

日本アコモデーションファンド投資法人

第 35 期  
決算説明資料

2023年3月1日～2023年8月31日

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

## 特徴

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

## ポートフォリオの状況

取得総額	3,390 億円
物件数	133 物件
総戸数	13,146 戸
東京23区比率 <sup>※1</sup>	88.5 %
シングル・コンパクト比率 <sup>※1</sup>	83.4 %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持<sup>※2</sup> **96.9 %**

## 財務の状況

有利子負債総額	1,675 億円
LTV	51.2 %
長期負債比率	98.8 %
加重平均金利	0.48 %
長期有利子負債平均残存年数	4.7 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P

住宅系J-REIT最上級の格付け

## ESGの評価

GRESB	3 Stars <sup>※3</sup> / Green Star	グリーンビルディング 認証 <sup>※4</sup>	取得物件数 : 8 物件
			取得割合 : 32.8 %

※1 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。

※2 「稼働率」は、第35期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2023年GRESB 評価結果です。

※4 「グリーンビルディング認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

(第35期末・2023年8月31日時点)





## 決算概況

第35期 決算ハイライト	5
内部成長 稼働率の推移	7
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	8
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	10
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	11
外部成長の状況	12
外部成長戦略	13
資本的支出	14
サステナビリティに関する取り組み	15
財務の状況	16
ポートフォリオの含み損益等の推移	18
第36期・第37期 業績予想	19
安定した分配実績	21

## 特徴と戦略

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

## Appendix (1) : ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡	29
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	30
「賃貸住宅」の入居者分析	31
「ホスピタリティ施設」の保有状況	32
ポートフォリオマップ	33
ポートフォリオ概要	34
各物件の鑑定評価	39
物件別稼働率推移	44
稼働率推移 (上場以降)	49
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	50
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	51

## Appendix (2) : 事業環境

「賃貸住宅」の賃料動向	53
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	54
東京都における人口と世帯数の推移	55
地方都市における「賃貸住宅」の需要	56
地方における「賃貸住宅」の供給	57

## Appendix (3) : 財務データの詳細

有利子負債の概要	59
運用状況等の推移	62
貸借対照表及び損益計算書	63

## Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

サステナビリティに関する取り組み	65
------------------	----

## Appendix (5) : その他

投資法人の仕組み	71
投資主の状況	72
投資口価格推移	73

## 注意事項

75



## 決算概況

---

# 第35期 決算ハイライト (1)

	第35期予想※1 (2023年8月期) ①	第35期実績 (2023年8月期) ②	対予想比		第34期実績 (2023年2月期) ③	対前期 (第34期) 比	
			増減 ② - ①	主な増減要因		増減 ② - ③	主な増減要因
営業収益	12,467 百万円	13,049 百万円	+581 百万円	■営業収益 既存物件 +33 百万円	12,344 百万円	+704 百万円	■営業収益 既存物件 +156 百万円
営業利益	5,645 百万円	6,256 百万円	+611 百万円	第35期物件売却益 (内部留保) +548 百万円 +533 百万円	5,835 百万円	+420 百万円	第35期物件売却益 (内部留保) +548 百万円 +533 百万円
当期純利益	5,201 百万円	5,892 百万円	+690 百万円	■営業費用 賃貸諸費用 ▲29 百万円 ▲63 百万円	5,426 百万円	+465 百万円	■営業費用 賃貸諸費用 +283 百万円 +232 百万円
内部留保	-	533 百万円	+533 百万円	公租公課 +6 百万円 減価償却費 ▲4 百万円	-	+533 百万円	公租公課 +8 百万円 減価償却費 ▲36 百万円
1口当たり 当期純利益※2	10,330 円	11,703 円	+1,373 円	資産運用報酬 +51 百万円 その他費用 ▲18 百万円	10,778 円	+925 円	資産運用報酬 +45 百万円 その他費用 +33 百万円
1口当たり 分配金	10,330 円	10,645 円	+315 円	■営業外収益 +61 百万円	10,778 円	▲133 円	■営業外収益 +49 百万円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	-	■営業外費用 ▲18 百万円 支払利息等 ▲18 百万円	503,472 口	-	■営業外費用 +3 百万円 支払利息等 +3 百万円
運用 資産	取得総額※3 339,966 百万円	339,038 百万円	▲928 百万円		339,966 百万円	▲928 百万円	
	物件数 134 物件	133 物件	▲1 物件		134 物件	▲1 物件	
月末稼働率の 期中平均	96.8 %	96.9 %	+0.1 ポイント		97.0 %	▲0.1 ポイント	
期末 L T V	51.5 %	51.2 %	▲0.3 ポイント		51.5 %	▲0.3 ポイント	

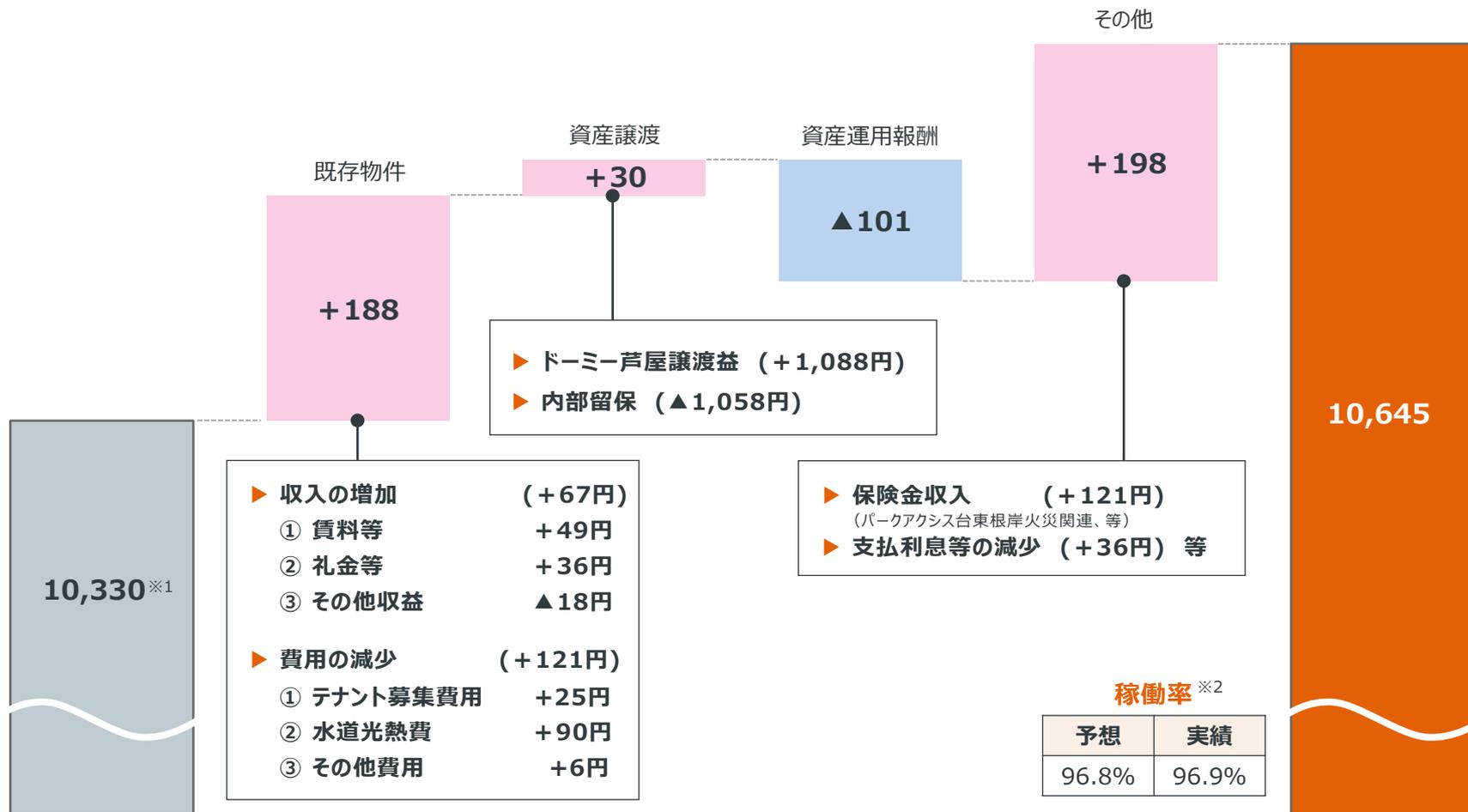
※1 第35期予想は、2023年4月19日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

※2 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

## 1口当たり分配金の変動要因 (第35期実績：予想比)

増加要因 減少要因 (単位：円)



第35期予想  
(2023年8月期)

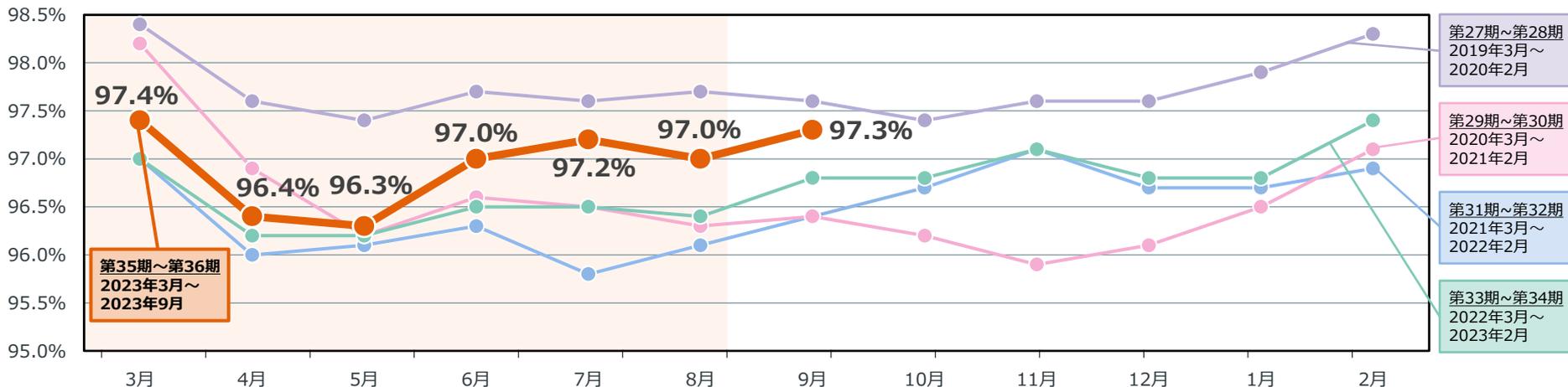
第35期実績  
(2023年8月期)

※1 第35期予想は、2023年4月19日付決算短信において公表した数値です。

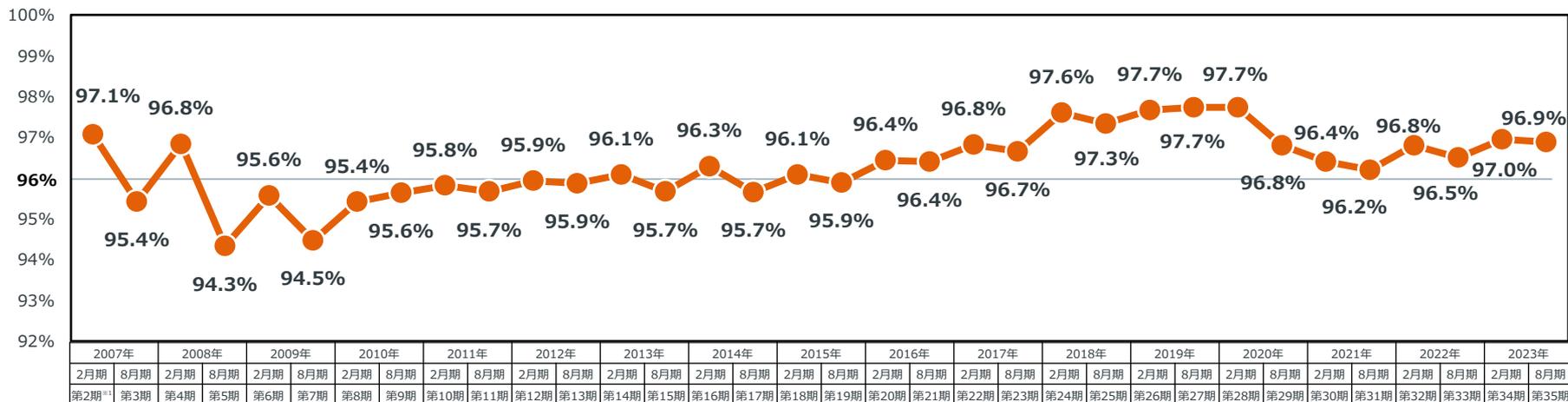
※2 月末稼働率の期中平均

## 稼働率は引き続き上昇傾向を維持

### 過去5年の月末稼働率の推移



### 上場以降の期中平均稼働率



※ 「月末稼働率」及び「月末稼働率の期中平均」は、「ホテル施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

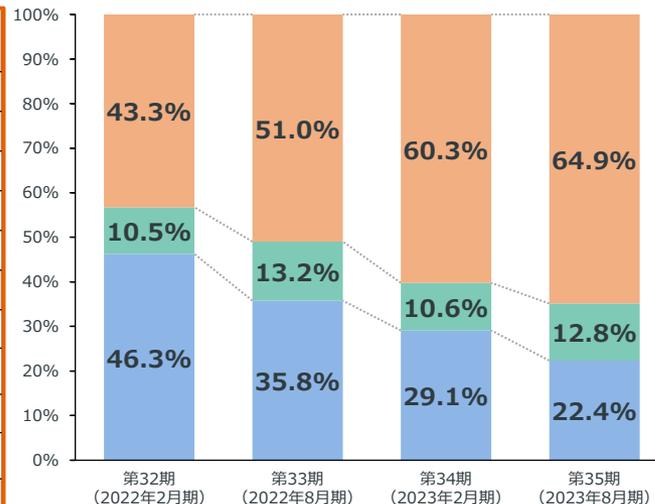
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

## 入替え時の賃料変動率は順調に上昇

### ■ 入替え時賃料変動

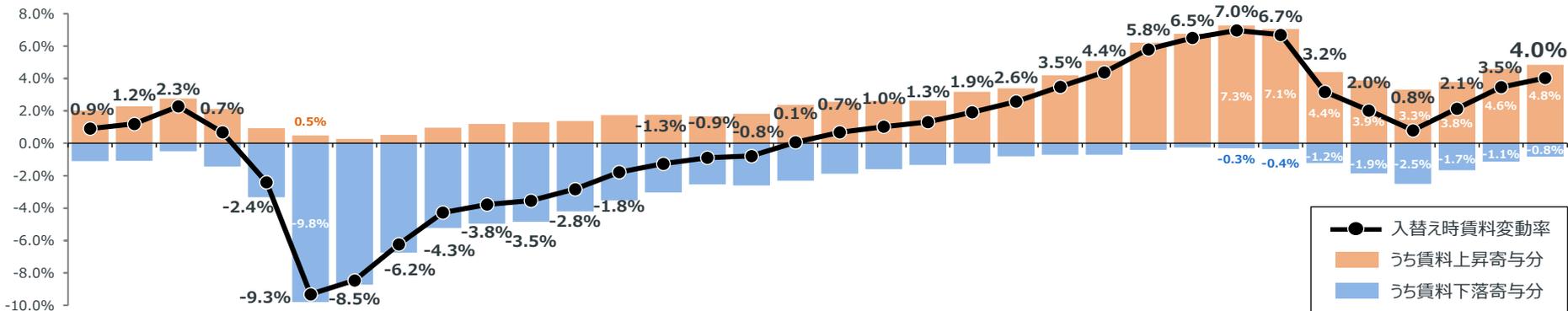
入替え	第32期 (2022年2月期)	第33期 (2022年8月期)	第34期 (2023年2月期)	第35期 (2023年8月期)
期末総戸数※1	11,520 戸	11,601 戸	11,601 戸	11,601 戸
対象戸数※1	1,240 戸	1,399 戸	1,124 戸	1,326 戸
賃料上昇	537 戸	714 戸	677 戸	860 戸
賃料据置	130 戸	185 戸	119 戸	170 戸
賃料下落	574 戸	500 戸	327 戸	297 戸
月額賃料増減合計	1,542 千円	4,493 千円	5,880 千円	7,832 千円
賃料上昇	6,366 千円	7,960 千円	7,784 千円	9,413 千円
賃料下落	▲4,823 千円	▲3,467 千円	▲1,904 千円	▲1,581 千円
変動率	0.8 %	2.1 %	3.5 %	4.0 %

### ■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。  
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。  
 ※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

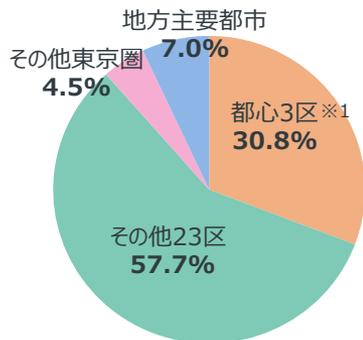
### ■ 入替え時賃料変動率の推移



2007年		2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期								
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期

## 全エリアで前期より改善

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率

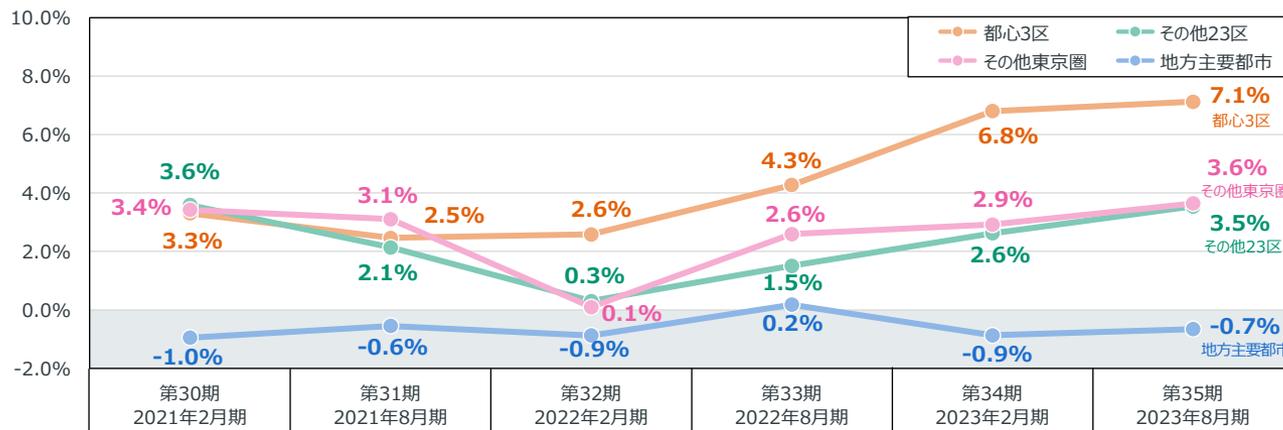


(第35期末時点、取得価格ベース)

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

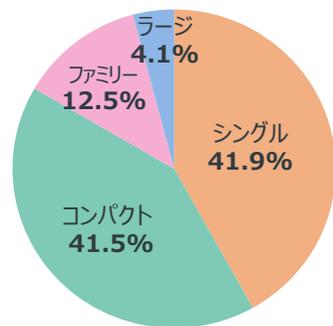
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



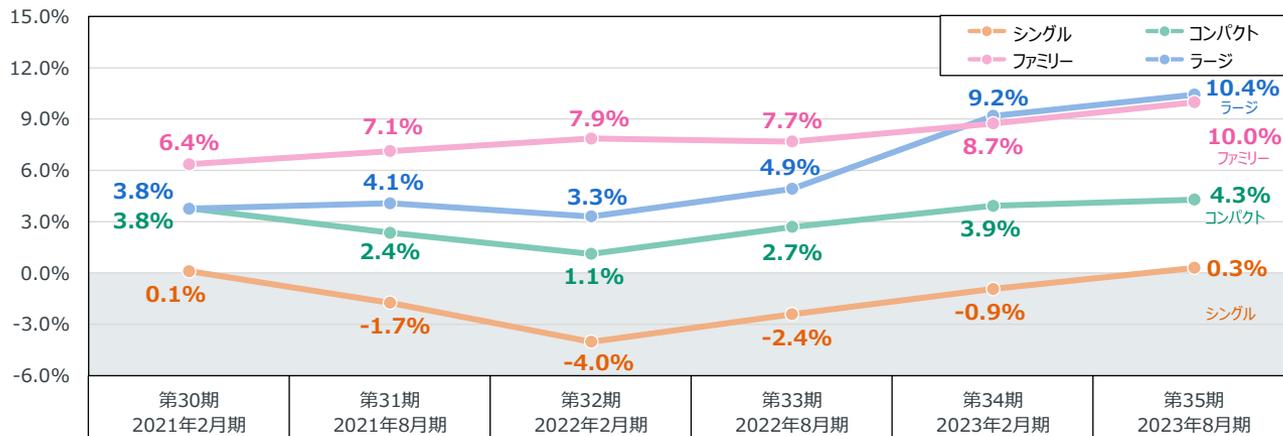
## 全てのカテゴリで上昇、シングルもプラスに回復

■ 「賃貸住宅」のカテゴリ別比率



(第35期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリ別の入替え時賃料変動率の推移



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

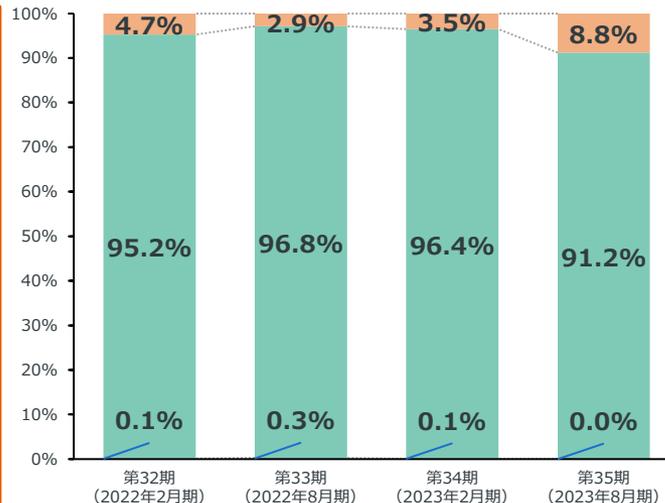
※ 各カテゴリの定義につきましてはP30をご参照ください。

## 更新時の賃料変動率はプラス幅を拡大

### ■ 更新時賃料変動

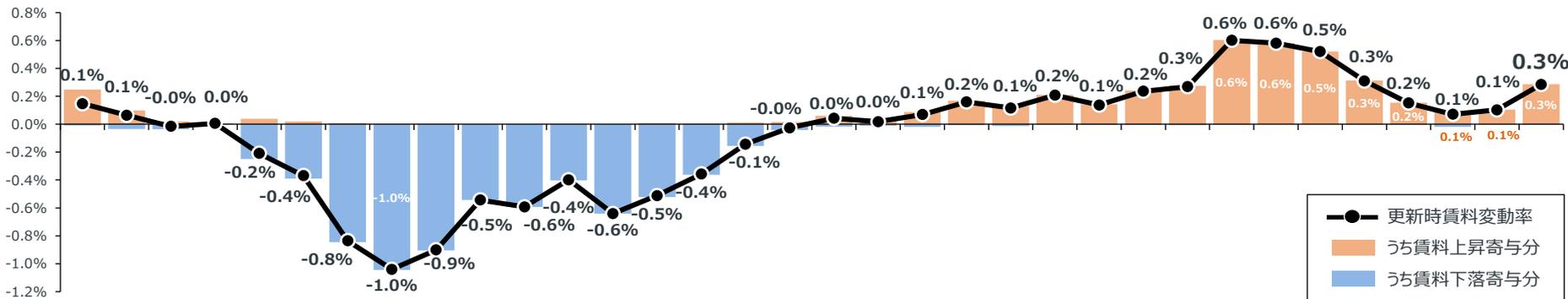
更新	第32期 (2022年2月期)	第33期 (2022年8月期)	第34期 (2023年2月期)	第35期 (2023年8月期)
期末総戸数※1	11,520 戸	11,601 戸	11,601 戸	11,601 戸
対象戸数※1	1,700 戸	2,195 戸	1,815 戸	2,286 戸
賃料上昇	80 戸	63 戸	64 戸	201 戸
賃料据置	1,618 戸	2,126 戸	1,750 戸	2,084 戸
賃料下落	2 戸	6 戸	1 戸	1 戸
月額賃料増減合計	402 千円	226 千円	288 千円	982 千円
賃料上昇	408 千円	287 千円	291 千円	990 千円
賃料下落	▲ 6 千円	▲ 61 千円	▲ 3 千円	▲ 8 千円
平均上昇率				2.5%
平均下落率				▲ 6.3%
変動率	0.2 %	0.1 %	0.1 %	0.3 %

### ■ 更新時賃料変動戸数比率の推移



※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。  
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。  
 ※ 1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

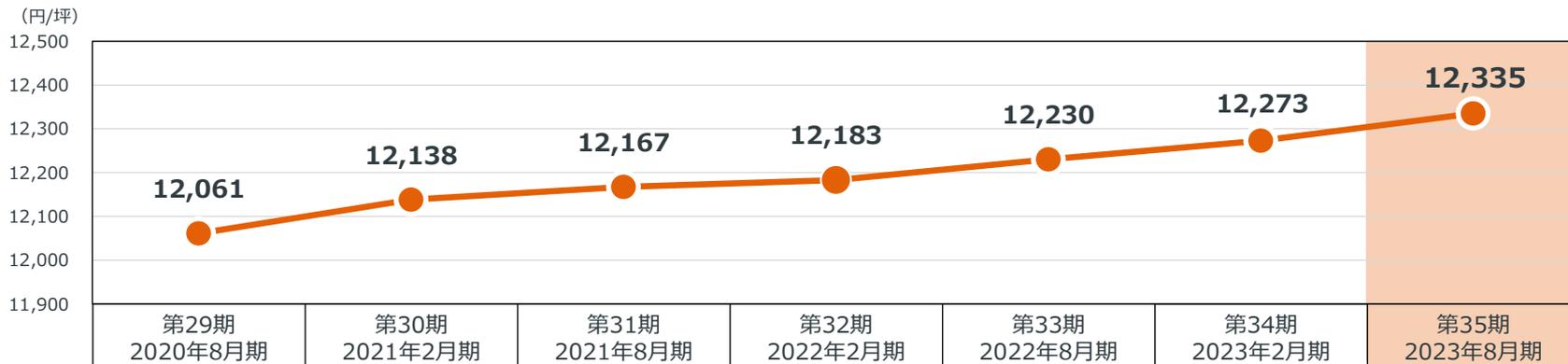
### ■ 更新時賃料変動率の推移



2007年		2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期								
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期

## 賃料単価は着実に上昇中

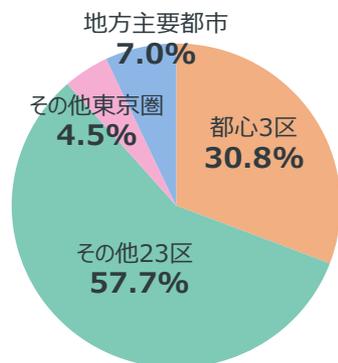
### ■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。  
 ※ 当期末保有物件のうち、第29期期首から継続保有している「賃貸住宅」110物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

## 全エリアで前期より上昇

### ■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第35期末時点、取得価格ベース)

### ■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期	第33期 2022年8月期	第34期 2023年2月期	第35期 2023年8月期
東京23区	都心3区※1	+0.57%	+0.43%	+0.17%	+0.62%	+0.54%	+0.63%
	その他23区	+0.63%	+0.29%	+0.15%	+0.27%	+0.24%	+0.45%
その他東京圏		+0.23%	+0.21%	▲0.08%	+0.55%	+0.43%	+0.56%
地方主要都市		+0.05%	▲0.15%	▲0.08%	▲0.37%	+0.04%	+0.04%
「賃貸住宅」合計		+0.63%	+0.34%	+0.13%	+0.37%	+0.33%	+0.51%

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

※ 直前の決算期末における保有物件（売却物件を除く）の賃料坪単価が、各決算期末（6ヶ月後）においてどの程度変化したかを示しています。

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

## アフターコロナに即した資産の取得と、譲渡による含み益の実現

- ▶ ビジネス・観光・インバウンド需要回復を見据え、需要の厚いバジェット型ホテルを取得
- ▶ ポートフォリオを精査し1物件を譲渡して含み益を実現（譲渡益の一部は内部留保）
- ▶ 資産規模の拡大とNOIの増加、ホスピタリティ施設の築年数の短縮と賃貸借契約期間の長期化を実現

### ■ 第36期（2024年2月期）取得

物件名称	スマイルホテル西明石	スマイルホテル沖縄那覇	スマイルホテル松山	合計
所在地	兵庫県明石市	沖縄県那覇市	愛媛県松山市	—
築年数 ※1	20年	16年	15年	<b>17年（平均）</b>
客室数	106室	128室	97室	<b>331室</b>
賃貸借契約	専門のオペレータとの <b>固定賃料の長期契約</b> （残存期間13年）			
取得価格	970百万円	1,120百万円	1,010百万円	<b>3,100百万円</b>
鑑定評価額	994百万円	1,240百万円	1,040百万円	<b>3,274百万円</b>
NOI	58,428千円	58,856千円	57,266千円	<b>174,550千円</b>
NOI利回り※2	6.0%	5.3%	5.7%	<b>5.6%（平均）</b>



### ■ 第35期（2023年8月期）譲渡

物件名称	ドーミー芦屋
所在地	兵庫県芦屋市
築年数 ※1	20年
総戸数	140戸
賃貸借契約	同左（同7年）
譲渡価格	1,304百万円
譲渡益 ※3	<b>548百万円</b>
NOI	72,244千円
NOI利回り ※2	5.5%

※1 「築年数」は、「第36期（2024年2月期）取得」においては各取得物件の取得日（いずれも2023年9月1日）時点であり、平均築年数は、取得した3物件の築年数を各物件の取得価格に基づき加重平均して算出しています。「第35期（2023年8月期）譲渡」における「築年数」は、譲渡した物件の譲渡日（2023年8月4日）時点です。

※2 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益（NOI）÷取得価格（※「第35期（2023年8月期）譲渡」においては譲渡価格）×100。なお、「第36期（2024年2月期）取得」における平均NOI利回りは、取得した3物件の各NOI利回りを各物件の取得価格に基づき加重平均して算出しています。

※3 譲渡益のうち533百万円を圧縮積立金として内部留保します。

### ■ LTV及び取得余力

LTV

**51.2 %** (第35期末実績)



**51.2 %程度** (第36期末想定)

取得余力※4

**約 270 億円** (第36期末想定)

※4 LTV55%までの借入余力

## ■ 「パークアクセス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、  
**39 物件・4,080 戸**が竣工済・リーシング中

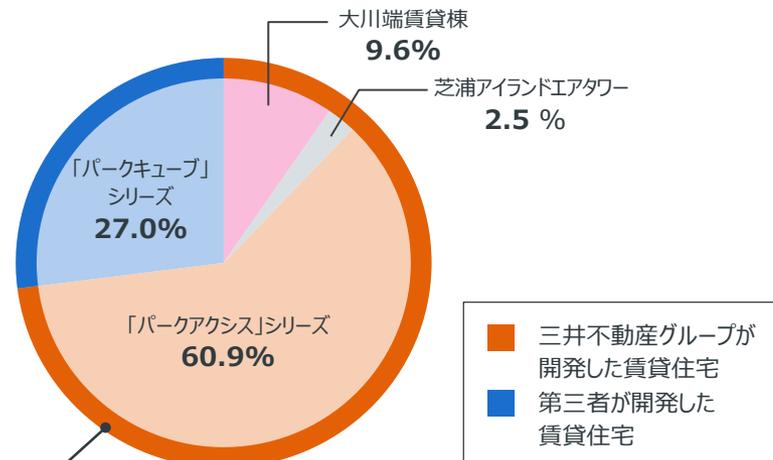
東京23区		地方主要都市	
32 物件	3,195 戸	3 物件	368 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	517 戸	39 物件	4,080 戸



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成

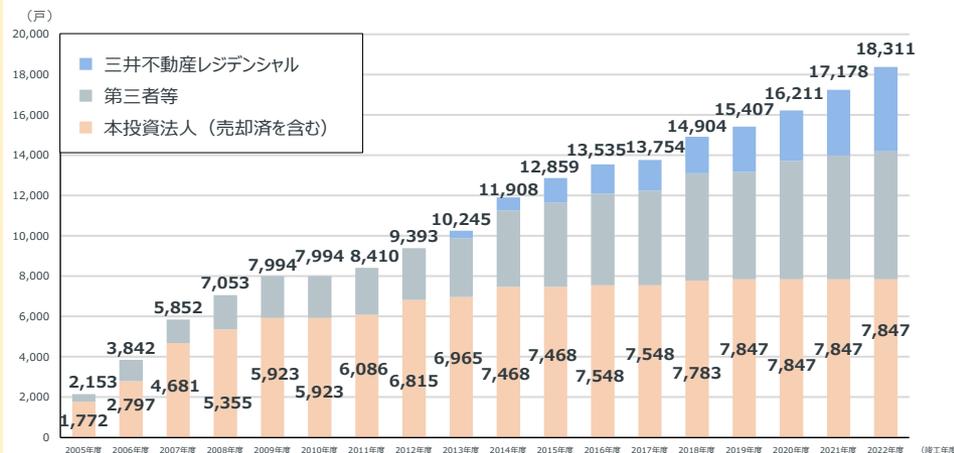
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクセス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

## ■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第35期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

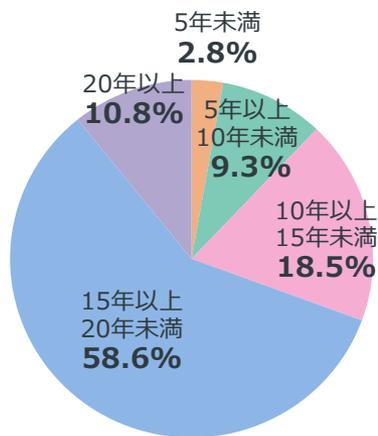
## ■ パークアクセスの供給実績（取得主体別）



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成

## 「賃貸住宅」の築年数別比率

(第35期末時点、取得価格ベース)



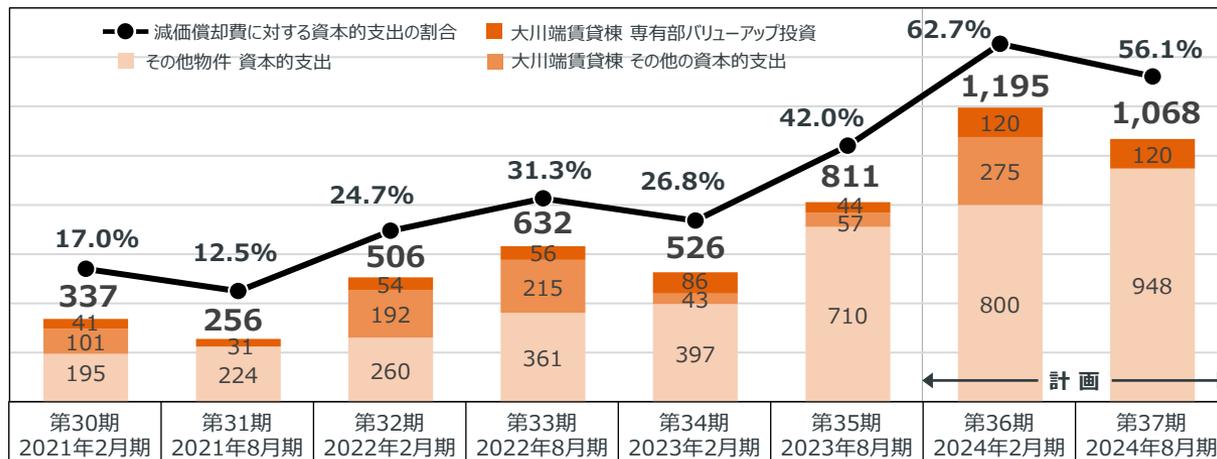
平均築年数

**16.7** 年

## 資本的支出の実績と見通し

(百万円)

1,600  
1,400  
1,200  
1,000  
800  
600  
400  
200  
0

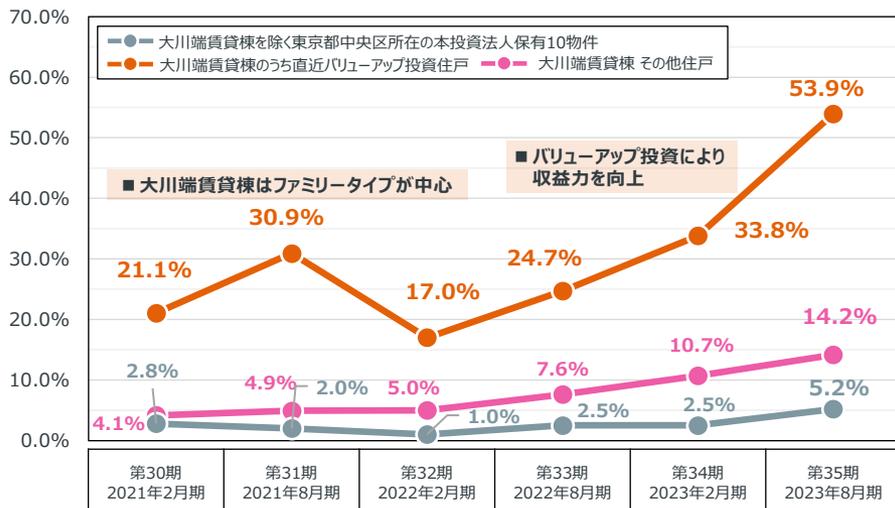


※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

- ▶ 大川端賃貸棟は、専有部バリューアップ投資を継続するほか、設備系工事を実施予定。
- ▶ その他の物件も、今後大規模修繕、外壁補修、機械式駐車場設備更新等の工事を集中的に実施予定。

## 大川端賃貸棟における専有部バリューアップ投資の効果

### ▶ 入替え時賃料変動率の推移



※第35期は入替え前のテナントの入居時期が比較的古いこともあり、入替え時賃料変動率の上昇が大きくなりました。

### ▶ 入替え時賃料変動の状況

	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期	第33期 2022年8月期	第34期 2023年2月期	第35期 2023年8月期
対象戸数	40 戸	34 戸	34 戸	41 戸	33 戸	21 戸
賃料上昇	33 戸	27 戸	29 戸	39 戸	33 戸	21 戸
うち直近バリューアップ投資住戸	6 戸	5 戸	15 戸	9 戸	9 戸	4 戸
賃料措置	343 千円	352 千円	787 千円	550 千円	845 千円	506 千円
賃料下落	4 戸	7 戸	4 戸	2 戸	0 戸	0 戸
月額賃料増減合計	▲58 千円	▲99 千円	▲92 千円	▲4 千円	- 千円	- 千円
変動率	6.6 %	7.8 %	10.4 %	10.7 %	16.7 %	19.9 %
うち直近バリューアップ投資住戸	21.1 %	30.9 %	17.0 %	24.7 %	33.8 %	53.9 %

## E GRESBリアルエステイト評価



《2022年》  
2 Stars → 《2023年》  
3 Stars へ改善

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同と開示、専有部のエネルギー使用量のカバー率向上のための各種取り組みなどが評価され、GRESBレーティングは、昨年の2Starsから3Starsに改善しました。

## E グリーンファイナンス

前年に引き続き、グリーンローンでの資金調達（20億円）を実行しました。  
「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」最上位評価「Green1（F）」を取得

## E グリーンビルディング認証（DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証）

第35期にはパークアクシス御茶ノ水ステージにおいて

▶ 目標（目標年：2030年） CASBEE不動産評価認証を新規取得しました。

ポートフォリオ全体における  
グリーンビルディング認証の取得割合

**40%**

（延床面積ベース）

認証取得状況

物件数	取得割合
8 物件	32.8 %
	（延床面積ベース）

（2023年8月31日時点）

## S 利便性向上を図るサービス

### 三井の住まいLOOP

三井不動産グループの住宅関連サービスをワンストップでご利用いただける会員組織への入会が可能です。



## S 地域コミュニティ

### 地域イベントへの協力

「大川端賃貸棟」において、管理組合の活動へ積極的に協力し、地域コミュニティ形成の貢献に努めています。



キッチンカー

七タイイベント

## E 環境パフォーマンス目標

▶ 目標（目標年：2030年）

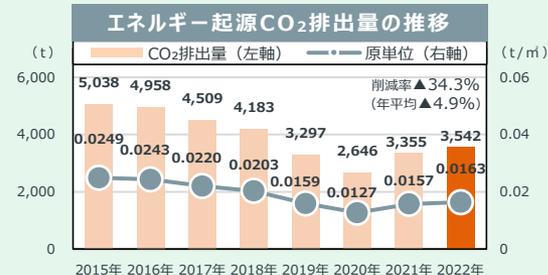
エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量

2015年実績比で

**50%削減**

（原単位ベース）

▶ 実績



## ▶ 第三者保証の取得

エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量等の環境パフォーマンスデータ（2022年実績）について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



## ▶ 電力量計測装置の設置

専有部におけるエネルギー消費量計測のカバー率を向上するため、電力量計測装置を計6物件に設置し、計測しています。



## E 共用部照明LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO<sub>2</sub>排出削減を推進しています。第34期（前期）で賃貸住宅全物件においてLED化工事を完了しました。

導入物件数

**117 物件**



## S 投資口累積投資制度の導入

資産運用会社の従業員が本投資法人の投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更にも高め、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与すること、及び従業員の福利厚生増進を目的として、投資口累積投資制度を導入しました。

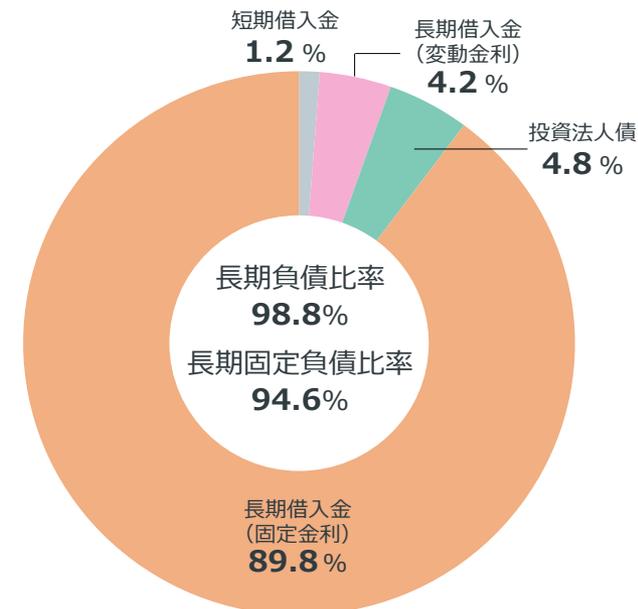
## S 生物生息環境の保全「カルガモプロジェクト」への協賛

港区芝浦港南地区総合支所の区民参画組織「港区ベイエリア・パワーアッププロジェクト」の取り組みとして始まりました。運河に設置された人工巣に、以前のようなカルガモが憩う環境を整える活動に協賛しています。この活動を通じて生物多様性と生態系の維持に取り組んでいます。（芝浦アイランド）



## ■ 有利子負債の状況

	第34期末 (2023年2月末)	第35期末 (2023年8月末)	前期比増減
短期借入金	20億円	20億円	-
長期借入金 (変動金利)	70億円	70億円	-
長期借入金 (固定金利)	1,515億円	1,505億円	▲10億円
投資法人債	80億円	80億円	-
合計	1,685億円	1,675億円	▲10億円
総資産 L T V	51.5%	51.2%	▲0.3ポイント
鑑定 L T V	35.2%	34.2%	▲1.0ポイント
長期負債比率	98.8%	98.8%	-
長期固定負債比率	94.7%	94.6%	▲0.1ポイント
期末時点加重平均金利	0.48%	0.48%	-
長期有利子負債平均残存年数	4.7年	4.7年	-
借入先金融機関数	27社	27社	-



※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。

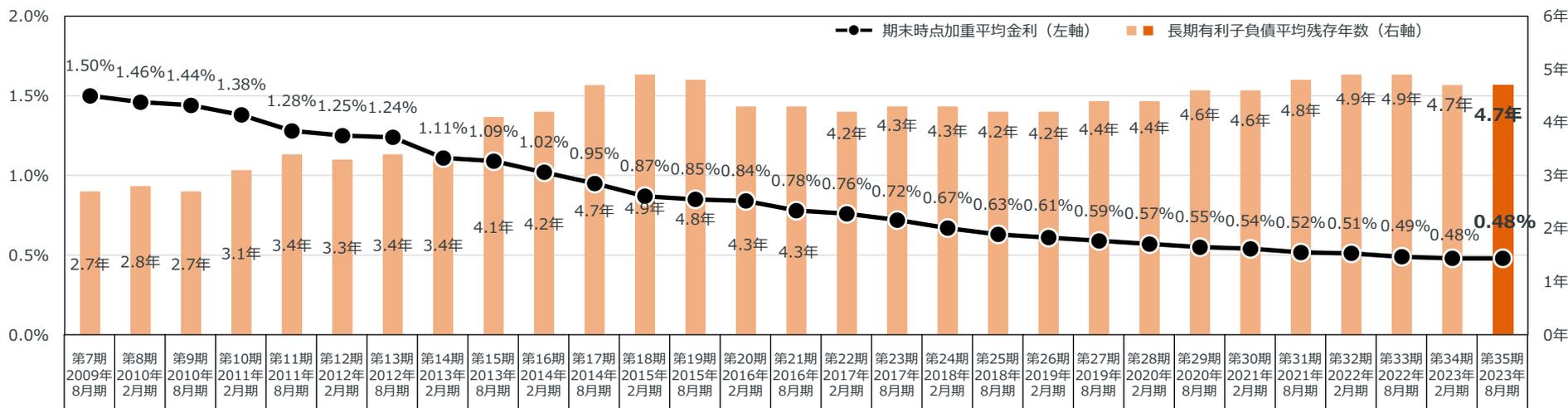
## ■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額	借入極度額	借入極度額
<b>50</b> 億円	<b>50</b> 億円	<b>50</b> 億円
契約開始日	契約開始日	契約開始日
2016年8月1日	2016年8月1日	2018年10月9日
契約期限日	契約期限日	契約期限日
2026年7月31日	2026年7月31日	2026年7月31日

## ■ 格付けの状況

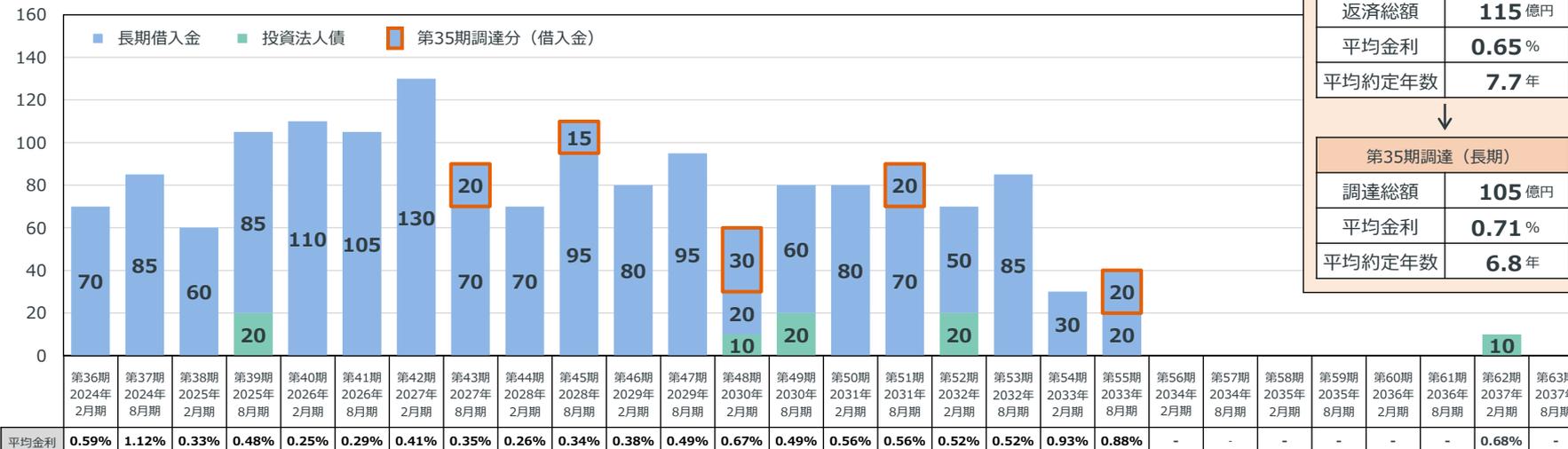
格付投資情報センター (R&I)	
発行体格付け	格付けの方向性
<b>AA-</b>	<b>安定的</b>
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	
長期会社格付け	アウトルック
<b>A+</b>	<b>安定的</b>

## ■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



## ■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況

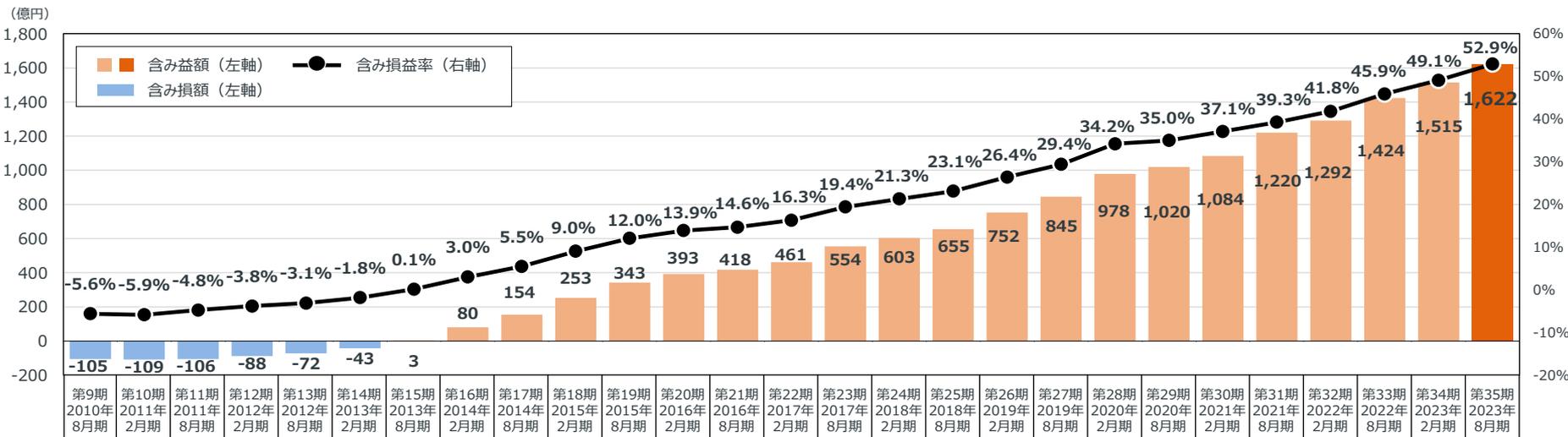
(億円)



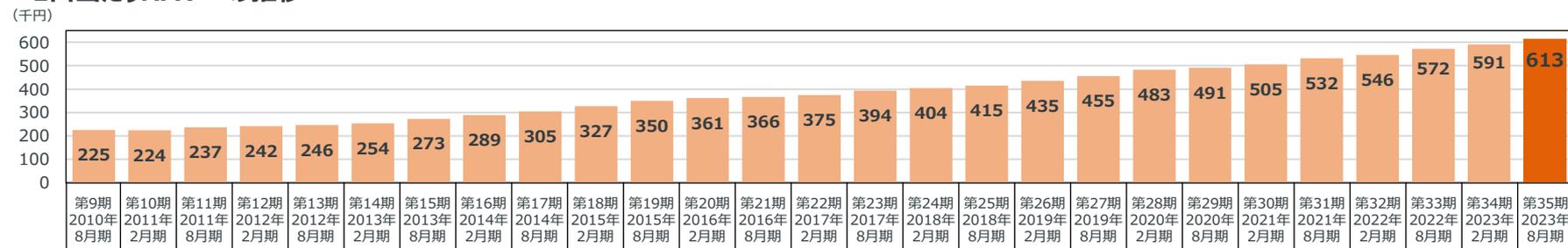
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

## ■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

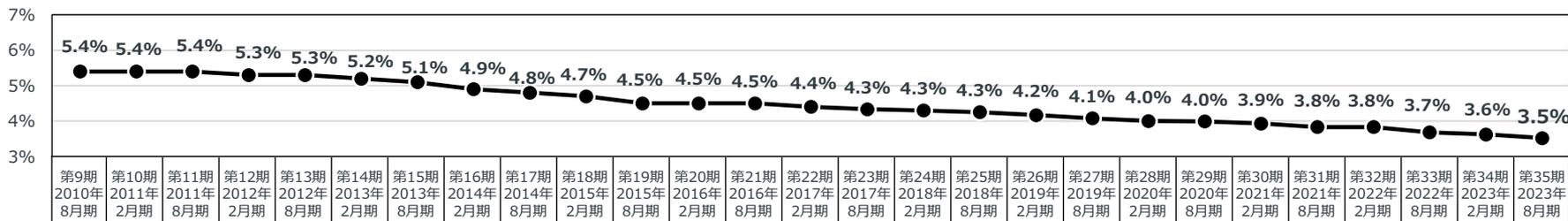


## ■ 1口当たりNAV※1の推移



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

## ■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移



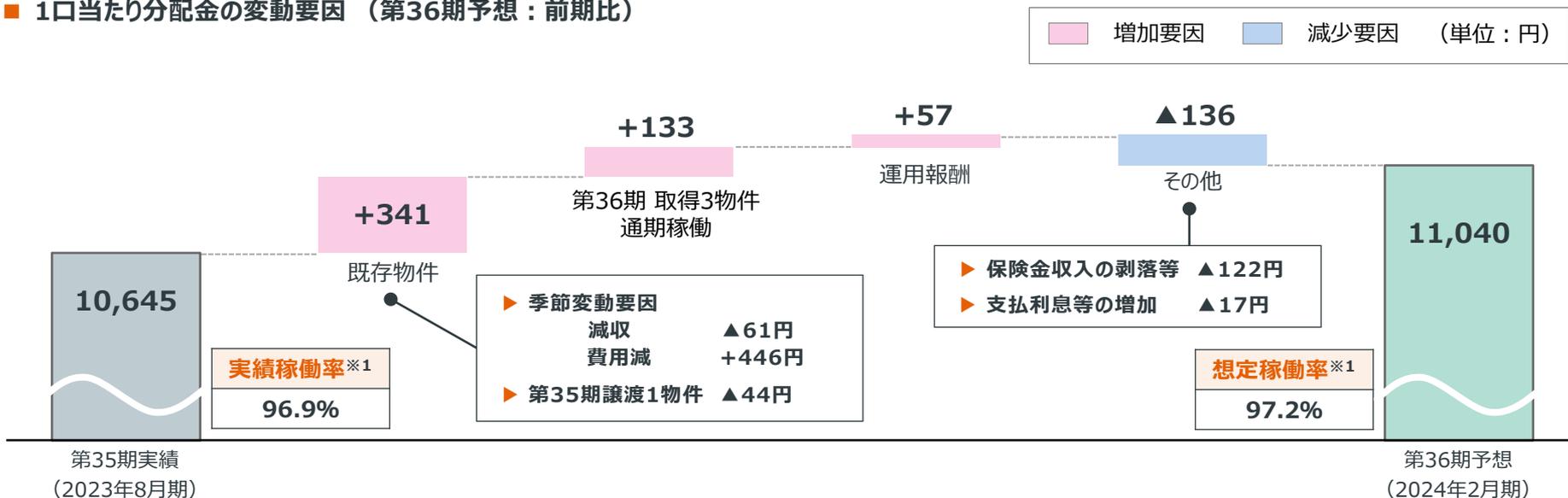
# 第36期・第37期 業績予想 (1)

	第35期実績 (2023年8月期) ①	第36期予想 (2024年2月期) ②	対前期 (第35期) 比		第37期予想 (2024年8月期) ③	対前期 (第36期) 比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ③-②	主な増減要因
営業収益	13,049 百万円	12,533 百万円	▲515 百万円	■営業収益 ▲515 百万円 既存物件 ▲30 百万円 第36期取得3物件通期稼働 +97 百万円 第35期売却1物件 ▲34 百万円 第35期物件売却益 ▲548 百万円 (内部留保 ▲533 百万円)	12,632 百万円	+99 百万円	■営業収益 +99 百万円 既存物件 +99 百万円
営業利益	6,256 百万円	5,990 百万円	▲265 百万円		5,859 百万円	▲131 百万円	
当期純利益	5,892 百万円	5,558 百万円	▲333 百万円		5,387 百万円	▲171 百万円	■営業費用 +230 百万円 賃貸諸費用 +221 百万円 公租公課 +6 百万円 減価償却費 ▲2 百万円 資産運用報酬 ▲3 百万円 その他費用 +8 百万円
内部留保	533 百万円	—	▲533 百万円		—	—	
1口当たり 当期純利益※1	11,703 円	11,040 円	▲663 円		10,700 円	▲340 円	
1口当たり 分配金	10,645 円	11,040 円	+395 円		10,700 円	▲340 円	■営業外費用 +39 百万円 支払利息等 +42 百万円 その他費用 ▲2 百万円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	—		503,472 口	—	
運用 資産	取得総額※2	339,038 百万円	342,138 百万円	+3,100 百万円	342,138 百万円	—	
	物件数	133 物件	136 物件	+3 物件	136 物件	—	
月末稼働率の 期中平均	96.9 %	97.2 %	+0.3 ポイント		97.0 %	▲0.2 ポイント	
期末 L T V	51.2 %	51.2 %	—		51.2 %	—	

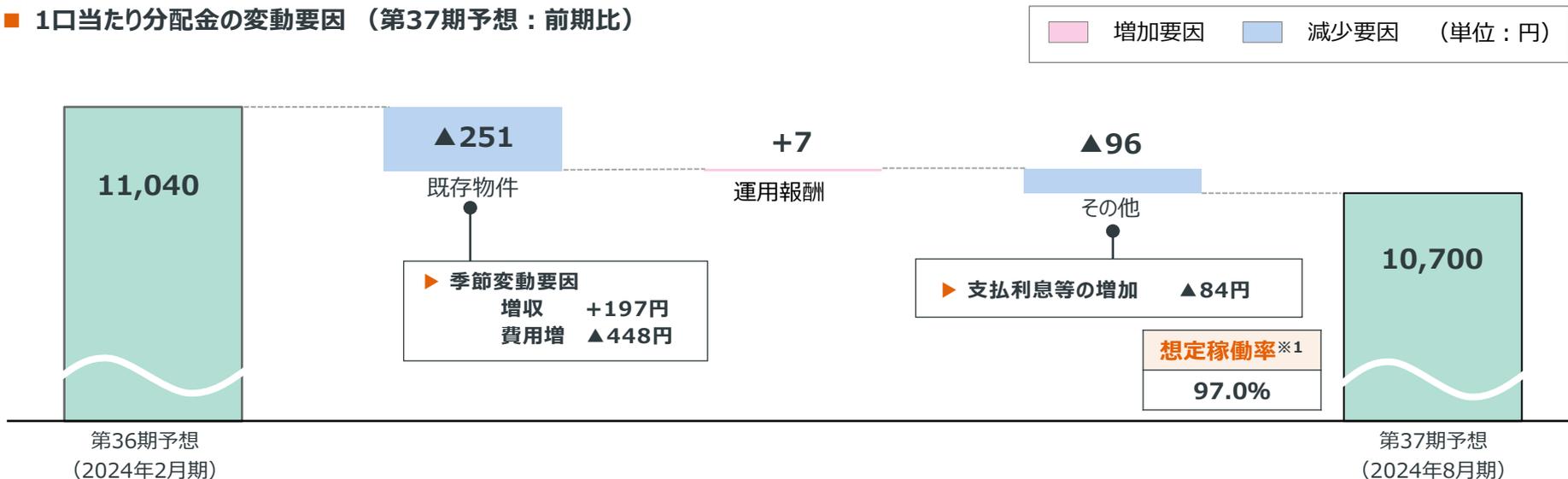
※1 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

※2 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

## 1口当たり分配金の変動要因 (第36期予想 : 前期比)



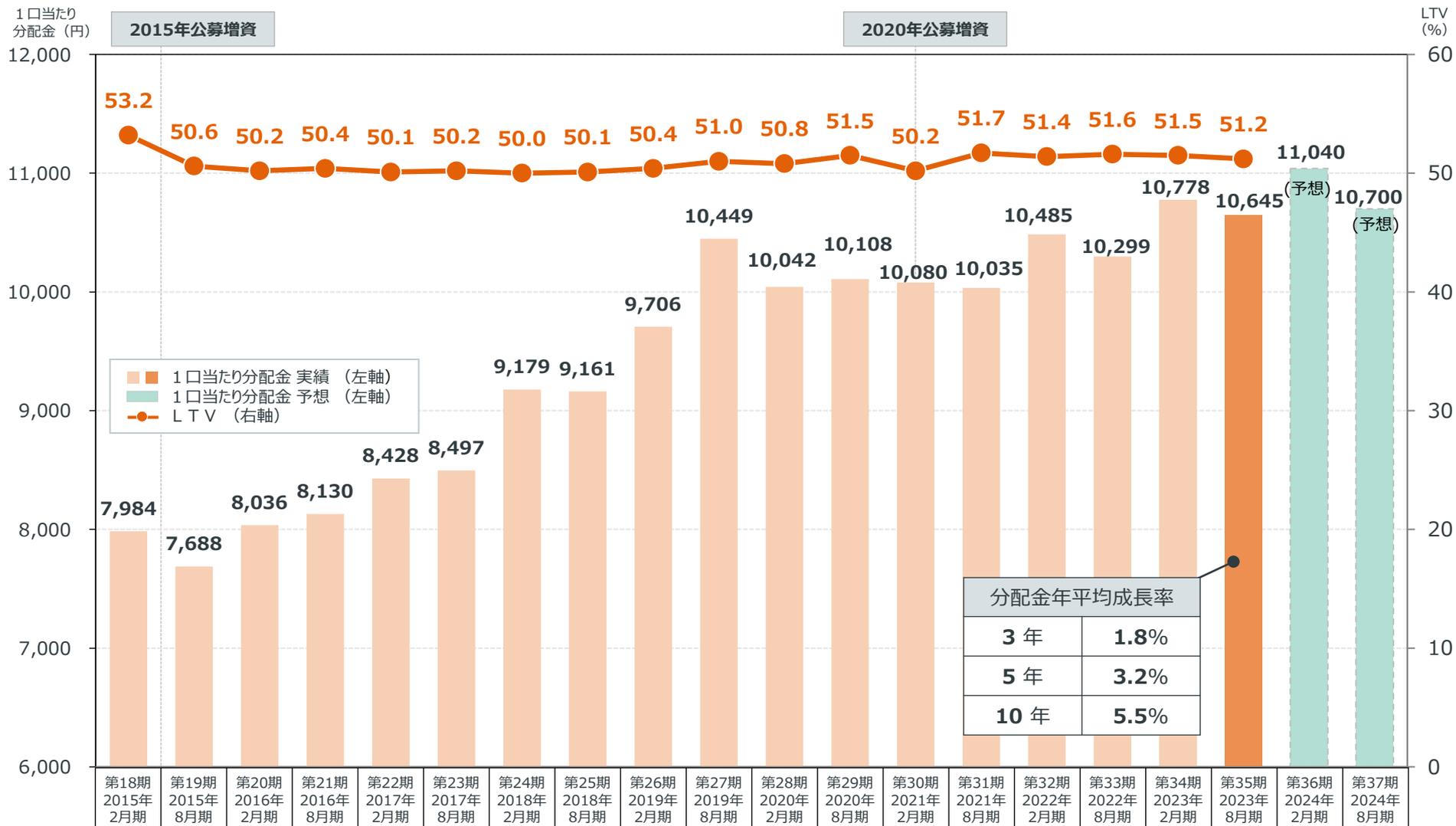
## 1口当たり分配金の変動要因 (第37期予想 : 前期比)



※1 月末稼働率の期中平均



## LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現

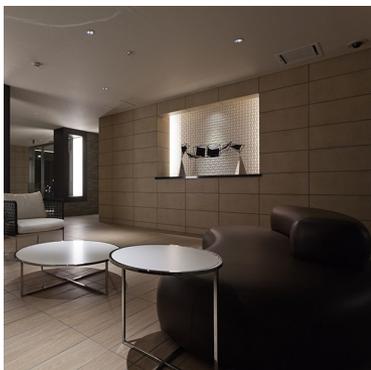


Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines on a white background.



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



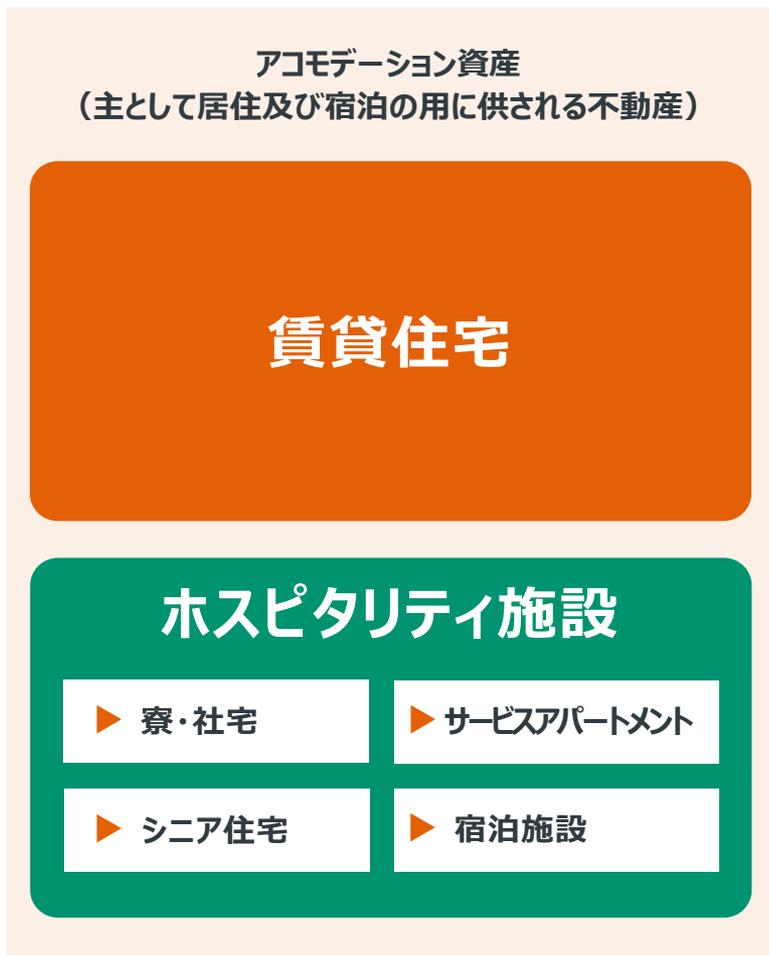


## 特徴と戦略

---

## 投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

### ■ アコモデーション資産への投資



### ■ 資産の運用比率



### ■ 投資エリア

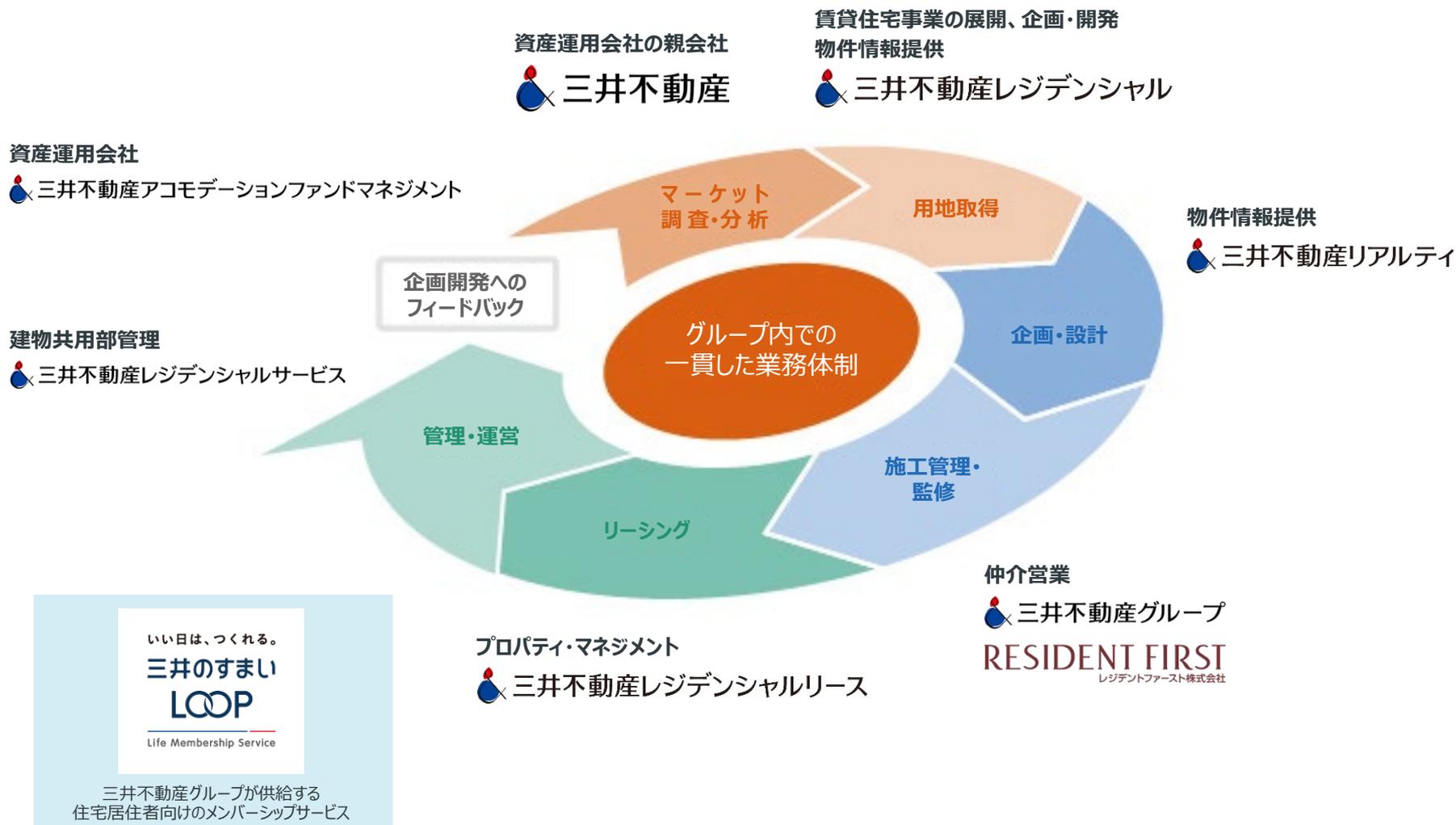


賃貸住宅：東京23区を主とした東京圏<sup>※1</sup>及び地方中核政令指定都市圏<sup>※2</sup>  
ホスピタリティ施設：全国の主要都市並びにそれらの周辺部

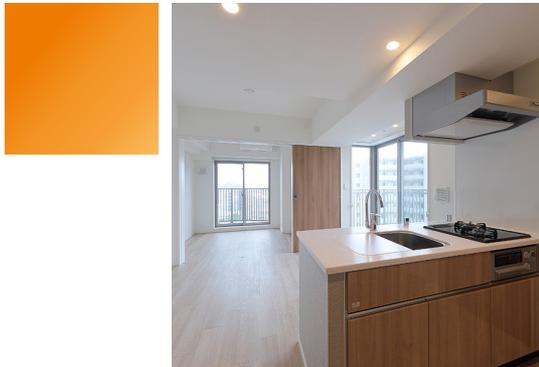
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

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

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



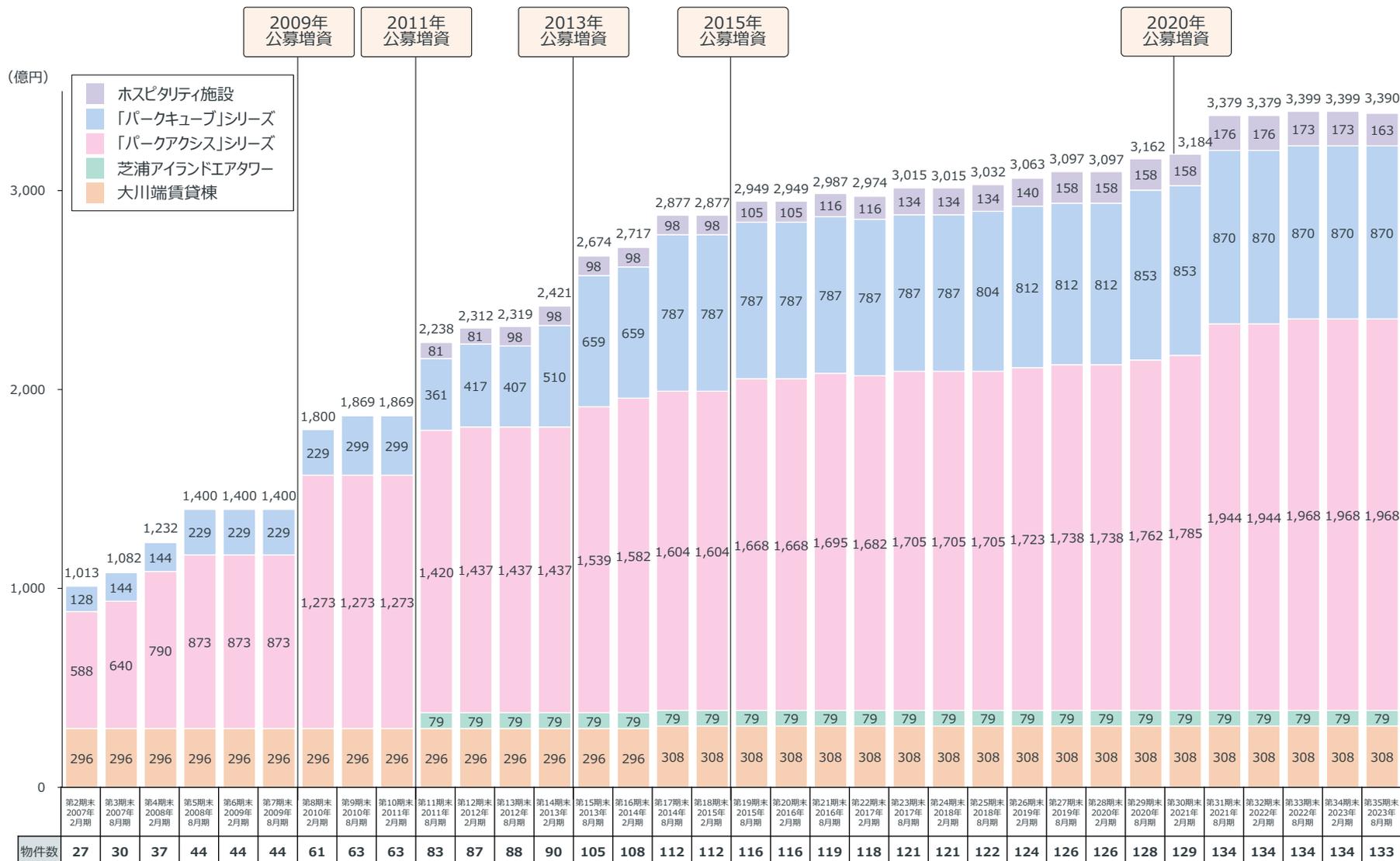




## Appendix (1) ポートフォリオの状況

---

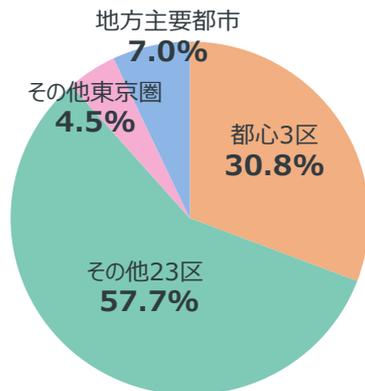
## ■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



## 1 エリア別比率

東京23区比率  
**88.5%**

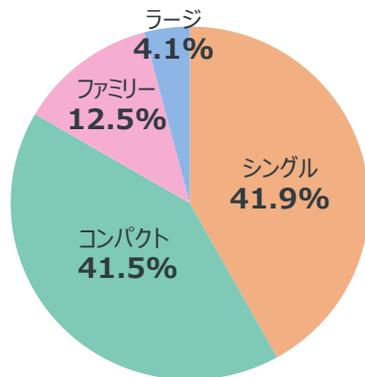
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



## 2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率  
**83.4%**

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第35期末（2023年8月31日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



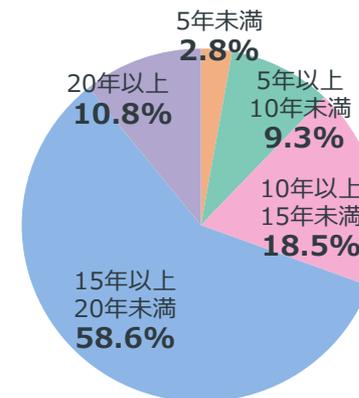
	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

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

## 3 築年数別比率

平均約 **16.7年**  
大川端賃貸棟を除いた場合  
：約 **14.8年**

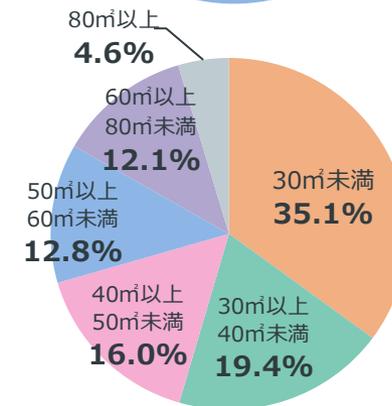
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 第35期末（2023年8月31日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



## 4 住戸面積別比率

平均 **42.0 m<sup>2</sup>/戸**

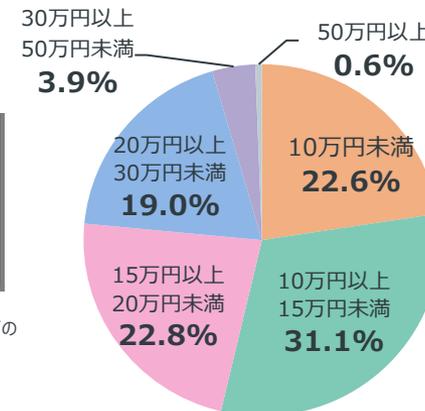
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



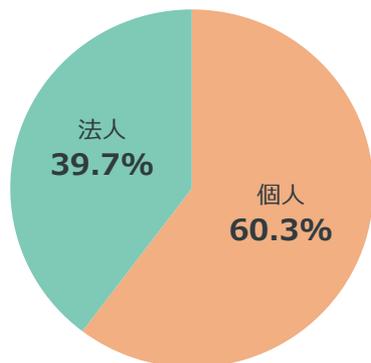
## 5 賃料総額別比率

平均 **15.7 万円/戸**

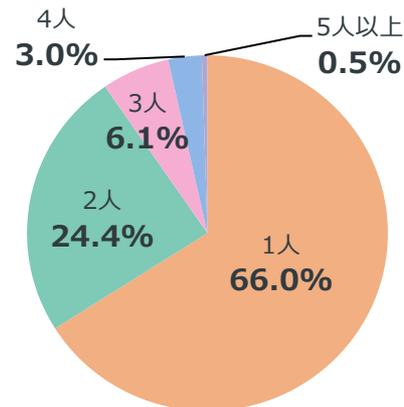
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第35期末（2023年8月31日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。



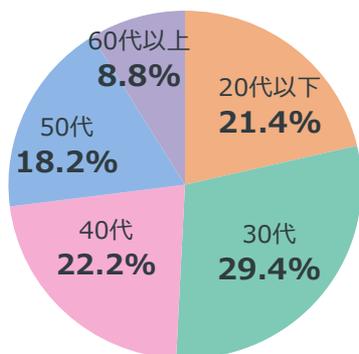
## 1 契約形態比率



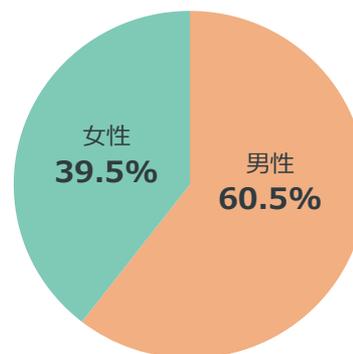
## 3 入居人数比率



## 2 年齢比率



## 4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。  
※ 上記は2023年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

## ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

### ■ 投資対象

#### 「ホスピタリティ施設」(「賃貸住宅」以外の投資対象)

▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設

### ■ 投資比率 (取得価格ベース)



「ホスピタリティ施設」への  
投資比率 **10%を上限**

### ■ 保有状況 (2023年8月31日時点)

投資比率

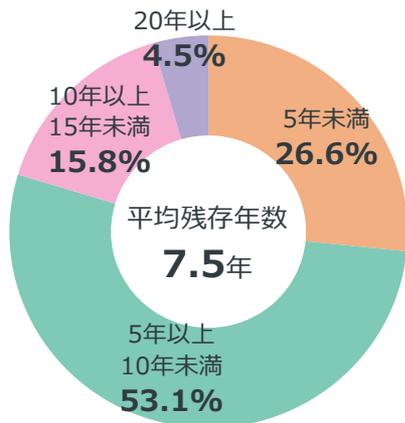
**4.8%**

保有物件数  
**15** 物件

取得価格合計  
**163** 億円

## キャッシュ・フローが安定した資産を保有

### ▶ 長期賃貸借契約の締結



### ▶ 固定賃料の収受



### ▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

寮・社宅

株式会社  
共立メンテナンス

株式会社  
ジェイ・エス・ビー

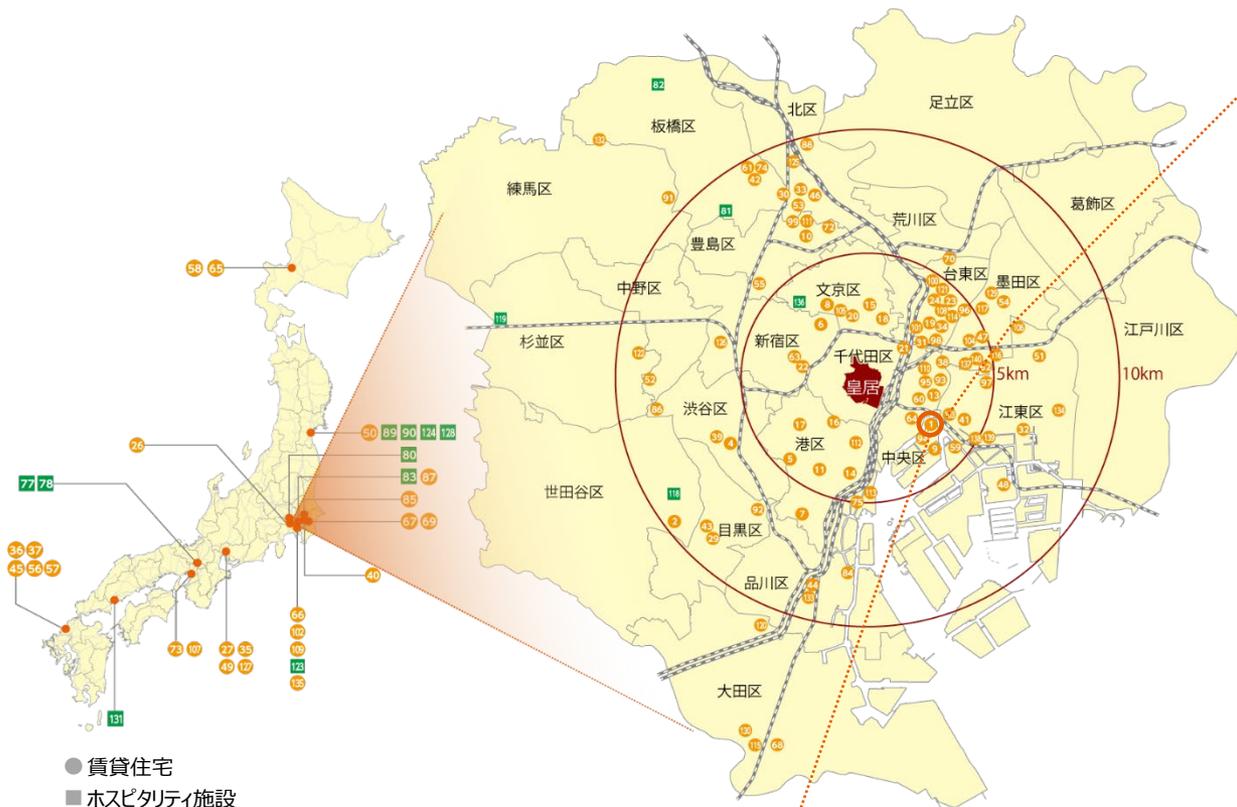
シニア住宅

株式会社  
ベネッセスタイルケア

宿泊施設

株式会社  
SHRホテルズ

※ 取得価格をもとに算出しています。  
 ※ 2023年8月31日時点の各物件における賃貸借契約の残存年数をもとに算出しています。



● 賃貸住宅  
■ ホスピタリティ施設

東京23区	99物件
その他東京圏	13物件
地方主要都市	21物件

① 「東京」駅から2km圏に所在



## ① 大川端 賃貸棟

「大川端賃貸棟」は、三井不動産が官民一体プロジェクトとして1980年代後半に再開発した「大川端リバーシティ21」エリア内にあります。



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



競争力を維持する戦略的なマネジメント

物件名称	リバーポイントタワー	パークサイドウイングス
所在地	東京都中央区佃一丁目11番6号他	
交通	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅徒歩6分	
竣工年月	1989年3月	1988年7月
規模	地上40階地下2階建	地上14階建
賃貸可能戸数	390戸	154戸
間取り	1LDK～4LDK	2LDK～4LDK
取得価格	30,816百万円 ※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、大川端駐車場 合計	

※ 第35期末（2023年8月31日）現在のポートフォリオ133件を記載しています。囲み数字は、P34～38に記載の物件番号を示しています。

# ポートフォリオ概要 (1/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.1	43,812.41	544	-	52	297	195	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.5	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.5	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.4	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクセス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.5	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.3	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.2	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.2	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.6	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.8	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.6	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	2.9	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.5	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.7	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.7	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.5	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.0	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	ウエスト													3.3
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.2	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.5	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.8	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2

# ポートフォリオ概要 (2/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	戸数					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.6	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.2	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.4	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.2	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.4	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.2	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.4	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.2	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.5	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.8	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.2	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.5	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー※4 エアタワー エアテラス	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.3	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9 7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	1.8	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.6	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.7	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.8	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4

# ポートフォリオ概要 (3/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	戸数					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.7	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.3	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.4	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.5	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.8	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	0.9	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.4	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.2	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.6	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	2013.05	2014.04	1,095	0.3	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.2	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2
120	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.4	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0
122	パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.7	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.5	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.7	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4
129	パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.8	2,498.08	80	48	32	-	-	-	6.6
130	パークアクセス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	6.7
132	パークアクセス赤塚※5	東京都板橋区	2018.09	2020.03	2,420	0.7	2,403.67	88	73	13	-	-	2	3.2
133	パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	2018.01	2020.07	5,807	1.7	4,271.17	171	131	39	-	-	1	4.0
134	パークアクセス東陽町・親水公園	東京都江東区	2014.08	2020.10	6,380	1.9	7,254.57	192	47	143	-	-	2	5.8

# ポートフォリオ概要 (4/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	PML値 (%)					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	東京都墨田区	2013.03	2021.06	3,200	0.9	3,411.32	107	69	38	-	-	-	5.7
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.4	4,430.50	147	104	42	-	-	1	6.7
139	パークアクセス木場キャナル イースト	東京都江東区	2020.02	2021.06	1,830	0.5	1,830.46	64	50	13	-	-	1	7.0
140	パークアクセス菊川	東京都墨田区	2014.06	2022.04	2,410	0.7	2,595.60	81	45	36	-	-	-	4.9
東京23区小計					<b>285,660</b>	<b>84.3</b>	<b>402,387.80</b>	<b>9,112</b>	<b>3,484</b>	<b>3,905</b>	<b>1,218</b>	<b>473</b>	<b>32</b>	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.3	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008.03	2011.03	1,419	0.4	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.3	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクセス大船	神奈川県横浜市長区	2010.01	2021.04	2,100	0.6	4,752.68	73	-	15	58	-	-	14.8
その他東京圏小計					<b>14,426</b>	<b>4.3</b>	<b>27,628.81</b>	<b>830</b>	<b>614</b>	<b>114</b>	<b>91</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.7	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.4	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.2	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.7	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.5	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					<b>22,555</b>	<b>6.7</b>	<b>65,571.81</b>	<b>1,706</b>	<b>758</b>	<b>795</b>	<b>148</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	
「賃貸住宅」合計					<b>322,641</b>	<b>95.2</b>	<b>495,588.42</b>	<b>11,648</b>	<b>4,856</b>	<b>4,814</b>	<b>1,457</b>	<b>474</b>	<b>47</b>	

# ポートフォリオ概要 (5/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	PML値					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
77	ドーミー京都二条	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.4	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.3	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.3	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.3	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.6	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4
136	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	2020.01	2021.04	1,810	0.5	1,747.51	82	-	-	-	-	-	3.5
「ホスピタリティ施設」合計					16,397	4.8	39,942.13	1,498	-	-	-	-	-	-
総合計					339,038	100.0	535,530.55	13,146	4,856	4,814	1,457	474	47	2.5

(ポートフォリオPML)※6

※ 2023年8月31日時点

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

※ 2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※ 3 「総戸数」の内訳は、第35期末(2023年8月31日)時点における各戸のカテゴリを記載しています。なお、各物件のカテゴリ別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

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

※ 5 パークアクス赤塚における「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、本投資法人の持分比率55%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

※ 6 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132物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

# 各物件の鑑定評価 (1/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第34期				第35期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	32,113	33,600	3.4%	1,486	31,999	34,300	3.3%	2,300	▲0.1%	813
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,458	2,430	3.3%	971	1,480	2,510	3.2%	1,029	▲0.1%	57
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,837	3,980	3.2%	1,142	2,832	4,120	3.1%	1,287	▲0.1%	144
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,518	2,250	3.2%	731	1,517	2,300	3.1%	782	▲0.1%	50
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,203	1,960	3.5%	756	1,238	2,020	3.4%	781	▲0.1%	24
7	パークアクセス白金台	5,140	4,541	6,980	3.3%	2,438	4,545	7,160	3.2%	2,614	▲0.1%	175
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,855	6,460	3.5%	2,604	3,844	6,710	3.4%	2,865	▲0.1%	261
9	パークアクセス月島	930	781	1,470	3.4%	688	778	1,510	3.3%	731	▲0.1%	43
10	パークアクセス大塚	1,655	1,406	2,320	3.6%	913	1,401	2,430	3.5%	1,028	▲0.1%	114
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,578	4,800	3.4%	1,221	3,570	4,910	3.3%	1,339	▲0.1%	118
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,432	11,000	3.3%	4,567	6,414	11,500	3.2%	5,085	▲0.1%	517
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,808	2,810	3.4%	1,001	1,809	2,890	3.3%	1,080	▲0.1%	79
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,460	4,410	3.3%	1,949	2,452	4,530	3.2%	2,077	▲0.1%	128
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,462	3,800	3.3%	1,337	2,454	3,900	3.2%	1,445	▲0.1%	107
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,968	2,740	3.2%	771	1,962	2,830	3.1%	867	▲0.1%	95
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,421	14,900	3.3%	6,478	8,413	15,200	3.2%	6,786	▲0.1%	308
19	パークアクセス御徒町	1,070	908	1,570	3.4%	661	904	1,610	3.3%	705	▲0.1%	44
20	パークキューブ本郷	1,760	1,631	2,760	3.3%	1,128	1,626	2,830	3.2%	1,203	▲0.1%	74
21	パークキューブ神田	2,454	2,230	3,790	3.3%	1,559	2,225	3,890	3.2%	1,664	▲0.1%	105
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,826	2,860	3.3%	1,033	1,823	2,940	3.2%	1,116	▲0.1%	83
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,184	3,840	3.4%	1,655	2,175	3,990	3.3%	1,814	▲0.1%	158
24	パークキューブ上野	2,233	1,996	3,040	3.4%	1,043	1,996	3,120	3.3%	1,123	▲0.1%	80
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,601	2,050	3.5%	448	1,597	2,110	3.4%	512	▲0.1%	64
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,829	3,530	3.7%	700	2,815	3,660	3.6%	844	▲0.1%	143
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,037	1,520	3.5%	482	1,031	1,570	3.4%	538	▲0.1%	55
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,308	4,700	3.8%	1,391	3,287	4,810	3.7%	1,522	▲0.1%	131
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,566	2,620	3.5%	1,053	1,561	2,720	3.4%	1,158	▲0.1%	105
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,328	4,150	3.5%	1,821	2,316	4,190	3.5%	1,873	—	51
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,734	7,460	3.4%	2,725	4,715	7,640	3.3%	2,924	▲0.1%	198
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,736	2,290	3.4%	553	1,727	2,380	3.3%	652	▲0.1%	98

# 各物件の鑑定評価 (2/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第34期				第35期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,454	2,080	3.6%	625	1,452	2,140	3.5%	687	▲0.1%	62
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,621	4,840	3.4%	1,218	3,605	4,980	3.3%	1,374	▲0.1%	156
43	パークキューブ学芸大学	910	816	976	3.3%	159	813	1,040	3.2%	226	▲0.1%	67
44	パークキューブ大井町	1,440	1,258	1,760	3.6%	501	1,250	1,810	3.5%	559	▲0.1%	57
46	パークアクセス西ヶ原	840	748	1,200	3.9%	451	742	1,220	3.8%	477	▲0.1%	25
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,270	2,420	3.5%	1,149	1,263	2,490	3.4%	1,226	▲0.1%	77
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,387	12,800	3.9%	6,412	6,346	13,100	3.8%	6,753	▲0.1%	341
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,009	3,350	3.9%	1,340	1,995	3,470	3.8%	1,474	▲0.1%	133
52	パークアクセス方南町	745	659	1,070	3.7%	410	653	1,100	3.6%	446	▲0.1%	35
53	パークアクセス板橋	1,448	1,218	2,380	3.5%	1,161	1,209	2,440	3.4%	1,230	▲0.1%	69
54	パークアクセス押上	1,193	1,010	1,840	3.9%	829	1,003	1,890	3.8%	886	▲0.1%	57
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,142	1,780	3.4%	637	1,136	1,850	3.3%	713	▲0.1%	75
59	パークアクセス豊洲	14,300	11,704	23,300	3.7%	11,595	11,621	24,100	3.6%	12,478	▲0.1%	882
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,537	2,820	3.6%	1,282	1,528	2,890	3.5%	1,361	▲0.1%	79
61	パークアクセス板橋本町	987	789	1,420	3.8%	630	784	1,460	3.7%	675	▲0.1%	44
62	パークアクセス住吉	1,006	824	1,400	4.0%	575	816	1,450	3.9%	633	▲0.1%	57
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,406	4,280	3.4%	1,873	2,440	4,410	3.3%	1,969	▲0.1%	95
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,858	6,450	3.5%	2,591	3,934	6,570	3.4%	2,635	▲0.1%	43
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	951	1,460	3.7%	508	945	1,500	3.6%	554	▲0.1%	46
70	パークアクセス台東根岸	672	564	1,060	3.9%	495	601	1,080	3.8%	478	▲0.1%	▲17
72	パークアクセス駒込	1,389	1,215	2,190	3.6%	974	1,208	2,270	3.5%	1,061	▲0.1%	87
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,502	2,740	3.8%	1,237	1,489	2,820	3.7%	1,330	▲0.1%	93
75	芝浦アイランドエアタワー <sup>※1</sup>	7,905	6,331	11,300	—	4,968	6,331	11,300	—	4,968	—	0
84	パークキューブ東品川	6,060	5,337	8,560	3.8%	3,222	5,308	8,730	3.7%	3,421	▲0.1%	199
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,026	2,990	3.4%	963	2,017	3,050	3.3%	1,032	▲0.1%	69
88	パークアクセス東十条	1,700	1,595	2,600	3.5%	1,004	1,585	2,670	3.4%	1,084	▲0.1%	79
91	パークキューブ平和台	1,204	1,085	1,670	3.9%	584	1,089	1,710	3.8%	620	▲0.1%	35
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,527	15,200	3.4%	6,672	8,481	15,600	3.3%	7,118	▲0.1%	446
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,524	4,380	3.4%	1,855	2,515	4,520	3.3%	2,004	▲0.1%	148
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,101	3,330	3.4%	1,228	2,099	3,430	3.3%	1,330	▲0.1%	101

# 各物件の鑑定評価 (3/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第34期				第35期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,064	1,810	3.4%	745	1,062	1,880	3.3%	817	▲0.1%	71
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,172	2,080	3.5%	907	1,168	2,140	3.4%	971	▲0.1%	64
97	パークアクセス清澄白河	696	652	1,040	3.5%	387	650	1,060	3.4%	409	▲0.1%	22
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	950	1,570	3.7%	619	942	1,580	3.6%	637	▲0.1%	17
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,303	2,120	3.7%	816	1,294	2,170	3.6%	875	▲0.1%	59
100	パークアクセス上野	1,389	1,236	2,050	3.7%	813	1,227	2,080	3.6%	852	▲0.1%	38
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,222	1,880	3.7%	657	1,213	1,890	3.6%	676	▲0.1%	18
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,594	2,570	3.6%	975	1,581	2,610	3.5%	1,028	▲0.1%	52
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,223	1,900	3.8%	676	1,214	1,930	3.7%	715	▲0.1%	39
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,501	4,050	3.4%	1,548	2,504	4,200	3.3%	1,695	▲0.1%	146
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,792	4,120	3.5%	1,327	2,778	4,260	3.4%	1,481	▲0.1%	154
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,205	1,810	3.7%	604	1,200	1,850	3.6%	649	▲0.1%	45
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,368	2,320	3.4%	951	1,360	2,440	3.3%	1,079	▲0.1%	127
111	パークキューブ西ヶ原ステージ <sup>※3</sup>	4,110	3,536	5,300	—	1,763	3,493	5,330	—	1,836	—	72
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,374	12,300	3.0%	3,925	8,343	12,300	3.0%	3,956	—	30
113	パークアクセス芝浦	1,045	999	1,510	3.5%	510	994	1,550	3.4%	555	▲0.1%	45
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,039	1,570	3.4%	530	1,034	1,570	3.4%	535	—	5
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	3,992	5,630	3.5%	1,637	3,974	5,750	3.4%	1,775	▲0.1%	138
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,189	1,710	3.4%	520	1,182	1,760	3.3%	577	▲0.1%	56
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	996	1,520	3.6%	523	990	1,550	3.5%	559	▲0.1%	36
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,414	1,830	3.3%	415	1,408	1,830	3.3%	421	—	6
121	パークアクセス東上野	1,250	1,213	1,680	3.2%	466	1,206	1,680	3.2%	473	—	6
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,235	2,750	3.6%	514	2,221	2,810	3.5%	588	▲0.1%	74
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,688	2,080	3.6%	391	1,679	2,140	3.5%	460	▲0.1%	69
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,404	2,820	3.5%	415	2,397	2,900	3.4%	502	▲0.1%	87
129	パークアクセス押上テラス	2,610	2,613	3,120	3.4%	506	2,601	3,200	3.3%	598	▲0.1%	92
130	パークアクセス池上	1,260	1,262	1,570	3.3%	307	1,256	1,570	3.3%	313	—	5
132	パークアクセス赤塚 <sup>※2</sup>	2,420	2,453	2,680	3.7%	226	2,441	2,720	3.6%	278	▲0.1%	51
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	5,944	6,830	3.3%	885	5,921	7,030	3.2%	1,108	▲0.1%	222
134	パークアクセス東陽町・親水公園	6,380	6,539	7,950	3.3%	1,410	6,508	8,000	3.3%	1,491	—	80
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	3,200	3,272	3,700	3.5%	427	3,254	3,700	3.5%	445	—	17
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	4,660	4,783	5,270	3.5%	486	4,762	5,400	3.4%	637	▲0.1%	150
139	パークアクセス木場キャナル イースト	1,830	1,885	2,080	3.5%	194	1,876	2,130	3.4%	253	▲0.1%	58
140	パークアクセス菊川	2,410	2,485	2,820	3.5%	334	2,472	2,900	3.4%	427	▲0.1%	92

# 各物件の鑑定評価 (4/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第34期				第35期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	934	1,570	4.1%	635	927	1,580	4.0%	652	▲0.1%	16
40	パークアクセス西船橋	1,020	786	1,180	4.2%	393	777	1,210	4.1%	432	▲0.1%	39
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,157	1,900	4.1%	742	1,146	1,920	4.0%	773	▲0.1%	31
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,340	2,220	4.3%	879	1,327	2,270	4.2%	942	▲0.1%	63
69	パークアクセス千葉	970	752	1,220	4.4%	467	745	1,250	4.3%	504	▲0.1%	37
85	パークキューブ北松戸	1,200	990	1,590	4.4%	599	980	1,630	4.3%	649	▲0.1%	50
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	1,912	3,240	3.8%	1,327	1,899	3,310	3.7%	1,410	▲0.1%	83
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	982	1,570	4.0%	587	973	1,600	3.9%	626	▲0.1%	38
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,388	2,090	3.9%	701	1,379	2,140	3.8%	760	▲0.1%	59
135	パークアクセス大船	2,100	2,159	2,540	4.6%	380	2,151	2,630	4.5%	478	▲0.1%	98
27	パークアクセス名駅南	2,440	1,876	2,610	4.3%	733	1,868	2,610	4.2%	741	▲0.1%	8
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,510	1,790	4.2%	279	1,499	1,810	4.1%	310	▲0.1%	31
36	パークアクセス六本松	1,515	1,201	1,580	3.9%	378	1,192	1,580	3.8%	387	▲0.1%	8
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,465	1,980	4.0%	514	1,453	1,980	3.9%	526	▲0.1%	11
45	パークアクセス中呉服町	742	593	1,120	4.0%	526	586	1,120	3.9%	533	▲0.1%	7
49	パークアクセス白壁	1,547	1,259	2,000	4.3%	740	1,247	2,000	4.2%	752	▲0.1%	12
50	パークアクセス仙台	2,320	1,853	3,520	4.7%	1,666	1,833	3,550	4.6%	1,716	▲0.1%	49
56	パークアクセス博多美野島	960	702	1,230	4.5%	527	691	1,240	4.4%	548	▲0.1%	20
57	パークアクセス高宮東	605	398	765	4.5%	366	390	770	4.4%	379	▲0.1%	13
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,184	2,190	4.6%	1,005	1,288	2,220	4.5%	931	▲0.1%	▲74
65	パークアクセス新さっぽろ	827	600	1,080	4.8%	479	591	1,100	4.7%	508	▲0.1%	28
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	1,959	2,900	4.2%	940	1,942	2,970	4.1%	1,027	▲0.1%	87
107	パークキューブ北浜	1,970	1,747	2,320	4.2%	572	1,747	2,370	4.1%	622	▲0.1%	50
127	パークアクセス金山WEST	1,770	1,803	2,100	4.1%	296	1,798	2,150	4.0%	351	▲0.1%	54
77	ドミー 京都二条	991	786	1,470	4.5%	683	777	1,470	4.5%	692	—	8
78	駿台堀川寮	916	798	1,390	4.5%	591	793	1,390	4.5%	596	—	5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,318	2,070	4.8%	751	1,308	2,070	4.8%	761	—	10
81	ドミー 中板橋	1,041	922	1,540	4.2%	617	914	1,540	4.2%	625	—	7
82	フィロソフィア西台	1,249	1,083	1,790	4.3%	706	1,073	1,790	4.3%	716	—	9

# 各物件の鑑定評価 (5/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第34期				第35期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
83	ドーミー武蔵小杉	1,152	1,008	1,680	4.5%	671	998	1,670	4.5%	671	—	▲0
89	アルティス仙台花京院	540	458	732	5.0%	273	453	745	4.9%	291	▲0.1%	18
90	アルティス仙台木町通	1,160	992	1,600	5.0%	607	978	1,620	4.9%	641	▲0.1%	33
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	899	3.7%	128	770	900	3.7%	129	—	1
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,156	1,250	4.2%	93	1,152	1,280	4.1%	127	▲0.1%	33
123	グランダ金沢八景	774	751	882	4.3%	130	746	903	4.2%	156	▲0.1%	26
124	ドーミー上杉	1,050	1,183	1,210	4.9%	26	1,180	1,210	4.9%	29	—	2
128	ドーミー小田原	521	570	596	5.1%	25	585	603	5.0%	17	▲0.1%	▲7
131	チサンホテル広島	1,880	1,983	1,850	5.0%	▲133	1,999	1,840	5.0%	▲159	—	▲26
136	キャンパステラス早稲田	1,810	1,857	2,010	3.8%	152	1,850	2,010	3.8%	159	—	7
小計		339,038	308,073	459,050	—	150,976	307,043	469,331	—	162,287	—	11,310
【第35期売却物件】												
76	ドーミー芦屋	928	761	1,360	4.8%	598	—	—	—	—	—	▲598
小計		928	761	1,360	—	598	—	—	—	—	—	▲598
合計		339,966	308,835	460,410	—	151,574	307,043	469,331	—	162,287	—	10,712

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第34期：2023年2月28日、第35期：2023年8月31日）時点の値を記載しています。

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

②芝浦アイランドエアタワーについて、JLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるため、直接還元法は適用しない」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

※2 パークアックス赤塚における「期末鑑定評価額」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。

※3 パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F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、当該見解に基づき「有期還元法インウッド式割引率」は、第34期は4.0%、第35期は3.9%です。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
112物件	19物件	2物件	133物件

# 物件別稼働率推移 (1/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第35期						第34期					
				2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末	2023年2月末	2023年1月末	2022年12月末	2022年11月末	2022年10月末	2022年9月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	94.1%	94.8%	95.4%	95.3%	95.4%	95.9%	96.0%	95.5%	95.6%	95.4%	95.1%	94.2%
2	パークアクシス学芸大学	64	2,437.66	98.8%	98.8%	100.0%	97.1%	96.4%	96.4%	98.1%	98.1%	100.0%	98.8%	98.8%	96.3%
4	パークアクシス渋谷神南	75	2,766.62	93.9%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%	96.3%	94.9%	95.0%	92.5%	92.5%	94.0%	95.2%
5	パークアクシス青山骨董通り	40	1,537.24	100.0%	98.3%	95.9%	87.8%	87.8%	94.4%	95.8%	91.3%	98.3%	96.5%	96.5%	96.5%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	59	1,891.05	94.3%	92.0%	100.0%	98.4%	96.3%	100.0%	92.8%	93.5%	94.9%	97.6%	95.9%	100.0%
7	パークアクシス白金台	99	4,704.44	97.3%	100.0%	99.4%	100.0%	97.4%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	98.7%	99.1%
8	パークアクシス文京ステージ	154	6,078.93	98.0%	98.9%	96.5%	95.5%	94.0%	95.4%	97.8%	94.7%	97.4%	98.3%	95.3%	97.7%
9	パークアクシス月島	30	1,383.99	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	96.4%	96.4%
10	パークアクシス大塚	52	2,606.37	98.0%	100.0%	95.7%	98.0%	96.0%	95.7%	97.7%	96.0%	92.9%	93.4%	95.7%	95.2%
11	パークアクシス南麻布	64	3,938.14	96.5%	100.0%	98.2%	97.5%	94.2%	94.0%	93.3%	96.9%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%
13	パークアクシス日本橋ステージ	185	10,025.40	98.1%	97.2%	97.8%	97.8%	98.4%	97.9%	95.5%	97.4%	97.8%	96.5%	95.7%	96.3%
14	パークアクシス浜松町	80	2,426.45	95.0%	94.3%	93.7%	95.5%	96.8%	97.2%	97.1%	97.1%	96.5%	92.2%	90.5%	95.9%
15	パークアクシス本郷の社	87	3,317.94	98.7%	97.2%	95.8%	94.9%	98.6%	96.9%	97.7%	96.1%	96.7%	97.0%	96.9%	97.5%
16	パークアクシス溜池山王	70	2,710.69	94.9%	98.5%	96.7%	95.8%	94.7%	95.9%	94.8%	95.8%	97.3%	98.4%	98.2%	100.0%
17	パークアクシス六本木榎町公園	46	2,054.46	92.1%	97.9%	97.9%	96.2%	94.4%	97.9%	100.0%	93.4%	95.3%	98.1%	96.6%	98.5%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	96.4%	96.8%	97.4%	96.9%	97.4%	98.4%	99.1%	98.3%	98.3%	97.3%	95.0%	95.3%
19	パークアクシス御徒町	42	1,621.73	96.2%	98.5%	100.0%	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	98.4%	96.6%	95.0%	93.4%	95.0%	95.0%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	96.8%	96.8%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	95.6%	95.3%	97.0%	99.0%	98.0%	100.0%	98.3%	96.2%	95.0%	95.2%	97.3%	97.3%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	96.4%	98.7%	100.0%	98.6%	96.3%	97.7%	100.0%	98.6%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	96.1%	97.1%	97.3%	94.4%	92.1%	98.6%	97.9%	95.1%	94.2%	99.3%	100.0%	98.4%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	98.9%	96.6%	98.8%	97.8%	96.0%	94.7%	97.7%	98.9%	98.8%	98.8%	97.7%	94.5%
29	パークアクシス目黒本町	60	1,884.77	100.0%	100.0%	98.6%	98.3%	96.5%	96.5%	98.3%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	95.1%
30	パークアクシス新板橋	152	4,395.99	98.7%	97.8%	95.1%	97.3%	96.7%	98.9%	98.4%	96.8%	97.4%	95.9%	94.2%	96.4%
31	パークアクシス秋葉原	41	1,346.07	88.1%	97.1%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	95.3%	93.0%
32	パークアクシス東陽町	140	5,412.40	97.1%	98.6%	97.9%	95.7%	95.7%	97.2%	96.4%	96.4%	97.9%	99.3%	97.1%	97.1%
33	パークアクシス滝野川	49	2,924.75	96.3%	98.2%	98.1%	95.2%	98.1%	98.3%	96.4%	98.3%	94.7%	98.1%	96.4%	94.7%
34	パークアクシス浅草橋	79	3,400.78	95.4%	97.0%	94.7%	95.3%	97.7%	97.0%	97.7%	97.7%	99.3%	100.0%	98.6%	94.0%
38	パークアクシス日本橋浜町	118	6,999.83	97.0%	99.2%	98.5%	98.3%	98.3%	98.6%	98.6%	97.8%	97.1%	96.5%	96.3%	97.0%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	97.5%	97.5%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	97.1%	97.5%	97.5%
41	パークアクシス門前仲町	55	1,886.39	96.0%	97.5%	97.5%	98.6%	97.5%	98.6%	100.0%	98.6%	97.2%	92.3%	92.1%	96.1%

# 物件別稼働率推移 (2/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第35期						第34期					
				2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末	2023年2月末	2023年1月末	2022年12月末	2022年11月末	2022年10月末	2022年9月末
				稼働率											
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	94.9%	93.9%	95.0%	95.0%	96.6%	96.2%	98.0%	98.8%	98.3%	97.1%	96.4%	96.0%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	98.6%	100.0%	100.0%	93.9%	95.3%	96.9%	98.6%	97.0%	95.7%	95.7%	98.6%	100.0%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	94.4%	96.0%	96.0%	92.5%	92.6%	94.7%	92.7%	92.7%	94.5%	92.7%	96.3%	96.3%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	96.1%	96.6%	98.5%	100.0%	100.0%	98.3%	98.6%	96.3%	97.4%	97.4%	98.5%	96.6%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	98.1%	97.4%	97.8%	97.3%	96.4%	97.1%	97.5%	97.5%	96.3%	98.5%	98.8%	97.5%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	99.3%	96.5%	96.0%	94.4%	98.5%	98.0%	98.7%	96.9%	97.7%	97.0%	97.7%	97.6%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	98.7%	97.7%	96.4%	96.1%	98.0%	100.0%	98.0%	96.0%	92.7%	96.4%	100.0%	97.4%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	96.7%	98.1%	100.0%	98.6%	96.1%	97.4%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	94.7%	95.0%	100.0%	94.9%	95.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	97.9%	97.4%	94.4%	93.9%	93.1%	96.7%	97.6%	96.7%	97.1%	98.2%	99.0%	98.2%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	100.0%	97.8%	100.0%	91.4%	91.1%	98.7%	100.0%	97.6%	93.6%	96.8%	94.6%	95.7%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	92.1%	92.3%	96.0%	97.9%	97.9%	97.9%	93.2%	93.2%	93.7%	95.7%	94.2%	92.7%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	98.6%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	96.4%	97.3%	98.6%	97.3%	95.9%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	97.4%	98.7%	99.3%	95.0%	94.8%	94.2%	97.5%	97.1%	96.8%	95.7%	96.0%	95.2%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	100.0%	99.2%	96.6%	97.6%	100.0%	99.2%	99.2%	96.3%	95.9%	95.2%	96.8%	96.0%
68	パークアクセス蒲田杏番館	63	1,721.28	100.0%	98.6%	98.4%	97.1%	93.4%	96.1%	96.3%	96.3%	97.3%	98.6%	98.6%	95.9%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	96.1%	86.6%	88.5%	90.4%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%	100.0%	98.0%	96.1%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	100.0%	91.4%	92.7%	98.0%	95.3%	97.3%	95.3%	95.3%	93.3%	95.3%	90.0%	88.0%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	98.7%	99.3%	92.6%	92.7%	96.2%	97.4%	96.1%	97.4%	95.5%	97.4%	93.3%	96.1%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	96.2%	96.4%	97.2%	95.7%	96.0%	96.6%	97.4%	97.5%	97.6%	97.7%	97.2%	97.4%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	98.6%	99.6%	97.2%	97.6%	96.4%	97.3%	97.9%	97.3%	96.4%	97.4%	96.0%	95.5%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	94.1%	99.1%	97.5%	96.6%	97.4%	97.5%	98.3%	97.5%	97.5%	98.3%	97.5%	96.6%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	100.0%	100.0%	96.5%	90.7%	95.0%	97.4%	100.0%	99.1%	99.1%	99.1%	97.4%	98.4%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	93.3%	93.4%	100.0%	100.0%	97.0%	97.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	94.8%	95.5%	94.7%	95.1%	94.0%	93.7%	95.8%	92.2%	91.9%	95.5%	95.4%	94.9%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	96.1%	96.1%	94.4%	93.9%	93.2%	93.7%	93.9%	90.3%	94.4%	96.1%	95.7%	94.8%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	98.8%	96.3%	95.8%	94.6%	100.0%	98.5%	97.3%	96.1%	95.8%	94.6%	98.7%	97.2%
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	100.0%	93.3%	93.3%	86.8%	86.8%	96.8%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	96.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	97.6%	97.6%	98.7%	93.9%	96.3%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%

# 物件別稼働率推移 (3/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第35期						第34期					
				2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末	2023年2月末	2023年1月末	2022年12月末	2022年11月末	2022年10月末	2022年9月末
				稼働率											
97	パークアクシス清澄白河	36	1,159.84	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	97.3%	97.4%	95.1%	95.1%	97.7%
98	パークアクシス浅草橋二丁目	48	1,569.00	98.3%	96.7%	98.3%	98.3%	93.3%	92.7%	98.3%	96.7%	93.7%	96.7%	96.7%	96.4%
99	パークアクシス西巢鴨	56	2,326.32	100.0%	100.0%	97.7%	94.2%	96.5%	98.7%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%
100	パークアクシス上野	59	1,992.29	97.9%	100.0%	96.7%	94.2%	96.2%	98.7%	97.9%	100.0%	100.0%	94.2%	94.2%	92.9%
101	パークアクシス秋葉原East	58	1,890.20	98.6%	100.0%	98.6%	96.5%	98.6%	95.8%	97.2%	96.5%	96.5%	95.1%	92.3%	97.2%
103	パークアクシス茅場町	72	2,355.07	100.0%	98.3%	92.8%	94.5%	90.5%	94.3%	96.1%	95.6%	95.6%	95.6%	96.7%	100.0%
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	98.7%	98.5%	98.5%	97.2%	100.0%	98.7%	96.3%	95.1%	96.3%	96.0%	98.5%	98.1%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	95.6%	97.7%	95.7%	97.0%	95.8%	93.1%	92.7%	96.1%	96.1%	96.5%	97.7%	98.8%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	98.1%	99.4%	97.2%	96.9%	97.2%	100.0%	96.7%	99.4%	100.0%	98.5%	98.8%	97.1%
108	パークアクシス新御徒町East	49	1,847.01	94.5%	91.7%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	96.2%	96.2%	95.2%	97.6%	97.6%	96.2%
110	パークアクシス日本橋本町	49	1,808.12	97.4%	98.4%	98.4%	97.8%	97.8%	94.4%	97.4%	97.4%	98.4%	93.2%	90.9%	89.6%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	97.3%	96.2%	97.3%	95.6%	94.9%	94.8%	95.6%	97.4%	97.8%	97.9%	97.5%	97.4%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	97.4%	97.2%	98.7%	95.9%	96.4%	97.6%	98.4%	96.5%	96.0%	96.5%	96.2%	96.0%
113	パークアクシス芝浦	42	1,273.60	100.0%	100.0%	98.0%	89.8%	93.9%	97.1%	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
114	パークアクシス浅草・蔵前	45	1,456.35	100.0%	100.0%	98.3%	96.4%	100.0%	100.0%	93.6%	94.8%	94.6%	96.3%	94.6%	94.6%
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	97.4%	96.2%	97.5%	95.8%	98.4%	99.5%	95.2%	94.8%	95.7%	93.0%	93.5%	97.4%
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	94.8%	100.0%	97.7%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	97.1%	95.4%	96.8%	93.7%	98.3%
117	パークアクシス押上・隅田公園	49	1,610.49	96.8%	100.0%	98.4%	95.5%	98.4%	100.0%	96.8%	95.1%	96.8%	96.8%	93.9%	89.4%
120	パークアクシス馬込レジデンス	55	1,621.94	94.8%	93.8%	93.9%	96.8%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	95.9%	94.9%	93.3%	96.8%
121	パークアクシス東上野	45	1,460.10	93.0%	91.7%	95.2%	97.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.2%	94.6%	92.8%
122	パークアクシス東高円寺	85	2,679.96	96.5%	93.2%	98.7%	97.7%	96.8%	99.1%	100.0%	98.0%	97.1%	94.0%	94.7%	97.9%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	100.0%	100.0%	97.4%	96.1%	97.4%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	100.0%	98.5%	95.7%	98.5%	100.0%	98.4%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	97.2%	97.2%
129	パークアクシス押上テラス	80	2,498.08	97.3%	97.9%	98.3%	97.1%	94.9%	95.6%	99.0%	99.0%	98.0%	97.9%	96.6%	97.9%
130	パークアクシス池上	45	1,391.34	95.8%	92.9%	100.0%	98.1%	96.1%	100.0%	100.0%	98.2%	95.3%	88.9%	91.2%	92.8%
132	パークアクシス赤塚	88	2,403.67	99.4%	97.7%	96.0%	96.5%	97.1%	97.6%	96.5%	94.1%	94.7%	96.0%	95.4%	95.4%
133	パークキューブ大井町レジデンス	171	4,271.17	99.1%	100.0%	99.1%	97.6%	96.2%	97.2%	95.8%	96.3%	96.0%	97.7%	98.4%	98.8%
134	パークアクシス東陽町・親水公園	192	7,254.57	98.0%	97.8%	97.7%	96.7%	98.4%	100.0%	98.6%	97.4%	97.6%	98.4%	99.5%	99.5%
137	パークアクシス菊川ステーションゲート	107	3,411.32	100.0%	100.0%	99.2%	97.7%	97.7%	99.3%	97.0%	97.8%	99.2%	100.0%	97.8%	98.5%
138	パークアクシス木場キャナル ウェスト	147	4,430.50	96.1%	93.6%	94.8%	92.4%	94.3%	97.4%	98.3%	94.5%	91.2%	92.0%	93.5%	95.3%
139	パークアクシス木場キャナル イースト	64	1,830.46	100.0%	98.3%	96.9%	93.9%	93.6%	100.0%	96.9%	95.2%	95.2%	90.7%	89.3%	91.1%

# 物件別稼働率推移 (4/5)

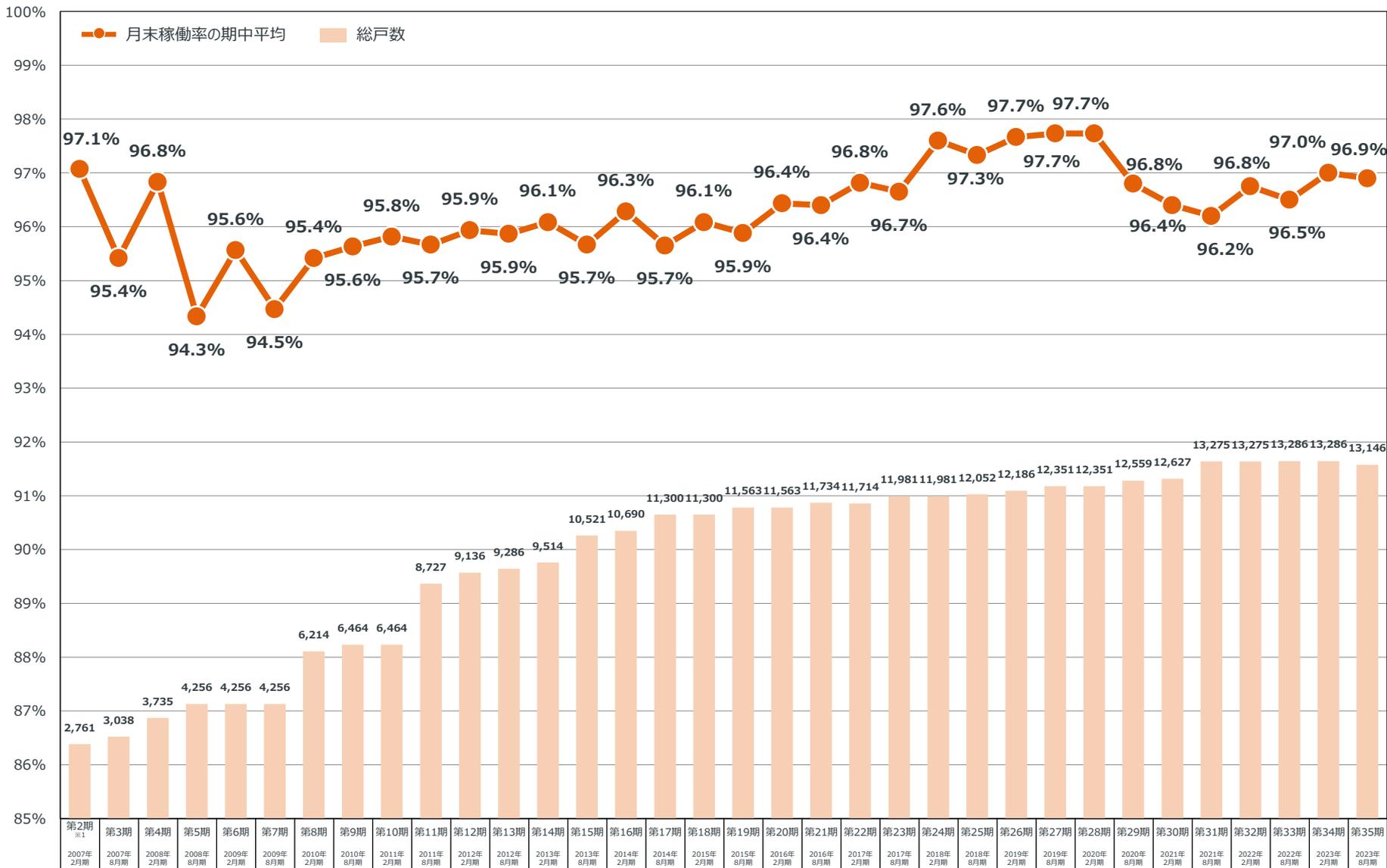
物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第35期						第34期					
				2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末	2023年2月末	2023年1月末	2022年12月末	2022年11月末	2022年10月末	2022年9月末
				稼働率											
140	パークアクシス菊川	81	2,595.60	96.7%	96.5%	98.5%	97.3%	97.5%	96.5%	95.6%	94.5%	94.6%	98.5%	98.4%	100.0%
東京23区小計		9,112	402,387.80	96.9%	97.1%	96.9%	96.0%	96.1%	97.0%	97.2%	96.7%	96.8%	97.0%	96.6%	96.6%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.2%	94.1%	98.1%	96.2%	98.1%	100.0%
40	パークアクシス西船橋	55	2,074.35	98.5%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	97.3%	96.0%	95.1%	97.4%	96.5%
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	98.2%	99.1%	100.0%	98.1%	96.3%	98.3%	100.0%	98.2%	97.2%	97.2%	96.2%	95.3%
67	パークアクシス千葉新町	84	3,318.15	96.8%	96.8%	96.8%	95.0%	92.0%	96.0%	94.3%	95.0%	95.8%	95.9%	95.8%	98.4%
69	パークアクシス千葉	91	2,270.32	96.7%	97.8%	97.8%	96.7%	96.7%	98.9%	96.7%	95.5%	95.5%	96.7%	96.7%	95.6%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	94.1%	94.9%	97.5%	95.8%	98.3%	100.0%	94.9%	92.4%	94.9%	94.1%	94.9%	97.5%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	100.0%	98.5%	97.8%	99.2%	100.0%	99.2%	97.1%	100.0%	95.5%	97.0%	98.5%	97.8%
102	パークアクシス横浜反町公園	63	1,682.46	98.1%	96.6%	92.3%	91.8%	93.8%	94.7%	97.1%	92.2%	94.7%	96.6%	96.6%	97.1%
109	パークアクシス横浜山下町	71	2,325.92	94.7%	96.5%	96.0%	91.7%	93.9%	98.1%	98.9%	97.8%	98.9%	98.9%	97.8%	95.6%
135	パークアクシス大船	73	4,752.68	97.2%	97.2%	98.4%	97.4%	97.5%	97.4%	94.7%	98.7%	97.5%	97.1%	94.4%	100.0%
その他東京圏小計		830	27,628.81	97.0%	97.6%	97.9%	96.9%	96.9%	98.0%	96.8%	96.4%	96.6%	96.5%	96.5%	97.7%
27	パークアクシス名駅南	169	5,565.13	91.8%	89.5%	88.6%	92.6%	95.2%	96.8%	97.0%	96.3%	95.2%	94.8%	93.1%	91.6%
35	パークアクシス丸の内	99	3,821.75	94.7%	95.3%	94.7%	96.2%	94.3%	96.1%	95.3%	90.0%	89.9%	87.8%	92.1%	94.7%
36	パークアクシス六本松	112	3,473.67	94.4%	98.2%	98.9%	97.9%	98.3%	100.0%	98.2%	98.2%	99.3%	99.3%	97.6%	97.6%
37	パークアクシス博多駅南	177	4,668.29	99.5%	99.3%	97.8%	94.2%	95.2%	99.5%	100.0%	96.2%	96.9%	97.3%	98.5%	98.0%
45	パークアクシス中呉服町	112	2,707.88	95.5%	97.3%	96.4%	96.4%	97.3%	99.1%	100.0%	98.2%	98.2%	99.1%	100.0%	98.2%
49	パークアクシス白壁	86	4,735.89	98.6%	97.9%	97.3%	95.5%	96.4%	96.4%	94.1%	96.2%	95.0%	93.9%	89.7%	92.0%
50	パークアクシス仙台	204	8,843.17	96.1%	97.8%	96.5%	96.2%	97.3%	98.7%	98.0%	98.5%	98.6%	97.7%	96.4%	96.3%
56	パークアクシス博多美野島	112	3,461.85	100.0%	100.0%	95.7%	97.3%	96.2%	100.0%	98.1%	92.2%	93.2%	95.1%	96.0%	96.1%
57	パークアクシス高宮東	70	2,289.21	98.4%	98.7%	94.4%	95.6%	94.1%	97.0%	98.7%	100.0%	97.8%	98.9%	97.4%	98.5%
58	パークアクシス札幌植物園前	146	7,845.01	96.5%	96.6%	96.6%	95.3%	94.5%	97.0%	96.7%	97.3%	98.6%	99.3%	98.6%	98.6%
65	パークアクシス新さっぽろ	85	3,729.05	94.2%	94.2%	96.6%	95.4%	95.3%	95.1%	94.5%	94.2%	96.3%	96.3%	97.5%	98.7%
73	パークアクシスうつぼ公園	133	4,952.45	90.8%	91.8%	89.3%	88.9%	93.7%	92.2%	87.0%	85.7%	83.9%	87.2%	87.4%	87.4%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	95.8%	97.6%	97.0%	95.2%	99.2%	100.0%	98.7%	98.7%	97.1%	95.1%	97.4%	97.8%
127	パークアクシス金山WEST	63	4,795.13	95.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	94.8%	93.2%	98.3%	98.3%	95.2%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	95.7%	96.3%	95.4%	95.1%	96.0%	97.7%	96.7%	95.6%	95.4%	95.8%	95.6%	95.6%
「賃貸住宅」合計		11,648	495,588.42	96.8%	97.0%	96.7%	96.0%	96.1%	97.2%	97.2%	96.5%	96.6%	96.8%	96.5%	96.5%

# 物件別稼働率推移 (5/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第35期						第34期					
				2023年 8月末	2023年 7月末	2023年 6月末	2023年 5月末	2023年 4月末	2023年 3月末	2023年 2月末	2023年 1月末	2022年 12月末	2022年 11月末	2022年 10月末	2022年 9月末
				稼働率											
76	ドーミー芦屋	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	ドーミー京都二条	134	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	113	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	106	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	121	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドーミー武蔵小杉	112	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	60	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドーミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドーミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
136	キャンパステラス早稲田	82	1,747.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「ホスピタリティ施設」合計		1,498	39,942.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		13,146	535,530.55	97.0%	97.2%	97.0%	96.3%	96.4%	97.4%	97.4%	96.8%	96.8%	97.1%	96.8%	96.8%

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。  
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。  
 パークアックス赤塚については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。  
 また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

# 稼働率推移（上場以降）

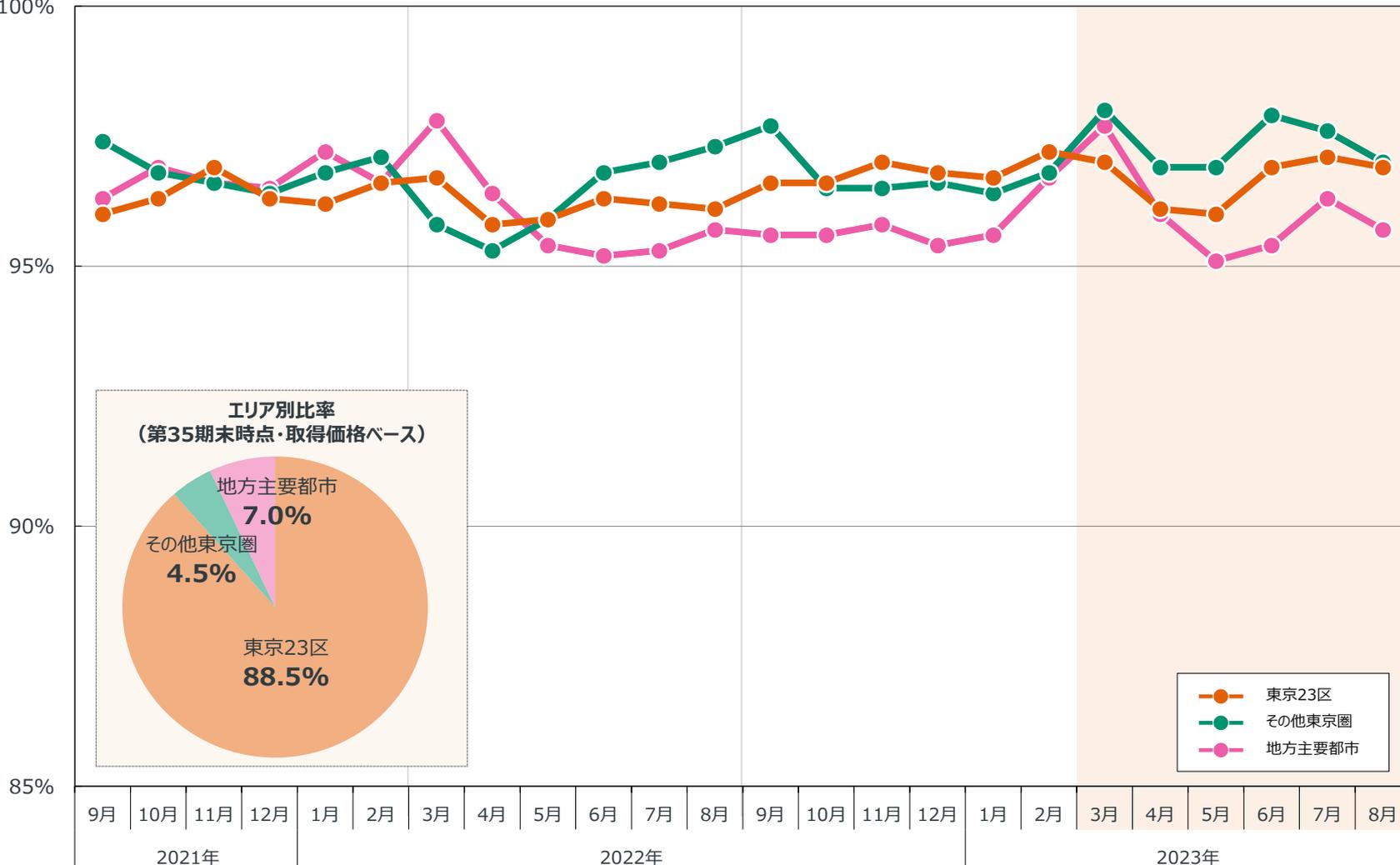


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。  
 ※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

# 「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率

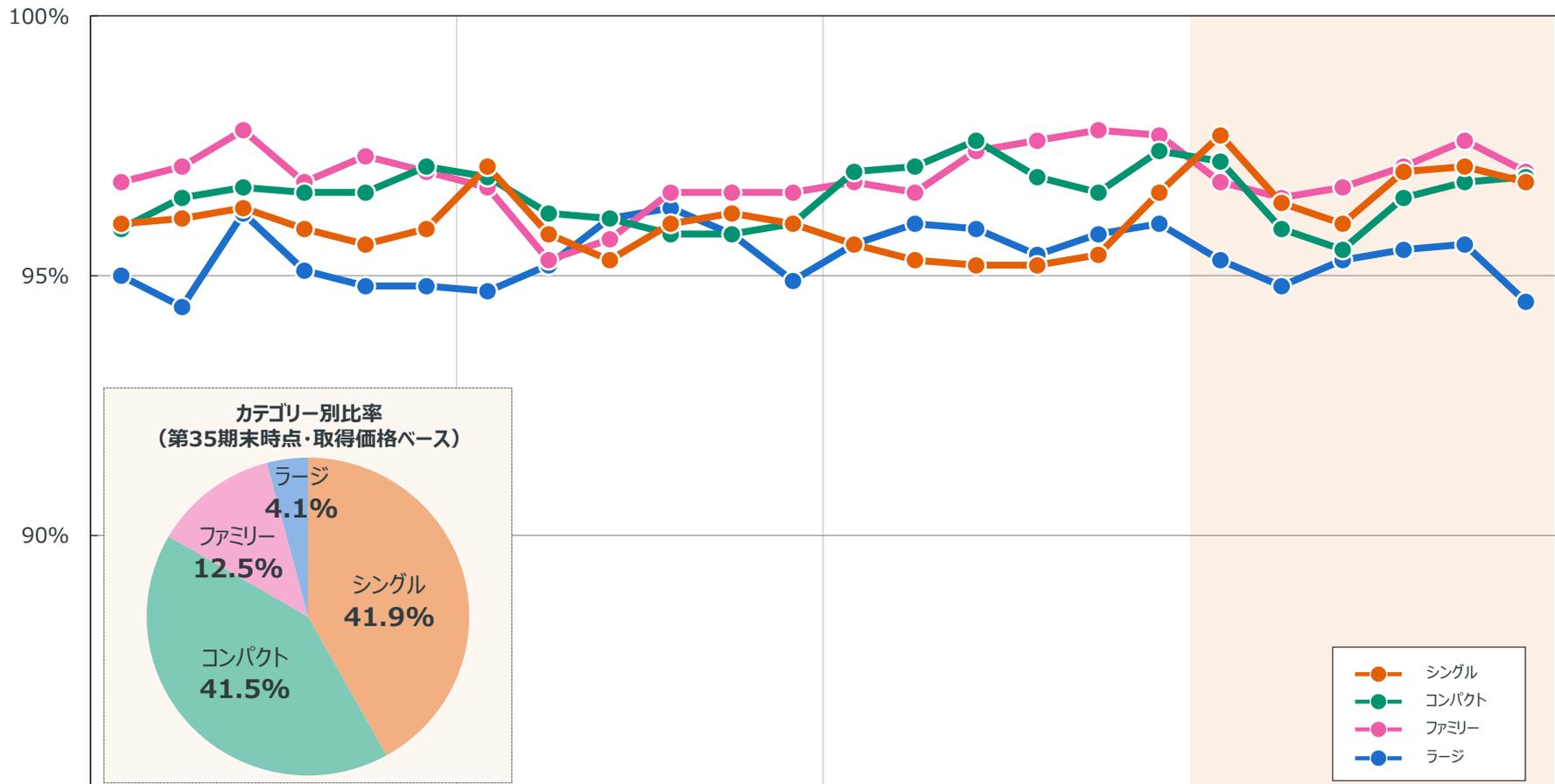
100%



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

# 「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



	2021年				2022年								2023年											
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
シングル	96.0%	96.1%	96.3%	95.9%	95.6%	95.9%	97.1%	95.8%	95.3%	96.0%	96.2%	96.0%	95.6%	95.3%	95.2%	95.2%	95.4%	96.6%	97.7%	96.4%	96.0%	97.0%	97.1%	96.8%
コンパクト	95.9%	96.5%	96.7%	96.6%	96.6%	97.1%	96.9%	96.2%	96.1%	95.8%	95.8%	96.0%	97.0%	97.1%	97.6%	96.9%	96.6%	97.4%	97.2%	95.9%	95.5%	96.5%	96.8%	96.9%
ファミリー	96.8%	97.1%	97.8%	96.8%	97.3%	97.0%	96.7%	95.3%	95.7%	96.6%	96.6%	96.6%	96.8%	96.6%	97.4%	97.6%	97.8%	97.7%	96.8%	96.5%	96.7%	97.1%	97.6%	97.0%
ラージ	95.0%	94.4%	96.2%	95.1%	94.8%	94.8%	94.7%	95.2%	96.1%	96.3%	95.8%	94.9%	95.6%	96.0%	95.9%	95.4%	95.8%	96.0%	95.3%	94.8%	95.3%	95.5%	95.6%	94.5%

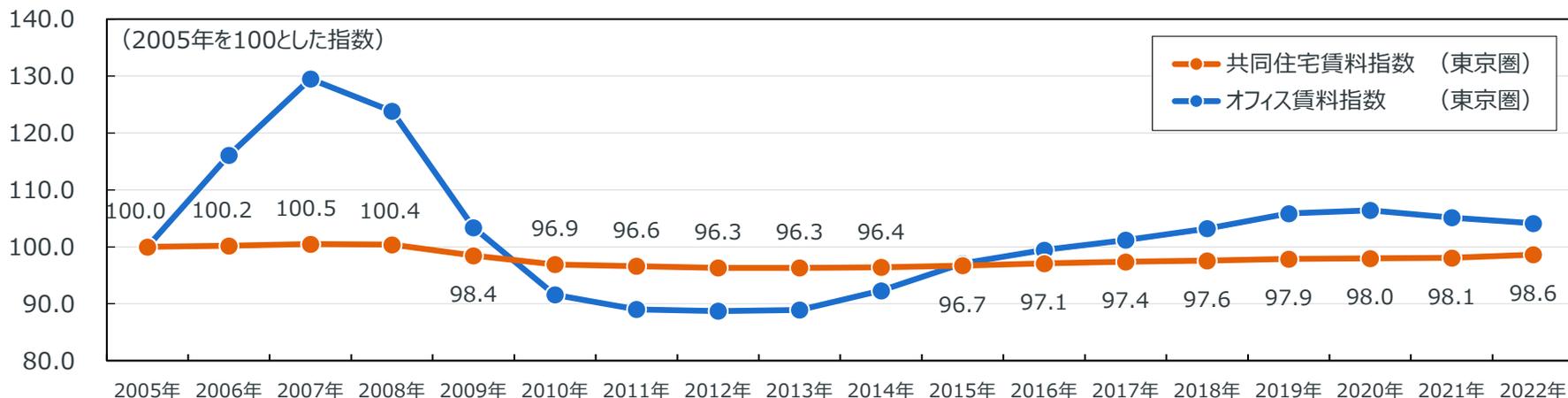
※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



## Appendix (2) 事業環境

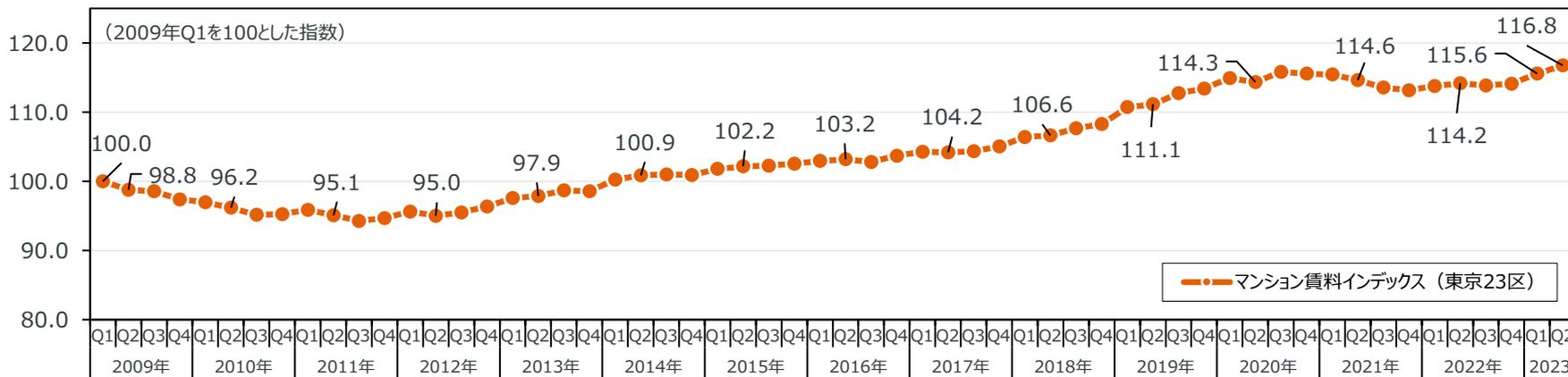
---

## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



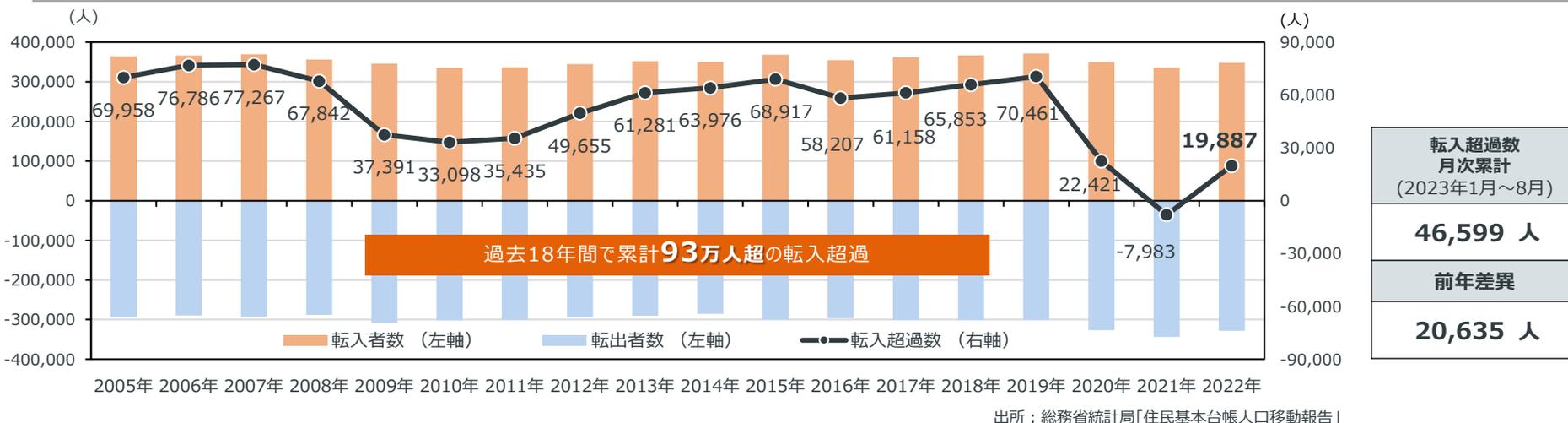
出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

## 東京23区の住宅賃料は上昇が継続

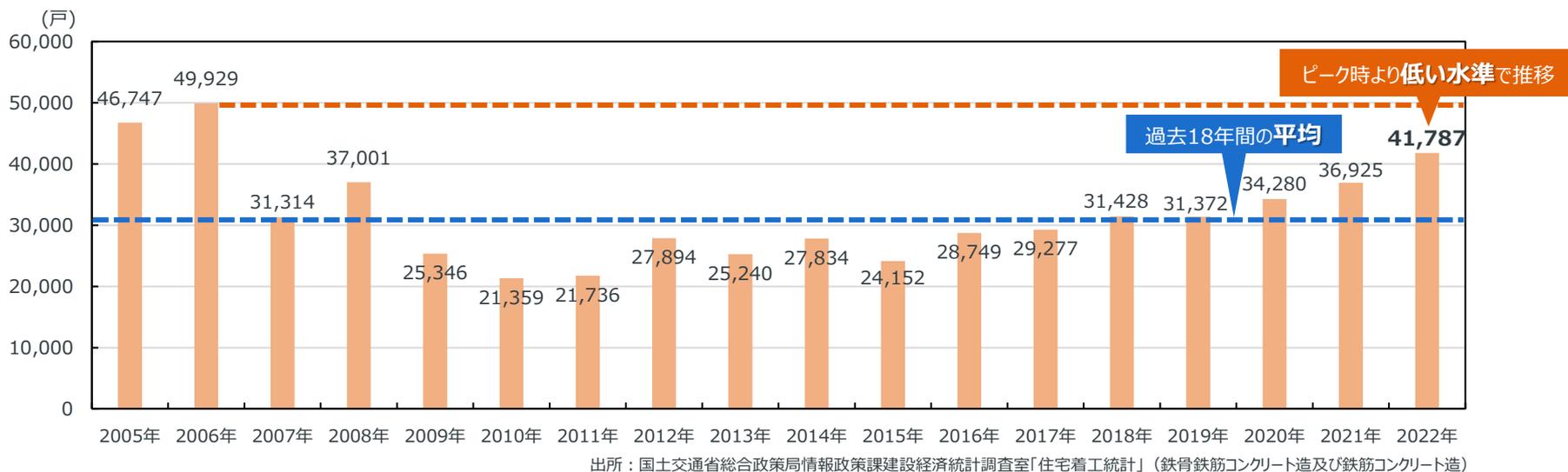


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」  
 ※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

## 【需要】東京23区では再び転入超過へ

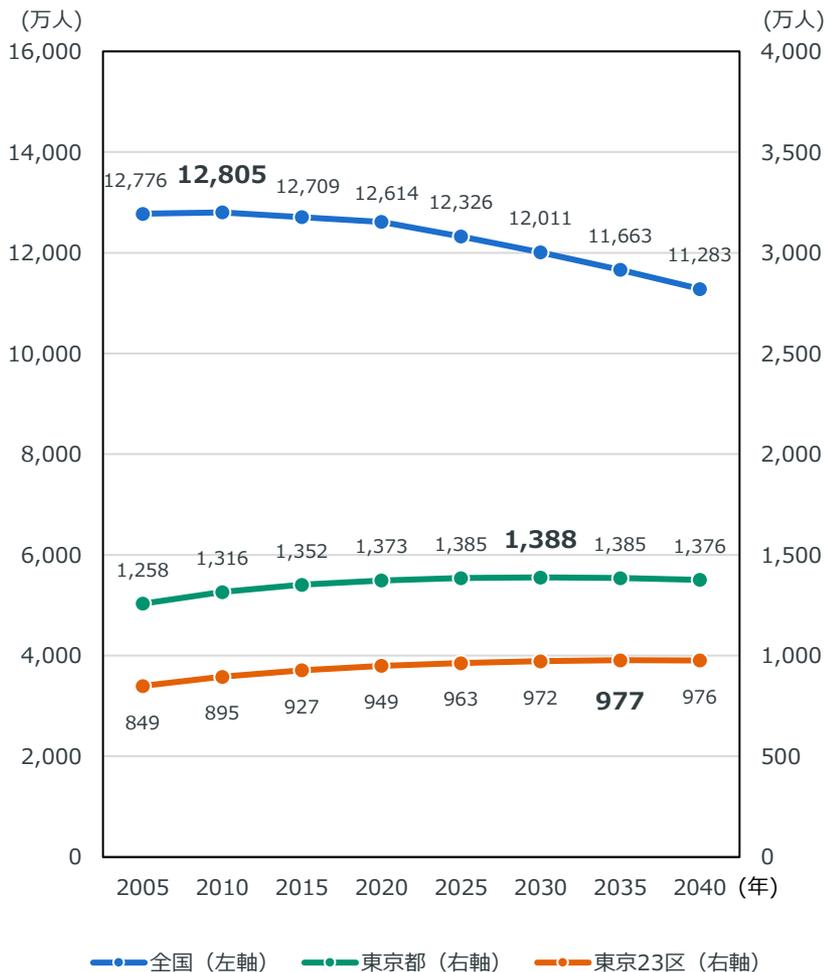


## 【供給】東京都における賃貸マンションの着工量

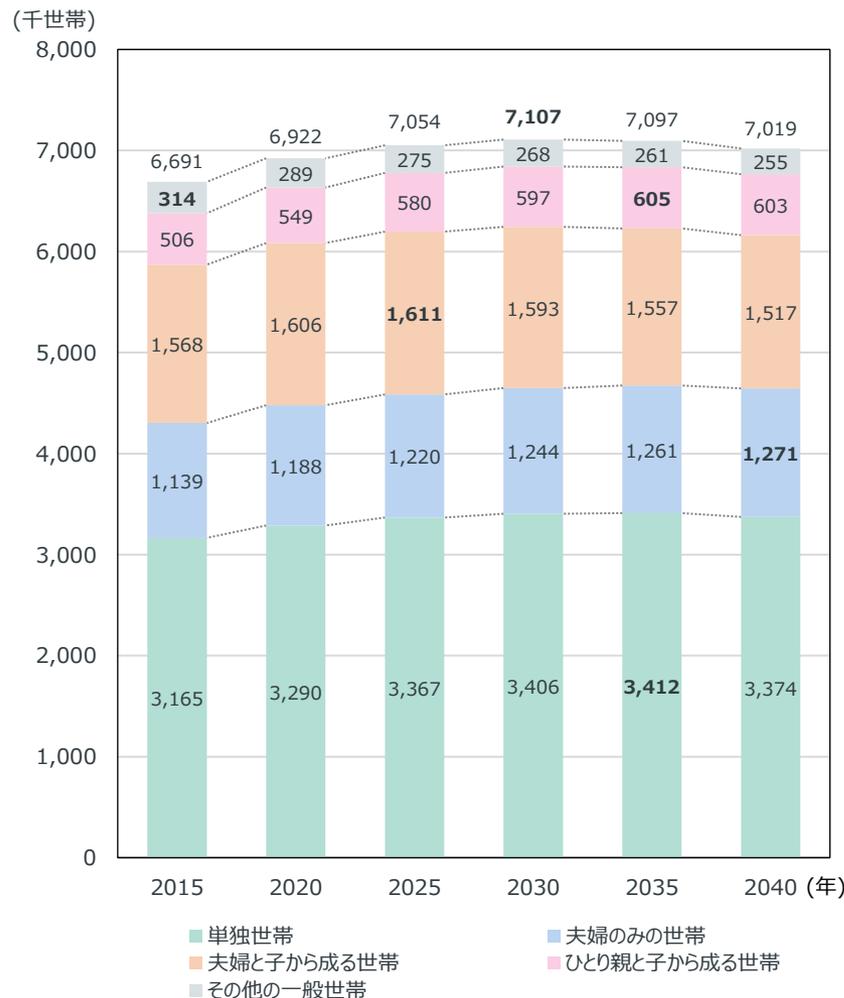


## 東京都の人口・世帯数は増加傾向

### ■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



### ■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



出所：総務省「国勢調査」、

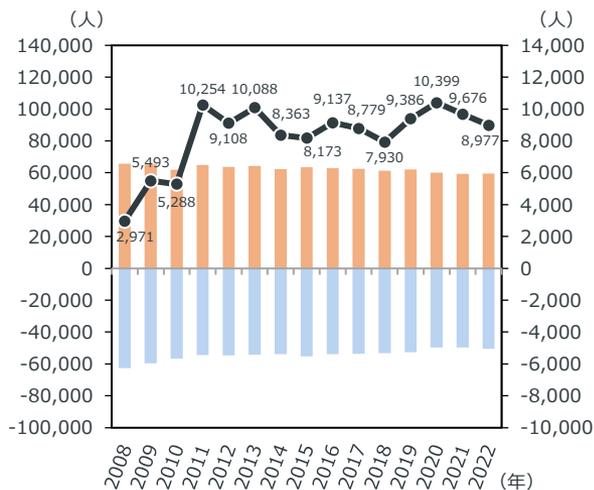
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2023年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、  
「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

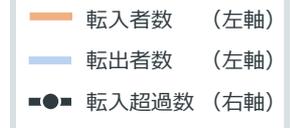
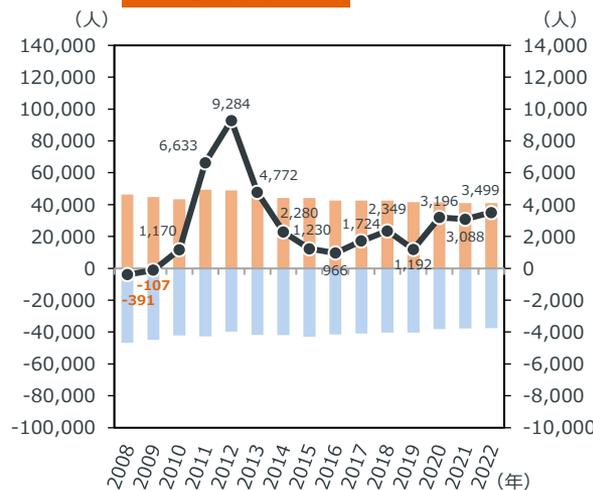
「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」

## 地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

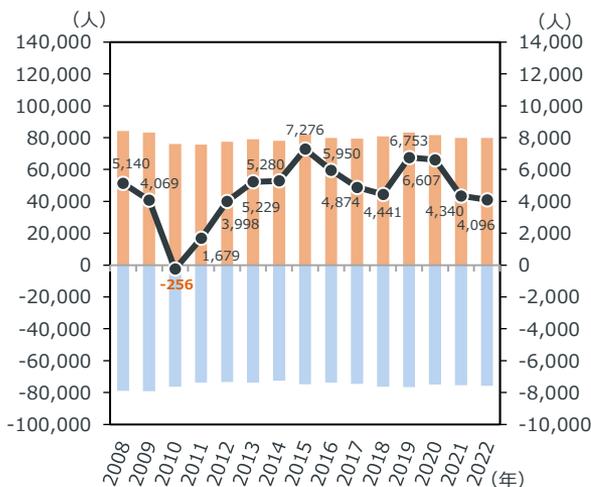
### 札幌市



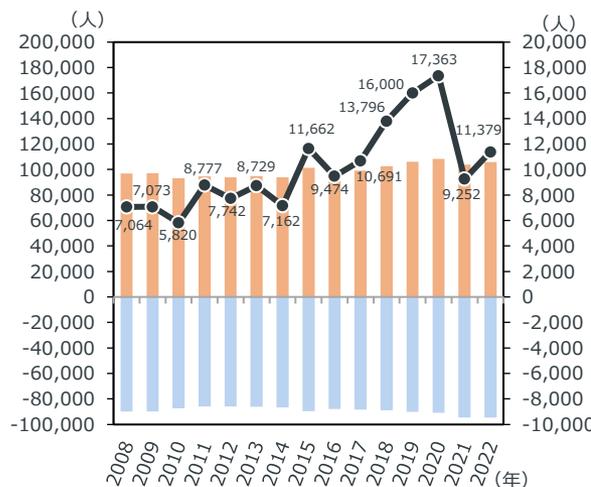
### 仙台市



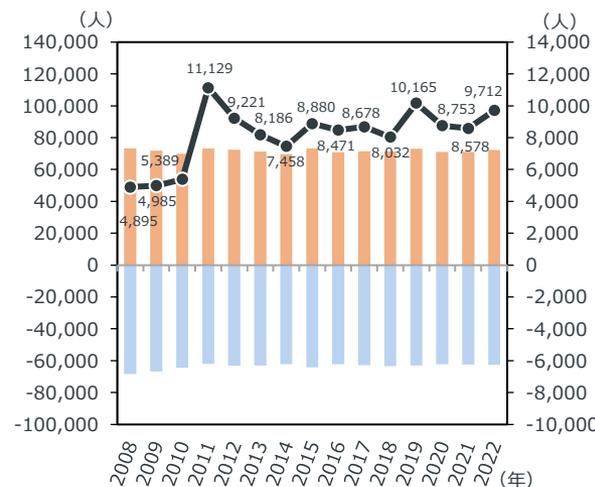
### 名古屋市



### 大阪市



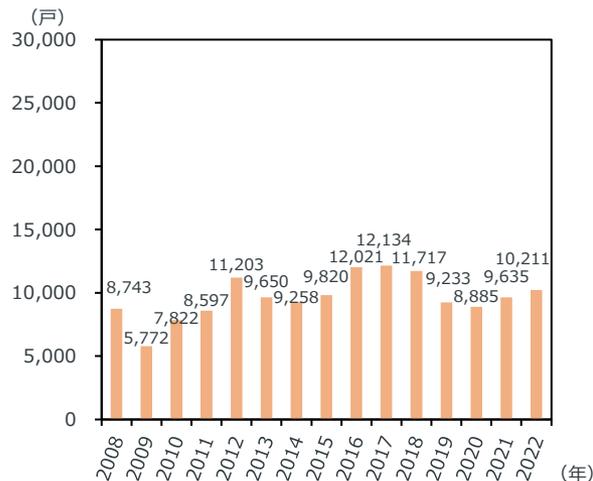
### 福岡市



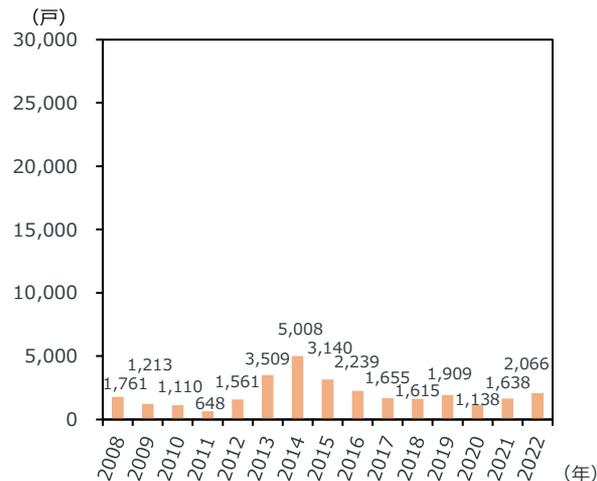
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 地方においても賃貸マンションの供給は限定的

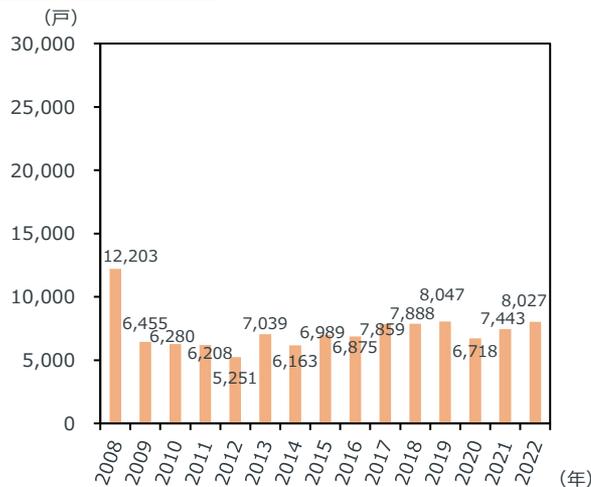
### 北海道



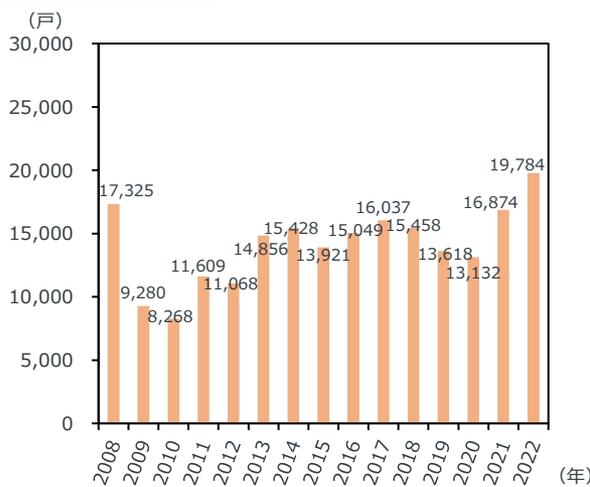
### 宮城県



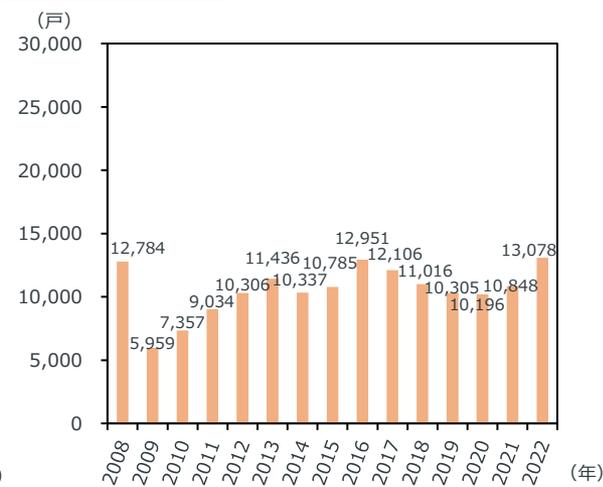
### 愛知県



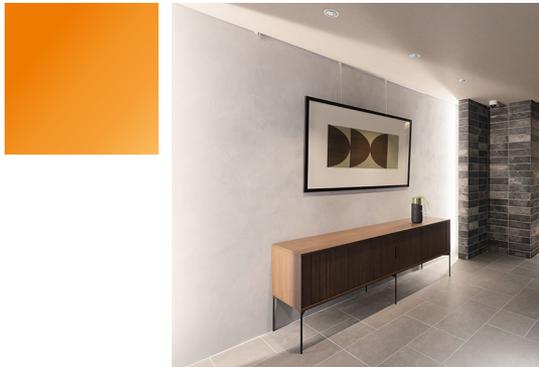
### 大阪府



### 福岡県



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



## Appendix (3) 財務データの詳細

---

# 有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.11500%	2023.08.31	2023.11.30	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	小計	<b>2,000</b>							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	0.18045% ※4	2016.07.29	2029.07.31	13.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		4,500	0.18000%	2020.02.28	2024.02.29	4.0年			
		1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0年			
		3,000	0.21000%	2021.05.28	2025.05.28	4.0年			
		2,000	0.30000%	2021.11.30	2027.11.30	6.0年			
		2,000	0.33000%	2022.08.15	2026.07.31	4.0年			
		2,000	0.46200%	2022.09.30	2026.09.30	4.0年			
		2,000	0.45200%	2023.05.31	2027.05.31	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.13545% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
		2,000	0.22000%	2020.09.30	2025.09.30	5.0年			
		1,500	0.19045% ※4	2023.08.31	2028.08.31	5.0年			
	日本生命保険相互会社	3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		2,000	0.25000%	2021.06.28	2026.06.30	5.0年			
		1,000	0.50000%	2021.09.30	2031.04.30	9.5年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
		2,000	0.65000%	2022.05.31	2032.05.31	10.0年			
		2,000	0.80000%	2022.11.30	2032.11.30	10.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年			
		3,000	0.93000%	2023.04.11	2029.10.31	6.5年			
		1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
	株式会社八十二銀行	1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年			
		1,000	0.48000%	2021.04.09	2031.03.31	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0年			
1,000		0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年				
1,000		0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年				
株式会社中国銀行	2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年				
	1,000	0.22000%	2019.05.31	2024.11.29	5.5年				
	1,000	0.24000%	2020.07.01	2026.01.05	5.5年				
	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年				
		2,000	0.68800%	2023.07.31	2031.07.31	7.0年			

長期借入金	株式会社SBI新生銀行	1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
		1,000	1.18600%	2023.01.19	2033.01.31	10.0年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年			
		3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0年			
		2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0年			
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年			
		3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5年			
	株式会社福岡銀行	2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0年			
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0年			
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0年			
		1,000	0.45000%	2020.04.28	2029.10.31	9.5年			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0年			
		3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0年			
		2,000	0.48000%	2020.03.16	2030.03.15	10.0年			
		1,000	0.32000%	2020.09.15	2027.09.30	7.0年			
		1,000	0.48000%	2020.09.15	2030.09.13	10.0年			
		1,000	0.47000%	2021.08.23	2030.08.30	9.0年			
		3,000	0.21000%	2022.03.07	2026.02.27	4.0年			
		3,000	0.38000%	2022.09.07	2026.09.30	4.0年			
		3,000	0.44500%	2022.10.03	2026.09.30	4.0年			
	農林中央金庫	1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.5年			
		2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5年			
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0年			
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0年			
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年			
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5年			
		1,000	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5年			
		2,000	0.27455% ※5	2022.08.23	2032.07.30	10.0年			
	株式会社山口銀行	1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年			
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.28	12.0年			
		1,000	0.98800%	2023.06.14	2033.06.28	10.0年			
		1,000	1.11000%	2023.07.19	2033.06.28	10.0年			
	株式会社第四北越銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0年			
		1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0年			
		2,000	0.32500%	2022.04.04	2028.03.31	6.0年			
	大樹生命保険株式会社	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0年			
株式会社足利銀行	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5年				
	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年				

# 有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0年			
	株式会社伊予銀行	1,000	0.27455% ※5	2022.03.31	2032.03.31	10.0年			
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0年			
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0年			
	株式会社七十七銀行	1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0年			
		1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0年			
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0年			
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年			
	株式会社千葉銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
		1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0年			
		1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年			
	住友生命保険相互会社	1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0年			
		1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0年			
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0年			
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0年			
1,000		0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年				
株式会社百五銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年				
株式会社もみじ銀行	1,000	0.59000%	2022.05.20	2032.04.30	10.0年				
	小計	157,500							
	借入金合計	159,500							

区分	回号	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
投資法人債	第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.260%	2025年7月16日	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.520%	2030年7月16日	
	第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年9月30日	1,000	0.320%	2029年9月28日	
	第6回無担保投資法人債	2021年9月30日	2,000	0.390%	2031年9月30日	
	第7回無担保投資法人債	2021年9月30日	1,000	0.680%	2036年9月30日	
	投資法人債合計		8,000			

有利子負債合計 167,500

※ 2023年8月31日時点

※ 第35期に到達した長期借入金は■色で示しています。また、第36期に返済期限が到来する長期借入金は□色で示しています。

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

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

※3 上記借入のうち、以下の借入は本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された融資（グリーンローン）です。

①2021年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円

②2021年11月30日に実行した株式会社みずほ銀行からの長期借入金10億円

③2022年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円

④2022年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円

⑤2023年5月31日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金20億円

※4 当該借入の利率は2023年8月31日から2023年9月28日まで適用されるものです。

※5 当該借入の利率は2023年6月30日から2023年9月28日まで適用されるものです。

単位	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	
	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	
運用日数	日	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	11,186	12,361	11,401	11,520	11,560	11,986	12,217	12,434	12,344	13,049
賃貸事業利益	百万円	11,137	11,421	11,401	11,520	11,560	11,986	12,217	12,327	12,344	12,500
不動産等売却益	百万円	48	939	-	-	-	-	-	107	-	548
賃貸NOI <sup>※1</sup>	百万円	8,348	8,454	8,564	8,606	8,550	8,820	9,138	9,031	9,187	9,101
NOI利回り <sup>※2</sup>	%	5.5	5.4	5.6	5.5	5.4	5.3	5.5	5.3	5.5	5.3
減価償却費	百万円	2,007	2,020	1,998	1,999	1,982	2,050	2,048	2,022	1,967	1,930
賃貸事業損益	百万円	6,340	6,433	6,566	6,606	6,567	6,769	7,089	7,008	7,219	7,171
営業利益	百万円	5,185	6,084	5,307	5,332	5,266	5,428	5,726	5,726	5,835	6,256
経常利益	百万円	4,729	5,624	4,866	4,898	4,862	4,978	5,279	5,293	5,427	5,893
当期純利益	百万円	4,728	5,623	4,865	4,897	4,861	4,978	5,278	5,292	5,426	5,892
資本的支出	百万円	465	346	600	296	337	256	506	632	526	811
総資産額	百万円	296,877	303,133	301,946	305,840	317,740	327,824	326,050	328,466	327,109	327,052
有利子負債総額	百万円	149,500	154,500	153,500	157,500	159,500	169,500	167,500	169,500	168,500	167,500
総資産LTV <sup>※3</sup>	%	50.4	51.0	50.8	51.5	50.2	51.7	51.4	51.6	51.5	51.2
鑑定LTV <sup>※4</sup>	%	40.2	39.8	38.4	38.6	37.4	37.7	36.8	36.0	35.2	34.2
純資産額	百万円	140,457	141,378	141,181	141,213	151,023	150,926	151,153	151,167	151,408	151,874
分配総額	百万円	4,702	5,062	4,865	4,897	5,074	5,052	5,278	5,185	5,426	5,359
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472
1口当たり純資産額	円	289,889	291,790	291,382	291,448	299,964	299,772	300,222	300,249	300,728	301,653
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	279,870	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893
1口当たり分配金額	円	9,706	10,449	10,042	10,108	10,080	10,035	10,485	10,299	10,778	10,645
1口当たりNAV <sup>※5</sup>	円	435,488	455,926	483,264	491,968	505,293	532,123	546,488	572,875	591,009	613,344
期末投資口価格	円	554,000	667,000	661,000	653,000	594,000	661,000	605,000	683,000	607,000	657,000
期末帳簿価格 (A)	百万円	285,482	287,761	286,443	291,495	292,229	310,714	309,327	310,204	308,835	307,043
期末鑑定評価額 (B)	百万円	360,731	372,352	384,280	393,549	400,682	432,749	438,594	452,650	460,410	469,331
含み損益 (B)-(A)	百万円	75,248	84,590	97,836	102,053	108,452	122,034	129,266	142,445	151,574	162,287
投資物件数	件	124	126	126	128	129	134	134	134	134	133
取得価格	百万円	306,342	309,723	309,723	316,208	318,441	337,930	337,930	339,966	339,966	339,038
賃貸可能戸数	戸	12,186	12,351	12,351	12,559	12,627	13,275	13,275	13,286	13,286	13,146
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	10,730	10,725	10,725	10,933	11,001	11,567	11,567	11,648	11,648	11,648
ホスビタリティ施設	戸	1,456	1,626	1,626	1,626	1,626	1,708	1,708	1,638	1,638	1,498
総賃貸可能面積	m	504,197	508,052	508,052	513,446	515,985	538,154	538,154	539,260	539,260	535,531
月末稼働率の期中平均	%	97.7	97.7	97.7	96.8	96.4	96.2	96.8	96.5	97.0	96.9

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

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

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

※4 鑑定LTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 + 含み損益) × 100

※5 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数

## ■ 貸借対照表

		第34期末 (2023年2月末)	第35期末 (2023年8月末)	前期比増減
資産		327,109 百万円	327,052 百万円	▲56 百万円
	現預金	15,107 百万円	16,872 百万円	+1,764 百万円
	有形固定資産	308,231 百万円	306,441 百万円	▲1,790 百万円
	その他	3,769 百万円	3,738 百万円	▲31 百万円
負債		175,701 百万円	175,178 百万円	▲522 百万円
	有利子負債	168,500 百万円	167,500 百万円	▲1,000 百万円
	預り敷金	3,716 百万円	3,626 百万円	▲90 百万円
	その他	3,484 百万円	4,051 百万円	+567 百万円
純資産		151,408 百万円	151,874 百万円	+465 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	-
	任意積立金	531 百万円	531 百万円	-
	未処分利益	5,426 百万円	5,892 百万円	+465 百万円

## ■ 損益計算書

		第34期末 (2023年2月末)	第35期末 (2023年8月末)	前期比増減
賃貸事業収益		12,344 百万円	12,500 百万円	+156 百万円
	賃貸諸費用	2,494 百万円	2,727 百万円	+232 百万円
	公租公課	662 百万円	671 百万円	+8 百万円
	減価償却費	1,967 百万円	1,930 百万円	▲36 百万円
賃貸事業費用		5,124 百万円	5,329 百万円	+204 百万円
賃貸事業利益		7,219 百万円	7,171 百万円	▲48 百万円
不動産等売却益		-	548 百万円	+548 百万円
資産運用報酬		935 百万円	981 百万円	+45 百万円
その他費用		448 百万円	482 百万円	+33 百万円
営業利益		5,835 百万円	6,256 百万円	+420 百万円
営業外損益		▲408 百万円	▲363 百万円	+45 百万円
経常利益		5,427 百万円	5,893 百万円	+465 百万円
法人税等		0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益		5,426 百万円	5,892 百万円	+465 百万円
内部留保繰入		-	533 百万円	+533 百万円
分配金総額		5,426 百万円	5,359 百万円	▲66 百万円
1口当たり分配金		10,778 円	10,645 円	▲133 円
期末発行済投資口数		503,472 口	503,472 口	-



## Appendix (4)

# サステナビリティに関する取り組み

---

## サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

### サステナビリティに関する方針

環境負荷の低減  
(気候変動への対応)

社内外の様々な主体との  
多様な連携・協力

ガバナンスに関する取り組み

<https://www.naf-r.jp/esg/concept/sustainability-management.html>

### ■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

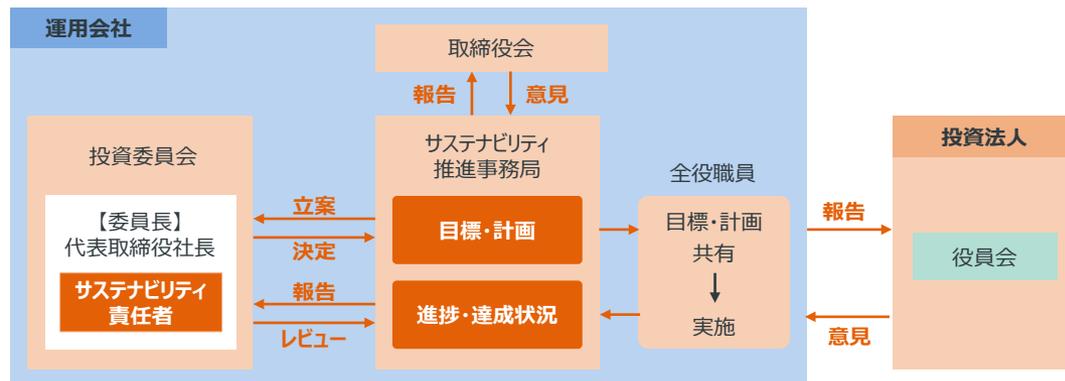
本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさ潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/approach/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/)

### ■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



### ■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

▶ GRESB  
リアルエステイト評価



GRESB  
☆☆☆☆ 2023

レーティング 評価  
3 Stars Green Star

▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な  
環境配慮を実施

▶ 気候変動に関する取り組み  
TCFDへの賛同・開示

本資産運用会社は、2021年9月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の提言に賛同しました。また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。

TCFD 提言に基づく開示の詳細については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.naf-r.jp/esg/environmental/dimate-change.html>



項目	内容	評価
TCFD 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) に賛同	2021年9月にTCFDの提言に賛同し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。	実施
TCFD 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) の提言に基づく開示	TCFDの提言に基づき、気候変動に関する財務情報を開示しています。	実施
TCFD 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) の提言に基づく開示	TCFDの提言に基づき、気候変動に関する財務情報を開示しています。	実施

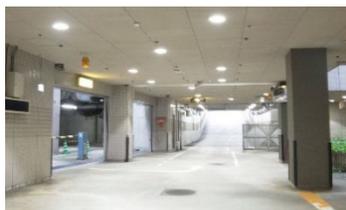
## 計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

### ■ 共用部照明器具のLED化工事の実績

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



(2023年8月31日時点)



大川端賃貸棟 (駐車場)

### ■ 外部認証の取得

環境負荷低減の取り組み成果の信頼性及び客観性を高めるため、グリーンビルディング認証 (DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証)の取得を推進しています。



パークアクシス  
御茶ノ水ステージ



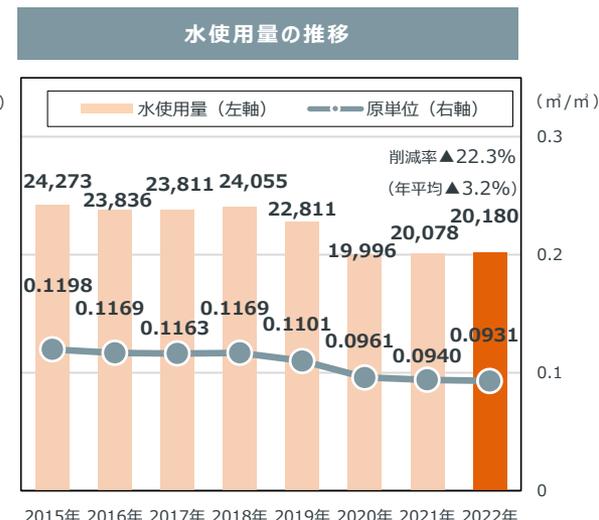
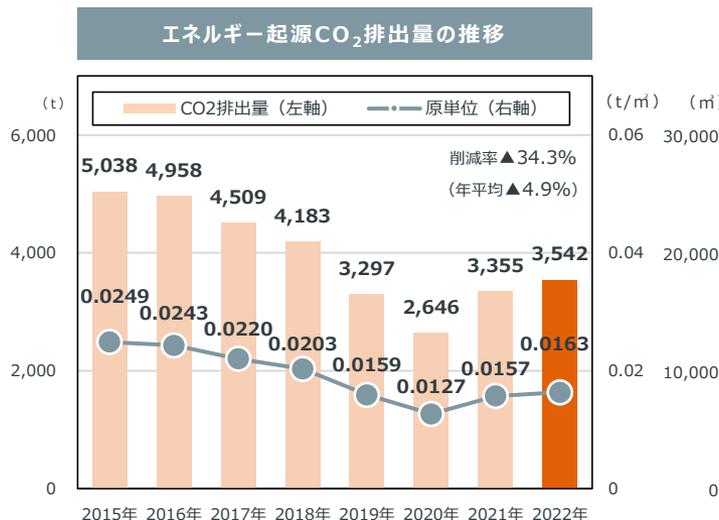
(2023年8月31日時点)

### ■ 環境パフォーマンス

#### ▶ 目標 (目標年: 2030年)

エネルギー起源CO <sub>2</sub> 排出量
<b>2015年実績比で50%削減</b> (原単位ベース)
水使用量
<b>2015年実績比で、 使用量を増加させない</b> (原単位ベース)
ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得割合 (延床面積ベース)
<b>40%</b>

#### ▶ 実績



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

## 様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

### ■ 役職員

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

#### ▶ 人材育成

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

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

#### ▶ 健康と安全、人権の尊重

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

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

### ■ サプライチェーン

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

### ■ テナント

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

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

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

### ■ 地域コミュニティ

地域社会の一員として、運用資産の所在する地域コミュニティの活性化や、地域の発展への貢献に努めています。

#### ▶ 地域イベントへの協力

「大川端賃貸棟」において、管理組合の活動へ積極的に協力し、地域コミュニティ形成の貢献に努めています。



ふれあいかぶと虫イベント



ほたる鑑賞の夕べ

## 法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

### ■ ガバナンスに関する基本的な考え方

#### ▶ コンプライアンスの徹底

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

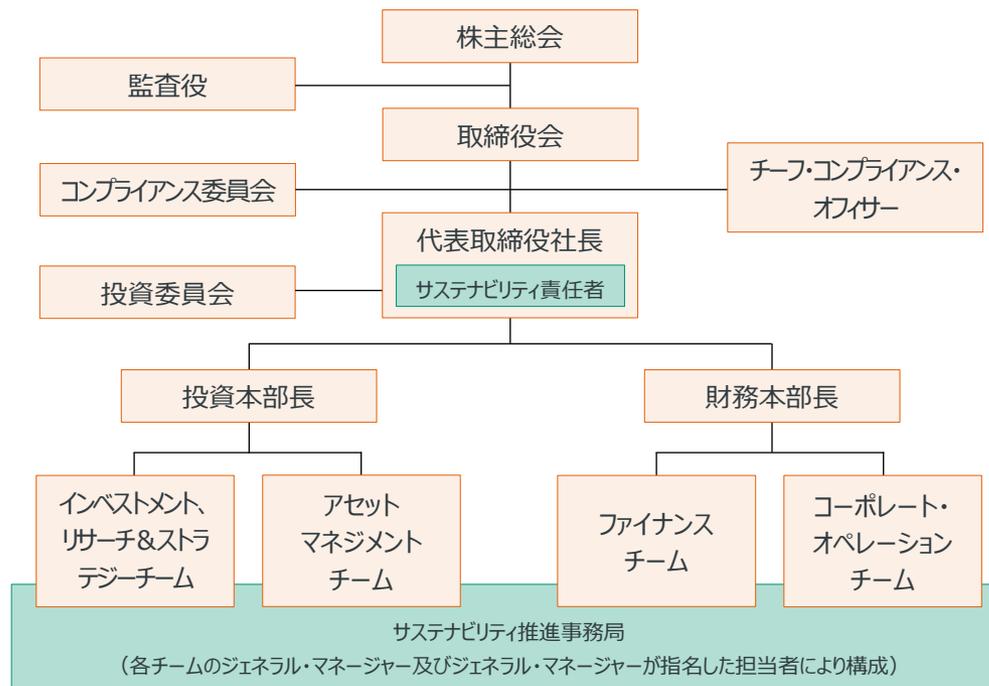
#### ▶ リスク管理体制の構築

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

### ■ 運用体制

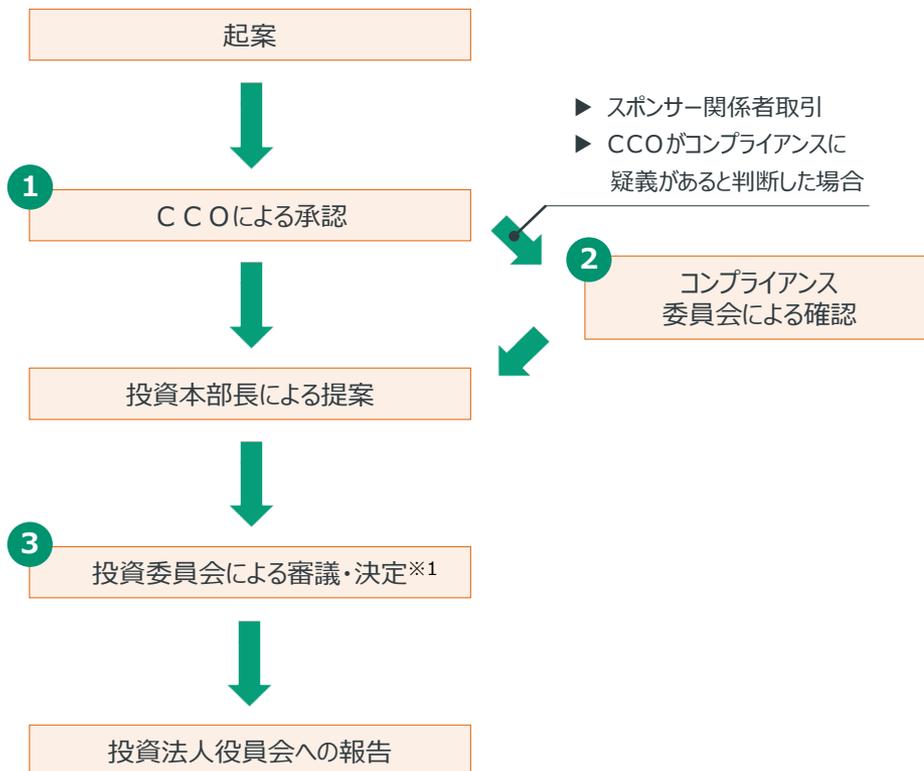
#### 日本アコモデーションファンド投資法人

#### 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



## 利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

### ■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



### コンプライアンスに関するチェック体制

#### 1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の検討及び承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会に付議される

- ▶ スポンサー関係者取引である場合※2
- ▶ CCOがコンプライアンス上の疑義があると判断した場合

※2 スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

#### 2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

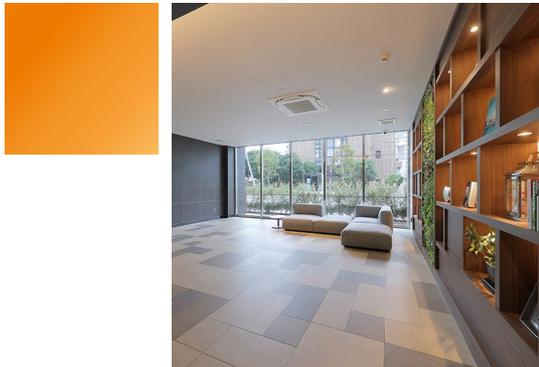
決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

#### 3 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

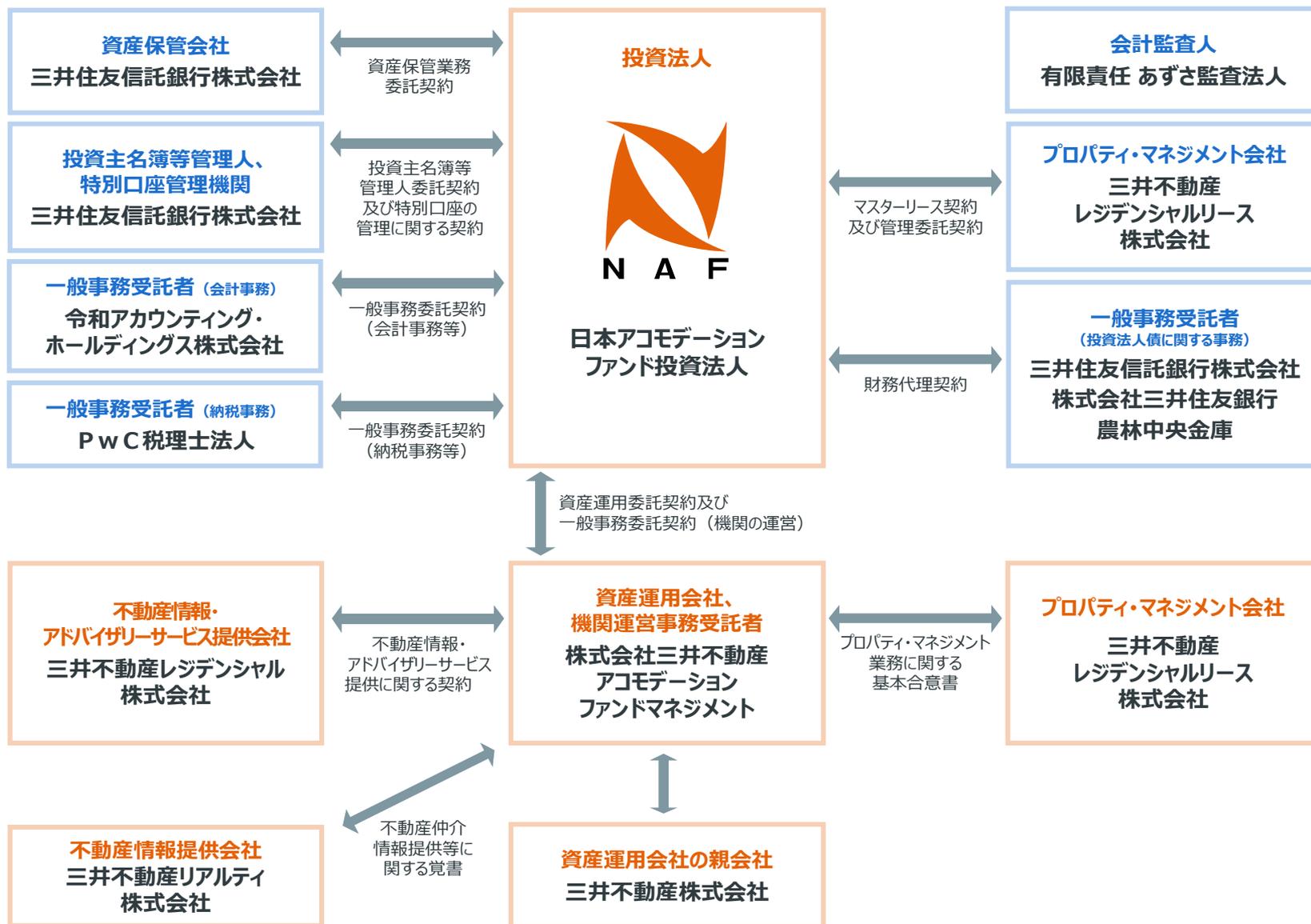
審議の中断を命じることが可能

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



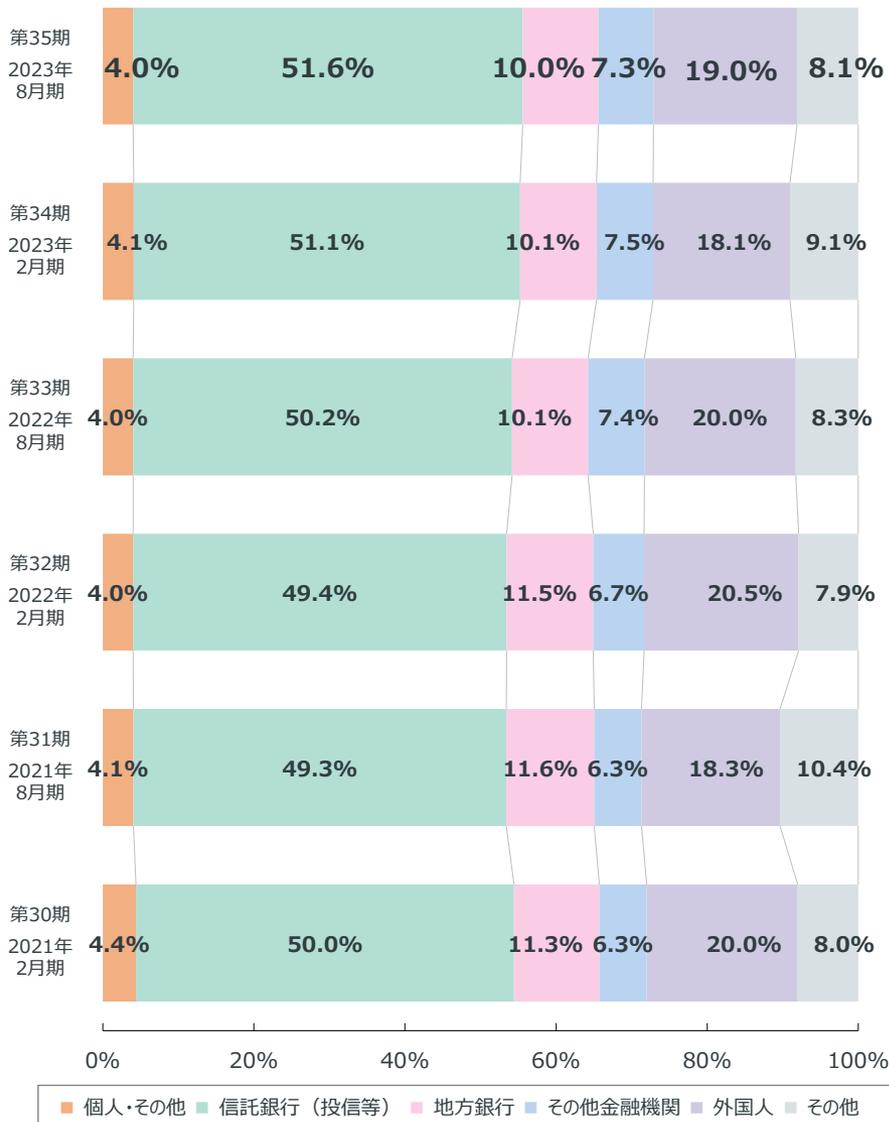
## Appendix (5) その他

---





## 所有者別保有投資口比率の推移



## 投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行 (投信等)	地方銀行	その他金融機関			
所有者別投資口数 (口)	20,336	259,986	50,048	36,455	95,731	40,916	503,472
所有者別投資主数 (人)	4,293	10	46	89	270	127	4,835

## 保有投資口比率上位10社<sup>※1</sup>

氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率 <sup>※2</sup> (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	151,369	30.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	71,833	14.26
野村信託銀行株式会社 (投信口)	22,587	4.48
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.09
S M B C日興証券株式会社	9,727	1.93
株式会社中国銀行	9,276	1.84
ステートストリートバンクウェストクライアントトリーティー 5 0 5 2 3 4	7,659	1.52
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.38
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 5 0 5 1 0 3	6,666	1.32
ジェーピーモルガンチェースバンク 3 8 5 7 7 1	5,521	1.09
合計	307,195	61.02

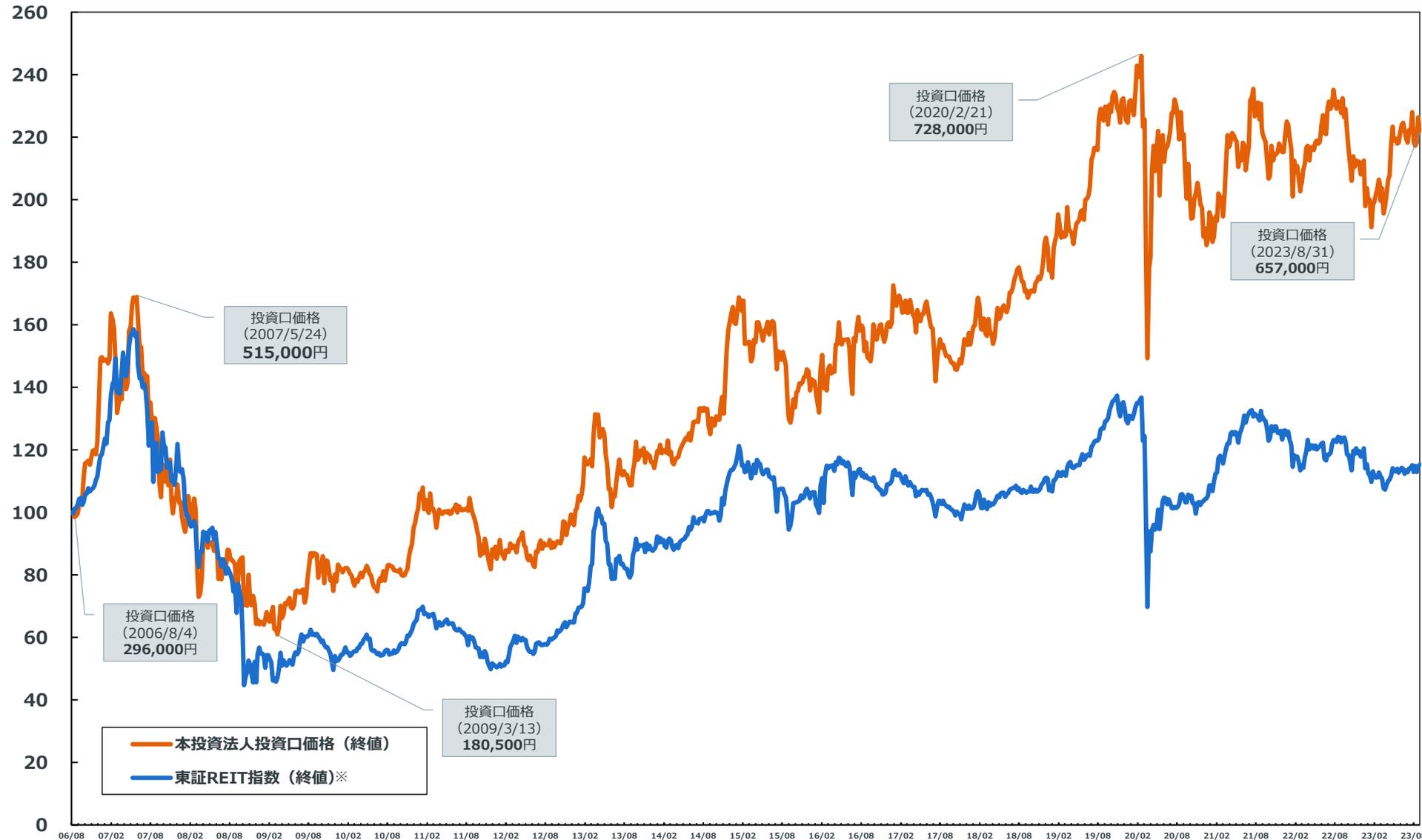
※1 2023年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



# 投資口価格推移

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



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

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



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

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