
諸経費	23,881	12,501	6,584	16,748
(うち物件管理委託費)	13,183	5,304	3,465	8,368
(うち修繕費)	5,529	4,147	1,264	5,541
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,090	804	691	1,512
(うち保険料)	222	108	73	191
(うちテナント募集関係費)	2,352	1,031	298	583
(うちその他賃貸事業費用)	1,502	1,104	790	549
減価償却費	23,752	11,939	9,398	20,713
不動産賃貸事業費用合計 B	55,320	28,361	18,516	45,647
不動産賃貸事業損益 A-B	67,713	16,536	9,703	37,131
賃貸NOI	91,466	28,476	19,102	57,845

	パークアクセス 新さっぽろ	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	40,064	82,320	90,804	67,980
その他賃貸事業収入	1,157	6,608	10,931	980
不動産賃貸事業収益合計 A	41,222	88,928	101,736	68,960
公租公課	3,886	4,993	5,722	4,397
諸経費	9,798	19,945	26,304	16,227
(うち物件管理委託費)	4,358	9,702	10,159	6,517
(うち修繕費)	3,797	5,552	8,084	5,805
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	826	787	772	1,212
(うち保険料)	98	158	178	141
(うちテナント募集関係費)	663	3,608	6,635	2,434
(うちその他賃貸事業費用)	53	135	473	116
減価償却費	12,688	20,778	22,726	17,211
不動産賃貸事業費用合計 B	26,373	45,717	54,753	37,836
不動産賃貸事業損益 A-B	14,848	43,211	46,982	31,124
賃貸NOI	27,537	63,990	69,709	48,335

	ドーミー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドーミー洛北
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	40,404	39,492	37,002	16,476
その他賃貸事業収入	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	40,404	39,492	37,002	16,476
公租公課	3,115	2,124	2,084	1,190
諸経費	586	220	1,502	47
(うち物件管理委託費)	—	—	—	—
(うち修繕費)	483	128	1,425	—
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	103	91	77	47
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他賃貸事業費用)	—	—	—	—
減価償却費	13,687	12,897	8,259	5,495
不動産賃貸事業費用合計 B	17,389	15,242	11,845	6,733
不動産賃貸事業損益 A-B	23,014	24,249	25,156	9,742
賃貸NOI	36,701	37,146	33,415	15,238

	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドーミー中板橋	フィロソフィア 西台	ドーミー武蔵小杉
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	55,500	38,244	45,000	43,284
その他貸貸事業収入	—	—	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	55,500	38,244	45,000	43,284
公租公課	2,559	2,712	2,959	2,774
諸経費	82	67	82	76
(うち物件管理委託費)	—	—	—	—
(うち修繕費)	—	—	—	—
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	82	67	82	76
(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	10,802	8,188	10,629	9,804
不動産貸貸事業費用合計 B	13,444	10,968	13,671	12,655
不動産貸貸事業損益 A-B	42,055	27,275	31,328	30,628
賃貸NOI	52,857	35,464	41,958	40,433

	アルティス 仙台花京院	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	22,845	53,622	16,990	30,240
その他貸貸事業収入	—	—	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	22,845	53,622	16,990	30,240
公租公課	1,798	5,200	585	1,107
諸経費	320	3,434	—	5,466
(うち物件管理委託費)	28	70	—	—
(うち修繕費)	244	1,301	—	5,416
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	46	118	—	50
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他貸貸事業費用)	1	1,944	—	—
減価償却費	5,891	14,259	—	4,300
不動産貸貸事業費用合計 B	8,010	22,895	585	10,874
不動産貸貸事業損益 A-B	14,834	30,727	16,404	19,365
賃貸NOI	20,725	44,987	16,404	23,665

	グランダ金沢八景	ドーミー上杉
運用日数(日)	184	184
賃貸事業収入	(注)	38,328
その他賃貸事業収入	(注)	—
不動産賃貸事業収益合計 A	(注)	38,328
公租公課	1,540	2,262
諸経費	245	6,678
(うち物件管理委託費)	—	—
(うち修繕費)	201	6,591
(うち信託報酬)	—	—
(うち水道光熱費)	—	—
(うち保険料)	43	86
(うちテナント募集関係費)	—	—
(うちその他賃貸事業費用)	—	—
減価償却費	5,541	3,911
不動産賃貸事業費用合計 B	7,327	12,853
不動産賃貸事業損益 A-B	15,052	25,474
賃貸NOI	20,594	29,386

(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。

(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、JLL森井鑑定株式会社、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8月31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
			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	29,800	30,300	3.9%	29,200	3.7%	4.1%	31,000	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	2,070	2,110	3.9%	2,020	3.7%	4.1%	1,080	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,290	3,360	3.8%	3,220	3.6%	4.0%	2,370	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,810	1,840	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	1,470	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,570	1,600	4.2%	1,560	4.0%	4.4%	963	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	5,750	4.0%	5,590	3.8%	4.2%	4,780	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	5,060	5,160	4.2%	5,020	4.0%	4.4%	3,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	1,140	1,160	4.0%	1,120	3.8%	4.2%	758	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,840	1,870	4.3%	1,820	4.1%	4.5%	1,070	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,760	3,830	4.0%	3,730	3.8%	4.2%	3,710	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	8,720	8,890	4.0%	8,650	3.8%	4.2%	5,920	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,360	2,410	4.0%	2,310	3.8%	4.2%	1,100	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス本郷の杜	2,910	3,510	3,580	3.9%	3,430	3.7%	4.1%	2,010	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	3,020	3,080	4.0%	3,000	3.8%	4.2%	2,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木榎町公園	2,170	2,210	2,250	3.8%	2,160	3.6%	4.0%	3,060	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	12,100	12,300	3.9%	11,800	3.7%	4.1%	6,090	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,280	1,300	4.0%	1,250	3.8%	4.2%	594	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,220	2,260	3.9%	2,170	3.7%	4.1%	833	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,120	3,180	3.9%	3,050	3.7%	4.1%	1,350	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,330	2,380	3.9%	2,280	3.7%	4.1%	1,430	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,100	3,160	4.0%	3,040	3.8%	4.2%	1,210	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,580	2,630	4.0%	2,530	3.8%	4.2%	1,090	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,620	1,650	4.0%	1,580	3.8%	4.2%	999	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,680	1,710	4.2%	1,670	4.0%	4.4%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	2,960	3,000	4.4%	2,940	4.2%	4.6%	2,170	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,160	1,180	4.2%	1,150	4.0%	4.4%	738	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,870	3,930	4.5%	3,850	4.3%	4.7%	2,840	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	2,120	2,160	4.1%	2,080	3.9%	4.3%	1,080	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	3,200	3,260	4.2%	3,200	4.0%	4.4%	1,960	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	5,930	6,050	4.0%	5,810	3.8%	4.2%	2,640	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,800	1,830	4.1%	1,790	3.9%	4.3%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,700	1,730	4.3%	1,690	4.1%	4.5%	959	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,200	4,290	4.0%	4,110	3.8%	4.2%	1,690	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	858	875	3.9%	840	3.7%	4.1%	738	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,590	1,620	4.3%	1,570	4.1%	4.5%	754	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%	581	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	1,950	1,990	4.1%	1,910	3.9%	4.3%	812	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	10,000	10,200	4.6%	9,950	4.4%	4.8%	6,300	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	2,850	2,890	4.6%	2,830	4.4%	4.8%	1,570	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	855	868	4.4%	849	4.2%	4.6%	588	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	2,020	2,060	4.0%	1,980	3.8%	4.2%	1,000	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,520	1,540	4.5%	1,510	4.3%	4.7%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,510	1,540	3.9%	1,480	3.7%	4.1%	748	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス豊洲	14,300	18,400	18,700	4.4%	18,200	4.2%	4.6%	12,800	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	2,330	2,380	4.2%	2,310	4.0%	4.4%	1,710	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%	878	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%	794	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%	3,040	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,500	5,600	4.1%	5,450	3.9%	4.3%	4,440	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
			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%	820	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	844	855	4.5%	839	4.3%	4.7%	622	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%	1,160	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%	1,510	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー(注2)	7,905	9,390	—	—	9,390	3.9%	5.7%	5,890	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	6,950	7,080	4.5%	6,890	4.2%	4.8%	5,380	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,640	2,690	3.9%	2,580	3.7%	4.1%	1,390	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,200	2,240	4.1%	2,150	3.9%	4.3%	905	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,390	1,410	4.6%	1,380	4.4%	4.8%	1,310	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	11,900	4.1%	11,600	3.9%	4.3%	8,800	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	3,550	3,620	4.0%	3,480	3.8%	4.2%	1,600	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	2,830	2,880	4.0%	2,770	3.8%	4.2%	1,450	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,470	1,490	4.0%	1,440	3.8%	4.2%	656	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,630	1,660	4.1%	1,600	3.9%	4.3%	650	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	878	894	4.1%	861	3.9%	4.3%	473	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,270	1,300	4.3%	1,260	4.1%	4.5%	983	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%	1,270	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,640	1,670	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原East	1,369	1,620	1,650	4.3%	1,600	4.1%	4.5%	993	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	2,220	4.2%	2,160	4.0%	4.4%	1,990	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	1,600	1,630	4.4%	1,580	4.2%	4.6%	1,170	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	3,270	3,340	4.0%	3,200	3.8%	4.2%	1,680	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,640	3,720	4.1%	3,560	3.9%	4.3%	2,040	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス新御徒町East	1,299	1,510	1,530	4.3%	1,500	4.1%	4.5%	1,090	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	1,850	1,880	4.0%	1,830	3.8%	4.2%	1,150	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	4,840	(注3)	4,900	(注3)	—	4,130	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	9,250	9,400	3.9%	9,090	3.7%	4.1%	7,050	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	1,320	1,340	4.0%	1,290	3.8%	4.2%	956	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,360	1,390	4.0%	1,330	3.8%	4.2%	580	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,144	4,900	4,980	4.0%	4,810	3.8%	4.2%	2,550	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,520	1,540	4.0%	1,490	3.8%	4.2%	701	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,330	1,360	4.2%	1,300	4.0%	4.4%	591	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,530	1,550	4.2%	1,500	4.0%	4.4%	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	1,370	1,390	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	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%	2,120	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ新板橋	1,700	1,780	1,810	4.2%	1,750	4.0%	4.4%	819	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,360	1,380	4.7%	1,330	4.5%	4.9%	686	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	977	987	4.9%	972	4.7%	5.1%	747	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	1,690	1,710	4.8%	1,680	4.6%	5.0%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,940	1,970	5.0%	1,930	4.8%	5.2%	1,410	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,080	1,090	5.0%	1,070	4.8%	5.2%	766	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,390	1,410	4.9%	1,370	4.7%	5.1%	666	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,900	2,950	4.3%	2,840	4.1%	4.5%	1,340	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,310	1,330	4.6%	1,300	4.4%	4.8%	805	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%	1,320	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	2,380	5.0%	2,340	4.8%	5.2%	2,140	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,670	1,690	4.9%	1,660	4.7%	5.1%	1,470	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,400	1,430	4.5%	1,370	4.3%	4.7%	1,040	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,800	1,830	4.6%	1,760	4.4%	4.8%	990	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	1,010	1,030	4.6%	992	4.4%	4.8%	578	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,950	1,980	5.0%	1,930	4.8%	5.2%	1,490	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	5.4%	3,150	5.2%	5.6%	2,130	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%	1,170	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	696	706	5.1%	692	4.9%	5.3%	766	大和不動産鑑定株式会社

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2018年8月期決算短信

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
			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)	
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,950	1,970	5.3%	1,940	5.1%	5.5%	1,700	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	922	932	5.5%	918	5.3%	5.7%	866	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	2,650	2,700	4.8%	2,630	4.6%	5.0%	1,690	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	2,840	2,900	4.8%	2,820	4.6%	5.0%	1,910	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,100	2,140	4.9%	2,080	4.7%	5.1%	1,460	大和不動産鑑定株式会社
賃貸住宅合計	289,771	332,110							
ドームー芦屋	928	1,290	1,300	5.3%	1,280	5.0%	5.5%	1,270	JLL森井鑑定株式会社
河合塾京都学伸寮	991	1,320	1,330	5.1%	1,300	4.8%	5.3%	903	JLL森井鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,250	1,270	5.1%	1,230	4.9%	5.3%	731	JLL森井鑑定株式会社
ドームー洛北	374	486	492	5.5%	480	5.3%	5.7%	353	JLL森井鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,920	1,940	5.3%	1,890	5.1%	5.5%	788	JLL森井鑑定株式会社
ドームー中板橋	1,041	1,410	1,430	4.7%	1,380	4.5%	4.9%	1,000	JLL森井鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,650	1,670	4.8%	1,620	4.6%	5.0%	853	JLL森井鑑定株式会社
ドームー武蔵小杉	1,152	1,540	1,560	5.0%	1,520	4.8%	5.2%	1,130	JLL森井鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	653	657	5.6%	651	5.4%	5.8%	586	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%	1,390	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	814	829	4.0%	799	3.8%	4.2%	(注4)848	一般財団法人日本不動産研究所
ドームー西荻窪	1,100	1,210	1,230	4.4%	1,200	(注5)	4.6%	1,060	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	878	892	4.6%	864	4.4%	4.8%	516	JLL森井鑑定株式会社
ドームー上杉	1,050	1,180	1,190	5.5%	1,160	5.3%	5.7%	835	JLL森井鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	13,488	17,071							
総合計	303,259	349,181							

(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)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、JLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、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3)パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「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4)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5)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:4.3%、4年度～8年度:4.4%、9年度以降:4.5%

(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リスケア 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リスケア 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リスケア 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リスケア 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杜	SOMPOリスケア 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リスケア 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檜町公園	SOMPOリスケア 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リスケア 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リスケア 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	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	57,910	686,000
パークアクセス目黒本町	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,160	868,000
パークアクセス新板橋(イースト)	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	68,790	886,000
パークアクセス新板橋(ウエスト)	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	73,260	924,000
パークアクセス秋葉原	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	37,650	497,000
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リスケア 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	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	58,360	739,000
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)
パークアクシス板橋	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	964	66,266	812,155
パークアクシス押上	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	2,294	53,168	640,287
パークアクシス高田馬場	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	568	38,816	463,921
パークアクシス豊洲	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクシス八丁堀	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	441	51,495	808,441
パークアクシス板橋本町	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	911	38,386	620,158
パークアクシス住吉	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
パークアクシス蒲田老番館	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
パークアクシス台東根岸	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
パークアクシス駒込	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
パークアクシス板橋本町式番館	清水建設株式会社	2015年12月9日	—	100	110,627	1,096,000
芝浦アイランドエアタワー (注6) (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
パークアクシス東十条	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	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	326,820	5,549,000
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	2018年5月10日	—	—	23,475	357,000
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	2018年5月10日	—	—	33,867	501,600
パークアクシス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	17,793	271,000
パークアクシス浅草橋二丁目	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	44,490	706,000
パークアクシス西巢鴨	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,780	868,000
パークアクシス上野	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,980	779,000
パークアクシス秋葉原E a s t	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,020	726,000
パークアクシス茅場町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	67,920	1,018,000
パークアクシス錦糸町・親水公園	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	49,020	817,000
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
パークアクシス新御徒町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
パークアクシス日本橋本町	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
パークアクシス芝浦	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)
パークアクシス浅草・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
パークアクシス 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
パークアクシ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
パークアクシス押上・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
パークアクシス馬込レジデンス	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
パークアクシス東上野	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
パークアクシス東高円寺	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
パークキューブ新板橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年12月22日	—	—	14,505	516,500
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
パークアクシス西船橋	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	111	42,285	498,492
パークアクシス横浜井土ヶ谷	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
パークアクシス千葉新町	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
パークアクシス千葉	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
パークアクシス横浜反町公園	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	48,850	626,000
パークアクシス横浜山下町	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
パークアクシス名駅南	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
パークアクシス丸の内	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	129,070	1,265,000
パークアクシス六本松	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	517	68,841	733,948
パークアクシス博多駅南	三井住友建設株式会社	2013年6月28日	—	201	80,408	886,962
パークアクシス中呉服町	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	20	—	68,960	621,000
パークアクシス白壁	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	—	30	69,170	956,000
パークアクシス仙台	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	718	116,141	1,666,704
パークアクシス博多美野島	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	573	75,109	931,692
パークアクシス高宮東	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	608	42,967	627,611
パークアクシス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	887	138,009	1,550,998
パークアクシス新さっぽろ	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
パークアクシス江坂広芝町	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
パークアクシスうつぼ公園	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	21,293	12,747,184	145,165,294
ドミー芦屋	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
ドミー洛北	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

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)
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
ドミー中板橋	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	21,323	13,530,195	153,977,894

(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。

(注7) SOMPOリスクアマネジメント株式会社は、2018年10月1日付で商号をSOMPORISKMANAGEMENT株式会社に変更しています。

(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壱番館		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貳番館		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%
パークキューブ新板橋		2.9%
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8月27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121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。