

## 2021年2月期 決算短信 (REIT)

2021年4月19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 2021年5月31日 分配金支払開始予定日 2021年5月17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. 2021年2月期の運用、資産の状況 (2020年9月1日～2021年2月28日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年2月期	11,560	(0.3)	5,266	(△1.2)	4,862	(△0.7)	4,861	(△0.7)
2020年8月期	11,520	(1.0)	5,332	(0.5)	4,898	(0.7)	4,897	(0.7)

	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	%	%	%
2021年2月期	9,874	3.3	1.6	42.1
2020年8月期	10,108	3.5	1.6	42.5

#### (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	%	%
2021年2月期	10,080	5,074	—	—	104.4	3.4
2020年8月期	10,108	4,897	—	—	100.0	3.5

(注1) 2021年2月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 2021年2月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益4,861百万円に圧縮積立金取崩額213百万円を加算した5,074百万円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

#### (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
2021年2月期	317,740	151,023	47.5	299,964
2020年8月期	305,840	141,213	46.2	291,448

#### (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
2021年2月期	6,931	△2,739	6,916	22,682
2020年8月期	6,790	△7,062	△895	11,574

### 2. 2021年8月期 (2021年3月1日～2021年8月31日) 及び2022年2月期 (2021年9月1日～2022年2月28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
2021年8月期	11,875 (2.7)	5,289 (0.4)	4,835 (△0.5)	4,834 (△0.6)	9,750	—
2022年2月期	11,906 (0.3)	5,449 (3.0)	4,995 (3.3)	4,994 (3.3)	9,920	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2021年8月期) 9,602円、(2022年2月期) 9,920円

(注) 2021年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益4,834百万円に圧縮積立金取崩額74百万円を加算した4,908百万円を分配することを前提として算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- |                              |          |           |          |           |
|------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数<br>(自己投資口を含む) | 2021年2月期 | 503,472 口 | 2020年8月期 | 484,522 口 |
| ② 期末自己投資口数                   | 2021年2月期 | － 口       | 2020年8月期 | － 口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数については、24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	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	62

## 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、129物件・取得総額3,184億円（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、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にありながらも、持ち直しの動きがみられました。主要貿易相手国の経済の改善が進み輸出が復調するなか、製造業を中心に生産活動も徐々に回復しました。企業業績も製造業を中心に持ち直しました。また、個人消費も各種政策の効果もあって持ち直しましたが、2021年1月には感染症の再拡大により11都府県を対象とする緊急事態宣言が発出されたことなどから、旅行や外食などのサービス消費を中心に弱含みました。

本投資法人の主要な投資対象である賃貸住宅においては、前期は感染の拡大からテナント募集活動が停滞し成解約件数が大きく減少するなどの影響が見られましたが、当期のテナント募集活動は概ね平常に戻りました。ただ、感染拡大を機に生活様式が変化することでテナントのニーズも多様化しつつあり、これまで非常に引き締まっていた都心部の賃貸住宅の需給環境にも変化の兆しが見られます。

不動産売買市場では、稼働や収益が安定的である賃貸住宅に対する投資家の需要は底堅く、国内外の投資家により積極的な取引が行われました。

###### b. 資産の取得及び売却

当期は、2020年10月にパークアクシス東陽町・親水公園の共有持分35%を新規に取得しました（取得価格22億円）。

###### c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

こうした環境において、本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、プロパティ・マネジメント会社である三井不動産レジデンシャルリース株式会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適切に協働して管理運営に努めた結果、賃貸住宅の稼働率は前期（第29期）末の96.0%から当期末は96.8%に向上し、テナント入替時における入替前後の賃料変動率も3.2%と上昇基調を維持しました。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との間で固定賃料の長期契約を締結しており賃料収入は安定しています。各物件の状況については、宿泊施設では需要の減少から厳しい状況が続いていますが、寮・社宅やシニア住宅は概ね安定して稼働しております。また、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ており、必要に応じて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計画的に実施しており、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。また、継続的なコスト削減への取り組みに加え、共用部照明のLED化工事等を実施するなど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。

(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) 資金調達の詳細

本投資法人は、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ます。当期は、新規物件の取得資金等に充てるため、公募及び第三者割当により合計18,950口の投資口を発行して98億円の資金調達を実施したほか、新たに金融機関から20億円の資金の借入れを行いました。また、市場動向及び金利水準に留意しながら既存借入金のリファイナンスを行うことで、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1,595億円(前期比20億円増加)、長期負債比率は98.1%、長期固定負債比率は95.6%、総資産有利子負債比率(LTV)は50.2%、長期有利子負債の平均残存年数は4.6年、借入先金融機関数は26社、期末時点の加重平均レートは0.54%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960億円となっています。

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11,560百万円、営業利益5,266百万円、経常利益4,862百万円となり、当期純利益は4,861百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針(規約第34条)に従い、当期末処分利益の全額に圧縮積立金の取崩額213百万円を加算した5,074百万円を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,080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

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、先行きが不透明な状況が続くと見込まれます。また、感染症の影響の長期化により国内外の経済が停滞し、不動産市場や金融資本市場へも影響を与えるリスクに留意する必要があります。

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、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概ね限

定的であります。感染症の影響を受けて、他地方からの人口流入が減少する可能性や、在宅勤務・テレワークの普及や働き方の多様化による住宅へのニーズの変化などには注意が必要です。

不動産売買市場については、優良な賃貸住宅の安定的な投資対象資産としての位置づけは変わらないと思われませんが、新型コロナウイルス感染拡大に伴う金融資本市場や投資家の動向を慎重に見極める必要があります。

(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。

a. 新規物件取得(外部成長)

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、今後の需要動向の変化にも対応できるような競争力のあ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、「ホスピタリティ施設」については、長期的に収益が安定し競争力のある物件の取得を行っていきます。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、取得物件を厳選した運用を行っていきます。

b. 賃貸管理・運営(内部成長)

本投資法人は、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、市場における今後の需給環境やテナントのニーズの変化に柔軟に対応した機動的なリーシングを行い、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図ることで、資産価値を長期的に維持しながら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営を行います。また、LTVの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

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

## (ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

以下の資産を2021年4月5日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

## パークキューブ大井町レジデンス

取得価格	: 1,742百万円
鑑定評価額 (注1・2)	: 1,960百万円 (価格時点 2020年10月31日)
特定資産の種類	: 不動産 (共有持分30%)
所在地 (住居表示)	: 東京都品川区大井一丁目22番16号
竣工年月日	: 2018年1月10日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
賃貸可能戸数 (全体)	: 住宅170戸 店舗等1戸
賃貸可能面積 (全体)	: 4,271.17㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

## パークアクシス東陽町・親水公園

取得価格	: 4,147百万円
鑑定評価額 (注1・3)	: 4,391百万円 (価格時点 2020年10月31日)
特定資産の種類	: 不動産 (共有持分65%)
所在地 (住居表示)	: 東京都江東区南砂二丁目34番4号
竣工年月日	: 2014年8月29日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数 (全体)	: 住宅190戸 店舗等2戸
賃貸可能面積 (全体)	: 7,254.57㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

## パークアクシス大船

取得価格	: 2,100百万円
鑑定評価額 (注1)	: 2,320百万円 (価格時点 2020年10月31日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地 (住居表示)	: 神奈川県横浜市栄区笠間一丁目9番29号
竣工年月日	: 2010年1月12日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
賃貸可能戸数	: 73戸
賃貸可能面積	: 4,752.68㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

## キャンパステラス早稲田

取得価格	: 1,810百万円
鑑定評価額(注1)	: 1,870百万円(価格時点 2020年10月31日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地(住居表示)	: 東京都文京区関口一丁目39番13号
竣工年月日	: 2020年1月31日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能面積	: 1,747.51㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

(注1) 決算期末である2021年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書(大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社より取得しています。)の概要は以下のとおりです。

物件名称	鑑定評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
		直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF 価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークキューブ 大井町レジデンス(注2)	1,960	1,950	3.7%	1,890	3.5%	3.9%	1,380	大和不動産 鑑定株式会社
パークアクセス 東陽町・親水公園(注3)	4,511	4,472	3.9%	4,361	3.6%	4.1%	4,108	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクセス大船	2,370	2,400	4.8%	2,330	4.6%	5.0%	1,610	JLL 森井鑑定 株式会社
キャンパステラス早稲田	1,910	1,940	4.0%	1,870	3.8%	4.2%	1,190	JLL 森井鑑定 株式会社

当該物件は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。)に該当します。フォワード・コミットメント等に該当する場合で、売買契約締結から決済・物件引渡しまでの間に決算期末が含まれる場合は、決算期末時点における継続鑑定評価を公表する旨を資産運用会社の内規に定めています。

(注2) パークキューブ大井町レジデンスにおける「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、上記記載の2021年4月5日に取得した共有持分30%に相当する数値を記載しています。

(注3) パークアクセス東陽町・親水公園における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、上記記載の2021年4月5日に取得した共有持分65%に相当する数値を記載しています。

## (ハ) 運用状況の見通し

2021年8月期(第31期:2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(第32期:2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2021年8月期	2022年2月期
営業収益	11,875百万円	11,906百万円
営業利益	5,289百万円	5,449百万円
経常利益	4,835百万円	4,995百万円
当期純利益	4,834百万円	4,994百万円
1口当たり分配金	9,750円	9,920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。

2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)  
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年8月期 2021年3月1日から2021年8月31日までの184日間</li> <li>2022年2月期 2021年9月1日から2022年2月28日までの181日間</li> </ul>
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は本書の日付現在で131物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、2022年2月末日までに運用資産の異動(新規の取得、取得済資産の譲渡等)がないことを前提としています。</li> <li>物件全体の月末稼働率の期中平均は、2021年8月期は96.1%、2022年2月期は96.2%と見込んでいます。</li> <li>実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用計上する固定資産税及び都市計画税は、2021年8月期に631百万円、2022年2月期に631百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。</li> <li>建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因(建物の毀損等)に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。</li> <li>減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、2021年8月期に2,034百万円、2022年2月期に2,008百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の有利子負債残高159,500百万円が、2022年2月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来する借入金は全額借り換えることを前提としています。</li> <li>支払利息及び投資法人債利息等は、2021年8月期に448百万円、2022年2月期に448百万円を見込んでいます。</li> <li>新投資口の発行等に係る費用の償却額として、2021年8月期に5百万円、2022年2月期に5百万円を見込んでいます。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数は503,472口ですが、運用状況の予想にあたり、2022年2月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>

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"> <li>・分配金(1口当たり分配金)の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>・内部留保(圧縮積立金)の取り崩しとして、2021年8月期に74百万円を見込んでいます。</li> <li>・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

2. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,488,143	20,696,518
信託現金及び信託預金	2,086,197	1,986,421
営業未収入金	42,869	73,056
PM会社営業未収入金	1,455,761	1,467,037
前払費用	81,589	82,785
その他	725	3,814
流動資産合計	13,155,286	24,309,634
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,290,222	97,116,786
減価償却累計額	△27,621,130	△28,985,288
建物(純額)	68,669,091	68,131,498
構築物	1,693,134	1,700,069
減価償却累計額	△1,005,329	△1,036,931
構築物(純額)	687,804	663,137
機械及び装置	2,208,513	2,288,999
減価償却累計額	△1,656,509	△1,700,348
機械及び装置(純額)	552,004	588,650
工具、器具及び備品	1,232,850	1,269,453
減価償却累計額	△1,006,383	△1,028,198
工具、器具及び備品(純額)	226,467	241,254
土地	137,963,132	139,601,239
建設仮勘定	1,492	459
信託建物	37,232,446	37,335,311
減価償却累計額	△12,052,696	△12,538,334
信託建物(純額)	25,179,750	24,796,977
信託構築物	1,131,158	1,133,053
減価償却累計額	△485,423	△503,877
信託構築物(純額)	645,735	629,176
信託機械及び装置	592,545	602,128
減価償却累計額	△510,604	△517,965
信託機械及び装置(純額)	81,941	84,162
信託工具、器具及び備品	472,863	486,827
減価償却累計額	△383,763	△393,387
信託工具、器具及び備品(純額)	89,099	93,439
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	11,212	11,250
有形固定資産合計	290,892,133	291,625,649
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	350	321
無形固定資産合計	616,204	616,175
投資その他の資産		
長期前払費用	27,803	10,591
差入敷金及び保証金	546,105	546,105
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	151,417	154,635
投資その他の資産合計	1,147,062	1,133,069
固定資産合計	292,655,400	293,374,893
繰延資産		
投資口交付費	—	28,715
投資法人債発行費	29,948	27,706
繰延資産合計	29,948	56,422
資産合計	305,840,635	317,740,951

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2021年2月期決算短信

(単位:千円)

	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,354,781	1,430,645
短期借入金	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	20,000,000
未払費用	215,972	203,529
未払法人税等	889	767
未払消費税等	12,117	30,680
前受金	1,854,772	1,882,103
その他	6,647	7,897
流動負債合計	24,445,180	26,555,624
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	132,500,000	132,500,000
預り敷金及び保証金	2,881,297	2,871,522
信託預り敷金及び保証金	800,773	790,075
固定負債合計	140,182,070	140,161,598
負債合計	164,627,251	166,717,222
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	145,449,910
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	712,000	712,000
任意積立金合計	712,000	712,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,897,760	4,861,818
剰余金合計	5,609,760	5,573,818
投資主資本合計	141,213,384	151,023,729
純資産合計	※2 141,213,384	151,023,729
負債純資産合計	305,840,635	317,740,951

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
営業収益					
賃貸事業収入	※1	10,999,616		11,088,515	
その他賃貸事業収入	※1	521,004		471,885	
営業収益合計		11,520,620		11,560,400	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,913,645		4,992,491	
資産運用報酬		864,162		864,357	
役員報酬		7,500		7,500	
会計監査人報酬		12,600		12,540	
資産保管手数料		14,439		14,454	
一般事務委託手数料		28,424		29,293	
その他営業費用		347,765		373,556	
営業費用合計		6,188,537		6,294,193	
営業利益		5,332,082		5,266,206	
営業外収益					
受取利息		55		75	
受取保険金		12,216		31,862	
未払分配金戻入		342		297	
その他		78		330	
営業外収益合計		12,692		32,565	
営業外費用					
支払利息		432,707		415,517	
投資法人債利息		2,008		7,735	
投資口交付費償却		—		2,610	
投資法人債発行費償却		582		2,241	
その他		11,009		8,276	
営業外費用合計		446,308		436,382	
経常利益		4,898,467		4,862,390	
税引前当期純利益		4,898,467		4,862,390	
法人税、住民税及び事業税		897		778	
法人税等調整額		△3		5	
法人税等合計		893		784	
当期純利益		4,897,573		4,861,605	
前期繰越利益		187		212	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,897,760		4,861,818	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年3月1日 至 2020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	712,000	712,000	4,865,756	5,577,756	141,181,380	141,181,380
当期変動額							
剰余金の配当				△4,865,569	△4,865,569	△4,865,569	△4,865,569
当期純利益				4,897,573	4,897,573	4,897,573	4,897,573
当期変動額合計	-	-	-	32,003	32,003	32,003	32,003
当期末残高	135,603,623	712,000	712,000	4,897,760	5,609,760	141,213,384	141,213,384

当期(自 2020年9月1日 至 2021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	712,000	712,000	4,897,760	5,609,760	141,213,384	141,213,384
当期変動額							
新投資口の発行	9,846,287					9,846,287	9,846,287
剰余金の配当				△4,897,548	△4,897,548	△4,897,548	△4,897,548
当期純利益				4,861,605	4,861,605	4,861,605	4,861,605
当期変動額合計	9,846,287	-	-	△35,942	△35,942	9,810,344	9,810,344
当期末残高	145,449,910	712,000	712,000	4,861,818	5,573,818	151,023,729	151,023,729

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		当 期	
	自	2020年3月1日 至 2020年8月31日	自	2020年9月1日 至 2021年2月28日
I 当期末処分利益		4,897,760,693		4,861,818,104
II 任意積立金取崩額				
圧縮積立金取崩額		-		213,179,656
III 分配金の額		4,897,548,376		5,074,997,760
(投資口1口当たり分配金の額)		(10,108)		(10,080)
IV 次期繰越利益		212,317		-
分配金の額の算出方法				

本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,897,548,376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。

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、当期末処分利益に、圧縮積立金の取崩額を加算した5,074,997,760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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	4,898,467		4,862,390	
減価償却費	1,999,590		1,982,644	
投資口交付費償却	—		2,610	
投資法人債発行費償却	582		2,241	
受取利息	△55		△75	
未払分配金戻入	△342		△297	
支払利息	434,716		423,253	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△36,424		△30,187	
PM会社営業未収入金の増減額(△は増加)	20,411		△11,276	
未収消費税等の増減額(△は増加)	12,591		—	
未払消費税等の増減額(△は減少)	12,117		18,563	
営業未払金の増減額(△は減少)	△136,043		75,864	
前受金の増減額(△は減少)	8,201		27,331	
前払費用の増減額(△は増加)	203		△1,196	
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,855		17,211	
その他	649		△951	
小計	7,232,519		7,368,125	
利息の受取額	55		75	
利息の支払額	△441,104		△435,589	
法人税等の支払額	△812		△900	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,790,656		6,931,710	
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	△6,854,506		△2,587,684	
信託有形固定資産の取得による支出	△183,261		△128,469	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△249,025		△254,333	
預り敷金及び保証金の受入による収入	253,564		244,558	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△71,694		△67,645	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	50,213		56,947	
その他	△7,658		△3,223	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,062,367		△2,739,850	
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	4,000,000		7,000,000	
短期借入金の返済による支出	△4,000,000		△7,000,000	
長期借入れによる収入	11,500,000		10,000,000	
長期借入金の返済による支出	△11,500,000		△8,000,000	
投資口の発行による収入	—		9,814,960	
投資法人債の発行による収入	4,000,000		—	
投資法人債発行費の支出	△30,530		—	
分配金の支払額	△4,865,003		△4,898,221	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△895,534		6,916,739	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,167,245		11,108,599	
現金及び現金同等物の期首残高	12,741,586		11,574,340	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,574,340		22,682,940	

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～63年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～45年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～63年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～45年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期は10,690千円であり、当期は1,607千円です。</p>								
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③信託差入敷金及び保証金</li> <li>④信託預り敷金及び保証金</li> </ul>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

## 1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の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 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28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 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	10,523,094		10,607,283	
施設使用料	476,521	10,999,616	481,231	11,088,515
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	401,775		346,714	
雑収益	119,229	521,004	125,170	471,885
不動産賃貸事業収益合計		11,520,620		11,560,400
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,169,519		1,187,708	
修繕費	519,017		591,730	
公租公課	618,349		618,134	
信託報酬	10,057		10,058	
水道光熱費	105,316		107,047	
保険料	18,330		18,429	
減価償却費	1,999,561		1,982,614	
テナント募集関係費	143,751		178,635	
その他賃貸事業費用	329,741		298,132	
不動産賃貸事業費用合計		4,913,645		4,992,491
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,606,974		6,567,909

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口	503,472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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
現金及び預金	9,488,143千円	20,696,518千円
信託現金及び信託預金	2,086,197千円	1,986,421千円
現金及び現金同等物	11,574,340千円	22,682,940千円

## (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 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
	1年内	825,363千円
1年超	939,398千円	849,698千円
合計	1,764,762千円	1,359,140千円

## (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

借入金及び投資法人債は、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(2020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	9,488,143	9,488,143	—
(2)信託現金及び信託預金	2,086,197	2,086,197	—
資産計	11,574,340	11,574,340	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,071,602	71,602
(3)投資法人債	4,000,000	4,057,312	57,312
(4)長期借入金	132,500,000	134,656,732	2,156,732
負債計	157,500,000	159,785,647	2,285,647

当期(2021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	20,696,518	20,696,518	—
(2)信託現金及び信託預金	1,986,421	1,986,421	—
資産計	22,682,940	22,682,940	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,073,535	73,535
(3)投資法人債	4,000,000	4,023,282	23,282
(4)長期借入金	132,500,000	133,794,148	1,294,148
負債計	159,500,000	160,890,966	1,390,966

(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) 投資法人債、(4) 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資金調達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（単位：千円）

区分	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
預り敷金及び保証金	2,881,297	2,871,522
信託預り敷金及び保証金	800,773	790,075
合計	3,682,070	3,661,598

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(2020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	9,488,143	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,086,197	—	—	—	—	—
合計	11,574,340	—	—	—	—	—

当期(2021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	20,696,518	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,986,421	—	—	—	—	—
合計	22,682,940	—	—	—	—	—

## (注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(2020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	3,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000
長期借入金	18,000,000	22,000,000	22,500,000	15,500,000	11,500,000	61,000,000
合計	21,000,000	22,000,000	22,500,000	15,500,000	13,500,000	63,000,000

当期(2021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	3,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000
長期借入金	20,000,000	23,000,000	18,500,000	14,500,000	13,500,000	63,000,000
合計	23,000,000	23,000,000	18,500,000	14,500,000	15,500,000	65,000,000

## (有価証券に関する注記)

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

## (退職給付に関する注記)

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14千円	8千円
繰延税金資産合計	14千円	8千円
繰延税金資産の純額	14千円	8千円

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

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△ 31.45%	△ 32.84%
圧縮積立金取崩額	—%	1.38%
その他	0.01%	0.02%
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2020年3月1日至2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年9月1日至2021年2月28日)

該当事項はありません。

## (関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年3月1日 至 2020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)	916,911 (注2)	営業 未払金	950,578
						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 2020年9月1日 至 2021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)	875,522 (注2)	営業 未払金	950,793
						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)	1,250	-	-

(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52,749千円、当期は11,165千円含んでいます。

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

## (セグメント情報等に関する注記)

## 1. セグメント情報

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

## 2. 関連情報

前期(自 2020年3月1日 至 2020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	10,900,874	不動産 賃貸事業

当期(自 2020年9月1日 至 2021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	10,939,928	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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	286,443,417	291,495,283
期中増減額	5,051,866	734,510
期末残高	291,495,283	292,229,794
期末時価	393,549,000	400,682,000

(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(6,726,755千円)によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。当期の主な増加は物件の取得(2,319,755千円)によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

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

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
1口当たり純資産額	291,448円	299,964円
1口当たり当期純利益	10,108円	9,874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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期純利益(千円)	4,897,573	4,861,605
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)	4,897,573	4,861,605
期中平均投資口数(口)	484,522	492,326

## (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	
2020年12月15日	公募増資	18,000	502,522	9,352	144,956	(注1)
2021年1月13日	第三者割当増資	950	503,472	493	145,449	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格537,225円(払込金額519,593円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募による新投資口の発行を行いました。

(注2) 公募増資に伴い1口当たり発行価格519,593円にて、第三者割当によ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(2021年2月28日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。  
 なお、不動産及び信託不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)(注4)	東京23区	(注8) 172,203	54.2
	その他東京圏	10,867	3.4
	地方主要都市	26,770	8.4
	計	209,841	66.0
信託不動産 (注3)(注5)	東京23区	(注8) 79,450	25.0
	その他東京圏	2,937	0.9
	地方主要都市	—	—
	計	82,388	25.9
小計		292,229	92.0
預金・その他資産(注6)		25,511 (—)	8.0 (—)
資産総額計(注6)(注7)		317,740 (292,229)	100.0 (92.0)

(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(1,792百万円)及び信託不動産(30,394百万円)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(2021年2月28日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端貸賃棟	東京都中央区	不動産/信託受益権	30,816	9.7	32,186	31,300
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6	1,469	2,300
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.0	2,876	3,760
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.5	1,532	2,100
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.4	1,222	1,760
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.6	4,592	6,210
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.4	3,918	5,790
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	797	1,360
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,431	2,030
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.2	3,597	4,410
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.4	6,498	9,750
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.6	1,820	2,680
パークアクシス本郷の社	東京都文京区	不動産	2,910	0.9	2,509	4,060
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9	2,500	3,380
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7	1,998	2,610
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.0	8,551	14,100
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.3	927	1,450
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,654	2,590
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	2,254	3,620
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	1,847	2,670
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	2,218	3,500
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	2,026	2,900
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6	1,629	1,840
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.1	2,909	3,170
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,061	1,340
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.2	3,396	4,250
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,581	2,380
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,376	3,550
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.7	4,822	6,850
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	1,771	1,970
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.5	1,486	1,920
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.3	3,700	4,570
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	829	923
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,283	1,680
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	769	1,090
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,300	2,240
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.3	6,569	10,900
パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.7	2,063	3,020
パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	644	968
パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,255	2,220
パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,037	1,640
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,121	1,680
パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.5	12,037	20,500
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,575	2,570
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	819	1,290
パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	852	1,290
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	2,472	3,860
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.3	3,929	5,910
パークアクシス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.3	974	1,400
パークアクシス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	584	973
パークアクシス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.4	1,245	1,980
パークアクシス板橋本町式番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6	1,556	2,440
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.5	6,540	10,600
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	1.9	5,478	7,750
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,066	2,920
パークアクシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.5	1,570	2,440
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	1,110	1,490
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	2.8	8,681	13,600
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	2,549	4,050
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	2,130	3,210
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.3	1,076	1,680
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	1,196	1,880
パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	665	980
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.3	980	1,420
パークアクシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,341	1,900
パークアクシス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.4	1,272	1,870
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	1,256	1,790
パークアクシス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6	1,646	2,400
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	1,263	1,720
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	0.8	2,533	3,790
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	0.9	2,851	3,900
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	1,233	1,650

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)
パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5	1,396	2,110
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	3,736	4,950
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.7	8,489	10,200
パークアクシス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	1,020	1,460
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.3	1,062	1,480
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	4,066	5,470
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	1,218	1,620
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	1,024	1,420
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	1,441	1,670
パークアクシス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,239	1,520
パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.7	2,295	2,540
パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.5	1,726	1,980
パークキューブ西新宿	東京都新宿区	不動産	2,400	0.8	2,435	2,710
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	2,662	2,970
パークアクシス池上	東京都大田区	不動産	1,260	0.4	1,286	1,390
パークアクシス赤塚	東京都板橋区	不動産	2,420	0.8	2,485	2,640
パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	不動産	4,064	1.3	4,222	4,450
パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区	不動産	2,233	0.7	2,310	2,380
東京23区小計			267,671	84.1	247,659	338,744
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	962	1,490
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	819	1,050
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	0.4	1,206	1,800
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	1,396	2,070
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	787	1,120
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,033	1,520
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	1,975	3,140
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	1,017	1,410
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	1,430	1,940
その他東京圏小計 (注5)			12,326	3.9	10,628	15,540
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	1,933	2,520
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	1,554	1,760
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	1,247	1,520
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	1,522	1,910
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	624	1,080
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	1,304	1,940
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	1,909	3,290
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	745	1,130
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	434	705
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	1,259	2,040
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	635	982
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	2,037	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	1,802	2,120
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	1,830	1,970
地方主要都市小計 (注6)			22,555	7.1	18,840	25,827
賃貸住宅合計			302,552	95.0	277,128	380,111
ドミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	790	1,400
ドミー京都二条	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	823	1,430
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	822	1,360
ドミー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	302	526
立教大学国際交流寮RU1D志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,359	2,040
ドミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	952	1,510
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,123	1,750
ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.4	1,045	1,650
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	481	691
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	1,031	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
ドミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.3	1,147	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	772	941
ドミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,108	1,270
ドミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	不動産	521	0.2	579	632
チサンホテル広島	広島県広島市中区	不動産	1,880	0.6	1,989	1,830
ホスピタリティ施設合計			15,889	5.0	15,101	20,571
総合計			318,441	100.0	292,229	400,682

- (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2021年2月28日です。「芝浦アイランドエアタワー(本投資法人持分比率31%)」、「パークアクシス赤塚(同55%)」、「パークキューブ大井町レジデンス(同70%)」及び「パークアクシス東陽町・親水公園(同35%)」における「期末鑑定評価額」は、それぞれ本投資法人持分比率に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県を指します。
- (注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。
- (注7) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものではありません。

## b. 「賃貸住宅」の категория別戸数内訳

本投資法人の当期末(2021年2月28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	-
パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64戸	-
パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	-
パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	-
パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	-
パークアクセス白金台	29	39	26	5	99戸	-
パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	-
パークアクセス月島	0	30	0	0	30戸	-
パークアクセス大塚	0	39	13	0	52戸	-
パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64戸	-
パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80戸	-
パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70戸	-
パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	-
パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	-
パークアクセス御徒町	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	-
パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60戸	-
パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152戸	-
パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41戸	-
パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140戸	-
パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクセス日本橋浜町	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	-
パークアクセス門前仲町	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	-
パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	-
パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65戸	-
パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118戸	-
パークアクセス方南町	7	24	0	0	31戸	-
パークアクセス板橋	8	51	5	0	64戸	-
パークアクセス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66戸	-
パークアクセス住吉	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
パークアクセス蒲田老番館	52	11	0	0	63戸	-
パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40戸	-
パークアクセス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクセス板橋本町武番館	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
パークアクセス東十条	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	-
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	-

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	-
パークアクセス赤塚 (注3)	73	13	0	0	86戸	2戸
パークキューブ大井町レジデンス(注3)	92	27	0	0	119戸	1戸
パークアクセス東陽町・親水公園 (注3)	17	50	0	0	67戸	1戸
東京23区小計	3,147	3,671	1,218	473	8,509戸	29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	4,519	4,565	1,399	474	10,957戸	44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みません。)を示しています。「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

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

STUDIO : 1K、ワンルーム

1BED : 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED : 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED : 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED : 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

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

(注3)「芝浦アイランドエアタワー(本投資法人持分比率31%)」、「パークアクセス赤塚(同55%)」、「パークキューブ大井町レジデンス(同70%)」及び「パークアクセス東陽町・親水公園(同35%)」における「カテゴリー」及び

「賃貸可能戸数」は、各物件の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を乗じて算出しています。

(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、千葉県の上記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。

## c. 稼働状況

物件名称	2021年				2020年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	42,046.83	96.0%	96.1%	95.4%	96.1%	96.0%	95.9%	
パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,392.13	98.1%	98.1%	96.4%	97.0%	98.7%	100.0%	
パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,695.01	97.4%	96.3%	97.5%	93.3%	94.9%	98.6%	
パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,409.30	91.7%	89.8%	91.6%	94.1%	95.6%	94.1%	
パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,846.61	97.6%	100.0%	95.3%	94.8%	98.6%	93.8%	
パークアクセス白金台	4,704.44	4,444.03	94.5%	96.5%	96.5%	96.1%	92.4%	92.1%	
パークアクセス文京ステージ	6,078.93	5,670.49	93.3%	95.4%	96.9%	97.9%	98.3%	99.2%	
パークアクセス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	97.1%	100.0%	90.8%	93.3%	89.7%	
パークアクセス大塚	2,606.37	2,496.22	95.8%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	96.7%	
パークアクセス南麻布	3,938.14	3,711.36	94.2%	92.9%	94.8%	95.6%	96.8%	100.0%	
パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,695.08	96.7%	97.9%	95.3%	95.2%	95.3%	96.9%	
パークアクセス浜松町	2,426.45	2,321.22	95.7%	96.5%	94.3%	90.4%	91.6%	91.6%	
パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,230.05	97.4%	97.8%	99.1%	96.3%	97.6%	97.8%	
パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,466.92	91.0%	87.3%	89.4%	89.9%	89.9%	89.7%	
パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	1,805.55	87.9%	88.2%	87.9%	91.6%	91.6%	91.5%	
パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,789.65	98.0%	98.0%	96.6%	95.6%	96.9%	95.2%	
パークアクセス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	100.0%	95.7%	97.6%	100.0%	96.9%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	98.2%	95.0%	95.0%	96.7%	95.1%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,162.52	99.0%	97.9%	95.4%	91.2%	93.3%	94.5%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,236.09	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,957.53	98.6%	99.3%	99.3%	98.6%	98.6%	98.6%	
パークキューブ上野	3,041.61	3,006.30	98.8%	100.0%	98.8%	96.7%	97.8%	96.7%	
パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,786.34	94.8%	93.3%	93.6%	95.4%	96.5%	93.0%	
パークアクセス新板橋	4,395.99	4,108.81	93.5%	96.2%	95.4%	96.0%	94.3%	96.1%	
パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,315.83	97.8%	93.4%	96.4%	93.4%	96.4%	96.4%	
パークアクセス東陽町	5,412.40	5,180.35	95.7%	95.7%	94.3%	95.7%	96.4%	95.7%	
パークアクセス滝野川	2,924.75	2,821.26	96.5%	92.8%	94.6%	96.5%	98.2%	96.5%	
パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,276.58	96.3%	96.1%	95.4%	98.4%	100.0%	100.0%	
パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,659.23	95.1%	94.8%	94.8%	96.0%	96.7%	97.4%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	97.1%	94.2%	
パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,838.32	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,129.50	96.5%	97.4%	97.9%	99.0%	99.5%	97.2%	
パークキューブ学芸大学	957.88	881.04	92.0%	95.7%	100.0%	95.2%	95.2%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,487.08	98.4%	96.6%	95.3%	94.2%	97.3%	97.3%	
パークアクセス西ヶ原	1,435.83	1,435.83	100.0%	90.7%	88.9%	92.8%	90.9%	87.4%	
パークアクセス錦糸町	2,288.13	2,248.10	98.3%	97.1%	92.8%	90.0%	91.1%	92.6%	
パークアクセス辰巳ステージ	16,474.06	15,905.27	96.5%	95.2%	94.6%	96.1%	97.1%	98.6%	
パークアクセス亀戸	3,986.78	3,903.98	97.9%	97.9%	95.9%	92.4%	94.5%	95.1%	
パークアクセス方南町	1,231.08	1,188.39	96.5%	96.2%	96.2%	100.0%	100.0%	96.5%	
パークアクセス板橋	2,567.96	2,567.96	100.0%	100.0%	95.5%	95.2%	92.8%	96.5%	
パークアクセス押上	2,121.29	2,096.64	98.8%	100.0%	100.0%	93.8%	92.5%	95.3%	
パークアクセス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	97.6%	97.6%	97.7%	95.2%	100.0%	
パークアクセス豊洲	25,537.94	25,184.27	98.6%	97.7%	96.6%	96.3%	96.2%	97.7%	
パークアクセス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	97.9%	95.7%	96.8%	97.9%	95.7%	
パークアクセス板橋本町	2,048.31	2,020.75	98.7%	98.7%	92.4%	92.4%	92.3%	97.2%	
パークアクセス住吉	1,785.72	1,761.22	98.6%	93.8%	93.7%	93.7%	92.3%	90.9%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,506.74	97.4%	97.1%	98.0%	96.7%	94.8%	96.1%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,945.41	95.3%	93.6%	94.4%	94.5%	95.2%	96.0%	
パークアクセス蒲田老番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	97.3%	93.6%	95.9%	97.2%	97.2%	
パークアクセス台東根岸	1,283.13	1,258.08	98.0%	96.1%	96.1%	98.0%	96.2%	96.2%	
パークアクセス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	98.8%	96.7%	96.7%	93.3%	95.3%	
パークアクセス板橋本町式番館	3,661.58	3,565.15	97.4%	90.0%	95.2%	95.8%	95.8%	96.1%	
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,071.46	96.7%	95.8%	95.0%	95.0%	94.5%	94.8%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,442.80	98.2%	97.1%	95.6%	94.1%	96.5%	94.4%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,355.85	97.5%	94.6%	96.2%	98.3%	96.7%	97.5%	

物件名称	2021年				2020年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,866.40	99.1%	100.0%	97.5%	94.0%	98.2%	96.9%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	97.9%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,561.88	93.5%	92.0%	94.1%	93.2%	92.1%	88.5%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,089.16	96.5%	97.8%	98.1%	97.6%	96.3%	96.3%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,276.94	97.6%	98.8%	97.5%	95.1%	92.6%	96.2%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,637.03	96.6%	92.6%	96.0%	96.0%	100.0%	96.0%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,187.38	97.6%	95.1%	97.5%	95.1%	97.6%	95.1%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	100.0%	94.8%	90.5%	90.5%	95.0%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,220.18	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,967.19	98.7%	97.5%	97.9%	96.7%	97.5%	96.2%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,863.64	98.6%	95.9%	93.1%	92.3%	91.7%	94.5%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,230.83	94.7%	94.7%	91.6%	90.9%	90.5%	91.1%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	1,977.78	94.8%	93.7%	94.0%	90.3%	88.4%	88.1%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,507.44	97.9%	97.9%	96.3%	94.9%	92.2%	94.2%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,353.18	98.0%	98.4%	96.8%	95.1%	94.6%	96.1%	
パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	1,821.17	98.6%	95.9%	97.3%	95.9%	98.6%	98.6%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	97.4%	97.4%	95.7%	95.8%	96.0%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,031.15	96.6%	94.5%	92.9%	96.0%	95.3%	97.9%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,106.79	96.6%	97.1%	95.1%	93.9%	94.1%	93.3%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,236.48	97.1%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,431.23	98.3%	96.6%	93.4%	93.4%	94.6%	94.6%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,361.37	95.2%	93.7%	94.5%	92.6%	94.7%	98.4%	
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,742.15	97.1%	94.5%	94.0%	94.3%	91.1%	94.0%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,506.26	93.5%	92.3%	98.4%	96.8%	98.4%	98.4%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,483.36	91.5%	94.7%	95.0%	88.2%	90.7%	93.3%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,460.10	100.0%	100.0%	98.2%	96.5%	96.5%	96.5%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,562.71	95.6%	96.2%	96.2%	94.5%	93.8%	93.8%	
パークキューブ新板橋	1,930.12	1,904.66	98.7%	97.4%	97.4%	97.4%	96.1%	98.7%	
パークキューブ西新宿	1,809.56	1,756.98	97.1%	100.0%	94.0%	95.4%	97.6%	97.6%	
パークアクシス押上テラス	2,498.08	2,498.08	100.0%	97.9%	96.2%	95.0%	95.6%	96.7%	
パークアクシス池上	1,391.34	1,391.34	100.0%	97.1%	100.0%	95.4%	97.7%	98.2%	
パークアクシス赤塚	2,403.67	2,305.94	95.9%	94.1%	95.8%	94.6%	97.6%	98.8%	
パークキューブ大井町レジデンス	2,989.82	2,898.72	97.0%	94.8%	96.3%	96.7%	96.0%	97.0%	
パークアクシス東陽町・親水公園	2,539.10	2,515.75	99.1%	97.3%	96.5%	98.6%	98.1%	—	
東京23区小計	384,123.10	371,946.63	96.8%	96.2%	95.6%	95.5%	95.7%	96.0%	
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	2,982.51	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,039.10	98.3%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,682.11	99.1%	96.3%	97.2%	95.4%	98.2%	95.4%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,145.53	94.8%	93.2%	95.1%	96.8%	97.6%	96.9%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,194.73	96.7%	97.8%	97.8%	98.9%	98.9%	97.8%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.66	99.2%	97.5%	99.2%	99.2%	100.0%	96.6%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,941.56	96.2%	95.6%	93.4%	93.4%	94.1%	94.1%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,609.98	95.7%	95.2%	91.7%	93.7%	95.7%	95.7%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,325.92	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	95.2%	97.4%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	22,260.10	97.3%	96.7%	96.7%	96.4%	97.1%	96.6%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,349.81	96.1%	92.8%	95.3%	94.9%	97.5%	95.3%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,464.64	90.7%	89.4%	88.8%	92.8%	93.2%	93.2%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	100.0%	98.6%	94.7%	94.6%	96.3%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,636.19	99.3%	99.5%	98.3%	98.8%	98.4%	99.3%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,611.17	96.4%	95.5%	97.3%	97.3%	98.2%	98.2%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,471.61	94.4%	94.4%	93.9%	94.8%	94.8%	96.6%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,485.14	96.0%	97.1%	97.1%	97.5%	98.8%	98.7%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,431.59	99.1%	96.1%	96.5%	95.6%	98.3%	100.0%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,289.21	100.0%	100.0%	100.0%	91.2%	92.3%	91.3%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,418.69	94.6%	95.9%	95.2%	93.1%	95.1%	97.2%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,640.05	97.6%	96.6%	96.6%	95.4%	97.8%	96.3%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,640.63	93.7%	94.3%	94.6%	95.9%	96.3%	95.9%	

物件名称	2021年				2020年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,581.54	97.8%	95.9%	96.8%	95.9%	98.3%	96.9%	
パークアクシス金山WEST	4,795.13	4,719.65	98.4%	96.9%	95.2%	93.4%	91.8%	92.0%	
地方主要都市小計(注5)	65,571.81	63,213.59	96.4%	95.9%	95.9%	95.2%	96.3%	96.5%	
賃貸住宅合計	472,571.04	457,420.32	96.8%	96.2%	95.7%	95.5%	95.9%	96.1%	
ドーミー芦屋	3,729.45	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ドーミー京都二条	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%	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	515,984.97	500,834.25	97.1%	96.5%	96.1%	95.9%	96.2%	96.4%	

(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(本投資法人持分比率31%)」、「パークアクシス赤塚(同55%)」、「パークキューブ大井町レジデンス(同70%)」及び「パークアクシス東陽町・親水公園(同35%)」については、各物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率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」、「パークアクシス赤塚」、「パークキューブ大井町レジデンス」及び「パークアクシス東陽町・親水公園」については、各物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率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。

## 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(2021年2月28日)時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	大川端賃貸棟(注5)	42,046.83	181	2,147,685	2021年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,392.13	181	112,895	2021年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,695.01	181	166,836	2021年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,409.30	181	93,869	2021年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,846.61	181	91,716	2022年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,444.03	181	287,363	2021年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,670.49	181	288,411	2021年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	181	63,407	2021年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,496.22	181	108,114	2021年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,711.36	181	208,565	2021年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,695.08	181	463,218	2021年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,321.22	181	123,566	2021年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,230.05	181	185,743	2021年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,466.92	181	153,226	2021年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	1,805.55	181	113,285	2021年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,789.65	181	638,344	2021年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,621.73	181	73,602	2021年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	181	115,689	2021年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,162.52	181	162,624	2021年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,236.09	181	127,397	2021年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,957.53	181	172,102	2021年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,006.30	181	143,993	2021年8月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,786.34	181	93,028	2021年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,108.81	181	179,533	2021年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,315.83	181	67,117	2021年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,180.35	181	236,119	2021年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,821.26	181	115,381	2021年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,276.58	181	179,961	2021年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,659.23	181	313,134	2022年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	181	102,949	2022年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,838.32	181	103,486	2022年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,129.50	181	226,926	2022年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	881.04	181	46,975	2022年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,487.08	181	88,418	2021年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,435.83	181	60,827	2021年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,248.10	181	107,238	2021年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	15,905.27	181	627,454	2021年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,903.98	181	174,323	2021年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,188.39	181	54,460	2021年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,567.96	181	111,876	2021年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,096.64	181	95,455	2021年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,463.25	181	80,108	2021年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	25,184.27	181	1,153,495	2021年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,416.29	181	131,848	2022年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	2,020.75	181	76,203	2022年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,761.22	181	77,408	2022年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,506.74	181	203,569	2022年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	4,945.41	181	289,731	2021年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壱番館	1,721.28	181	77,453	2022年2月28日	なし
	パークアクセス台東根岸	1,258.08	181	58,359	2022年2月28日	なし
	パークアクセス駒込	1,979.51	181	100,375	2022年2月28日	なし
	パークアクセス板橋本町貳番館	3,565.15	181	143,843	2022年2月28日	なし
	芝浦アイランドエアタワー	16,633.38	181	869,629	2021年12月31日	なし
	パークキューブ東品川	10,442.80	181	430,005	2021年7月31日	なし
	パークキューブ笹塚	2,355.85	181	139,092	2021年9月30日	なし
	パークアクセス東十条	2,866.40	181	121,421	2022年1月31日	なし
パークキューブ平和台	2,656.00	181	91,533	2021年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,561.88	181	660,951	2021年12月31日	なし	
パークキューブ日本橋水天宮	4,089.16	181	189,476	2022年2月28日	なし	
パークキューブ銀座イースト	3,276.94	181	152,325	2022年2月28日	なし	
パークキューブ茅場町	1,637.03	181	76,538	2022年2月28日	なし	
パークキューブ本所吾妻橋	2,187.38	181	88,203	2022年2月28日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項	
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	パークアクシス清澄白河	1,159.84	181	49,046	2022年2月28日	なし	
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	181	80,883	2022年2月28日	なし	
	パークアクシス西巢鴨	2,220.18	181	103,646	2022年2月28日	なし	
	パークアクシス上野	1,967.19	181	100,781	2022年2月28日	なし	
	パークアクシス秋葉原E a s t	1,863.64	181	92,325	2022年2月28日	なし	
	パークアクシス茅場町	2,230.83	181	118,841	2022年2月28日	なし	
	パークアクシス錦糸町・親水公園	1,977.78	181	90,394	2022年3月31日	なし	
	パークキューブ春日安藤坂	3,507.44	181	176,836	2021年6月30日	なし	
	パークキューブ亀戸	4,353.18	181	192,287	2021年7月31日	なし	
	パークアクシス新御徒町E a s t	1,821.17	181	87,972	2021年9月30日	なし	
	パークアクシス日本橋本町	1,808.12	181	102,626	2021年9月30日	なし	
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,031.15	181	824,728	2022年3月31日	なし	
	パークキューブ愛宕山タワー	8,106.79	181	481,670	2022年3月31日	なし	
	パークアクシス芝浦	1,236.48	181	74,061	2022年3月31日	なし	
	パークアクシス浅草・蔵前	1,431.23	181	70,203	2022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	4,361.37		181	247,229	2021年4月30日	なし
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,742.15		181	78,318	2021年4月30日	なし
	パークアクシス押上・隅田公園	1,506.26		181	75,410	2021年4月30日	なし
	パークアクシス馬込レジデンス	1,483.36		181	75,698	2021年4月30日	なし
	パークアクシス東上野	1,460.10		181	73,804	2021年4月30日	なし
	パークアクシス東高円寺	2,562.71		181	128,483	2021年4月30日	なし
	パークキューブ新板橋	1,904.66		181	97,080	2022年3月31日	なし
	パークキューブ西新宿	1,756.98		181	123,369	2021年9月30日	なし
	パークアクシス押上テラス	2,498.08		181	132,308	2021年4月30日	なし
	パークアクシス池上	1,391.34		181	68,936	2021年4月30日	なし
	パークアクシス赤塚	2,305.94		181	123,524	2021年5月31日	なし
	パークキューブ大井町レジデンス	2,898.72		181	202,149	2021年6月30日	なし
	パークアクシス東陽町・親水公園	2,515.75		151	115,900	2021年9月30日	なし
	パークキューブ京王八王子II	2,982.51		181	87,097	2021年8月31日	なし
	パークアクシス西船橋	2,039.10		181	71,857	2022年3月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,682.11		181	108,279	2022年2月28日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,145.53		181	141,642	2022年2月28日	なし
	パークアクシス千葉	2,194.73		181	82,355	2022年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,338.66		181	99,856	2021年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	2,941.56		181	157,952	2021年9月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,609.98		181	79,583	2022年2月28日	なし
	パークアクシス横浜山下町	2,325.92		181	109,434	2021年9月30日	なし
	パークアクシス名駅南	5,349.81		181	164,380	2021年8月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,464.64		181	114,632	2021年9月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,473.67		181	95,772	2021年9月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,636.19		181	127,570	2021年9月30日	なし
パークアクシス中呉服町	2,611.17		181	72,441	2021年11月30日	なし	
パークアクシス白壁	4,471.61		181	127,689	2021年11月30日	なし	
パークアクシス仙台	8,485.14		181	241,485	2021年11月30日	なし	
パークアクシス博多美野島	3,431.59		181	90,318	2021年11月30日	なし	
パークアクシス高宮東	2,289.21		181	56,447	2021年11月30日	なし	
パークアクシス札幌植物園前	7,418.69		181	164,402	2021年11月30日	なし	
パークアクシス新さっぽろ	3,640.05		181	81,833	2022年2月28日	なし	
パークアクシスうつつぼ公園	4,640.63		181	184,369	2022年2月28日	なし	
パークキューブ北浜	4,581.54		181	138,224	2021年7月31日	なし	
パークアクシス金山WEST	4,719.65		181	116,861	2021年9月30日	なし	
合計		456,982.24		21,140,919			

(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(本投資法人持分比率31%)」、「パークアクシス赤塚(同55%)」、「パークキューブ大井町レジデンス(同70%)」及び「パークアクシス東陽町・親水公園(同35%)」については、各物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率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南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、2022年3月31日となっています。

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

## 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)	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,078,513	55,984	82,732	46,549
その他賃貸事業収入	43,113	3,432	3,916	2,546
不動産賃貸事業収益合計 A	1,121,626	59,416	86,649	49,095
公租公課	86,527	3,166	4,237	2,368
諸経費	264,585	10,139	15,238	9,566
(うち物件管理委託費)	166,970	5,731	8,115	4,734
(うち修繕費)	68,185	2,703	4,671	3,296
(うち信託報酬)	1,851	442	—	—
(うち水道光熱費)	12,134	432	599	370
(うち保険料)	2,538	86	107	62
(うちテナント募集関係費)	9,493	365	1,665	838
(うちその他賃貸事業費用)	3,412	376	79	264
減価償却費	205,853	11,090	14,508	8,017
不動産賃貸事業費用合計 B	556,966	24,397	33,984	19,952
不動産賃貸事業損益 A-B	564,660	35,018	52,664	29,143
賃貸NOI	770,514	46,109	67,173	37,160

	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,481	142,500	143,020	31,442
その他賃貸事業収入	2,564	7,580	5,823	1,739
不動産賃貸事業収益合計 A	48,045	150,080	148,843	33,182
公租公課	2,294	6,961	5,834	1,619
諸経費	9,802	24,253	23,230	8,687
(うち物件管理委託費)	4,698	13,403	14,205	3,622
(うち修繕費)	2,829	6,950	6,525	3,228
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	256	940	558	256
(うち保険料)	63	169	174	42
(うちテナント募集関係費)	1,673	2,567	1,613	1,470
(うちその他賃貸事業費用)	281	222	152	65
減価償却費	5,604	20,110	21,663	5,629
不動産賃貸事業費用合計 B	17,701	51,324	50,728	15,935
不動産賃貸事業損益 A-B	30,344	98,756	98,115	17,246
賃貸NOI	35,948	118,866	119,778	22,876

	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	53,612	103,425	229,705	61,275
その他貸貸事業収入	2,584	4,197	13,414	2,693
不動産貸貸事業収益合計 A	56,197	107,623	243,120	63,968
公租公課	2,617	5,264	11,160	2,926
諸経費	9,200	18,314	44,049	11,565
(うち物件管理委託費)	5,030	10,142	25,470	5,817
(うち修繕費)	3,205	5,139	10,310	2,242
(うち信託報酬)	—	441	442	442
(うち水道光熱費)	398	509	1,277	344
(うち保険料)	75	133	331	69
(うちテナント募集関係費)	471	1,568	5,204	2,196
(うちその他貸貸事業費用)	18	380	1,012	453
減価償却費	9,478	9,965	24,073	6,012
不動産貸貸事業費用合計 B	21,296	33,544	79,283	20,504
不動産貸貸事業損益 A-B	34,901	74,078	163,837	43,464
賃貸NOI	44,379	84,043	187,910	49,476

	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	92,108	75,983	56,177	316,549
その他貸貸事業収入	4,158	4,258	2,494	12,504
不動産貸貸事業収益合計 A	96,267	80,241	58,671	329,053
公租公課	4,133	4,146	4,091	14,891
諸経費	14,755	15,958	12,773	55,112
(うち物件管理委託費)	8,909	7,775	5,451	34,282
(うち修繕費)	3,418	5,092	4,224	12,722
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	513	535	458	2,173
(うち保険料)	125	104	73	394
(うちテナント募集関係費)	1,759	2,162	2,477	5,329
(うちその他貸貸事業費用)	29	287	87	211
減価償却費	15,442	14,538	9,082	46,633
不動産貸貸事業費用合計 B	34,332	34,644	25,947	116,637
不動産貸貸事業損益 A-B	61,935	45,597	32,723	212,416
賃貸NOI	77,377	60,136	41,806	259,050

	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	36,498	57,369	80,643	63,175
その他貸貸事業収入	1,854	2,469	4,828	1,262
不動産貸貸事業収益合計 A	38,353	59,838	85,472	64,437
公租公課	1,767	2,432	3,714	2,705
諸経費	6,727	9,935	16,959	8,534
(うち物件管理委託費)	3,879	5,266	8,295	6,579
(うち修繕費)	1,504	2,489	5,420	509
(うち信託報酬)	—	442	442	442
(うち水道光熱費)	343	382	593	505
(うち保険料)	53	62	91	63
(うちテナント募集関係費)	740	1,216	2,094	255
(うちその他貸貸事業費用)	205	76	21	177
減価償却費	6,768	6,672	11,280	6,769
不動産貸貸事業費用合計 B	15,263	19,040	31,953	18,010
不動産貸貸事業損益 A-B	23,090	40,797	53,518	46,427
賃貸NOI	29,858	47,469	64,799	53,197

	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	85,344	71,404	46,132	89,029
その他貸貸事業収入	2,517	2,147	2,719	3,322
不動産貸貸事業収益合計 A	87,861	73,552	48,851	92,351
公租公課	4,377	3,189	2,426	5,319
諸経費	10,565	11,451	10,703	19,408
(うち物件管理委託費)	7,669	7,379	4,646	9,098
(うち修繕費)	1,259	1,923	4,422	7,863
(うち信託報酬)	442	442	—	—
(うち水道光熱費)	604	536	278	986
(うち保険料)	112	85	63	154
(うちテナント募集関係費)	380	940	1,190	1,141
(うちその他貸貸事業費用)	97	143	102	163
減価償却費	12,437	9,299	8,801	21,975
不動産貸貸事業費用合計 B	27,380	23,940	21,930	46,704
不動産貸貸事業損益 A-B	60,480	49,611	26,921	45,647
賃貸NOI	72,918	58,911	35,722	67,623

	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	33,283	117,089	57,216	89,241
その他貸貸事業収入	2,680	5,923	3,424	3,749
不動産貸貸事業収益合計 A	35,963	123,012	60,641	92,990
公租公課	1,456	5,741	3,204	4,439
諸経費	6,691	22,547	11,177	15,541
(うち物件管理委託費)	3,537	11,577	5,570	9,002
(うち修繕費)	2,279	7,575	3,967	4,672
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	282	1,046	426	417
(うち保険料)	45	173	79	112
(うちテナント募集関係費)	387	1,875	933	1,225
(うちその他貸貸事業費用)	159	298	199	111
減価償却費	6,156	23,449	9,617	12,500
不動産貸貸事業費用合計 B	14,303	51,738	23,999	32,481
不動産貸貸事業損益 A-B	21,659	71,274	36,641	60,509
貸貸NOI	27,816	94,724	46,258	73,009

	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	155,280	51,051	51,318	112,530
その他貸貸事業収入	9,355	2,117	1,012	4,031
不動産貸貸事業収益合計 A	164,636	53,168	52,330	116,561
公租公課	7,588	2,593	2,278	6,305
諸経費	24,551	9,729	7,462	18,423
(うち物件管理委託費)	14,619	5,792	5,474	11,028
(うち修繕費)	6,705	1,702	1,295	4,844
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,148	384	468	787
(うち保険料)	224	67	59	179
(うちテナント募集関係費)	1,771	1,069	—	1,060
(うちその他貸貸事業費用)	81	713	164	523
減価償却費	30,906	10,011	9,450	20,912
不動産貸貸事業費用合計 B	63,045	22,334	19,191	45,642
不動産貸貸事業損益 A-B	101,590	30,834	33,139	70,919
貸貸NOI	132,496	40,846	42,589	91,832

	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクセス 西ヶ原	パークアクセス 錦糸町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	23,294	43,845	30,163	53,178
その他貸貸事業収入	777	2,344	1,486	3,009
不動産貸貸事業収益合計 A	24,072	46,190	31,650	56,187
公租公課	1,448	1,834	2,018	2,383
諸経費	3,794	7,749	8,516	11,009
(うち物件管理委託費)	2,915	4,475	3,486	5,349
(うち修繕費)	424	2,350	2,719	3,508
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	226	281	721	350
(うち保険料)	32	53	50	81
(うちテナント募集関係費)	166	538	1,516	1,470
(うちその他貸貸事業費用)	28	50	21	249
減価償却費	3,642	7,294	5,798	8,120
不動産貸貸事業費用合計 B	8,884	16,878	16,334	21,513
不動産貸貸事業損益 A-B	15,187	29,311	15,316	34,674
貸貸NOI	18,830	36,606	21,115	42,794

	パークアクセス 辰巳ステージ	パークアクセス 亀戸	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	311,148	86,445	27,006	55,478
その他貸貸事業収入	13,608	4,667	967	4,101
不動産貸貸事業収益合計 A	324,756	91,113	27,974	59,580
公租公課	18,065	4,280	1,400	3,263
諸経費	55,271	18,110	5,053	9,831
(うち物件管理委託費)	28,587	9,131	3,296	5,751
(うち修繕費)	19,615	6,166	1,239	2,468
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	2,632	531	308	335
(うち保険料)	484	140	42	98
(うちテナント募集関係費)	3,793	1,910	140	1,067
(うちその他貸貸事業費用)	156	231	25	110
減価償却費	48,926	14,595	5,202	9,908
不動産貸貸事業費用合計 B	122,263	36,987	11,655	23,003
不動産貸貸事業損益 A-B	202,492	54,125	16,318	36,577
貸貸NOI	251,419	68,721	21,521	46,485

	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	47,335	39,725	572,007	65,382
その他貸貸事業収入	3,744	1,947	27,856	2,130
不動産貸貸事業収益合計 A	51,079	41,672	599,863	67,513
公租公課	2,480	1,851	27,385	3,369
諸経費	9,452	6,961	125,604	9,162
(うち物件管理委託費)	5,009	4,509	76,386	6,205
(うち修繕費)	2,797	1,419	28,050	1,752
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	466	332	8,951	496
(うち保険料)	75	56	893	95
(うちテナント募集関係費)	932	588	9,519	440
(うちその他貸貸事業費用)	171	55	1,802	171
減価償却費	8,178	5,334	92,647	10,528
不動産貸貸事業費用合計 B	20,110	14,148	245,637	23,060
不動産貸貸事業損益 A-B	30,968	27,524	354,225	44,452
貸貸NOI	39,147	32,859	446,873	54,980

	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	37,788	38,386	100,948	143,675
その他貸貸事業収入	2,212	1,767	4,347	8,750
不動産貸貸事業収益合計 A	40,001	40,153	105,295	152,425
公租公課	2,482	2,375	5,486	6,703
諸経費	8,121	8,550	18,302	25,371
(うち物件管理委託費)	4,252	4,946	11,037	13,524
(うち修繕費)	2,821	2,279	4,525	5,361
(うち信託報酬)	—	—	442	—
(うち水道光熱費)	347	361	682	2,602
(うち保険料)	73	64	146	200
(うちテナント募集関係費)	571	642	1,464	3,250
(うちその他貸貸事業費用)	54	255	3	432
減価償却費	8,374	8,113	17,405	21,519
不動産貸貸事業費用合計 B	18,977	19,039	41,195	53,594
不動産貸貸事業損益 A-B	21,023	21,114	64,100	98,830
貸貸NOI	29,397	29,227	81,506	120,349

	パークアクシス 蒲田壱番館	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	38,408	28,940	49,775	71,330
その他貸貸事業収入	1,302	1,613	1,790	4,064
不動産貸貸事業収益合計 A	39,710	30,553	51,566	75,395
公租公課	2,078	1,549	2,468	4,506
諸経費	6,545	5,716	8,259	16,650
（うち物件管理委託費）	4,126	3,538	4,966	8,247
（うち修繕費）	1,429	1,324	1,728	6,293
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	319	356	641	671
（うち保険料）	58	48	73	125
（うちテナント募集関係費）	447	237	650	1,207
（うちその他貸貸事業費用）	165	211	198	105
減価償却費	6,661	5,662	8,418	17,556
不動産貸貸事業費用合計 B	15,285	12,929	19,146	38,713
不動産貸貸事業損益 A-B	24,425	17,623	32,419	36,681
貸貸NOI	31,086	23,286	40,838	54,238

	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	445,552	213,235	68,974	60,211
その他貸貸事業収入	30,120	9,452	3,542	3,876
不動産貸貸事業収益合計 A	475,673	222,687	72,517	64,088
公租公課	21,450	11,424	3,659	3,089
諸経費	190,580	35,061	13,603	12,464
（うち物件管理委託費）	70,162	21,539	7,714	5,893
（うち修繕費）	33,232	6,735	3,770	4,453
（うち信託報酬）	538	400	—	—
（うち水道光熱費）	12,105	1,006	941	495
（うち保険料）	927	359	99	88
（うちテナント募集関係費）	8,870	3,634	998	1,462
（うちその他貸貸事業費用）	64,743	1,386	78	70
減価償却費	91,961	44,386	10,973	10,743
不動産貸貸事業費用合計 B	303,992	90,872	28,236	26,297
不動産貸貸事業損益 A-B	171,680	131,814	44,280	37,790
貸貸NOI	263,642	176,201	55,254	48,534

	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	45,390	327,759	93,959	75,536
その他貸貸事業収入	2,228	17,465	3,234	2,678
不動産貸貸事業収益合計 A	47,619	345,225	97,194	78,215
公租公課	2,698	18,109	4,226	3,731
諸経費	9,072	71,984	14,968	12,156
(うち物件管理委託費)	4,829	36,570	8,082	6,812
(うち修繕費)	2,224	14,336	3,837	2,321
(うち信託報酬)	400	—	400	400
(うち水道光熱費)	502	3,297	692	564
(うち保険料)	86	474	146	118
(うちテナント募集関係費)	631	15,376	1,331	1,551
(うちその他貸貸事業費用)	398	1,928	477	387
減価償却費	10,711	52,776	17,265	15,216
不動産貸貸事業費用合計 B	22,482	142,870	36,460	31,105
不動産貸貸事業損益 A-B	25,136	202,355	60,733	47,110
貸貸NOI	35,848	255,131	77,999	62,327

	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)	181	181	181	181
貸貸事業収入	37,954	43,739	24,321	40,109
その他貸貸事業収入	2,249	2,380	993	748
不動産貸貸事業収益合計 A	40,204	46,120	25,315	40,857
公租公課	1,777	2,282	1,232	2,254
諸経費	6,152	10,783	6,868	5,981
(うち物件管理委託費)	3,688	4,212	2,808	4,330
(うち修繕費)	1,403	5,005	3,077	408
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	300	590	251	420
(うち保険料)	45	62	34	67
(うちテナント募集関係費)	662	829	559	377
(うちその他貸貸事業費用)	51	83	137	376
減価償却費	4,496	7,039	3,819	8,767
不動産貸貸事業費用合計 B	12,425	20,105	11,919	17,002
不動産貸貸事業損益 A-B	27,778	26,014	13,395	23,854
貸貸NOI	32,275	33,054	17,214	32,621

	パークアクシス 西巢鴨	パークアクシス 上野	パークアクシス 秋葉原E a s t	パークアクシス 茅場町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	51,397	49,976	45,783	58,932
その他貸貸事業収入	2,350	2,008	2,308	3,136
不動産貸貸事業収益合計 A	53,747	51,984	48,091	62,068
公租公課	2,821	2,524	2,428	3,447
諸経費	8,965	9,325	10,196	12,869
(うち物件管理委託費)	5,321	5,668	5,307	6,108
(うち修繕費)	2,454	2,069	3,025	3,041
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	516	443	446	549
(うち保険料)	75	76	72	102
(うちテナント募集関係費)	524	690	1,172	2,781
(うちその他貸貸事業費用)	72	377	172	285
減価償却費	9,499	10,162	9,800	14,174
不動産貸貸事業費用合計 B	21,286	22,012	22,426	30,491
不動産貸貸事業損益 A-B	32,461	29,971	25,665	31,576
貸貸NOI	41,960	40,134	35,466	45,751

	パークアクシス 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	パークアクシス 新御徒町E a s t
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	44,825	87,691	95,353	43,624
その他貸貸事業収入	2,777	3,705	4,060	2,142
不動産貸貸事業収益合計 A	47,603	91,397	99,414	45,767
公租公課	2,497	4,596	4,896	2,310
諸経費	27,683	16,389	15,540	7,647
(うち物件管理委託費)	5,245	7,936	9,539	4,512
(うち修繕費)	20,741	4,847	3,186	1,832
(うち信託報酬)	—	400	400	—
(うち水道光熱費)	451	761	598	341
(うち保険料)	80	116	135	57
(うちテナント募集関係費)	996	1,601	1,368	780
(うちその他貸貸事業費用)	168	725	311	123
減価償却費	10,510	14,280	16,029	7,208
不動産貸貸事業費用合計 B	40,691	35,266	36,466	17,166
不動産貸貸事業損益 A-B	6,912	56,130	62,947	28,601
貸貸NOI	17,422	70,411	78,977	35,809

	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)	181	181	181	181
賃貸事業収入	50,891	408,974	238,855	36,726
その他賃貸事業収入	1,942	21,598	13,348	1,028
不動産賃貸事業収益合計 A	52,834	430,573	252,204	37,754
公租公課	2,508	19,845	13,517	2,166
諸経費	7,222	269,108	55,574	5,477
(うち物件管理委託費)	5,133	41,525	31,641	4,518
(うち修繕費)	816	21,735	15,616	296
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	410	2,124	2,846	321
(うち保険料)	60	771	305	42
(うちテナント募集関係費)	731	7,336	4,535	263
(うちその他賃貸事業費用)	70	195,616	629	35
減価償却費	7,722	53,924	36,150	5,331
不動産賃貸事業費用合計 B	17,453	342,878	105,242	12,976
不動産賃貸事業損益 A-B	35,380	87,694	146,961	24,778
賃貸NOI	43,103	141,619	183,112	30,110

	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)	181	181	181	181
賃貸事業収入	34,813	122,598	38,837	37,395
その他賃貸事業収入	1,921	5,798	1,744	1,116
不動産賃貸事業収益合計 A	36,734	128,397	40,581	38,512
公租公課	1,964	5,290	1,982	1,910
諸経費	7,248	20,017	8,287	5,676
(うち物件管理委託費)	3,852	10,819	5,006	3,138
(うち修繕費)	2,061	4,991	1,860	1,374
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	383	1,003	422	414
(うち保険料)	47	153	61	56
(うちテナント募集関係費)	862	2,857	877	176
(うちその他賃貸事業費用)	41	192	59	515
減価償却費	5,787	19,422	7,769	7,233
不動産賃貸事業費用合計 B	15,000	44,730	18,038	14,821
不動産賃貸事業損益 A-B	21,733	83,667	22,542	23,690
賃貸NOI	27,520	103,089	30,311	30,924

	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)	181	181	181	181
賃貸事業収入	37,538	36,599	63,713	48,141
その他賃貸事業収入	1,466	2,333	3,108	1,415
不動産賃貸事業収益合計 A	39,004	38,932	66,822	49,557
公租公課	2,068	1,620	3,160	2,961
諸経費	6,171	5,791	11,830	7,159
(うち物件管理委託費)	3,995	3,735	6,343	4,661
(うち修繕費)	1,189	1,095	3,062	1,542
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	299	398	1,041	369
(うち保険料)	53	51	103	63
(うちテナント募集関係費)	581	436	1,230	487
(うちその他賃貸事業費用)	51	74	50	35
減価償却費	6,937	6,710	14,957	9,392
不動産賃貸事業費用合計 B	15,177	14,122	29,948	19,512
不動産賃貸事業損益 A-B	23,827	24,809	36,874	30,044
賃貸NOI	30,764	31,519	51,831	39,436

	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	パークアクシス 赤塚
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	61,177	65,610	34,184	61,254
その他賃貸事業収入	1,477	3,038	720	3,013
不動産賃貸事業収益合計 A	62,655	68,649	34,904	64,268
公租公課	2,639	2,907	1,691	—
諸経費	11,535	11,775	4,604	8,815
(うち物件管理委託費)	6,711	7,035	3,224	5,718
(うち修繕費)	2,610	2,035	527	1,422
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	680	480	293	795
(うち保険料)	63	100	52	138
(うちテナント募集関係費)	1,420	2,033	470	712
(うちその他賃貸事業費用)	50	89	35	27
減価償却費	7,920	12,337	6,264	11,421
不動産賃貸事業費用合計 B	22,095	27,021	12,560	20,236
不動産賃貸事業損益 A-B	40,559	41,627	22,344	44,031
賃貸NOI	48,480	53,965	28,608	55,453

	パークキューブ 大井町レジデンス	パークアクシス 東陽町・親水公園	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋
運用日数(日)	181	151	181	181
賃貸事業収入	100,244	47,947	43,191	35,633
その他賃貸事業収入	3,472	2,466	1,496	1,303
不動産賃貸事業収益合計 A	103,716	50,413	44,687	36,937
公租公課	—	—	2,738	2,354
諸経費	12,583	6,778	5,873	5,632
（うち物件管理委託費）	8,456	4,251	4,311	4,141
（うち修繕費）	1,511	1,363	585	880
（うち信託報酬）	—	—	442	—
（うち水道光熱費）	487	353	332	275
（うち保険料）	123	88	79	63
（うちテナント募集関係費）	1,914	468	119	190
（うちその他賃貸事業費用）	90	254	2	81
減価償却費	16,451	9,235	9,947	8,879
不動産賃貸事業費用合計 B	29,035	16,014	18,559	16,865
不動産賃貸事業損益 A-B	74,681	34,399	26,127	20,071
賃貸NOI	91,132	43,635	36,075	28,950

	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	パークキューブ 北松戸
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	53,694	70,239	40,839	49,518
その他賃貸事業収入	2,809	4,727	1,712	1,927
不動産賃貸事業収益合計 A	56,504	74,967	42,551	51,445
公租公課	3,398	4,426	2,557	2,374
諸経費	10,794	14,918	8,427	10,282
（うち物件管理委託費）	5,930	8,820	5,821	5,356
（うち修繕費）	3,219	2,450	625	3,739
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	439	2,411	759	481
（うち保険料）	106	134	79	93
（うちテナント募集関係費）	870	870	734	557
（うちその他賃貸事業費用）	228	231	406	54
減価償却費	13,952	17,249	11,195	11,253
不動産賃貸事業費用合計 B	28,145	36,594	22,180	23,909
不動産賃貸事業損益 A-B	28,359	38,372	20,370	27,535
賃貸NOI	42,312	55,622	31,566	38,789

	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	パークアクシス 名駅南
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	78,327	39,464	54,267	81,514
その他貸貸事業収入	3,033	2,365	2,524	1,809
不動産貸貸事業収益合計 A	81,360	41,829	56,792	83,324
公租公課	3,864	2,008	3,284	5,436
諸経費	14,790	7,097	8,484	14,984
(うち物件管理委託費)	8,512	4,783	6,095	7,948
(うち修繕費)	4,590	986	1,121	3,912
(うち信託報酬)	400	—	—	—
(うち水道光熱費)	403	307	522	1,013
(うち保険料)	121	61	85	159
(うちテナント募集関係費)	646	800	588	1,247
(うちその他貸貸事業費用)	116	157	70	702
減価償却費	17,638	9,071	11,206	18,618
不動産貸貸事業費用合計 B	36,293	18,177	22,974	39,038
不動産貸貸事業損益 A-B	45,067	23,651	33,817	44,285
貸貸NOI	62,705	32,723	45,024	62,904

	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	パークアクシス 中呉服町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	56,844	47,492	63,260	35,922
その他貸貸事業収入	810	439	700	265
不動産貸貸事業収益合計 A	57,655	47,932	63,961	36,188
公租公課	3,555	3,452	4,328	2,804
諸経費	11,325	13,742	14,272	9,950
(うち物件管理委託費)	6,071	5,502	6,974	5,018
(うち修繕費)	2,766	5,936	4,712	3,944
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	651	437	486	497
(うち保険料)	111	92	115	74
(うちテナント募集関係費)	1,182	930	700	295
(うちその他貸貸事業費用)	540	842	1,283	119
減価償却費	12,107	11,946	14,376	7,525
不動産貸貸事業費用合計 B	26,987	29,141	32,977	20,280
不動産貸貸事業損益 A-B	30,667	18,791	30,984	15,908
貸貸NOI	42,774	30,737	45,360	23,433

	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	パークアクシス 高宮東
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	63,320	119,750	44,788	27,991
その他貸貸事業収入	508	2,399	653	492
不動産貸貸事業収益合計 A	63,828	122,150	45,441	28,483
公租公課	4,834	7,722	3,937	2,528
諸経費	11,128	24,684	9,386	7,989
(うち物件管理委託費)	7,152	12,890	5,077	3,276
(うち修繕費)	1,525	7,240	2,246	2,895
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	782	1,069	480	427
(うち保険料)	131	218	107	72
(うちテナント募集関係費)	1,131	1,656	382	751
(うちその他貸貸事業費用)	404	1,609	1,092	565
減価償却費	13,263	23,121	10,853	8,874
不動産貸貸事業費用合計 B	29,226	55,528	24,176	19,391
不動産貸貸事業損益 A-B	34,601	66,621	21,264	9,092
貸貸NOI	47,865	89,743	32,117	17,966

	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 うつぼ公園	パークキューブ 北浜
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	81,525	40,580	91,426	68,543
その他貸貸事業収入	1,307	377	2,836	599
不動産貸貸事業収益合計 A	82,833	40,958	94,263	69,143
公租公課	8,196	3,868	5,726	4,420
諸経費	18,965	7,556	15,858	11,766
(うち物件管理委託費)	8,904	4,417	10,088	6,681
(うち修繕費)	6,009	1,760	3,727	3,285
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,620	772	724	567
(うち保険料)	188	97	175	138
(うちテナント募集関係費)	931	386	747	826
(うちその他貸貸事業費用)	1,310	123	395	267
減価償却費	19,078	12,125	20,296	17,421
不動産貸貸事業費用合計 B	46,239	23,550	41,881	33,607
不動産貸貸事業損益 A-B	36,594	17,407	52,382	35,535
貸貸NOI	55,672	29,533	72,678	52,956

	パークアクシス 金山WEST	ドリーミー芦屋	ドリーミー京都二条	駿台堀川寮
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	57,950	40,404	39,492	37,002
その他賃貸事業収入	1,354	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	59,304	40,404	39,492	37,002
公租公課	4,116	3,084	2,144	2,092
諸経費	8,412	707	363	388
(うち物件管理委託費)	4,139	—	—	—
(うち修繕費)	2,531	605	273	312
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	607	—	—	—
(うち保険料)	122	101	90	76
(うちテナント募集関係費)	792	—	—	—
(うちその他賃貸事業費用)	219	—	—	—
減価償却費	9,560	7,334	9,174	8,291
不動産賃貸事業費用合計 B	22,089	11,125	11,682	10,771
不動産賃貸事業損益 A-B	37,215	29,278	27,809	26,230
賃貸NOI	46,775	36,612	36,984	34,521

	ドリーミー洛北	立教大学国際交流 寮RU I D志木	ドリーミー中板橋	フィロソフィア 西台
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	16,476	55,500	38,244	45,000
その他賃貸事業収入	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	16,476	55,500	38,244	45,000
公租公課	1,172	2,536	2,702	2,937
諸経費	3,548	205	220	318
(うち物件管理委託費)	—	—	—	—
(うち修繕費)	3,501	125	154	227
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	46	80	65	80
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他賃貸事業費用)	—	—	—	10
減価償却費	5,502	10,423	7,852	10,155
不動産賃貸事業費用合計 B	10,222	13,165	10,776	13,410
不動産賃貸事業損益 A-B	6,253	42,334	27,467	31,589
賃貸NOI	11,755	52,758	35,320	41,744

	ドーマー武蔵小杉	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 (底地)
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	43,284	23,291	53,622	17,064
その他貸貸事業収入	—	4	3	18
不動産貸貸事業収益合計 A	43,284	23,296	53,625	17,082
公租公課	2,756	1,804	5,182	620
諸経費	326	381	3,341	—
（うち物件管理委託費）	—	28	70	—
（うち修繕費）	251	305	1,210	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	74	45	116	—
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	1	1,944	—
減価償却費	9,453	5,748	13,638	—
不動産貸貸事業費用合計 B	12,535	7,934	22,162	620
不動産貸貸事業損益 A-B	30,748	15,361	31,463	16,462
貸貸NOI	40,201	21,110	45,102	16,462

	ドーマー西荻窪	グランダ金沢八景	ドーマー上杉	ドーマー小田原
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	30,240	(注)	38,508	24,945
その他貸貸事業収入	—	(注)	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	30,240	(注)	38,508	24,945
公租公課	1,131	1,526	2,319	1,666
諸経費	250	42	4,219	402
（うち物件管理委託費）	—	—	—	—
（うち修繕費）	200	—	4,134	338
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	50	42	85	64
（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	3,741	5,549	3,061	4,446
不動産貸貸事業費用合計 B	5,122	7,118	9,600	6,514
不動産貸貸事業損益 A-B	25,117	15,261	28,907	18,430
貸貸NOI	28,858	20,811	31,968	22,877

(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。

		チサンホテル広島
運用日数(日)		181
貸貸事業収入		61,200
その他貸貸事業収入		—
不動産貸貸事業収益合計 A		61,200
公租公課		5,620
諸経費		21,064
(うち物件管理委託費)		115
(うち修繕費)		20,814
(うち信託報酬)		—
(うち水道光熱費)		—
(うち保険料)		134
(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		5,273
不動産貸貸事業費用合計 B		31,958
不動産貸貸事業損益 A-B		29,241
貸貸NOI		34,515

## 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2021年2月28日です。

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			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	31,300	32,400	3.6%	30,800	3.4%	3.8%	33,700	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	2,300	2,350	3.5%	2,250	3.3%	3.7%	1,180	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,760	3,850	3.4%	3,670	3.2%	3.6%	2,530	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	2,100	2,150	3.4%	2,050	3.2%	3.6%	1,640	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,760	1,790	3.9%	1,740	3.7%	4.1%	1,070	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	6,210	6,340	3.7%	6,150	3.5%	3.9%	5,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス文京ステージ	4,440	5,790	5,920	3.9%	5,740	3.7%	4.1%	3,220	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	1,360	1,380	3.6%	1,330	3.4%	3.8%	825	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	2,030	2,060	4.0%	2,010	3.8%	4.2%	1,140	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	4,410	4,510	3.7%	4,370	3.5%	3.9%	4,460	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	9,750	9,970	3.7%	9,660	3.5%	3.9%	6,470	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,680	2,740	3.6%	2,620	3.4%	3.8%	1,340	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス本郷の社	2,910	4,060	4,150	3.5%	3,960	3.3%	3.7%	2,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	3,380	3,450	3.7%	3,350	3.5%	3.9%	2,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木榎町公園	2,170	2,610	2,670	3.4%	2,550	3.2%	3.6%	3,300	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	14,100	14,400	3.5%	13,800	3.3%	3.7%	7,150	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,450	1,480	3.6%	1,420	3.4%	3.8%	621	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,590	2,640	3.5%	2,530	3.3%	3.7%	962	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,620	3,700	3.5%	3,540	3.3%	3.7%	1,530	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,670	2,730	3.5%	2,610	3.3%	3.7%	1,580	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,500	3,570	3.6%	3,420	3.4%	3.8%	1,510	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,900	2,960	3.6%	2,840	3.4%	3.8%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,840	1,880	3.9%	1,820	3.7%	4.1%	1,380	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	3,170	3,220	4.1%	3,150	3.9%	4.3%	2,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,340	1,370	3.9%	1,330	3.7%	4.1%	799	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	4,250	4,330	4.2%	4,220	4.0%	4.4%	3,490	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	2,380	2,430	3.7%	2,330	3.5%	3.9%	1,220	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	3,550	3,600	4.0%	3,530	3.8%	4.2%	2,420	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	6,850	6,990	3.6%	6,700	3.4%	3.8%	2,990	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,970	2,000	3.8%	1,950	3.6%	4.0%	1,720	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,920	1,950	4.0%	1,900	3.8%	4.2%	986	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,570	4,670	3.6%	4,470	3.4%	3.8%	2,000	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	923	943	3.5%	903	3.3%	3.7%	798	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,680	1,710	4.0%	1,660	3.8%	4.2%	864	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西ヶ原	840	1,090	1,110	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	724	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	2,240	2,280	3.7%	2,190	3.5%	3.9%	956	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	10,900	11,100	4.3%	10,800	4.1%	4.5%	7,040	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	3,020	3,060	4.3%	3,000	4.1%	4.5%	1,950	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	968	985	4.1%	960	3.9%	4.3%	609	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	2,220	2,260	3.7%	2,170	3.5%	3.9%	1,020	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,640	1,670	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,100	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,680	1,710	3.6%	1,640	3.4%	3.8%	810	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス豊洲	14,300	20,500	20,800	4.1%	20,300	3.9%	4.3%	13,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	2,570	2,630	4.0%	2,550	3.8%	4.2%	1,880	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,290	1,300	4.2%	1,280	4.0%	4.4%	906	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,290	1,310	4.4%	1,280	4.1%	4.7%	919	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	3,860	3,940	3.8%	3,830	3.6%	4.0%	3,350	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,910	6,040	3.9%	5,860	3.7%	4.1%	4,750	大和不動産鑑定株式会社

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2021年2月期決算短信

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 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	1,400	1,430	4.1%	1,390	3.9%	4.3%	812	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	973	988	4.3%	966	4.1%	4.5%	602	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,980	2,020	4.0%	1,960	3.8%	4.2%	1,210	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	2,440	2,470	4.2%	2,420	4.0%	4.4%	1,500	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアクタワー(注2)	7,905	10,600	-	-	10,600	3.5%	5.3%	5,840	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	7,750	7,920	4.2%	7,680	3.9%	4.5%	5,270	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,920	2,990	3.6%	2,850	3.4%	3.8%	1,380	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,440	2,490	3.7%	2,380	3.5%	3.9%	941	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,490	1,510	4.3%	1,480	4.1%	4.5%	1,280	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	13,600	13,900	3.8%	13,500	3.6%	4.0%	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	4,050	4,140	3.6%	3,960	3.4%	3.8%	1,910	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	3,210	3,270	3.6%	3,140	3.4%	3.8%	1,830	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,680	1,710	3.6%	1,640	3.4%	3.8%	756	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,880	1,910	3.7%	1,840	3.5%	3.9%	670	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	980	1,000	3.7%	960	3.5%	3.9%	479	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,420	1,450	4.0%	1,410	3.8%	4.2%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,900	1,940	4.0%	1,880	3.8%	4.2%	1,280	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,870	1,900	4.0%	1,860	3.8%	4.2%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原E a s t	1,369	1,790	1,830	4.0%	1,770	3.8%	4.2%	946	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,400	2,460	3.9%	2,380	3.7%	4.1%	2,040	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	1,720	1,750	4.1%	1,700	3.9%	4.3%	1,110	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	3,790	3,860	3.6%	3,710	3.4%	3.8%	1,800	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,900	4,040	3.7%	3,840	3.5%	3.9%	2,440	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス新御徒町E a s t	1,299	1,650	1,680	4.0%	1,640	3.8%	4.2%	1,310	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	2,110	2,150	3.7%	2,090	3.5%	3.9%	1,260	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	4,950	4,920	(注6)	4,960	(注6)	-	4,270	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	10,200	10,400	3.5%	10,000	3.3%	3.7%	7,470	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	1,460	1,490	3.6%	1,420	3.4%	3.8%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,480	1,510	3.6%	1,450	3.4%	3.8%	579	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	5,470	5,570	3.6%	5,360	3.4%	3.8%	2,660	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	1,620	1,650	3.6%	1,580	3.4%	3.8%	716	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,420	1,470	3.8%	1,400	3.6%	4.0%	583	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	1,670	1,700	3.8%	1,640	3.6%	4.0%	1,260	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	1,520	1,550	3.7%	1,490	3.5%	3.9%	1,050	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	2,540	2,590	4.0%	2,520	3.8%	4.2%	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	1,980	2,010	3.8%	1,940	3.6%	4.0%	784	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ西新宿	2,400	2,710	2,760	3.7%	2,660	3.5%	3.9%	1,330	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上テラス	2,610	2,970	3,030	3.6%	2,900	3.4%	3.8%	1,370	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス池上	1,260	1,390	1,410	3.9%	1,370	3.7%	4.1%	1,290	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス赤塚(注3)	2,420	2,640	2,695	3.9%	2,585	3.7%	4.1%	1,490	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ 大井町レジデンス(注4)	4,064	4,450	4,550	3.7%	4,410	3.5%	3.9%	3,210	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町・親水公園 (注5)	2,233	2,380	2,408	3.9%	2,348	3.6%	4.1%	2,212	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	1,490	1,510	4.3%	1,460	4.1%	4.5%	733	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	1,050	1,060	4.6%	1,040	4.4%	4.8%	868	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	1,800	1,830	4.5%	1,780	4.3%	4.7%	1,020	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	2,070	2,100	4.7%	2,050	4.5%	4.9%	1,280	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,120	1,130	4.8%	1,110	4.6%	5.0%	680	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,520	1,540	4.6%	1,500	4.4%	4.8%	634	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	3,140	3,200	4.0%	3,070	3.8%	4.2%	1,470	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,410	1,430	4.3%	1,400	4.1%	4.5%	740	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	1,940	1,970	4.2%	1,920	4.0%	4.4%	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	2,520	2,550	4.7%	2,500	4.5%	4.9%	2,320	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,760	1,790	4.6%	1,750	4.4%	4.8%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,520	1,550	4.1%	1,490	3.9%	4.3%	1,260	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,910	1,950	4.2%	1,870	4.0%	4.4%	1,210	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	1,080	1,100	4.2%	1,060	4.0%	4.4%	722	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,940	1,970	4.7%	1,930	4.5%	4.9%	1,580	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	3,290	3,330	5.1%	3,270	4.9%	5.3%	2,570	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,130	1,140	4.9%	1,130	4.7%	5.1%	1,460	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	705	711	4.9%	702	4.7%	5.1%	863	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		
パークアクシス札幌植物園前	1,650	2,040	2,060	5.0%	2,030	4.8%	5.2%	2,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	982	992	5.2%	977	5.0%	5.4%	842	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%	2,060	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,120	2,150	4.6%	2,100	4.4%	4.8%	1,540	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス金山WEST	1,770	1,970	2,000	4.3%	1,940	4.1%	4.5%	1,170	JLL森井鑑定株式会社
賃貸住宅合計	302,552	380,111							
ドゥーミー芦屋	928	1,400	1,410	4.9%	1,380	4.6%	5.1%	1,230	JLL森井鑑定株式会社
ドゥーミー京都二条	991	1,430	1,450	4.7%	1,410	4.4%	4.9%	1,140	JLL森井鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,360	1,380	4.7%	1,340	4.5%	4.9%	842	JLL森井鑑定株式会社
ドゥーミー路北	374	526	533	5.1%	518	4.9%	5.3%	345	JLL森井鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUI D志木	1,478	2,040	2,060	5.0%	2,010	4.8%	5.2%	737	JLL森井鑑定株式会社
ドゥーミー中板橋	1,041	1,510	1,530	4.4%	1,480	4.2%	4.6%	1,030	JLL森井鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,750	1,780	4.5%	1,720	4.3%	4.7%	810	JLL森井鑑定株式会社
ドゥーミー武蔵小杉	1,152	1,650	1,670	4.7%	1,620	4.5%	4.9%	1,070	JLL森井鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	691	695	5.4%	689	5.2%	5.6%	604	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%	1,350	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7)872	一般財団法人日本不動産研究所
ドゥーミー西荻窪	1,100	1,210	1,230	4.4%	1,200	(注8)	4.6%	1,130	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	941	957	4.3%	924	4.1%	4.5%	458	JLL森井鑑定株式会社
ドゥーミー上杉	1,050	1,270	1,290	5.1%	1,250	4.9%	5.3%	977	JLL森井鑑定株式会社
ドゥーミー小田原	521	632	634	6.3%	631	6.1%	6.5%	597	大和不動産鑑定株式会社
チサンホテル広島	1,880	1,830	1,830	5.0%	1,830	4.8%	5.2%	1,790	大和不動産鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	15,889	20,571							
総合計	318,441	400,682							

(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)パークアクシス赤塚における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率55%に相当する金額を記載しています。

(注4)パークキューブ大井町レジデンスにおける「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率70%に相当する金額を記載しています。

(注5)パークアクシス東陽町・親水公園における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率35%に相当する金額を記載しています。

(注6)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7)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8)ドゥーミー西荻窪における「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2期間に区分し査定されています。

初年度～5年度:4.4%、6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	2020年12月22日	-	-	2,501,366	9,403,000
	清水建設株式会社	2020年12月22日	-	-	796,425	3,297,000
	清水建設株式会社	2020年12月22日	-	-	171,341	313,000
	清水建設株式会社	2019年6月28日	-	-	995,997	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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	81,020	981,000
パークアクセス青山骨董通り	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	54,560	630,000
パークアクセス神楽坂ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	41,490	679,000
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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	-	-	199,820	3,426,000
パークアクセス浜松町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	70,970	866,000
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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	60,720	787,000
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	2020年12月21日	-	-	91,180	958,700
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	2020年12月21日	-	-	70,103	678,900
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	2020年12月21日	-	-	104,278	1,144,400
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	2020年12月21日	-	-	96,471	903,300
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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	-	-	37,140	573,000
パークアクセス錦糸町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	-	-	56,410	748,000
パークアクセス辰巳ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	-	-	328,760	5,072,000
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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年12月21日	-	-	40,340	472,000

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)
パークアクシス板橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	68,900	879,000
パークアクシス押上	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	60,710	809,000
パークアクシス高田馬場	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	43,940	518,000
パークアクシス豊洲	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年12月21日	—	—	545,630	8,030,000
パークアクシス八丁堀	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	62,140	968,000
パークアクシス板橋本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	57,190	699,000
パークアクシス住吉	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	54,960	741,000
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
パークアクシス蒲田壱番館	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
パークアクシス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2015年12月18日	—	—	37,100	488,000
パークアクシス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	35,149	557,900
パークアクシス板橋本町貳番館	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
パークアクシス東十条	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
パークアクシス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	17,793	271,000
パークアクシス浅草橋二丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	44,490	706,000
パークアクシス西巢鴨	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,780	868,000
パークアクシス上野	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,980	779,000
パークアクシス秋葉原E a s t	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,020	726,000
パークアクシス茅場町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	67,920	1,018,000
パークアクシス錦糸町・親水公園	SOMPOリスク 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
パークアクシス新御徒町E a s t	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	38,139	459,200
パークアクシス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	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
パークアクシス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	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	2019年10月21日	-	-	88,750	1,270,900
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	2019年10月21日	-	-	36,952	521,100
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	2019年10月21日	-	-	33,297	474,900
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
パークアクシス赤塚(注8)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年3月9日	-	-	16,333	686,455
パークキューブ大井町レジデンス (注8)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年6月15日	-	-	26,939	989,730
パークアクシス東陽町・親水公園 (注8)	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年9月10日	-	-	48,118	877,800
パークキューブ京王八王子II	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	59,940	946,000
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	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	87,280	1,179,000
パークアクシス高宮東	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	-	-	64,640	803,000
パークアクシス札幌植物園前	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	-	-	169,290	2,061,000
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け公園	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	150	14,835,655	163,838,111

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)
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
ドーミー京都二条	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
立教大学国際交流寮RUID志木	SOMPOリスク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	180	15,866,684	174,341,611

(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(本投資法人持分比率31%)」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を乗じて算出しています。

(注8) 「パークアクシス赤塚(本投資法人持分比率55%)」、「パークキューブ大井町レジデンス(同70%)」及び「パークアクシス東陽町・親水公園(同35%)」に係る金額は、各物件全体の金額に本投資法人持分比率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%
パークアクシス学芸大学		5.0%
パークアクシス渋谷神南		4.1%
パークアクシス青山骨董通り		4.5%
パークアクシス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクシス白金台		4.2%
パークアクシス文京ステージ		3.6%
パークアクシス月島		3.2%
パークアクシス大塚		2.4%
パークアクシス南麻布		3.0%
パークアクシス日本橋ステージ		4.5%
パークアクシス浜松町		3.3%
パークアクシス本郷の社		4.0%
パークアクシス溜池山王		3.5%
パークアクシス六本木檜町公園		5.8%
パークアクシス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクシス御徒町		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%
パークアクシス目黒本町		5.8%
パークアクシス新板橋(イースト)		3.4%
パークアクシス新板橋(ウエスト)		3.3%
パークアクシス秋葉原		3.3%
パークアクシス東陽町		5.8%
パークアクシス滝野川		4.0%
パークアクシス浅草橋		3.2%
パークアクシス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクシス門前仲町		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%
パークアクシス西ヶ原		2.4%
パークアクシス錦糸町		4.2%
パークアクシス辰巳ステージ		5.1%
パークアクシス亀戸		5.6%
パークアクシス方南町		3.0%
パークアクシス板橋		5.3%
パークアクシス押上		4.9%
パークアクシス高田馬場		2.7%
パークアクシス豊洲		3.9%
パークアクシス八丁堀		3.2%
パークアクシス板橋本町		4.0%
パークアクシス住吉		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%	
パークアクシス蒲田老番館	6.7%	
パークアクシス台東根岸	4.2%	
パークアクシス駒込	2.5%	
パークアクシス板橋本町式番館	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%	
パークアクシス東十条	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%	
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%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークアクシス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	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%
パークアクシス赤塚		3.2%
パークキューブ大井町レジデンス		4.0%
パークアクシス東陽町・親水公園		5.8%
パークキューブ京王八王子II		4.0%
パークアクシス西船橋		3.2%
パークアクシス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクシス千葉新町		1.9%
パークアクシス千葉		2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクシス横浜反町公園		4.1%
パークアクシス横浜山下町		8.2%
パークアクシス名駅南		3.7%
パークアクシス丸の内		2.9%
パークアクシス六本松		2.5%
パークアクシス博多駅南		3.0%
パークアクシス中呉服町		2.9%
パークアクシス白壁		3.0%
パークアクシス仙台		2.8%
パークアクシス博多美野島		2.7%
パークアクシス高宮東		5.1%
パークアクシス札幌植物園前		1.1%
パークアクシス新さっぽろ		2.4%
パークアクシスうつぼ公園		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%	
ドーミー京都二条	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)	2.5%	

(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2021年2月22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年間において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128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

2021年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	専有部エアコン更新工事 (第一期)	自 2021年8月 至 2022年2月	225	-	-
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 2021年3月 至 2021年8月	80	-	-
ドーミー上杉	宮城県仙台市 青葉区	共用部修繕工事	自 2021年8月 至 2021年12月	70	-	-
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 2021年7月 至 2022年2月	36	-	-
パークアクセス 滝野川	東京都北区	外壁改修工事	自 2021年6月 至 2021年8月	35	-	-
パークアクセス 新さっぽろ	北海道札幌市 厚別区	外壁改修工事	自 2021年9月 至 2021年11月	15	-	-

## 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337百万円であり、当期費用に区分された修繕費591百万円と合わせ929百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	64
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6件	自 2020年9月 至 2021年2月	41
パークアクセス 中呉服町	福岡県福岡市 博多区	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	31
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 2020年7月 至 2021年2月	23
その他の資本的支出			自 2020年9月 至 2021年2月	176
合計				337

## 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、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第26期	第27期	第28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9月1日 至 2020年2月29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	—	—	—

営業期間	第29期	第30期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期首積立金残高	—	—
当期積立額	—	—
当期積立金取崩額	—	—
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ては行わないこととしました。