



Nippon  
Accommodations  
Fund

# 第26期 決算説明会

2019年2月期

2018年9月1日～2019年2月28日

# 日本アコモデーションファンド投資法人の概要



投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す

## 特徴

- ① 「賃貸住宅」を中心とするアコモデーション資産への投資
- ② 三井不動産グループのバリューチェーンの活用

### ポートフォリオの状況

取得総額	<b>3,063</b> 億円
物件数	<b>124</b> 物件
総戸数	<b>12,186</b> 戸
東京23区比率	<b>87.3</b> %
シングル・コンパクト比率	<b>82.5</b> %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持 **97.7** %

### 財務の状況

有利子負債総額	<b>1,495</b> 億円
LTV	<b>50.4</b> %
長期負債比率	<b>94.6</b> %
加重平均金利	<b>0.61</b> %
長期有利子負債平均残存年数	<b>4.2</b> 年
格付け	<b>AA-</b> R&I
	<b>A+</b> S&P

住宅系J-REIT最上級の格付け

### ESGの評価

GRESBリアルエステイト評価

Green Star / 3 Stars

※ 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、  
「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。  
※ 稼働率は、第26期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※ LTV(総資産有利子負債比率) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

(第26期末・2019年2月28日時点)

## 確定分配金

▶ 第26期確定分配金 1口当たり **9,706** 円 (予想比<sup>(\*)</sup> **+356**円)

P.5

(\*) 2018年10月18日付決算短信における第26期の1口当たり予想分配金は**9,350**円でした。

## 外部成長

▶ 第26期 取得 **3** 物件 / **46** 億円 譲渡 **1** 物件 / **16** 億円  
▶ 第27期 取得(予定) **3** 物件 / **57** 億円

P.6  
P.7

## 内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **97.7** % (想定比<sup>(\*)</sup> **+0.4** %)  
▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+5.8** %

P.11  
~  
P.17

(\*) 2018年10月18日付決算短信における第26期の月末稼働率の期中平均の想定は**97.3**%でした。

## 財務戦略

▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 **0.63** % → **0.61** %  
▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.2** 年

P.18  
P.19

**決算概況** 4

第26期 決算ハイライト	5
外部成長の状況	6
「ホスピタリティ施設」の保有状況	8
外部成長戦略	9
外部成長の軌跡	10
内部成長 稼働率の推移	11
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	12
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	14
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	15
内部成長に向けた取り組み	16
財務の状況	18
ポートフォリオの含み損益等の推移	20
第27期・第28期業績予想	21
安定した分配実績	22

**特徴と戦略** 24

特徴と戦略① アコモデーション資産への投資	25
特徴と戦略② 三井不動産グループの活用	26

**Appendix(1): ポートフォリオの状況** 28

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	29
「賃貸住宅」の入居者分析	30
ポートフォリオマップ	31
ポートフォリオ概要	32
各物件の鑑定評価	36
物件別稼働率推移	40
稼働率推移(上場以降)	44
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	45
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	46

**Appendix(2): 事業環境** 48

「賃貸住宅」の賃料動向	49
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	50
東京都における人口と世帯数の推移	51
地方都市における「賃貸住宅」の需要	52
地方都市における「賃貸住宅」の供給	53

**Appendix(3): 財務データの詳細** 54

有利子負債の概要	55
運用状況等の推移	57
決算概要① 第26期 損益計算書	59
決算概要② 第26期 貸借対照表	60
決算概要③ 第27期・第28期 業績予想の詳細	61

**Appendix(4): サステナビリティに関する取り組み** 62

サステナビリティに関する取り組み	63
------------------	----

**Appendix(5): その他** 68

投資法人の仕組み	69
投資主の状況	70
投資口価格推移	71

**注意事項** 75

# 決算概況

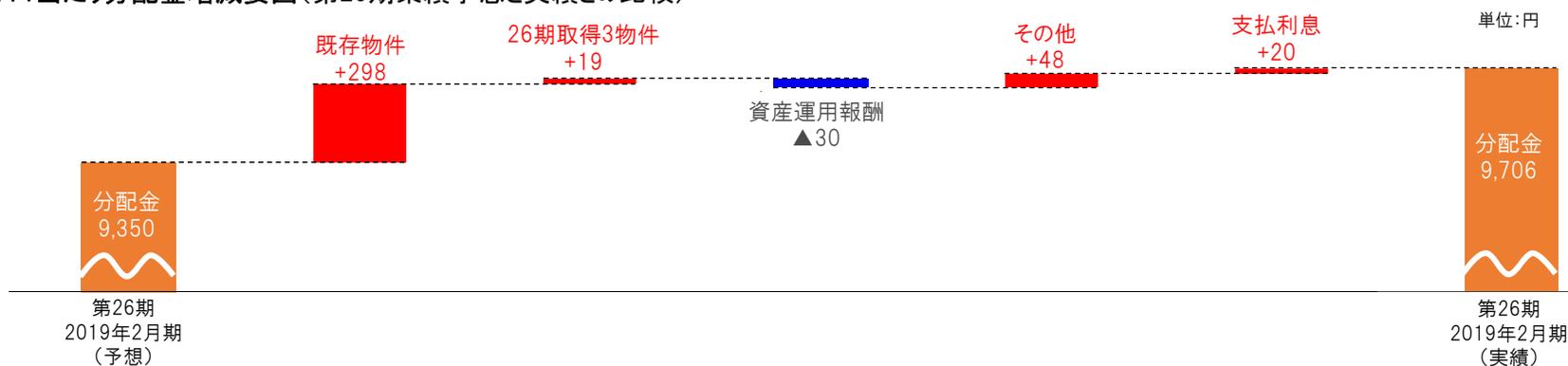
---

# 第26期 決算ハイライト

	第26期予想 (2019年2月期)	第26期実績 (2019年2月期)	対予想比		第25期実績 (2018年8月期)	対前期(第25期)比		
	①	②	増減 ②-①	主な増減要因	③	増減 ②-③	主な増減要因	
営業収益	11,058 百万円	11,186 百万円	+128 百万円	■営業収益 +128百万円	11,047 百万円	+139 百万円	■営業収益 +139百万円	
営業利益	5,031 百万円	5,185 百万円	+153 百万円	既存物件 +118百万円	4,935 百万円	+249 百万円	既存物件 +4百万円	
当期純利益	4,555 百万円	4,728 百万円	+173 百万円	26期取得3物件 +5百万円	4,438 百万円	+290 百万円	25期取得1物件通期稼働 +8百万円	
内部留保繰入	25 百万円	26 百万円	+1 百万円	26期売却1物件 +1百万円	—	+26 百万円	26期取得3物件 +115百万円	
分配金総額	4,530 百万円	4,702 百万円	+172 百万円	物件売却益 +2百万円	4,438 百万円	+264 百万円	26期売却1物件 ▲37百万円	
1口当たり分配金	9,350 円	9,706 円	+356 円	(内部留保繰入 +1百万円)	9,161 円	+545 円	物件売却益 +48百万円	
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—	■営業費用 ▲24百万円	484,522 口	—	(内部留保繰入 +26百万円)	
運用資産	取得総額※1	305,821 百万円	306,342 百万円	+521 百万円	■営業費用 ▲24百万円	303,259 百万円	+3,082 百万円	■営業費用 ▲110百万円
	物件数	123 物件	124 物件	+1 物件	賃貸諸費用 ▲31百万円	122 物件	+2 物件	賃貸諸費用 ▲136百万円
	総戸数 (店舗等含む)	12,108 戸	12,186 戸	+78 戸	公租公課 +0百万円	12,052 戸	+134 戸	公租公課 ▲0百万円
	月末稼働率の期中平均	97.3 %	97.7 %	+0.4 ポイント	減価償却費 +2百万円	97.3 %	+0.4 ポイント	減価償却費 ▲10百万円
	期末LTV※2	—	50.4 %	—	資産運用報酬 +14百万円	50.1 %	+0.3 ポイント	資産運用報酬 +36百万円
				■営業外収益 +10百万円			■営業外収益 +5百万円	
				■営業外費用 ▲9百万円			■営業外費用 ▲34百万円	
				支払利息 ▲9百万円			支払利息 ▲34百万円	

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

## ■ 1口当たり分配金増減要因(第26期業績予想と実績との比較)



# 外部成長の状況①

## ■ 第26期取得物件

	物件名称	所在地	取得日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 /居室数(戸/室)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%) <sup>※1</sup>	取得先
賃貸住宅	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2018年9月3日	2014年12月26日	1,809.56	57、店舗等1	<b>2,400</b>	<b>4.4</b>	伊藤忠都市開発株式会社
	パークアックス金山WEST	愛知県名古屋市	2018年9月27日	2006年2月17日	4,795.13	63	<b>1,770</b>	<b>5.3</b>	非開示
ホスピタリティ施設	ドミー小田原	宮城県仙台市	2019年1月29日	1998年2月24日	2,452.14	78	<b>521</b>	<b>8.4</b>	非開示
合計					<b>9,056.83</b>	<b>199</b>	<b>4,691</b>	<b>5.1</b>	

## ■ 第26期譲渡物件

	物件名称	所在地	譲渡日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	譲渡価格 (百万円)	NOI利回り (%) <sup>※2</sup>	不動産等売却益 (百万円)	内部留保額 (百万円)
賃貸住宅	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	2018年9月27日	2007年3月23日	1,886.82	65	<b>1,620</b>	<b>4.3</b>	<b>48</b>	<b>26</b>

## ■ 第27期取得(予定)物件

	物件名称	所在地	取得(予定)日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 /居室数(戸/室)	取得(予定)価格 (百万円)	NOI利回り (%) <sup>※1</sup>	取得先
賃貸住宅	パークアックス押上テラス <sup>※3</sup>	東京都墨田区	2019年3月28日 2019年4月19日	2016年12月27日	2,498.08	80	<b>2,610</b>	<b>4.3</b>	丸紅株式会社/三井不動産レジデンシャル株式会社
	パークアックス池上	東京都大田区	2019年4月19日	2015年3月6日	1,391.34	45	<b>1,260</b>	<b>4.5</b>	三井不動産レジデンシャル株式会社
ホスピタリティ施設	チサンホテル広島	広島県広島市	2019年5月30日	1986年11月22日	4,275.59	170	<b>1,880</b>	<b>5.7</b>	非開示
合計					<b>8,165.01</b>	<b>295</b>	<b>5,750</b>	<b>4.8</b>	

※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷取得価格×100

※2 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷譲渡価格×100

※3 パークアックス押上テラスは共有持分であり、2019年3月28日に丸紅株式会社の共有持分45%を取得をしており、2019年4月19日に三井不動産レジデンシャル株式会社の共有持分55%を取得して100%の共有持分を保有する予定です。

## ■ LTV及び取得余力

LTV	<b>50.4 %</b> (第26期末実績) <span style="font-size: 2em; color: #f4a460;">➔</span> <b>51.2 % 程度</b> (第27期末想定)	取得余力 <sup>※</sup>	<b>約 250 億円</b> (第27期末想定)
-----	---	-------------------	---------------------------

※ LTV55%までの借入余力

# 外部成長の状況②

## ■ 第26期以降取得(予定)・譲渡物件

物件名	スポンサーからの取得		第三者からの取得				第三者への譲渡	
	賃貸住宅		賃貸住宅		ホスピタリティ施設		賃貸住宅	
所在地	東京都墨田区	東京都大田区	東京都新宿区	愛知県名古屋市	宮城県仙台市	広島県広島市	東京都豊島区	物件名
取得(予定)価格	2,610百万円	1,260百万円	2,400百万円	1,770百万円	521百万円	1,880百万円	1,620百万円	所在地
取得(予定)価格	2,610百万円	1,260百万円	2,400百万円	1,770百万円	521百万円	1,880百万円	1,620百万円	譲渡価格
カテゴリ	シングル・コンパクト	シングル・コンパクト	シングル・コンパクト	ファミリー	-	-	シングル	カテゴリ
NOI利回り*1	4.3%	4.5%	4.4%	5.3%	8.4%	5.7%	4.3%	NOI利回り*2
竣工時期	2016年12月	2015年3月	2014年12月	2006年2月	1998年2月	1986年11月	2007年3月	竣工時期

※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷取得価格×100 ※2 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷譲渡価格×100

パークアクセス押上テラス



パークアクセス池上



パークキューブ西新宿



パークアクセス金山WEST



ドーミー小田原



チサンホテル広島



パークキューブ池袋要町



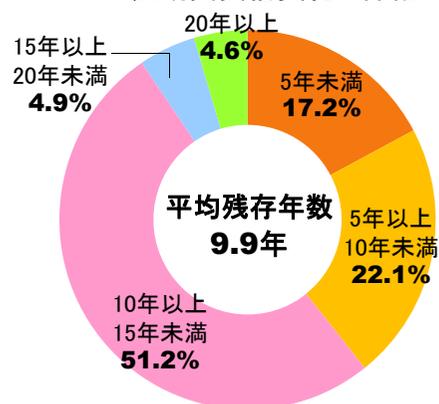
# 「ホスピタリティ施設」の保有状況

## ■ 保有状況 (第27期末想定)

物件数	<b>16物件</b>
取得価格合計	<b>158億円</b>
投資比率	<b>5.1%</b>
稼働率	<b>100%</b>
総戸数	<b>1,626戸</b>

※「ホスピタリティ施設」とは、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つのカテゴリーの総称です。

## ■ 長期賃貸借契約の締結



## ■ 固定賃料の収受



※ 取得価格をもとに算出しています。

※ 2019年8月31日時点の各物件における賃貸借契約の残存年数をもとに算出しています。

※ 上記は第27期末(2019年8月31日)時点で保有する「ホスピタリティ施設」の集計であり、「賃貸住宅」を含みません。

## ■ 保有物件一覧

### 寮・社宅

物件名称	所在地	賃貸可能戸数(戸)	竣工日	オペレータ
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	140	2002年9月17日	株式会社共立メンテナンス
河合塾京都学伸寮	京都府京都市	134	2004年3月2日	株式会社共立メンテナンス
駿台堀川寮	京都府京都市	113	2005年2月21日	株式会社共立メンテナンス
ドーミー洛北	京都府京都市	70	2006年2月24日	株式会社共立メンテナンス
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	127	2010年1月29日	株式会社共立メンテナンス
ドーミー中板橋	東京都板橋区	106	2010年2月12日	株式会社共立メンテナンス
フィロソフィア西台	東京都板橋区	121	2010年2月18日	株式会社共立メンテナンス
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	112	2010年3月4日	株式会社共立メンテナンス
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	60	2008年12月10日	株式会社ジェイ・エス・ビー
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	142	2010年3月5日	株式会社ジェイ・エス・ビー
ドーミー西荻窪	東京都杉並区	71	1992年3月21日	株式会社共立メンテナンス
ドーミー上杉	宮城県仙台市	124	1997年3月13日	株式会社共立メンテナンス
ドーミー小田原	宮城県仙台市	78	1998年2月24日	株式会社共立メンテナンス

### シニア住宅

物件名称	所在地	居室数(室)	竣工日	オペレータ
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	—	—	株式会社ベネッセスタイルケア
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市	58	2012年6月8日	株式会社ベネッセスタイルケア

### ホテル

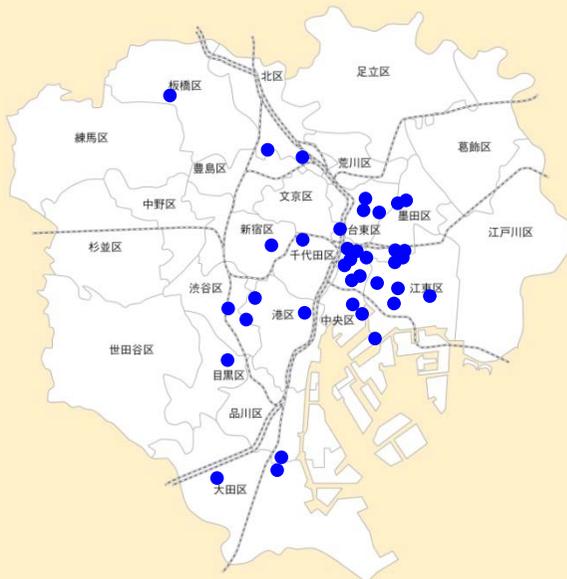
物件名称	所在地	居室数(室)	竣工日	オペレータ
チサンホテル広島	広島県広島市	170	1986年11月22日	株式会社SHRホテルズ

※ 第26期取得・第27期取得予定物件は■色で網掛しています。

## ■ 「パークアクシス」シリーズの開発状況 (パイプライン)

東京23区を中心として、  
41物件・3,617戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
37物件	3,177戸	2物件	182戸
その他東京圏		合計	
2物件	258戸	41物件	3,617戸

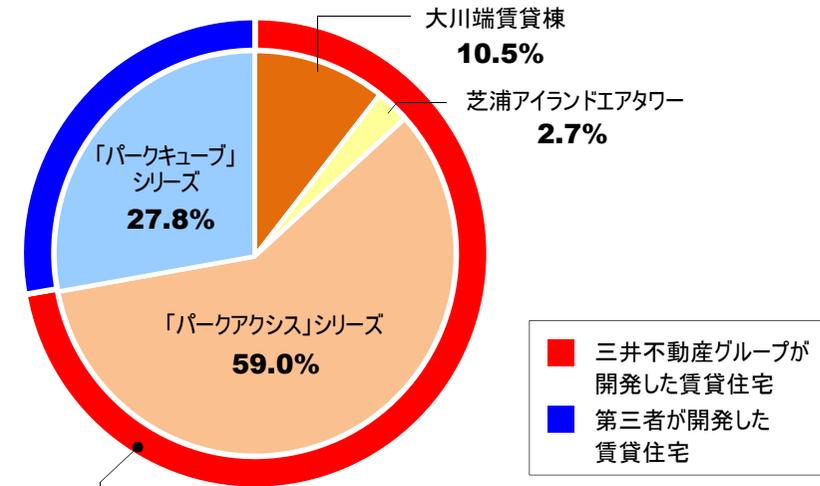


出所:レジデントファースト株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンスPark Axisシリーズ」(2019年3月31日時点)

※ パークアクシス押上テラス及びパークアクシス池上は本投資法人の取得が決定しているため、上記から除いています。

※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

## ■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率(第26期末時点・取得価格ベース)



■ 三井不動産グループが開発した賃貸住宅  
■ 第三者が開発した賃貸住宅

三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

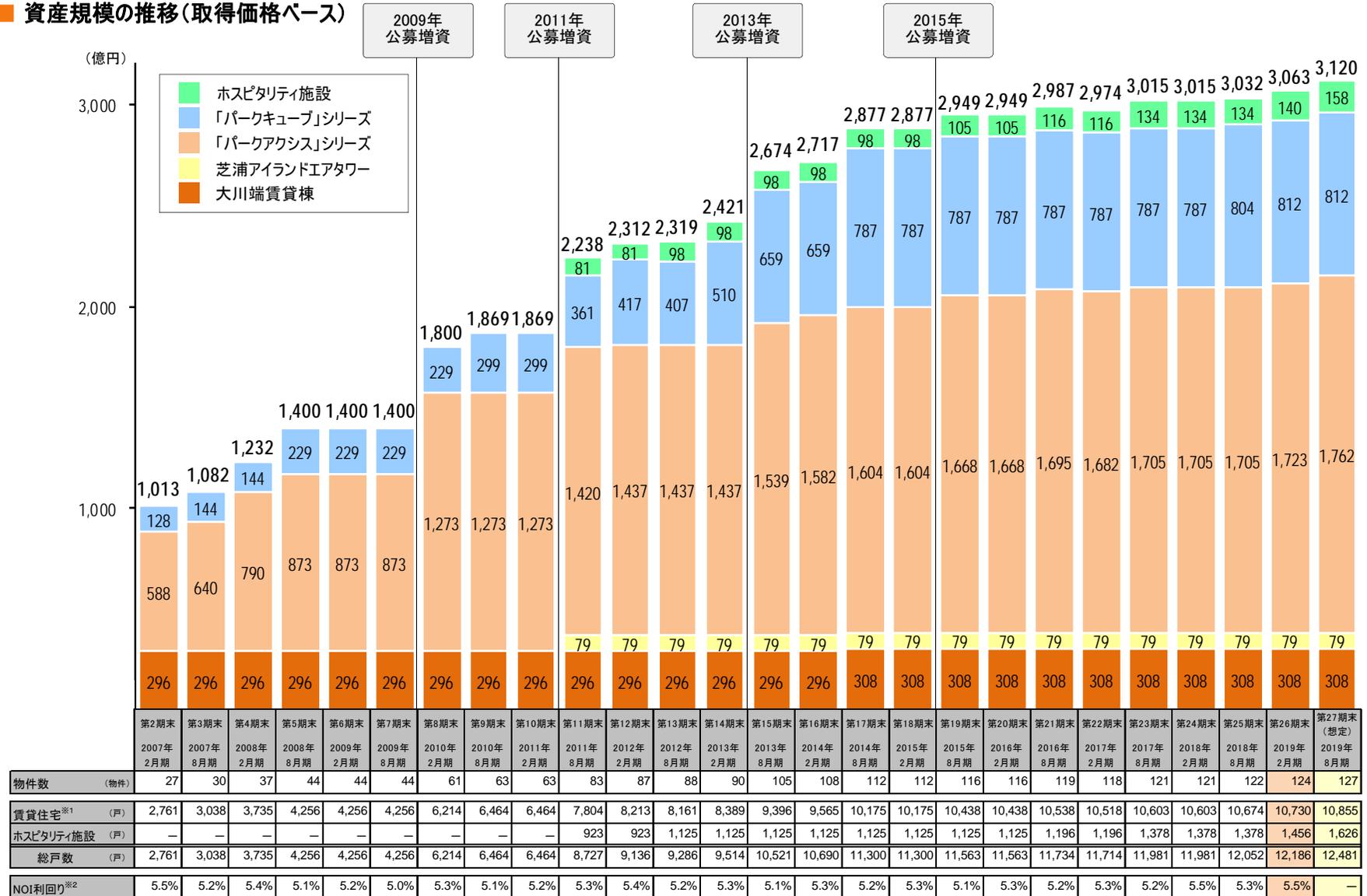
## ■ パークアクシス取得実績



出所:三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料

# 外部成長の軌跡

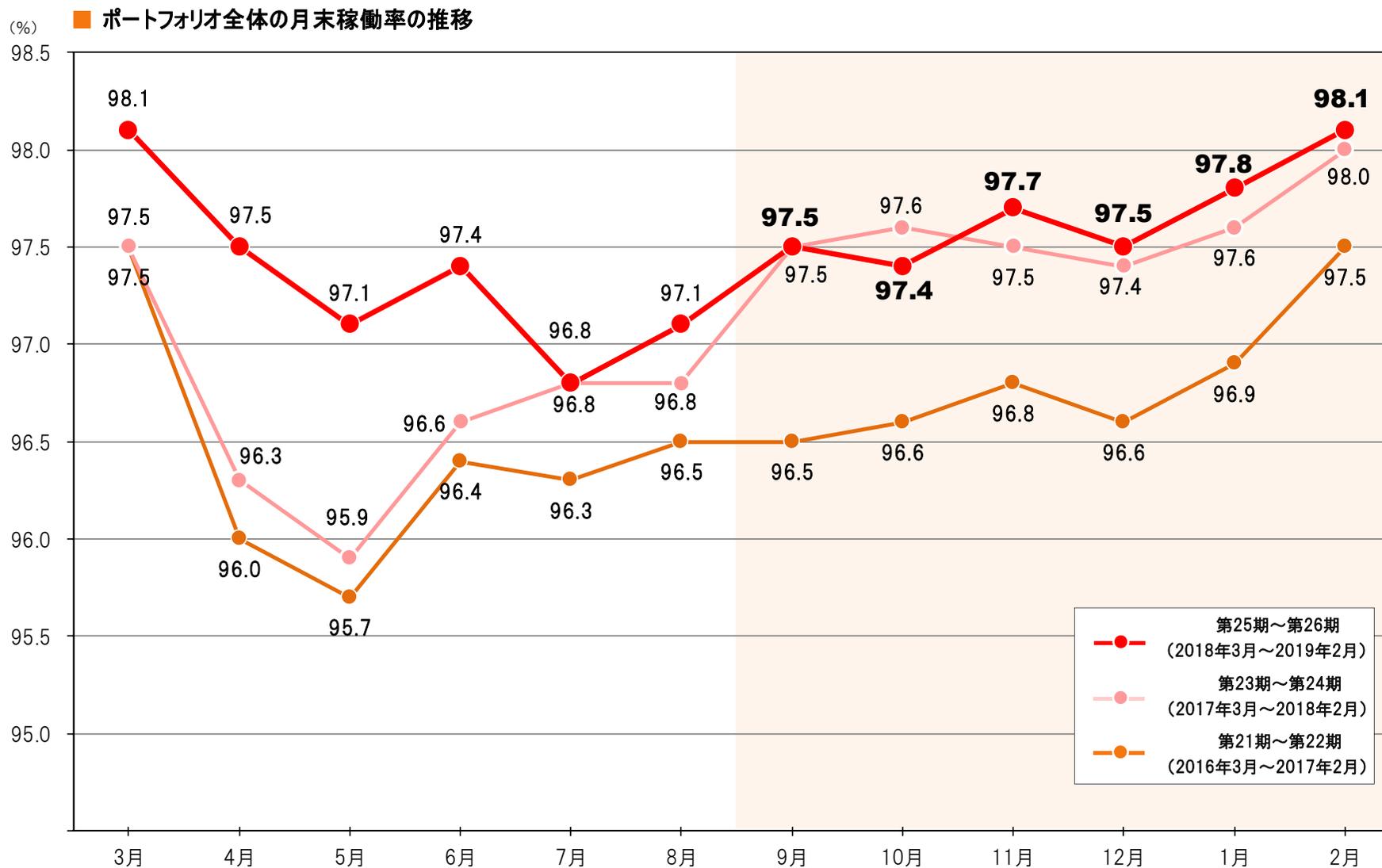
## ■ 資産規模の推移 (取得価格ベース)



※1 店舗等を含む戸数を記載しています。

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

## 足元の稼働率が高水準で推移



※「月末稼働率」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

# 内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向①

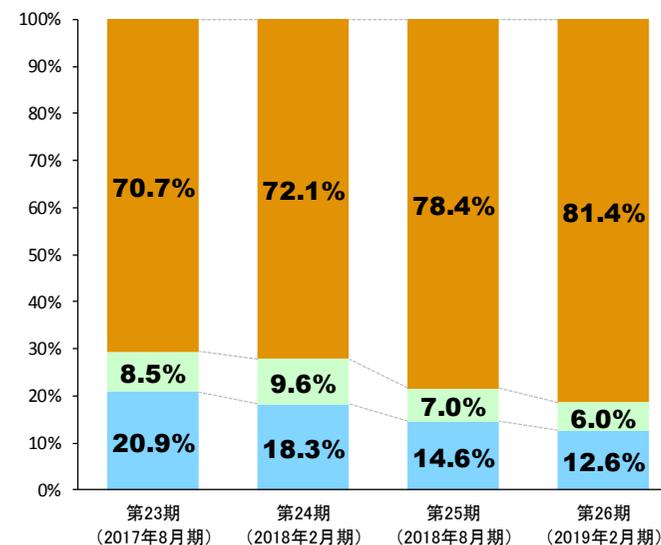
## 入替え時の賃料変動率は+5.8%まで上昇

### 入替え時賃料変動

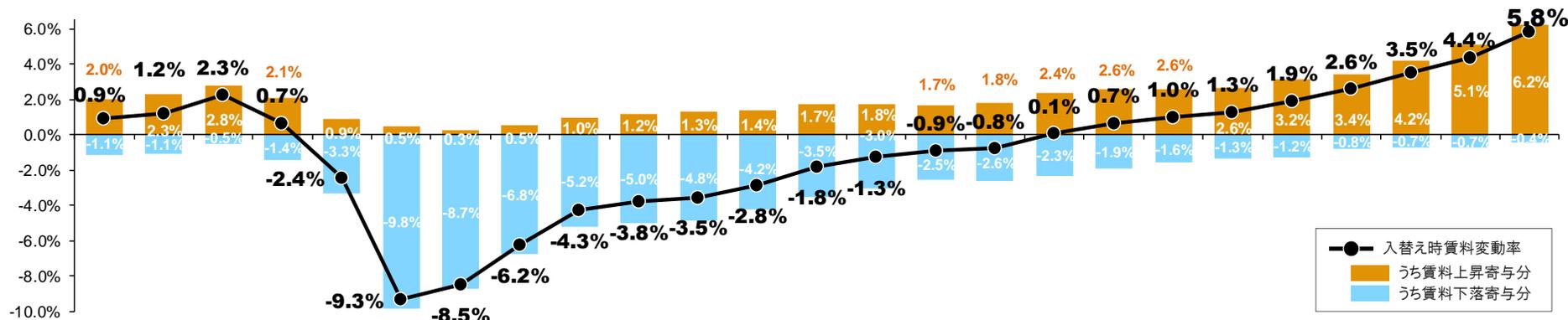
入替え	第23期 (2017年8月期)	第24期 (2018年2月期)	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)
期末総戸数	10,565 戸	10,565 戸	10,635 戸	10,690 戸
対象戸数	1,312 戸	1,083 戸	1,272 戸	1,087 戸
賃料上昇	927 戸	781 戸	997 戸	885 戸
賃料据置	111 戸	104 戸	89 戸	65 戸
賃料下落	274 戸	198 戸	186 戸	137 戸
月額賃料増減合計	4,872 千円	5,582 千円	7,901 千円	9,218 千円
賃料上昇	6,397 千円	6,699 千円	9,180 千円	9,871 千円
賃料下落	▲ 1,525 千円	▲ 1,117 千円	▲ 1,278 千円	▲ 652 千円
平均上昇率				7.3%
平均下落率				▲4.1%
変動率	2.6%	3.5%	4.4%	5.8%

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。  
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

### 入替え時賃料変動戸数比率の推移



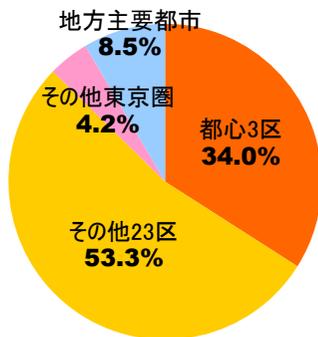
### 入替え時賃料変動率の推移



第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期	2010年2月期	2010年8月期	2011年2月期	2011年8月期	2012年2月期	2012年8月期	2013年2月期	2013年8月期	2014年2月期	2014年8月期	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期

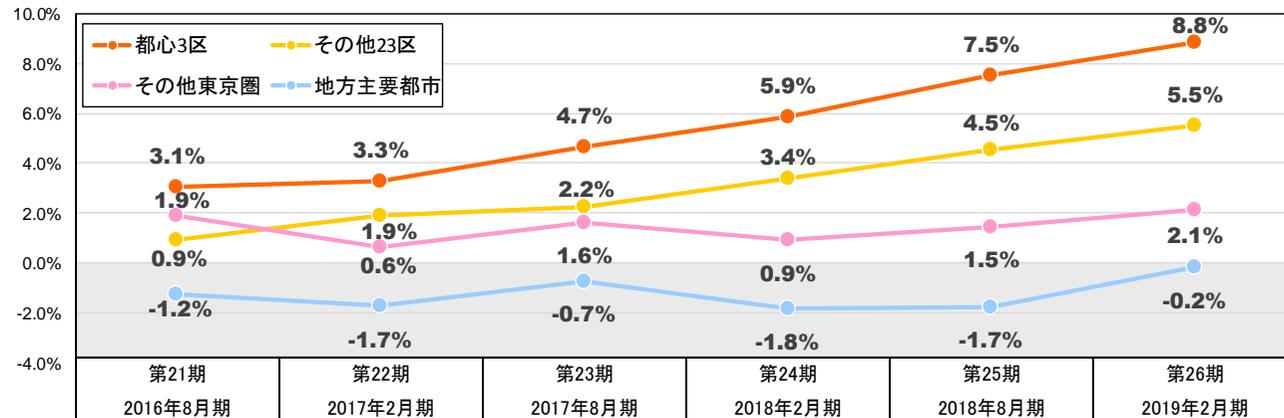
## 東京23区の上昇が牽引

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



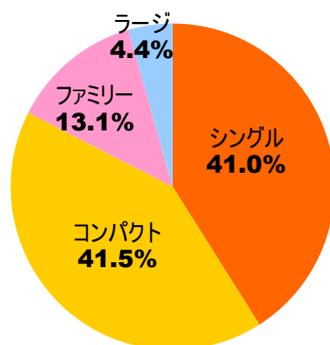
(第26期末時点、取得価格ベース)  
※ 都心3区: 港区、中央区、千代田区

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



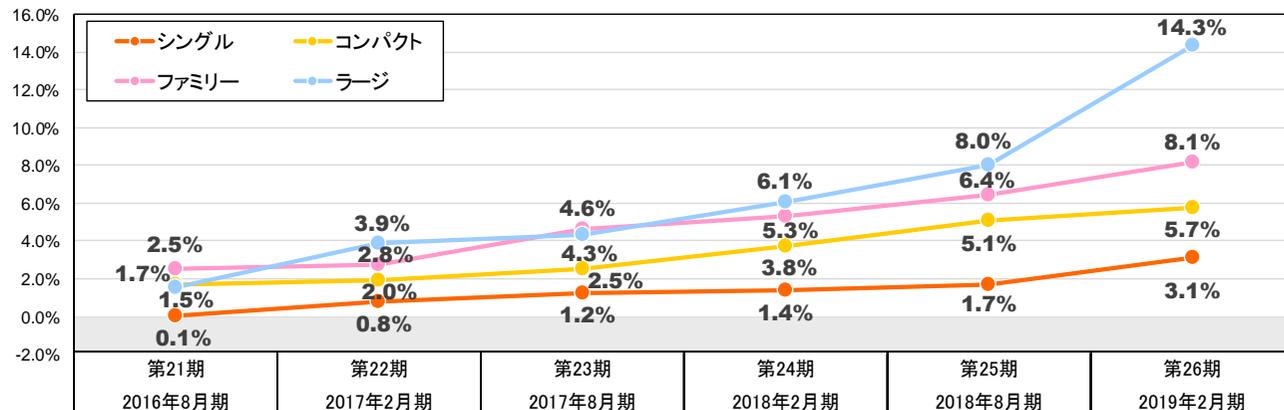
## 全てのカテゴリで上昇が継続

■ 「賃貸住宅」のカテゴリ別比率



(第26期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリ別の入替え時賃料変動率の推移



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

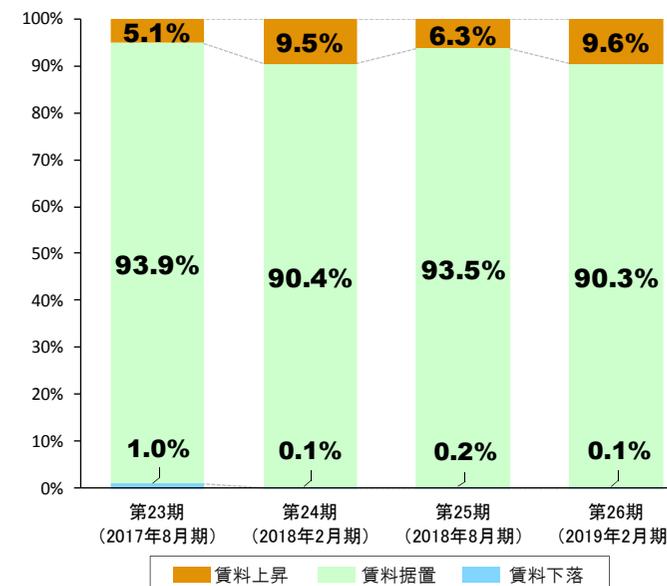
## 更新時の賃料変動率は引き続きプラス圏で推移

### 更新時賃料変動

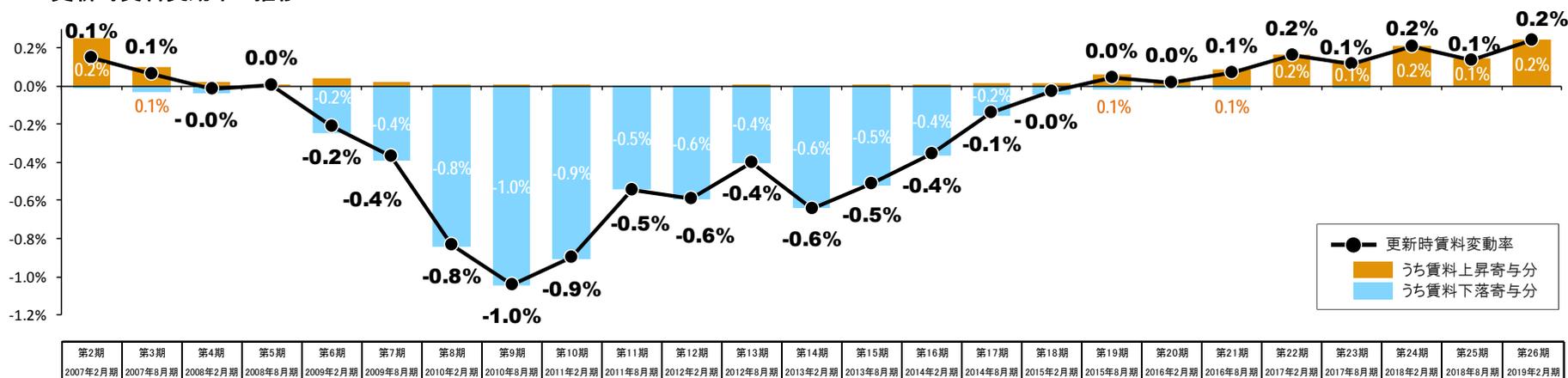
更新	第23期 (2017年8月期)	第24期 (2018年2月期)	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)
期末総戸数	10,565 戸	10,565 戸	10,635 戸	10,690 戸
対象戸数	2,002 戸	1,551 戸	2,177 戸	1,642 戸
賃料上昇	103 戸	148 戸	137 戸	158 戸
賃料据置	1,879 戸	1,402 戸	2,036 戸	1,482 戸
賃料下落	20 戸	1 戸	4 戸	2 戸
月額賃料増減合計	337 千円	482 千円	415 千円	581 千円
賃料上昇	373 千円	486 千円	430 千円	593 千円
賃料下落	▲ 35 千円	▲ 4 千円	▲ 15 千円	▲ 12 千円
平均上昇率				2.1 %
平均下落率			▲ 1.5 %	
変動率	0.1 %	0.2 %	0.1 %	0.2 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。  
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

### 更新時賃料変動戸数比率の推移



### 更新時賃料変動率の推移



## 賃料単価は着実に上昇中

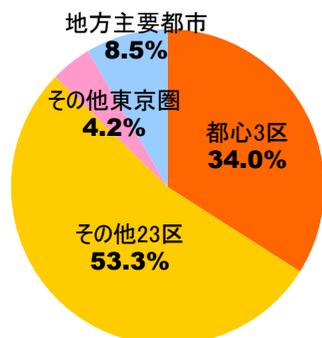
### ■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積(坪)合計で除して計算しています。  
 ※ 当期末保有物件のうち、第21期期首から継続保有している「賃貸住宅」103物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

## 東京23区の賃料上昇が牽引

### ■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第26期末時点、取得価格ベース)

### ■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

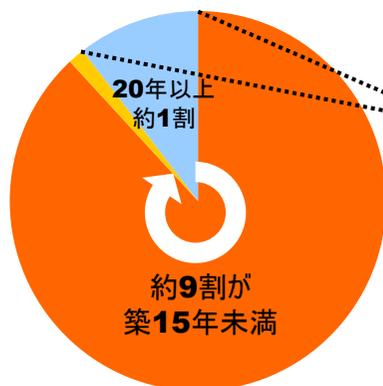
		第21期 2016年8月期	第22期 2017年2月期	第23期 2017年8月期	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期
東京23区	都心3区	+0.29%	+0.50%	+0.47%	+0.66%	+0.71%	+0.82%
	その他23区	+0.12%	+0.21%	+0.31%	+0.36%	+0.63%	+0.53%
その他東京圏		▲0.17%	+0.06%	+0.20%	+0.30%	+0.41%	+0.26%
地方主要都市		▲0.73%	▲0.04%	▲0.38%	▲0.03%	▲0.05%	▲0.01%
「賃貸住宅」合計		+0.18%	+0.16%	+0.43%	+0.40%	+0.57%	+0.59%

※ 都心3区: 港区、中央区、千代田区  
 ※ 直前の決算期末における保有物件の賃料坪単価が、各決算期末(6ヶ月後)においてどの程度変化したかを示しています。

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

## 大川端賃貸棟における資本的支出の事例紹介

### ■ 賃貸住宅の築年状況



(第26期末時点、取得価格ベース)

大川端賃貸棟	
所在地	東京都中央区
取得価格	30,816百万円
賃貸可能面積	43,812.41㎡
賃貸可能戸数	544戸
竣工日	1989年3月30日



### ■ 共用部更新工事

物件の資産価値を長期的に維持するため、点検やリニューアルを定期的を実施

#### エレベーター交換工事



- 最新の耐震性能を具備
- かごを拡張し、乗車人数を拡大(予定)
- 機内にAEDを設置(予定)

#### 駐輪場拡張工事



- 空きスペースの有効活用により、駐輪場を拡張
- 電動アシスト自転車対応の置場を設置

#### 宅配BOX設置工事



- コンシェルジュサービスを補完し、入居者の利便性の向上

#### 電気自動車充電設備設置工事



- 電気自動車充電設備の設置

### ■ DBJグリーンビル認証



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされていることが評価され、  
認証評価のランクアップを実現

- 大川端賃貸棟を中心に、競争力維持向上のため、適宜更新工事を実施

## 大川端賃貸棟における資本的支出の事例紹介

### ■ 専有部リノベーション工事

物件の競争力を維持するため、テナントニーズの変化に対応した専有部リノベーションを実施



パークサイドウイングス リノベーション住戸 リビング

#### プランニング

- ▶ 収納スペース確保
- ▶ 間取り変更
- ▶ オープンキッチン

#### 水廻り

- ▶ 水廻り機器の一新
- ▶ バスルームや洗面所等のリニューアル

#### 専有部 リノベーション事例

#### 設備機器

- ▶ LED照明への交換
- ▶ 床暖房の導入 等

#### 仕上材

- ▶ 床・壁・天井・建具のリニューアル
- ▶ フローリングへの変更



システムキッチン



和室から洋室へ



システムバス



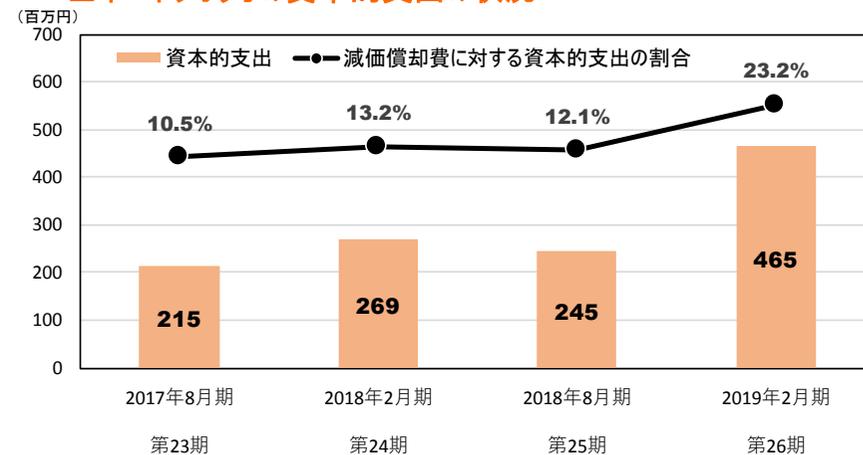
玄関収納増設

### リノベーション実施の効果

・直近にリノベーションを実施した住戸は、**大幅な賃料増額を実現**

入替え時賃料変動率	第23期 (2017年8月期)	第24期 (2018年2月期)	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)
対象戸数	45 戸	36 戸	40 戸	33 戸
賃料上昇	30 戸	30 戸	38 戸	33 戸
賃料据置	4 戸	2 戸	2 戸	0 戸
賃料下落	11 戸	4 戸	0 戸	0 戸
月額賃料増減合計	358 千円	601 千円	887 千円	1,127 千円
賃料上昇	452 千円	632 千円	887 千円	1,127 千円
賃料下落	▲ 93 千円	▲ 30 千円	0 千円	0 千円
変動率	3.0 %	6.2 %	8.6 %	12.8 %
内 リノベーション住戸	13.9 %	20.2 %	19.4 %	22.3 %

### ■ ポートフォリオの資本的支出の状況

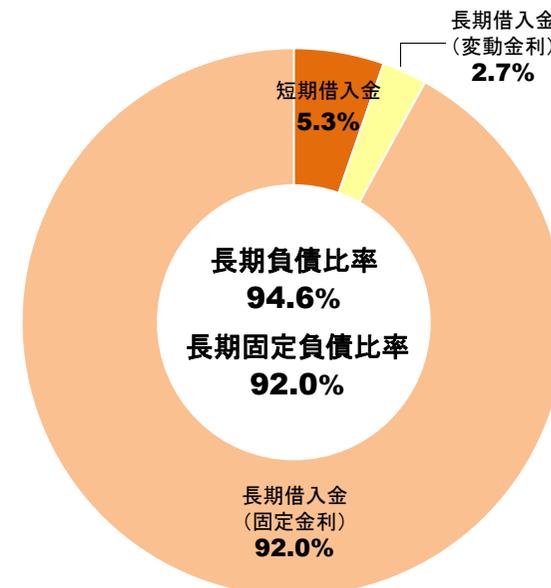


# 財務の状況①

## 有利子負債の状況

	第25期末 (2018年8月末)	第26期末 (2019年2月末)	前期比増減
短期借入金	70 億円	80 億円	+10 億円
長期借入金(変動金利)	40 億円	40 億円	—
長期借入金(固定金利)	1,365 億円	1,375 億円	+10 億円
合計	1,475 億円	1,495 億円	+20 億円
総資産LTV	50.1 %	50.4 %	+0.3 ポイント
鑑定LTV	40.9 %	40.2 %	▲0.7 ポイント
長期負債比率	95.3 %	94.6 %	▲0.7 ポイント
長期固定負債比率	92.5 %	92.0 %	▲0.5 ポイント
期末時点加重平均金利	0.63 %	0.61 %	▲0.02 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.2 年	4.2 年	—
借入先金融機関数	23 社	25 社	+2 社

※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。



## コミットメントラインの状況

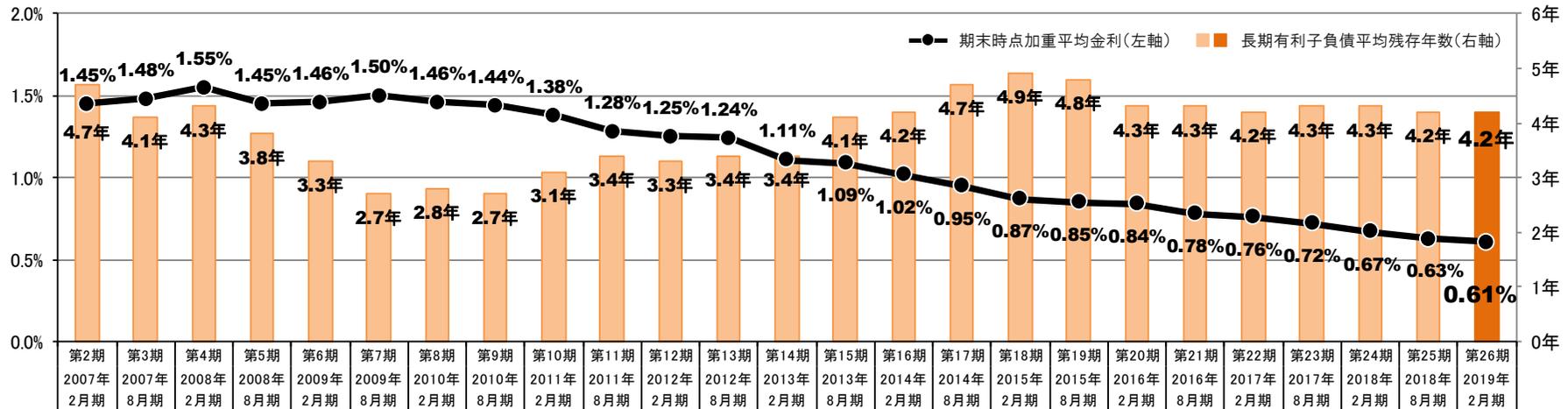
三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 <b>50</b> 億円	借入極度額 <b>50</b> 億円	借入極度額 <b>50</b> 億円
契約開始日 <b>2016年8月1日</b>	契約開始日 <b>2016年8月1日</b>	契約開始日 <b>2018年10月9日</b>
契約期限日 <b>2021年7月31日</b>	契約期限日 <b>2021年7月31日</b>	契約期限日 <b>2021年7月31日</b>

## 格付けの状況

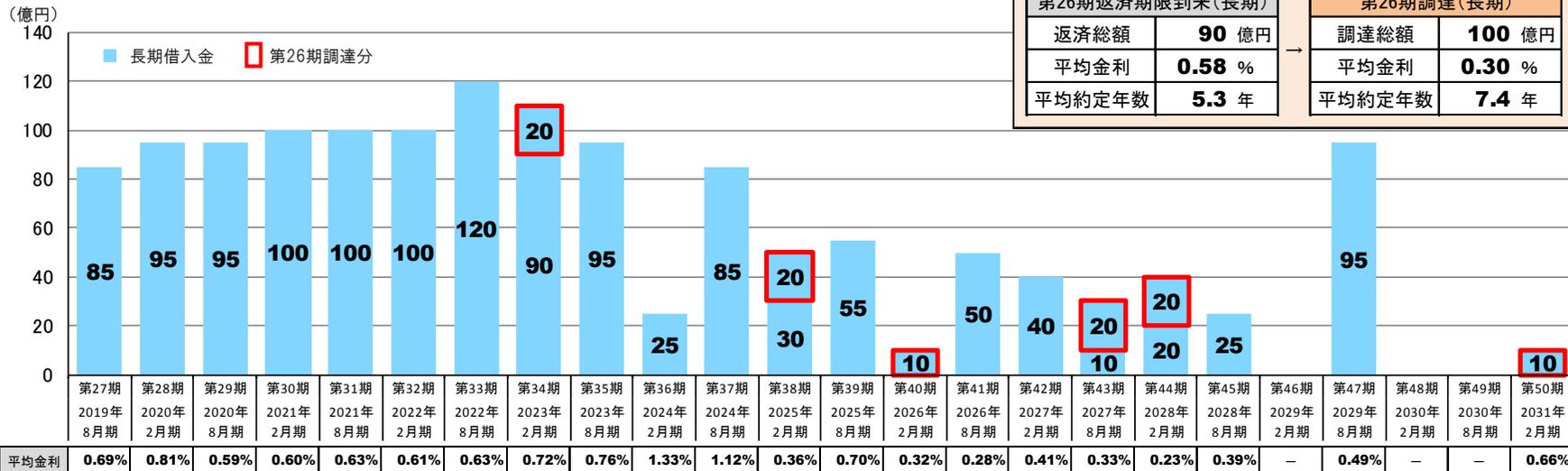
格付投資情報センター(R&I)	
発行体格付け	格付けの方向性
<b>AA-</b>	<b>安定的</b>
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	
長期会社格付け	アウトルック
<b>A+</b>	<b>安定的</b>

# 財務の状況②

## ■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



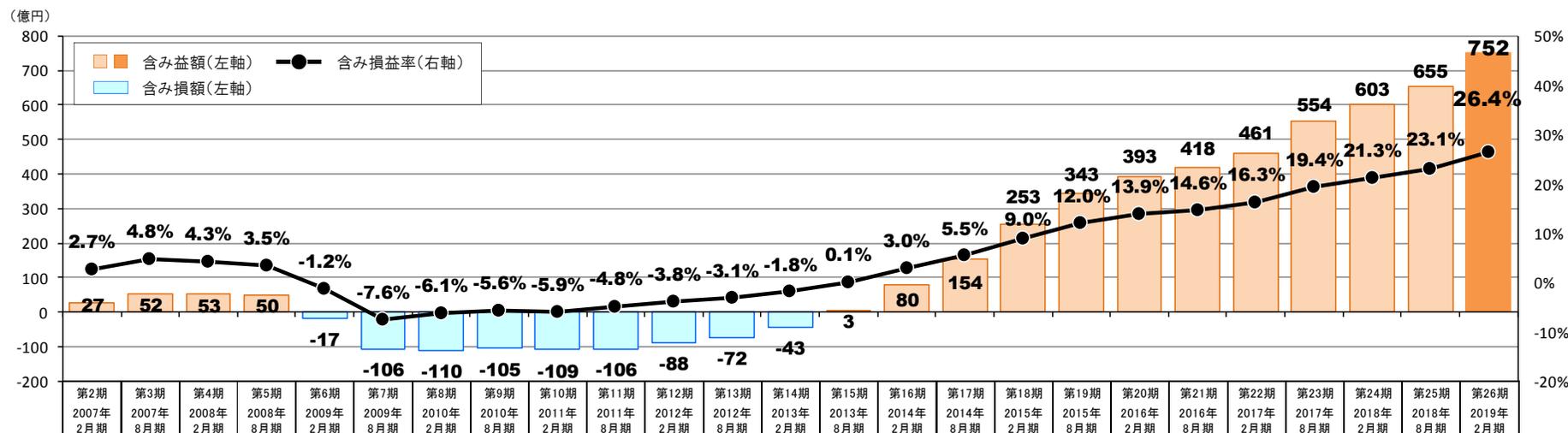
## ■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況



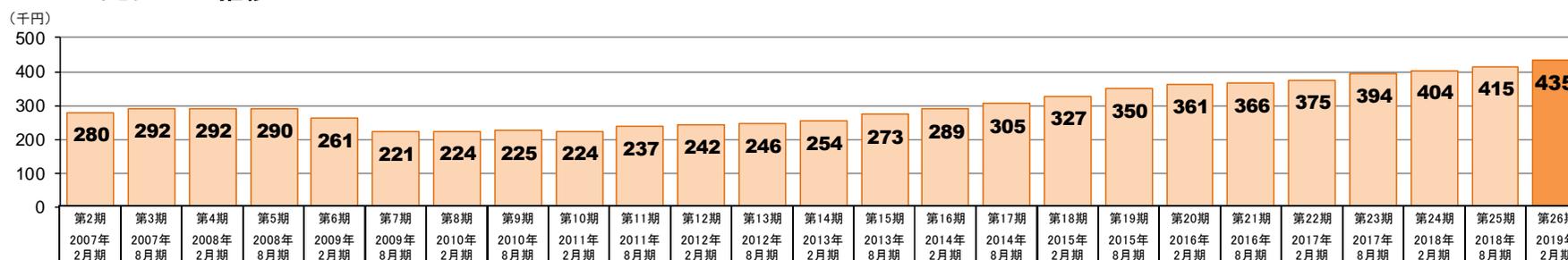
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を借入金額で加重平均して計算しています。  
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を借入金額で加重平均して計算しています。

# ポートフォリオの含み損益等の推移

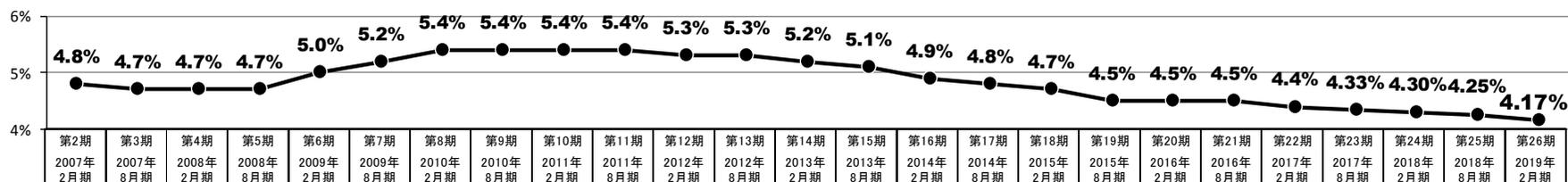
## ■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移



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

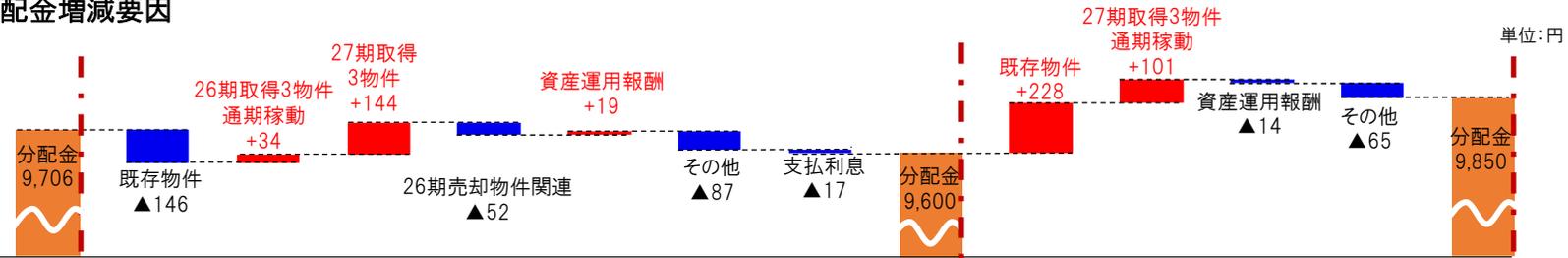


## ■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移



# 第27期・第28期 業績予想

## 1口当たり分配金増減要因



第26期（実績）

第27期（予想）

第28期（予想）

稼働率97.7%  
物件数124物件

**9,706円**

<主要前提条件> 稼働率97.3%  
物件数127物件

**9,600円**

<主要前提条件> 稼働率97.6%  
物件数127物件

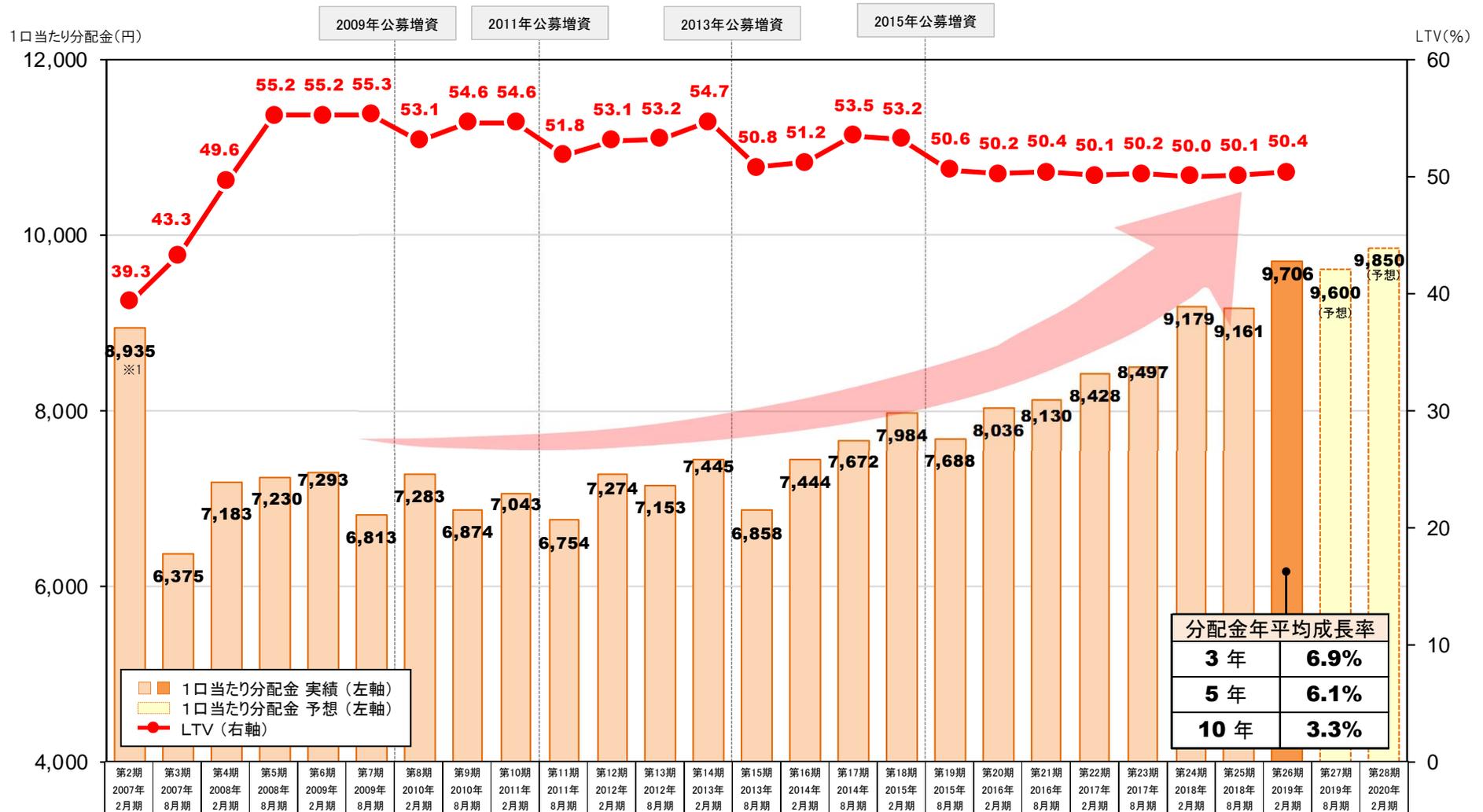
**9,850円**

※稼働率及び物件数は、それぞれ月末稼働率の期中平均、期末時点の物件数を記載しております。

	第26期実績 (2019年2月期)	第27期予想 (2019年8月期)	対前期(第26期)比		第28期予想 (2020年2月期)	対前期(第27期)比	
	①	②	増減 ②-①	主な増減要因	③	増減 ③-②	主な増減要因
営業収益	11,186 百万円	11,345 百万円	+158 百万円	■営業収益 +158百万円	11,357 百万円	+11 百万円	■営業収益 +11百万円
営業利益	5,185 百万円	5,126 百万円	▲58 百万円	既存物件 +73百万円	5,248 百万円	+121 百万円	既存物件 ▲44百万円
当期純利益	4,728 百万円	4,651 百万円	▲77 百万円	26期取得3物件通期稼働 +34百万円	4,772 百万円	+121 百万円	27期取得3物件通期稼働 +56百万円
内部留保繰入	26 百万円	—	▲26 百万円	27期取得3物件 +106百万円	—	—	■営業費用 ▲109百万円
分配金総額	4,702 百万円	4,651 百万円	▲51 百万円	26期売却1物件 ▲7百万円	4,772 百万円	+121 百万円	賃貸諸費用 ▲138百万円
1口当たり分配金	9,706 円	9,600 円	▲106 円	物件売却益 ▲48百万円	9,850 円	+250 円	公租公課 ▲0百万円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—	(内部留保繰入 ▲26百万円)	484,522 口	—	減価償却費 ▲9百万円
運用資産	取得総額※1	306,342 百万円	+5,750 百万円	■営業費用 +217百万円	312,092 百万円	—	■営業外収益 —
	物件数	124 物件	+3 物件	賃貸諸費用 +170百万円	127 物件	—	■営業外費用 +0百万円
	総戸数 (店舗等含む)	12,186 戸	+295 戸	公租公課 +8百万円	12,481 戸	—	支払利息 +0百万円
	月末稼働率の期中平均	97.7 %	97.3 %	▲0.4 ポイント	97.6 %	+0.3 ポイント	
期末LTV※2	50.4 %	—	—	+8百万円	—	—	
				■営業外費用 +8百万円			
				支払利息 +8百万円			

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

## LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

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

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines on a white background.

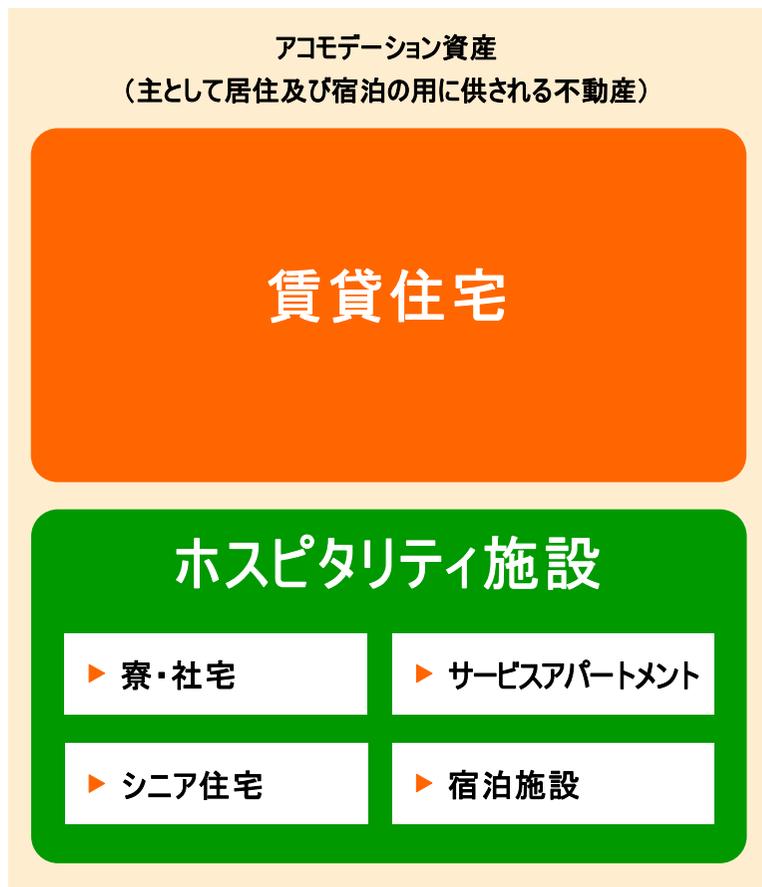


# 特徴と戦略

---

## 投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

### ■ アコモデーション資産への投資



### ■ 資産の運用比率



### ■ 投資エリア



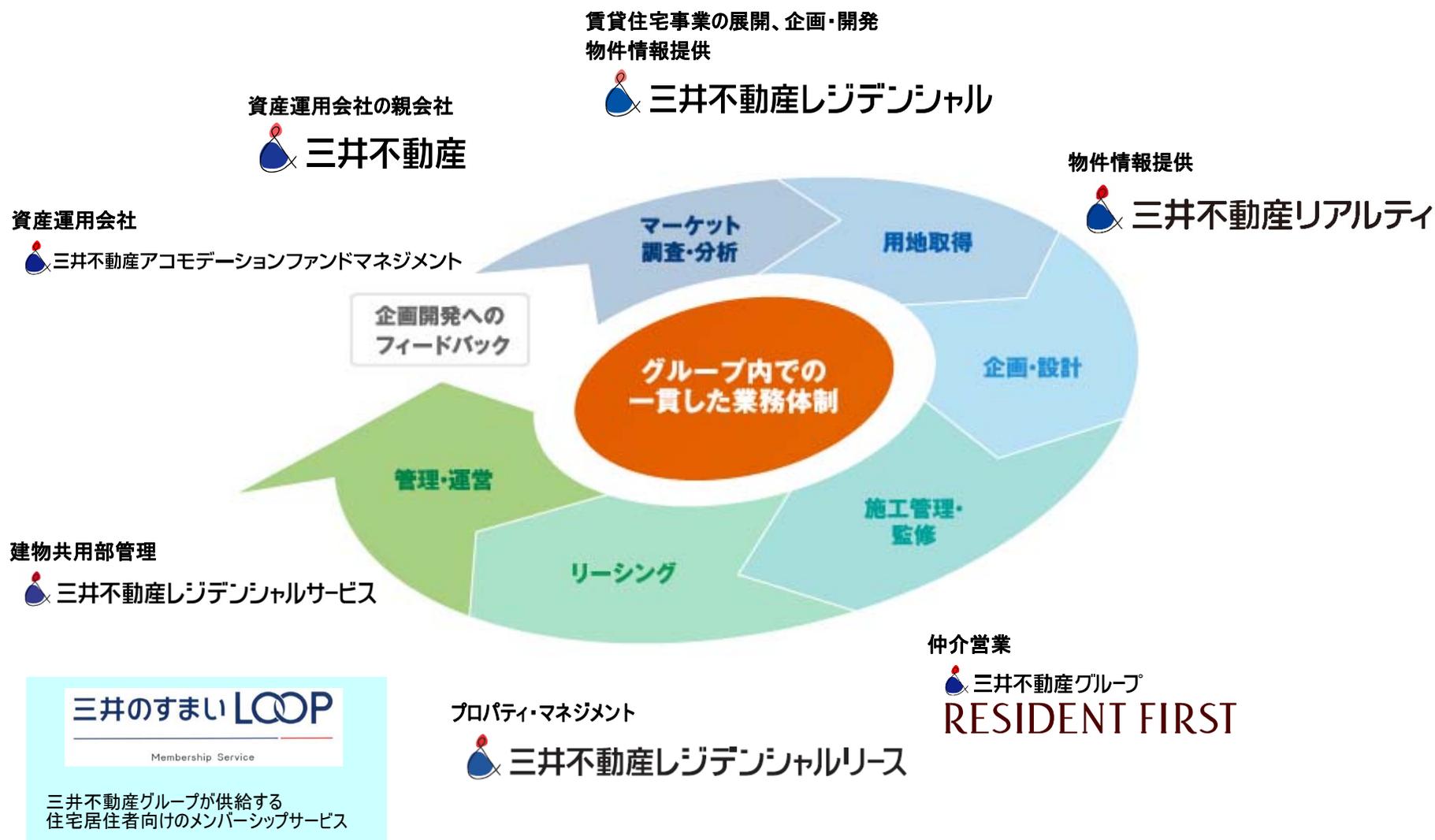
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏<sup>※1</sup>及び地方中核政令指定都市圏<sup>※2</sup>  
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

## 特徴と戦略② 三井不動産グループの活用

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



Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.



## Appendix (1): ポートフォリオの状況

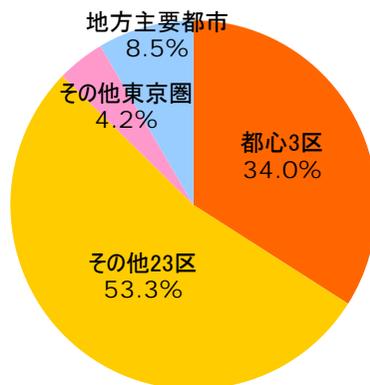
---

# 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

## 1 エリア別比率

東京23区比率  
87.3%

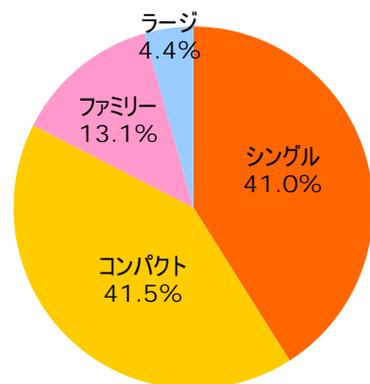
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 都心3区:港区、中央区、千代田区



## 2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率  
82.5%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第26期末(2019年2月28日)時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



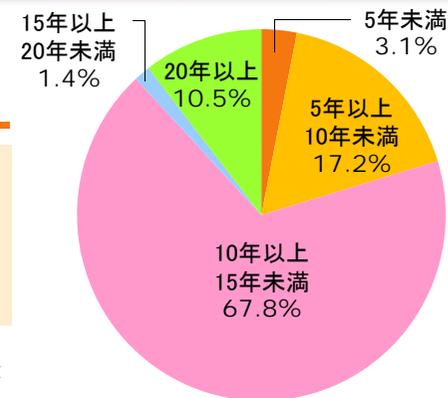
	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO:1K、ワンルーム  
1BED:1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等  
2BED:2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等  
3BED:3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等  
4BED:4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

## 3 築年数別比率

平均約 13.2 年  
大川端賃貸棟を除いた場合  
:約 11.2 年

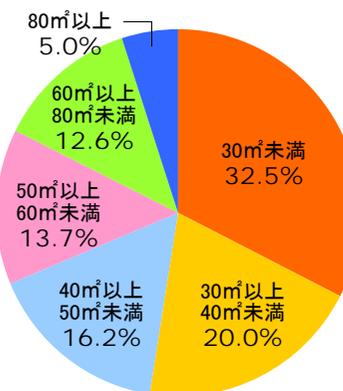
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 第26期末(2019年2月28日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



## 4 住戸面積別比率

平均 42.8 ㎡/戸

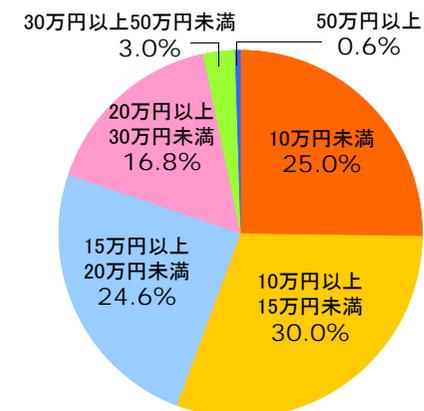
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



## 5 賃料総額別比率

平均 15.2 万円/戸

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第26期末(2019年2月28日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

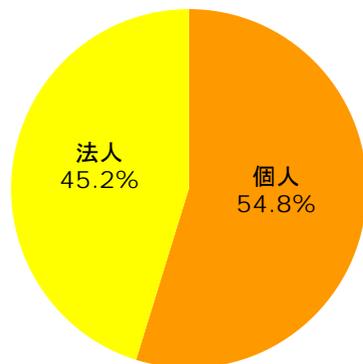


※ 上記は第26期末(2019年2月28日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

# 「賃貸住宅」の入居者分析

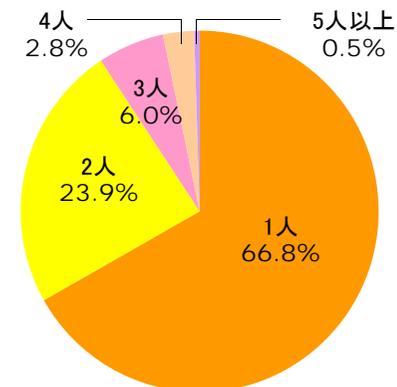
1

### 契約形態比率



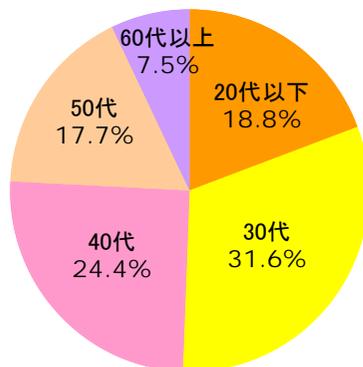
3

### 入居人数比率



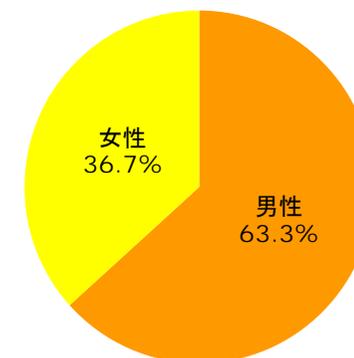
2

### 年齢比率



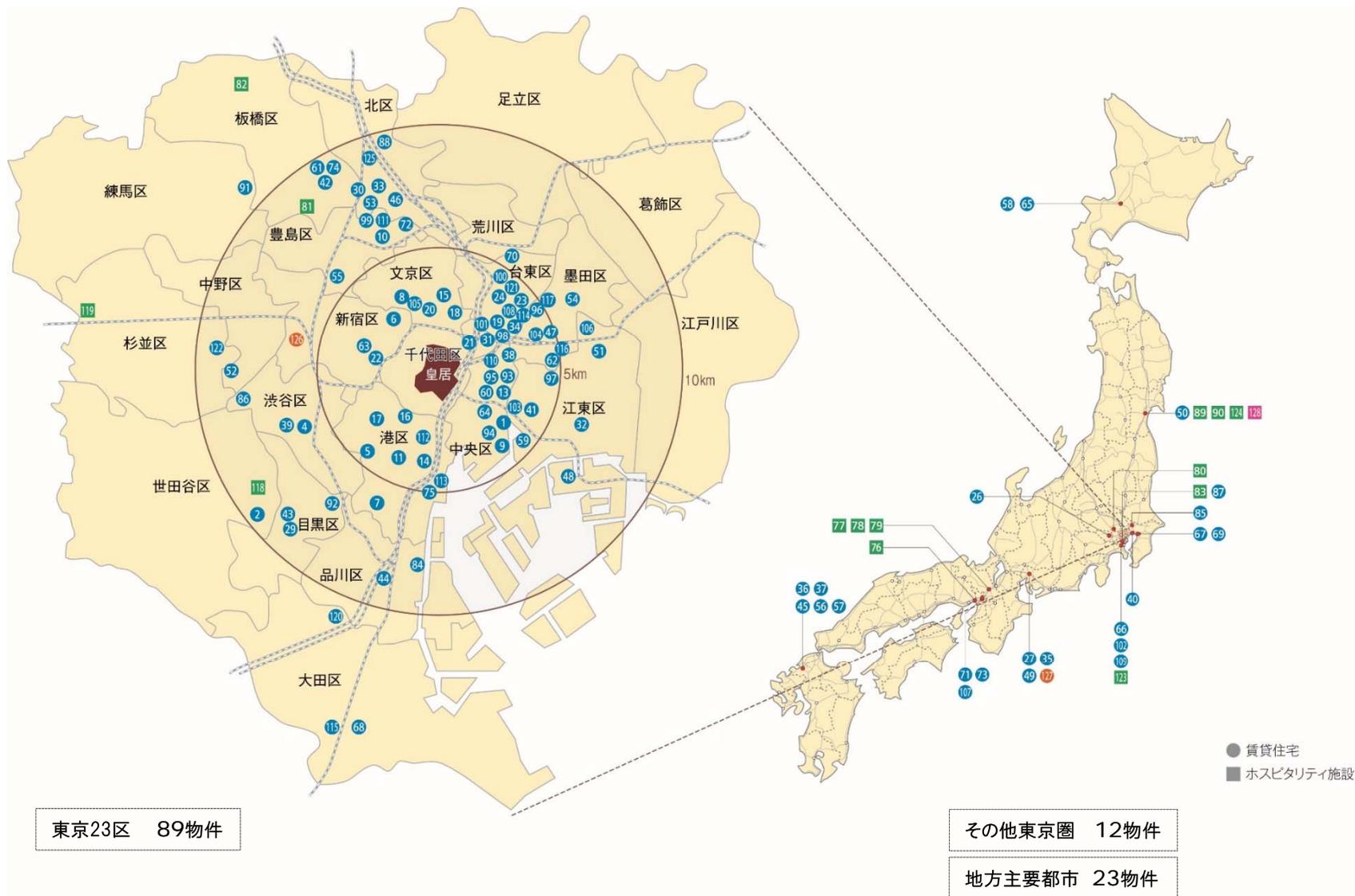
4

### 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。  
※ 上記は2019年2月28日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

# ポートフォリオマップ



※ 第26期末(2019年2月28日)現在のポートフォリオ124物件を記載しています。  
 第26期取得物件については物件番号を●色及び■色で表示しています。  
 ※ 囲み数字は、P32~35に記載の物件番号を示しています。

# ポートフォリオ概要 (1/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	10.1	43,812.41	544	-	52	297	195	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.6	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.1	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.6	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.5	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクセス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.7	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.4	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.3	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.5	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.7	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.9	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.7	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	3.2	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.6	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.8	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.8	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.6	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.1	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	ウエスト													3.3
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.3	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.6	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.9	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.8	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.6	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.4	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9

# ポートフォリオ概要 (2/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円) ※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.5	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.3	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.5	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.4	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.8	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.5	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.7	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.6	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.9	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.4	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.5	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.6	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー エアテラス	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.6	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9 7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	2.0	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.6	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.9	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.9	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.7	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.4	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.4	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクセス西栗鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.5	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.5	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8

# ポートフォリオ概要 (3/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円) ※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ※3						PML値 (%)	
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等		
103	パークアクシス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.6	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0	
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5	
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.9	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7	
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	1.0	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5	
108	パークアクシス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0	
110	パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.5	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5	
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.3	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5	
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.8	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4	
113	パークアクシス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2	
114	パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	2013.05	2014.04	1,095	0.4	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0	
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.4	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2	
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0	
117	パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2	
120	パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.5	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6	
121	パークアクシス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0	
122	パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.8	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1	
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.6	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9	
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.8	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4	
東京23区小計							<b>255,083</b>	<b>83.3</b>	<b>372,301.09</b>	<b>8,137</b>	<b>2,893</b>	<b>3,528</b>	<b>1,218</b>	<b>473</b>	<b>25</b>
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.4	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0	
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2	
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008.03	2011.03	1,419	0.5	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3	
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9	
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3	
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6	
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3	
102	パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.4	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1	
109	パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2	
その他東京圏小計							<b>12,326</b>	<b>4.0</b>	<b>22,876.13</b>	<b>757</b>	<b>614</b>	<b>99</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.8	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7	
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9	
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.5	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5	
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0	
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9	
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0	
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.8	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8	

# ポートフォリオ概要 (4/4)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円) ※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸) ※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.3	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
71	パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2009.09	2011.03	2,369	0.8	4,309.24	130	117	13	-	-	-	4.9
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.8	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.6	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					24,924	8.1	69,881.05	1,836	875	808	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					292,333	95.4	465,058.27	10,730	4,382	4,435	1,399	474	40	
76	ドミー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8
79	ドミー洛北	京都府京都市北区	2006.02	2011.03	374	0.1	1,489.86	70	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.5	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3
83	ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.4	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.4	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.4	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.3	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6
128	ドミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2
「ホスピタリティ施設」合計					14,009	4.6	39,138.34	1,456	-	-	-	-	-	
総合計					306,342	100.0	504,196.61	12,186	4,382	4,435	1,399	474	40	2.4

(ポートフォリオPML)<sup>※5</sup>

※ 2019年2月28日時点

※ 第26期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

※1 「竣工年月」「取得年月」が複数ある物件については、最も古い年月を記載しています。

※2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※3 「総戸数」の内訳は、第26期末(2019年2月28日)時点における各戸の CATEGORY を記載しています。なお、各物件の CATEGORY 別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

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

※5 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123物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

# 各物件の鑑定評価 (1/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第25期				第26期				前相比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	31,925	29,800	3.9%	▲2,125	32,099	30,600	3.8%	▲1,499	▲0.1%	626
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,512	2,070	3.9%	557	1,503	2,120	3.8%	616	▲0.1%	58
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,941	3,290	3.8%	348	2,927	3,390	3.7%	462	▲0.1%	114
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,565	1,810	3.8%	244	1,557	1,860	3.7%	302	▲0.1%	57
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,255	1,570	4.2%	314	1,247	1,610	4.1%	362	▲0.1%	48
7	パークアクセス白金台	5,140	4,677	5,640	4.0%	962	4,660	5,800	3.9%	1,139	▲0.1%	177
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	4,018	5,060	4.2%	1,041	3,997	5,240	4.1%	1,242	▲0.1%	201
9	パークアクセス月島	930	820	1,140	4.0%	319	815	1,190	3.9%	374	▲0.1%	54
10	パークアクセス大塚	1,655	1,476	1,840	4.3%	363	1,467	1,860	4.2%	392	▲0.1%	29
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,645	3,760	4.0%	114	3,630	3,900	3.9%	269	▲0.1%	154
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,662	8,720	4.0%	2,057	6,625	8,940	3.9%	2,314	▲0.1%	257
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,855	2,360	4.0%	504	1,847	2,420	3.9%	572	▲0.1%	67
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,575	3,510	3.9%	934	2,562	3,630	3.8%	1,067	▲0.1%	133
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,558	3,020	4.0%	461	2,546	3,100	3.9%	553	▲0.1%	91
17	パークアクセス六本木榎町公園	2,170	2,038	2,210	3.8%	171	2,030	2,280	3.7%	249	▲0.1%	78
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,768	12,100	3.9%	3,331	8,722	12,500	3.8%	3,777	▲0.1%	445
19	パークアクセス御徒町	1,070	935	1,280	4.0%	344	928	1,310	3.9%	381	▲0.1%	36
20	パークキューブ本郷	1,760	1,659	2,220	3.9%	560	1,654	2,290	3.8%	635	▲0.1%	75
21	パークキューブ神田	2,454	2,298	3,120	3.9%	821	2,288	3,250	3.8%	961	▲0.1%	139
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,865	2,330	3.9%	464	1,859	2,420	3.8%	560	▲0.1%	96
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,274	3,100	4.0%	825	2,262	3,190	3.9%	927	▲0.1%	101
24	パークキューブ上野	2,233	2,063	2,580	4.0%	516	2,057	2,670	3.9%	612	▲0.1%	96
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,665	1,680	4.2%	14	1,659	1,720	4.1%	60	▲0.1%	46
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,987	2,960	4.4%	▲27	2,966	2,980	4.3%	13	▲0.1%	40
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,089	1,160	4.2%	70	1,083	1,220	4.1%	136	▲0.1%	65
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,505	3,870	4.5%	364	3,485	3,940	4.4%	454	▲0.1%	89
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,626	2,120	4.1%	493	1,617	2,170	4.0%	552	▲0.1%	58
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,432	3,200	4.2%	767	2,420	3,270	4.2%	849	—	82
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,957	5,930	4.0%	972	4,928	6,150	3.9%	1,221	▲0.1%	248
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,819	1,800	4.1%	▲19	1,808	1,840	4.0%	31	▲0.1%	50
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,527	1,700	4.3%	172	1,518	1,760	4.2%	241	▲0.1%	68
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,798	4,200	4.0%	401	3,779	4,320	3.9%	540	▲0.1%	139
43	パークキューブ学芸大学	910	846	858	3.9%	11	842	883	3.8%	40	▲0.1%	28
44	パークキューブ大井町	1,440	1,314	1,590	4.3%	275	1,307	1,620	4.2%	312	▲0.1%	37
46	パークアクセス西ヶ原	840	761	1,010	4.6%	248	756	1,030	4.5%	273	▲0.1%	25
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,337	1,950	4.1%	612	1,330	2,020	4.0%	689	▲0.1%	77

# 各物件の鑑定評価 (2/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第25期				第26期				前相比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,792	10,000	4.6%	3,207	6,745	10,300	4.5%	3,554	▲0.1%	346
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,136	2,850	4.6%	713	2,120	2,890	4.5%	769	▲0.1%	55
52	パークアクセス方南町	745	671	855	4.4%	183	665	883	4.3%	217	▲0.1%	33
53	パークアクセス板橋	1,448	1,304	2,020	4.0%	715	1,293	2,020	4.0%	726	—	10
54	パークアクセス押上	1,193	1,073	1,520	4.5%	446	1,066	1,520	4.5%	453	—	7
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,149	1,510	3.9%	360	1,143	1,520	3.9%	376	—	15
59	パークアクセス豊洲	14,300	12,548	18,400	4.4%	5,851	12,440	18,800	4.3%	6,359	▲0.1%	507
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,629	2,330	4.2%	700	1,618	2,400	4.1%	781	▲0.1%	80
61	パークアクセス板橋本町	987	863	1,250	4.4%	386	854	1,280	4.3%	425	▲0.1%	38
62	パークアクセス住吉	1,006	893	1,240	4.6%	346	884	1,270	4.5%	385	▲0.1%	38
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,568	3,630	4.0%	1,061	2,548	3,690	3.9%	1,141	▲0.1%	80
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,031	5,500	4.1%	1,468	4,010	5,540	4.1%	1,529	—	60
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	1,006	1,320	4.3%	313	1,000	1,320	4.3%	319	—	6
70	パークアクセス台東根岸	672	612	844	4.5%	231	606	866	4.4%	259	▲0.1%	27
72	パークアクセス駒込	1,389	1,288	1,780	4.2%	491	1,279	1,850	4.1%	570	▲0.1%	79
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,645	2,280	4.4%	634	1,626	2,330	4.3%	703	▲0.1%	69
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,903	9,390	—	2,486	6,842	9,730	—	2,887	—	400
84	パークキューブ東品川	6,060	5,680	6,950	4.5%	1,269	5,638	7,110	4.4%	1,471	▲0.1%	201
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,121	2,640	3.9%	518	2,110	2,710	3.8%	599	▲0.1%	81
88	パークアクセス東十条	1,700	1,617	2,200	4.1%	582	1,608	2,250	4.0%	641	▲0.1%	58
91	パークキューブ平和台	1,204	1,152	1,390	4.6%	237	1,143	1,420	4.5%	276	▲0.1%	39
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,911	11,700	4.1%	2,788	8,858	12,000	4.0%	3,141	▲0.1%	353
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,619	3,550	4.0%	930	2,604	3,570	3.9%	965	▲0.1%	34
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,192	2,830	4.0%	637	2,183	2,890	3.9%	706	▲0.1%	68
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,097	1,470	4.0%	372	1,092	1,520	3.9%	427	▲0.1%	54
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,228	1,630	4.1%	401	1,223	1,680	4.0%	456	▲0.1%	54
97	パークアクセス清澄白河	696	684	878	4.1%	193	680	902	4.0%	221	▲0.1%	27
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,024	1,270	4.3%	245	1,015	1,300	4.2%	284	▲0.1%	38
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,389	1,730	4.3%	340	1,379	1,760	4.2%	380	▲0.1%	39
100	パークアクセス上野	1,389	1,323	1,640	4.3%	316	1,312	1,680	4.2%	367	▲0.1%	50
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,306	1,620	4.3%	313	1,295	1,680	4.2%	384	▲0.1%	70
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,717	2,180	4.2%	462	1,702	2,220	4.1%	517	▲0.1%	54
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,312	1,600	4.4%	287	1,301	1,640	4.3%	338	▲0.1%	50
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,594	3,270	4.0%	675	2,580	3,340	3.9%	759	▲0.1%	83
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,927	3,640	4.1%	712	2,911	3,670	4.0%	758	▲0.1%	45
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,270	1,510	4.3%	239	1,262	1,530	4.2%	267	▲0.1%	27

# 各物件の鑑定評価 (3/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第25期				第26期				前相比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,436	1,850	4.0%	413	1,428	1,900	3.9%	471	▲0.1%	58
111	パークキューブ西ヶ原ステーション <sup>※2</sup>	4,110	3,996	4,880	—	883	3,944	4,940	—	995	—	112
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,632	9,250	3.9%	617	8,600	9,440	3.8%	839	▲0.1%	221
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,047	1,320	4.0%	272	1,042	1,360	3.9%	317	▲0.1%	45
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,091	1,360	4.0%	268	1,085	1,400	3.9%	314	▲0.1%	46
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	4,159	4,900	4.0%	740	4,140	5,050	3.9%	909	▲0.1%	169
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,257	1,520	4.0%	262	1,249	1,560	3.9%	310	▲0.1%	47
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	1,060	1,330	4.2%	269	1,053	1,350	4.1%	296	▲0.1%	27
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,476	1,530	4.2%	53	1,469	1,560	4.1%	90	▲0.1%	36
121	パークアクセス東上野	1,250	1,272	1,370	4.1%	97	1,266	1,400	4.0%	133	▲0.1%	36
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,369	2,360	4.3%	▲9	2,354	2,410	4.2%	55	▲0.1%	64
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,761	1,780	4.2%	18	1,752	1,830	4.1%	77	▲0.1%	59
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,003	1,360	4.7%	356	994	1,390	4.6%	395	▲0.1%	38
40	パークアクセス西船橋	1,020	861	977	4.9%	115	852	981	4.8%	128	▲0.1%	12
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,274	1,690	4.8%	415	1,260	1,720	4.7%	459	▲0.1%	44
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,480	1,940	5.0%	459	1,462	1,960	4.9%	497	▲0.1%	37
69	パークアクセス千葉	970	843	1,080	5.0%	236	831	1,090	4.9%	258	▲0.1%	22
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,089	1,390	4.9%	300	1,077	1,400	4.9%	322	—	22
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,064	2,900	4.3%	835	2,046	2,970	4.2%	923	▲0.1%	88
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,062	1,310	4.6%	247	1,053	1,320	4.5%	266	▲0.1%	19
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,485	1,810	4.5%	324	1,475	1,820	4.4%	344	▲0.1%	20
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,021	2,350	5.0%	328	2,003	2,400	4.9%	396	▲0.1%	67
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,610	1,670	4.9%	59	1,599	1,700	4.8%	100	▲0.1%	40
36	パークアクセス六本松	1,515	1,295	1,400	4.5%	104	1,284	1,420	4.4%	135	▲0.1%	30
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,590	1,800	4.6%	209	1,578	1,800	4.5%	221	▲0.1%	12
45	パークアクセス中呉服町	742	627	1,010	4.6%	382	620	1,040	4.5%	419	▲0.1%	36
49	パークアクセス白壁	1,547	1,366	1,950	5.0%	583	1,353	1,990	4.9%	636	▲0.1%	53
50	パークアクセス仙台	2,320	2,012	3,170	5.4%	1,157	1,989	3,230	5.3%	1,240	▲0.1%	82
56	パークアクセス博多美野島	960	801	1,100	5.1%	298	791	1,100	5.1%	308	—	10
57	パークアクセス高宮東	605	477	696	5.1%	218	469	711	5.0%	241	▲0.1%	22
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,357	1,950	5.3%	592	1,336	1,990	5.2%	653	▲0.1%	60
65	パークアクセス新さっぽろ	827	696	922	5.5%	225	683	939	5.4%	255	▲0.1%	29
71	パークアクセス江坂広芝町	2,369	2,126	2,650	4.8%	523	2,106	2,650	4.7%	543	▲0.1%	20
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	2,138	2,840	4.8%	701	2,118	2,840	4.7%	721	▲0.1%	20
107	パークキューブ北浜	1,970	1,883	2,100	4.9%	216	1,866	2,100	4.8%	233	▲0.1%	17
76	ドゥーミー芦屋	928	800	1,290	5.3%	489	787	1,320	5.2%	532	▲0.1%	43

# 各物件の鑑定評価 (4/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第25期				第26期				前期末増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
77	河合塾京都学仲寮	991	879	1,320	5.1%	440	866	1,350	5.0%	483	▲0.1%	42
78	駿台堀川寮	916	862	1,250	5.1%	387	855	1,280	5.0%	424	▲0.1%	37
79	ドームー洛北	374	329	486	5.5%	156	324	497	5.4%	172	▲0.1%	16
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,411	1,920	5.3%	508	1,401	1,960	5.2%	558	▲0.1%	50
81	ドームー中板橋	1,041	991	1,410	4.7%	418	983	1,440	4.6%	456	▲0.1%	37
82	フィロソフィア西台	1,249	1,174	1,650	4.8%	475	1,164	1,680	4.7%	515	▲0.1%	40
83	ドームー武蔵小杉	1,152	1,091	1,540	5.0%	448	1,081	1,580	4.9%	498	▲0.1%	49
89	アルティス仙台花京院	540	509	653	5.6%	143	503	653	5.6%	149	—	5
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,101	1,470	5.6%	368	1,087	1,480	5.5%	392	▲0.1%	24
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	814	4.0%	43	770	814	4.0%	43	—	—
119	ドームー西荻窪	1,100	1,154	1,210	4.4%	55	1,162	1,210	4.4%	47	—	▲8
123	グランダ金沢八景	774	800	878	4.6%	77	794	899	4.5%	104	▲0.1%	26
124	ドームー上杉	1,050	1,119	1,180	5.5%	60	1,115	1,200	5.4%	84	▲0.1%	23
小計		301,651	282,082	347,561	—	65,478	280,592	355,698	—	75,105	—	9,627
【第26期取得物件】												
126	パークキューブ西新宿	2,400	—	—	—	—	2,466	2,540	4.0%	73	—	73
127	パークアクシス金山WEST	1,770	—	—	—	—	1,858	1,880	4.6%	21	—	21
128	ドームー小田原	521	—	—	—	—	564	613	6.5%	48	—	48
小計		4,691	—	—	—	—	4,889	5,033	—	143	—	143
【第26期売却物件】												
28	パークキューブ池袋要町	1,608	1,545	1,620	4.0%	74	—	—	—	—	—	▲74
小計		1,608	1,545	1,620	—	74	—	—	—	—	—	▲74
合計		307,950	283,628	349,181	—	65,552	285,482	360,731	—	75,248	—	9,696

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第25期:2018年8月31日、第26期:2019年2月28日)時点の値を記載しています。

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

②芝浦アイランドエアタワーについて、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ため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

※2 パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法(有期還元法インウッド式)及びDCF法を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第25期は4.6%、第26期は4.5%です。

参考:前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期末増減			
上昇	維持	下落	計
110 物件	11 物件	-	121 物件

# 物件別稼働率推移 (1/4)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	第26期						第25期					
				2019年 2月末	2019年 1月末	2018年 12月末	2018年 11月末	2018年 10月末	2018年 9月末	2018年 8月末	2018年 7月末	2018年 6月末	2018年 5月末	2018年 4月末	2018年 3月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	96.6%	96.9%	97.3%	97.2%	96.9%	96.4%	96.2%	95.7%	95.1%	95.9%	95.3%	96.2%
2	パークアクセス学芸大学	64	2,437.66	98.8%	96.3%	96.5%	98.8%	100.0%	95.7%	94.1%	92.0%	94.5%	96.5%	97.7%	98.8%
4	パークアクセス渋谷神南	75	2,766.62	100.0%	98.8%	99.1%	98.2%	96.3%	97.5%	96.8%	97.2%	98.6%	95.9%	97.5%	98.8%
5	パークアクセス青山骨董通り	40	1,537.24	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	96.4%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	59	1,891.05	96.2%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	98.3%	98.6%	97.1%	91.2%	91.0%	97.0%	98.6%
7	パークアクセス白金台	99	4,704.44	95.3%	95.4%	98.0%	97.6%	98.0%	99.0%	96.9%	95.7%	97.6%	96.2%	95.9%	99.0%
8	パークアクセス文京ステージ	154	6,078.93	98.6%	98.7%	98.7%	98.7%	95.9%	98.9%	97.9%	96.4%	98.9%	98.2%	97.5%	98.2%
9	パークアクセス月島	30	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクセス大塚	52	2,606.37	98.1%	97.7%	98.1%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	96.5%	98.0%
11	パークアクセス南麻布	64	3,938.14	96.4%	95.8%	98.8%	97.1%	98.5%	100.0%	100.0%	96.9%	96.5%	100.0%	98.5%	100.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.0%	99.7%	99.7%	98.7%	98.9%	98.9%	97.7%	97.6%	99.0%	99.4%	98.8%	99.2%
14	パークアクセス浜松町	80	2,426.45	98.8%	97.9%	96.8%	96.6%	97.7%	98.9%	98.9%	93.3%	92.8%	91.7%	93.4%	98.9%
15	パークアクセス本郷の杜	87	3,317.94	100.0%	98.7%	92.0%	95.7%	94.9%	97.1%	99.1%	97.3%	99.2%	99.2%	97.5%	96.4%
16	パークアクセス溜池山王	70	2,710.69	96.5%	96.8%	97.5%	97.8%	98.9%	97.4%	96.4%	96.7%	100.0%	95.6%	98.4%	98.4%
17	パークアクセス六本木檜町公園	46	2,054.46	97.4%	95.3%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	99.1%	97.8%	98.2%	98.8%	98.6%	98.1%	96.9%	95.2%	97.1%	97.6%	97.9%	99.1%
19	パークアクセス御徒町	42	1,621.73	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%	97.6%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	98.3%	100.0%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	99.0%	100.0%	95.0%	95.0%	95.6%	100.0%	100.0%	97.3%	98.3%	99.0%	98.3%	98.9%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	100.0%	100.0%	98.6%	96.3%	96.3%	98.6%	98.6%	96.3%	100.0%	93.7%	98.6%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.6%	100.0%	97.2%	97.7%	97.8%	94.5%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	97.8%	98.9%	98.8%	97.7%	96.7%	97.9%	97.8%	98.8%	100.0%	97.8%	96.7%	96.8%
28	パークキューブ池袋要町	—	—	—	—	—	—	—	—	96.9%	96.9%	98.5%	98.5%	100.0%	95.4%
29	パークアクセス目黒本町	60	1,884.77	98.3%	97.1%	97.1%	95.4%	96.8%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
30	パークアクセス新板橋	152	4,395.99	99.5%	96.2%	96.3%	97.8%	99.0%	98.9%	97.8%	98.9%	97.3%	97.9%	98.9%	100.0%
31	パークアクセス秋葉原	41	1,346.07	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	87.2%	91.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
32	パークアクセス東陽町	140	5,412.40	100.0%	97.9%	98.6%	100.0%	100.0%	99.3%	95.7%	95.0%	96.4%	99.3%	98.6%	99.3%
33	パークアクセス滝野川	49	2,924.75	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	98.2%	95.4%	97.1%	100.0%	96.6%	94.7%	100.0%
34	パークアクセス浅草橋	79	3,400.78	100.0%	99.3%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	99.3%	98.7%	99.3%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	118	6,999.83	99.2%	99.3%	100.0%	97.5%	96.8%	99.0%	98.0%	96.3%	100.0%	98.2%	98.1%	99.3%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	94.9%	97.1%	100.0%	100.0%
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	98.6%	97.5%	100.0%	100.0%	97.7%	98.7%	100.0%	98.6%	98.6%	97.2%	98.7%	98.7%
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	96.6%	96.6%	98.1%	98.6%	95.9%	97.1%	96.1%	96.1%	97.2%	96.4%	97.5%	96.9%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	95.2%	87.1%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	92.3%	92.3%	96.1%	100.0%

# 物件別稼働率推移 (2/4)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	第26期						第25期					
				2019年 2月末	2019年 1月末	2018年 12月末	2018年 11月末	2018年 10月末	2018年 9月末	2018年 8月末	2018年 7月末	2018年 6月末	2018年 5月末	2018年 4月末	2018年 3月末
				稼働率											
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	100.0%	100.0%	97.0%	96.6%	98.4%	98.4%	95.7%	97.3%	100.0%	96.9%	98.2%	98.4%
46	パークアクシス西ヶ原	46	1,435.83	96.4%	94.7%	100.0%	100.0%	96.0%	96.4%	94.5%	92.8%	96.4%	100.0%	98.2%	97.9%
47	パークアクシス錦糸町	65	2,288.13	97.8%	98.6%	97.1%	97.1%	100.0%	98.9%	98.9%	98.5%	100.0%	96.9%	98.5%	98.5%
48	パークアクシス辰巳ステージ	300	16,474.06	100.0%	99.6%	99.3%	98.9%	98.4%	98.2%	96.9%	98.8%	98.2%	98.8%	99.1%	98.3%
51	パークアクシス亀戸	118	3,986.78	97.7%	97.9%	98.7%	98.0%	97.8%	100.0%	96.5%	99.3%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%
52	パークアクシス方南町	31	1,231.08	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	96.5%
53	パークアクシス板橋	64	2,567.96	98.9%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	97.6%	93.0%	92.2%	97.8%	95.5%	96.0%	100.0%
54	パークアクシス押上	58	2,121.29	100.0%	98.8%	94.4%	98.6%	98.6%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	98.6%
55	パークアクシス高田馬場	37	1,463.25	97.6%	97.6%	95.2%	97.6%	100.0%	97.3%	97.3%	89.0%	89.0%	86.3%	100.0%	100.0%
59	パークアクシス豊洲	403	25,537.94	99.4%	99.0%	98.9%	99.8%	98.7%	97.7%	98.4%	97.5%	98.3%	98.8%	98.8%	97.7%
60	パークアクシス八丁堀	64	2,416.29	100.0%	97.8%	97.6%	100.0%	95.6%	98.7%	98.7%	95.6%	94.6%	100.0%	98.9%	98.9%
61	パークアクシス板橋本町	66	2,048.31	100.0%	100.0%	94.5%	94.6%	93.3%	97.3%	96.0%	98.7%	95.9%	91.1%	92.4%	95.1%
62	パークアクシス住吉	60	1,785.72	100.0%	97.3%	96.4%	97.3%	98.6%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	95.1%	95.8%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	99.3%	96.3%	99.3%	97.9%	96.5%	97.2%	96.1%	97.2%	98.7%	97.1%	98.1%	98.6%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	98.4%	98.4%	97.5%	99.2%	97.5%	98.4%	96.1%	97.4%	100.0%	97.6%	99.0%	100.0%
68	パークアクシス蒲田壱番館	63	1,721.28	98.4%	98.6%	97.3%	98.6%	96.3%	96.3%	94.9%	96.3%	94.9%	98.6%	100.0%	97.3%
70	パークアクシス台東根岸	40	1,283.13	96.1%	94.3%	100.0%	98.0%	96.1%	96.1%	96.1%	98.0%	98.0%	94.3%	98.0%	100.0%
72	パークアクシス駒込	40	1,979.51	98.0%	97.3%	94.7%	97.3%	97.3%	97.3%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
74	パークアクシス板橋本町貳番館	99	3,661.58	99.3%	94.3%	95.6%	98.7%	96.8%	96.5%	95.1%	94.5%	97.8%	98.7%	98.0%	99.3%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	98.6%	98.3%	97.8%	97.8%	98.2%	98.1%	97.8%	97.2%	98.0%	97.9%	98.0%	98.3%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	98.9%	99.0%	98.7%	98.7%	98.9%	97.1%	96.4%	96.5%	98.3%	96.0%	96.5%	98.2%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	98.7%	99.2%	97.5%	96.6%	94.8%	95.6%	95.6%	95.2%	97.7%	97.5%	95.0%	97.5%
88	パークアクシス東十条	71	2,893.54	98.4%	96.8%	96.1%	96.1%	97.5%	97.7%	97.2%	100.0%	100.0%	97.4%	97.7%	100.0%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	96.9%	93.8%	91.0%	89.4%	95.4%	94.7%	88.1%	94.5%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	95.5%	94.9%	95.7%	96.5%	94.8%	96.3%	96.0%	94.1%	93.4%	94.8%	97.0%	97.0%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.6%	98.5%	99.1%	99.1%	100.0%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	98.8%	96.0%	97.3%	98.5%	98.8%	100.0%	97.6%	94.8%	95.1%	98.8%	98.8%	100.0%
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	96.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	98.7%	97.5%	97.6%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	97.6%
97	パークアクシス清澄白河	36	1,159.84	95.4%	100.0%	100.0%	95.5%	97.8%	97.8%	100.0%	97.7%	97.7%	97.8%	97.8%	95.1%
98	パークアクシス浅草橋二丁目	48	1,569.00	98.3%	95.3%	98.3%	100.0%	98.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	98.3%
99	パークアクシス西巢鴨	56	2,326.32	96.6%	98.9%	95.4%	96.6%	95.4%	96.6%	95.5%	97.7%	97.4%	95.2%	94.1%	95.3%
100	パークアクシス上野	59	1,992.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	98.7%	100.0%	97.9%	100.0%	98.7%
101	パークアクシス秋葉原East	58	1,890.20	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	97.2%	90.1%	98.6%	98.6%	96.5%	98.6%

# 物件別稼働率推移 (3/4)

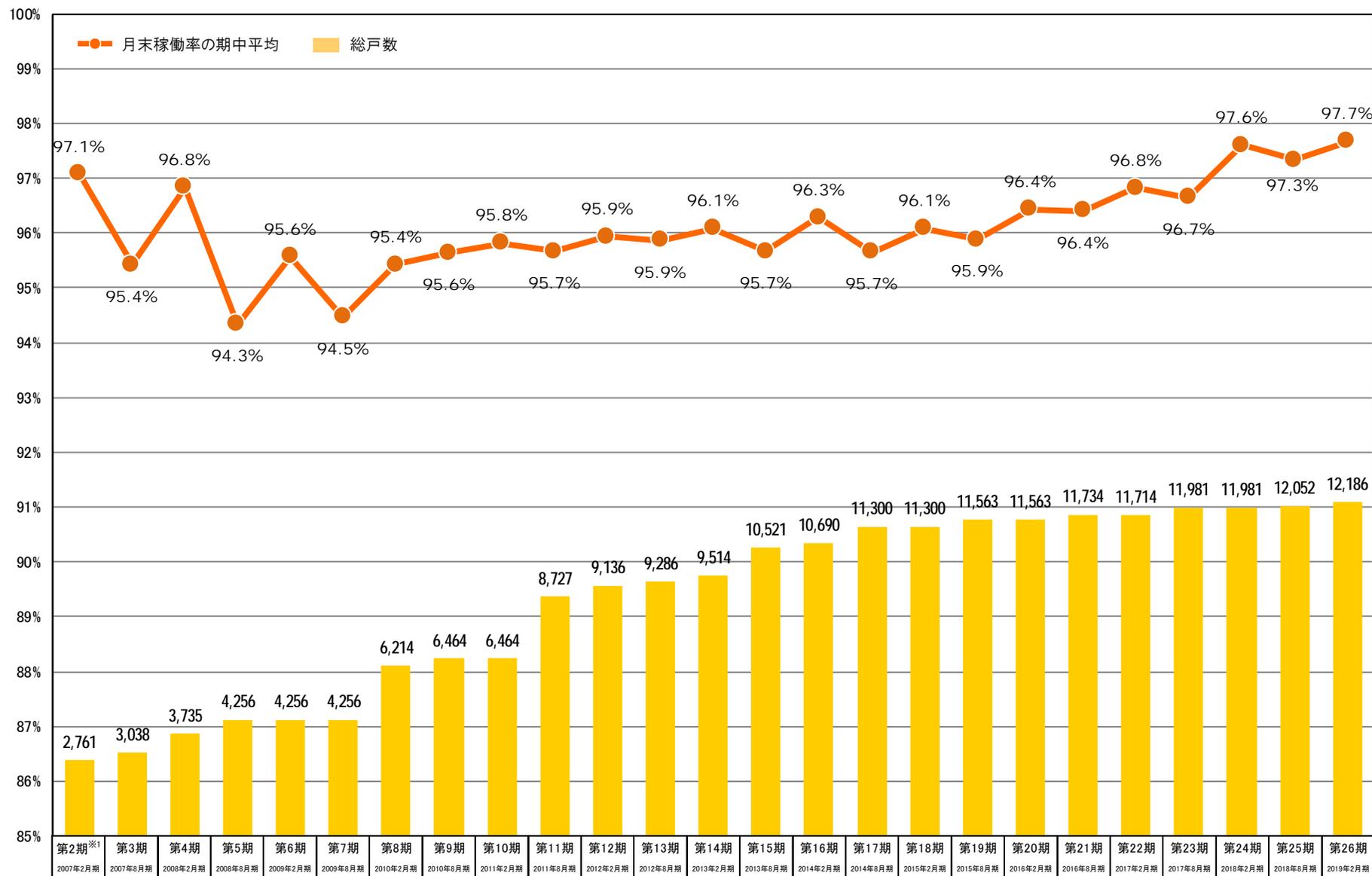
物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第26期						第25期					
				2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末	2018年8月末	2018年7月末	2018年6月末	2018年5月末	2018年4月末	2018年3月末
				稼働率											
103	パークアクシス茅場町	72	2,355.07	98.9%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.5%	100.0%	98.3%	98.5%	92.2%	97.2%	98.9%
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	97.5%	98.8%	97.2%	98.8%	97.2%	97.2%	97.2%	100.0%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	98.4%	96.8%	98.4%	98.8%	97.2%	95.9%	96.8%	93.4%	100.0%	98.8%	100.0%	98.2%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	99.0%	99.4%	97.7%	98.3%	99.4%	96.2%	95.2%	95.6%	98.1%	95.8%	97.5%	97.6%
108	パークアクシス新御徒町East	49	1,847.01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	98.6%	97.3%	100.0%	96.2%	96.9%	98.6%
110	パークアクシス日本橋本町	49	1,808.12	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	98.3%	96.6%	96.0%	98.3%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	98.9%	98.8%	98.2%	97.1%	96.6%	96.9%	95.4%	95.8%	96.8%	95.8%	95.7%	97.2%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	99.6%	97.2%	96.8%	97.8%	97.8%	96.1%	95.0%	95.7%	97.2%	95.7%	93.9%	94.5%
113	パークアクシス芝浦	42	1,273.60	95.9%	95.9%	98.0%	100.0%	98.0%	95.8%	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
114	パークアクシス浅草・蔵前	45	1,456.35	98.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	99.4%	98.9%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	97.3%	97.4%	97.3%	98.5%
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	98.6%	94.0%	93.4%	95.7%	97.1%	96.3%	93.3%	97.1%	92.0%	97.1%	97.1%	100.0%
117	パークアクシス押上・隅田公園	49	1,610.49	98.4%	96.7%	95.1%	98.4%	98.4%	100.0%	95.1%	98.4%	93.9%	93.9%	97.1%	100.0%
120	パークアクシス馬込レジデンス	55	1,621.94	98.4%	95.2%	93.3%	93.6%	93.3%	93.7%	92.1%	92.1%	92.1%	94.0%	95.1%	100.0%
121	パークアクシス東上野	45	1,460.10	100.0%	98.2%	95.2%	98.2%	98.2%	96.5%	98.2%	98.2%	97.0%	92.2%	97.0%	97.0%
122	パークアクシス東高円寺	85	2,679.96	93.3%	95.8%	90.8%	90.4%	91.3%	98.1%	95.1%	94.2%	96.2%	98.0%	98.1%	95.5%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	94.7%	96.0%	96.1%	98.7%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.0%	97.2%	98.6%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	100.0%	95.8%	95.7%	94.3%	92.9%	90.0%	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		8,137	372,301.09	98.4%	98.0%	97.9%	98.1%	97.6%	97.7%	97.1%	96.7%	97.5%	97.1%	97.4%	98.0%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	92.0%	96.2%	90.1%	87.9%	91.8%	93.7%	92.1%	94.1%	94.1%	100.0%	100.0%	96.0%
40	パークアクシス西船橋	55	2,074.35	97.4%	98.7%	95.5%	95.5%	92.0%	94.3%	94.3%	96.5%	98.7%	96.5%	96.5%	94.8%
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	97.2%	99.1%	99.0%	97.3%	96.3%	94.5%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	99.1%	100.0%
67	パークアクシス千葉新町	84	3,318.15	95.9%	96.8%	96.9%	94.3%	95.2%	94.3%	95.0%	97.4%	97.5%	95.3%	99.1%	97.6%
69	パークアクシス千葉	91	2,270.32	92.2%	92.4%	91.2%	93.4%	93.4%	95.6%	95.6%	96.7%	95.6%	97.8%	98.9%	97.8%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	99.2%	94.9%	97.5%	99.2%	98.3%	97.5%	99.2%	98.3%	98.3%	96.6%	99.2%	100.0%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	98.5%	97.1%	96.3%	98.5%	94.9%	94.9%	96.4%	98.5%	98.5%	97.8%	97.8%	99.2%
102	パークアクシス横浜反町公園	63	1,682.46	98.6%	97.1%	97.1%	95.2%	98.6%	98.0%	96.1%	98.1%	96.6%	95.2%	95.1%	98.5%
109	パークアクシス横浜山下町	71	2,325.92	96.7%	95.6%	93.7%	98.9%	96.1%	96.1%	97.4%	95.2%	95.2%	96.7%	97.8%	94.9%
その他東京圏小計		757	22,876.13	96.3%	96.5%	95.2%	95.4%	95.0%	95.2%	95.8%	96.8%	96.8%	97.1%	98.4%	97.7%
27	パークアクシス名駅南	169	5,565.13	96.8%	97.4%	98.3%	97.2%	97.6%	97.9%	98.7%	98.3%	98.8%	98.7%	98.3%	97.3%
35	パークアクシス丸の内	99	3,821.75	95.1%	95.3%	93.5%	94.1%	95.5%	97.4%	96.7%	96.2%	94.9%	90.5%	94.3%	97.3%
36	パークアクシス六本松	112	3,473.67	100.0%	96.2%	95.9%	94.6%	93.5%	95.6%	94.5%	94.1%	94.4%	96.0%	97.7%	100.0%
37	パークアクシス博多駅南	177	4,668.29	98.5%	97.9%	97.3%	98.3%	98.3%	99.0%	98.9%	98.3%	97.8%	99.3%	98.8%	100.0%
45	パークアクシス中呉服町	112	2,707.88	99.1%	98.2%	97.3%	96.4%	96.4%	96.4%	98.2%	98.2%	100.0%	95.5%	95.5%	99.1%

# 物件別稼働率推移 (4/4)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第26期						第25期					
				2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末	2018年8月末	2018年7月末	2018年6月末	2018年5月末	2018年4月末	2018年3月末
				稼働率											
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	88.3%	87.4%	85.5%	85.5%	86.7%	87.2%	91.1%	92.5%	92.5%	92.5%	93.4%	93.2%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	99.0%	99.1%	98.3%	98.8%	98.2%	99.6%	98.3%	98.7%	99.1%	98.0%	98.7%	98.7%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	99.1%	100.0%	99.1%	98.1%	98.1%	99.0%	97.3%	97.1%	98.1%	97.9%	96.0%	98.2%
57	パークアクセス高宮東	70	2,289.21	100.0%	97.0%	95.9%	95.9%	96.3%	98.9%	97.1%	93.7%	95.3%	94.0%	97.6%	100.0%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	95.3%	93.3%	91.9%	94.0%	94.7%	95.3%	94.3%	94.2%	92.9%	93.8%	94.7%	97.3%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	95.3%	94.1%	94.1%	93.1%	95.3%	97.8%	97.6%	96.6%	96.4%	96.4%	96.6%	96.6%
71	パークアクセス江坂広芝町	130	4,309.24	93.4%	94.1%	93.2%	91.7%	93.1%	93.9%	90.9%	91.6%	92.5%	89.1%	95.5%	95.6%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	91.2%	92.5%	93.1%	94.4%	93.8%	92.6%	92.9%	96.5%	98.7%	94.9%	96.3%	95.7%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	95.7%	96.3%	98.1%	97.4%	98.7%	100.0%	97.2%	95.6%	92.6%	96.1%	97.3%	99.4%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	98.7%	96.9%	96.7%	98.3%	96.6%	94.9%	—	—	—	—	—	—
地方主要都市小計		1,836	69,881.05	96.2%	95.6%	95.2%	95.3%	95.6%	96.4%	96.0%	96.0%	96.0%	95.4%	96.6%	97.6%
「賃貸住宅」合計		10,730	465,058.27	98.0%	97.6%	97.3%	97.5%	97.2%	97.3%	96.8%	96.6%	97.2%	96.9%	97.3%	97.9%
76	ドミー芦屋	140	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学伸寮	134	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	113	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミー洛北	70	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドミー中板橋	106	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	121	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドミー武蔵小杉	112	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	60	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,456	39,138.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		12,186	504,196.61	98.1%	97.8%	97.5%	97.7%	97.4%	97.5%	97.1%	96.8%	97.4%	97.1%	97.5%	98.1%

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。  
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。  
 また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。  
 ※ 第26期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

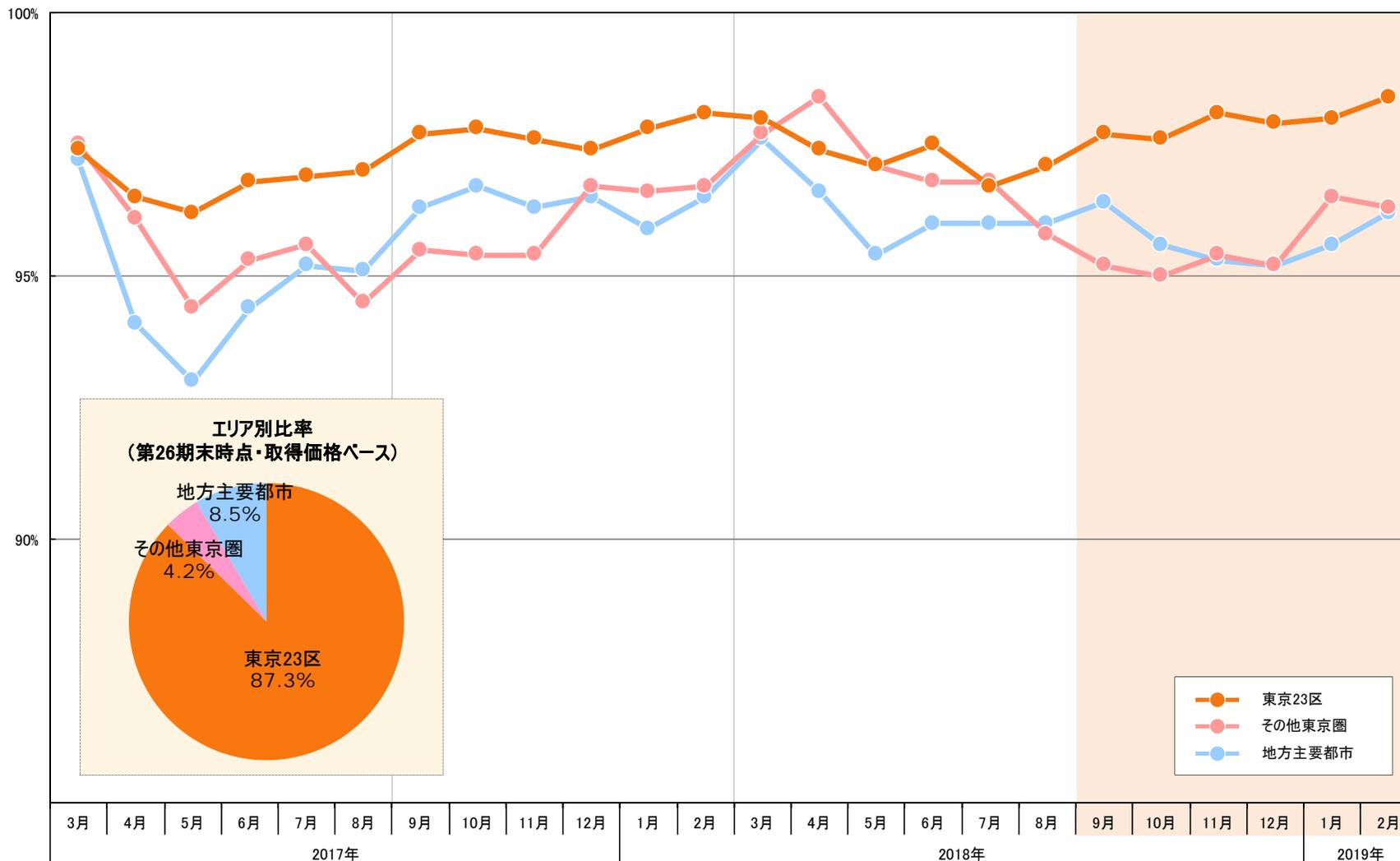
# 稼働率推移(上場以降)



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

# 「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率

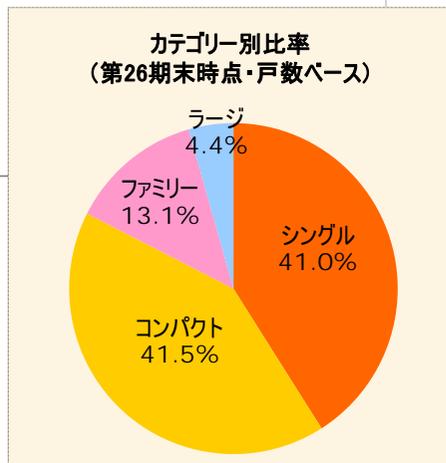
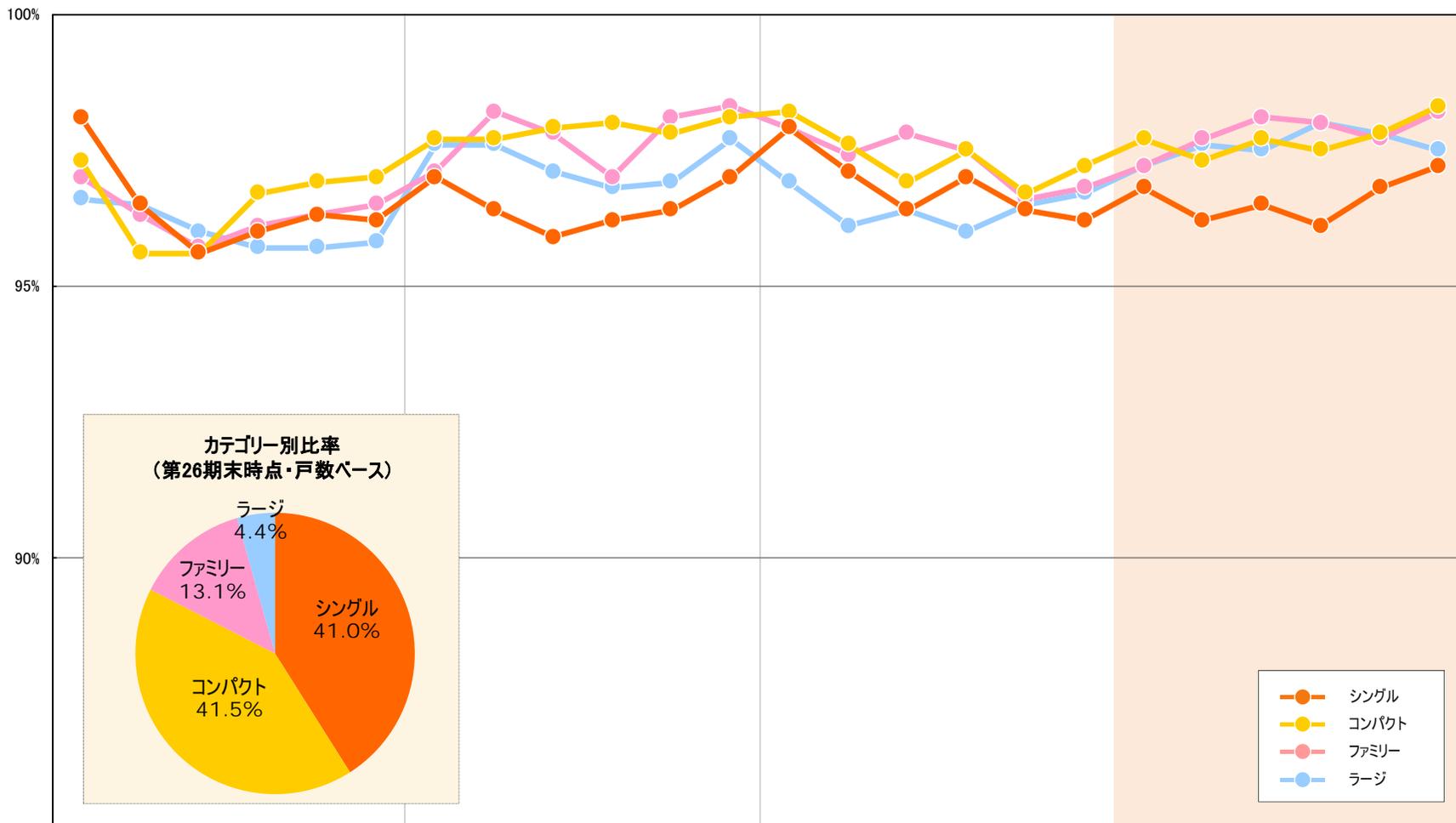


東京23区	97.4%	96.5%	96.2%	96.8%	96.9%	97.0%	97.7%	97.8%	97.6%	97.4%	97.8%	98.1%	98.0%	97.4%	97.1%	97.5%	96.7%	97.1%	97.7%	97.6%	98.1%	97.9%	98.0%	98.4%
その他東京圏	97.5%	96.1%	94.4%	95.3%	95.6%	94.5%	95.5%	95.4%	95.4%	96.7%	96.6%	96.7%	97.7%	98.4%	97.1%	96.8%	96.8%	95.8%	95.2%	95.0%	95.4%	95.2%	96.5%	96.3%
地方主要都市	97.2%	94.1%	93.0%	94.4%	95.2%	95.1%	96.3%	96.7%	96.3%	96.5%	95.9%	96.5%	97.6%	96.6%	95.4%	96.0%	96.0%	96.0%	96.4%	95.6%	95.3%	95.2%	95.6%	96.2%

※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

# 「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



	2017年												2018年								2019年			
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
シングル	98.1%	96.5%	95.6%	96.0%	96.3%	96.2%	97.0%	96.4%	95.9%	96.2%	96.4%	97.0%	97.9%	97.1%	96.4%	97.0%	96.4%	96.2%	96.8%	96.2%	96.5%	96.1%	96.8%	97.2%
コンパクト	97.3%	95.6%	95.6%	96.7%	96.9%	97.0%	97.7%	97.7%	97.9%	98.0%	97.8%	98.1%	98.2%	97.6%	96.9%	97.5%	96.7%	97.2%	97.7%	97.3%	97.7%	97.5%	97.8%	98.3%
ファミリー	97.0%	96.3%	95.7%	96.1%	96.3%	96.5%	97.1%	98.2%	97.8%	97.0%	98.1%	98.3%	97.9%	97.4%	97.8%	97.5%	96.6%	96.8%	97.2%	97.7%	98.1%	98.0%	97.7%	98.2%
ラージ	96.6%	96.5%	96.0%	95.7%	95.7%	95.8%	97.6%	97.6%	97.1%	96.8%	96.9%	97.7%	96.9%	96.1%	96.4%	96.0%	96.5%	96.7%	97.2%	97.6%	97.5%	98.0%	97.8%	97.5%

※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

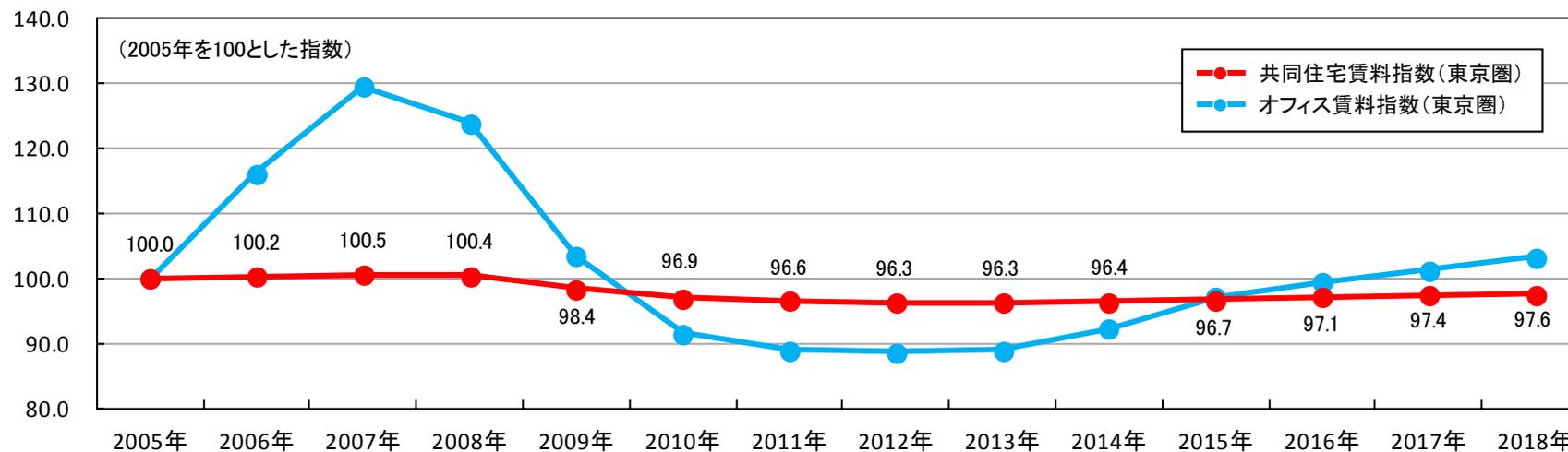
Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.



## Appendix (2) : 事業環境

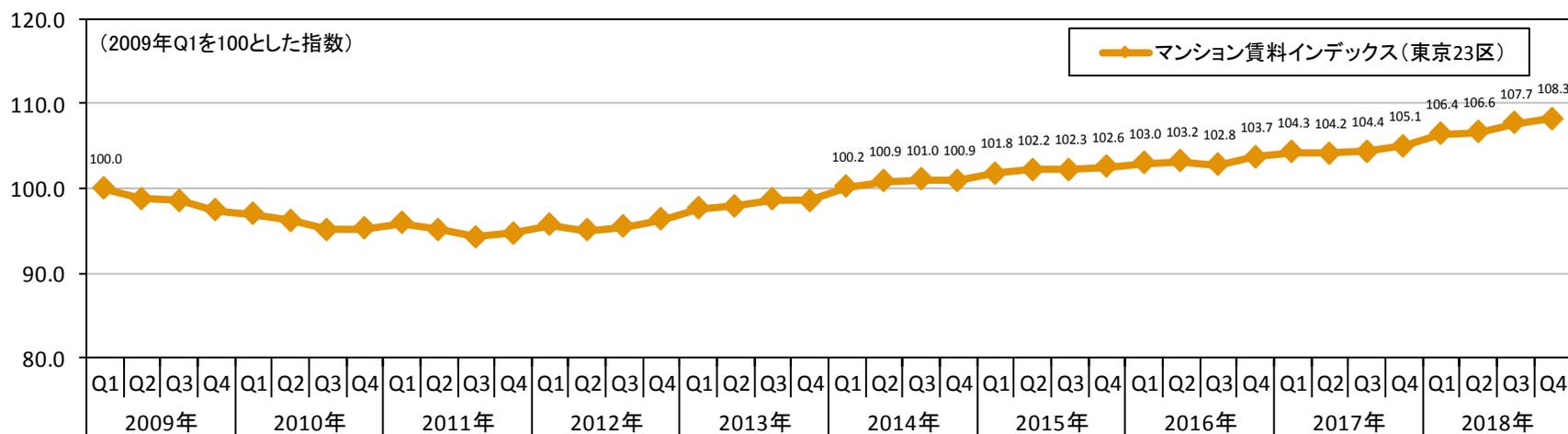
---

## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



出所:一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

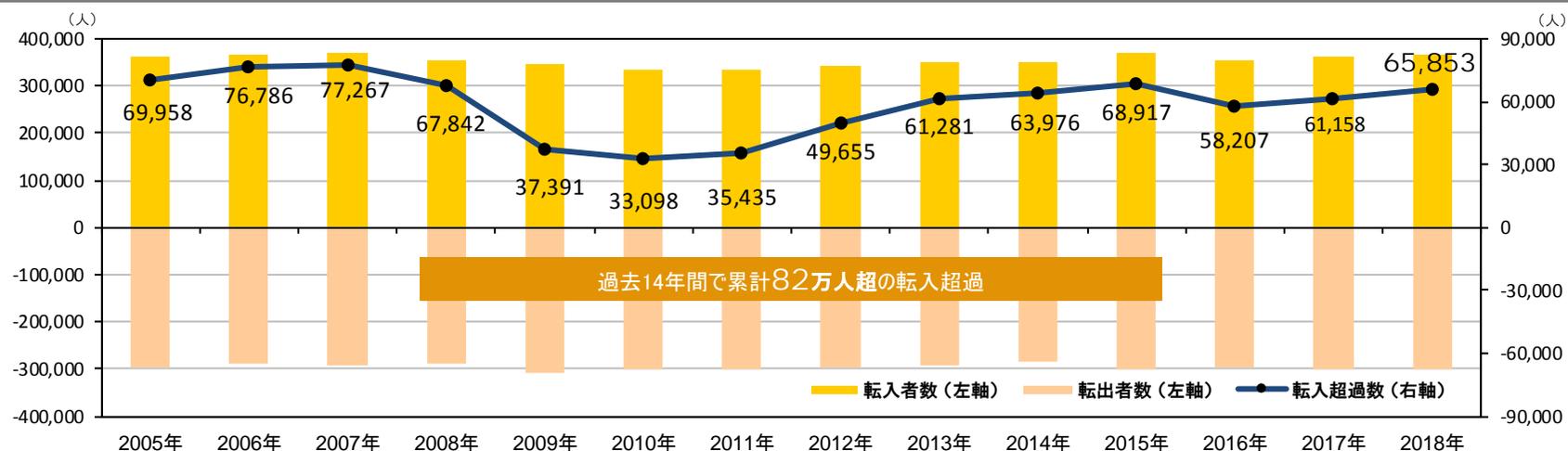
## 東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続



出所:アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」  
 ※マンション賃料インデックス(総合:18㎡以上100㎡未満)を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

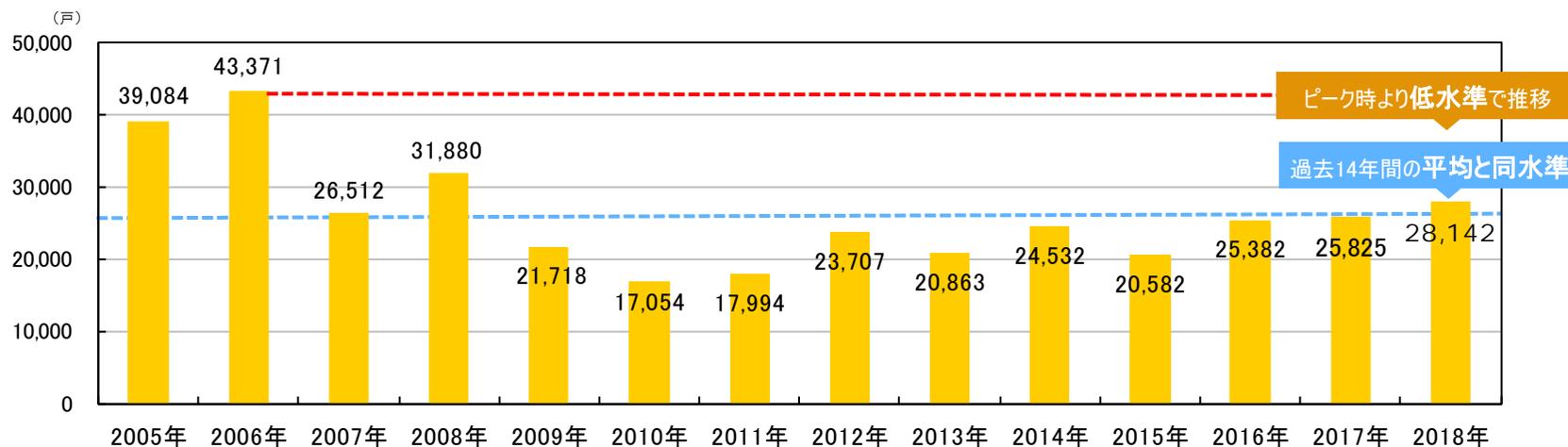
# 東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

## 【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



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

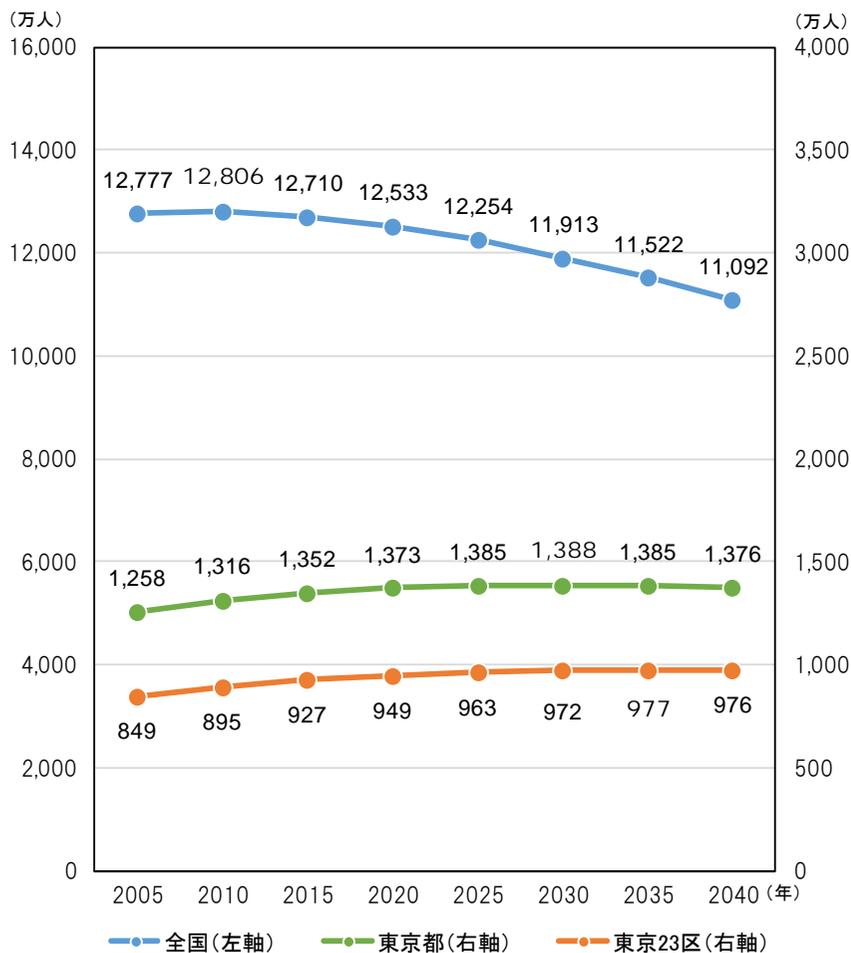
## 【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

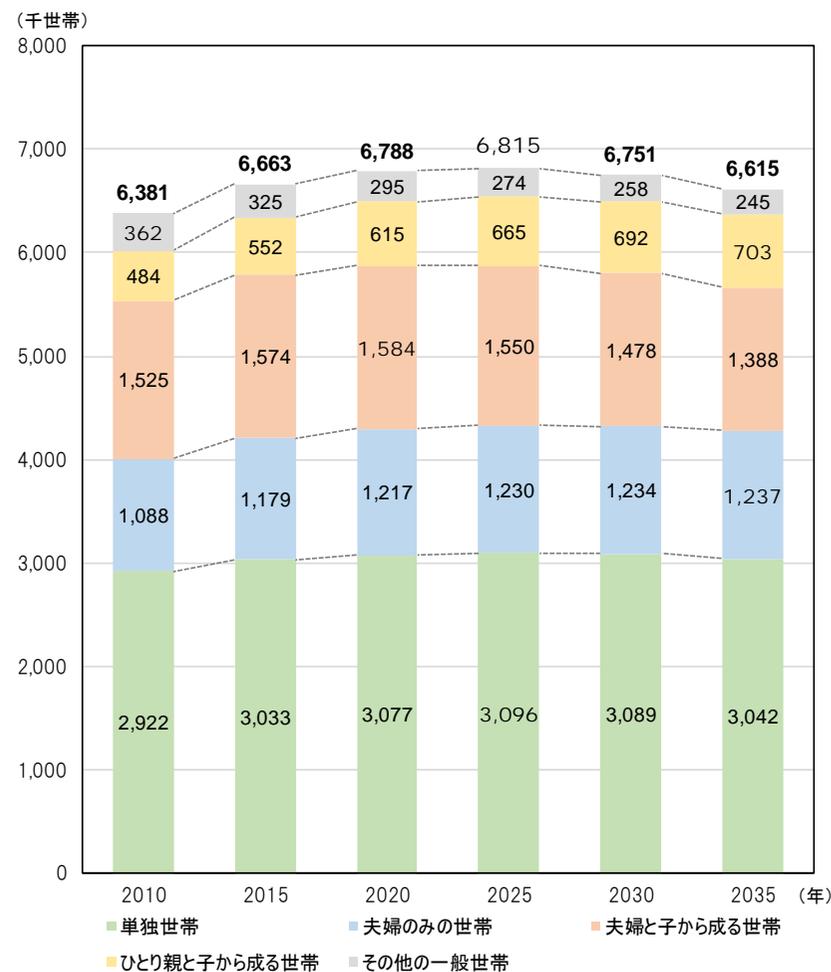
## 東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



出所：総務省「国勢調査」、  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、  
 「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」

■ 東京都 家族類型別世帯数の推移

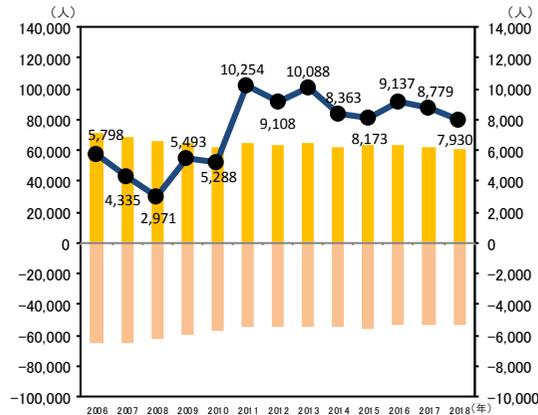


出所：国立社会保障・人口問題研究所  
 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計、2014年4月推計)」

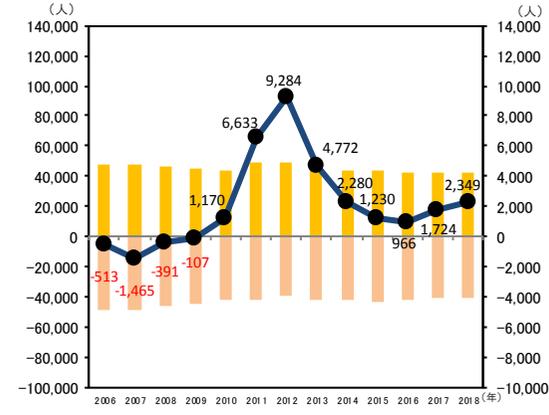
# 地方都市における「賃貸住宅」の需要

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

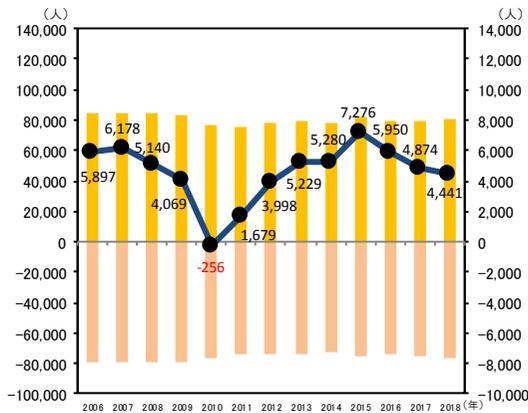
札幌市



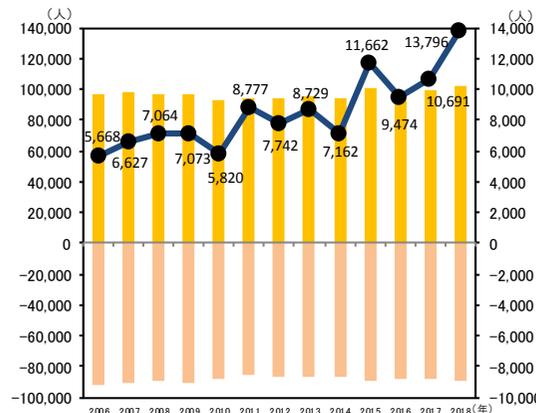
仙台市



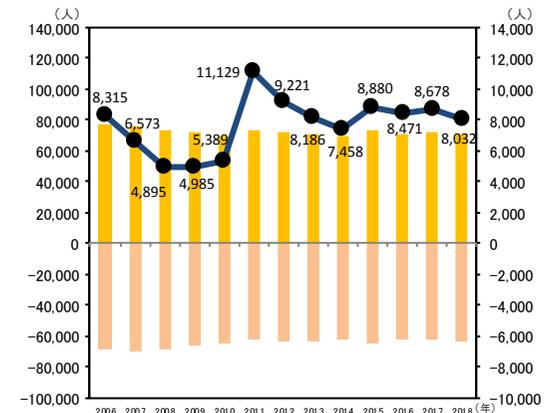
名古屋市



大阪市



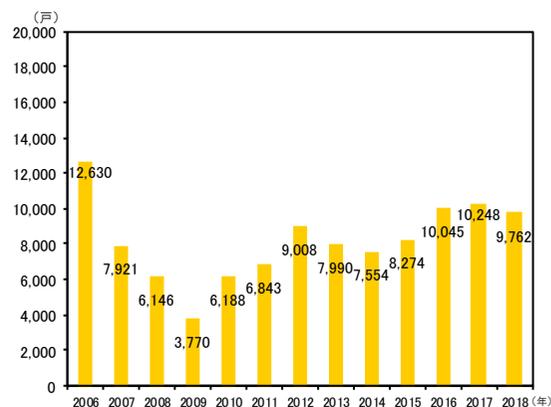
福岡市



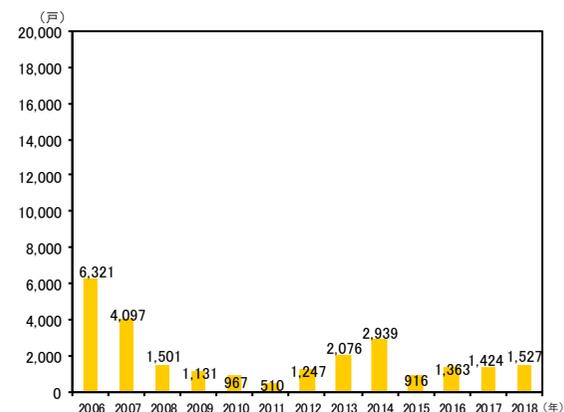
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

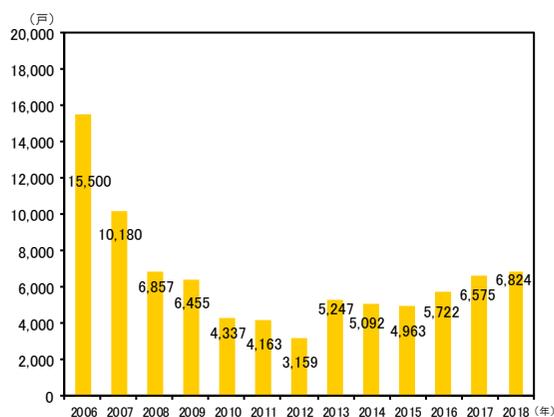
札幌市



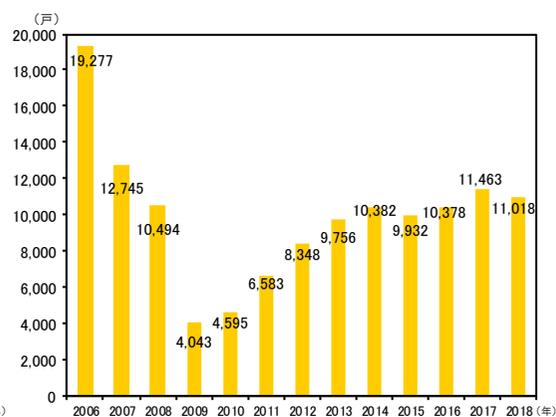
仙台市



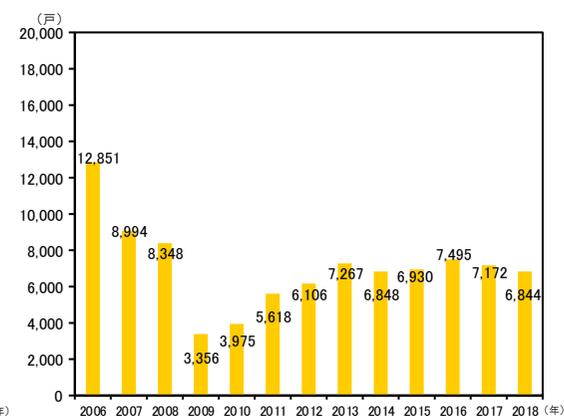
名古屋市



大阪市



福岡市



出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

## Appendix (3) : 財務データの詳細

---

# 有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	5,000	0.08591%	2019.02.28	2019.03.29	1ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	株式会社七十七銀行	1,000	0.09091%	2019.02.28	2019.03.29	1ヶ月			
	信金中央金庫	1,000	0.09091%	2019.02.28	2019.03.29	1ヶ月			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.08591%	2019.02.28	2019.03.29	1ヶ月			
	小計	8,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	5,500	0.90500%	2012.08.31	2020.02.28	7.5年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		3,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0年			
		2,000	0.45125%	2014.05.30	2019.05.31	5.0年			
		2,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0年			
		1,500	0.19591% ※3	2016.07.29	2029.07.31	13.0年			
		2,000	0.19950%	2018.08.13	2022.08.15	4.0年			
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.44625%	2014.09.30	2020.09.30	6.0年			
		1,500	0.11091% ※3	2017.08.14	2023.08.31	6.0年			
		1,000	0.15091% ※3	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
	日本生命保険相互会社	2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0年			
		3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		1,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.03300%	2012.04.11	2019.04.11	7.0年			
		3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0年			
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
	株式会社八十二銀行	1,500	0.81500%	2013.05.31	2019.05.31	6.0年			
		1,000	0.63900%	2014.04.11	2021.04.09	7.0年			
		1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
	株式会社みずほ銀行	2,000	0.72250%	2012.12.14	2020.06.15	7.5年			
		2,000	0.82500%	2013.11.29	2021.11.30	8.0年			
		1,000	0.10630%	2017.08.31	2020.08.31	3.0年			
		1,000	0.11988%	2017.08.31	2021.02.26	3.5年			
		1,000	0.18561%	2017.11.30	2022.05.31	4.5年			
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
	株式会社中国銀行	2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0年			
		2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年			
	株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5年			
1,000		0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0年				
1,000		0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0年				
信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年				
	3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0年				
	2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0年				
	2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年				

長期借入金	株式会社福岡銀行	1,000	0.82687%	2013.07.08	2020.01.08	6.5年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2,500	0.59437%	2013.10.28	2020.04.28	6.5年			
		2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0年			
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0年			
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.67000%	2013.03.15	2020.03.16	7.0年			
		4,000	0.72750%	2013.03.15	2020.09.15	7.5年			
		1,000	0.96250%	2013.08.23	2021.08.23	8.0年			
		3,000	0.79375%	2014.03.07	2022.03.07	8.0年			
		3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5年			
		3,000	0.76500%	2014.05.30	2022.05.31	8.0年			
		2,000	0.53250%	2014.10.01	2021.10.01	7.0年			
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0年			
	農林中央金庫	3,000	0.69500%	2013.11.29	2020.11.30	7.0年			
		2,000	0.43250%	2014.12.30	2021.12.30	7.0年			
	株式会社りそな銀行	3,000	0.62625%	2012.12.14	2019.12.16	7.0年			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1.04000%	2013.06.14	2021.06.14	8.0年			
		1,000	1.15750%	2013.06.14	2022.06.14	9.0年			
		1,000	1.02438%	2013.08.23	2022.02.23	8.5年			
		1,000	1.08625%	2013.08.23	2022.08.23	9.0年			
		1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年			
	株式会社山口銀行	1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0年			
		1,000	1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0年			
		1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年			
	株式会社第四銀行	2,000	0.59437%	2013.10.28	2020.04.28	6.5年			
		1,000	0.40062%	2014.12.30	2021.06.30	6.5年			
		1,000	0.09000%	2016.07.29	2021.07.30	5.0年			
	三井生命保険株式会社 <sup>※4</sup>	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0年			
	株式会社足利銀行	2,000	0.33375%	2014.06.30	2019.06.30	5.0年			
	大同生命保険株式会社	1,000	0.57875%	2014.06.30	2021.06.30	7.0年			
	太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0年			
株式会社伊予銀行	1,000	0.09000%	2016.09.30	2022.03.31	5.5年				
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0年				
株式会社七十七銀行	1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0年				
株式会社千葉銀行	1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0年				
住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年				
小計	141,500								
借入金合計	149,500								
有利負債合計		149,500							

※ 2019年2月28日時点

※ 第26期に調達した長期借入金は■色で示しています。また、第27期に返済期限が到来する長期借入金は■色で示しています。

※1 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

※2 上記借入金については、本投資法人与各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

※3 当該借入の利率は2019年2月28日から2019年3月28日まで適用されるものです。

※4 三井生命保険株式会社は2019年4月1日付で大樹生命保険株式会社へ商号変更しています。

# 運用状況等の推移

単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	
	2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期	2010年2月期	2010年8月期	2011年2月期	2011年8月期	2012年2月期	2012年8月期	
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103
賃貸事業収益	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—	—	—	—	85
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸NOI <sup>※1</sup>	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500
総資産LTV <sup>※2</sup>	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2
鑑定LTV <sup>※3</sup>	%	38.3	41.4	47.7	53.4	55.9	59.6	56.4	57.7	57.9	54.4	55.2	54.9
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785
発行済投資口総数	※ 口	226,960	226,960	226,960	226,960	226,960	226,960	312,356	312,356	312,356	389,422	389,422	389,422
1口当たり純資産額	※ 円	277,611	275,051	275,858	275,906	275,969	275,489	266,931	266,522	266,691	271,852	272,373	272,431
1口当たり出資額	※ 円	268,675	268,675	268,675	268,675	268,675	268,675	259,648	259,648	259,648	265,098	265,098	265,098
1口当たり分配金額	※ 円	8,935	6,375	7,183	7,230	7,293	6,813	7,283	6,874	7,043	6,754	7,274	7,153
1口当たりNAV <sup>※4</sup>	※ 円	280,841	292,010	292,435	290,969	261,119	221,673	224,265	225,884	224,500	237,638	242,497	246,720
期末投資口価格	※ 円	403,000	376,500	298,500	247,500	185,500	256,000	230,500	244,000	299,000	289,000	264,500	262,000
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973
期末鑑定評価額(B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746
含み損益(B)-(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,727	9,136	9,286
賃貸住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129
店舗等	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32
ホスピタリティ施設	戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	923	923	1,125
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	135,745	143,912	168,960	189,636	189,636	189,636	279,562	288,354	288,354	369,722	380,448	384,732
月末稼働率の期中平均	%	97.1 <sup>※5</sup>	95.4	96.8	94.3	95.6	94.5	95.4	95.6	95.8	95.7	95.9	95.9

単位	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	
	2013年2月期	2013年8月期	2014年2月期	2014年8月期	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	
運用日数	日	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	
営業収益	百万円	8,082	9,002	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621	10,650	10,775	10,870	11,047	11,186
賃貸事業収益	百万円	8,078	8,997	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621	10,592	10,775	10,870	11,047	11,137
不動産等売却益	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	58	—	—	—	48
匿名組合分配金	百万円	3	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸NOI※1	百万円	6,222	6,783	7,090	7,450	7,524	7,564	7,723	7,745	7,854	7,878	8,150	8,120	8,348
減価償却費	百万円	1,748	1,915	1,976	2,088	2,075	2,083	2,073	2,066	2,056	2,060	2,042	2,018	2,007
賃貸事業損益	百万円	4,474	4,867	5,113	5,362	5,449	5,481	5,649	5,679	5,797	5,817	6,108	6,102	6,340
営業利益	百万円	3,655	3,964	4,181	4,304	4,374	4,372	4,531	4,567	4,717	4,675	4,955	4,935	5,185
経常利益	百万円	2,900	3,165	3,435	3,541	3,685	3,725	3,894	3,940	4,139	4,118	4,448	4,439	4,729
当期純利益	百万円	2,899	3,164	3,434	3,540	3,684	3,725	3,893	3,939	4,138	4,117	4,447	4,438	4,728
資本的支出	百万円	278	252	247	168	159	163	240	175	231	215	269	245	465
総資産額	百万円	245,982	273,872	277,125	292,317	290,463	295,644	293,684	295,463	293,446	294,828	293,998	294,692	296,877
有利子負債総額	百万円	134,500	139,000	142,000	156,500	154,500	149,500	147,500	149,000	147,000	148,000	147,000	147,500	149,500
総資産LTV※2	%	54.7	50.8	51.2	53.5	53.2	50.6	50.2	50.4	50.1	50.2	50.0	50.1	50.4
鑑定LTV※3	%	55.7	50.7	49.8	50.9	48.9	45.3	44.3	44.2	43.3	42.3	41.5	40.9	40.2
純資産額	百万円	106,204	128,921	129,191	129,296	129,441	139,398	139,567	139,612	139,812	139,845	140,176	140,167	140,457
分配総額	百万円	2,899	3,164	3,434	3,540	3,683	3,725	3,893	3,939	4,083	4,116	4,447	4,438	4,702
発行済投資口総数	※ 口	389,422	461,422	461,422	461,422	461,422	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	※ 円	272,723	279,400	279,985	280,214	280,526	287,703	288,051	288,145	288,557	288,626	289,308	289,290	289,889
1口当たり出資額	※ 円	265,098	272,390	272,390	272,390	272,390	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870
1口当たり分配金額	※ 円	7,445	6,858	7,444	7,672	7,984	7,688	8,036	8,130	8,428	8,497	9,179	9,161	9,706
1口当たりNAV※4	※ 円	254,031	273,348	289,920	305,978	327,380	350,911	361,312	366,419	375,353	394,502	404,599	415,422	435,488
期末投資口価格	※ 円	340,000	321,500	351,000	378,000	457,000	404,500	413,500	443,000	486,500	446,500	468,000	505,000	554,000
期末帳簿価格(A)	百万円	239,401	263,889	266,672	281,583	279,758	285,457	283,751	285,839	282,842	285,338	283,613	283,628	285,482
期末鑑定評価額(B)	百万円	235,022	264,262	274,691	297,012	305,062	319,808	323,142	327,704	328,981	340,755	343,922	349,181	360,731
含み損益(B)-(A)	百万円	▲4,379	372	8,018	15,428	25,303	34,350	39,390	41,864	46,138	55,416	60,308	65,552	75,248
投資物件数	件	90	105	108	112	112	116	116	119	118	121	121	122	124
取得価格	百万円	242,140	267,406	271,713	287,733	287,733	294,918	294,918	298,718	297,435	301,559	301,559	303,259	306,342
賃貸可能戸数	戸	9,514	10,521	10,690	11,300	11,300	11,563	11,563	11,734	11,714	11,981	11,981	12,052	12,186
賃貸住宅	戸	8,356	9,361	9,529	10,138	10,138	10,400	10,400	10,500	10,480	10,565	10,565	10,635	10,690
住宅	戸	8,356	9,361	9,529	10,138	10,138	10,400	10,400	10,500	10,480	10,565	10,565	10,635	10,690
店舗等	戸	33	35	36	37	37	38	38	38	38	38	38	39	40
ホスピタリティ施設	戸	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125	1,196	1,196	1,378	1,378	1,378	1,456
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	399,756	439,054	445,035	475,848	475,848	483,834	483,834	488,533	487,439	495,096	495,096	497,027	504,197
月末稼働率の期中平均	%	96.1	95.7	96.3	95.7	96.1	95.9	96.4	96.4	96.8	96.7	97.6	97.3	97.7

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

※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

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

※3 鑑定LTV＝有利子負債総額÷(総資産額＋含み損益)×100

※4 1口当たりNAV＝(純資産額－分配総額＋含み損益)÷発行済投資口総数

※5 第2期の月末稼働率の期中平均は、上場後の期間(2006年8月末から2007年2月末まで)を集計しています。

# 決算概要① 第26期 損益計算書

	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	前期比増減
賃貸事業収益	11,047 百万円	11,137 百万円	+90 百万円
賃貸諸費用	2,328 百万円	2,191 百万円	▲136 百万円
公租公課	598 百万円	597 百万円	▲0 百万円
減価償却費	2,018 百万円	2,007 百万円	▲10 百万円
賃貸事業費用	4,944 百万円	4,796 百万円	▲147 百万円
賃貸事業利益	6,102 百万円	6,340 百万円	+238 百万円
不動産等売却益	—	48 百万円	+48 百万円
資産運用報酬	815 百万円	851 百万円	+36 百万円
その他費用	352 百万円	353 百万円	+0 百万円
営業利益	4,935 百万円	5,185 百万円	+249 百万円
営業外損益	▲495 百万円	▲455 百万円	+40 百万円
経常利益	4,439 百万円	4,729 百万円	+290 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益	4,438 百万円	4,728 百万円	+290 百万円
内部留保繰入	—	26 百万円	+26 百万円
分配金総額	4,438 百万円	4,702 百万円	+264 百万円
1口当たり分配金	9,161 円	9,706 円	+545 円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—
NOI	8,120 百万円	8,348 百万円	+227 百万円
FFO	6,456 百万円	6,687 百万円	+230 百万円
運用日数	184 日	181 日	▲3 日

# 決算概要② 第26期 貸借対照表

	第25期末 2018年8月末	第26期末 2019年2月末	前期比増減
<b>資産</b>	<b>294,692</b> 百万円	<b>296,877</b> 百万円	<b>+2,184</b> 百万円
現預金	<b>8,380</b> 百万円	<b>8,471</b> 百万円	<b>+90</b> 百万円
有形固定資産	<b>283,020</b> 百万円	<b>285,068</b> 百万円	<b>+2,047</b> 百万円
その他	<b>3,291</b> 百万円	<b>3,337</b> 百万円	<b>+45</b> 百万円
<b>負債</b>	<b>154,525</b> 百万円	<b>156,419</b> 百万円	<b>+1,894</b> 百万円
有利子負債	<b>147,500</b> 百万円	<b>149,500</b> 百万円	<b>+2,000</b> 百万円
預り敷金	<b>3,663</b> 百万円	<b>3,701</b> 百万円	<b>+38</b> 百万円
その他	<b>3,362</b> 百万円	<b>3,218</b> 百万円	<b>▲143</b> 百万円
<b>純資産</b>	<b>140,167</b> 百万円	<b>140,457</b> 百万円	<b>+290</b> 百万円
出資総額	<b>135,603</b> 百万円	<b>135,603</b> 百万円	—
任意積立金	<b>125</b> 百万円	<b>125</b> 百万円	—
未処分利益	<b>4,438</b> 百万円	<b>4,729</b> 百万円	<b>+290</b> 百万円
<b>物件数</b>	<b>122</b> 物件	<b>124</b> 物件	<b>+2</b> 物件
<b>取得総額</b>	<b>303,259</b> 百万円	<b>306,342</b> 百万円	<b>+3,082</b> 百万円
<b>総賃貸可能面積</b>	<b>497,027</b> m <sup>2</sup>	<b>504,197</b> m <sup>2</sup>	<b>+7,170</b> m <sup>2</sup>
<b>月末稼働率の期中平均</b>	<b>97.3</b> %	<b>97.7</b> %	<b>+0.4</b> ポイント
<b>自己資本比率</b>	<b>47.6</b> %	<b>47.3</b> %	<b>▲0.3</b> ポイント
<b>LTV<sup>※1</sup></b>	<b>50.1</b> %	<b>50.4</b> %	<b>+0.3</b> ポイント
<b>有利子負債比率<sup>※2</sup></b>	<b>52.1</b> %	<b>52.4</b> %	<b>+0.3</b> ポイント
<b>1口当たり純資産額</b>	<b>289,290</b> 円	<b>289,889</b> 円	<b>+599</b> 円
<b>1口当たり出資額</b>	<b>279,870</b> 円	<b>279,870</b> 円	—
<b>期末発行済投資口数</b>	<b>484,522</b> 口	<b>484,522</b> 口	—

※1 LTV=総有利子負債÷総資産×100

※2 有利子負債比率=(有利子負債÷(有利子負債+出資総額))×100

# 決算概要③ 第27期・第28期 業績予想の詳細

	第27期予想 (2019年8月期)	第28期予想 (2020年2月期)
賃貸事業収益	11,345 百万円	11,357 百万円
賃貸諸費用	2,362 百万円	2,224 百万円
公租公課	605 百万円	605 百万円
減価償却費	2,022 百万円	2,012 百万円
賃貸事業費用	4,991 百万円	4,843 百万円
賃貸事業利益	6,353 百万円	6,513 百万円
資産運用報酬	841 百万円	848 百万円
その他費用	385 百万円	416 百万円
営業利益	5,126 百万円	5,248 百万円
営業外損益	▲ 474 百万円	▲ 474 百万円
経常利益	4,652 百万円	4,773 百万円
法人税等	1 百万円	1 百万円
当期純利益	4,651 百万円	4,772 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	9,600 円 (484,522 口)	9,850 円 (484,522 口)

## 前提条件

- 運用資産  
2019年4月17日現在保有の125物件に、以下の取得予定資産を加えた**127**物件を前提  
  
 <2019年4月19日取得予定>  
 パークアクシス池上及びパークアクシス押上テラス(共有持分55%)  
  
 <2019年5月30日取得予定>  
 チサンホテル広島
- 月末稼働率の期中平均  
第27期: **97.3%**  
第28期: **97.6%**
- 有利子負債  
**1,545**億円  
・ 物件取得代金として、2019年8月期において総額50億円を借入金で調達することを前提  
・ 調達後の有利子負債残高1,545億円が、2020年2月末日まで変動しないことを前提
- 発行済投資口数  
**484,522**口  
(2020年2月末日まで新投資口の発行がない前提)

## Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

---

## サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

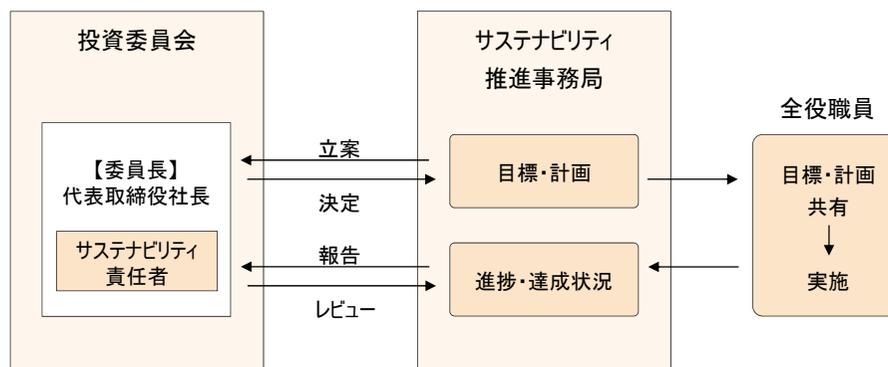
**サステナビリティに関する方針**

- 環境負荷の低減
- 社内外の様々な主体との多様な連携・協力
- ガバナンスに関する取り組み

[https://www.naf-r.jp/profile/pdf/sustainability\\_01.pdf](https://www.naf-r.jp/profile/pdf/sustainability_01.pdf)

### ■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

サステナビリティに関する方針の実効性を確保するため、サステナビリティ推進事務局を設置しています。



### ■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさと潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



[https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/)

### ■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

GRESBリアルエステイト評価を始めとする外部評価を継続的に取得することにより、本投資法人におけるサステナビリティに関する取り組み向上の機会として活用します。

#### ▶ GRESBリアルエステイト評価



評価  
Green Star  
レーティング  
3スター

#### ▶ SMBC環境配慮評価



評価  
A  
良好な  
環境配慮を実施

## 計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

### ■ 共用部LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO<sub>2</sub>排出削減を推進しています。

導入済物件数
63 物件
うち当期導入物件数
9 物件



(2019年2月28日時点)

### ■ 保有物件の外部認証

環境負荷低減の取り組み成果の信頼性及び客観性を高めるため、DBJグリーンビル認証の取得を推進しています。

物件名称	評価ランク
大川端賃貸棟	2018
パークアクシス豊洲	2018
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017

認証取得状況	
物件数	3 物件
延床面積	161,871 m <sup>2</sup>
取得割合 (延床面積ベース)	22.6 %

(2019年2月28日時点)

### ■ 環境パフォーマンス

#### ▶ 目標

#### エネルギー使用量、エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量

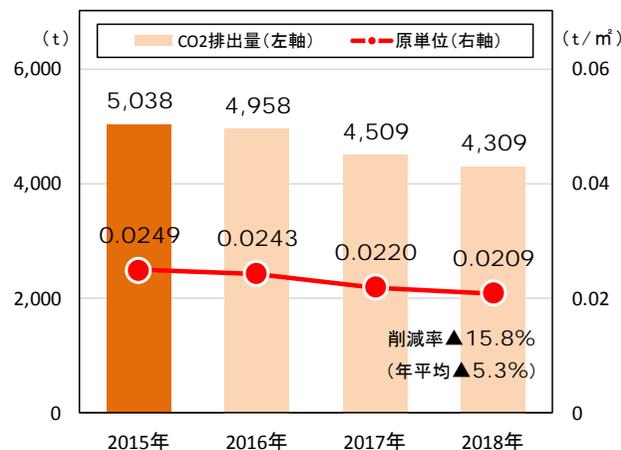
ベースラインを2015年とし、  
5年間で年平均1%削減(原単位ベース)

#### 水使用量

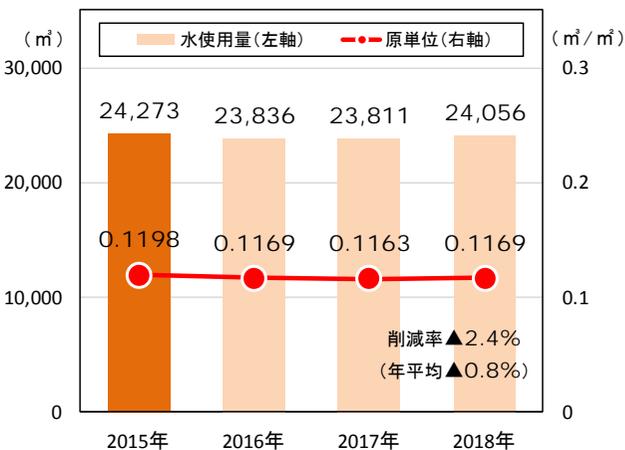
ベースラインを2015年とし、  
5年間で使用量を増加させない(原単位ベース)

#### ▶ 実績

#### エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量の推移



#### 水使用量の推移



環境に関する取り組みの詳細についてはウェブサイトをご参照下さい <https://www.naf-r.jp/profile/3-4.html>

## 様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

### ■ 役職員

人材を最大の資産であると認識し、従業員に向けた様々な取り組みを行っています。

#### ▶ 人材育成

高い専門性、幅広い知識及び倫理観を備えた人材を育成するために様々な取り組みを行っています。

- 資格取得支援
- 目標設定面接制度
- 研修支援
- 人事評価のフィードバック

#### ▶ 健康と安全、人権の尊重

役職員がその能力を最大限発揮できるよう、働きやすく健康な職場づくりに努めています。

- 健康診断等の支援
- 女性活躍の推進
- ワークライフバランスの充実
- 育児・介護支援
- 特別休暇制度（産前産後、子の看病、介護、ボランティア等）
- コンプライアンス相談窓口

### ■ サプライチェーン

PMやオペレータ等の選定・評価にあたり、環境・社会配慮等への取り組み状況についても確認を行い、本投資法人のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ推進を意識しています。

### ■ テナント

運用資産における安全・安心や快適性を向上させ、テナントの満足度を高める様々な取り組みに努めています。

#### ▶ 満足度向上 PM会社（三井不動産レジデンシャルリース）と協働した取り組み

- 入居者専用フリーダイヤル窓口
- 共用部リニューアル
- 問い合わせチャットボット
- 満足度調査

### ■ 地域コミュニティ

地域社会の一員として、運用資産の所在する地域コミュニティの活性化や、地域コミュニティの形成に貢献しています。

#### ▶ 地域イベントへの協力

「大川端賃貸棟」において、管理組合の活動へ積極的に協力し、地域コミュニティの形成に貢献しています。



防災フェスタ（消防署員による放水実演）

防災フェスタ（地域住民防災訓練）

## 法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

### ■ ガバナンスに関する基本的な考え方

#### ▶ コンプライアンスの徹底

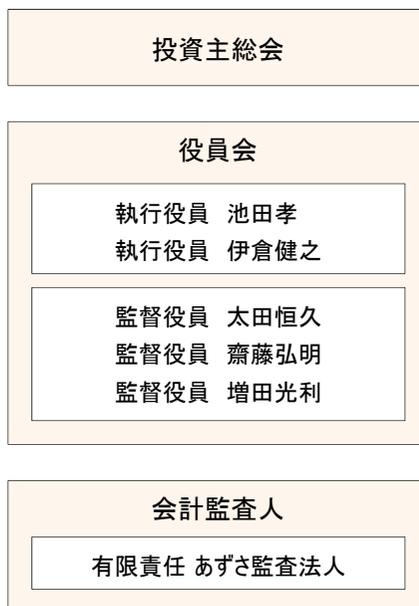
法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めます。

#### ▶ リスク管理体制の構築

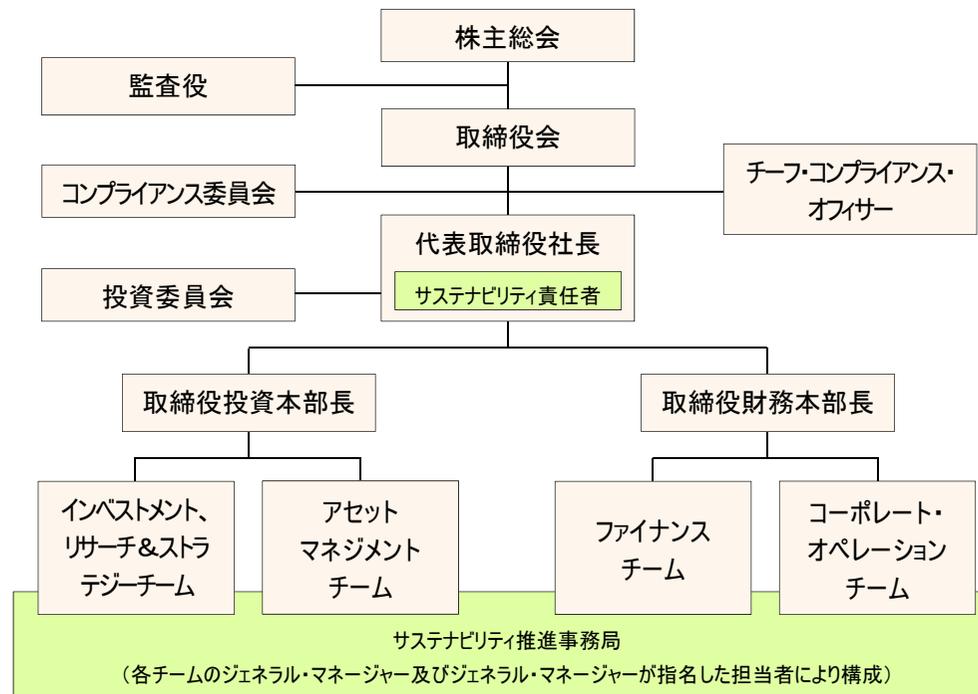
各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

### ■ 運用体制

日本アコモデーションファンド投資法人

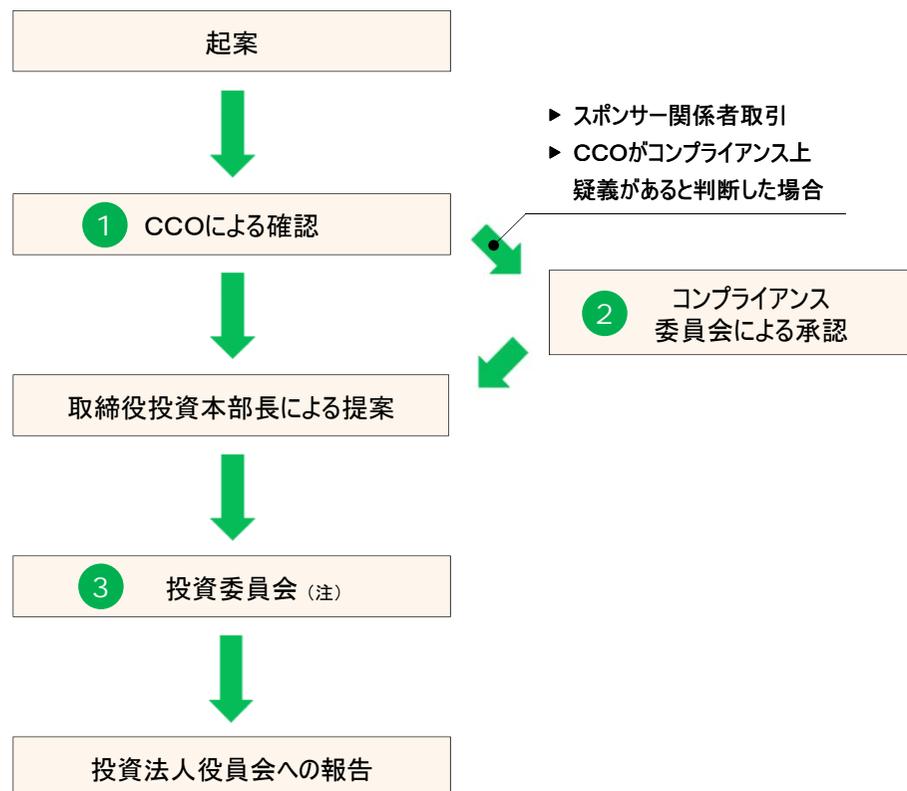


三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



## 利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

### ■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



### コンプライアンスに関するチェック体制

#### ① チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会へ付議される

- ▶ スポンサー関係者取引である場合※
  - ▶ CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合
- ※スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

#### ② コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

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

#### ③ 投資委員会での牽制機能

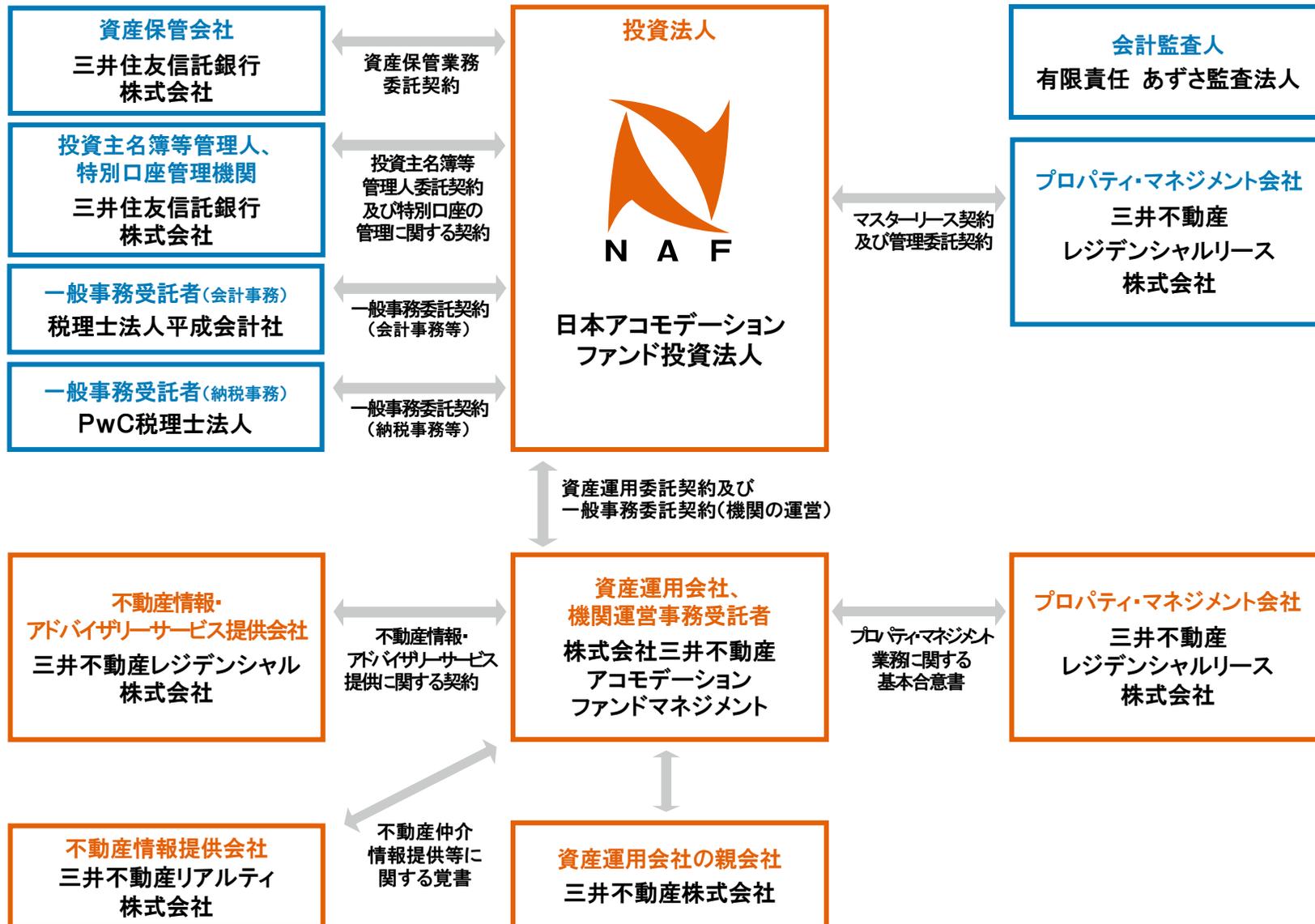
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、  
審議の中断を命じることが可能

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

## Appendix (5) : その他

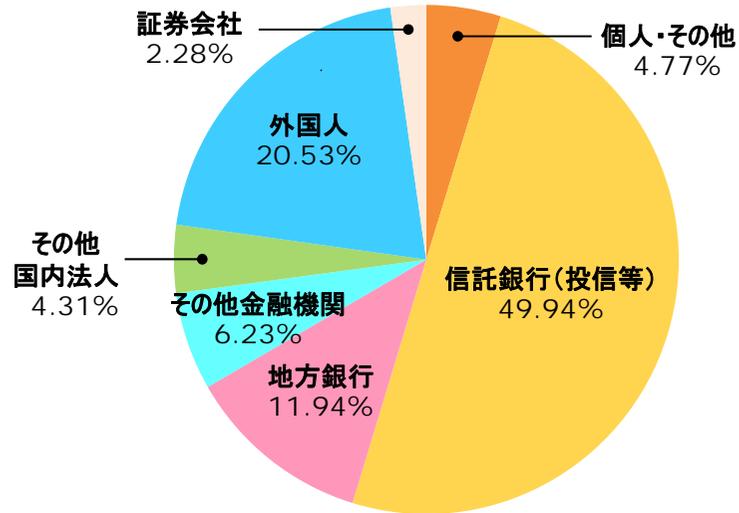
---

# 投資法人の仕組み

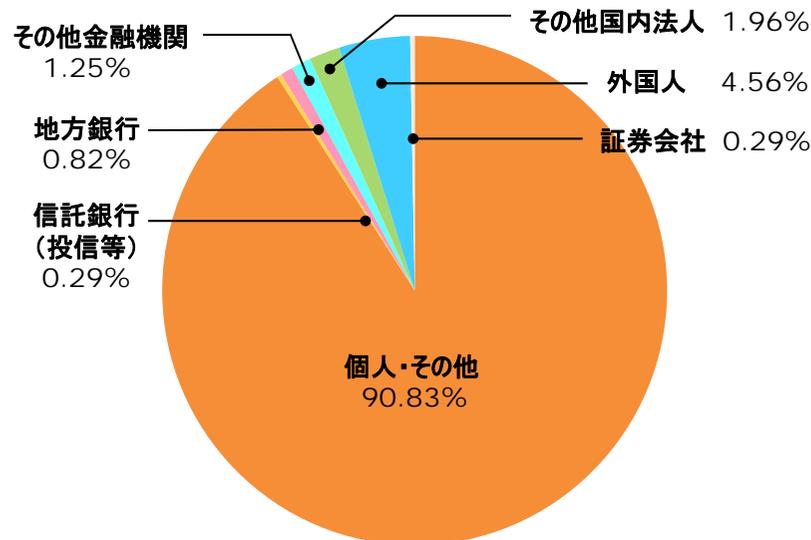


# 投資主の状況

所有者別投資口数:合計 484,522 口



所有者別投資主数:合計 5,262 人



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	信託銀行(投信等)	地方銀行	その他金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	23,135	241,976	57,836	30,183	20,899	99,458	11,035	484,522
所有者別投資主数(人)	4,780	15	43	66	103	240	15	5,262

保有投資口比率上位10社※1

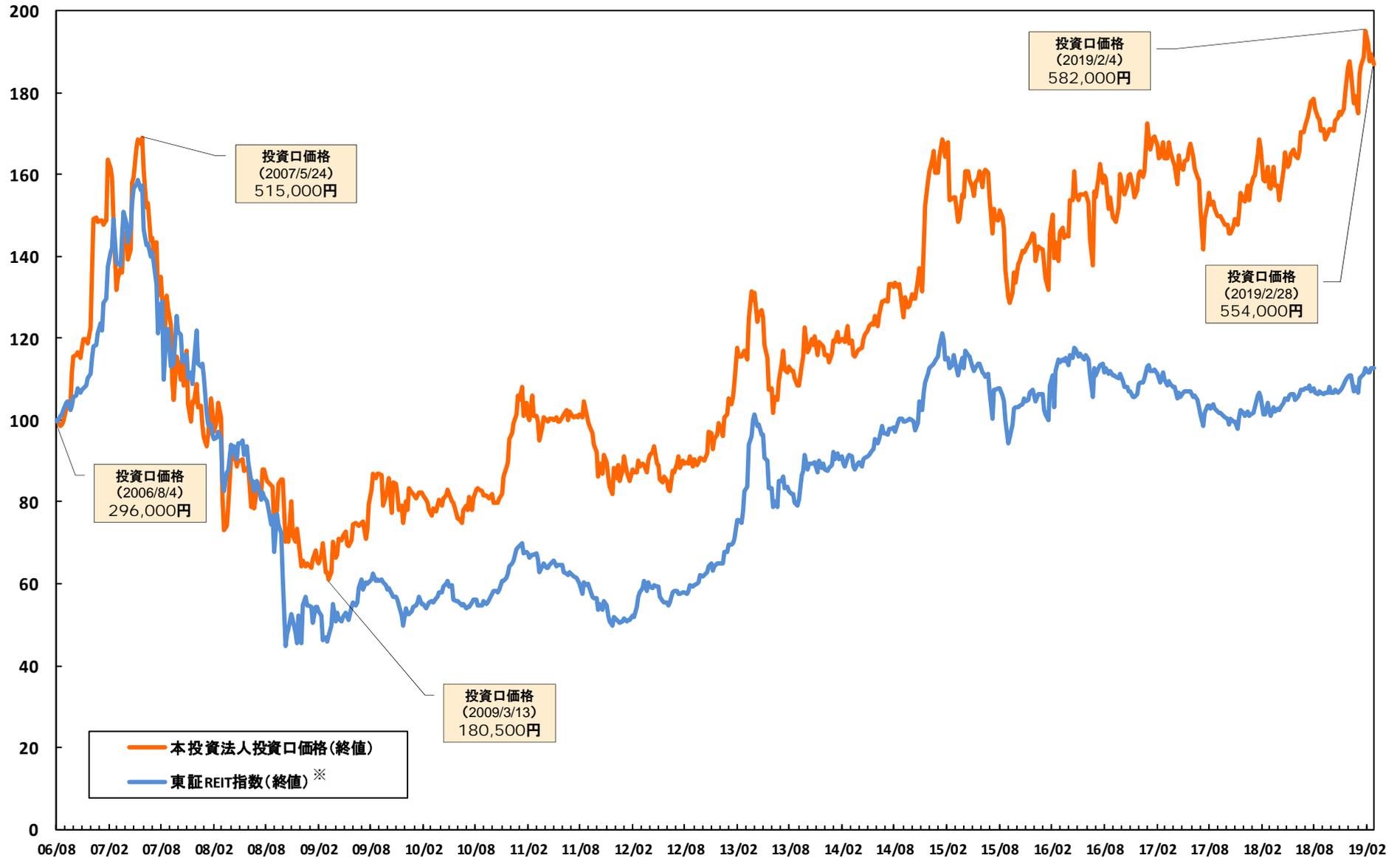
氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	112,988	23.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	72,312	14.92
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,660	3.85
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,882	3.07
株式会社中国銀行	9,276	1.91
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	8,233	1.69
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.43
ステートストリートバンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	6,224	1.28
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 380578	5,090	1.05
合計	270,222	55.77

※1 2019年2月28日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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

# 投資口価格推移

本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



出所: Bloomberg (本投資法人投資口価格については、2014年3月1日を効力発生日とする投資口の2分割を適及的に勘案した数値となっています。)

※ 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.





A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



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

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