

# 第29期 決算説明資料

2020年3月1日～2020年8月31日 2020年8月期



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		財務の状況	
取得総額	3,162 億円	有利子負債総額	1,575 億円
物件数	128 物件	LTV	51.5 %
総戸数	12,559 戸	長期負債比率	98.1 %
東京23区比率	88.4 %	加重平均金利	0.55 %
シングル・コンパクト比率	82.8 %	長期有利子負債平均残存年数	4.6 年
東京23区への集中投資		格付け	AA- R&I
シングル・コンパクトタイプ中心			A+ S&P
高稼働率の維持	96.8 %	住宅系J-REIT最上級の格付け	
ESGの評価			
GRESB	Green Star / 3 Stars	DBJ Green Building 認証	取得物件数： 4 物件
	Sector Leader (Asia, Residential)		取得割合： 25.0 %

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

※ 稼働率は、第29期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※ 「DBJ Green Building 認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

(第29期末・2020年8月31日時点)

## 確定分配金

▶ 1口当たり分配金 1口当たり **10,108** 円 (予想比<sup>(\*1)</sup> +328 円 / +3.4%)

P.5  
P.6

(\*1) 2020年4月16日付「決算短信」における第29期の1口当たり予想分配金は**9,780**円でした。

## 外部成長

▶ 第29期取得 **2** 物件 / **64** 億円  
▶ 第30期取得 **1** 物件 / **22** 億円

P.7

## 内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **96.8** % (予想比<sup>(\*2)</sup> ▲0.7%)  
▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+6.7** %  
更新時の賃料変動率 **+0.6** %

P.9  
~  
P.13

(\*2) 2020年4月16日付「決算短信」における第29期の月末稼働率の期中平均の想定は**97.5**%でした。

## 財務戦略

▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 **0.57** % → **0.55** %  
▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.4** 年 → **4.6** 年  
▶ 初のグリーンボンド発行 **5** 年債 **20** 億円 (第3回債) **10** 年債 **20** 億円 (第4回債)

P.16  
P.17

## 決算概況 4

第29期 決算ハイライト	5
新型コロナウイルス感染症の影響と第29期決算について	6
外部成長の状況	7
外部成長戦略	8
内部成長 稼働率の推移	9
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	10
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	12
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	13
資本的支出の状況	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30期・第31期 業績予想	19
第31期業績予想に関する補足説明（第29期vs第31期業績予想値の比較）	21
安定した分配実績	22

## 特徴と戦略 24

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

## Appendix（1）：ポートフォリオの状況 28

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」のカテゴリー別稼働率の状況	51

## Appendix（2）：事業環境 52

「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
地方都市における「賃貸住宅」の供給	57

## Appendix（3）：財務データの詳細 58

有利子負債の概要	59
運用状況等の推移	61
貸借対照表及び損益計算書	62

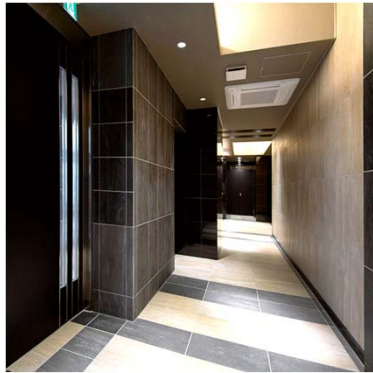
## Appendix（4）：サステナビリティに関する取り組み 64

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

## Appendix（5）：その他 70

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29期 決算ハイライト

	第29期予想 (2020年8月期) ①	第29期実績 (2020年8月期) ②	対予想比		第28期実績 (2020年2月期) ③	対前期(第28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	11,567 百万円	11,520 百万円	▲47 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 ▲47 百万円</li> <li>既存物件 ▲80 百万円</li> <li>29期取得2物件 +33 百万円</li> </ul>	11,401 百万円	+118 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益 +118 百万円</li> <li>既存物件 +32 百万円</li> <li>29期取得2物件 +85 百万円</li> </ul>
営業利益	5,201 百万円	5,332 百万円	+130 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業費用 ▲177 百万円</li> <li>賃貸諸費用 ▲158 百万円</li> <li>公租公課 +1 百万円</li> <li>減価償却費 +3 百万円</li> <li>資産運用報酬 +5 百万円</li> <li>その他費用 ▲30 百万円</li> </ul>	5,307 百万円	+24 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業費用 +94 百万円</li> <li>賃貸諸費用 +62 百万円</li> <li>公租公課 +14 百万円</li> <li>減価償却費 +1 百万円</li> <li>資産運用報酬 +7 百万円</li> <li>その他費用 +7 百万円</li> </ul>
当期純利益	4,739 百万円	4,897 百万円	+158 百万円		4,865 百万円	+32 百万円	
分配金総額	4,738 百万円	4,897 百万円	+158 百万円		4,865 百万円	+31 百万円	
<b>1口当たり 分配金</b>	<b>9,780 円</b>	<b>10,108 円</b>	<b>+328 円</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業外収益 +12 百万円</li> </ul>	<b>10,042 円</b>	<b>+66 円</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業外収益 ▲8 百万円</li> </ul>
期末発行済 投資口数	484,522 口	484,522 口	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業外費用 ▲15 百万円</li> <li>支払利息 ▲18 百万円</li> <li>その他 +2 百万円</li> </ul>	484,522 口	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業外費用 ▲16 百万円</li> <li>支払利息 ▲19 百万円</li> <li>その他 +2 百万円</li> </ul>
運用 資産	取得総額※ 312,143 百万円	316,208 百万円	+4,064 百万円		309,723 百万円	+6,484 百万円	
	物件数 127 物件	128 物件	+1 物件		126 物件	+2 物件	
月末稼働率の 期中平均	97.5 %	96.8 %	▲0.7 ポイント		97.7 %	▲0.9 ポイント	
期末LTV	51.1 %	51.5 %	+0.4 ポイント		50.8 %	+0.7 ポイント	

※ 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。



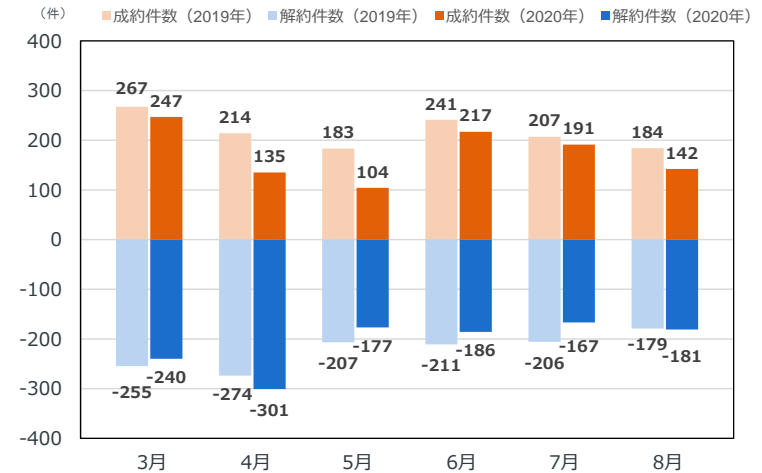
# 新型コロナウイルス感染症の影響と第29期決算について

## ■ 新型コロナウイルス感染症の影響

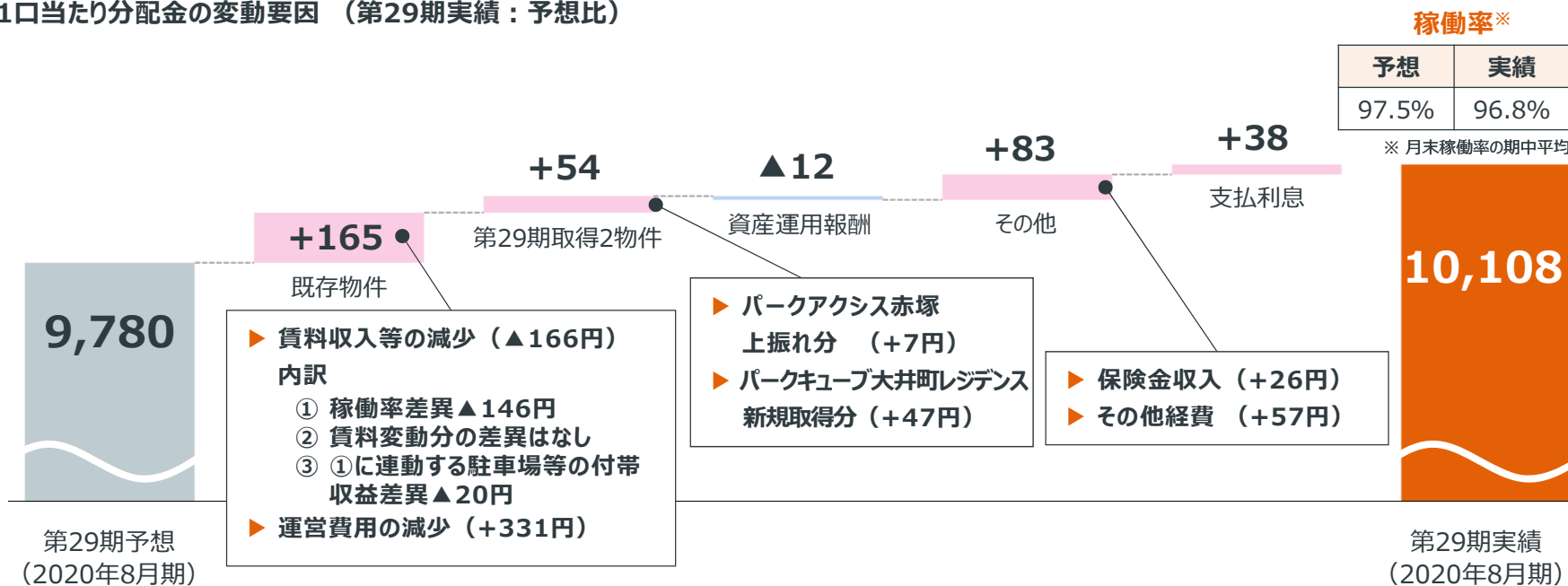
- ▶ **成約件数**：外出の自粛や緊急事態宣言等により、4～5月にかけて大幅に減少
- ▶ **解約件数**：前年同期に比べて減少
- ▶ **稼働率**：96.8%（期初予想比0.7ポイントのマイナス）
- ▶ **入替時賃料変動率**：+6.7%と引き続き高水準
- ▶ **賃料の減免・猶予**：店舗・ホスピタリティ施設で支払猶予2件（賃貸住宅はなし）

稼働率は低下したが、成解約数減少によりテナント入替費用等が減少したため、通常の奇数期とは逆に、利益が押し上げられた。賃料上昇の効果は継続しており、これも相まって既存物件の収益は予想を上回った。

## ■ 成約・解約件数の月次推移



## ■ 1口当たり分配金の変動要因（第29期実績：予想比）



## ■ 第29期取得物件

物件名称	所在地	取得日	竣工日	賃貸可能面積 (店舗を含む)	賃貸可能戸数 (戸/室)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%)※2	取得先	取得後の共有者
パークアクシス赤塚 (共有持分55%)	東京都 板橋区	2020年3月30日	2018年9月12日	本投資法人持分 2,403.67㎡	本投資法人持分 住宅86、店舗 2	2,420	4.4	三井不動産レジデンシャル 株式会社	ユナイテッド・アーバン 投資法人
				4,370.31㎡	住宅156、店舗 3				
パークキューブ大井町レジデンス (共有持分70%)	東京都 品川区	2020年7月1日	2018年1月10日	本投資法人持分 2,989.82㎡	本投資法人持分 住宅119、店舗 1	4,064	4.2	伊藤忠都市開発株式会社	三井不動産レジデンシャル 株式会社
				4,271.17㎡	住宅170、店舗 1				
				5,393.49㎡	住宅205、店舗 3	6,484	4.3		

## ■ 第30期取得物件

物件名称	所在地	取得日	竣工日	賃貸可能面積 (店舗を含む)	賃貸可能戸数 (戸/室)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%)※2	取得先	取得後の共有者
パークアクシス東陽町・親水公園 (共有持分35%)	東京都 江東区	2020年10月1日	2014年8月29日	本投資法人持分 2,539.10㎡	本投資法人持分 住宅67、店舗 1	2,233	4.3	三井不動産レジデンシャル 株式会社	三井不動産レジデンシャル 株式会社
				7,254.57㎡	住宅190、店舗 2				



※ 1 「賃貸可能面積」は、取得資産全体について賃貸が可能な建物の面積の合計にそれぞれの本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

「賃貸可能戸数」は、取得資産全体について賃貸が可能な戸数にそれぞれの本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

※ 2 NOI利回り = 鑑定評価書記載の取得資産全体の運営純収益 × 本投資法人の持分比率 ÷ 取得価格 × 100

## ■ LTV及び取得余力

LTV

51.5 % (第29期末実績) → 51.9 %程度 (第30期末想定)

取得余力※

約 210 億円 (第30期末想定)

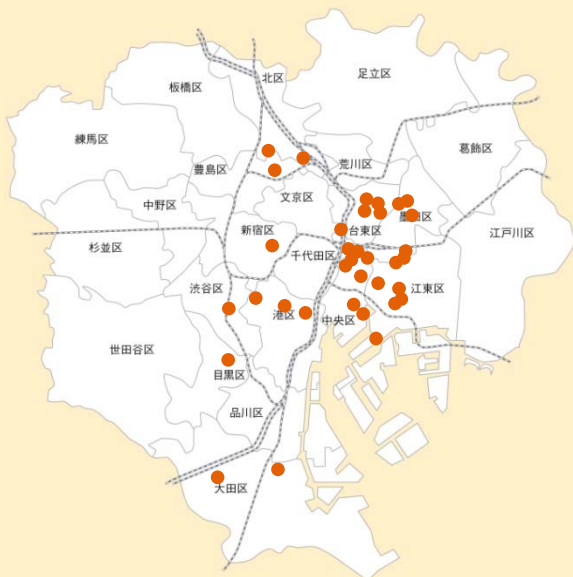
※ LTV55%までの借入余力



## ■ 「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、  
40 物件・3,645 戸が竣工済・リーシング中

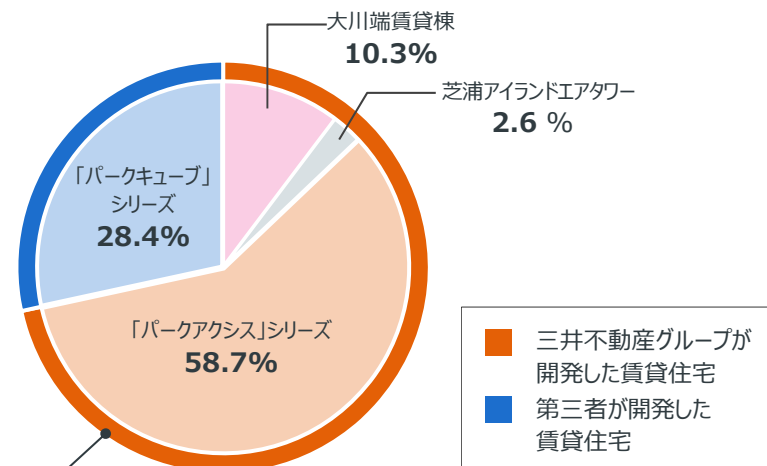
東京23区		地方主要都市	
35 物件	3,121 戸	3 物件	266 戸
その他東京圏		合計	
2 物件	258 戸	40 物件	3,645 戸



出所：レジデントファースト株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axisシリーズ」  
(2020年10月19日時点)

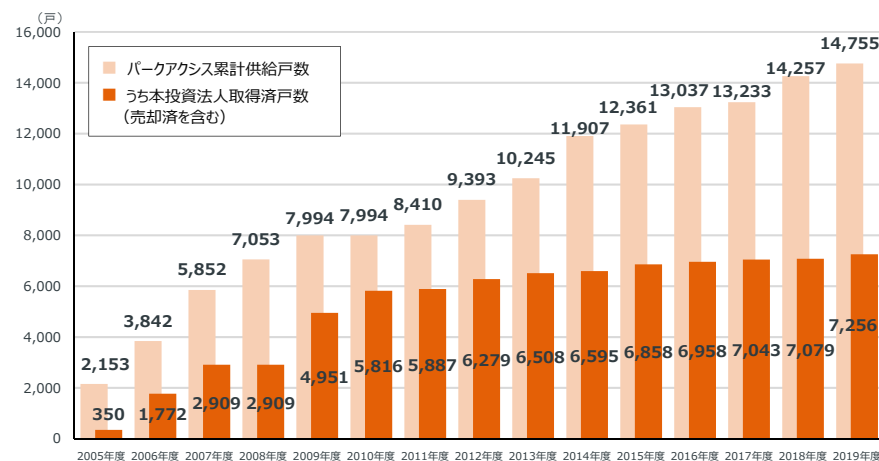
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

## ■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第29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

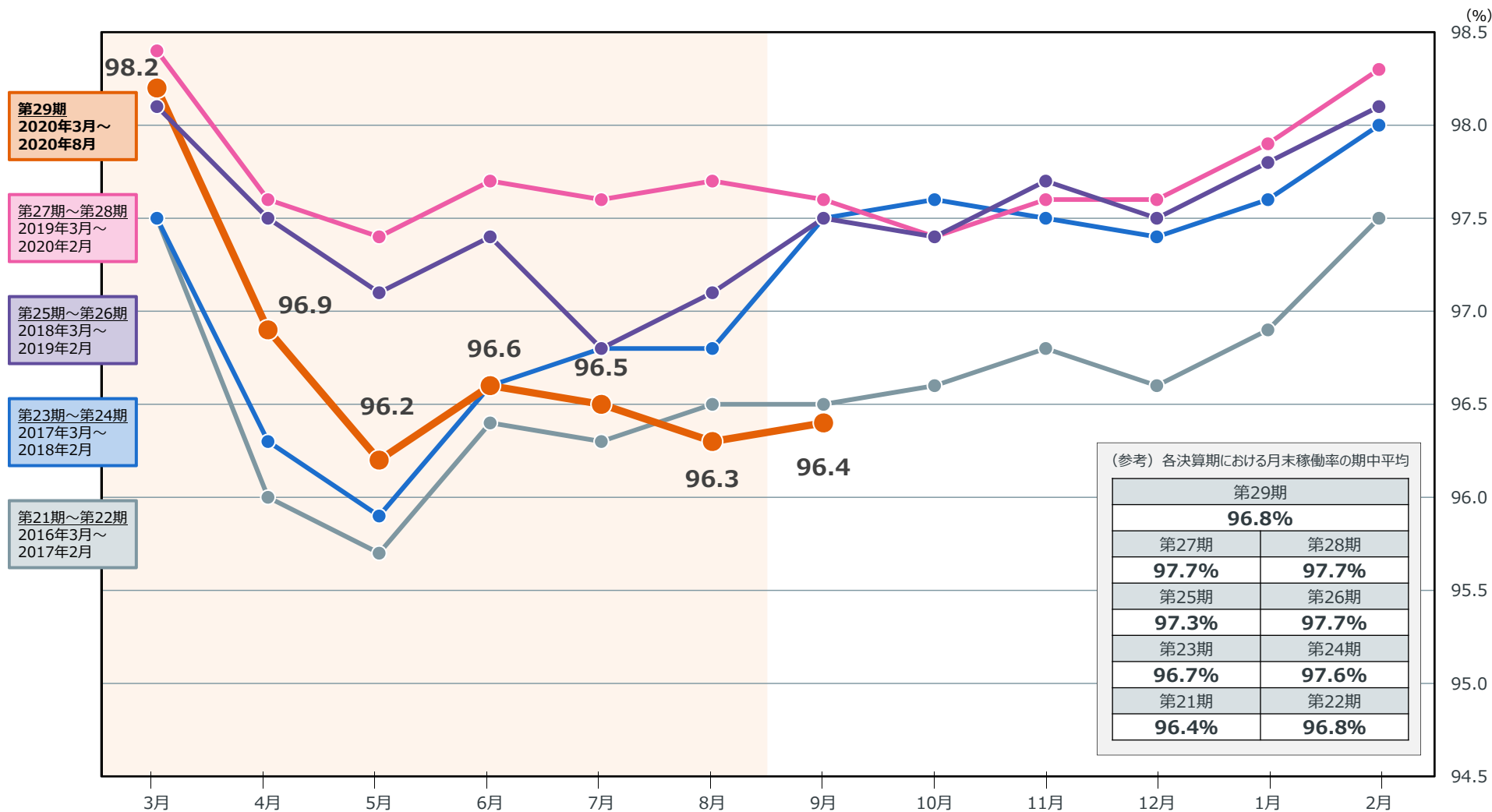
## ■ パークアクシス取得実績



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料

過去2年は下回るものの、稼働率が高水準を維持

■ ポートフォリオ全体の月末稼働率の推移



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

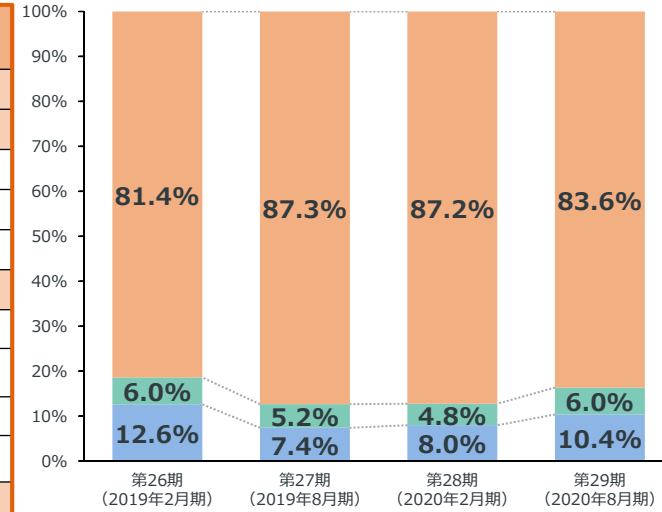


### 入替え時の賃料変動率は+6.7%と高水準

#### ■ 入替え時賃料変動

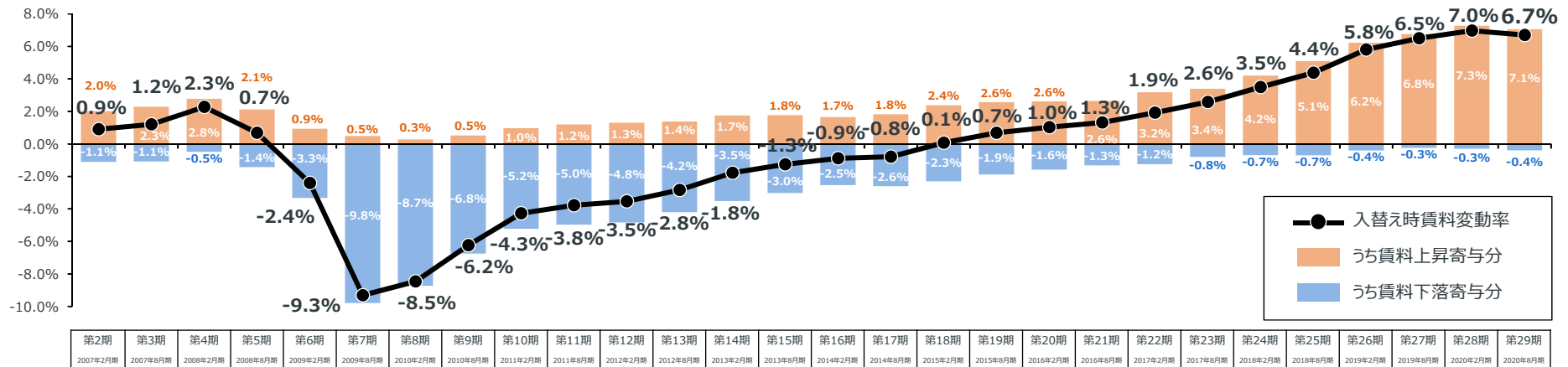
入替え	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	第28期 (2020年2月期)	第29期 (2020年8月期)
期末総戸数	10,690 戸	10,685 戸	10,685 戸	10,890 戸
対象戸数	1,087 戸	1,296 戸	1,057 戸	1,036 戸
賃料上昇	885 戸	1,132 戸	922 戸	866 戸
賃料据置	65 戸	68 戸	51 戸	62 戸
賃料下落	137 戸	96 戸	84 戸	107 戸
月額賃料増減合計	9,218 千円	12,008 千円	11,249 千円	10,061 千円
賃料上昇	9,871 千円	12,476 千円	11,732 千円	10,590 千円 平均上昇率：8.2%
賃料下落	▲652 千円	▲468 千円	▲482 千円	▲529 千円 平均下落率：▲4.2%
変動率	5.8 %	6.5 %	7.0 %	6.7 %

#### ■ 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。  
 ※ 「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。

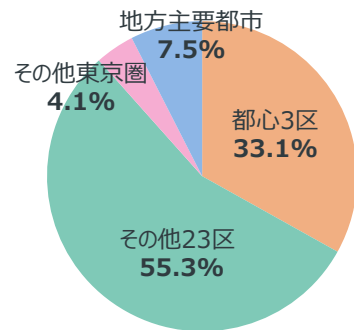
#### ■ 入替え時賃料変動率の推移





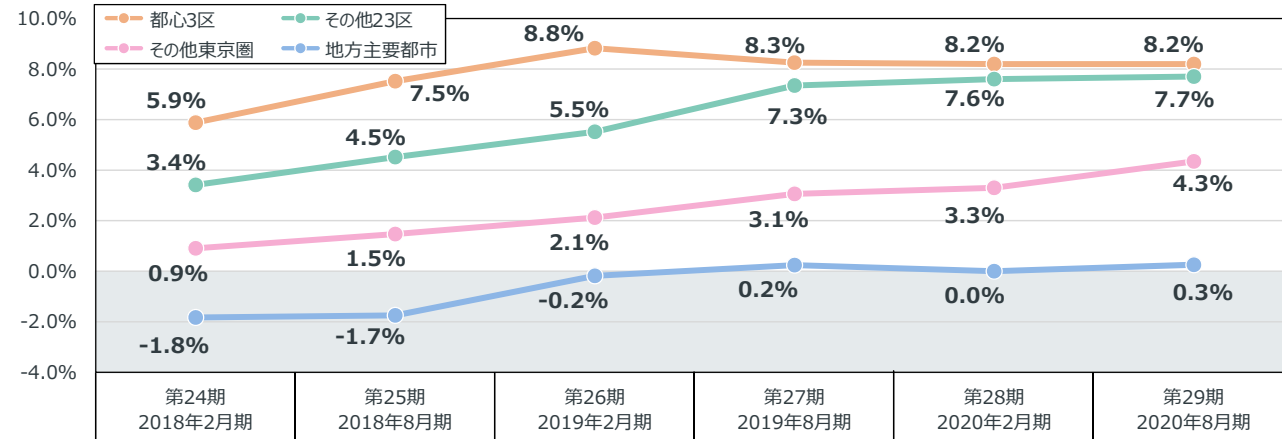
## 東京23区が上昇を牽引。その他東京圏も上昇

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



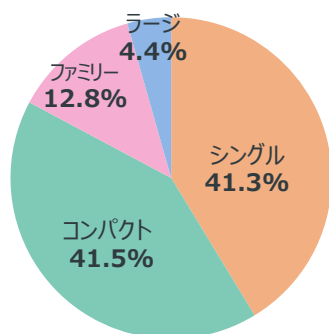
(第29期末時点、取得価格ベース)  
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



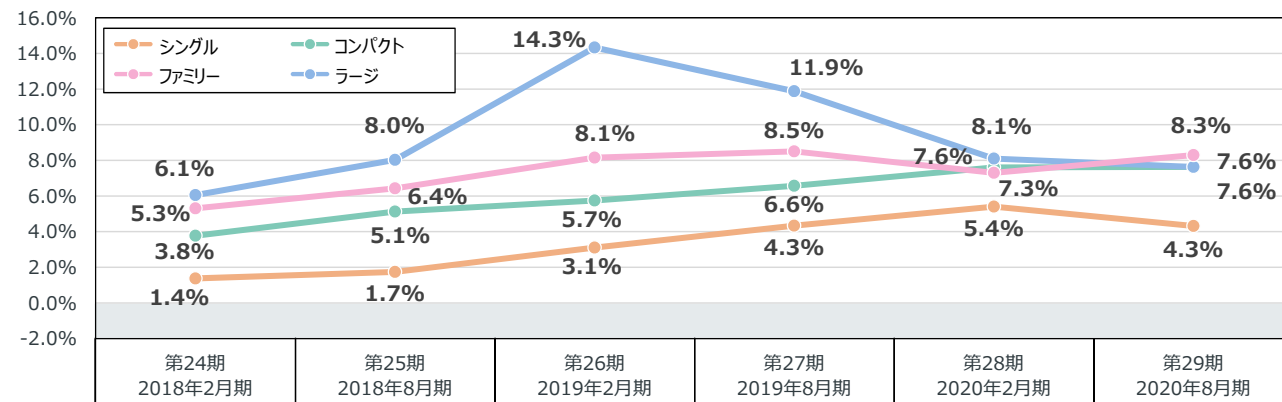
## コンパクトとファミリーが堅調

■ 「賃貸住宅」の 카테고리別比率



(第29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。  
※ 各カテゴリーの定義につきましてはP30をご参照ください。



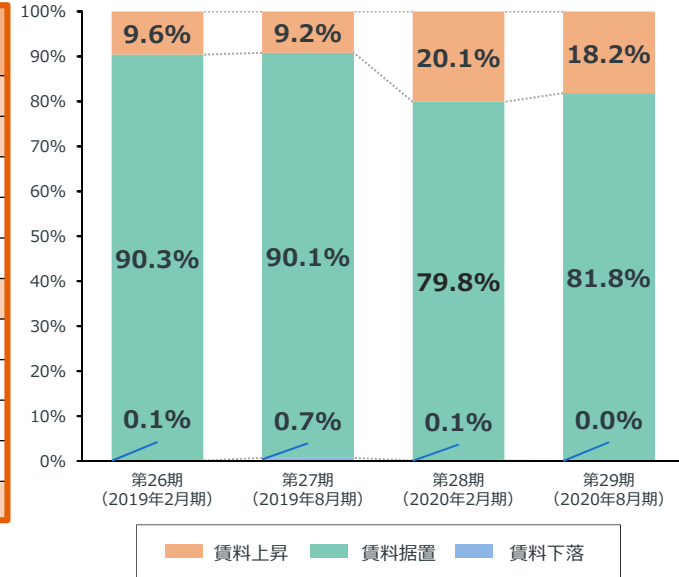


## 更新時の賃料変動率は前期の上昇基調を維持

### ■ 更新時賃料変動

更新	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	第28期 (2020年2月期)	第29期 (2020年8月期)
期末総戸数	10,690 戸	10,685 戸	10,685 戸	10,890 戸
対象戸数	1,642 戸	2,124 戸	1,628 戸	2,184 戸
賃料上昇	158 戸	196 戸	327 戸	398 戸
賃料据置	1,482 戸	1,914 戸	1,300 戸	1,785 戸
賃料下落	2 戸	14 戸	1 戸	0 戸
月額賃料増減合計	581 千円	834 千円	1,504 千円	1,797 千円
賃料上昇	593 千円	856 千円	1,512 千円	1,797 千円
賃料下落	▲ 12 千円	▲ 22 千円	▲ 8 千円	0 千円
平均上昇率				2.7%
平均下落率				-%
変動率	0.2 %	0.3 %	0.6 %	0.6 %

### ■ 更新時賃料変動戸数比率の推移

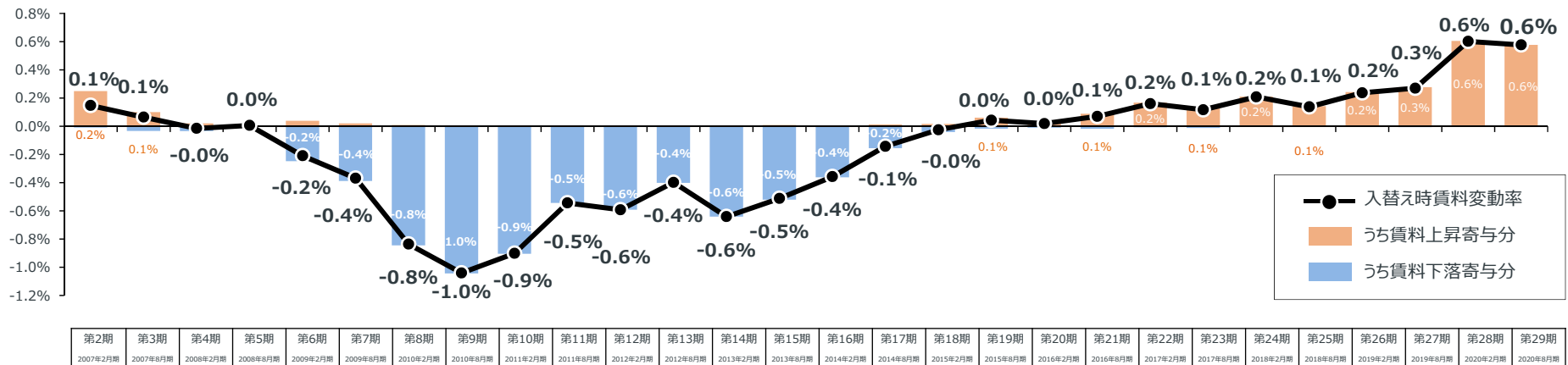


※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

※ 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。

※ 「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。

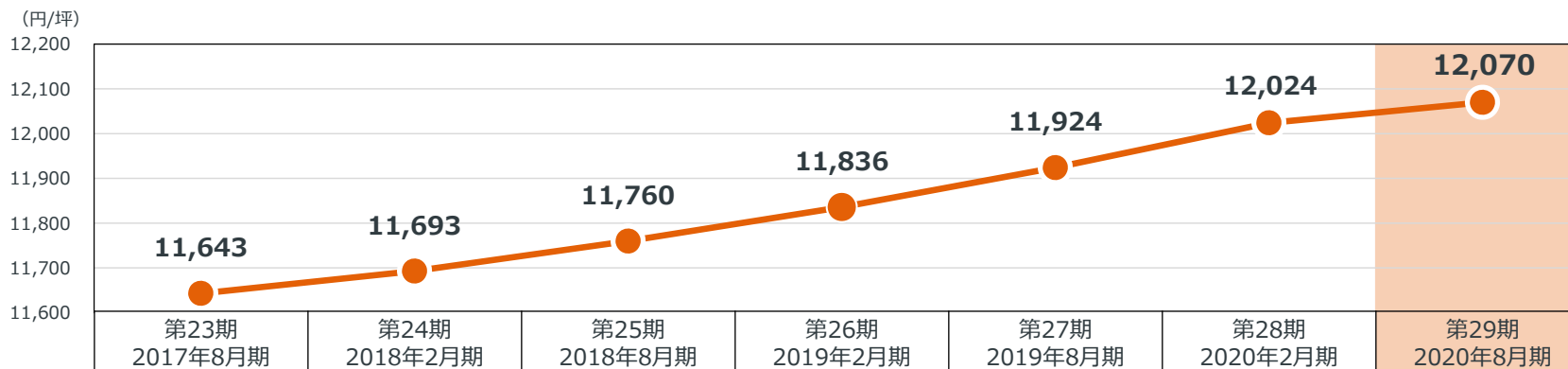
### ■ 更新時賃料変動率の推移





## 賃料単価は着実に上昇中

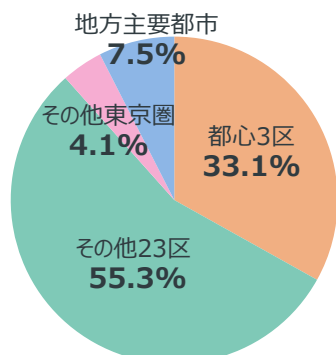
### ■ 賃料坪単価の推移



※ 「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23期期首から継続保有している「賃貸住宅」104物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

## 東京23区を中心に上昇が続く

### ■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第29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24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期
東京23区	都心3区	+0.66%	+0.71%	+0.82%	+0.87%	+0.78%	+0.41%
	その他23区	+0.36%	+0.63%	+0.53%	+0.95%	+0.96%	+0.71%
その他東京圏		+0.30%	+0.41%	+0.26%	+0.44%	▲0.05%	+0.57%
地方主要都市		▲0.03%	▲0.05%	▲0.01%	+0.15%	+0.21%	▲0.20%
「賃貸住宅」合計		+0.40%	+0.57%	+0.59%	+0.75%	+0.81%	+0.38%

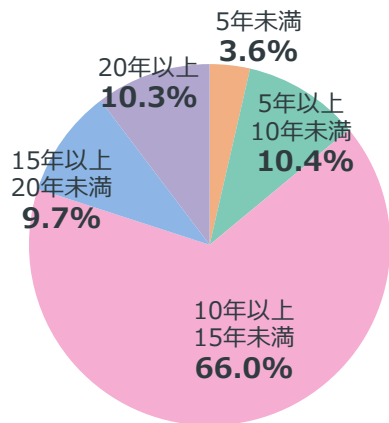
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

※ 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」は含まれません。

## 「賃貸住宅」の築年数別比率

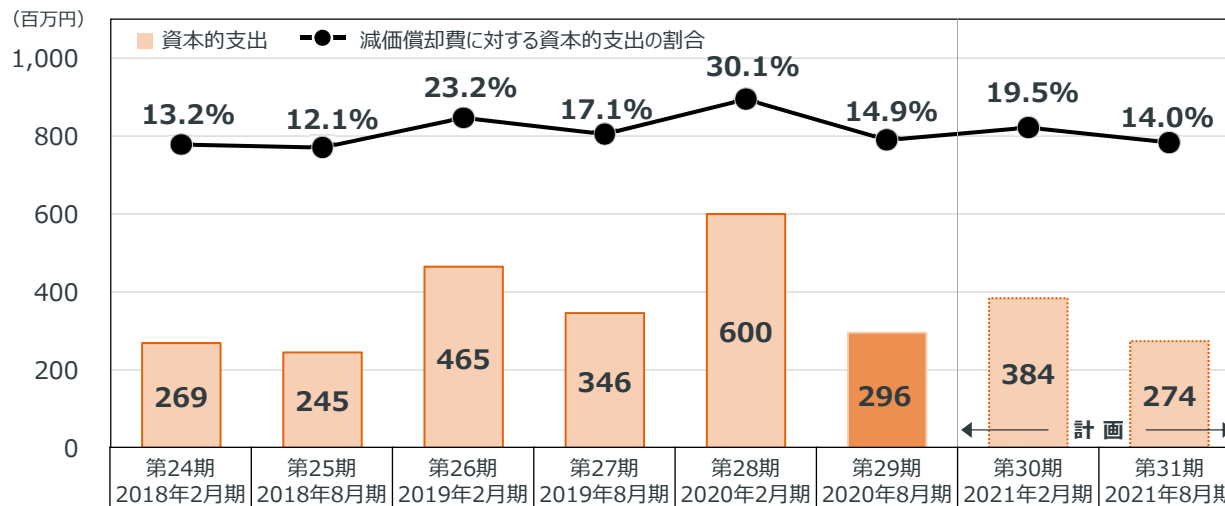
(第29期末時点、取得価格ベース)



平均築年数

**14.3 年**

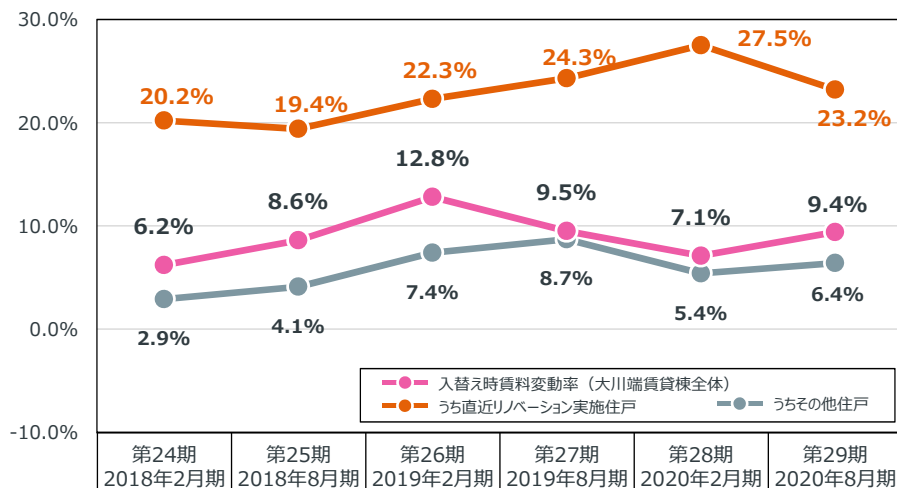
## 資本的支出の実績と見通し



※ 計画の数値は2020年10月19日時点の試算であり、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。

## 大川端賃貸棟における専有部リノベーション実施の効果

### ▶ 入替え時賃料変動率の推移



### ▶ 入替え時賃料変動の状況

	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期
対象戸数	36 戸	40 戸	33 戸	33 戸	33 戸	32 戸
うち直近リノベーション実施住戸	8 戸	13 戸	13 戸	2 戸	3 戸	7 戸
賃料上昇	30 戸	38 戸	33 戸	32 戸	29 戸	28 戸
賃料据置	2 戸	2 戸	-	-	2 戸	3 戸
賃料下落	4 戸	-	-	1 戸	2 戸	1 戸
月額賃料増減合計	601 千円	887 千円	1,127 千円	880 千円	641 千円	945 千円
賃料上昇	632 千円	887 千円	1,127 千円	888 千円	737 千円	948 千円
賃料下落	▲30 千円	-	-	▲8 千円	▲96 千円	▲2.6 千円
変動率	6.2 %	8.6 %	12.8 %	9.5 %	7.1 %	9.4 %

## ■ マテリアリティ（重要課題）への取り組み

### E 省エネルギーとCO2排出削減の推進

共用部におけるエネルギー消費量・CO2排出量を管理  
省エネ設備（LED照明等）の計画的導入を推進

### サステナビリティに関する外部認証・評価の取得

DBJ Green Building認証等の取得と更新  
GRESリアルエステイト評価への継続的な参加  
外部評価の活用におけるサステナビリティ推進活動の成果確認と改善

### S 役職員の育成とサステナビリティ意識向上

従業員のキャリア形成支援  
資格取得や研修参加の推奨と費用補助  
役職員の健康への配慮  
執務環境の改善

### PM会社及びオペレータとの協働

PM会社及びオペレーターにおけるサステナビリティに関するモニタリング  
共用部のエネルギー使用量等の情報共有と  
改善についての協働した取り組み

### 地域社会への貢献

大川端賃貸棟などの大規模物件を中心とした地域社会への貢献

### テナントの安全・安心と満足度の向上

高品質な賃貸住宅の管理運営  
共用部及び専有部リノベーション工事の計画的・継続的な推進

### G 公正で透明性の高いコーポレートガバナンス

コンプライアンスに関する行動規範、行動計画の策定と実践  
利害関係者取引基準の制定による利益相反行為の防止  
内部監査の定期的実施

## ■ 本投資法人初のグリーンボンドを発行

### 概要

- ▶ 発行総額 : 5年債 20億円  
10年債 20億円
- ▶ 利率 : 5年債 年0.260%  
10年債 年0.520%
- ▶ 発行日 : 2020年7月16日

### 発行の目的及び背景

- ▶ ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大
- ▶ 資金調達基盤の強化

### 外部格付

株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1（F）」を取得



### 対象グリーン適格資産

物件名称	パークキューブ目黒タワー
所在地	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号
敷地面積	3,316.50㎡
竣工年月	2008年2月
階数	地上22階・地下2階
延床面積	18,601.89㎡

本グリーンボンドへの投資を表明して頂いている投資家のうち、投資家名の開示に同意頂いた投資家は以下のとおり。（五十音順）

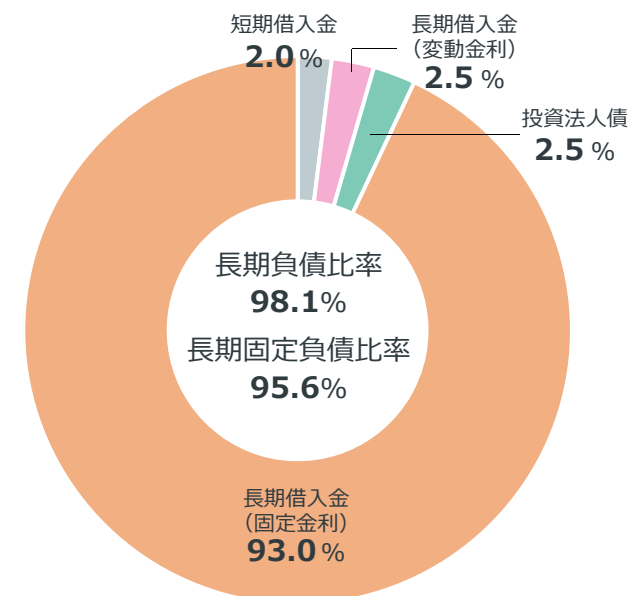
- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 淡路信用金庫</li> <li>• 一般社団法人横浜みなとみらい21</li> <li>• 越前信用金庫</li> <li>• 大阪信用保証協会</li> <li>• 株式会社北洋銀行</li> <li>• 北おおさか信用金庫</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 桐生信用金庫</li> <li>• 大東京信用組合</li> <li>• 半田信用金庫</li> <li>• 富士宮信用金庫</li> <li>• 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社</li> <li>• 三菱UFJ信託銀行株式会社</li> </ul> |
|---|--|



## ■ 有利子負債の状況

	第28期末 (2020年2月末)	第29期末 (2020年8月末)	前期比増減
短期借入金	30 億円	30 億円	-
長期借入金 (変動金利)	40 億円	40 億円	-
長期借入金 (固定金利)	1,465 億円	1,465 億円	-
投資法人債	-	40 億円	+40 億円
合計	1,535 億円	1,575 億円	+40 億円
総資産 L T V	50.8 %	51.5 %	+0.7 ポイント
鑑定 L T V	38.4 %	38.6 %	+0.2 ポイント
長期負債比率	98.0 %	98.1 %	+0.1 ポイント
長期固定負債比率	95.4 %	95.6 %	+0.2 ポイント
期末時点加重平均金利	0.57 %	0.55 %	▲ 0.02 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.4 年	4.6 年	+0.2 年
借入先金融機関数	25 社	25 社	-

※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。



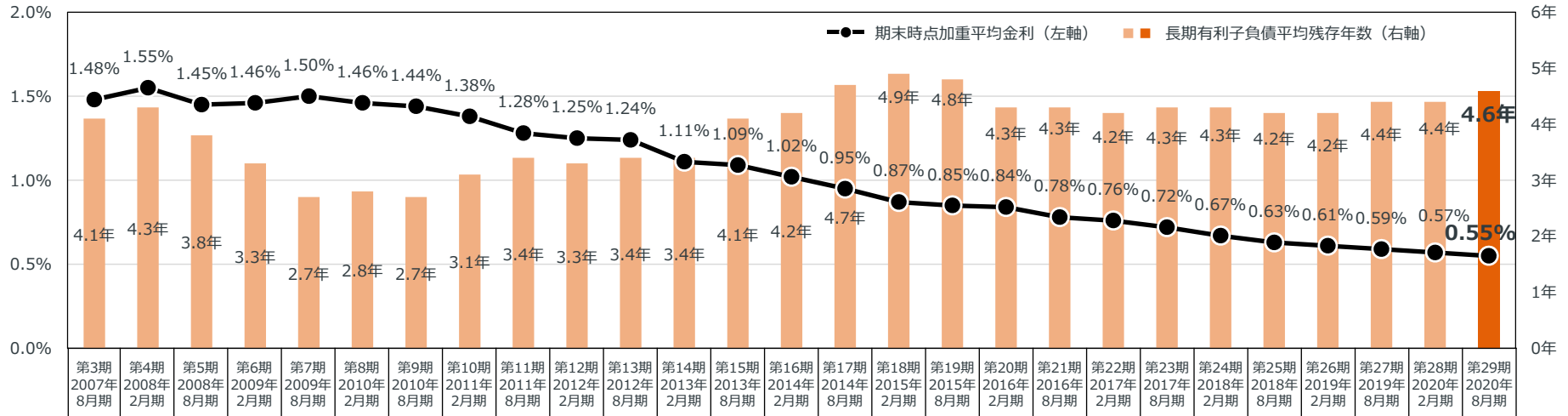
## ■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 <b>50</b> 億円	借入極度額 <b>50</b> 億円	借入極度額 <b>50</b> 億円
契約開始日 <b>2016年8月1日</b>	契約開始日 <b>2016年8月1日</b>	契約開始日 <b>2018年10月9日</b>
契約期限日 <b>2023年7月31日</b>	契約期限日 <b>2023年7月31日</b>	契約期限日 <b>2023年7月31日</b>

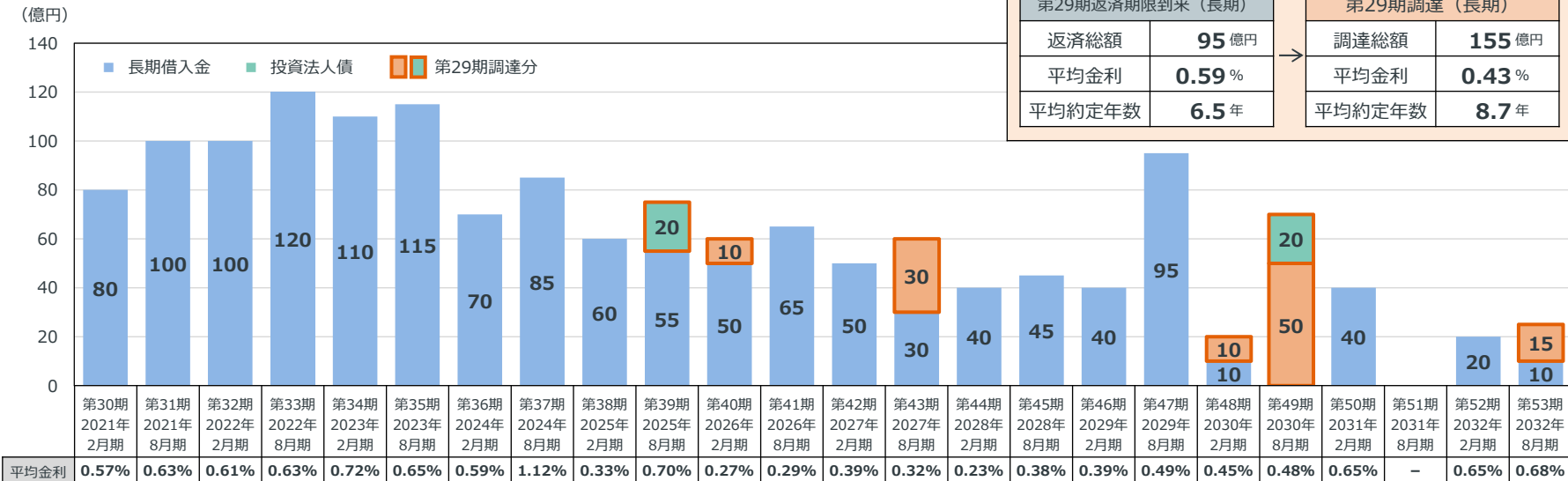
## ■ 格付けの状況

格付投資情報センター (R&I)	
発行体格付け <b>AA-</b>	格付けの方向性 <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 <b>A+</b>	アウトルック <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

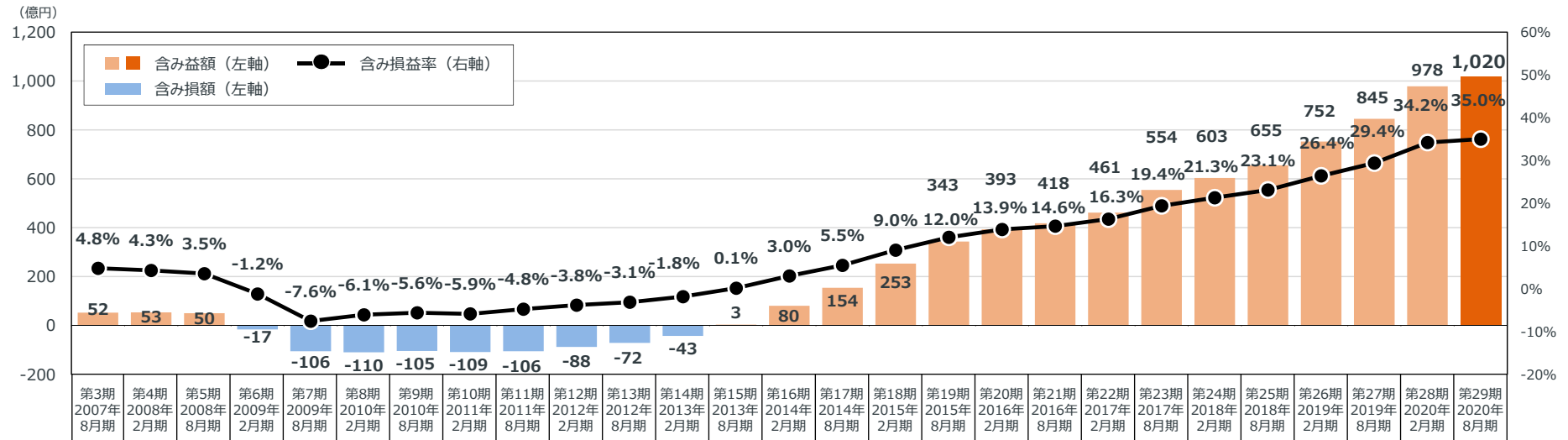


## ■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況



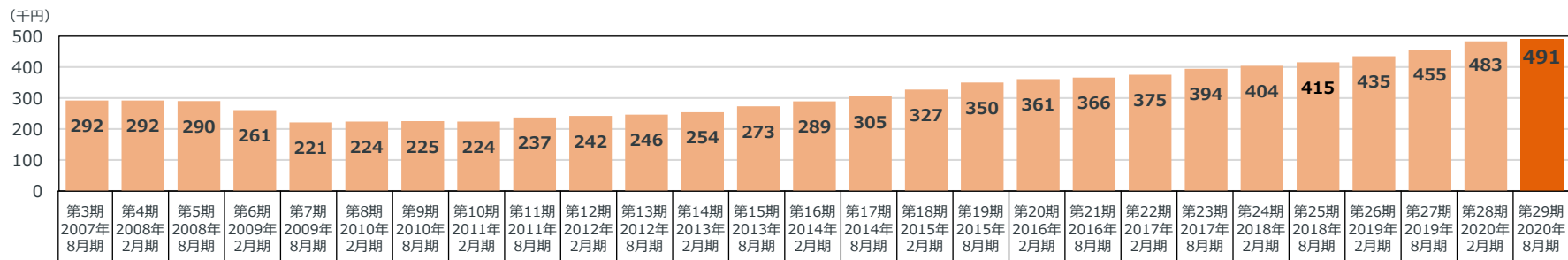
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を借入金額で加重平均して計算しています。  
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を借入金額で加重平均して計算しています。

## ■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

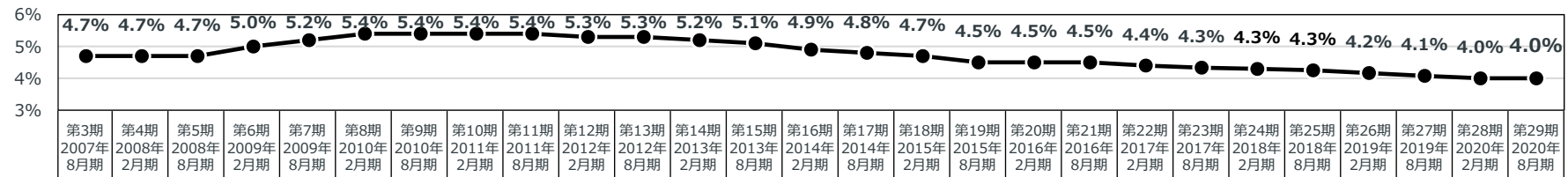


## ■ 1口当たりNAVの推移

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



## ■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移



# 第30期・第31期 業績予想 (1)

	第29期実績 (2020年8月期) ①	第30期予想 (2021年2月期) ②	対前期 (第29期) 比		第31期予想 (2021年8月期) ③	対前期 (第30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	11,520 百万円	11,577 百万円	+57 百万円	■ 営業収益 +57 百万円 既存物件 ▲73 百万円	11,711 百万円	+134 百万円	■ 営業収益 +134 百万円 既存物件 +125 百万円	
営業利益	5,332 百万円	5,335 百万円	+3 百万円	29期取得2物件通期稼働 +81 百万円 30期取得1物件 +49 百万円	5,272 百万円	▲63 百万円	30期取得1物件通期稼働 +8 百万円	
当期純利益	4,897 百万円	4,884 百万円	▲13 百万円	■ 営業費用 +53 百万円	4,801 百万円	▲82 百万円	■ 営業費用 +197 百万円	
分配金総額	4,897 百万円	4,883 百万円	▲13 百万円	賃貸諸費用 +38 百万円 公租公課 ▲0 百万円	4,801 百万円	▲82 百万円	賃貸諸費用 +165 百万円 公租公課 +11 百万円	
1口当たり 分配金	10,108 円	10,080 円	▲28 円	減価償却費 ▲17 百万円 資産運用報酬 +2 百万円	9,910 円	▲170 円	減価償却費 +3 百万円 資産運用報酬 +2 百万円 その他費用 +13 百万円	
期末発行済 投資口数	484,522 口	484,522 口	-	その他費用 +30 百万円	484,522 口	-	■ 営業外費用 +19 百万円 支払利息等 +19 百万円	
運用 資産	取得総額※	316,208 百万円	318,441 百万円	2,233 百万円	■ 営業外収益 ▲12 百万円	318,441 百万円	-	
	物件数	128 物件	129 物件	+1 物件	■ 営業外費用 +4 百万円 支払利息等 +4 百万円	129 物件	-	
月末稼働率の 期中平均	96.8 %	96.5 %	▲0.3 ポイント		96.3 %	▲0.2 ポイント		
期末 L T V	51.5 %	51.9 %	+0.4 ポイント		51.9 %	-		

※ 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。



# 第30期・第31期 業績予想 (2)

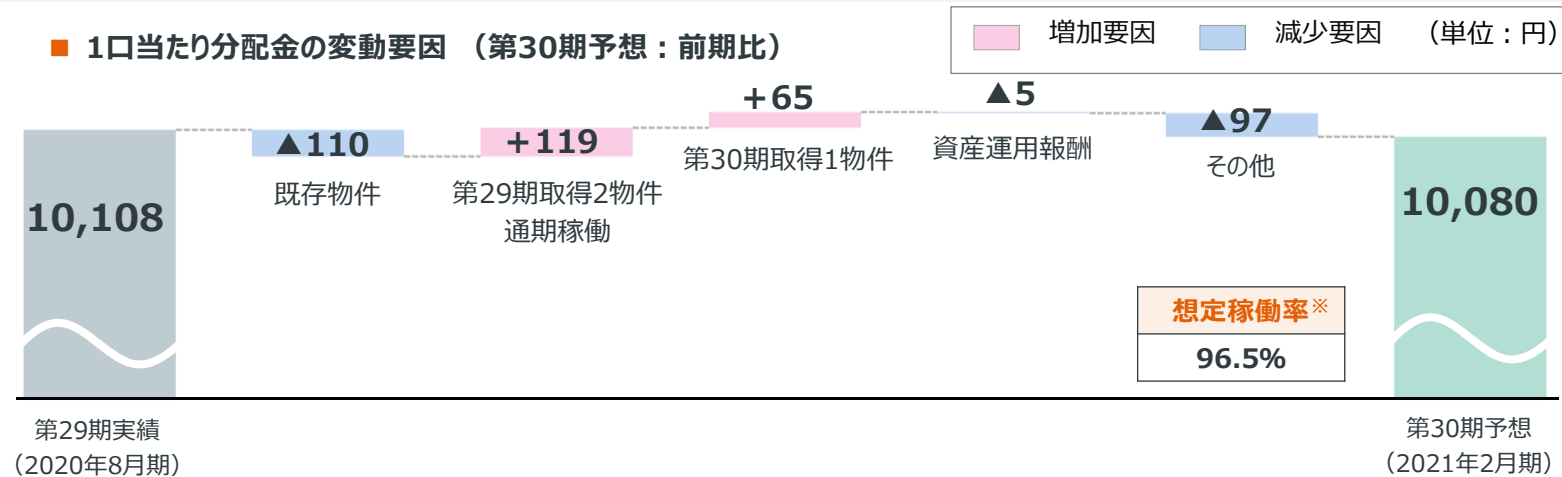
<第30期>・・・偶数期はテナントの入れ替わりの少ない期で、既存物件の賃貸収益は「減収増益」となる傾向。

- ▶ 当期は成約量が解約量を上回り、期の後半に向けて稼働率は徐々に回復を見込むが、依然コロナの影響が残り成約量が解約量を大きく上回るとまでは見込めないため、稼働の回復は例年よりも緩やかになる。通期での想定稼働率は前期比0.3%ポイント低下し、第29期の一時的な費用減少による増益分の剥落も大きく、既存物件で減益となるが、第29期及び第30期に取得した物件が収益に寄与し、第28期と同水準の分配金を想定。

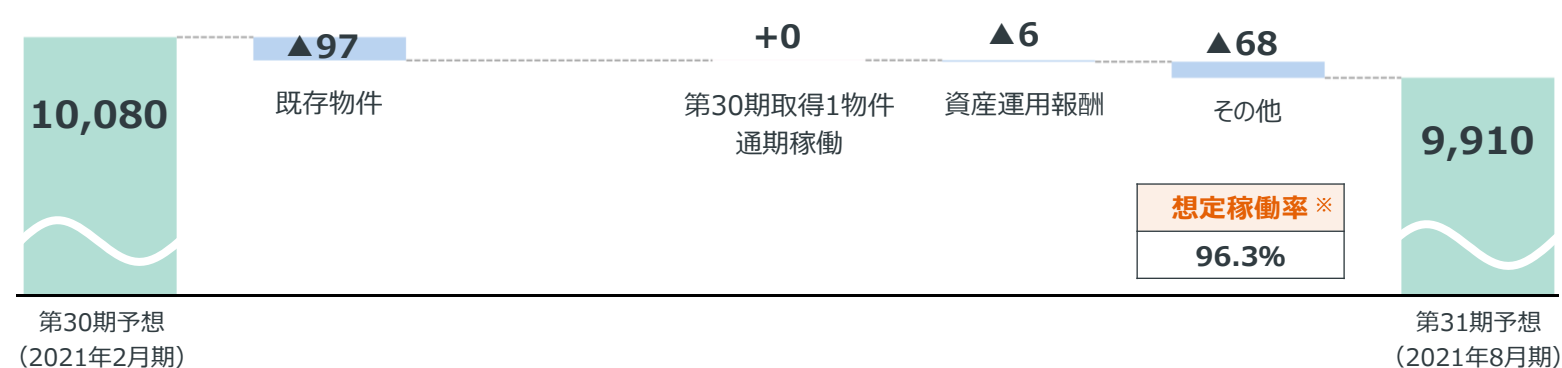
<第31期>・・・奇数期はテナントの入れ替わりが多く、既存物件の賃貸収益は「増収減益」となる傾向。

- ▶ 当期はテナントの入替りにより4、5月で例年どおり稼働が落ち込むため、通期の稼働率は前期比0.2%ポイント低下を予想。既存物件は前期比で若干の減益となる。

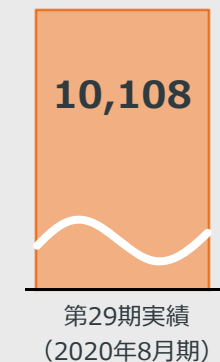
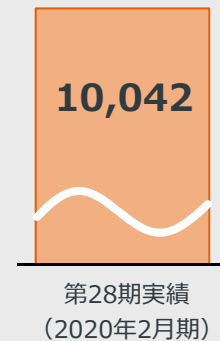
## 1口当たり分配金の変動要因 (第30期予想：前期比)



## 1口当たり分配金の変動要因 (第31期予想：前期比)



(参考)  
1口当たり分配金  
前年同期との比較



※ 月末稼働率の期中平均



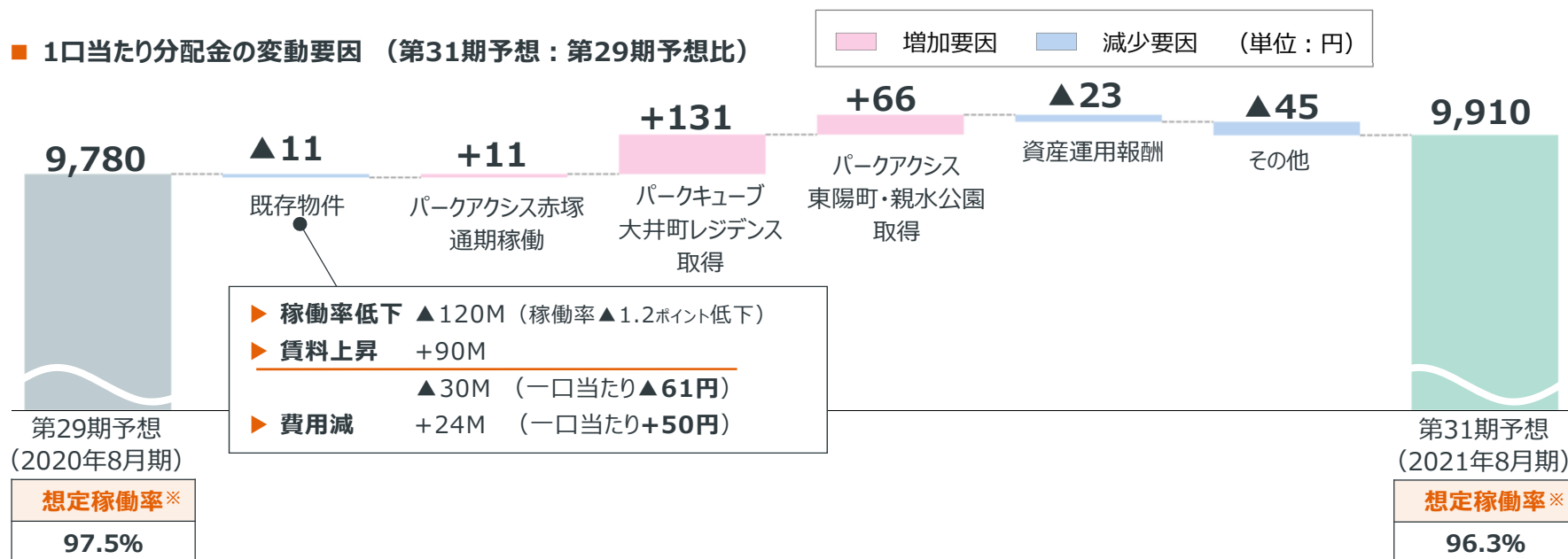
## 第31期業績予想に関する補足説明 (第29期vs第31期業績予想値の比較)

<緊急事態宣言の一時的な影響や季節変動要因を除くため、第31期業績予想値と（コロナの影響を前提としない）前年同期の業績予想値を比較する。>

- ▶ コロナの影響により、第29期→第31期に亘り、稼働率の低下を見込んでいる。回復については、緩やかになることを想定するが、過去の実績から見て稼働率が96%を大きく割り込むことは想定していない。
- ▶ 一方、ポートフォリオ全体では、今後も一定の賃料上昇は見込めると想定する。
- ▶ さらに、テナント入替費用の減少などを加味すると、既存物件での分配金下押しは限定的（▲11円）となる見込み。
- ▶ 第29期から第30期かけては、87億の物件を取得しており、分配金の押上げ効果は約200円となっている。

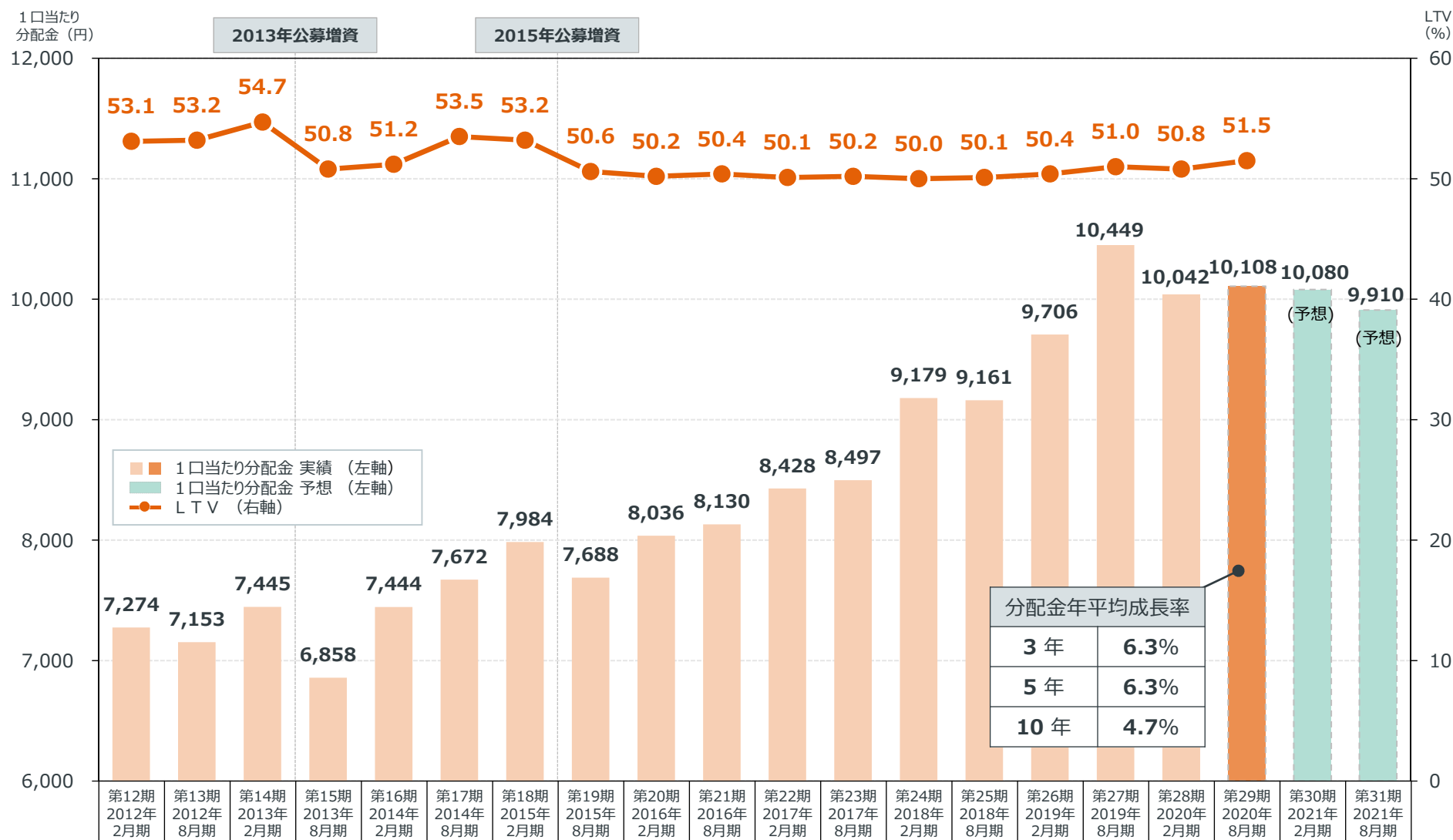
⇒着実な分配金の成長基調は維持

### 1口当たり分配金の変動要因 (第31期予想 : 第29期予想比)



※ 月末稼働率の期中平均

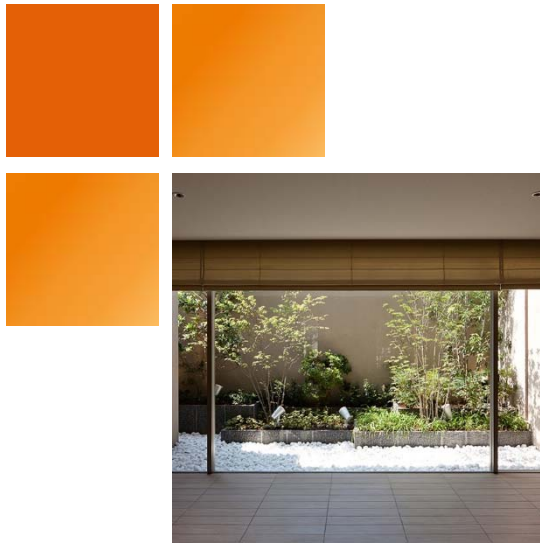
## LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

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





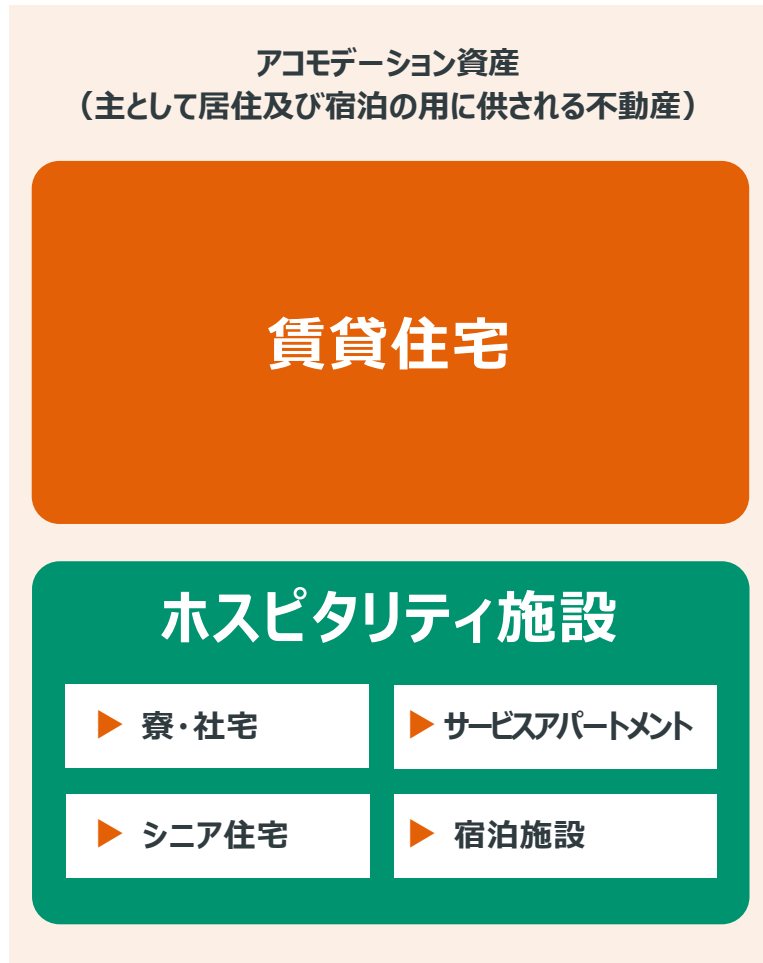
## 特徴と戦略

---

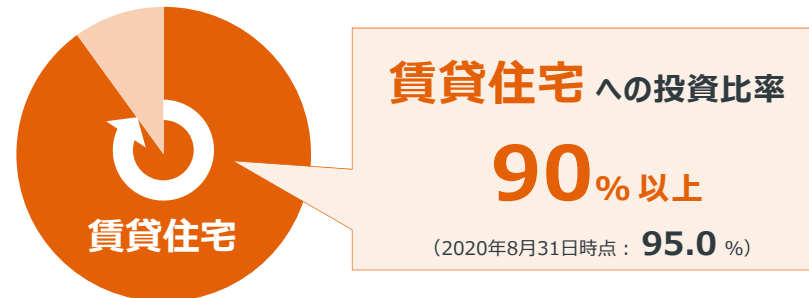


## 投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

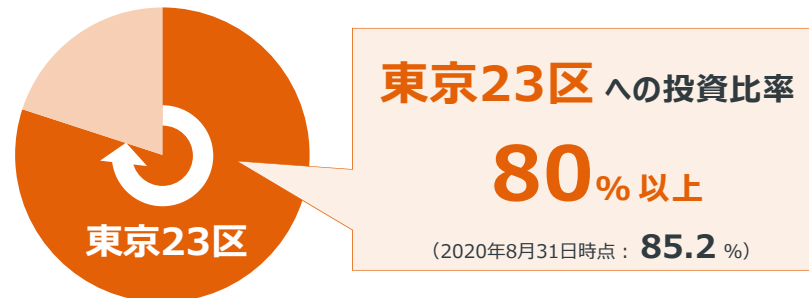
### ■ アコモデーション資産への投資



### ■ 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※1及び地方中核政令指定都市圏※2  
 ホスピタリティ施設：全国の主要都市並びにそれらの周辺部  
 ※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県  
 ※2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

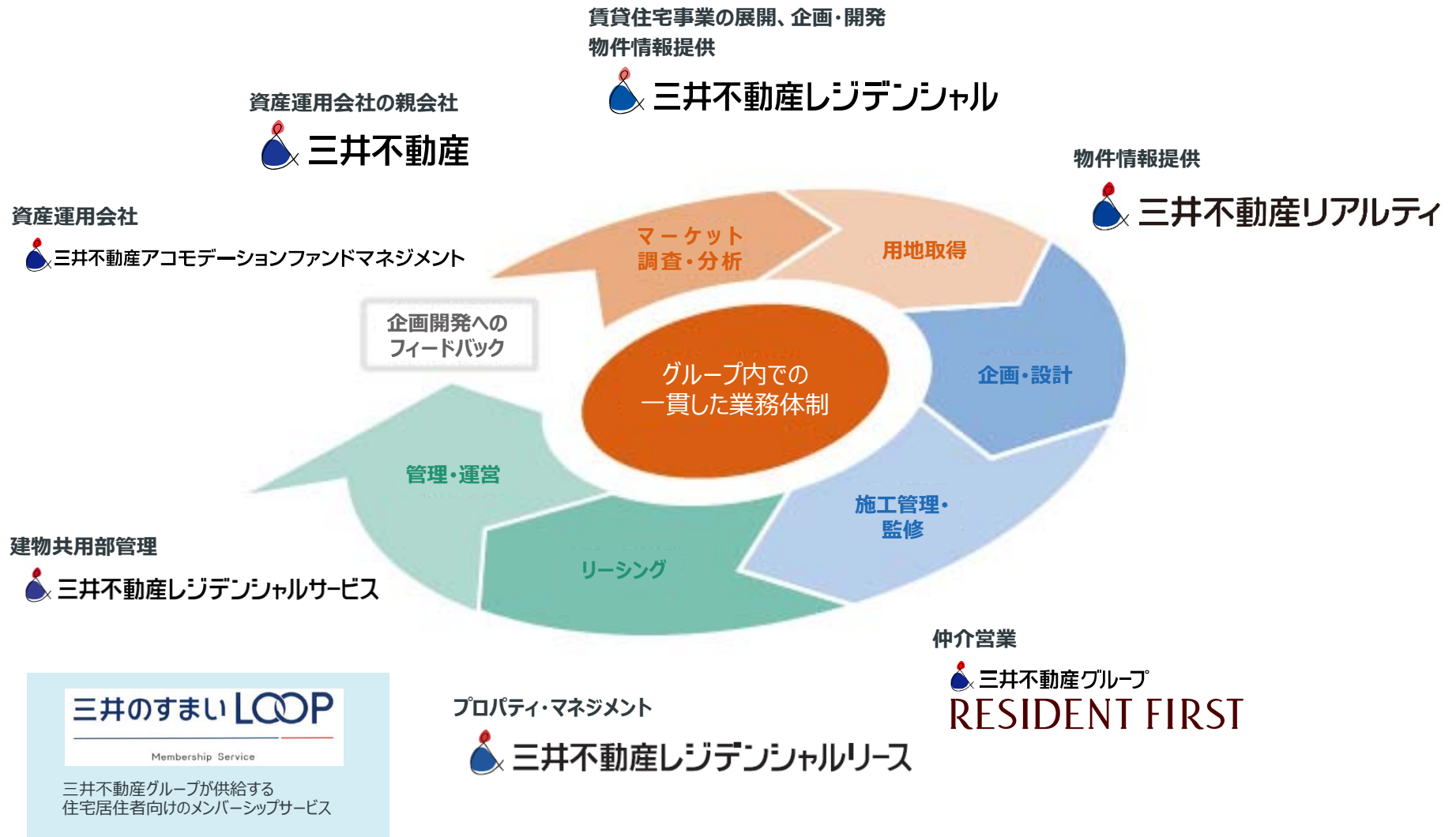




## 特徴と戦略（2） 三井不動産グループの活用

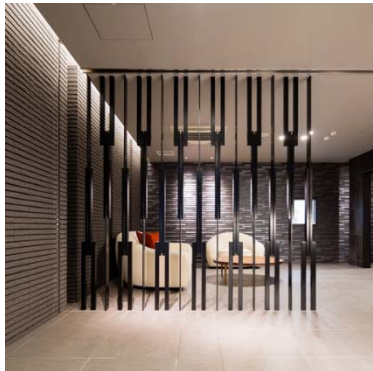


### 賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する各社のノウハウやサポートを最大限活用



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



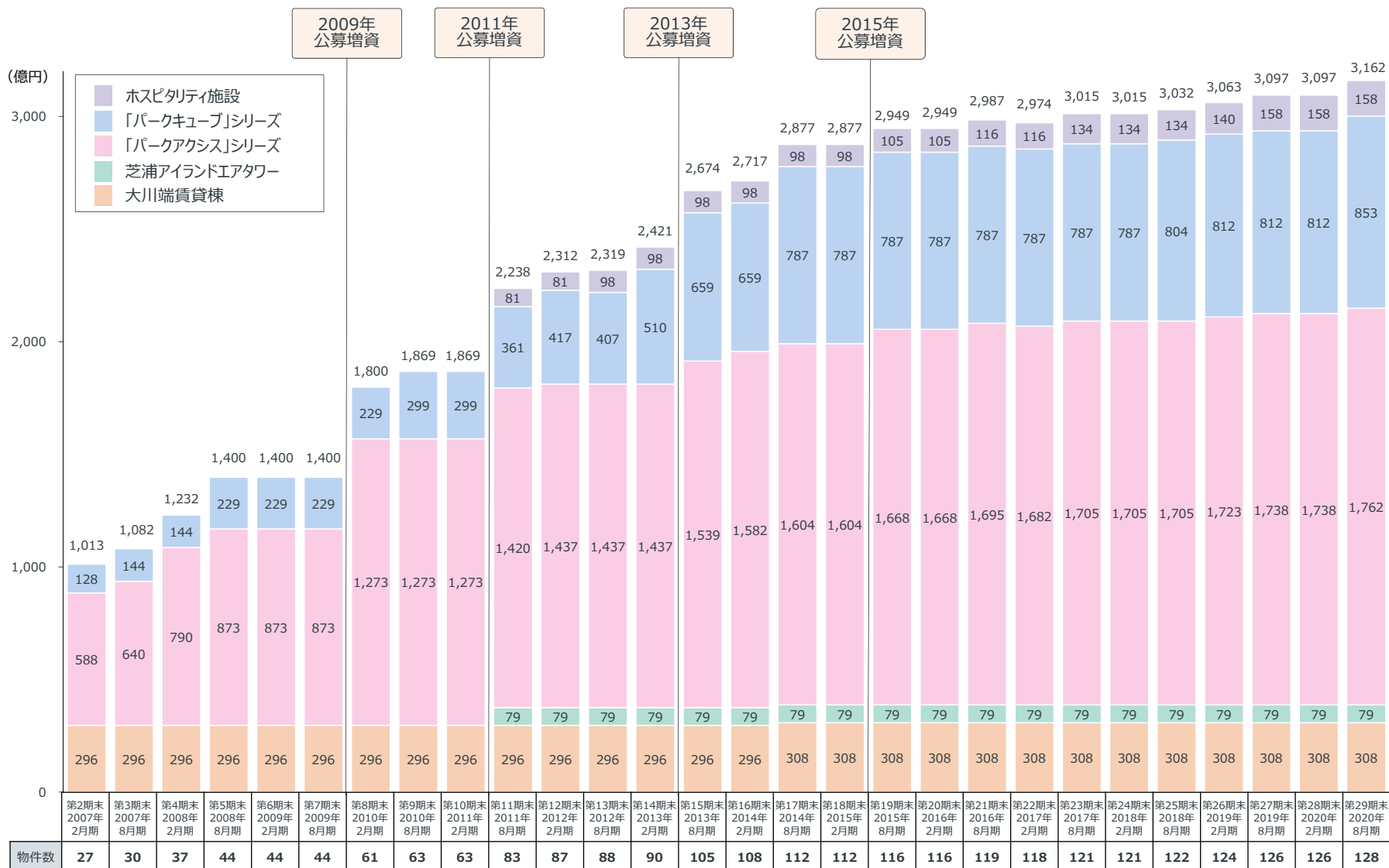


Appendix (1)

## ポートフォリオの状況

---

## ■ 資産規模の推移（取得価格ベース）

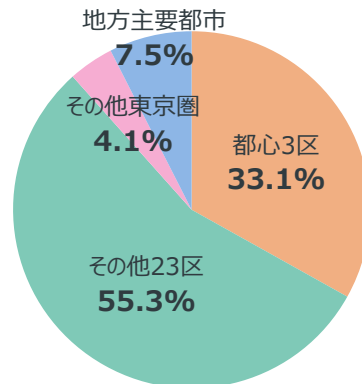


# 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

## 1 エリア別比率

東京23区比率  
**88.4%**

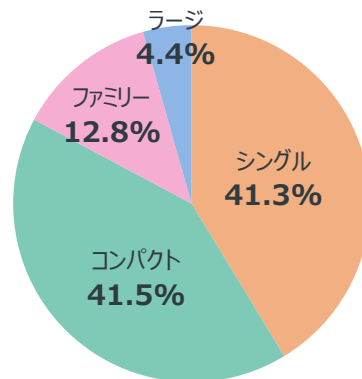
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



## 2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率  
**82.8%**

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第29期末（2020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

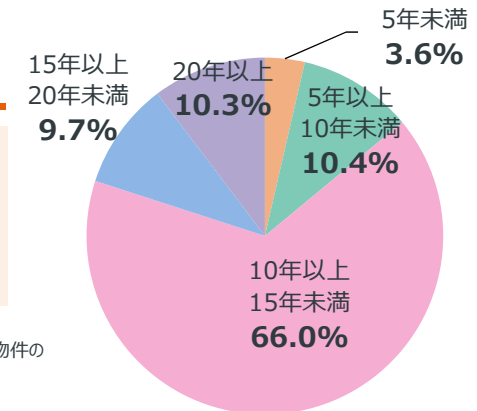
STUDIO：1K、ワンルーム  
1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等  
2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等  
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等  
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

※ 上記は第29期末（2020年8月31日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

## 3 築年数別比率

平均約 **14.3年**  
大川端賃貸棟を除いた場合  
：約 **12.4年**

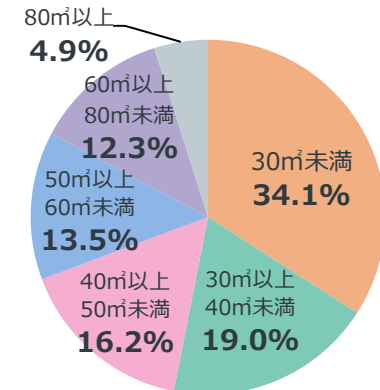
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 第29期末（2020年8月31日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



## 4 住戸面積別比率

平均 **42.5 ㎡/戸**

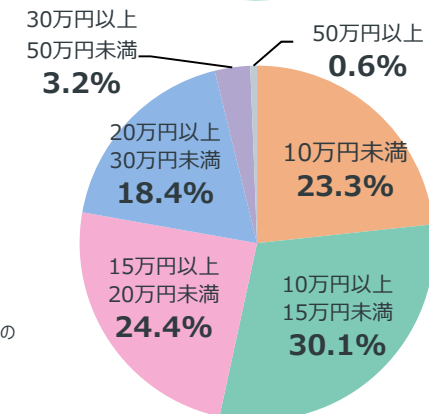
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



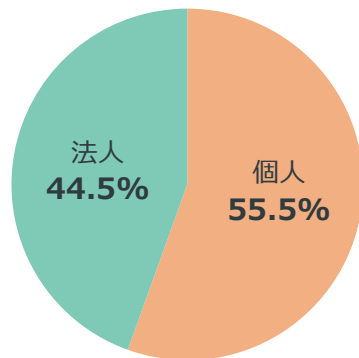
## 5 賃料総額別比率

平均 **15.6 万円/戸**

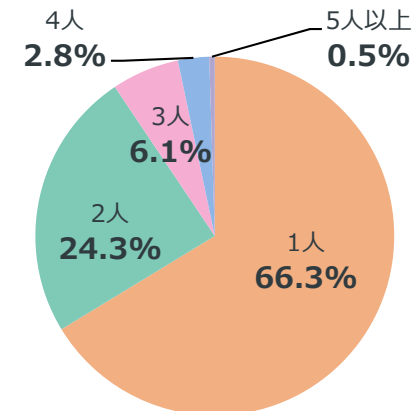
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第29期末（2020年8月31日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。



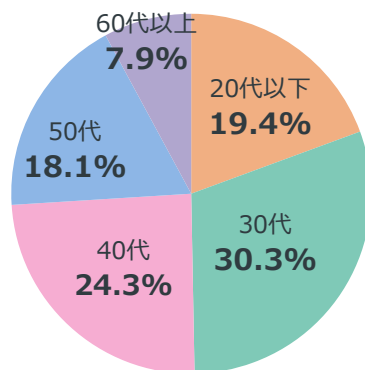
## 1 契約形態比率



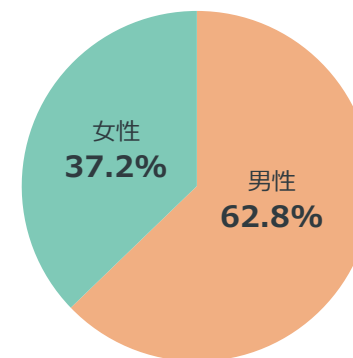
## 3 入居人数比率



## 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2020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。



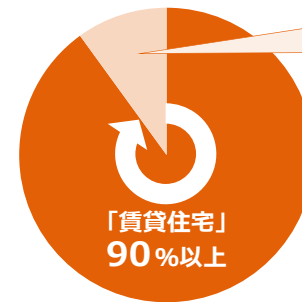
## ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

### ■ 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）



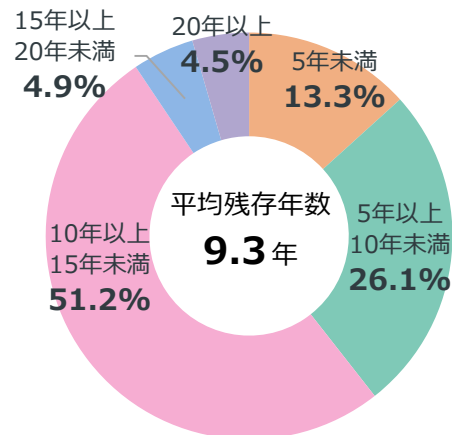
「ホスピタリティ施設」への  
投資比率 **10%を上限**

### ■ 保有状況（2020年8月31日時点）

投資比率	保有物件数
	<b>16</b> 物件
<b>5.0%</b>	取得価格合計
	<b>158</b> 億円

## キャッシュ・フローが安定した資産を保有

### ▶ 長期貨貸借契約の締結



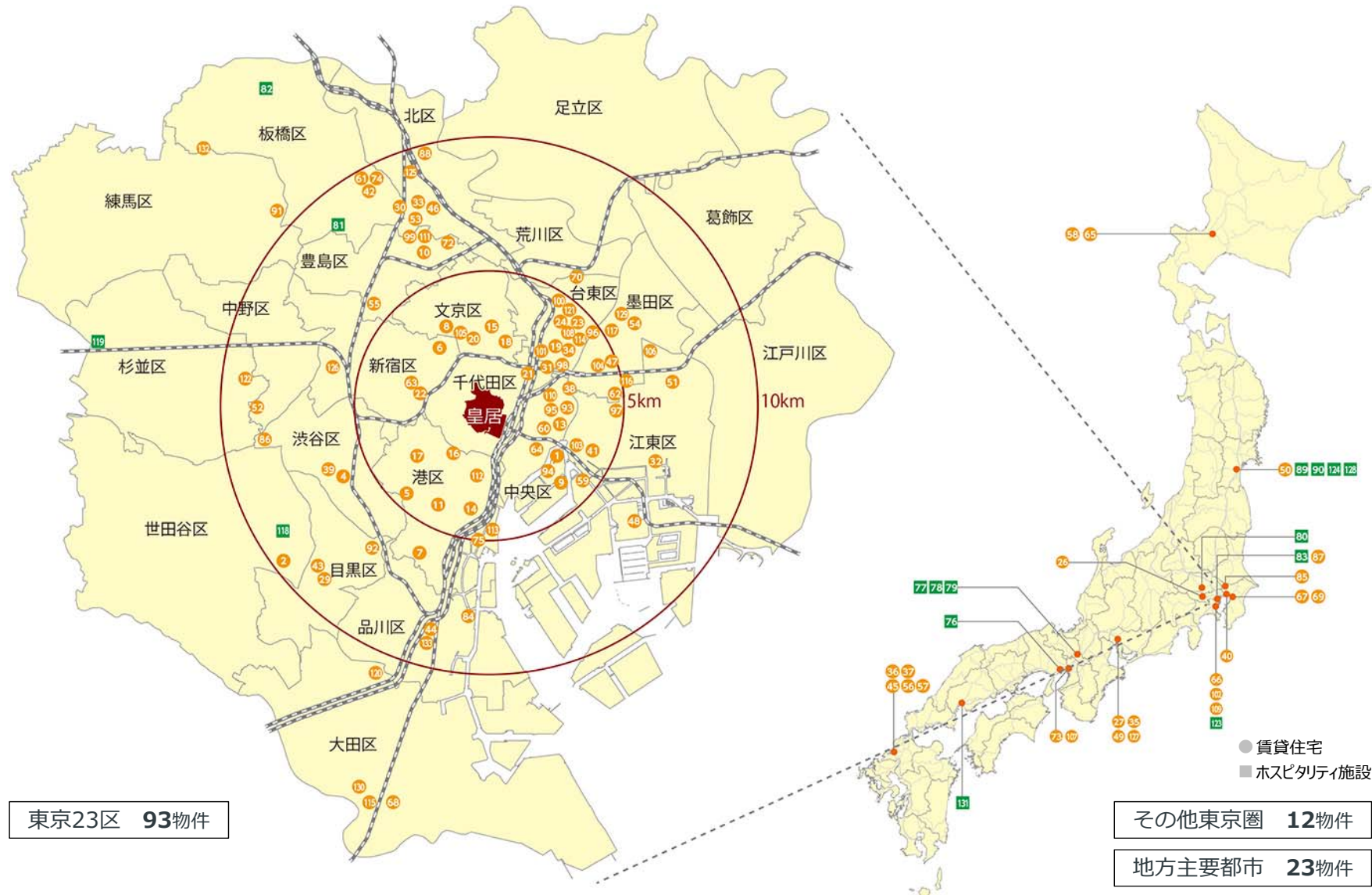
### ▶ 固定賃料の收受



### ▶ 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。  
 ※ 2020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。



※ 第29期末（2020年8月31日）現在のポートフォリオ128物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	戸数					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	9.7	43,812.41	544	-	52	297	195	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.6	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	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	1.6	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.4	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.2	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	2.4	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	0.9	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	0.7	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	3.1	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.6	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.8	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.8	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.6	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.1	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	ウエスト													3.3
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.2	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	0.6	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.9	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2

# 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						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	1.8	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	1.3	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	0.5	1,511.12	65	65	-	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.3	1,435.83	46	38	8	-	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.5	2,288.13	65	13	52	-	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.4	16,474.06	300	95	50	136	18	1	-	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	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	0.5	2,567.96	64	8	51	5	-	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	-	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	-	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.5	25,537.94	403	19	163	219	-	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.6	2,416.29	64	41	22	-	-	1	-	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.9	3,599.82	130	112	18	-	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.3	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	0.6	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	2.5	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	1.9	10,636.67	201	-	137	23	41	-	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	-	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	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	2.8	12,367.62	194	43	64	10	76	1	-	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.9	4,235.33	77	-	55	22	-	-	-	4.4

# 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						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	0.5	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	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	0.6	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	1.0	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	0.5	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.3	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.7	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	1.3	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	0.5	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	0.8	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	0.8	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※6	東京都品川区	2018.01	2020.07	4,064	1.3	2,989.82	120	92	27	-	-	1	4.0
東京23区小計					<b>265,438</b>	<b>83.9</b>	<b>381,584.00</b>	<b>8,470</b>	<b>3,130</b>	<b>3,621</b>	<b>1,218</b>	<b>473</b>	<b>28</b>	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.4	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0



# 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 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
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	0.4	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
その他東京圏小計					<b>12,326</b>	<b>3.9</b>	<b>22,876.13</b>	<b>757</b>	<b>614</b>	<b>99</b>	<b>33</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	0.8	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	0.5	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つぼろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.3	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
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	0.8	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.6	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					<b>22,555</b>	<b>7.1</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>300,319</b>	<b>95.0</b>	<b>470,031.94</b>	<b>10,933</b>	<b>4,502</b>	<b>4,515</b>	<b>1,399</b>	<b>474</b>	<b>43</b>	
76	ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6
77	ドゥーミー京都二条	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
79	ドゥーミー洛北	京都府京都市北区	2006.02	2011.03	374	0.1	1,489.86	70	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.5	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドゥーミー中板橋	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



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			
83	ドームー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.4	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3		
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0		
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.4	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7		
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-		
119	ドームー西荻窪	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	ドームー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6		
128	ドームー小田原	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		
「ホスピタリティ施設」合計							15,889	5.0	43,413.93	1,626	-	-	-	-		
総合計							316,208	100.0	513,445.87	12,559	4,502	4,515	1,399	474	43	2.5

(ポートフォリオPML)※7

- ※ 2020年8月31日時点
- ※ 第29期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。
- ※ 1 「竣工年月」「取得年月」が複数ある物件については、最も古い年月を記載しています。
- ※ 2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。
- ※ 3 「総戸数」の内訳は、第29期末（2020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 パークアクセス赤塚における「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 パークキューブ大井町レジデンスにおける「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70%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。
- ※ 7 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127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28期				第29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	32,286	31,200	3.7%	▲1,086	32,235	31,200	3.7%	▲1,035	—	51
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,487	2,240	3.6%	752	1,477	2,240	3.6%	762	—	9
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,903	3,630	3.5%	726	2,891	3,690	3.5%	798	—	72
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,546	2,050	3.5%	503	1,538	2,050	3.5%	511	—	7
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,233	1,710	3.9%	476	1,228	1,760	3.9%	531	—	55
7	パークアクセス白金台	5,140	4,628	6,170	3.7%	1,541	4,610	6,230	3.7%	1,619	—	77
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,959	5,690	3.9%	1,730	3,938	5,770	3.9%	1,831	—	100
9	パークアクセス月島	930	804	1,260	3.7%	455	799	1,280	3.7%	480	—	25
10	パークアクセス大塚	1,655	1,448	1,970	4.0%	521	1,440	2,000	4.0%	559	—	38
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,613	4,240	3.7%	626	3,604	4,350	3.7%	745	—	118
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,545	9,690	3.7%	3,144	6,517	9,730	3.7%	3,212	—	68
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,831	2,620	3.7%	788	1,824	2,630	3.7%	805	—	16
15	パークアクセス本郷の社	2,910	2,533	3,890	3.6%	1,356	2,519	3,910	3.6%	1,390	—	34
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,525	3,400	3.7%	874	2,513	3,430	3.7%	916	—	41
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,013	2,520	3.5%	506	2,004	2,520	3.5%	515	—	8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,637	13,400	3.6%	4,762	8,594	13,600	3.6%	5,005	—	243
19	パークアクセス御徒町	1,070	939	1,420	3.7%	480	933	1,420	3.7%	486	—	6
20	パークキューブ本郷	1,760	1,667	2,470	3.6%	802	1,660	2,470	3.6%	809	—	6
21	パークキューブ神田	2,454	2,271	3,490	3.6%	1,218	2,262	3,520	3.6%	1,257	—	38
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,860	2,610	3.6%	749	1,853	2,610	3.6%	756	—	6
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,241	3,410	3.7%	1,168	2,230	3,410	3.7%	1,179	—	11
24	パークキューブ上野	2,233	2,041	2,860	3.7%	818	2,033	2,860	3.7%	826	—	8
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,644	1,830	3.9%	185	1,637	1,840	3.9%	202	—	16
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,928	3,170	4.1%	241	2,927	3,170	4.1%	242	—	0
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,072	1,310	3.9%	237	1,066	1,350	3.9%	283	—	46
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,441	4,200	4.2%	758	3,418	4,250	4.2%	831	—	72
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,599	2,310	3.8%	710	1,590	2,320	3.8%	729	—	18
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,400	3,400	4.1%	999	2,388	3,420	4.1%	1,031	—	32
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,876	6,600	3.7%	1,723	4,848	6,660	3.7%	1,811	—	87
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,790	1,960	3.8%	169	1,780	1,970	3.8%	189	—	19



# 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28期				第29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	1,501	1,870	4.0%	368	1,492	1,920	4.0%	427	—	58
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,740	4,450	3.7%	709	3,720	4,450	3.7%	729	—	20
43	パークキューブ学芸大学	910	836	908	3.6%	71	833	908	3.6%	74	—	3
44	パークキューブ大井町	1,440	1,294	1,670	4.0%	375	1,289	1,680	4.0%	390	—	15
46	パークアクセス西ヶ原	840	777	1,090	4.3%	312	772	1,090	4.3%	317	—	4
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,314	2,180	3.8%	865	1,308	2,180	3.8%	871	—	6
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,659	10,700	4.3%	4,040	6,616	10,900	4.3%	4,283	—	243
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,090	2,970	4.3%	879	2,076	3,010	4.3%	933	—	53
52	パークアクセス方南町	745	654	963	4.1%	308	649	984	4.1%	334	—	26
53	パークアクセス板橋	1,448	1,274	2,170	3.8%	895	1,265	2,170	3.8%	904	—	9
54	パークアクセス押上	1,193	1,050	1,610	4.3%	559	1,042	1,610	4.3%	567	—	8
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,131	1,600	3.7%	468	1,126	1,620	3.7%	493	—	25
59	パークアクセス豊洲	14,300	12,225	20,000	4.1%	7,774	12,123	20,400	4.1%	8,276	—	502
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,596	2,580	4.0%	983	1,586	2,580	4.0%	993	—	10
61	パークアクセス板橋本町	987	837	1,290	4.2%	452	828	1,290	4.2%	461	—	8
62	パークアクセス住吉	1,006	868	1,310	4.4%	441	860	1,280	4.4%	419	—	▲21
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,509	3,820	3.8%	1,310	2,489	3,850	3.8%	1,360	—	50
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,969	5,930	3.9%	1,960	3,948	5,950	3.9%	2,001	—	40
68	パークアクセス蒲田荻番館	1,069	987	1,400	4.1%	412	981	1,400	4.1%	418	—	6
70	パークアクセス台東根岸	672	595	908	4.3%	312	589	973	4.3%	383	—	70
72	パークアクセス駒込	1,389	1,261	1,970	4.0%	708	1,253	1,970	4.0%	716	—	7
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,590	2,400	4.2%	809	1,573	2,400	4.2%	826	—	17
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,684	10,200	—	3,515	6,602	10,200	—	3,597	—	82
84	パークキューブ東品川	6,060	5,558	7,520	4.2%	1,961	5,519	7,670	4.2%	2,150	—	189
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,087	2,800	3.7%	712	2,076	2,850	3.7%	773	—	60
88	パークアクセス東十条	1,700	1,589	2,370	3.8%	780	1,579	2,370	3.8%	790	—	10
91	パークキューブ平和台	1,204	1,127	1,480	4.3%	352	1,119	1,490	4.3%	370	—	17
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,768	13,600	3.8%	4,831	8,729	13,600	3.8%	4,870	—	38
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,576	3,870	3.7%	1,293	2,562	3,870	3.7%	1,307	—	13
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,156	3,100	3.7%	943	2,143	3,130	3.7%	986	—	43

# 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28期				第29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	1,084	1,630	3.7%	545	1,080	1,630	3.7%	549	—	3
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,210	1,790	3.8%	579	1,203	1,810	3.8%	606	—	26
97	パークアクセス清澄白河	696	673	955	3.8%	281	669	955	3.8%	285	—	3
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	997	1,390	4.0%	392	988	1,420	4.0%	431	—	38
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,360	1,900	4.0%	539	1,351	1,900	4.0%	548	—	9
100	パークアクセス上野	1,389	1,292	1,790	4.0%	497	1,282	1,820	4.0%	537	—	40
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,276	1,800	4.0%	523	1,266	1,800	4.0%	533	—	9
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,674	2,380	3.9%	705	1,660	2,410	3.9%	749	—	44
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,280	1,730	4.1%	449	1,270	1,740	4.1%	469	—	20
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,554	3,590	3.7%	1,035	2,544	3,640	3.7%	1,095	—	59
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,882	3,850	3.8%	967	2,867	3,850	3.8%	982	—	15
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,247	1,620	4.0%	372	1,240	1,650	4.0%	409	—	36
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,412	2,090	3.7%	677	1,404	2,110	3.7%	705	—	27
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※4	4,110	3,842	4,920	—	1,077	3,789	4,930	—	1,140	—	63
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,545	10,100	3.6%	1,554	8,516	10,100	3.6%	1,583	—	28
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,031	1,430	3.7%	398	1,025	1,430	3.7%	404	—	5
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,073	1,450	3.7%	376	1,067	1,460	3.7%	392	—	16
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	4,102	5,310	3.7%	1,207	4,085	5,350	3.7%	1,264	—	57
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,234	1,610	3.7%	375	1,226	1,610	3.7%	383	—	7
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	1,038	1,410	3.9%	371	1,031	1,410	3.9%	378	—	7
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,455	1,640	3.9%	184	1,448	1,640	3.9%	191	—	6
121	パークアクセス東上野	1,250	1,252	1,490	3.8%	237	1,246	1,490	3.8%	243	—	6
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,324	2,540	4.0%	215	2,310	2,550	4.0%	239	—	24
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,745	1,920	3.9%	174	1,735	1,940	3.9%	204	—	29
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,450	2,650	3.8%	199	2,442	2,650	3.8%	207	—	7
129	パークアクセス押上テラス	2,610	2,687	2,890	3.7%	202	2,675	2,890	3.7%	214	—	12
130	パークアクセス池上	1,260	1,298	1,360	4.0%	61	1,292	1,360	4.0%	67	—	6
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	978	1,450	4.4%	471	970	1,460	4.4%	489	—	17
40	パークアクセス西船橋	1,020	835	1,030	4.6%	194	827	1,050	4.6%	222	—	28
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,233	1,800	4.5%	566	1,220	1,800	4.5%	579	—	13
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,428	2,070	4.7%	641	1,412	2,070	4.7%	657	—	16
69	パークアクセス千葉	970	809	1,120	4.8%	310	798	1,120	4.8%	321	—	11



# 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28期				第29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)
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,053	1,460	4.7%	406	1,044	1,460	4.7%	415	—	8
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,010	3,060	4.1%	1,049	1,992	3,060	4.1%	1,067	—	17
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,035	1,400	4.3%	364	1,026	1,410	4.3%	383	—	18
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,452	1,930	4.2%	477	1,441	1,940	4.2%	498	—	21
27	パークアクセス名駅南	2,440	1,966	2,520	4.7%	553	1,949	2,520	4.7%	570	—	17
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,577	1,760	4.6%	182	1,566	1,760	4.6%	193	—	11
36	パークアクセス六本松	1,515	1,261	1,490	4.2%	228	1,258	1,490	4.2%	231	—	3
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,550	1,870	4.3%	319	1,536	1,870	4.3%	333	—	14
45	パークアクセス中呉服町	742	604	1,050	4.3%	445	597	1,050	4.3%	452	—	7
49	パークアクセス白壁	1,547	1,327	2,000	4.7%	672	1,314	2,000	4.7%	685	—	12
50	パークアクセス仙台	2,320	1,946	3,280	5.1%	1,333	1,928	3,290	5.1%	1,361	—	27
56	パークアクセス博多美野島	960	767	1,150	4.9%	382	756	1,130	4.9%	373	—	▲8
57	パークアクセス高宮東	605	451	729	4.9%	277	442	705	4.9%	262	—	▲15
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,296	2,030	5.0%	733	1,278	2,040	5.0%	761	—	27
65	パークアクセス新さっぽろ	827	659	975	5.2%	315	647	981	5.2%	333	—	17
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	2,077	2,860	4.6%	782	2,056	2,860	4.6%	803	—	20
107	パークキューブ北浜	1,970	1,835	2,180	4.6%	344	1,819	2,180	4.6%	360	—	16
127	パークアクセス金山WEST	1,770	1,849	1,960	4.4%	110	1,839	1,960	4.4%	120	—	9
76	ドーミー芦屋	928	801	1,370	5.0%	568	794	1,370	5.0%	575	—	7
77	ドーミー京都二条	991	840	1,400	4.8%	559	832	1,400	4.8%	567	—	8
78	駿台堀川寮	916	838	1,330	4.8%	491	830	1,330	4.8%	499	—	8
79	ドーミー洛北	374	313	515	5.2%	201	307	516	5.2%	208	—	6
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,380	2,000	5.1%	619	1,369	2,000	5.1%	630	—	10
81	ドーミー中板橋	1,041	967	1,470	4.5%	502	960	1,470	4.5%	509	—	7
82	フィロソフィア西台	1,249	1,143	1,720	4.6%	576	1,133	1,720	4.6%	586	—	10
83	ドーミー武蔵小杉	1,152	1,062	1,650	4.7%	587	1,054	1,610	4.8%	555	0.1%	▲32
89	アルティス仙台花京院	540	493	692	5.4%	198	487	692	5.4%	204	—	5
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,058	1,540	5.3%	481	1,045	1,510	5.4%	464	0.1%	▲16
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	821	4.0%	50	770	821	4.0%	50	—	—

# 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28期				第29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)
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,154	1,210	4.4%	55	1,151	1,210	4.4%	58	—	3
123	グランダ金沢八景	774	783	941	4.3%	157	778	941	4.3%	162	—	5
124	ドーミー上杉	1,050	1,113	1,250	5.2%	136	1,109	1,250	5.2%	140	—	3
128	ドーミー小田原	521	588	633	6.3%	44	583	633	6.3%	49	—	4
131	チサンホテル広島	1,880	1,999	1,880	4.9%	▲119	1,994	1,840	5.0%	▲154	0.1%	▲34
小計		309,723	286,443	384,280	—	97,836	284,784	386,519	—	101,734	—	3,897
【第29期取得物件】												
132	パークアックス赤塚 <sup>※2</sup>	2,420	—	—	—	—	2,496	2,580	4.0%	83	—	83
133	パークキューブ大井町レジデンス <sup>※3</sup>	4,064	—	—	—	—	4,213	4,450	3.7%	236	—	236
小計		6,484	—	—	—	—	6,710	7,030	—	319	—	319
【第29期売却物件】												
小計		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計		316,208	286,443	384,280	—	97,836	291,495	393,549	—	102,053	—	4,217

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第28期：2020年2月29日、第29期：2020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 パークキューブ大井町レジデンスにおける「期末鑑定評価額」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。

※4 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、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第28期は4.4%、第29期は4.4%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
55 物件	65 物件	6 物件	126 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29期						第28期					
				2020年8月末	2020年7月末	2020年6月末	2020年5月末	2020年4月末	2020年3月末	2020年2月末	2020年1月末	2019年12月末	2019年11月末	2019年10月末	2019年9月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	95.2%	94.9%	96.0%	95.6%	95.0%	95.1%	95.7%	96.1%	96.5%	96.4%	95.8%	96.2%
2	パークアクセス学芸大学	64	2,437.66	98.8%	100.0%	98.2%	96.3%	96.3%	95.2%	96.7%	98.8%	98.2%	98.2%	98.2%	98.8%
4	パークアクセス渋谷神南	75	2,766.62	97.5%	93.9%	95.5%	94.9%	98.7%	96.1%	97.9%	98.8%	98.6%	98.6%	97.4%	98.8%
5	パークアクセス青山骨董通り	40	1,537.24	94.1%	95.9%	98.3%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	59	1,891.05	86.8%	93.0%	94.7%	96.4%	96.4%	96.4%	94.9%	100.0%	98.6%	97.1%	97.3%	98.7%
7	パークアクセス白金台	99	4,704.44	94.1%	95.1%	95.1%	98.0%	98.9%	100.0%	99.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.5%	98.9%
8	パークアクセス文京ステージ	154	6,078.93	97.8%	97.5%	95.3%	95.1%	95.4%	97.2%	98.9%	99.5%	98.6%	98.9%	97.5%	96.7%
9	パークアクセス月島	30	1,383.99	92.8%	92.8%	96.4%	100.0%	97.1%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクセス大塚	52	2,606.37	96.3%	94.2%	98.6%	94.5%	98.1%	100.0%	98.6%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
11	パークアクセス南麻布	64	3,938.14	100.0%	97.5%	94.2%	98.8%	98.8%	97.9%	100.0%	96.2%	95.4%	98.5%	100.0%	100.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	185	10,025.40	96.6%	98.3%	99.3%	97.3%	99.1%	99.7%	99.6%	99.7%	98.3%	98.7%	98.4%	98.5%
14	パークアクセス浜松町	80	2,426.45	94.4%	93.9%	92.8%	95.0%	97.2%	94.3%	96.1%	97.1%	97.2%	100.0%	95.8%	93.4%
15	パークアクセス本郷の杜	87	3,317.94	98.3%	95.8%	95.6%	95.0%	100.0%	98.8%	97.6%	99.0%	96.2%	99.1%	97.8%	100.0%
16	パークアクセス溜池山王	70	2,710.69	91.6%	93.5%	96.4%	96.5%	95.6%	97.5%	99.0%	99.0%	98.9%	98.4%	100.0%	100.0%
17	パークアクセス六本木檜町公園	46	2,054.46	87.2%	89.4%	86.5%	97.2%	97.2%	100.0%	100.0%	95.6%	96.1%	98.1%	97.7%	100.0%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	94.7%	94.3%	93.5%	94.2%	96.2%	98.3%	99.1%	98.9%	98.2%	98.0%	98.5%	98.3%
19	パークアクセス御徒町	42	1,621.73	93.5%	93.5%	90.5%	87.0%	90.0%	94.5%	94.5%	91.1%	100.0%	97.6%	100.0%	96.9%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	93.4%	93.6%	93.6%	91.8%	95.2%	98.4%	96.8%	96.8%	100.0%	96.7%	100.0%	98.2%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	94.6%	95.6%	98.2%	98.5%	99.0%	99.0%	100.0%	98.9%	97.2%	99.0%	100.0%	99.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	97.3%	97.3%	93.7%	94.1%	94.1%	97.7%	95.4%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	98.6%	98.6%	98.9%	91.9%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	98.8%	98.8%	97.7%	95.3%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	98.0%	98.0%	100.0%
29	パークアクセス目黒本町	60	1,884.77	94.8%	93.3%	93.3%	98.6%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	96.5%	94.8%	96.8%	96.8%
30	パークアクセス新板橋	152	4,395.99	96.1%	97.2%	96.2%	97.3%	99.0%	97.4%	100.0%	98.5%	97.2%	98.4%	99.5%	97.3%
31	パークアクセス秋葉原	41	1,346.07	98.2%	100.0%	97.1%	97.1%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%
32	パークアクセス東陽町	140	5,412.40	96.4%	96.4%	98.6%	95.7%	95.7%	100.0%	99.3%	97.1%	95.7%	95.7%	94.3%	95.0%
33	パークアクセス滝野川	49	2,924.75	98.3%	98.3%	96.4%	92.6%	91.6%	98.1%	98.3%	100.0%	98.2%	100.0%	95.4%	95.4%
34	パークアクセス浅草橋	79	3,400.78	95.6%	93.0%	93.4%	92.0%	97.3%	98.6%	100.0%	100.0%	98.6%	98.4%	100.0%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	118	6,999.83	96.7%	96.5%	98.3%	96.8%	97.6%	100.0%	98.5%	99.3%	99.3%	97.1%	95.8%	96.5%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	94.6%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%



# 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29期						第28期					
				2020年 8月末	2020年 7月末	2020年 6月末	2020年 5月末	2020年 4月末	2020年 3月末	2020年 2月末	2020年 1月末	2019年 12月末	2019年 11月末	2019年 10月末	2019年 9月末
				稼働率											
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	100.0%	100.0%	97.2%	98.7%	97.2%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%	98.7%	98.7%	100.0%
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	98.3%	98.7%	98.8%	99.5%	98.2%	99.5%	99.0%	96.8%	96.5%	98.0%	98.6%	97.0%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	96.8%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	94.6%	94.6%	97.3%	93.9%	95.7%	98.2%	98.2%	98.4%	98.4%	96.9%	98.2%	98.6%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	89.1%	92.6%	90.8%	92.6%	94.4%	98.1%	100.0%	100.0%	96.4%	92.9%	92.9%	94.3%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	96.8%	96.6%	98.0%	98.0%	97.5%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	98.6%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	97.4%	96.5%	96.8%	95.7%	96.8%	95.6%	96.9%	98.3%	98.5%	98.4%	97.6%	98.7%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	94.7%	93.8%	97.8%	97.9%	99.3%	100.0%	99.3%	97.8%	98.7%	96.9%	98.0%	98.2%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	93.7%	93.8%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	96.6%	98.8%	95.9%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	98.9%	96.7%	100.0%	98.8%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	92.2%	98.1%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	94.1%	94.6%	97.4%	98.8%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	97.3%	97.3%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	97.7%	97.7%	100.0%	92.6%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	97.6%	96.6%	96.5%	95.9%	96.5%	99.3%	99.8%	98.7%	98.2%	97.9%	97.1%	95.8%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	96.7%	97.8%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	97.9%	97.8%	98.9%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	98.6%	97.1%	96.6%	93.9%	97.2%	97.9%	97.3%	98.7%	97.3%	98.7%	97.1%	98.5%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	95.9%	92.3%	96.0%	96.0%	94.6%	97.3%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	99.3%	98.6%	97.9%	97.3%	97.8%	98.7%	98.6%	97.2%	98.7%	98.0%	98.6%	99.3%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	92.7%	96.8%	96.0%	96.8%	97.6%	100.0%	100.0%	99.2%	97.6%	96.8%	98.4%	98.4%
68	パークアクセス蒲田壱番館	63	1,721.28	95.9%	94.5%	93.2%	96.1%	97.5%	100.0%	98.6%	97.2%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	96.2%	98.0%	96.2%	96.1%	98.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	95.3%	95.3%	97.3%	95.3%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	97.3%	98.0%	95.3%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	95.4%	96.1%	98.7%	92.9%	93.6%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	98.7%	98.7%	96.8%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	94.6%	95.2%	95.6%	95.7%	96.1%	98.0%	98.0%	98.0%	97.4%	98.5%	97.5%	97.4%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	94.8%	95.4%	94.3%	94.8%	97.3%	96.4%	96.8%	99.1%	97.7%	97.9%	96.4%	98.6%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	95.8%	95.8%	98.3%	99.2%	97.5%	99.2%	100.0%	94.4%	97.1%	98.3%	97.3%	96.4%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	95.0%	95.9%	98.2%	97.2%	95.5%	97.3%	98.4%	98.2%	98.3%	98.2%	96.8%	98.6%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	94.0%	97.2%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	88.3%	90.2%	92.5%	92.0%	95.3%	97.9%	97.9%	94.4%	95.6%	94.9%	93.4%	92.5%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	98.1%	97.1%	98.1%	96.8%	95.3%	99.0%	100.0%	100.0%	98.6%	99.0%	98.1%	98.1%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	97.6%	98.8%	100.0%	98.8%	98.8%	97.2%	97.2%	98.7%	98.8%	100.0%	97.3%	98.8%



# 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29期						第28期					
				2020年8月末	2020年7月末	2020年6月末	2020年5月末	2020年4月末	2020年3月末	2020年2月末	2020年1月末	2019年12月末	2019年11月末	2019年10月末	2019年9月末
				稼働率											
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	93.3%	93.3%	93.3%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	97.6%	97.6%	100.0%	97.5%	97.6%	100.0%	100.0%
97	パークアクセス清澄白河	36	1,159.84	97.3%	100.0%	95.4%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	48	1,569.00	94.0%	96.0%	92.4%	98.3%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	98.0%
99	パークアクセス西巢鴨	56	2,326.32	97.8%	97.8%	98.6%	93.6%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	97.8%	92.4%	93.2%
100	パークアクセス上野	59	1,992.29	97.5%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	97.9%	98.7%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%
101	パークアクセス秋葉原East	58	1,890.20	93.0%	96.5%	95.1%	98.6%	97.2%	97.2%	100.0%	100.0%	97.9%	98.6%	97.9%	100.0%
103	パークアクセス茅場町	72	2,355.07	91.4%	91.7%	96.3%	94.5%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	93.7%	93.7%	92.5%	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	97.6%	98.8%	100.0%	98.8%	94.8%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	99.3%	99.3%	99.3%	97.3%	95.7%	100.0%	96.5%	98.8%	96.3%	97.9%	97.5%	97.2%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	96.6%	99.4%	97.0%	97.6%	98.2%	100.0%	99.4%	99.4%	100.0%	97.8%	97.8%	98.5%
108	パークアクセス新御徒町East	49	1,847.01	98.6%	97.2%	100.0%	97.6%	94.9%	92.5%	100.0%	100.0%	98.6%	96.2%	100.0%	98.6%
110	パークアクセス日本橋本町	49	1,808.12	96.0%	98.4%	96.1%	96.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	97.4%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	95.9%	96.3%	96.1%	95.0%	96.0%	98.3%	99.0%	99.0%	97.5%	98.1%	97.2%	95.5%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	94.4%	96.4%	97.1%	98.3%	98.5%	97.5%	96.0%	96.7%	96.2%	93.9%	94.6%	95.5%
113	パークアクセス芝浦	42	1,273.60	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
114	パークアクセス浅草・蔵前	45	1,456.35	96.6%	98.3%	98.3%	98.3%	95.3%	94.1%	96.6%	98.3%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	98.4%	97.4%	97.4%	94.8%	94.3%	98.3%	98.4%	99.0%	98.7%	97.6%	97.7%	98.4%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	96.0%	97.4%	93.7%	89.6%	92.2%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
117	パークアクセス押上・隅田公園	49	1,610.49	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	90.7%	98.4%	98.4%	98.4%	96.7%	98.4%	98.4%	100.0%
120	パークアクセス馬込レジデンス	55	1,621.94	96.5%	98.4%	96.8%	95.2%	96.8%	98.4%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	96.7%	98.4%
121	パークアクセス東上野	45	1,460.10	93.5%	100.0%	100.0%	91.7%	93.4%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%
122	パークアクセス東高円寺	85	2,679.96	98.1%	96.3%	96.6%	93.0%	93.6%	100.0%	100.0%	93.7%	92.3%	98.5%	98.5%	94.0%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	97.3%	97.3%	96.0%	97.4%	100.0%	100.0%	97.4%	96.1%	97.4%	96.1%	98.7%	100.0%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	93.4%	91.9%	91.9%	93.5%	94.0%	95.4%	98.6%	97.8%	97.8%	97.2%	98.6%	97.2%
129	パークアクセス押上テラス	80	2,498.08	95.7%	95.7%	95.6%	96.0%	94.4%	97.3%	95.8%	95.8%	96.8%	96.2%	97.3%	95.2%
130	パークアクセス池上	45	1,391.34	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
132	パークアクセス赤塚	88	2,403.67	97.5%	97.6%	97.1%	97.7%	95.2%	98.2%	—	—	—	—	—	—
133	パークキューブ大井町レジデンス	120	2,989.82	95.5%	91.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		8,470	381,584.00	95.8%	96.1%	96.3%	95.9%	96.6%	98.0%	98.3%	98.1%	97.7%	97.8%	97.4%	97.4%



# 物件別稼働率推移 (4/5)



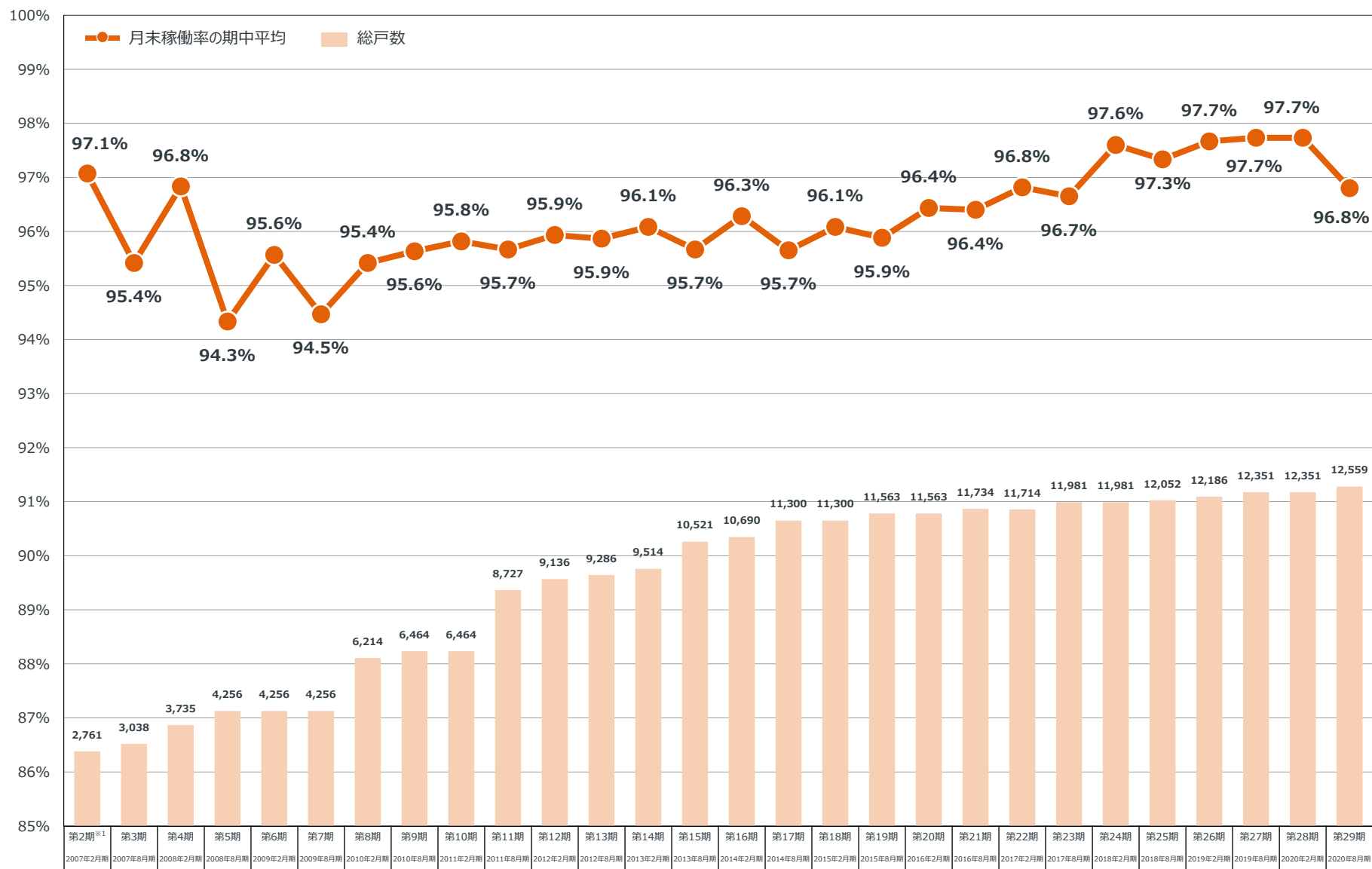
物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第29期						第28期					
				2020年8月末	2020年7月末	2020年6月末	2020年5月末	2020年4月末	2020年3月末	2020年2月末	2020年1月末	2019年12月末	2019年11月末	2019年10月末	2019年9月末
				稼働率											
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	94.9%	96.8%	92.6%	90.7%	94.5%	96.8%	94.8%	92.6%	96.8%	92.6%	94.6%	93.7%
40	パークアクセス西船橋	55	2,074.35	98.7%	100.0%	91.8%	88.9%	90.2%	97.8%	98.5%	96.4%	96.0%	93.8%	98.7%	100.0%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	98.1%	99.1%	97.3%	93.6%	95.4%	98.2%	100.0%	97.3%	97.3%	98.2%	100.0%	96.2%
67	パークアクセス千葉新町	84	3,318.15	99.1%	98.5%	95.8%	96.7%	96.0%	98.3%	99.2%	98.5%	96.7%	94.8%	93.1%	93.1%
69	パークアクセス千葉	91	2,270.32	94.5%	95.6%	94.5%	96.8%	96.8%	100.0%	95.7%	95.6%	100.0%	96.6%	95.5%	97.8%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	98.3%	99.2%	98.3%	97.5%	98.3%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	94.1%	94.1%	97.5%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	96.3%	97.0%	97.8%	97.8%	98.5%	97.8%	94.8%	96.2%	94.0%	96.3%	96.3%	100.0%
102	パークアクセス横浜反町公園	63	1,682.46	97.1%	97.1%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	96.6%	98.6%
109	パークアクセス横浜山下町	71	2,325.92	100.0%	98.9%	98.9%	96.7%	93.3%	96.7%	100.0%	96.7%	96.7%	95.2%	96.7%	100.0%
その他東京圏小計		757	22,876.13	97.4%	98.0%	96.2%	95.1%	95.7%	98.3%	97.8%	96.9%	97.1%	95.3%	96.0%	97.1%
27	パークアクセス名駅南	169	5,565.13	94.7%	95.1%	94.4%	96.1%	97.6%	97.8%	96.8%	97.2%	95.9%	96.1%	95.3%	95.7%
35	パークアクセス丸の内	99	3,821.75	93.4%	92.8%	94.8%	97.4%	92.5%	97.4%	93.5%	92.9%	93.5%	92.9%	92.7%	95.3%
36	パークアクセス六本松	112	3,473.67	96.3%	99.0%	97.1%	97.1%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	97.0%	96.6%	98.2%
37	パークアクセス博多駅南	177	4,668.29	98.1%	98.9%	96.9%	96.5%	96.4%	99.0%	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	98.2%	98.8%
45	パークアクセス中呉服町	112	2,707.88	98.2%	98.2%	98.2%	96.4%	97.3%	100.0%	99.1%	99.1%	96.4%	95.5%	95.5%	100.0%
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	93.3%	91.0%	89.6%	91.0%	92.4%	97.6%	95.2%	92.7%	92.7%	93.6%	90.9%	93.6%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	99.6%	97.5%	98.1%	96.3%	96.9%	97.4%	100.0%	96.9%	96.3%	96.1%	95.7%	98.6%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	100.0%	100.0%	98.3%	99.1%	98.5%	99.3%	100.0%	97.1%	95.9%	97.3%	98.2%	98.2%
57	パークアクセス高宮東	70	2,289.21	95.4%	98.6%	95.4%	94.4%	95.4%	100.0%	98.4%	94.2%	92.7%	94.2%	96.9%	98.5%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	98.5%	97.9%	95.9%	95.9%	97.3%	97.3%	93.5%	92.8%	94.2%	94.2%	97.2%	99.2%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	97.5%	96.6%	94.2%	94.2%	95.5%	93.6%	92.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	97.9%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	95.3%	95.9%	97.5%	95.8%	99.0%	100.0%	96.2%	97.4%	98.1%	95.9%	96.6%	96.6%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	97.7%	98.4%	98.1%	97.3%	99.4%	98.8%	98.5%	97.7%	97.5%	96.1%	95.6%	97.4%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	93.5%	94.0%	92.5%	95.1%	95.1%	100.0%	96.6%	96.5%	96.5%	93.1%	94.7%	93.4%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	96.7%	96.6%	95.8%	95.9%	96.6%	98.3%	97.0%	96.0%	95.9%	95.4%	95.7%	97.2%
「賃貸住宅」合計		10,933	470,031.94	96.0%	96.2%	96.3%	95.9%	96.6%	98.1%	98.1%	97.7%	97.4%	97.4%	97.1%	97.3%
76	ドーミー芦屋	140	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	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%

# 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29期						第28期					
				2020年8月末	2020年7月末	2020年6月末	2020年5月末	2020年4月末	2020年3月末	2020年2月末	2020年1月末	2019年12月末	2019年11月末	2019年10月末	2019年9月末
				稼働率											
79	ドーミー洛北	70	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	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%
「ホスピタリティ施設」合計		1,626	43,413.93	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		12,559	513,445.87	96.3%	96.5%	96.6%	96.2%	96.9%	98.2%	98.3%	97.9%	97.6%	97.6%	97.4%	97.6%

※ 「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。  
 パークアクセス赤塚については、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。  
 パークキューブ大井町レジデンスについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率70%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。

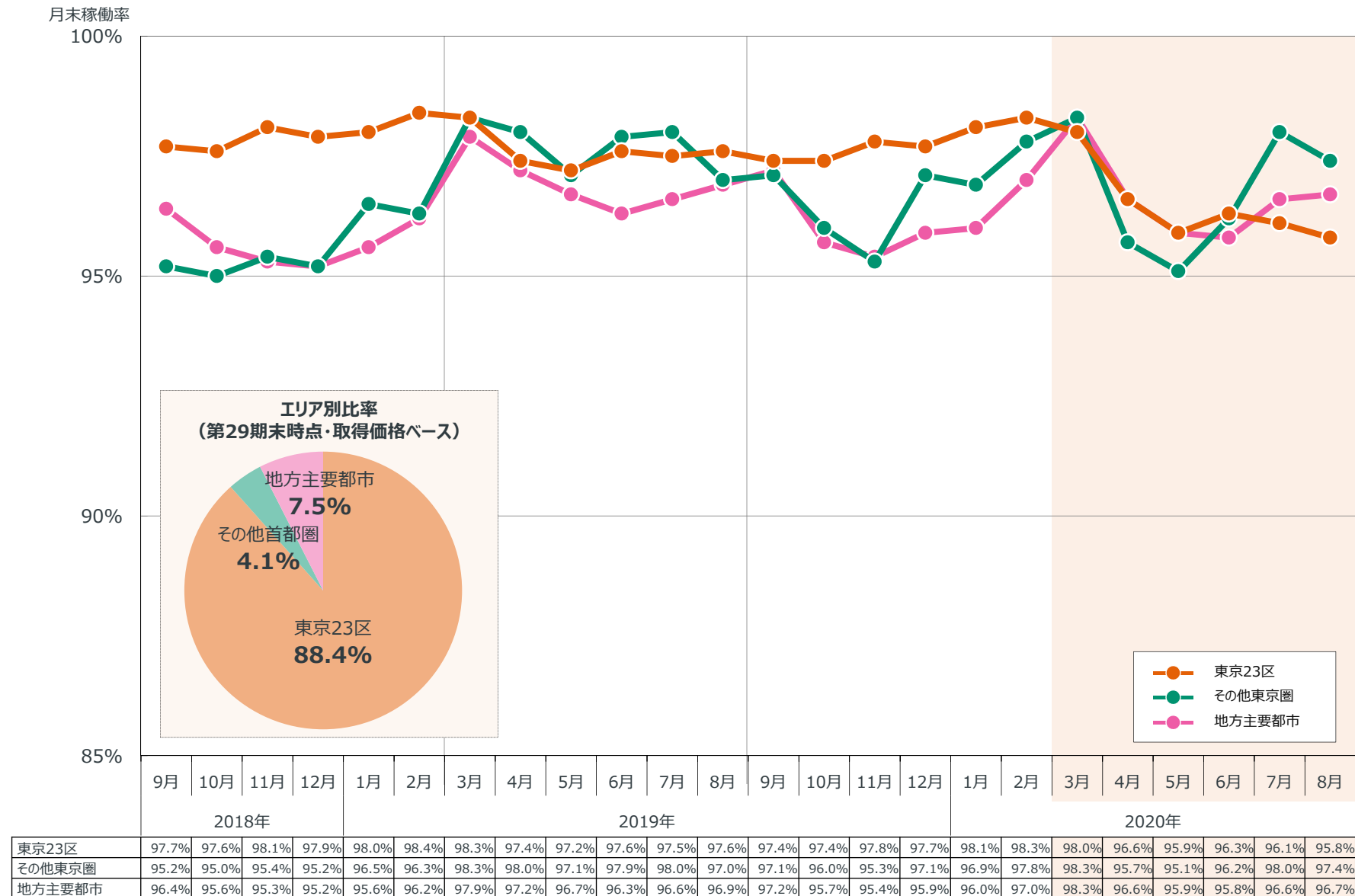
# 稼働率推移（上場以降）



※ 「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

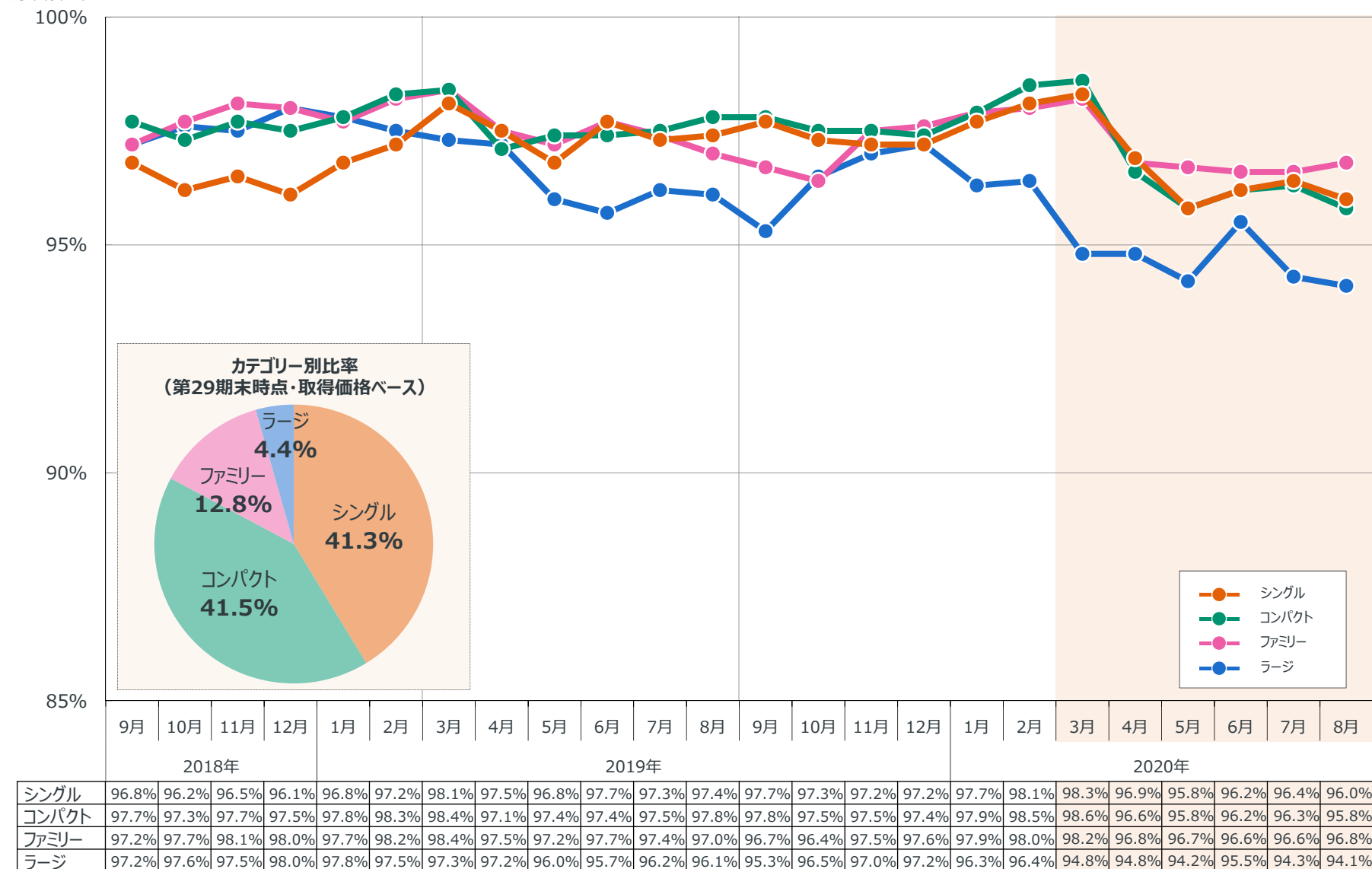


※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



# 「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



※ 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。

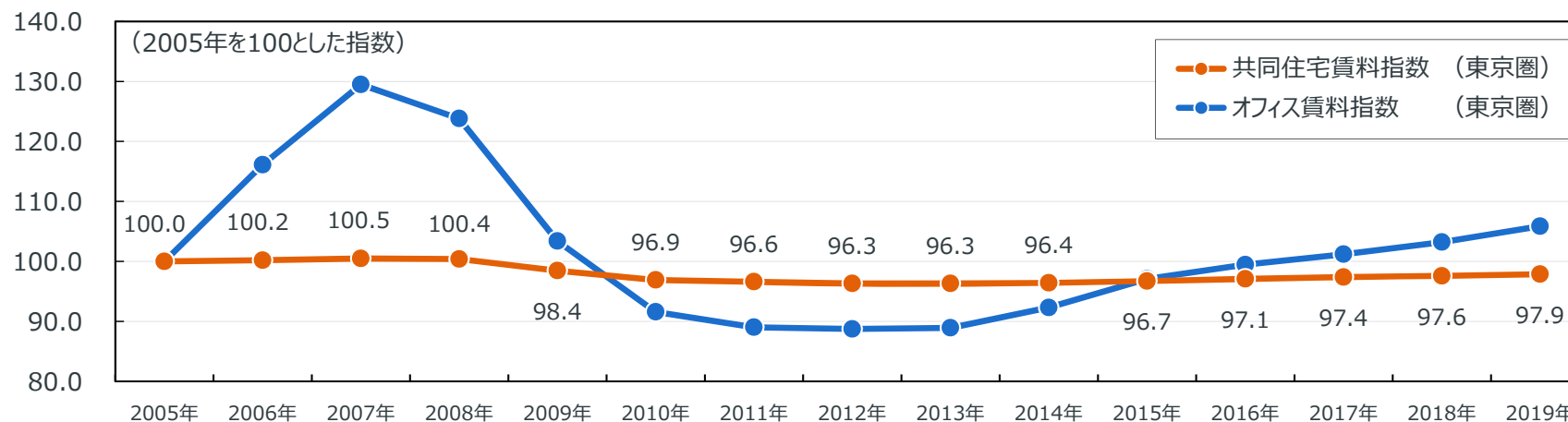


## Appendix (2) 事業環境

---

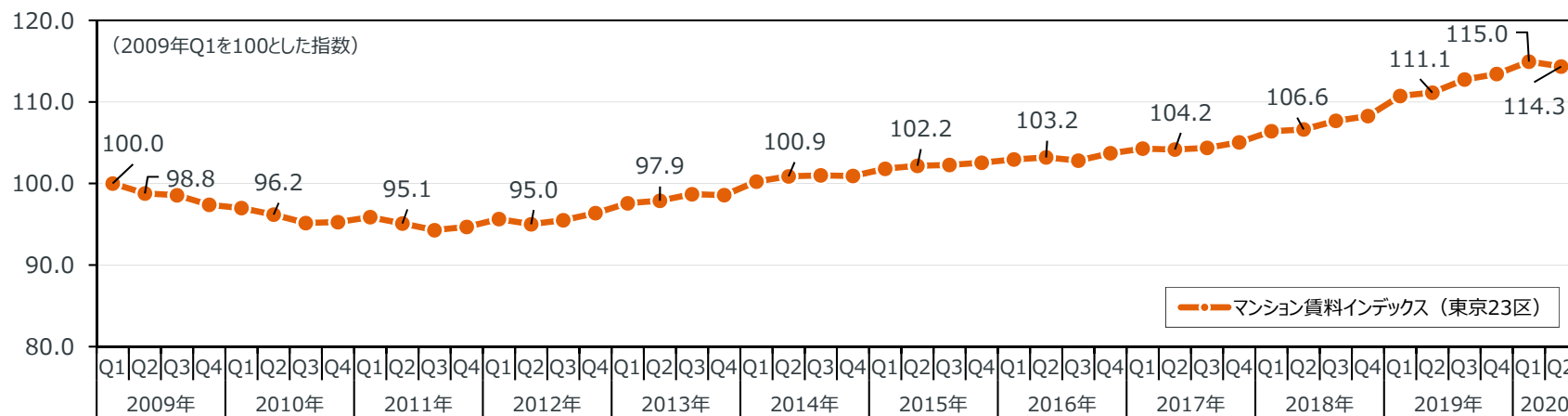


## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



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区の住宅賃料は改善傾向を継続

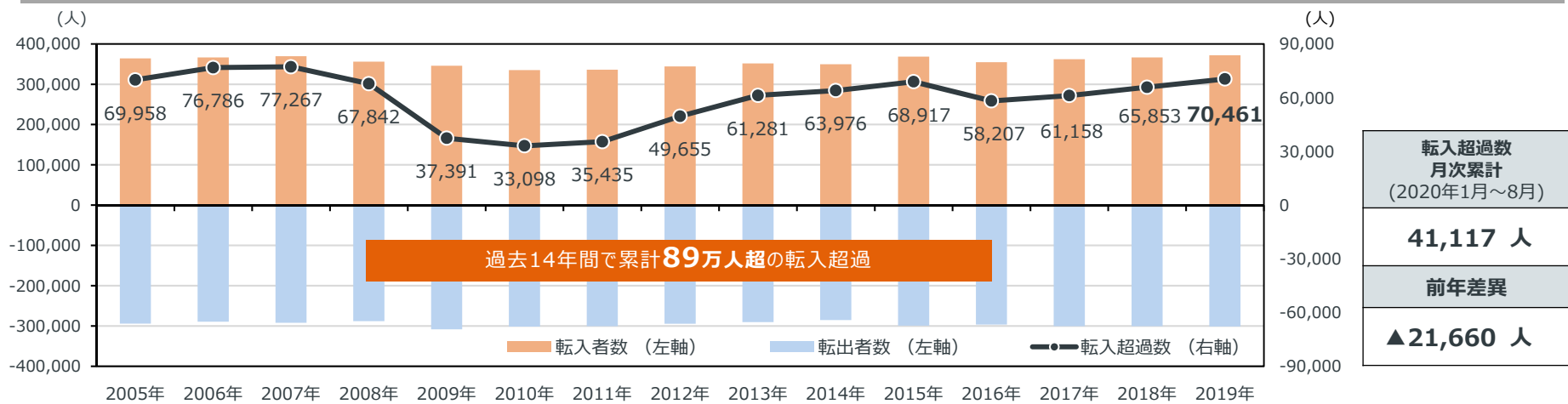


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」  
※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成



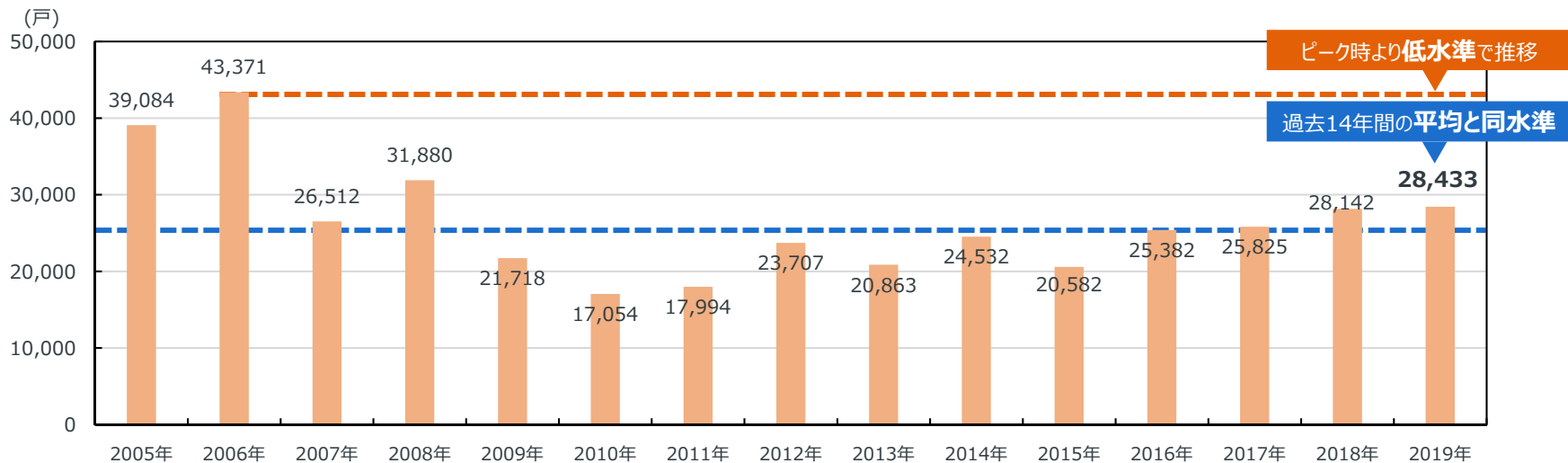
# 東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

## 【需要】東京23区では転入超過が継続



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移

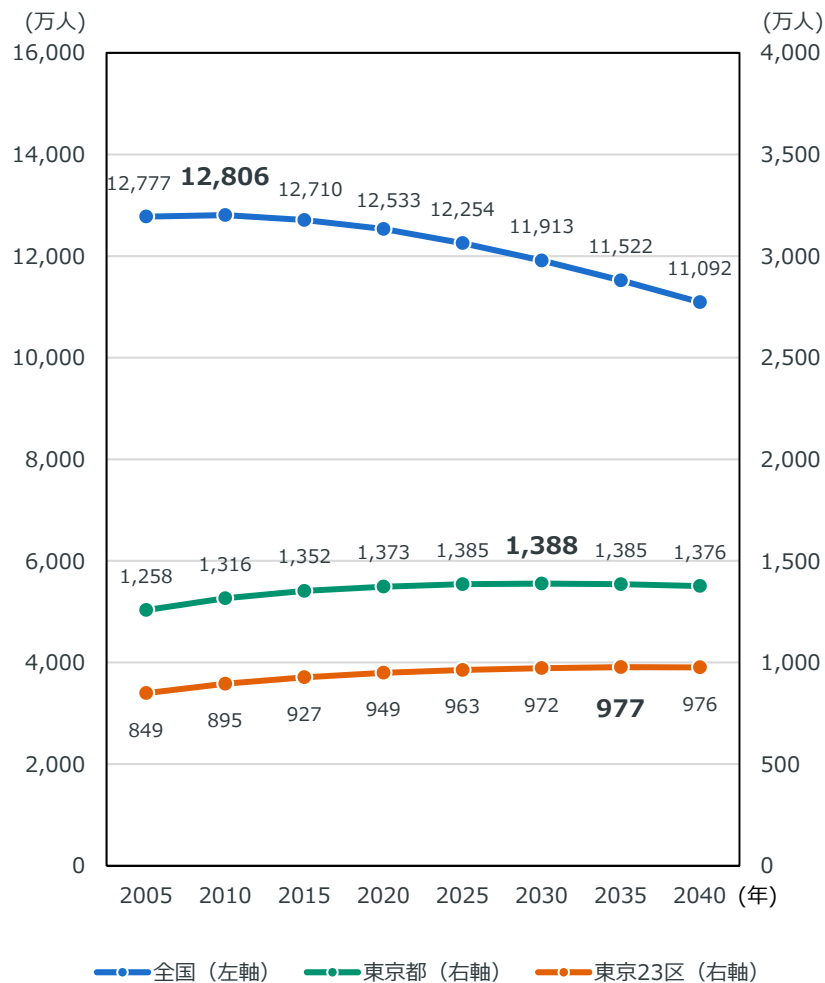


出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」（鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造）

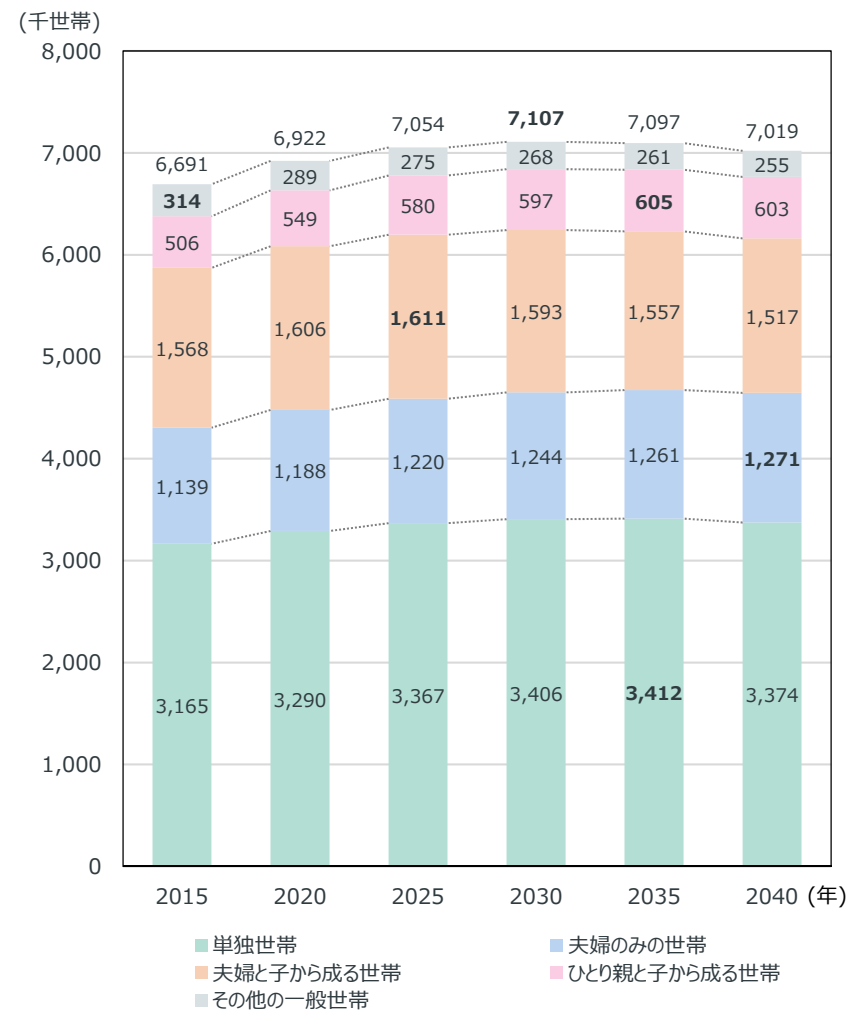


## 東京都の人口・世帯数は増加傾向

### ■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



### ■ 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(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、  
「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

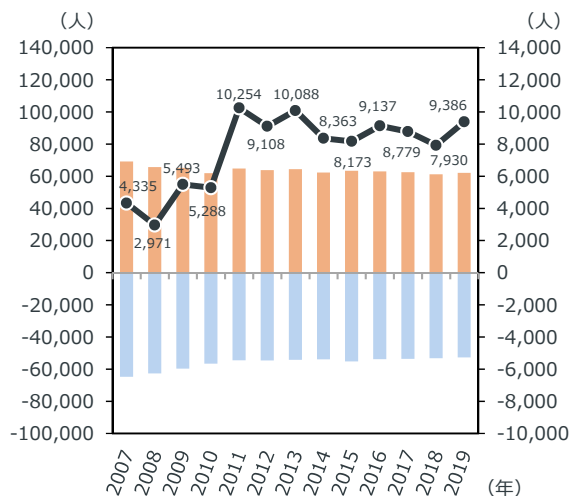
「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計、2019年推計)」



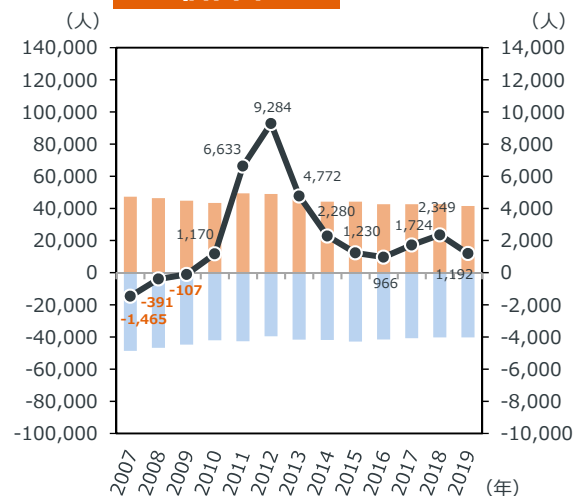
# 地方都市における「賃貸住宅」の需要

## 地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

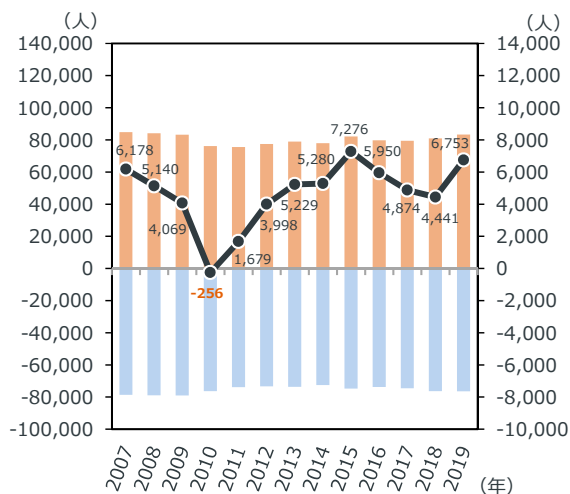
### 札幌市



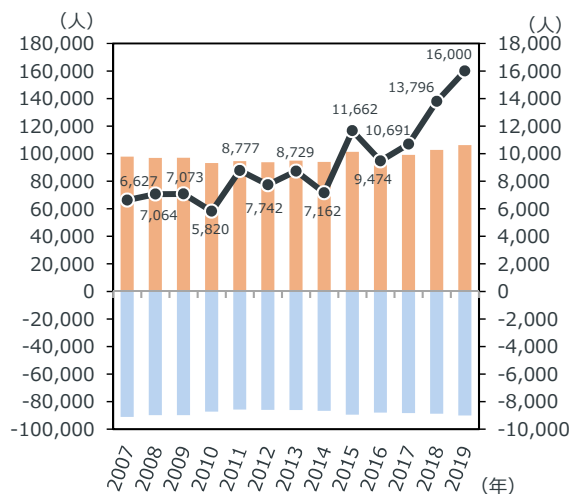
### 仙台市



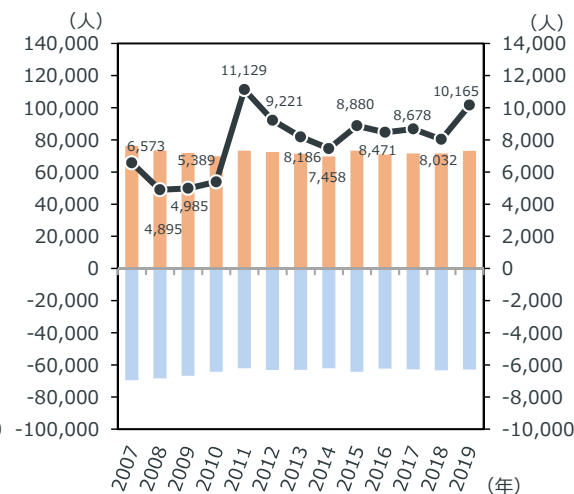
### 名古屋市



### 大阪市



### 福岡市

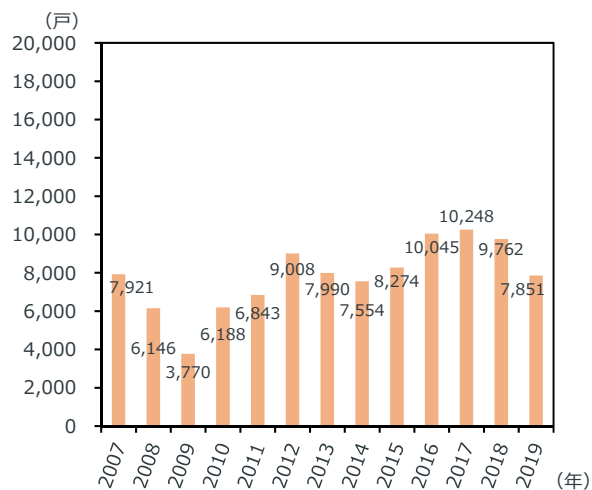


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

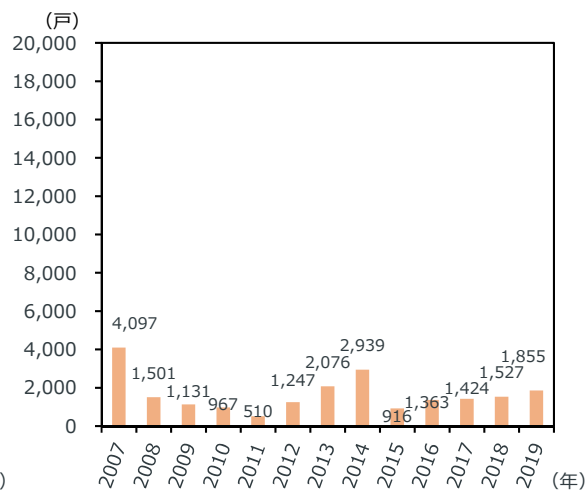


## 地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

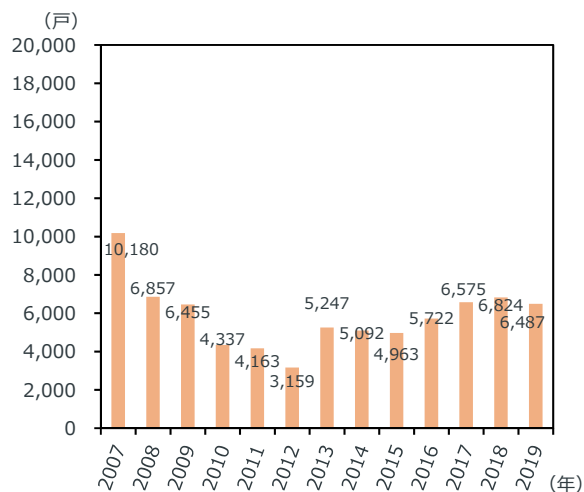
### 札幌市



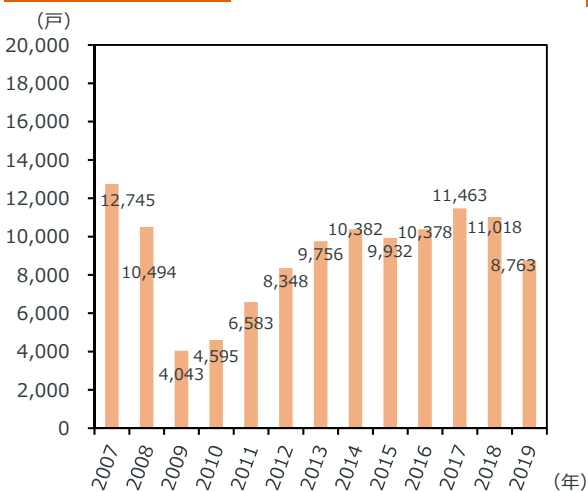
### 仙台市



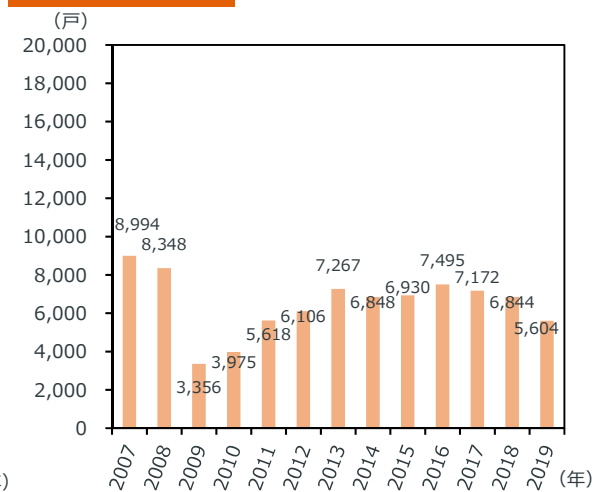
### 名古屋市



### 大阪市



### 福岡市



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





Appendix (3)

## 財務データの詳細

---

# 有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.09909%	2020.08.31	2020.11.30	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	株式会社七十七銀行	1,000	0.08000% ※3	2019.11.29	2020.11.30	12ヶ月			
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.09409% ※4	2019.11.29	2020.11.30	12ヶ月			
	小計	3,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0年			
		1,500	0.18500% ※3	2016.07.29	2029.07.31	13.0年			
		2,000	0.19950%	2018.08.13	2022.08.15	4.0年			
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0年			
		2,000	0.16000%	2019.05.31	2023.05.31	4.0年			
		4,500	0.18000%	2020.02.28	2024.02.29	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0年			
		2,000	0.44625%	2014.09.30	2020.09.30	6.0年			
		1,500	0.10000% ※3	2017.08.14	2023.08.31	6.0年			
	日本生命保険相互会社	1,000	0.14000% ※3	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
		2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0年			
		3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0年			
		3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0年			
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
	株式会社八十二銀行	3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年			
		1,000	0.63900%	2014.04.11	2021.04.09	7.0年			
		1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
	株式会社みずほ銀行	1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年			
		2,000	0.82500%	2013.11.29	2021.11.30	8.0年			
		1,000	0.11988%	2017.08.31	2021.02.26	3.5年			
		1,000	0.18561%	2017.11.30	2022.05.31	4.5年			
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
	株式会社中国銀行	1,000	0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0年			
		2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0年			
		2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年			
		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			
	株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5年			
		1,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0年			
		1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年			
		3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0年			
		2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0年			
2,000		0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年				
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				
	1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0年				

長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.72750%	2013.03.15	2020.09.15	7.5年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.96250%	2013.08.23	2021.08.23	8.0年			
		3,000	0.79375%	2014.03.07	2022.03.07	8.0年			
		3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5年			
		3,000	0.76500%	2014.05.30	2022.05.31	8.0年			
		2,000	0.53250%	2014.10.01	2021.10.01	7.0年			
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0年			
		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				
	3,000	0.69500%	2013.11.29	2020.11.30	7.0年				
	2,000	0.43250%	2014.12.30	2021.12.30	7.0年				
	1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.6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				
	1,000	1.04000%	2013.06.14	2021.06.14	8.0年				
	1,000	1.15750%	2013.06.14	2022.06.14	9.0年				
	1,000	1.02438%	2013.08.23	2022.02.23	8.5年				
	1,000	1.08625%	2013.08.23	2022.08.23	9.0年				
	1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年				
	1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5年				
	1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0年				
	1,000	1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0年				
	1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年				
	1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年				
	1,000	0.40062%	2014.12.30	2021.06.30	6.5年				
	1,000	0.09000%	2016.07.29	2021.07.30	5.0年				
	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0年				
	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5年				
	1,000	0.57875%	2014.06.30	2021.06.30	7.0年				
	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0年				
	1,000	0.09000%	2016.09.30	2022.03.31	5.5年				
	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				
	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	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0年				
	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年				
	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	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0年					
1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年					
小計		150,500							
借入金合計		153,500							

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	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
投資法人債合計			4,000			
有利子負債合計			157,500			

※ 2020年8月31日時点

※ 第29期に調達した長期借入金は色で示しています。また、第30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 資金用途は、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 当該借入の利率は2020年8月31日から2020年9月29日まで適用されるものです。

※4 当該借入の利率は2020年8月31日から2020年11月29日まで適用されるものです。

単位	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	
	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	
運用日数	日	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184
営業収益	百万円	10,433	10,621	10,650	10,775	10,870	11,047	11,186	12,361	11,401	11,520
賃貸事業利益	百万円	10,433	10,621	10,592	10,775	10,870	11,047	11,137	11,421	11,401	11,520
不動産等売却益	百万円	-	-	58	-	-	-	48	939	-	-
賃貸NOI <sup>※1</sup>	百万円	7,723	7,745	7,854	7,878	8,150	8,120	8,348	8,454	8,564	8,606
NOI利回り <sup>※2</sup>	%	5.3	5.2	5.3	5.2	5.5	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5
減価償却費	百万円	2,073	2,066	2,056	2,060	2,042	2,018	2,007	2,020	1,998	1,999
賃貸事業損益	百万円	5,649	5,679	5,797	5,817	6,108	6,102	6,340	6,433	6,566	6,606
営業利益	百万円	4,531	4,567	4,717	4,675	4,955	4,935	5,185	6,084	5,307	5,332
経常利益	百万円	3,894	3,940	4,139	4,118	4,448	4,439	4,729	5,624	4,866	4,898
当期純利益	百万円	3,893	3,939	4,138	4,117	4,447	4,438	4,728	5,623	4,865	4,897
資本的支出	百万円	240	175	231	215	269	245	465	346	600	296
総資産額	百万円	293,684	295,463	293,446	294,828	293,998	294,692	296,877	303,133	301,946	305,840
有利子負債総額	百万円	147,500	149,000	147,000	148,000	147,000	147,500	149,500	154,500	153,500	157,500
総資産LTV <sup>※3</sup>	%	50.2	50.4	50.1	50.2	50.0	50.1	50.4	51.0	50.8	51.5
鑑定LTV <sup>※4</sup>	%	44.3	44.2	43.3	42.3	41.5	40.9	40.2	39.8	38.4	38.6
純資産額	百万円	139,567	139,612	139,812	139,845	140,176	140,167	140,457	141,378	141,181	141,213
分配総額	百万円	3,893	3,939	4,083	4,116	4,447	4,438	4,702	5,062	4,865	4,897
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	288,051	288,145	288,557	288,626	289,308	289,290	289,889	291,790	291,382	291,448
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870
1口当たり分配金額	円	8,036	8,130	8,428	8,497	9,179	9,161	9,706	10,449	10,042	10,108
1口当たりNAV <sup>※5</sup>	円	361,312	366,419	375,353	394,502	404,599	415,422	435,488	455,926	483,264	491,968
期末投資口価格	円	413,500	443,000	486,500	446,500	468,000	505,000	554,000	667,000	661,000	653,000
期末帳簿価格 (A)	百万円	283,751	285,839	282,842	285,338	283,613	283,628	285,482	287,761	286,443	291,495
期末鑑定評価額 (B)	百万円	323,142	327,704	328,981	340,755	343,922	349,181	360,731	372,352	384,280	393,549
含み損益 (B)-(A)	百万円	39,390	41,864	46,138	55,416	60,308	65,552	75,248	84,590	97,836	102,053
投資物件数	件	116	119	118	121	121	122	124	126	126	128
取得価格	百万円	294,918	298,718	297,435	301,559	301,559	303,259	306,342	309,723	309,723	316,208
賃貸可能戸数	戸	11,563	11,734	11,714	11,981	11,981	12,052	12,186	12,351	12,351	12,559
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	10,438	10,538	10,518	10,603	10,603	10,674	10,730	10,725	10,725	10,933
ホスピタリティ施設	戸	1,125	1,196	1,196	1,378	1,378	1,378	1,456	1,626	1,626	1,626
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	483,834	488,533	487,439	495,096	495,096	497,027	504,197	508,052	508,052	513,446
月末稼働率の期中平均	%	96.4	96.4	96.8	96.7	97.6	97.3	97.7	97.7	97.7	96.8

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

※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

※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

※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。

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

# 貸借対照表及び損益計算書

## ■ 貸借対照表

		第28期末 (2020年2月末)	第29期末 (2020年8月末)	前期比増減
資産		301,946 百万円	305,840 百万円	+3,894 百万円
	現預金	12,741 百万円	11,574 百万円	▲1,167 百万円
	有形固定資産	285,853 百万円	290,892 百万円	+5,038 百万円
	その他	3,351 百万円	3,374 百万円	+23 百万円
負債		160,765 百万円	164,627 百万円	+3,862 百万円
	有利子負債	153,500 百万円	157,500 百万円	+4,000 百万円
	預り敷金	3,699 百万円	3,682 百万円	▲16 百万円
	その他	3,566 百万円	3,445 百万円	▲121 百万円
純資産		141,181 百万円	141,213 百万円	+32 百万円
	出資総額	135,603 百万円	135,603 百万円	-
	任意積立金	712 百万円	712 百万円	-
	未処分利益	4,865 百万円	4,897 百万円	+32 百万円

## ■ 損益計算書

		第28期 (2020年2月期)	第29期 (2020年8月期)	前期比増減
賃貸事業収益		11,401 百万円	11,520 百万円	+118 百万円
	賃貸諸費用	2,233 百万円	2,295 百万円	+62 百万円
	公租公課	603 百万円	618 百万円	+14 百万円
	減価償却費	1,998 百万円	1,999 百万円	+1 百万円
賃貸事業費用		4,835 百万円	4,913 百万円	+78 百万円
賃貸事業利益		6,566 百万円	6,606 百万円	+40 百万円
資産運用報酬		856 百万円	864 百万円	+7 百万円
その他費用		402 百万円	410 百万円	+7 百万円
営業利益		5,307 百万円	5,332 百万円	+24 百万円
営業外損益		▲441 百万円	▲433 百万円	+7 百万円
経常利益		4,866 百万円	4,898 百万円	+32 百万円
法人税等		0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益		4,865 百万円	4,897 百万円	+32 百万円
分配金総額		4,865 百万円	4,897 百万円	+31 百万円
1口当たり分配金		10,042 円	10,108 円	+66 円
期末発行済投資口数		484,522 口	484,522 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

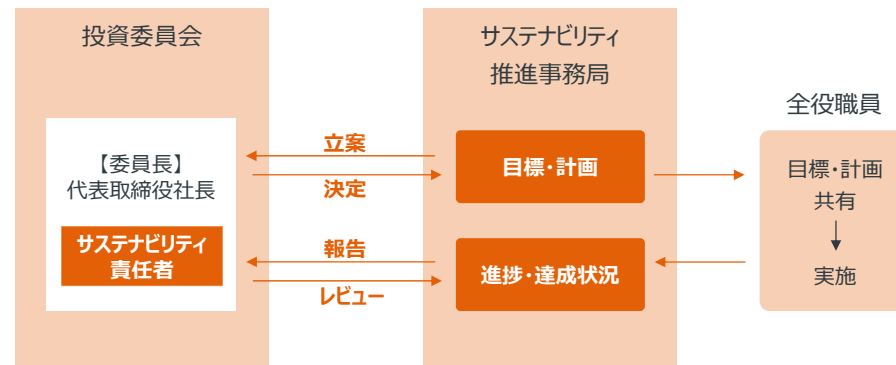
**サステナビリティに関する方針**

- 環境負荷の低減
- 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/2-1.html>

### ■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



### ■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさや潤いを」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/corporate/esg\\_csr/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/)

### ■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

#### ▶ GRESBリアルエステイト評価



Sector Leader (Asia, Residential)

#### ▶ SMBC環境配慮評価





## 計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

### ■ 共用部LED化工事の実績

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

導入済物件数	89 物件
うち当期導入物件数	5 物件

(2020年8月31日時点)



### ■ 保有物件の外部認証

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

物件名称	評価ランク
大川端賃貸棟	2018
パークアクシス豊洲	2018
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017
パークキューブ目黒タワー	2019

認証取得状況	
物件数	4 物件
延床面積	181,579 m <sup>2</sup>
取得割合 (延床面積ベース)	25.0 %

(2020年8月31日時点)

### ■ 環境パフォーマンス

#### ▶ 目標

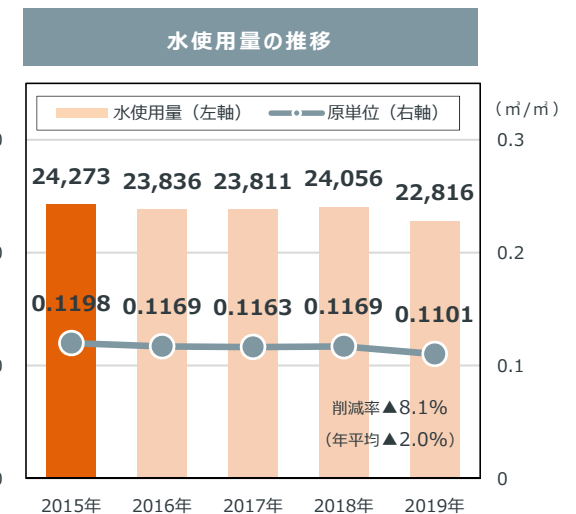
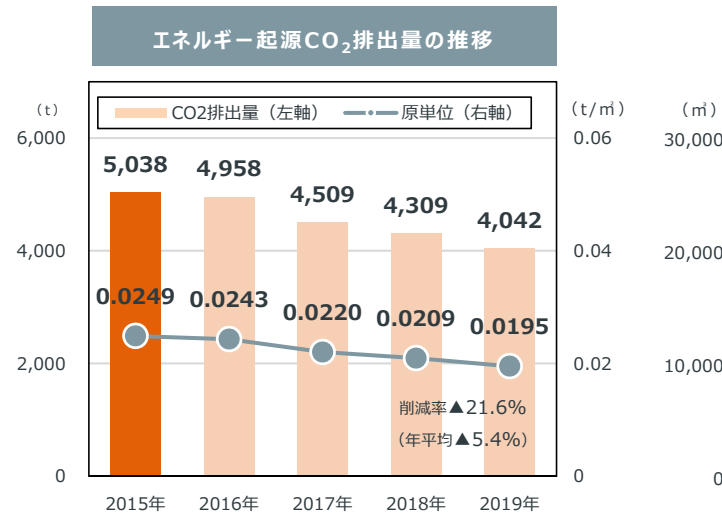
#### エネルギー使用量、エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量

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

#### 水使用量

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

#### ▶ 実績



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/2-4.html>



## 様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

### ■ 役職員

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

#### ▶ 人材育成

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

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

#### ▶ 健康と安全、人権の尊重

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

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

### ■ サプライチェーン

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

### ■ テナント

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

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

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

### ■ 地域コミュニティ

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

#### ▶ 地域イベントへの協力

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



防災フェスタ（消防署員による放水実演）



防災フェスタ（地域住民防災訓練）

## 法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

### ■ ガバナンスに関する基本的な考え方

#### ▶ コンプライアンスの徹底

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

#### ▶ リスク管理体制の構築

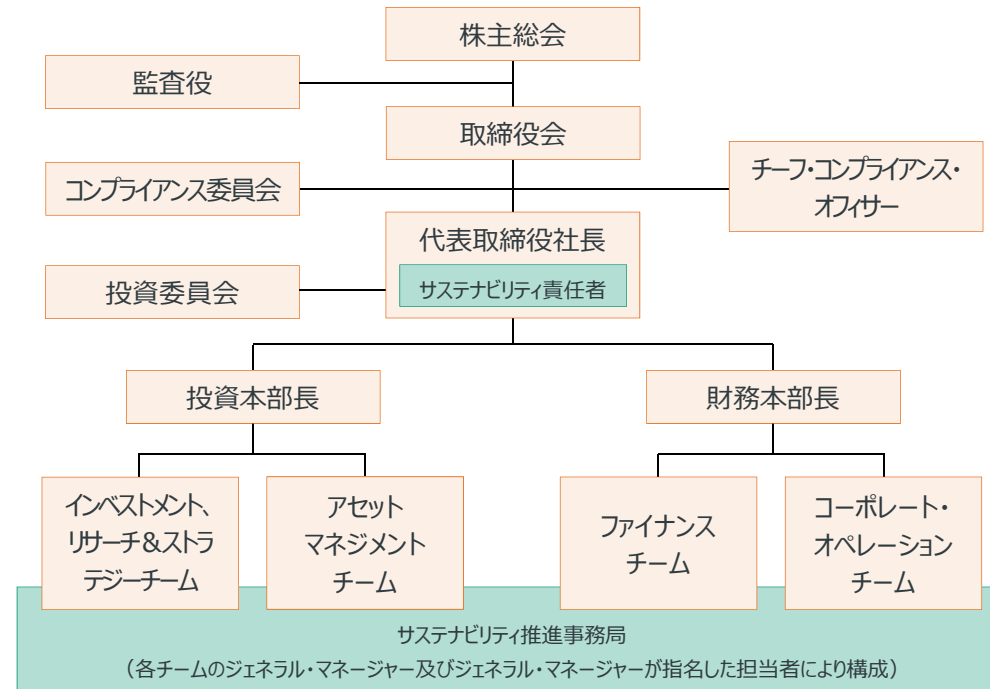
各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

### ■ 運用体制

日本アコモデーションファンド投資法人



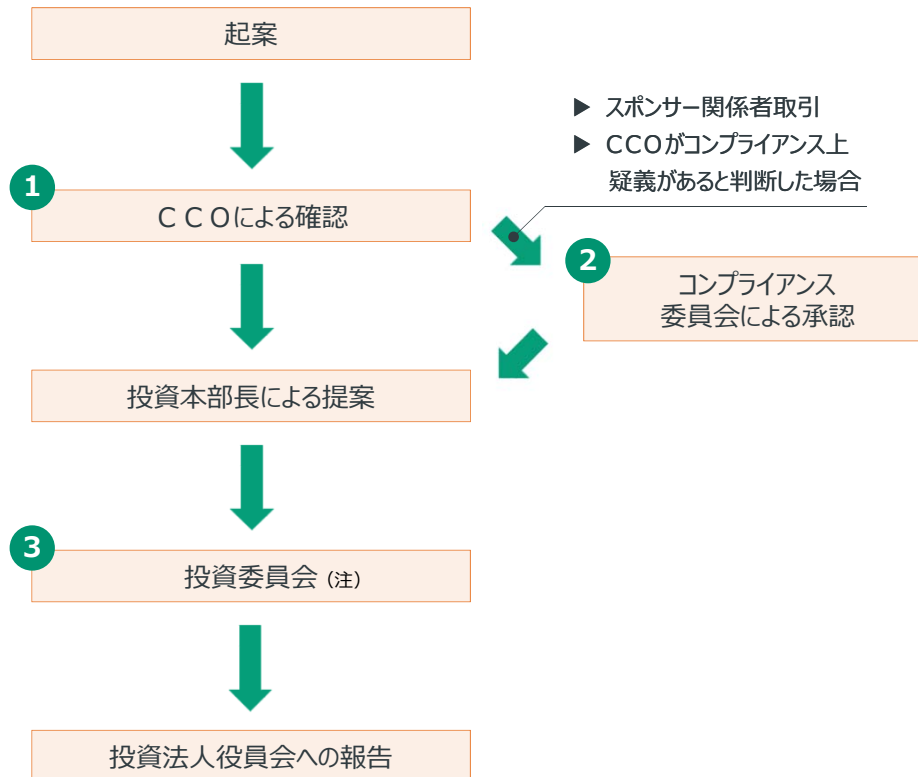
三井不動産アコモデーションファンドマネジメント





## 利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

### ■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



### コンプライアンスに関するチェック体制

- 1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認**  
 以下の場合にはコンプライアンス委員会へ付議される
  - ▶ スポンサー関係者取引である場合※
  - ▶ CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合
 ※スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下
- 2 コンプライアンス委員会での審議及び承認**  
 利害関係のない外部専門家の賛成が必要  
 委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、  
           外部専門家2名（弁護士／公認会計士）  
 外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任  
 決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成
- 3 投資委員会での牽制機能**  
 CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、  
 審議の中断を命じることが可能

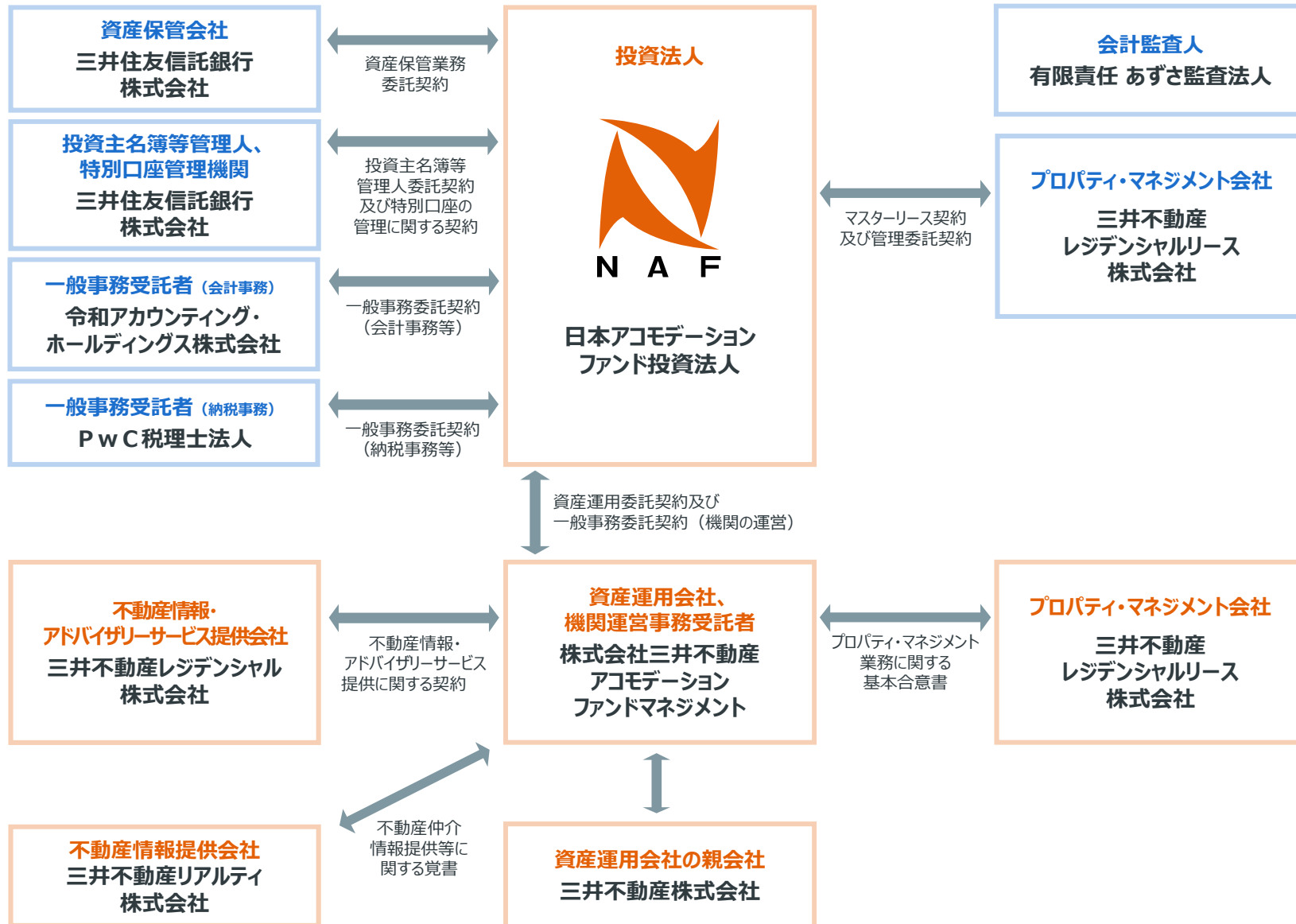
（注）本投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行うおとする場合には、資産運用会社は投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づき本投資法人の同意を得なければなりません（但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます）。



## Appendix (5) その他

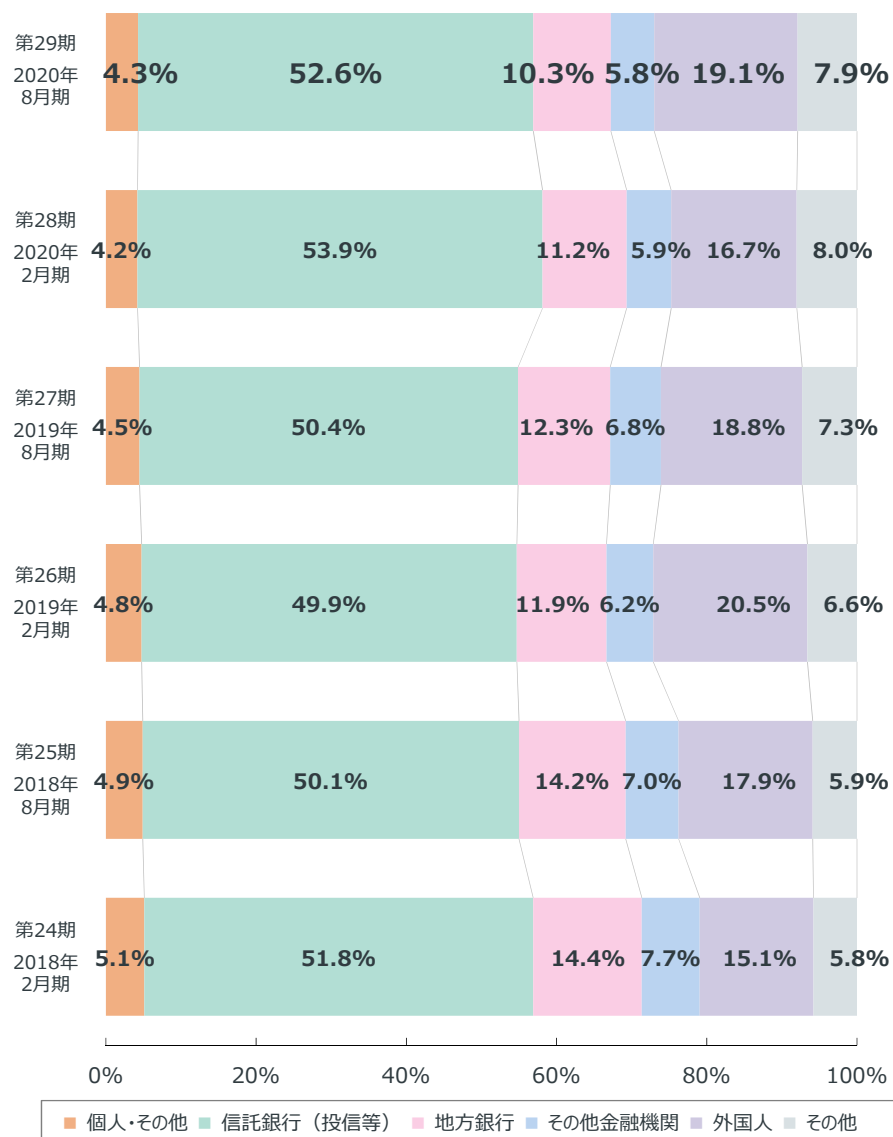
---

# 投資法人の仕組み





## 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)	20,578	255,067	50,015	28,008	92,598	38,256	484,522
所有者別投資主数 (人)	4,276	15	45	71	254	123	4,784

## 保有投資口比率上位10社<sup>※1</sup>

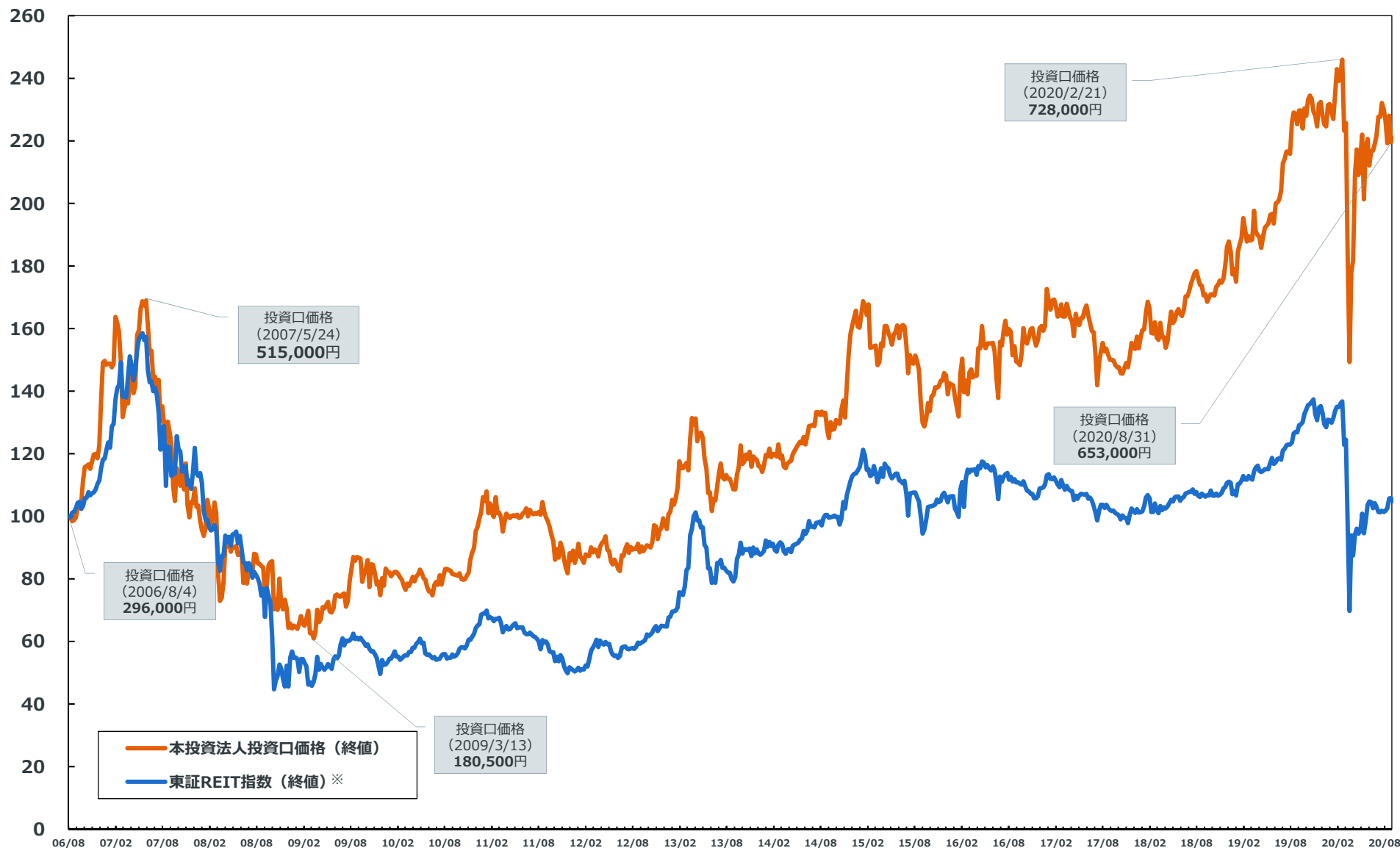
氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率 <sup>※2</sup> (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	111,366	22.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	87,762	18.11
野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,963	4.95
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.22
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	12,774	2.64
株式会社中国銀行	9,276	1.91
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,604	1.57
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.44
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	5,722	1.18
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 505234	5,578	1.15
合計	286,602	59.15

※1 2020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表示。

※3 2020年7月27日付で日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とし、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社とする3社合併が行われ、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社は同日付で商号を株式会社日本カストディ銀行に変更しています。

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



出所：Refinitiv（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います。）

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



- 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)