

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019年10月17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 2019年11月29日 分配金支払開始予定日 2019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. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日～2019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	%
2019年8月期	12,361	(10.5)	6,084	(17.3)	5,624	(18.9)	5,623	(18.9)
2019年2月期	11,186	(1.3)	5,185	(5.1)	4,729	(6.5)	4,728	(6.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年8月期	11,606	4.0	1.9	45.5
2019年2月期	9,759	3.4	1.6	42.3

(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	%	%
2019年8月期	10,449	5,062	—	—	90.0	3.6
2019年2月期	9,706	4,702	—	—	99.5	3.4

(注) 2019年8月期については当期未処分利益のうち一部 (561百万円) を、2019年2月期については当期未処分利益のうち一部 (26百万円) を、内部留保しているため、分配金総額と当期純利益の金額が異なっています。

(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
2019年8月期	303,133	141,378	46.6	291,790
2019年2月期	296,877	140,457	47.3	289,889

(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
2019年8月期	10,103	△ 6,170	297	12,702
2019年2月期	8,093	△ 5,564	△ 2,438	8,471

2. 2020年2月期 (2019年9月1日～2020年2月29日) 及び2020年8月期 (2020年3月1日～2020年8月31日) の運用状況の予想

(%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
2020年2月期	11,336 (△8.3)	5,249 (△13.7)	4,773 (△15.1)	4,772 (△15.1)	9,850	—
2020年8月期	11,436 (0.9)	5,212 (△0.7)	4,735 (△0.8)	4,734 (△0.8)	9,770	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年2月期) 9,850円、(2020年8月期) 9,770円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) | 2019年8月期 | 484,522 口 | 2019年2月期 | 484,522 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年8月期 | — 口 | 2019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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 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
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	59

1. 運用状況

(1) 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、126物件・取得総額3,097億円(上場時:27物件・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、輸出を中心に弱さがみられるものの、設備投資は緩やかに増加し、企業収益も底堅く、また、雇用情勢は着実に改善しているなど、緩やかに回復しています。日本経済の先行きについては、当面は弱さが残るものの、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、消費税率引き上げの影響のほか、緊張を増す通商問題や英国のEU離脱問題の動向等が世界経済に与える影響や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. 資産の取得及び売却

当期は、2019年3月にパークアクシス押上テラスの共有持分45%を、2019年4月にパークアクシス押上テラスの共有持分55%及びパークアクシス池上を、2019年5月にチサンホテル広島を新規に取得し(計3物件・取得価格の合計57億円)、2019年8月にパークアクシス江坂広芝町(2011年3月取得・取得価格23億円)を売却(売却価格30億円)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により、保有資産の運用を図ってきました。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) 資金調達の概要

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1,545億円(前期比50億円増加)、長期負債比率は96.1%、長期固定負債比率は93.5%、総資産有利子負債比率(LTV)は51.0%、長期有利子負債の平均残存年数は4.4年、借入先金融機関数は25社、期末時点の加重平均レートは0.59%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、当期末現在、借入極度額総額150億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、2019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	2019年7月25日から2021年7月24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) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益12,361百万円、営業利益6,084百万円、経常利益5,624百万円となり、当期純利益は5,623百万円となりました。なお、パークアクシス江坂広芝町の譲渡益の一部については、圧縮積立金として内部留保することとしました。また、本投資法人の定める分配方針(規約第34条)に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額561百万円を控除した残額5,063百万円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10,449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。

(ハ) 運用状況の見直し

2020年2月期(第28期:2019年9月1日~2020年2月29日)及び2020年8月期(第29期:2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)及び2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2020年2月期	2020年8月期
営業収益	11,336百万円	11,436百万円
営業利益	5,249百万円	5,212百万円
経常利益	4,773百万円	4,735百万円
当期純利益	4,772百万円	4,734百万円
1口当たり分配金	9,850円	9,770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	— 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。

2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)及び2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年2月期 2019年9月1日から2020年2月29日までの182日間 2020年8月期 2020年3月1日から2020年8月31日までの184日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は本書の日付現在で126物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、2020年8月末日までに運用資産の異動(新規の取得、取得済資産の譲渡等)がないことを前提としています。 物件全体の月末稼働率の期中平均は、2020年2月期は97.7%、2020年8月期は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、2020年2月期に603百万円、2020年8月期に611百万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。従って2019年8月期に取得した物件にかかる固定資産税及び都市計画税は、2020年度の固定資産税及び都市計画税が2020年8月期から費用計上されることとなります。 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、2020年2月期に2,001百万円、2020年8月期に1,978百万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154,500百万円が、2020年8月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来する借入金は全額借り換えることを前提としています。 支払利息等は、2020年2月期に475百万円、2020年8月期に477百万円を見込んでいます。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 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、2020年8月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。

項 目	前 提 条 件
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。・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	<ul style="list-style-type: none">・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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,499,541	10,618,289
信託現金及び信託預金	1,971,874	2,084,630
営業未収入金	4,313	1,088
PM会社営業未収入金	1,443,309	1,404,972
前払費用	81,682	81,237
その他	6,727	780
流動資産合計	10,007,450	14,190,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	93,954,829	94,287,302
減価償却累計額	△23,869,443	△24,938,700
建物(純額)	70,085,385	69,348,602
構築物	1,676,799	1,675,129
減価償却累計額	△902,031	△933,864
構築物(純額)	774,768	741,264
機械及び装置	2,113,438	2,082,996
減価償却累計額	△1,515,323	△1,531,171
機械及び装置(純額)	598,115	551,824
工具、器具及び備品	1,155,423	1,149,201
減価償却累計額	△995,597	△971,261
工具、器具及び備品(純額)	159,826	177,940
土地	129,604,765	132,998,094
建設仮勘定	193,949	2,024
信託建物	36,535,727	36,742,071
減価償却累計額	△10,549,694	△11,048,692
信託建物(純額)	25,986,032	25,693,378
信託構築物	1,125,405	1,125,405
減価償却累計額	△429,064	△447,840
信託構築物(純額)	696,340	677,564
信託機械及び装置	577,423	578,619
減価償却累計額	△483,567	△492,285
信託機械及び装置(純額)	93,856	86,334
信託工具、器具及び備品	435,188	448,536
減価償却累計額	△352,367	△362,476
信託工具、器具及び備品(純額)	82,821	86,060
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	7,824	6,441
有形固定資産合計	285,068,089	287,153,933
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	438	408
無形固定資産合計	616,292	616,263
投資その他の資産		
長期前払費用	80,330	63,509
差入敷金及び保証金	546,150	546,105
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	137,307	140,535
投資その他の資産合計	1,185,524	1,171,885
固定資産合計	286,869,906	288,942,081
資産合計	296,877,356	303,133,081

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2019年8月期決算短信

(単位:千円)

	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,153,533	1,413,471
短期借入金	8,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	19,000,000
未払費用	221,572	227,870
未払法人税等	951	885
未払消費税等	30,333	67,642
前受金	1,806,843	1,811,442
その他	5,047	5,203
流動負債合計	29,218,282	28,526,515
固定負債		
長期借入金	123,500,000	129,500,000
預り敷金及び保証金	2,852,906	2,895,371
信託預り敷金及び保証金	848,473	832,471
固定負債合計	127,201,379	133,227,842
負債合計	156,419,661	161,754,358
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	151,000
任意積立金合計	125,000	151,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,729,071	5,624,099
剰余金合計	4,854,071	5,775,099
投資主資本合計	140,457,695	141,378,722
純資産合計	※2 140,457,695	141,378,722
負債純資産合計	296,877,356	303,133,081

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業収益					
賃貸事業収入	※1	10,695,955		10,877,200	
その他賃貸事業収入	※1	441,656		544,469	
不動産等売却益	※2	48,967		939,877	
営業収益合計		11,186,578		12,361,546	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,796,976		4,988,047	
資産運用報酬		851,331		928,066	
役員報酬		7,500		7,500	
会計監査人報酬		12,840		12,720	
資産保管手数料		14,064		14,391	
一般事務委託手数料		29,725		35,278	
その他営業費用		288,934		291,448	
営業費用合計		6,001,372		6,277,452	
営業利益		5,185,205		6,084,094	
営業外収益					
受取利息		41		40	
受取保険金		8,131		6,061	
未払分配金戻入		496		493	
固定資産税還付金		744		—	
その他		834		6	
営業外収益合計		10,247		6,602	
営業外費用					
支払利息		457,963		456,649	
その他		7,604		9,353	
営業外費用合計		465,567		466,002	
経常利益		4,729,885		5,624,693	
税引前当期純利益		4,729,885		5,624,693	
法人税、住民税及び事業税		957		892	
法人税等調整額		△1		3	
法人税等合計		955		895	
当期純利益		4,728,929		5,623,798	
前期繰越利益		142		301	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,729,071		5,624,099	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年9月1日 至 2019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	4,438,848	4,563,848	140,167,471	140,167,471
当期変動額							
剰余金の配当				△4,438,706	△4,438,706	△4,438,706	△4,438,706
当期純利益				4,728,929	4,728,929	4,728,929	4,728,929
当期変動額合計	-	-	-	290,223	290,223	290,223	290,223
当期末残高	135,603,623	125,000	125,000	4,729,071	4,854,071	140,457,695	140,457,695

当期(自 2019年3月1日 至 2019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	4,729,071	4,854,071	140,457,695	140,457,695
当期変動額							
圧縮積立金の積立		26,000	26,000	△26,000	-	-	-
剰余金の配当				△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770
当期純利益				5,623,798	5,623,798	5,623,798	5,623,798
当期変動額合計	-	26,000	26,000	895,027	921,027	921,027	921,027
当期末残高	135,603,623	151,000	151,000	5,624,099	5,775,099	141,378,722	141,378,722

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		当 期	
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
I 当期末処分利益		4,729,071,756		5,624,099,345
II 分配金の額		4,702,770,532		5,062,770,378
(投資口1口当たり分配金の額)		(9,706)		(10,449)
III 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		26,000,000		561,000,000
IV 次期繰越利益		301,224		328,967
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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である 4,702,770,532円を利益分配金として分配することとしました。 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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である 5,062,770,378円を利益分配金として分配することとしました。 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	2018年9月1日	自	2019年3月1日
	至	2019年2月28日	至	2019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		4,729,885		5,624,693
減価償却費		2,007,538		2,021,000
受取利息		△41		△40
未払分配金戻入		△496		△493
支払利息		457,963		456,649
営業未収入金の増減額(△は増加)		△3,181		3,225
PM会社営業未収入金の増減額(△は増加)		△59,225		38,337
未払消費税等の増減額(△は減少)		17,256		37,308
営業未払金の増減額(△は減少)		△177,760		259,937
前受金の増減額(△は減少)		27,670		4,598
前払費用の増減額(△は増加)		△1,279		445
長期前払費用の増減額(△は増加)		16,770		16,821
有形固定資産の売却による減少額		1,544,543		2,086,549
その他		5,780		6,656
小計		8,565,424		10,555,689
利息の受取額		41		40
利息の支払額		△470,666		△450,900
法人税等の支払額		△930		△957
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,093,868		10,103,872
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		△5,270,798		△5,973,940
信託有形固定資産の取得による支出		△328,995		△219,504
預り敷金及び保証金の返還による支出		△222,234		△301,648
預り敷金及び保証金の受入による収入		267,301		344,113
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△58,342		△77,894
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		51,343		61,891
その他		△3,223		△3,230
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,564,949		△6,170,211
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		58,000,000		50,000,000
短期借入金の返済による支出		△57,000,000		△52,000,000
長期借入れによる収入		10,000,000		15,500,000
長期借入金の返済による支出		△9,000,000		△8,500,000
分配金の支払額		△4,438,166		△4,702,157
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,438,166		297,842
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		90,751		4,231,503
現金及び現金同等物の期首残高		8,380,664		8,471,416
現金及び現金同等物の期末残高	※1	8,471,416		12,702,920

- (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. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期は6,899千円であり、当期は12,905千円です。</p>								
3. 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> <ol 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 								
4. 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>								
5. 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3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000千円	15,000,000千円
借入残高	—	—
差引	15,000,000千円	15,000,000千円

※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 (2019年2月28日)	当期 (2019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 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	10,217,223		10,397,742	
施設使用料	478,731	10,695,955	479,457	10,877,200
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	334,287		423,713	
雑収益	107,368	441,656	120,755	544,469
不動産賃貸事業収益合計		11,137,611		11,421,669
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,171,835		1,187,778	
修繕費	426,713		513,326	
公租公課	597,626		608,839	
信託報酬	10,065		10,064	
水道光熱費	109,126		117,310	
保険料	17,720		18,224	
減価償却費	2,007,509		2,020,971	
テナント募集関係費	156,201		179,998	
その他賃貸事業費用	300,177		331,533	
不動産賃貸事業費用合計		4,796,976		4,988,047
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,340,634		6,433,622

※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)

前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

パークキューブ池袋要町

不動産等売却収入		1,620,000
不動産等売却原価	1,544,543	
その他売却費用	26,489	1,571,032
不動産等売却益		48,967

当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

パークアクシス江坂広芝町

不動産等売却収入		3,089,000
不動産等売却原価	2,086,543	
その他売却費用	62,578	2,149,122
不動産等売却益		939,877

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
現金及び預金	6,499,541千円	10,618,289千円
信託現金及び信託預金	1,971,874千円	2,084,630千円
現金及び現金同等物	8,471,416千円	12,702,920千円

(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
	(2019年2月28日)	(2019年8月31日)
1年内	966,192千円	1,099,161千円
1年超	796,553千円	1,434,556千円
合計	1,762,745千円	2,533,717千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(2019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	6,499,541	6,499,541	—
(2)信託現金及び信託預金	1,971,874	1,971,874	—
資産計	8,471,416	8,471,416	—
(1)短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,088,556	88,556
(3)長期借入金	123,500,000	125,810,471	2,310,471
負債計	149,500,000	151,899,028	2,399,028

当期(2019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	10,618,289	10,618,289	—
(2)信託現金及び信託預金	2,084,630	2,084,630	—
資産計	12,702,920	12,702,920	—
(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	19,000,000	19,078,646	78,646
(3)長期借入金	129,500,000	132,433,273	2,933,273
負債計	154,500,000	157,511,920	3,011,920

(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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
預り敷金及び保証金	2,852,906	2,895,371
信託預り敷金及び保証金	848,473	832,471
合計	3,701,379	3,727,842

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(2019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	6,499,541	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,971,874	—	—	—	—	—
合計	8,471,416	—	—	—	—	—

当期(2019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	10,618,289	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,084,630	—	—	—	—	—
合計	12,702,920	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2019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	8,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	18,000,000	19,500,000	20,000,000	23,000,000	12,000,000	49,000,000
合計	26,000,000	19,500,000	20,000,000	23,000,000	12,000,000	49,000,000

当期(2019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	6,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	19,000,000	20,000,000	22,000,000	22,500,000	11,000,000	54,000,000
合計	25,000,000	20,000,000	22,000,000	22,500,000	11,000,000	54,000,000

(有価証券に関する注記)

前期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2019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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17千円	13千円
繰延税金資産合計	17千円	13千円
繰延税金資産の純額	17千円	13千円

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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.51%	31.51%
支払配当の損金算入額	△ 31.33%	△ 28.36%
その他	△ 0.16%	△ 3.13%
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2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2019年3月1日至2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019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)	898,241 (注2)	営業 未払金	901,941
						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 2019年3月1日 至 2019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)	972,089 (注2)	営業 未払金	1,002,312
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	6,000	-	-

(注1) 伊倉健之が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬を、前期は46,910千円、当期は44,022千円含んでいます。

(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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019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	10,599,176	不動産 賃貸事業

当期(自 2019年3月1日 至 2019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	10,831,922	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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	283,628,503	285,482,169
期中増減額	1,853,666	2,279,151
期末残高	285,482,169	287,761,321
期末時価	360,731,000	372,352,000

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

(注2) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加は物件の取得(4,895,385千円)によるものであり、主な減少はパークキューブ池袋要町の売却(1,544,543千円)、減価償却によるものです。当期の主な増加は物件の取得(5,997,518千円)によるものであり、主な減少はパークアクセス江坂広芝町の売却(2,086,543千円)、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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額	289,889円	291,790円
1口当たり当期純利益	9,759円	11,606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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益(千円)	4,728,929	5,623,798
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)	4,728,929	5,623,798
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	
2015年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注1)
2015年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注2)

(注1) 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2) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末(2019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) 165,845	54.7
	その他東京圏	11,180	3.7
	地方主要都市	27,407	9.0
	計	204,433	67.4
信託不動産 (注3)(注5)	東京23区	(注8) 80,313	26.5
	その他東京圏	3,014	1.0
	地方主要都市	—	—
	計	83,327	27.5
小計		287,761	94.9
預金・その他資産(注6)		15,371 (—)	5.1 (—)
資産総額計(注6)(注7)		303,133 (287,761)	100.0 (94.9)

(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(1,681百万円)及び信託不動産(30,403百万円)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

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「(ハ) 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。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 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(2019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)
大川端貸棟	東京都中央区	不動産/信託受益権	30,816	9.9	32,084	30,800
パークアークシス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6	1,496	2,180
パークアークシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.0	2,914	3,500
パークアークシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.6	1,551	1,930
パークアークシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.5	1,240	1,660
パークアークシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.7	4,646	5,990
パークアークシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.4	3,980	5,410
パークアークシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	810	1,220
パークアークシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,458	1,910
パークアークシス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.3	3,622	4,050
パークアークシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.4	6,585	9,230
パークアークシス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.7	1,840	2,510
パークアークシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	0.9	2,548	3,750
パークアークシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9	2,536	3,210
パークアークシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7	2,021	2,380
パークアークシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.1	8,679	12,900
パークアークシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.3	922	1,360
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,672	2,370
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	2,279	3,340
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	1,866	2,490
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	2,253	3,300
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	2,048	2,770
パークアークシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6	1,651	1,760
パークアークシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.1	2,946	3,080
パークアークシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,078	1,280
パークアークシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.3	3,462	4,070
パークアークシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,608	2,240
パークアークシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,408	3,360
パークアークシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.8	4,902	6,370
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.6	1,800	1,900
パークアークシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.5	1,510	1,820
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.3	3,759	4,330
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	840	884
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,300	1,620
パークアークシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	783	1,060
パークアークシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,322	2,090
パークアークシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.4	6,696	10,500
パークアークシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.8	2,105	2,880
パークアークシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	660	905
パークアークシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,283	2,100
パークアークシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,058	1,560
パークアークシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,137	1,580
パークアークシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.6	12,331	19,200
パークアークシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,607	2,420
パークアークシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	845	1,290
パークアークシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	876	1,280
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	2,528	3,720
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.4	3,990	5,720
パークアークシス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.3	993	1,350
パークアークシス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	601	887
パークアークシス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.4	1,269	1,920
パークアークシス板橋本町貳番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6	1,607	2,390
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	6,758	9,770
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	5,597	7,360
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,098	2,720
パークアークシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.5	1,599	2,310
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	1,134	1,450
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	2.9	8,812	12,300
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	2,591	3,700
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	2,170	2,960
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,088	1,560
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	1,217	1,740
パークアークシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	676	924
パークアークシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.3	1,006	1,330
パークアークシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,369	1,820

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)
パークアクシス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.4	1,302	1,720
パークアクシス秋葉原E a s t	東京都台東区	不動産	1,369	0.4	1,285	1,730
パークアクシス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6	1,688	2,300
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.4	1,290	1,690
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	2,567	3,440
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0	2,895	3,750
パークアクシス新御徒町E a s t	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,255	1,560
パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5	1,420	1,950
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.3	3,892	4,900
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.8	8,571	9,740
パークアクシス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	1,036	1,380
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.4	1,079	1,410
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.3	4,121	5,190
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4	1,241	1,610
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.3	1,045	1,410
パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.5	1,462	1,600
パークアクシス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,259	1,440
パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.7	2,339	2,460
パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.5	1,754	1,870
パークキューブ西新宿	東京都新宿区	不動産	2,400	0.8	2,458	2,600
パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	不動産	2,610	0.8	2,685	2,820
パークアクシス池上	東京都大田区	不動産	1,260	0.4	1,295	1,330
東京23区小計			258,953	83.6	242,100	311,670
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	986	1,420
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	843	1,000
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.5	1,246	1,760
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.5	1,445	1,980
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	819	1,100
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,065	1,430
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	2,028	3,050
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4	1,044	1,370
パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	不動産	1,539	0.5	1,463	1,870
その他東京圏小計 (注5)			12,326	4.0	10,943	14,980
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.8	1,984	2,470
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.6	1,589	1,740
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.5	1,273	1,450
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.6	1,564	1,830
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2	612	1,020
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.5	1,339	1,990
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.7	1,966	3,220
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.3	779	1,120
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	460	712
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.5	1,316	2,030
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	671	958
パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8	2,097	2,860
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	1,852	2,140
パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	不動産	1,770	0.6	1,849	1,920
地方主要都市小計 (注6)			22,555	7.3	19,359	25,460
賃貸住宅合計			293,834	94.9	272,403	352,110
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	774	1,350
河合塾京都学仲寮	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	853	1,380
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	846	1,300
ドーミー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	318	506
立教大学国際交流寮R U I D志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,390	2,000
ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	975	1,470
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,153	1,720
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	1,071	1,610
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	498	681
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	1,072	1,510
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	821
ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.4	1,158	1,210
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	不動産	774	0.2	789	919
ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,117	1,230
ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	不動産	521	0.2	567	625
チサンホテル広島	広島県広島市中区	不動産	1,880	0.6	1,996	1,910
ホスピタリティ施設合計			15,889	5.1	15,357	20,242
総合計			309,723	100.0	287,761	372,352

(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2019年8月31日です。芝浦アイランドエントランスにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

(注5) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(注7) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

b. 「賃貸住宅」の категория別戸数内訳

本投資法人の当期末(2019年8月31日)現在における「賃貸住宅」の категория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
パークキューブ西新宿	48	9	0	0	57戸	1戸
パークアクセス押上テラス	48	32	0	0	80戸	-
パークアクセス池上	24	21	0	0	45戸	-
東京23区小計	2,965	3,581	1,218	473	8,237戸	25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	-
パークアクセス金山WEST	0	0	63	0	63戸	-
地方主要都市小計 (注5)	758	795	148	1	1,702戸	4戸
合計	4,337	4,475	1,399	474	10,685戸	40戸

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

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

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

(注3)芝浦アイランドエタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び

全体戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

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

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

c. 稼働状況

物件名称	2019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	42,060.74	96.0%	97.0%	97.1%	96.8%	97.8%	97.7%	
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,352.39	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	98.8%	100.0%	
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,619.08	94.7%	96.7%	95.0%	95.5%	100.0%	100.0%	
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	94.9%	100.0%	
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,891.05	100.0%	98.6%	100.0%	98.6%	97.6%	100.0%	
パークアクシス白金台	4,704.44	4,554.40	96.8%	96.3%	97.1%	97.1%	98.4%	98.0%	
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,837.91	96.0%	94.0%	94.2%	94.8%	98.3%	98.1%	
パークアクシス月島	1,383.99	1,334.31	96.4%	96.4%	96.4%	89.9%	96.4%	100.0%	
パークアクシス大塚	2,606.37	2,569.34	98.6%	96.7%	97.7%	98.6%	96.3%	100.0%	
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,889.21	98.8%	98.8%	98.5%	98.5%	96.7%	98.1%	
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,994.31	99.7%	100.0%	99.1%	98.3%	98.2%	99.7%	
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,324.80	95.8%	98.9%	98.8%	97.9%	96.6%	95.0%	
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	98.7%	99.0%	99.2%	95.0%	99.1%	
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,680.99	98.9%	97.8%	100.0%	98.2%	100.0%	98.4%	
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	2,054.46	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,706.14	97.3%	97.8%	99.4%	99.0%	97.3%	98.4%	
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	100.0%	96.5%	96.9%	93.9%	98.5%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,086.99	96.6%	98.4%	98.2%	100.0%	96.8%	98.4%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,163.08	99.0%	97.9%	97.1%	99.0%	100.0%	97.9%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,236.09	97.7%	100.0%	98.6%	98.6%	98.7%	100.0%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	97.6%	95.7%	100.0%	98.0%	100.0%	
パークキューブ上野	3,041.61	3,011.01	99.0%	97.7%	98.8%	97.7%	97.7%	100.0%	
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,720.53	91.3%	93.0%	91.6%	91.6%	93.3%	96.5%	
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,247.17	96.6%	96.1%	94.7%	96.0%	98.4%	98.8%	
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	97.1%	94.6%	
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,335.40	98.6%	99.3%	97.1%	97.9%	97.9%	99.3%	
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,821.26	96.5%	100.0%	98.1%	98.1%	96.5%	100.0%	
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,354.90	98.7%	100.0%	99.3%	97.3%	97.0%	100.0%	
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,879.21	98.3%	98.3%	100.0%	98.1%	99.2%	98.5%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,880.74	97.5%	100.0%	94.6%	97.1%	100.0%	100.0%	
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,861.60	98.7%	97.4%	98.7%	95.9%	96.3%	96.2%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,157.22	97.0%	97.4%	96.5%	94.8%	96.4%	97.4%	
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,420.94	94.0%	95.7%	97.0%	93.6%	98.6%	98.6%	
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,303.49	90.8%	94.4%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%	
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,254.91	98.5%	98.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,154.22	98.1%	99.4%	98.5%	97.9%	97.1%	99.2%	
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,914.79	98.2%	97.0%	98.2%	96.9%	95.8%	97.9%	
パークアクシス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	96.5%	100.0%	96.5%	100.0%	96.5%	
パークアクシス板橋	2,567.96	2,567.96	100.0%	98.0%	98.0%	94.0%	92.7%	98.7%	
パークアクシス押上	2,121.29	2,066.64	97.4%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,424.27	97.3%	92.7%	90.3%	95.3%	97.7%	90.5%	
パークアクシス豊洲	25,537.94	24,774.60	97.0%	96.3%	97.7%	97.5%	98.1%	99.0%	
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	98.9%	98.9%	96.8%	95.5%	98.9%	
パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,989.70	97.1%	97.1%	97.1%	95.7%	97.1%	97.9%	
パークアクシス住吉	1,785.72	1,761.22	98.6%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,575.87	99.3%	98.1%	97.0%	96.5%	97.3%	98.6%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,150.19	99.2%	98.4%	99.2%	96.8%	97.6%	99.2%	
パークアクシス蒲田老番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	97.3%	100.0%	97.3%	98.0%	95.9%	
パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	98.0%	94.3%	96.2%	92.5%	
パークアクシス駒込	1,979.51	1,834.27	92.7%	98.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,589.76	98.0%	97.1%	97.3%	98.7%	98.7%	96.7%	
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,180.05	97.4%	97.2%	97.8%	98.0%	98.0%	98.7%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,554.67	99.2%	99.0%	100.0%	96.9%	97.1%	98.9%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,329.55	96.4%	98.1%	100.0%	98.7%	98.3%	99.2%	

物件名称	2019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	2,893.54	100.0%	98.2%	98.2%	96.4%	96.4%	98.4%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	97.6%	96.9%	96.9%	100.0%	94.9%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,967.66	96.8%	96.4%	93.8%	93.7%	92.9%	93.7%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,152.87	98.1%	95.2%	97.6%	97.4%	96.9%	100.0%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,358.63	100.0%	98.8%	96.3%	98.7%	98.5%	97.3%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,640.03	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	97.5%	97.6%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,129.54	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%	95.3%	97.7%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	98.3%	95.3%	97.0%	98.0%	98.0%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,298.09	98.8%	97.6%	97.7%	100.0%	100.0%	98.6%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,992.29	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	91.2%	95.9%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,850.01	97.9%	100.0%	97.2%	96.5%	97.9%	98.6%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,328.23	98.9%	100.0%	98.9%	95.2%	98.9%	100.0%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,060.52	98.8%	96.1%	98.8%	96.3%	98.8%	98.8%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,547.00	99.0%	95.4%	100.0%	92.6%	98.1%	100.0%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,399.54	99.0%	98.0%	100.0%	99.0%	98.4%	99.4%	
パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	1,789.84	96.9%	95.2%	97.6%	100.0%	98.6%	100.0%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,052.23	96.7%	96.5%	96.2%	96.7%	95.3%	98.0%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,079.45	96.3%	95.2%	97.0%	98.2%	98.8%	98.4%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,273.60	100.0%	98.0%	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	98.3%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,510.85	98.4%	97.3%	97.2%	99.4%	98.0%	99.0%	
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,720.98	96.0%	96.0%	97.1%	95.6%	97.1%	96.3%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,564.07	97.1%	98.4%	100.0%	92.3%	95.5%	95.5%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,569.06	96.7%	98.4%	98.4%	95.2%	96.8%	98.4%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,434.52	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,456.75	91.7%	94.1%	95.6%	97.0%	95.2%	98.3%	
パークキューブ新板橋	1,930.12	1,904.89	98.7%	98.7%	100.0%	94.7%	97.4%	100.0%	
パークキューブ西新宿	1,809.56	1,784.55	98.6%	100.0%	100.0%	97.2%	97.0%	98.6%	
パークアクシス押上テラス	2,498.08	2,406.14	96.3%	95.0%	97.3%	96.9%	95.9%	94.8%	
パークアクシス池上	1,391.34	1,300.23	93.5%	88.5%	95.2%	90.4%	88.4%	—	
東京23区小計	376,190.51	367,069.26	97.6%	97.5%	97.6%	97.2%	97.4%	98.3%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,887.50	93.7%	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	98.1%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,026.54	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	96.5%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,606.48	96.3%	96.3%	95.3%	94.4%	97.2%	98.2%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,175.03	95.7%	97.4%	98.3%	96.6%	94.3%	99.3%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,221.82	97.9%	100.0%	98.9%	96.7%	96.7%	97.8%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,258.66	95.8%	95.8%	97.5%	98.3%	98.3%	99.2%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,011.94	98.5%	97.1%	94.9%	96.4%	100.0%	98.6%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,682.46	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	98.6%	100.0%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,325.92	100.0%	98.9%	100.0%	98.7%	100.0%	97.4%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	22,196.35	97.0%	98.0%	97.9%	97.1%	98.0%	98.3%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,268.15	94.7%	95.1%	94.8%	96.3%	96.2%	97.7%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,699.01	96.8%	97.4%	96.6%	96.0%	96.8%	96.6%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,433.98	98.9%	97.7%	96.4%	97.0%	97.7%	100.0%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,590.19	98.3%	97.0%	98.9%	98.7%	95.3%	98.8%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,659.56	98.2%	100.0%	99.1%	97.3%	100.0%	100.0%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,290.53	90.6%	92.8%	94.4%	95.9%	98.1%	97.0%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,758.27	99.0%	97.6%	96.5%	98.5%	98.0%	98.7%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,398.06	98.2%	98.2%	97.3%	98.2%	96.3%	99.2%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,217.96	96.9%	97.4%	96.8%	95.3%	95.3%	98.4%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,845.01	100.0%	98.0%	93.9%	93.9%	93.2%	96.5%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,659.57	98.1%	97.0%	94.5%	94.3%	95.2%	97.9%	
パークアクシス江坂広芝町	—	—	—	90.0%	93.1%	93.2%	99.3%	97.0%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,724.97	95.4%	95.5%	97.7%	98.3%	98.4%	97.5%	

	物件名称	2019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
	パークキューブ北浜	4,683.33	4,539.82	96.9%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	97.0%
	パークアクシス金山WEST	4,795.13	4,479.51	93.4%	95.5%	98.5%	98.5%	100.0%	98.7%
	地方主要都市小計(注5)	65,571.81	63,564.59	96.9%	96.6%	96.3%	96.7%	97.2%	97.9%
	賃貸住宅合計	464,638.45	452,830.20	97.5%	97.4%	97.4%	97.1%	97.4%	98.3%
	ドーミー芦屋	3,729.45	3,729.45	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%
	駿台堀川寮	2,793.71	2,793.71	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	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%
	グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー上杉	3,151.56	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー小田原	2,452.14	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	チサンホテル広島	4,275.59	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
	ホスピタリティ施設合計	43,413.93	43,413.93	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ポートフォリオ全体	508,052.38	496,244.13	97.7%	97.6%	97.7%	97.4%	97.6%	98.4%

(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、東京都の1都3県を指します。

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

d. テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末(2019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)	42,060.74	184	2,111,356	2020年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,352.39	184	110,124	2019年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,619.08	184	164,268	2019年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	184	95,296	2019年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	184	90,600	2020年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,554.40	184	287,530	2020年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,837.91	184	269,205	2020年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,334.31	184	61,553	2020年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,569.34	184	103,427	2020年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,889.21	184	202,486	2020年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,994.31	184	463,014	2020年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,324.80	184	125,818	2020年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	184	180,493	2020年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,680.99	184	164,138	2020年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	184	117,313	2020年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,706.14	184	617,198	2020年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,621.73	184	69,138	2020年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,086.99	184	112,098	2020年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,163.08	184	159,985	2020年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,236.09	184	119,915	2020年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	184	164,972	2020年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,011.01	184	139,001	2020年8月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,720.53	184	89,559	2020年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,247.17	184	178,479	2020年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,346.07	184	66,377	2020年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,335.40	184	231,834	2020年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,821.26	184	113,490	2020年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,354.90	184	171,863	2020年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,879.21	184	310,142	2020年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,880.74	184	102,080	2020年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,861.60	184	94,672	2020年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,157.22	184	216,036	2020年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	184	46,434	2020年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,420.94	184	85,281	2020年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,303.49	184	63,788	2019年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,254.91	184	109,817	2019年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	16,154.22	184	605,722	2019年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,914.79	184	172,007	2019年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,187.38	184	52,052	2019年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,567.96	184	109,214	2019年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,066.64	184	92,906	2019年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,424.27	184	75,503	2019年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	24,774.60	184	1,111,600	2019年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,416.29	184	126,910	2020年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,989.70	184	76,084	2020年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,761.22	184	80,768	2020年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,575.87	184	195,887	2020年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,150.19	184	290,301	2020年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壱番館	1,721.28	184	75,954	2020年2月29日	なし
	パークアクセス台東根岸	1,283.13	184	54,547	2020年2月29日	なし
パークアクセス駒込	1,834.27	184	97,645	2020年2月29日	なし	
パークアクセス板橋本町貳番館	3,589.76	184	141,696	2020年2月29日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,741.97	184	872,571	2019年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,554.67	184	425,061	2020年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,329.55	184	136,861	2020年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,893.54	184	118,863	2020年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,656.00	184	88,342	2019年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,967.66	184	657,996	2019年12月31日	なし	
パークキューブ日本橋水天宮	4,152.87	184	180,991	2020年2月29日	なし	

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	3,358.63	184	149,490	2020年2月29日	なし
	パークキューブ茅場町	1,640.03	184	74,523	2020年2月29日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	184	88,634	2020年2月29日	なし
	パークアクシス清澄白河	1,129.54	184	48,829	2020年2月29日	なし
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	184	75,336	2020年2月29日	なし
	パークアクシス西巢鴨	2,298.09	184	99,044	2020年2月29日	なし
	パークアクシス上野	1,992.29	184	96,035	2020年2月29日	なし
	パークアクシス秋葉原E a s t	1,850.01	184	93,214	2020年2月29日	なし
	パークアクシス茅場町	2,328.23	184	120,654	2020年2月29日	なし
	パークアクシス錦糸町・親水公園	2,060.52	184	93,803	2020年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,547.00	184	170,419	2020年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,399.54	184	192,459	2020年7月31日	なし
	パークアクシス新御徒町E a s t	1,789.84	184	84,745	2020年9月30日	なし
	パークアクシス日本橋本町	1,808.12	184	98,310	2020年9月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,052.23	184	802,026	2020年3月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	8,079.45	184	480,615	2020年3月31日	なし
	パークアクシス芝浦	1,273.60	184	71,365	2020年3月31日	なし
	パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	184	70,767	2020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	4,510.85	184	245,949	2020年4月30日	なし
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,720.98	184	78,909	2020年4月30日	なし
	パークアクシス押上・隅田公園	1,564.07	184	71,895	2020年4月30日	なし
	パークアクシス馬込レジデンス	1,569.06	184	77,102	2020年4月30日	なし
	パークアクシス東上野	1,434.52	184	73,273	2020年4月30日	なし
	パークアクシス東高円寺	2,456.75	184	125,361	2020年4月30日	なし
	パークキューブ新板橋	1,904.89	184	94,559	2020年3月31日	なし
	パークキューブ西新宿	1,784.55	184	120,517	2020年9月30日	なし
	パークアクシス押上テラス(注6)	2,406.14	157	117,703	2020年4月30日	なし
	パークアクシス池上	1,300.23	135	61,853	2020年4月30日	なし
	パークキューブ京王八王子II	2,887.50	184	86,127	2020年8月31日	なし
	パークアクシス西船橋	2,026.54	184	68,334	2020年3月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,606.48	184	104,714	2020年2月29日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,175.03	184	139,466	2020年2月29日	なし
	パークアクシス千葉	2,221.82	184	79,111	2020年2月29日	なし
	パークキューブ北松戸	2,258.66	184	94,648	2020年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	3,011.94	184	159,422	2020年9月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	184	79,784	2020年2月29日	なし
	パークアクシス横浜山下町	2,325.92	184	107,012	2020年9月30日	なし
	パークアクシス名駅南	5,268.15	184	163,220	2020年8月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,699.01	184	118,714	2020年9月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,433.98	184	94,714	2020年9月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,590.19	184	123,696	2020年9月30日	なし
	パークアクシス中呉服町	2,659.56	184	75,188	2019年11月30日	なし
	パークアクシス白壁	4,290.53	184	126,561	2019年11月30日	なし
パークアクシス仙台	8,758.27	184	236,842	2019年11月30日	なし	
パークアクシス博多美野島	3,398.06	184	87,888	2019年11月30日	なし	
パークアクシス高宮東	2,217.96	184	55,987	2019年11月30日	なし	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	184	161,985	2019年11月30日	なし	
パークアクシス新さっぽろ	3,659.57	184	79,562	2020年2月29日	なし	
パークアクシスうつぼ公園	4,724.97	184	181,985	2020年2月29日	なし	
パークキューブ北浜	4,539.82	184	138,312	2020年7月31日	なし	
パークアクシス金山WEST	4,479.51	184	120,091	2020年9月30日	なし	
合計		452,392.12		20,309,065		

(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ヶ月前までに賃貸人・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、賃貸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、2020年3月31日となっています。

(注6) パークアクシス押上テラスは、2019年3月28日に共有持分45%を、2019年4月19日に共有持分55%を取得しています。

パークアクシス押上テラスの「当期中の運用日数」については、2019年3月28日を起算日として記載しています。

(注7) 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。

e. 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	1,077,709	55,514	82,809	48,039
その他賃貸事業収入	41,236	2,502	4,173	3,343
不動産賃貸事業収益合計 A	1,118,946	58,017	86,982	51,382
公租公課	85,487	3,167	4,208	2,334
諸経費	264,262	10,017	16,295	8,531
(うち物件管理委託費)	166,172	5,513	8,305	4,950
(うち修繕費)	48,856	2,536	5,793	1,942
(うち信託報酬)	1,851	442	—	—
(うち水道光熱費)	12,971	675	894	583
(うち保険料)	2,580	88	109	63
(うちテナント募集関係費)	9,637	316	1,112	794
(うちその他賃貸事業費用)	22,192	444	79	196
減価償却費	191,545	10,861	14,259	7,865
不動産賃貸事業費用合計 B	541,296	24,047	34,763	18,731
不動産賃貸事業損益 A-B	577,650	33,970	52,218	32,651
賃貸NOI	769,195	44,831	66,478	40,517

	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	45,672	144,947	135,709	31,029
その他賃貸事業収入	3,116	7,579	9,507	2,106
不動産賃貸事業収益合計 A	48,788	152,526	145,216	33,136
公租公課	2,299	6,847	5,853	1,605
諸経費	9,122	22,638	27,400	6,915
(うち物件管理委託費)	4,798	13,280	14,111	3,672
(うち修繕費)	2,707	5,612	9,737	2,135
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	406	864	688	278
(うち保険料)	64	172	177	43
(うちテナント募集関係費)	731	2,280	2,594	713
(うちその他賃貸事業費用)	413	427	91	72
減価償却費	8,259	19,665	21,503	5,542
不動産賃貸事業費用合計 B	19,681	49,151	54,758	14,064
不動産賃貸事業損益 A-B	29,107	103,375	90,458	19,072
賃貸NOI	37,366	123,041	111,962	24,615

	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	52,138	102,075	233,410	63,426
その他貸貸事業収入	3,672	6,822	11,558	4,196
不動産貸貸事業収益合計 A	55,811	108,897	244,968	67,623
公租公課	2,627	5,168	11,103	2,910
諸経費	9,241	22,211	37,906	13,206
(うち物件管理委託費)	4,976	10,067	25,829	6,116
(うち修繕費)	3,012	7,266	6,076	4,006
(うち信託報酬)	—	441	442	442
(うち水道光熱費)	451	561	1,369	532
(うち保険料)	77	135	337	70
(うちテナント募集関係費)	637	3,125	2,575	1,539
(うちその他貸貸事業費用)	86	613	1,274	498
減価償却費	9,415	9,776	44,446	9,809
不動産貸貸事業費用合計 B	21,283	37,156	93,456	25,927
不動産貸貸事業損益 A-B	34,527	71,741	151,511	41,695
賃貸NOI	43,943	81,517	195,958	51,505

	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	90,988	82,743	59,138	311,135
その他貸貸事業収入	4,421	3,688	3,737	16,222
不動産貸貸事業収益合計 A	95,410	86,431	62,876	327,358
公租公課	4,090	4,100	4,001	14,776
諸経費	15,164	14,309	11,026	54,359
(うち物件管理委託費)	9,163	8,300	5,876	34,069
(うち修繕費)	3,451	3,563	2,796	12,810
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	586	683	476	1,866
(うち保険料)	127	106	75	400
(うちテナント募集関係費)	1,538	1,287	1,587	4,714
(うちその他貸貸事業費用)	296	366	213	497
減価償却費	15,163	14,130	8,994	46,205
不動産貸貸事業費用合計 B	34,418	32,540	24,023	115,341
不動産貸貸事業損益 A-B	60,991	53,891	38,853	212,017
賃貸NOI	76,155	68,021	47,848	258,222

	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	34,853	56,510	80,650	60,450
その他貸貸事業収入	2,778	3,474	3,401	1,803
不動産貸貸事業収益合計 A	37,632	59,984	84,051	62,254
公租公課	1,773	2,415	3,698	2,666
諸経費	7,219	12,116	14,041	9,116
(うち物件管理委託費)	3,812	5,218	8,351	5,655
(うち修繕費)	1,967	4,229	3,200	1,579
(うち信託報酬)	—	442	442	442
(うち水道光熱費)	425	650	577	648
(うち保険料)	53	63	92	65
(うちテナント募集関係費)	864	1,347	1,284	483
(うちその他貸貸事業費用)	95	165	92	242
減価償却費	6,449	6,517	11,048	6,674
不動産貸貸事業費用合計 B	15,441	21,049	28,788	18,457
不動産貸貸事業損益 A-B	22,190	38,934	55,263	43,796
賃貸NOI	28,639	45,452	66,311	50,471

	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	83,164	70,071	45,147	89,973
その他貸貸事業収入	3,995	4,515	1,941	4,326
不動産貸貸事業収益合計 A	87,159	74,587	47,089	94,299
公租公課	4,380	3,186	2,406	5,334
諸経費	12,529	13,427	8,948	22,876
(うち物件管理委託費)	7,487	7,249	4,599	9,210
(うち修繕費)	2,184	3,704	2,962	10,336
(うち信託報酬)	442	442	—	—
(うち水道光熱費)	772	611	455	1,386
(うち保険料)	113	86	64	156
(うちテナント募集関係費)	1,365	1,200	675	1,625
(うちその他貸貸事業費用)	162	132	191	160
減価償却費	12,394	9,135	8,570	21,515
不動産貸貸事業費用合計 B	29,304	25,749	19,925	49,725
不動産貸貸事業損益 A-B	57,854	48,837	27,164	44,573
賃貸NOI	70,249	57,973	35,734	66,088

	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	パークアクシス 浅草橋
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	33,461	116,870	57,211	86,638
その他貸貸事業収入	2,777	7,254	3,217	3,680
不動産貸貸事業収益合計 A	36,239	124,124	60,429	90,318
公租公課	1,451	5,722	3,212	4,447
諸経費	8,149	23,828	9,470	15,299
(うち物件管理委託費)	3,519	11,734	5,623	8,889
(うち修繕費)	2,877	7,857	2,463	4,529
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	392	1,103	523	462
(うち保険料)	45	176	81	114
(うちテナント募集関係費)	1,137	2,493	599	950
(うちその他貸貸事業費用)	176	462	179	354
減価償却費	6,108	23,365	9,546	12,367
不動産貸貸事業費用合計 B	15,709	52,915	22,229	32,113
不動産貸貸事業損益 A-B	20,529	71,208	38,199	58,204
賃貸NOI	26,638	94,573	47,746	70,571

	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	パークキューブ 板橋本町
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	156,345	51,459	47,725	108,905
その他貸貸事業収入	5,937	2,166	4,315	5,762
不動産貸貸事業収益合計 A	162,282	53,625	52,040	114,668
公租公課	7,531	2,597	2,286	6,318
諸経費	24,737	10,061	11,127	23,434
(うち物件管理委託費)	14,852	5,751	5,298	10,637
(うち修繕費)	6,691	2,197	3,472	8,675
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,100	441	664	936
(うち保険料)	228	68	60	182
(うちテナント募集関係費)	1,207	846	1,425	2,538
(うちその他貸貸事業費用)	657	755	206	464
減価償却費	30,351	9,961	9,320	20,710
不動産貸貸事業費用合計 B	62,619	22,620	22,733	50,462
不動産貸貸事業損益 A-B	99,662	31,005	29,307	64,205
賃貸NOI	130,014	40,966	38,627	84,915

	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	パークアクシス 錦糸町
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	23,408	42,991	32,156	55,359
その他貸貸事業収入	856	2,982	1,028	3,731
不動産貸貸事業収益合計 A	24,264	45,973	33,185	59,091
公租公課	1,443	1,839	2,022	2,386
諸経費	4,425	7,680	7,923	10,659
(うち物件管理委託費)	2,864	4,369	3,566	5,667
(うち修繕費)	613	2,038	3,046	2,993
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	251	326	778	566
(うち保険料)	33	54	51	82
(うちテナント募集関係費)	570	736	269	1,125
(うちその他貸貸事業費用)	92	156	210	224
減価償却費	3,597	7,098	5,917	8,146
不動産貸貸事業費用合計 B	9,466	16,618	15,863	21,192
不動産貸貸事業損益 A-B	14,798	29,354	17,321	37,898
貸貸NOI	18,395	36,453	23,239	46,045

	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	パークアクシス 板橋
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	305,350	86,710	26,240	55,056
その他貸貸事業収入	15,621	6,238	1,437	2,510
不動産貸貸事業収益合計 A	320,972	92,949	27,678	57,566
公租公課	18,099	4,285	1,404	3,272
諸経費	48,110	18,029	5,794	9,850
(うち物件管理委託費)	28,571	9,402	3,108	5,673
(うち修繕費)	11,863	5,251	1,391	2,470
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	2,738	585	349	569
(うち保険料)	492	142	42	100
(うちテナント募集関係費)	3,021	2,033	673	884
(うちその他貸貸事業費用)	1,424	613	228	151
減価償却費	49,407	15,968	5,534	10,816
不動産貸貸事業費用合計 B	115,618	38,282	12,733	23,938
不動産貸貸事業損益 A-B	205,353	54,666	14,945	33,628
貸貸NOI	254,761	70,634	20,479	44,444

	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	46,835	38,062	560,368	63,976
その他貸貸事業収入	1,322	2,254	33,280	2,366
不動産貸貸事業収益合計 A	48,157	40,316	593,649	66,343
公租公課	2,483	1,849	27,517	3,350
諸経費	7,491	8,779	126,198	10,375
（うち物件管理委託費）	4,891	4,338	75,952	6,148
（うち修繕費）	1,470	2,521	26,995	2,352
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	494	395	10,998	450
（うち保険料）	76	57	908	97
（うちテナント募集関係費）	235	1,315	8,039	937
（うちその他貸貸事業費用）	324	150	3,303	388
減価償却費	8,239	5,954	113,247	10,818
不動産貸貸事業費用合計 B	18,214	16,583	266,962	24,545
不動産貸貸事業損益 A-B	29,942	23,732	326,686	41,798
賃貸NOI	38,182	29,687	439,933	52,617

	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	38,355	40,716	98,748	146,343
その他貸貸事業収入	1,991	2,515	5,266	8,971
不動産貸貸事業収益合計 A	40,346	43,231	104,015	155,315
公租公課	2,489	2,382	5,426	6,665
諸経費	8,756	8,499	20,095	24,982
（うち物件管理委託費）	4,227	5,307	10,917	14,075
（うち修繕費）	3,299	1,431	5,247	5,011
（うち信託報酬）	—	—	448	—
（うち水道光熱費）	393	375	958	2,791
（うち保険料）	74	65	148	204
（うちテナント募集関係費）	704	716	2,036	2,163
（うちその他貸貸事業費用）	57	602	337	735
減価償却費	9,247	8,369	20,021	22,242
不動産貸貸事業費用合計 B	20,492	19,251	45,544	53,889
不動産貸貸事業損益 A-B	19,854	23,979	58,470	101,425
賃貸NOI	29,101	32,348	78,492	123,667

	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	パークアクシス 板橋本町貳番館
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	38,289	27,497	49,223	71,430
その他貸貸事業収入	2,709	2,380	1,362	4,032
不動産貸貸事業収益合計 A	40,999	29,878	50,586	75,462
公租公課	2,081	1,556	2,468	4,539
諸経費	6,978	7,371	7,790	15,818
(うち物件管理委託費)	4,266	3,439	4,798	8,134
(うち修繕費)	1,185	2,540	1,699	5,080
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	367	338	628	784
(うち保険料)	59	48	74	128
(うちテナント募集関係費)	932	792	479	1,381
(うちその他貸貸事業費用)	167	211	109	308
減価償却費	6,901	5,988	9,423	18,903
不動産貸貸事業費用合計 B	15,962	14,916	19,682	39,261
不動産貸貸事業損益 A-B	25,036	14,962	30,903	36,200
貸貸NOI	31,938	20,950	40,327	55,104

	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	パークアクシス 東十条
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	454,183	214,277	68,993	59,920
その他貸貸事業収入	31,438	13,420	3,657	2,718
不動産貸貸事業収益合計 A	485,622	227,698	72,651	62,639
公租公課	21,431	11,371	3,638	3,099
諸経費	178,479	36,829	14,074	11,698
(うち物件管理委託費)	71,585	23,046	7,968	5,864
(うち修繕費)	21,355	7,133	3,988	4,203
(うち信託報酬)	538	400	—	—
(うち水道光熱費)	13,009	1,028	889	550
(うち保険料)	735	365	101	90
(うちテナント募集関係費)	6,051	3,492	939	882
(うちその他貸貸事業費用)	65,202	1,362	186	106
減価償却費	90,333	43,825	11,823	10,647
不動産貸貸事業費用合計 B	290,243	92,025	29,537	25,446
不動産貸貸事業損益 A-B	195,378	135,672	43,113	37,193
貸貸NOI	285,711	179,497	54,937	47,841

	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	パークキューブ 銀座イースト
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	44,534	331,702	91,239	75,359
その他貸貸事業収入	2,001	17,202	6,253	5,032
不動産貸貸事業収益合計 A	46,536	348,904	97,493	80,391
公租公課	2,695	18,072	4,184	3,721
諸経費	9,328	66,329	18,082	13,851
(うち物件管理委託費)	4,838	37,699	8,388	6,997
(うち修繕費)	2,785	13,477	6,106	3,370
(うち信託報酬)	400	—	400	400
(うち水道光熱費)	507	3,485	774	642
(うち保険料)	87	481	148	120
(うちテナント募集関係費)	376	8,596	1,710	1,862
(うちその他貸貸事業費用)	332	2,589	554	458
減価償却費	10,433	53,042	16,806	14,999
不動産貸貸事業費用合計 B	22,458	137,444	39,072	32,572
不動産貸貸事業損益 A-B	24,078	211,460	58,420	47,818
貸貸NOI	34,512	264,502	75,226	62,818

	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	パークアクシス 浅草橋二丁目
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	37,568	44,681	24,615	37,977
その他貸貸事業収入	3,469	1,618	1,537	2,939
不動産貸貸事業収益合計 A	41,037	46,299	26,153	40,917
公租公課	1,762	2,284	1,235	2,263
諸経費	7,010	8,828	5,662	8,129
(うち物件管理委託費)	3,682	4,294	2,949	4,282
(うち修繕費)	2,447	3,060	1,869	2,176
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	340	642	272	488
(うち保険料)	46	64	35	68
(うちテナント募集関係費)	442	573	433	936
(うちその他貸貸事業費用)	50	194	102	177
減価償却費	4,434	7,025	3,804	9,024
不動産貸貸事業費用合計 B	13,208	18,138	10,702	19,417
不動産貸貸事業損益 A-B	27,829	28,161	15,450	21,499
貸貸NOI	32,264	35,187	19,254	30,524

	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原E a s t	パークアクセス 茅場町
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	49,929	48,412	46,990	60,822
その他貸貸事業収入	3,493	2,405	2,434	4,298
不動産貸貸事業収益合計 A	53,422	50,817	49,424	65,121
公租公課	2,828	2,533	2,439	3,442
諸経費	9,975	9,223	9,370	12,343
(うち物件管理委託費)	5,291	5,751	5,559	6,401
(うち修繕費)	2,545	1,761	1,998	3,062
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	574	487	447	641
(うち保険料)	76	77	73	103
(うちテナント募集関係費)	994	1,022	1,012	1,660
(うちその他貸貸事業費用)	493	122	278	475
減価償却費	9,782	10,549	10,099	14,621
不動産貸貸事業費用合計 B	22,586	22,306	21,909	30,407
不動産貸貸事業損益 A-B	30,836	28,511	27,515	34,714
貸貸NOI	40,619	39,060	37,614	49,336

	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	パークアクセス 新御徒町E a s t
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	47,287	85,909	97,020	42,720
その他貸貸事業収入	3,302	5,532	3,799	3,207
不動産貸貸事業収益合計 A	50,589	91,442	100,820	45,928
公租公課	2,510	4,571	4,902	2,317
諸経費	9,619	16,491	16,215	7,475
(うち物件管理委託費)	5,541	8,063	9,701	4,562
(うち修繕費)	2,201	4,442	3,260	1,702
(うち信託報酬)	—	400	400	—
(うち水道光熱費)	489	751	744	385
(うち保険料)	81	118	137	58
(うちテナント募集関係費)	977	2,205	1,479	500
(うちその他貸貸事業費用)	327	510	491	264
減価償却費	10,847	14,007	15,915	7,512
不動産貸貸事業費用合計 B	22,976	35,070	37,033	17,305
不動産貸貸事業損益 A-B	27,613	56,371	63,786	28,623
貸貸NOI	38,460	70,378	79,702	36,135

	パークアクシス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ	パークキューブ 愛宕山タワー	パークアクシス 芝浦
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	49,559	404,309	242,282	35,975
その他貸貸事業収入	4,493	18,802	12,578	3,901
不動産貸貸事業収益合計 A	54,052	423,111	254,861	39,877
公租公課	2,495	19,914	13,341	2,144
諸経費	7,289	273,199	46,724	7,604
(うち物件管理委託費)	5,021	40,958	31,142	4,716
(うち修繕費)	821	23,955	8,336	1,419
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	441	2,314	3,403	397
(うち保険料)	61	784	310	43
(うちテナント募集関係費)	754	7,013	3,000	910
(うちその他貸貸事業費用)	190	198,172	530	116
減価償却費	8,186	53,737	34,980	5,559
不動産貸貸事業費用合計 B	17,971	346,850	95,045	15,307
不動産貸貸事業損益 A-B	36,080	76,260	159,815	24,570
賃貸NOI	44,267	129,998	194,795	30,129

	パークアクシス 浅草・蔵前	パークアクシス 蒲田ステーション ゲート	パークアクシス 錦糸町レジデンス	パークアクシス 押上・隅田公園
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	35,674	123,985	39,779	36,243
その他貸貸事業収入	2,367	7,788	1,954	2,325
不動産貸貸事業収益合計 A	38,041	131,773	41,733	38,569
公租公課	1,972	5,328	1,989	1,572
諸経費	6,562	16,469	8,768	8,971
(うち物件管理委託費)	3,934	11,200	5,195	4,213
(うち修繕費)	1,213	2,746	1,865	2,518
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	382	946	466	445
(うち保険料)	48	155	62	57
(うちテナント募集関係費)	755	1,421	1,093	1,079
(うちその他貸貸事業費用)	229	—	84	656
減価償却費	6,031	19,368	7,768	7,233
不動産貸貸事業費用合計 B	14,567	41,166	18,526	17,777
不動産貸貸事業損益 A-B	23,474	90,606	23,207	20,791
賃貸NOI	29,505	109,975	30,975	28,024

	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	パークキューブ 新板橋
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	38,868	36,937	63,195	47,668
その他貸貸事業収入	2,201	2,551	2,482	3,947
不動産貸貸事業収益合計 A	41,069	39,489	65,678	51,615
公租公課	1,921	1,629	3,170	2,977
諸経費	8,491	6,490	13,210	11,690
(うち物件管理委託費)	4,778	4,173	6,998	6,869
(うち修繕費)	1,683	927	3,363	3,244
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	316	423	939	417
(うち保険料)	54	52	104	64
(うちテナント募集関係費)	1,456	590	1,589	1,071
(うちその他貸貸事業費用)	200	321	214	24
減価償却費	6,937	6,710	14,943	9,357
不動産貸貸事業費用合計 B	17,349	14,830	31,324	24,025
不動産貸貸事業損益 A-B	23,719	24,659	34,353	27,590
賃貸NOI	30,656	31,369	49,296	36,948

	パークキューブ 西新宿	パークアクシス 押上テラス	パークアクシス 池上	パークキューブ 京王八王子II
運用日数(日)	184	(注)157	135	184
貸貸事業収入	60,753	50,628	22,877	43,417
その他貸貸事業収入	4,567	3,631	1,286	2,007
不動産貸貸事業収益合計 A	65,321	54,260	24,163	45,425
公租公課	2,468	—	—	2,735
諸経費	10,834	8,707	4,981	9,112
(うち物件管理委託費)	7,730	5,805	2,844	4,205
(うち修繕費)	1,459	1,131	1,505	2,808
(うち信託報酬)	—	—	—	442
(うち水道光熱費)	605	413	202	516
(うち保険料)	64	80	38	80
(うちテナント募集関係費)	975	970	324	1,029
(うちその他貸貸事業費用)	—	307	65	29
減価償却費	7,911	11,110	5,172	9,777
不動産貸貸事業費用合計 B	21,214	19,817	10,153	21,625
不動産貸貸事業損益 A-B	44,106	34,442	14,009	23,799
賃貸NOI	52,018	45,552	19,181	33,577

(注) パークアクシス押上テラスは、2019年3月28日に共有持分45%を、2019年4月19日に共有持分55%を取得しています。パークアクシス押上テラスの「運用日数」については、2019年3月28日を起算日として記載しています。

	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	34,447	52,787	70,306	39,880
その他貸貸事業収入	1,896	2,394	3,089	2,261
不動産貸貸事業収益合計 A	36,344	55,182	73,395	42,141
公租公課	2,365	3,424	4,458	2,581
諸経費	6,578	10,245	15,308	11,282
(うち物件管理委託費)	4,093	5,898	8,799	5,724
(うち修繕費)	1,571	2,160	2,573	2,322
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	318	638	2,532	852
(うち保険料)	64	107	136	80
(うちテナント募集関係費)	447	897	1,084	2,025
(うちその他貸貸事業費用)	83	543	181	276
減価償却費	8,804	14,266	18,408	11,989
不動産貸貸事業費用合計 B	17,748	27,936	38,174	25,854
不動産貸貸事業損益 A-B	18,596	27,245	35,221	16,287
貸貸NOI	27,400	41,512	53,629	28,277

	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園	パークアクシス 横浜山下町
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	47,713	80,366	40,220	53,946
その他貸貸事業収入	3,110	4,786	2,192	3,101
不動産貸貸事業収益合計 A	50,824	85,153	42,413	57,047
公租公課	2,388	3,857	2,037	3,296
諸経費	10,489	13,689	7,835	8,824
(うち物件管理委託費)	5,434	8,705	4,836	6,101
(うち修繕費)	3,531	2,641	1,627	1,039
(うち信託報酬)	—	400	—	—
(うち水道光熱費)	678	447	341	529
(うち保険料)	94	123	62	87
(うちテナント募集関係費)	733	1,303	928	938
(うちその他貸貸事業費用)	16	68	37	128
減価償却費	12,380	18,395	9,310	11,662
不動産貸貸事業費用合計 B	25,257	35,943	19,183	23,783
不動産貸貸事業損益 A-B	25,566	49,210	23,229	33,264
貸貸NOI	37,946	67,605	32,539	44,926

	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	82,280	59,845	47,746	62,356
その他賃貸事業収入	2,883	1,688	349	1,252
不動産賃貸事業収益合計 A	85,164	61,534	48,096	63,608
公租公課	5,435	3,546	3,432	4,313
諸経費	17,044	11,302	9,353	17,218
(うち物件管理委託費)	7,956	6,678	5,595	6,560
(うち修繕費)	5,606	2,475	1,538	6,846
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,055	679	405	507
(うち保険料)	162	113	94	117
(うちテナント募集関係費)	1,505	787	598	1,349
(うちその他賃貸事業費用)	758	566	1,121	1,837
減価償却費	18,504	11,996	11,815	14,343
不動産賃貸事業費用合計 B	40,984	26,844	24,601	35,875
不動産賃貸事業損益 A-B	44,180	34,689	23,494	27,733
賃貸NOI	62,684	46,685	35,310	42,077

	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	37,903	63,800	119,394	44,305
その他賃貸事業収入	206	984	4,494	808
不動産賃貸事業収益合計 A	38,109	64,785	123,889	45,113
公租公課	2,808	4,864	7,696	3,928
諸経費	7,992	14,563	25,054	10,265
(うち物件管理委託費)	5,031	7,611	13,018	4,957
(うち修繕費)	1,608	2,878	6,704	2,709
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	511	832	1,036	475
(うち保険料)	75	134	222	108
(うちテナント募集関係費)	285	2,414	2,584	976
(うちその他賃貸事業費用)	480	693	1,488	1,037
減価償却費	8,054	13,821	23,737	11,961
不動産賃貸事業費用合計 B	18,855	33,249	56,489	26,156
不動産賃貸事業損益 A-B	19,254	31,536	67,399	18,957
賃貸NOI	27,308	45,358	91,137	30,919

	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス 江坂広芝町
運用日数(日)	184	184	184	160
貸貸事業収入	28,223	81,658	40,108	71,938
その他貸貸事業収入	333	1,440	579	4,684
不動産貸貸事業収益合計 A	28,557	83,098	40,688	76,623
公租公課	2,530	8,191	3,879	4,966
諸経費	6,978	20,027	8,824	17,304
(うち物件管理委託費)	3,150	8,511	4,658	8,349
(うち修繕費)	2,078	5,400	2,300	5,079
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	409	1,460	788	670
(うち保険料)	73	191	98	155
(うちテナント募集関係費)	521	3,578	862	2,952
(うちその他貸貸事業費用)	746	884	115	97
減価償却費	9,409	20,565	12,575	20,618
不動産貸貸事業費用合計 B	18,919	48,784	25,279	42,890
不動産貸貸事業損益 A-B	9,637	34,314	15,409	33,733
賃貸NOI	19,047	54,879	27,984	54,351

	パークアクシス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	パークアクシス 金山WEST	ドーマー芦屋
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	91,740	69,724	60,539	40,404
その他貸貸事業収入	10,849	544	1,775	4
不動産貸貸事業収益合計 A	102,589	70,268	62,314	40,408
公租公課	5,723	4,406	4,126	3,099
諸経費	24,233	12,451	8,996	254
(うち物件管理委託費)	10,229	6,808	3,888	—
(うち修繕費)	6,034	3,422	2,999	151
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	636	695	827	—
(うち保険料)	178	141	124	103
(うちテナント募集関係費)	6,739	1,352	664	—
(うちその他貸貸事業費用)	415	31	491	—
減価償却費	21,271	17,317	9,420	12,033
不動産貸貸事業費用合計 B	51,228	34,174	22,542	15,387
不動産貸貸事業損益 A-B	51,361	36,094	39,771	25,021
賃貸NOI	72,633	53,411	49,192	37,054

	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドーミー洛北	立教大学国際交流寮RUID志木
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500
その他貸貸事業収入	—	—	4	—
不動産貸貸事業収益合計 A	39,492	37,002	16,480	55,500
公租公課	2,136	2,094	1,183	2,546
諸経費	91	77	575	162
（うち物件管理委託費）	—	—	—	—
（うち修繕費）	—	—	528	80
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	91	77	47	82
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	—	—	—
減価償却費	12,897	8,291	5,499	10,717
不動産貸貸事業費用合計 B	15,125	10,463	7,258	13,426
不動産貸貸事業損益 A-B	24,366	26,538	9,221	42,073
貸貸NOI	37,263	34,829	14,721	52,791

	ドーミー中板橋	フィロソフィア西台	ドーミー武蔵小杉	アルティス仙台花京院
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	38,244	45,000	43,284	23,217
その他貸貸事業収入	—	—	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	38,244	45,000	43,284	23,217
公租公課	2,712	2,946	2,766	1,801
諸経費	117	132	76	755
（うち物件管理委託費）	—	—	—	28
（うち修繕費）	50	50	—	678
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	67	82	76	46
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	—	—	1
減価償却費	8,120	10,513	9,706	5,898
不動産貸貸事業費用合計 B	10,950	13,592	12,549	8,455
不動産貸貸事業損益 A-B	27,293	31,407	30,734	14,761
貸貸NOI	35,414	41,920	40,441	20,660

	アルティス 仙台木町通	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 (底地)	ドーミー西荻窪	グランダ金沢八景
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	53,622	17,053	30,240	(注)
その他貸貸事業収入	—	—	—	(注)
不動産貸貸事業収益合計 A	53,622	17,053	30,240	(注)
公租公課	5,191	617	1,122	1,536
諸経費	4,093	—	304	43
(うち物件管理委託費)	70	—	—	—
(うち修繕費)	1,960	—	254	—
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	118	—	50	43
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他貸貸事業費用)	1,944	—	—	—
減価償却費	14,259	—	4,026	5,548
不動産貸貸事業費用合計 B	23,544	617	5,453	7,128
不動産貸貸事業損益 A-B	30,077	16,435	24,786	15,251
賃貸NOI	44,337	16,435	28,812	20,800

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

	ドーミー上杉	ドーミー小田原	チサンホテル広島
運用日数(日)	184	184	94
貸貸事業収入	38,491	24,945	31,258
その他貸貸事業収入	—	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	38,491	24,945	31,258
公租公課	2,273	—	—
諸経費	754	2,130	70
(うち物件管理委託費)	—	—	—
(うち修繕費)	668	2,065	—
(うち信託報酬)	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—
(うち保険料)	86	65	70
(うちテナント募集関係費)	—	—	—
(うちその他貸貸事業費用)	—	—	—
減価償却費	3,968	3,716	3,490
不動産貸貸事業費用合計 B	6,997	5,846	3,560
不動産貸貸事業損益 A-B	31,494	19,099	27,697
賃貸NOI	35,463	22,815	31,188

f. 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2019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	30,800	31,300	3.8%	30,200	3.6%	4.0%	32,900	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス学芸大学	1,760	2,180	2,230	3.7%	2,130	3.5%	3.9%	1,170	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス渋谷神南	3,230	3,500	3,580	3.6%	3,420	3.4%	3.8%	2,470	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,930	1,970	3.6%	1,880	3.4%	3.8%	1,550	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,660	1,690	4.0%	1,650	3.8%	4.2%	977	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス白金台	5,140	5,990	6,120	3.8%	5,940	3.6%	4.0%	4,990	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス文京ステージ	4,440	5,410	5,530	4.0%	5,360	3.8%	4.2%	3,170	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス月島	930	1,220	1,240	3.8%	1,190	3.6%	4.0%	811	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス大塚	1,655	1,910	1,940	4.1%	1,900	3.9%	4.3%	1,130	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス南麻布	3,939	4,050	4,130	3.8%	4,020	3.6%	4.0%	3,980	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス日本橋ステージ	7,557	9,230	9,420	3.8%	9,150	3.6%	4.0%	6,280	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス浜松町	2,025	2,510	2,560	3.8%	2,460	3.6%	4.0%	1,170	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス本郷の杜	2,910	3,750	3,830	3.7%	3,670	3.5%	3.9%	2,090	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス溜池山王	2,860	3,210	3,270	3.8%	3,190	3.6%	4.0%	2,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス六本木増町公園	2,170	2,380	2,430	3.6%	2,330	3.4%	3.8%	3,170	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	12,900	13,200	3.7%	12,600	3.5%	3.9%	6,830	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス御徒町	1,070	1,360	1,380	3.8%	1,330	3.6%	4.0%	600	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,370	2,420	3.7%	2,320	3.5%	3.9%	868	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,340	3,410	3.7%	3,270	3.5%	3.9%	1,460	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,490	2,540	3.7%	2,430	3.5%	3.9%	1,510	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,300	3,370	3.8%	3,230	3.6%	4.0%	1,370	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,770	2,820	3.8%	2,710	3.6%	4.0%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス目黒本町	1,810	1,760	1,800	4.0%	1,740	3.8%	4.2%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス新板橋	3,430	3,080	3,130	4.2%	3,060	4.0%	4.4%	2,210	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス秋葉原	1,200	1,280	1,300	4.0%	1,270	3.8%	4.2%	767	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス東陽町	3,950	4,070	4,140	4.3%	4,040	4.1%	4.5%	3,440	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス滝野川	1,820	2,240	2,280	3.9%	2,190	3.7%	4.1%	1,240	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス浅草橋	2,717	3,360	3,400	4.1%	3,340	3.9%	4.3%	2,340	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクセス日本橋浜町	5,540	6,370	6,500	3.8%	6,240	3.6%	4.0%	2,910	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,900	1,930	3.9%	1,880	3.7%	4.1%	1,740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス門前仲町	1,700	1,820	1,850	4.1%	1,810	3.9%	4.3%	984	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,330	4,420	3.8%	4,230	3.6%	4.0%	2,070	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	884	903	3.7%	865	3.5%	3.9%	793	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,620	1,650	4.1%	1,600	3.9%	4.3%	869	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス西ヶ原	840	1,060	1,070	4.4%	1,050	4.2%	4.6%	598	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス錦糸町	1,448	2,090	2,130	3.9%	2,040	3.7%	4.1%	897	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス辰巳ステージ	7,464	10,500	10,600	4.4%	10,400	4.2%	4.6%	6,450	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス亀戸	2,359	2,880	2,920	4.4%	2,860	4.2%	4.6%	1,980	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス方南町	745	905	919	4.2%	899	4.0%	4.4%	594	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋	1,448	2,100	2,140	3.9%	2,050	3.7%	4.1%	1,000	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス押上	1,193	1,560	1,580	4.4%	1,550	4.2%	4.6%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス高田馬場	1,222	1,580	1,610	3.8%	1,540	3.6%	4.0%	785	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス豊洲	14,300	19,200	19,500	4.2%	19,100	4.0%	4.4%	13,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス八丁堀	1,760	2,420	2,470	4.1%	2,400	3.9%	4.3%	1,810	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋本町	987	1,290	1,310	4.3%	1,280	4.1%	4.5%	888	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス住吉	1,006	1,280	1,300	4.5%	1,270	4.2%	4.8%	799	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	3,720	3,790	3.9%	3,690	3.7%	4.1%	3,370	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,720	5,830	4.0%	5,670	3.8%	4.2%	4,650	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	1,350	1,370	4.2%	1,340	4.0%	4.4%	820	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	887	900	4.4%	882	4.2%	4.6%	628	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,920	1,950	4.0%	1,900	3.8%	4.2%	1,180	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	2,390	2,420	4.2%	2,370	4.0%	4.4%	1,520	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	9,770	—	—	9,770	3.7%	5.5%	5,980	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	7,360	7,510	4.3%	7,300	4.0%	4.6%	5,430	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,720	2,780	3.8%	2,660	3.6%	4.0%	1,390	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,310	2,360	3.9%	2,260	3.7%	4.1%	926	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,450	1,470	4.4%	1,440	4.2%	4.6%	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	12,300	12,500	3.9%	12,200	3.7%	4.1%	8,760	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	3,700	3,780	3.8%	3,610	3.6%	4.0%	1,860	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	2,960	3,020	3.8%	2,900	3.6%	4.0%	1,800	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,560	1,590	3.8%	1,520	3.6%	4.0%	729	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,740	1,770	3.9%	1,700	3.7%	4.1%	664	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	924	942	3.9%	905	3.7%	4.1%	483	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,330	1,360	4.1%	1,320	3.9%	4.3%	989	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,820	1,860	4.1%	1,800	3.9%	4.3%	1,260	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,720	1,750	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	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	1,730	1,770	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	988	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,300	2,350	4.0%	2,280	3.8%	4.2%	2,050	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	1,690	1,720	4.2%	1,670	4.0%	4.4%	1,160	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	3,440	3,510	3.8%	3,370	3.6%	4.0%	1,820	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,750	3,830	3.9%	3,670	3.7%	4.1%	2,340	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス新御徒町East	1,299	1,560	1,590	4.1%	1,550	3.9%	4.3%	1,220	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	1,950	1,990	3.8%	1,930	3.6%	4.0%	1,240	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	4,900	4,890	(注3)	4,910	(注3)	—	4,480	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	9,740	9,920	3.7%	9,560	3.5%	3.9%	7,400	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	1,380	1,410	3.8%	1,350	3.6%	4.0%	1,020	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,410	1,440	3.8%	1,380	3.6%	4.0%	594	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	5,190	5,280	3.8%	5,090	3.6%	4.0%	2,600	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	1,610	1,640	3.8%	1,580	3.6%	4.0%	707	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,410	1,440	4.0%	1,380	3.8%	4.2%	577	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	1,600	1,620	4.0%	1,570	3.8%	4.2%	1,280	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	1,440	1,460	3.9%	1,420	3.7%	4.1%	1,070	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	2,460	2,510	4.1%	2,440	3.9%	4.3%	2,200	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ新板橋	1,700	1,870	1,900	4.0%	1,840	3.8%	4.2%	801	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ西新宿	2,400	2,600	2,640	3.9%	2,550	3.7%	4.1%	1,310	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上テラス	2,610	2,820	2,880	3.8%	2,760	3.6%	4.0%	1,400	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス池上	1,260	1,330	1,350	4.1%	1,310	3.9%	4.3%	1,280	一般財団法人日本不動産研究所
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,420	1,440	4.5%	1,390	4.3%	4.7%	672	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	1,000	1,010	4.7%	997	4.5%	4.9%	878	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	1,760	1,790	4.6%	1,750	4.4%	4.8%	1,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,980	2,010	4.8%	1,970	4.6%	5.0%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,100	1,110	4.9%	1,090	4.7%	5.1%	740	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,430	1,450	4.8%	1,400	4.6%	5.0%	649	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	3,050	3,110	4.1%	2,990	3.9%	4.3%	1,410	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,370	1,390	4.4%	1,360	4.2%	4.6%	784	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	1,870	1,900	4.3%	1,860	4.1%	4.5%	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	2,470	2,500	4.8%	2,460	4.6%	5.0%	2,270	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,740	1,770	4.7%	1,730	4.5%	4.9%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,450	1,480	4.3%	1,420	4.1%	4.5%	1,270	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,830	1,870	4.4%	1,790	4.2%	4.6%	1,210	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	1,020	1,040	4.4%	996	4.2%	4.6%	736	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,990	2,020	4.8%	1,970	4.6%	5.0%	1,660	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	3,220	3,260	5.2%	3,200	5.0%	5.4%	2,670	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,120	1,130	5.0%	1,110	4.8%	5.2%	1,240	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	712	721	5.0%	708	4.8%	5.2%	773	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法	鑑定会社
			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	2,030	2,050	5.1%	2,020	4.9%	5.3%	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	958	968	5.3%	953	5.1%	5.5%	850	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	2,860	2,910	4.6%	2,840	4.4%	4.8%	1,960	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,140	2,180	4.7%	2,120	4.5%	4.9%	1,520	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス金山WEST	1,770	1,920	1,950	4.5%	1,890	4.3%	4.7%	1,070	JLL森井鑑定株式会社
賃貸住宅合計	293,834	352,110							
ドームー芦屋	928	1,350	1,360	5.1%	1,330	4.8%	5.3%	1,260	JLL森井鑑定株式会社
河合塾京都学伸寮	991	1,380	1,390	4.9%	1,360	4.6%	5.1%	1,040	JLL森井鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,300	1,320	4.9%	1,280	4.7%	5.1%	811	JLL森井鑑定株式会社
ドームー洛北	374	506	513	5.3%	499	5.1%	5.5%	348	JLL森井鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	2,000	2,020	5.1%	1,970	4.9%	5.3%	759	JLL森井鑑定株式会社
ドームー中板橋	1,041	1,470	1,490	4.5%	1,440	4.3%	4.7%	1,020	JLL森井鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,720	1,740	4.6%	1,690	4.4%	4.8%	828	JLL森井鑑定株式会社
ドームー武蔵小杉	1,152	1,610	1,630	4.8%	1,580	4.6%	5.0%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	681	685	5.5%	679	5.3%	5.7%	596	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,510	1,520	5.4%	1,510	5.2%	5.6%	1,410	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	821	829	4.0%	812	3.8%	4.1%	(注4)872	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%	1,110	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	919	935	4.4%	903	4.2%	4.6%	495	JLL森井鑑定株式会社
ドームー上杉	1,050	1,230	1,240	5.3%	1,210	5.1%	5.5%	913	JLL森井鑑定株式会社
ドームー小田原	521	625	627	6.4%	624	6.2%	6.6%	602	大和不動産鑑定株式会社
チサンホテル広島	1,880	1,910	1,920	4.9%	1,910	4.7%	5.1%	1,900	大和不動産鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	15,889	20,242							
総合計	309,723	372,352							

(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、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」4.4%

「DCF法割引率」価格時点から1年目～10年目:4.2% 価格時点から11年目～借地契約満了時点:4.6%

(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期間に区分して査定されています。

初年度～2年度:4.3%、3年度～7年度:4.4%、8年度以降:4.5%

g. 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 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー) (パークサイドウイングス) (ピアウエストハウス) (大川端駐車場)	清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社	2015年6月25日 2015年6月25日 2015年6月25日 2019年6月28日	— — — —	360 100 — —	2,028,863 684,951 119,772 995,997	8,518,000 3,013,000 284,300 10,761,000
パークアクセス学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	77,170	917,000
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	210	75,602	924,596
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	295	53,121	534,317
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	717	64,855	554,666
パークアクセス白金台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	115,930	1,529,000
パークアクセス文京ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	146,620	1,570,000
パークアクセス月島	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	34,550	414,000
パークアクセス大塚	SOMPOリスク 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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	82,690	1,420,000
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社 ERIソリューション	2014年12月22日	—	—	255,530	2,967,000
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	759	75,061	582,405
パークアクセス本郷の社	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	100,720	1,163,000
パークアクセス溜池山王	SOMPOリスク 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榎町公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	60,610	718,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	293,450	3,790,000
パークアクセス御徒町	SOMPOリスク 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
パークアクセス目黒本町	SOMPOリスク 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リスク 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リスク 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リスク 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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	142,400	2,246,000
パークアクセス滝野川	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	59,910	898,000
パークアクセス浅草橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,710	1,278,000
パークアクセス日本橋浜町	SOMPOリスク 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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	45,120	702,000
パークアクセス門前仲町	SOMPOリスク 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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	159,060	2,214,000
パークキューブ学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	31,410	355,000
パークキューブ大井町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	55,950	542,000
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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	116,750	1,634,000
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 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
パークアクセス板橋	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	964	66,266	812,155
パークアクセス押上	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	2,294	53,168	640,287
パークアクセス高田馬場	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	568	38,816	463,921
パークアクセス豊洲	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクセス八丁堀	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	441	51,495	808,441
パークアクセス板橋本町	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	911	38,386	620,158
パークアクセス住吉	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	69	36,608	542,951
パークキューブ四谷三丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	50	109,830	1,538,000
パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	101,115	1,664,700
パークアクセス蒲田壱番館	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	35,069	520,400
パークアクセス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2015年12月18日	—	—	37,100	488,000
パークアクセス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	35,149	557,900
パークアクセス板橋本町式番館	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7)						
(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 マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	51,520	886,000
パークアクセス東十条	SOMPOリスク 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 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 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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	101,780	1,478,000
パークキューブ銀座イースト	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	84,640	1,223,000
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
パークアクセス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	17,793	271,000
パークアクセス浅草橋二丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	44,490	706,000
パークアクセス西巢鴨	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,780	868,000
パークアクセス上野	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,980	779,000
パークアクセス秋葉原East	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,020	726,000
パークアクセス茅場町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	67,920	1,018,000
パークアクセス錦糸町・親水公園	SOMPOリスク 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	2018年11月5日	—	—	83,013	932,800
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	2018年11月5日	—	—	100,117	1,082,800
パークアクセス新御徒町East	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	38,139	459,200
パークアクセス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	39,030	474,900
パークキューブ西ヶ原ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	473,390	7,793,000
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	2019年4月19日	—	—	207,533	2,513,800
パークアクセス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	23,916	345,800

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
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	2019年4月19日	—	—	26,864	388,700
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 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	2018年2月28日	—	—	14,505	516,500
パークキューブ西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月26日	—	—	15,529	500,600
パークアクシス押上テラス	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年2月22日	—	—	32,360	835,000
パークアクシス池上	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年2月13日	—	—	24,050	437,000
パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	598	62,148	690,222
パークアクシス西船橋	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	52,220	695,000
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 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 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 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 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	2018年11月6日	—	—	58,182	688,900
パークアクシス名駅南	SOMPO リスク 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 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	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,510	945,000
パークアクシス博多駅南	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	111,190	1,177,000
パークアクシス中呉服町	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	92,350	884,000
パークアクシス白壁	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	95,720	1,220,000
パークアクシス仙台	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	200,240	2,410,000
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 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	2018年11月9日	—	—	95,527	1,120,400
パークアクシス金山WEST	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年9月7日	—	—	97,880	1,029,000
賃貸住宅合計			90	13,704	13,716,239	154,754,261
ドーミー芦屋	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	77,600	1,007,000
河合塾京都学仲寮	SOMPO リスク 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 マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	70,540	655,000
ドーミー洛北	SOMPO リスク 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 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
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
ドーミー中板橋	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	57,010	659,000
フィロソフィア西台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	60,140	762,000
ドーミー武蔵小杉	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	43,530	710,000
アルティス仙台花京院	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	46,320	487,000
アルティス仙台木町通	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	90,310	1,198,000
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—
ドーミー西荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月9日	—	—	47,404	353,500
グランダ金沢八景	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年3月24日	—	—	13,368	355,400
ドーミー上杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年6月12日	—	—	93,459	723,700
ドーミー小田原	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月16日	—	—	62,710	550,900
チサンホテル広島	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月21日	—	—	185,308	1,140,000
ホスピタリティ施設合計			—	30	1,031,029	10,503,500
総合計			90	13,734	14,747,268	165,257,761

(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) 「SOMPOリスクアマネジメント株式会社」及び「損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社」の本書の日付現在における商号は「SOMPOリスクマネジメント株式会社」です。

(注3) 「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4) 「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5) 「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6) 「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7) 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。

h. 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%
パークアクセス目黒本町		5.8%
パークアクセス新板橋(イースト)		3.4%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		3.3%
パークアクセス秋葉原		3.3%
パークアクセス東陽町		5.8%
パークアクセス滝野川		4.0%
パークアクセス浅草橋		3.2%
パークアクセス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクセス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクセス西ヶ原		2.4%
パークアクセス錦糸町		4.2%
パークアクセス辰巳ステージ		5.1%
パークアクセス亀戸		5.6%
パークアクセス方南町		3.0%
パークアクセス板橋		5.3%
パークアクセス押上		4.9%
パークアクセス高田馬場		2.7%
パークアクセス豊洲		3.9%
パークアクセス八丁堀		3.2%
パークアクセス板橋本町		4.0%
パークアクセス住吉		7.4%
パークキューブ四谷三丁目	5.1%	
パークキューブ八丁堀	2.4%	
パークアクセス蒲田老番館	6.7%	
パークアクセス台東根岸	4.2%	
パークアクセス駒込	2.5%	
パークアクセス板橋本町武番館	3.1%	
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)	1.9%	
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)	7.5%	
パークキューブ東品川	3.5%	
パークキューブ笹塚	3.4%	
パークアクセス東十条	3.1%	
パークキューブ平和台	2.8%	
パークキューブ目黒タワー	2.2%	
パークキューブ日本橋水天宮	4.4%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ銀座イースト		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%
パークキューブ西新宿		3.4%
パークアクシス押上テラス		6.6%
パークアクシス池上		6.7%
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	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	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%
パークアクシスうつぼ公園		8.6%
パークキューブ北浜		5.7%
パークアクシス金山WEST		4.4%
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%
ドーミー小田原		0.2%
チサンホテル広島		6.4%
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2019年8月26日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」は、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く125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。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2019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2月	417	104	199
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	給湯設備更新工事	自 2020年5月 至 2021年1月	100	-	-
大川端賃貸棟 (パークサイドウィングス)	東京都中央区	専有部エアコン更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	89	-	-
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 2019年11月 至 2020年1月	81	-	-
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 2019年9月 至 2020年2月	50	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2019年7月 至 2020年2月	33	-	-

② 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346百万円であり、当期費用に区分された修繕費513百万円と合わせ859百万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)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2019年3月 至 2019年8月	102
パークアクシス西ヶ原他	東京都北区他	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年8月	58
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2019年3月 至 2019年8月	28
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2件	自 2019年3月 至 2019年8月	17
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	東京都中央区	非常用発電設備更新工事	自 2019年3月 至 2019年8月	10
その他の資本的支出			自 2019年3月 至 2019年8月	128
合計				346

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第23期	第24期	第25期
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
当期首積立金残高	2,567	2,697	3,018
当期積立額	343	584	370
当期積立金取崩額	213	263	239
次期繰越額	2,697	3,018	3,148

営業期間	第26期	第27期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期首積立金残高	3,148	—
当期積立額	—	—
当期積立金取崩額	3,148	—
次期繰越額	—	—

(注) 第26期より長期修繕計画のための金銭の積立は行わないこととしました。