

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

# 第39期 決算説明資料

2025年3月1日～2025年8月31日



## 三井不動産 アコモデーションファンド 投資法人

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  
2025年10月20日

日本アコモデーションファンド投資法人

2025年9月1日：商号変更



## 三井不動産アコモデーションファンド投資法人

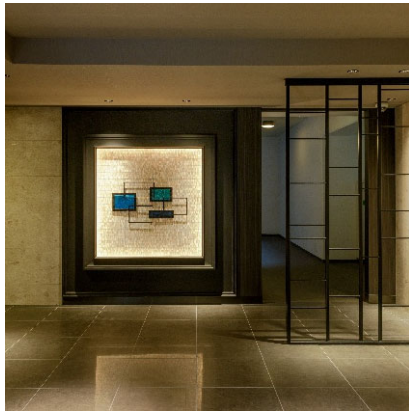
本投資法人の目標は「投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す」ですが、今後より一層の投資主価値の向上を目指すため、第38期（2025年2月期）の決算において「今後の運用方針について」をご説明した上で、現在その取り組みを着実に進めております。そのひとつとして、本年5月の投資主総会においてご承認をいただき、本年9月1日付で本投資法人の商号を「三井不動産アコモデーションファンド投資法人」に変更いたしました。

第39期（2025年8月期）の決算は、保有資産では過去最高水準で賃料収入が増加し、また、過去1年間に取得した資産からの収益も加わることで賃貸事業費用や金融費用の増加を吸収し、過去最高となる分配金を達成することができました。



これからも、本投資法人の強みである「三井不動産グループのバリューチェーンの活用」「東京23区中心の高品質のポートフォリオ」を活かしてポートフォリオの収益力をより一層高めるほか、「住宅系」-REIT最上級の格付け」を背景に金融コストをコントロールしながら、年あたり2～3%の分配金成長目標を着実に達成すべく「今後の運用方針について」でご説明した資産運用戦略に基づく一連の施策を取り組んで参ります。

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
代表取締役社長 石川敬洋



## 第39期決算サマリー

---

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	3,476 億円	有利子負債総額	1,685 億円
物件数	140 物件	LTV	51.3 %
総戸数	13,713 戸	長期負債比率	98.8 %
東京23区比率 <sup>※1</sup>	88.7 %	加重平均金利	0.62 %
シングル・コンパクト比率 <sup>※1</sup>	83.2 %	長期有利子負債平均残存年数	4.1 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 <sup>※2</sup>	97.3%	住宅系J-REIT最上級の格付け	

ESGの評価			
GRESB	1 Star <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 : 9 物件
			取得割合 : 30.4 %

※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。 (第39期末・2025年8月31日時点)

※2 「稼働率」は、第39期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2025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。



## 確定分配金

▶ 1口当たり分配金      1口当たり **2,324** 円      (予想比※1 +90円)

P.11

※1 2025年4月17日付決算短信における第39期の1口当たり予想分配金は**2,234**円でした。

## 内部成長

▶ 稼働率      月末稼働率の期中平均      **97.3** %      (予想比※2 ▲0.1ポイント)

▶ 賃料動向      入替え時の賃料変動率      **+13.3** %  
更新時の賃料変動率      **+ 0.9** %      (2025年7~8月 +1.7%)

P.12  
~  
P.18

※2 2025年4月17日付決算短信における第39期の月末稼働率の期中平均の想定は**97.4**%でした。

## 外部成長

▶ 第39期取得      **2** 物件 / **39** 億円

P.19

## 財務戦略

▶ 期末時点加重平均金利      **0.62** %      ▶ 総資産LTV      **51.3** %  
(鑑定LTV 32.7%)  
▶ 長期有利子負債平均残存年数      **4.1** 年

P.23  
P.24



## 「今後の運用方針について」（第38期発表）の進捗状況

今後の運用方針について 第39期実績	7
今後の運用方針について 第40期・第41期分配金予想	8

## 決算概況

第39期 決算ハイライト	11
内部成長 稼働率の推移	12
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	13
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	17
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	18
外部成長の状況	19
外部成長戦略	20
資本的支出	21
サステナビリティに関する取り組み	22
財務の状況	23
ポートフォリオの含み損益等の推移	25
第40期・第41期 業績予想	26
安定した分配実績	28

## 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	31
特徴と戦略（2） 三井不動産グループの活用	32

## Appendix（0）： 今後の運用方針について（第38期決算説明資料より再掲）

第38期までの実績と今後の運用方針について	35
内部成長戦略	36
外部成長戦略	37
戦略的キャッシュマネジメントと投資家リレーション強化	38

## Appendix（1）： ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡	41
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	42
「賃貸住宅」の入居者分析	43

## Appendix（1）： ポートフォリオの状況

「ホスピタリティ施設」の保有状況	44
ポートフォリオマップ	45
大川端賃貸棟	46
稼働率推移（上場以降）	50
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	51
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	52
ポートフォリオ概要	53
各物件の鑑定評価	58
物件別稼働率推移	63
変動賃料 運営実績	68

## Appendix（2）： 事業環境

「賃貸住宅」の賃料動向	71
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	72
東京都における人口と世帯数の推移	73
地方都市における「賃貸住宅」の需要	74
地方における「賃貸住宅」の供給	75

## Appendix（3）： 財務データの詳細

有利子負債の概要	77
運用状況等の推移	81
貸借対照表及び損益計算書	82

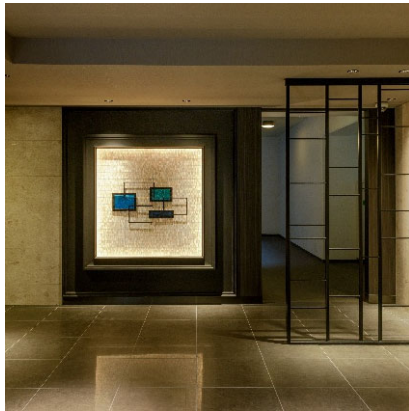
## Appendix（4）： サステナビリティに関する取り組み

サステナビリティに関する取り組み	85
------------------	----

## Appendix（5）： その他

投資法人の仕組み	91
投資主の状況	92
投資口価格推移	93

## 注意事項 95



# 「今後の運用方針について」 (第38期決算説明資料掲載) の進捗状況

---



## ■ 積極的な内部成長により、継続的な分配金(EPU)成長を実現

### ■ 内部成長の実現に向けた取り組み方針

### ■ 第39期の実績

#### 1. 入替え時のアクティブポートフォリオマネジメント

- ① 高水準の稼働率の維持（ダウンタイムの短縮化）
- ② 入替え時賃料のアップサイドを積極的に追求
- ③ 一時金収入（礼金等）も最大限確保のベストミックス戦略

	第37期		第39期	
稼働率	96.8%	➡	97.3%	高稼働率の継続
入替え時賃料変動率	5.7%	➡	13.3%	更なるアップサイド
一時金（礼金）収入	0.62	➡	0.85	一時金を最大限確保
	月額賃料対比		同	

#### 2. 更新時の賃料増額改定方針の強化

PMと密接に連携し更新時の賃料増額改定方針を強化、更なる賃料改定のアップサイドを追求

	第37期		第39期	
更新時賃料変動率	0.4%	➡	0.9%	積極的な賃料改定
※7月、8月（更新時の賃料改定方針強化後）の平均は <b>1.7%</b>				

#### 3. 専有部改修工事による収益力の向上

大川端賃貸棟のバリューアップ投資の継続

パークキューブ亀有、パークキューブ小岩の専有部改修工事による賃料アップ

大川端賃貸棟バリューアップ投資住戸入替え時賃料変動率	<b>48.8%</b>
(第39期に成約した直近バリューアップ投資住戸6戸の平均値)	
物件取得後、テナントが退去した部屋で順次リニューアル工事に着手	

分配金（EPU）成長目標 2～3%/年 ➡ 第39期（2025年8月期） 2,324円（前年同期比+5.1%）

### ■ 外部成長の実績

ポートフォリオの安定性と成長性の向上

厳選した新規物件取得

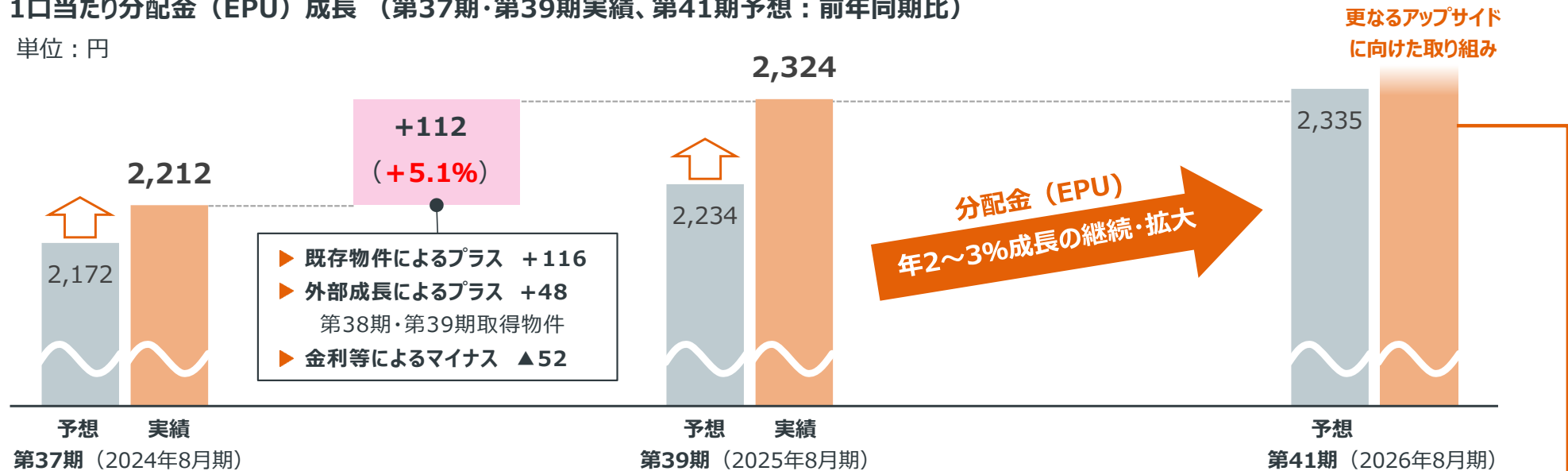
第38期・第39期取得物件 **4物件55億円**



## ■ 引き続き積極的な内部成長と厳選した外部成長により、継続的な分配金成長を実現

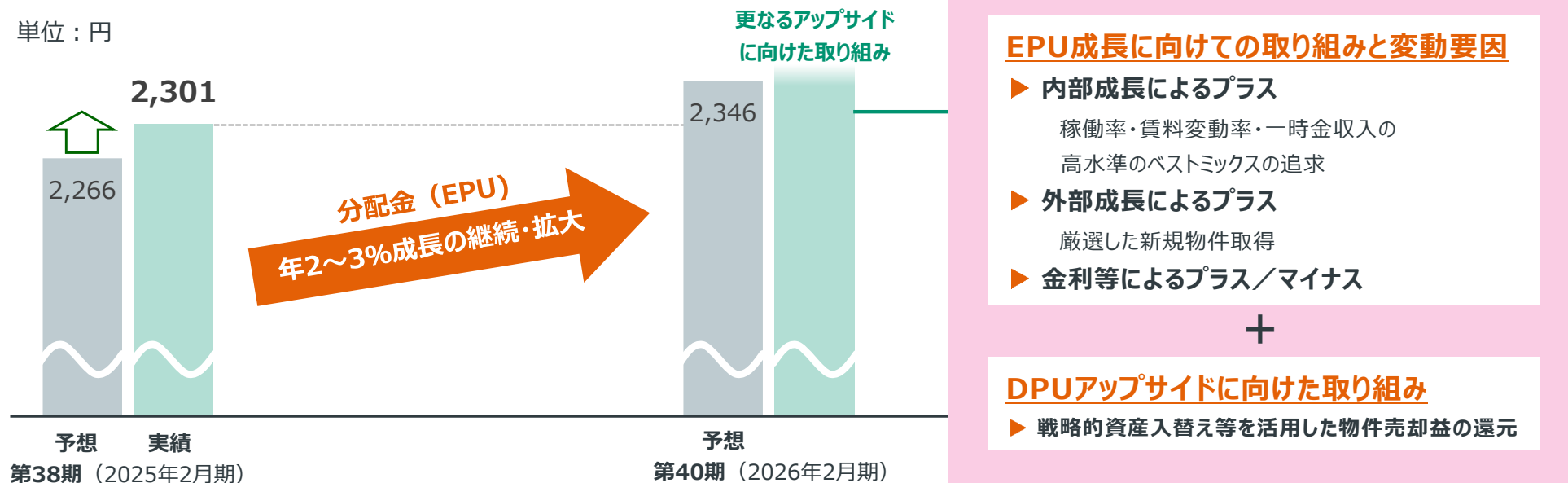
### ■ 1口当たり分配金（EPU）成長（第37期・第39期実績、第41期予想：前年同期比）

単位：円

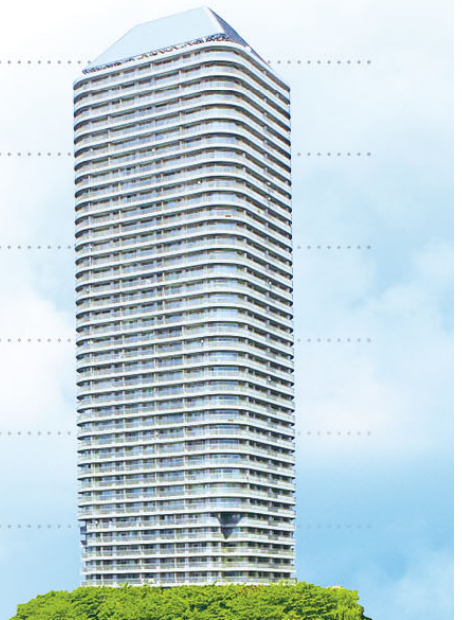


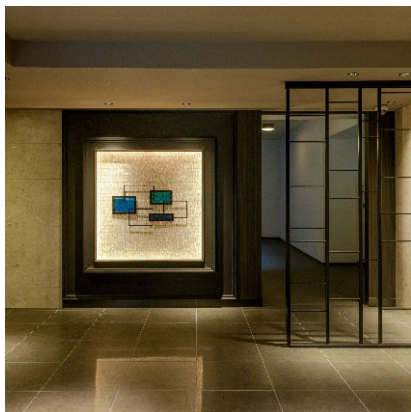
### ■ 1口当たり分配金（EPU）成長（第38期実績、第40期予想：前年同期比）

単位：円



Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.





# 決算概況

---



# 第39期 決算ハイライト

	第39期予想※1 (2025年8月期) ①	第39期実績 (2025年8月期) ②	対予想比		第38期実績 (2025年2月期) ③	対前期(第38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	13,058 百万円	13,195 百万円	+137 百万円	■営業収益 +137 百万円	12,828 百万円	+366 百万円	■営業収益 +366 百万円
営業利益	6,144 百万円	6,341 百万円	+196 百万円	既存物件 +110 百万円 第39期取得物件 +26 百万円	6,202 百万円	+138 百万円	既存物件 +230 百万円 第38期取得物件通期稼働 +21 百万円 第39期取得物件 +114 百万円
当期純利益	5,625 百万円	5,850 百万円	+225 百万円	■営業費用 ▲59 百万円 賃貸諸費用 ▲65 百万円	5,793 百万円	+57 百万円	■営業費用 +228 百万円 賃貸諸費用 +148 百万円
内部留保	—	—	—	公租公課 +5 百万円 減価償却費 ▲6 百万円	—	—	公租公課 +9 百万円 減価償却費 +27 百万円
1口当たり 当期純利益※2	2,234 円	2,324 円	+90 円	資産運用報酬 +19 百万円 その他費用 ▲11 百万円	2,301 円	+23 円	資産運用報酬 +22 百万円 その他費用 +20 百万円
1口当たり 分配金	2,234 円	2,324 円	+90 円	■営業外収益 +17 百万円	2,301 円	+23 円	■営業外収益 ▲2 百万円
期末発行済 投資口数※2	2,517,360 口	2,517,360 口	—	■営業外費用 ▲11 百万円 支払利息等 ▲11 百万円	2,517,360 口	—	■営業外費用 +78 百万円 支払利息等 +78 百万円
運用 資産	取得総額※3 347,686 百万円	347,686 百万円	—		343,774 百万円	+3,912 百万円	
	物件数 140 物件	140 物件	—		138 物件	+2 物件	
月末稼働率の 期中平均	97.4 %	97.3 %	▲0.1 ポイント		97.5 %	▲0.2 ポイント	
期末LTV	50.7 %	51.3 %	+0.6 ポイント		51.1 %	+0.2 ポイント	

※1 第39期予想は、2025年4月17日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

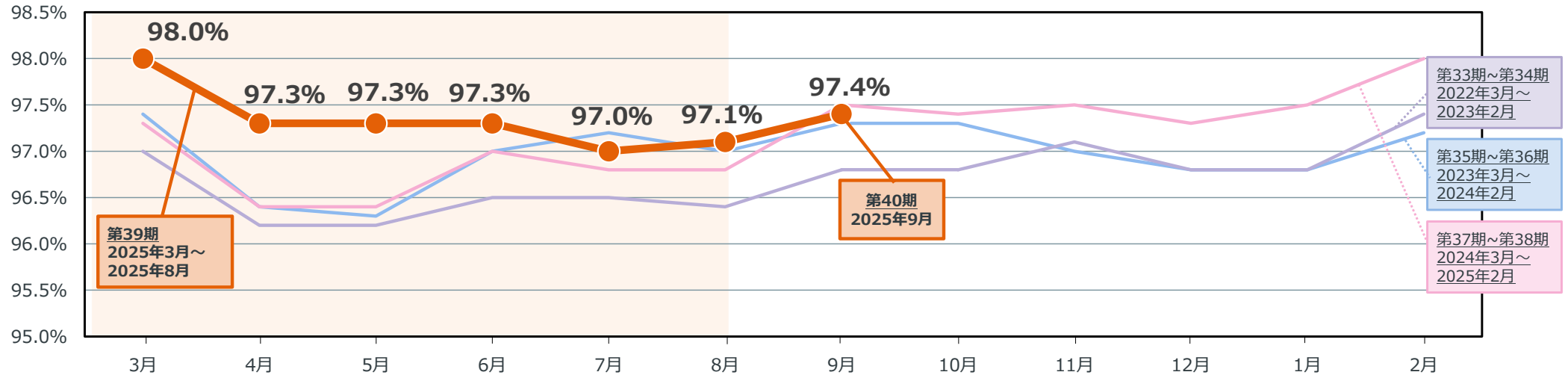
※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

※2 期末発行済投資口数で除して算出しています。なお、第38期の発行済投資口数は、投資口を5分割したと仮定して記載しています。

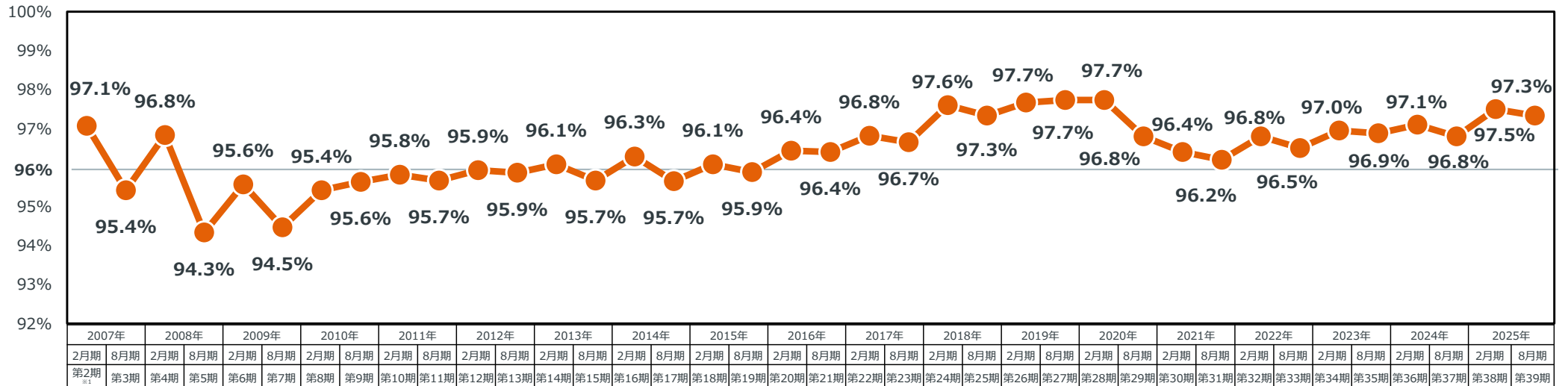


## 稼働率は引き続き高い水準を維持

### ■ 過去4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。

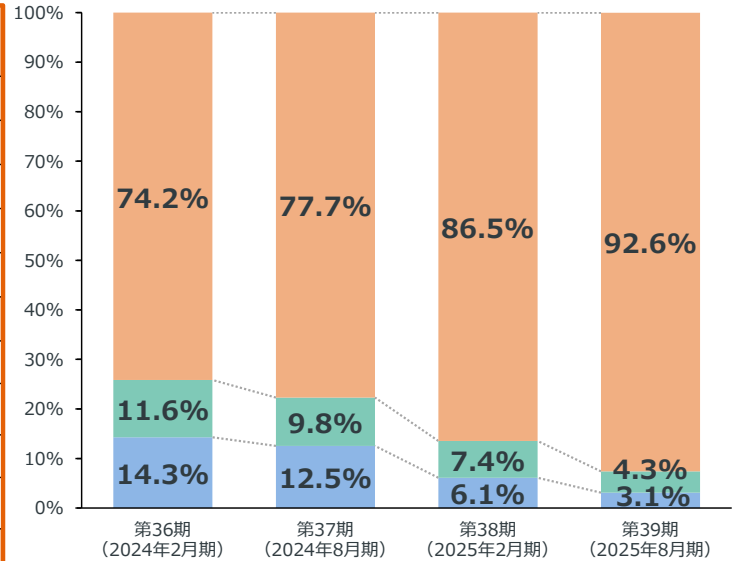
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

## 入替え住戸の9割超の賃料を引き上げ

### ■ 入替え時賃料変動

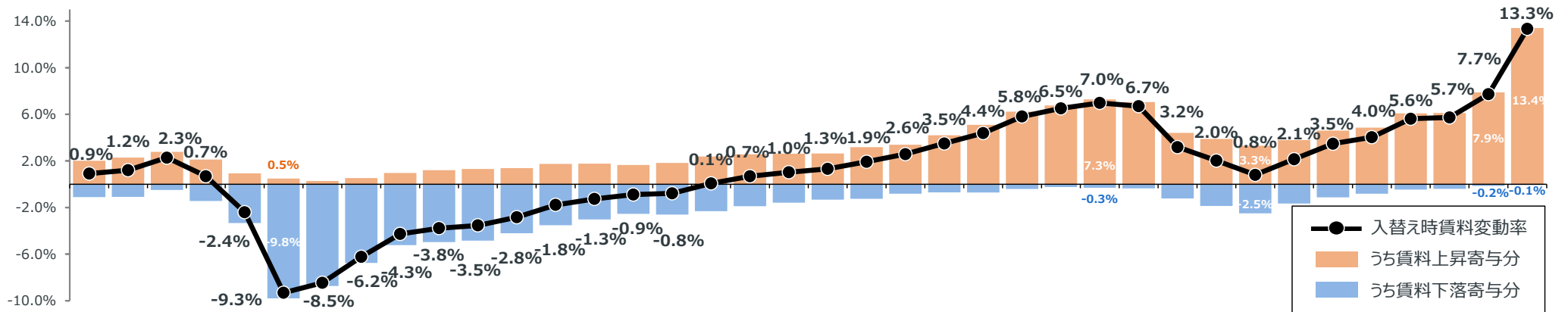
入替え	第36期 (2024年2月期)	第37期 (2024年8月期)	第38期 (2025年2月期)	第39期 (2025年8月期)
期末総戸数※1	11,601 戸	11,601 戸	11,625 戸	11,664 戸
対象戸数※1	999 戸	1,337 戸	1,080 戸	1,154 戸
賃料上昇	741 戸	1,039 戸	934 戸	1,068 戸
賃料据置	116 戸	130 戸	80 戸	50 戸
賃料下落	143 戸	167 戸	66 戸	36 戸
月額賃料増減合計	8,549 千円	11,415 千円	13,000 千円	22,832 千円
賃料上昇	9,247 千円	12,193 千円	13,267 千円	22,952 千円
賃料下落	▲697 千円	▲778 千円	▲266 千円	▲120 千円
平均上昇率				14.1%
平均下落率				▲3.2%
変動率	5.6 %	5.7 %	7.7 %	13.3 %

### ■ 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

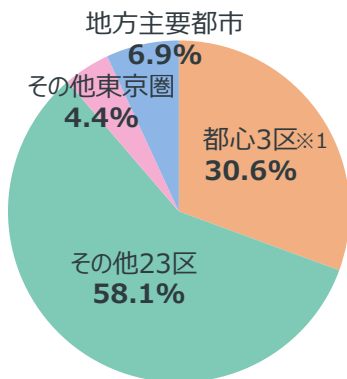


2007年	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期				
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	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	第36期	第37期	第38期	第39期



## 東京23区は二桁台へ

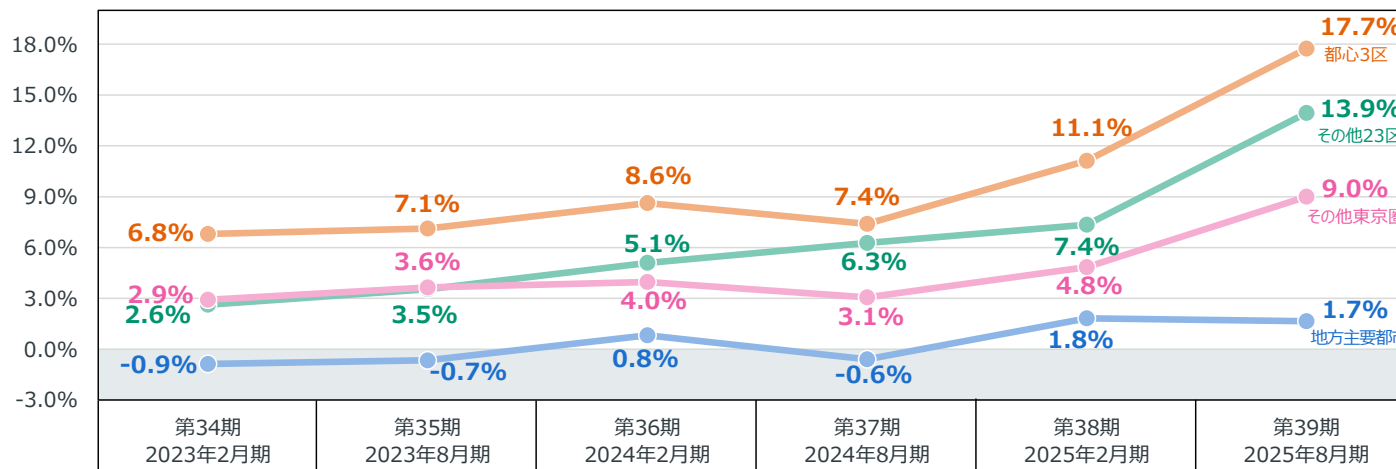
■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第39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

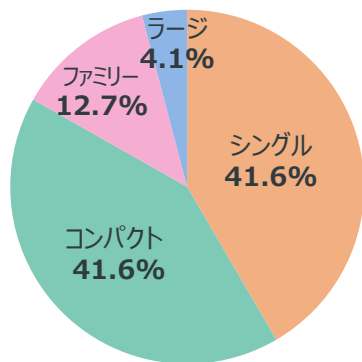
■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



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

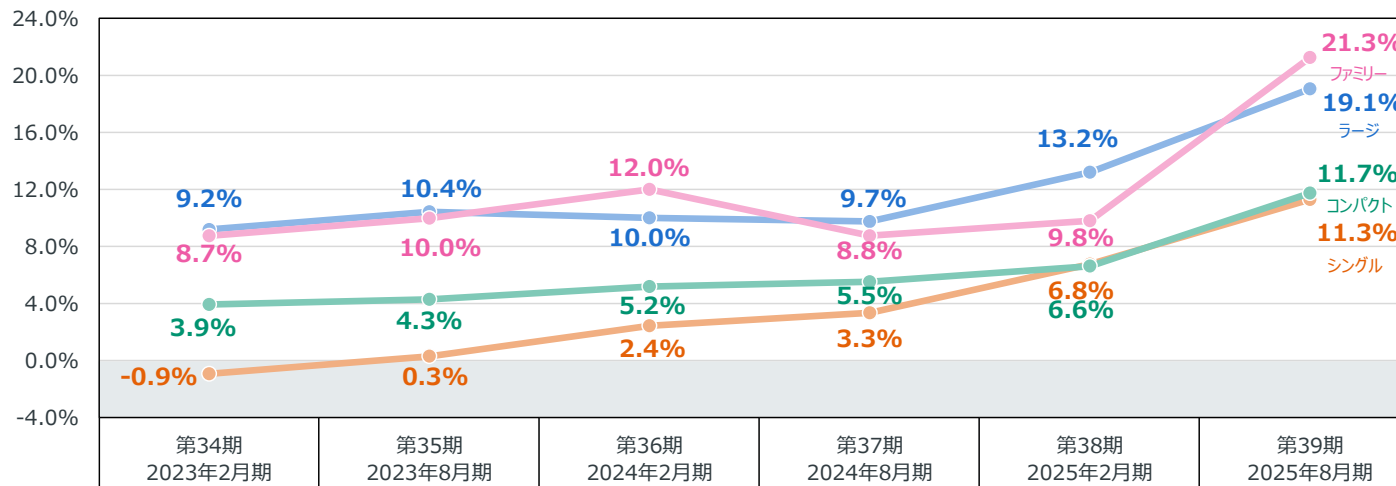
## 全てのカテゴリーで二桁台へ

■ 「賃貸住宅」のカテゴリー別比率



(第39期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリー別の入替え時賃料変動率の推移

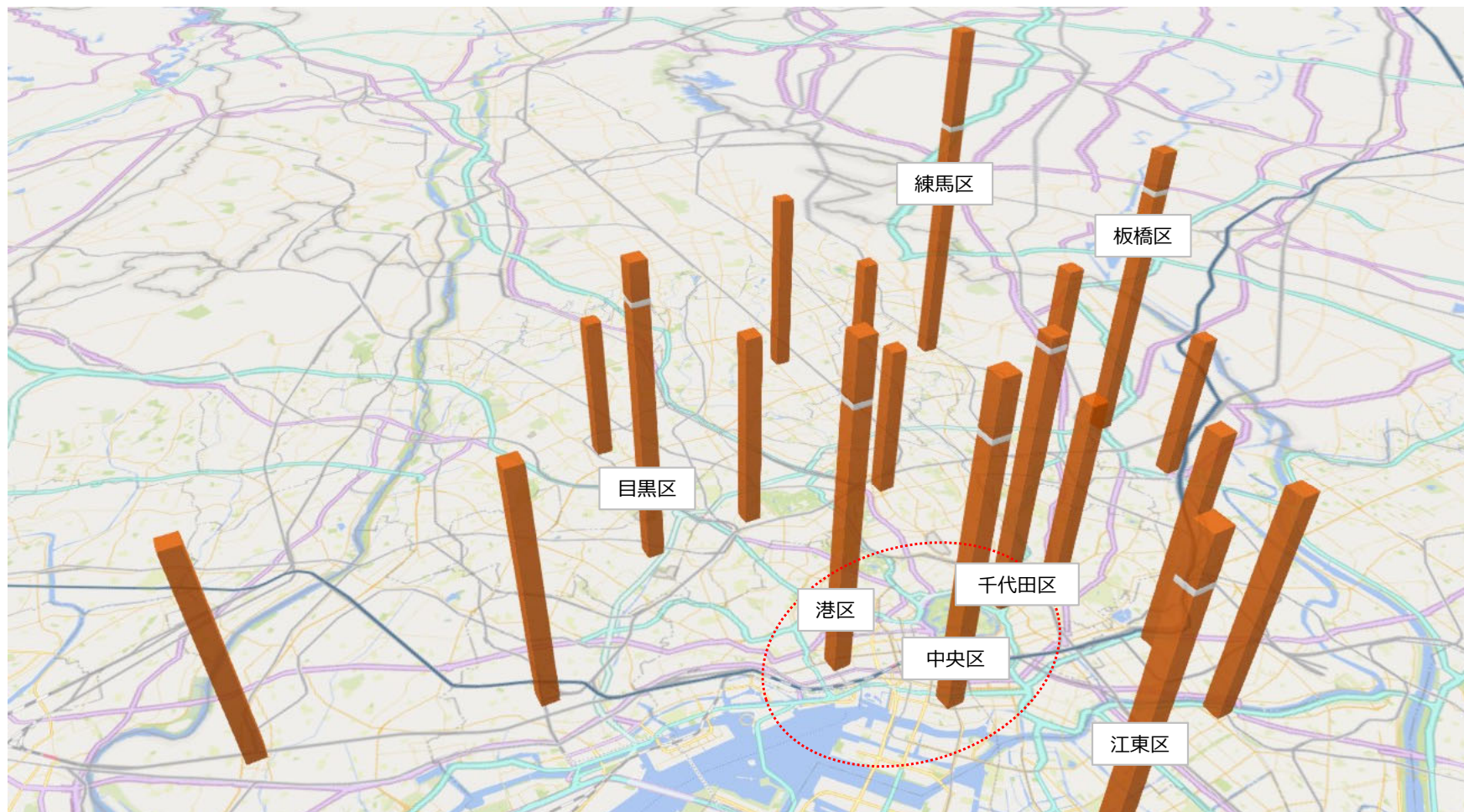


※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含まれません。

※ 各カテゴリーの定義につきましてはP42をご参照ください。

東京23区：入替え時賃料変動率 15.0% / 稼働率 97.2% (第39期実績)

▶ 第39期はテナントの入退去が多く発生する期にあたるが、都心3区において高い賃料水準による入替えに積極的に取り組むとともに、都心3区以外の各区でもマーケット変化に応じて賃料アップに注力し、高い入替え時賃料変動率と高い稼働率の両立を実現



コスト及びダウンタイムを含めた費用対効果を検証の上、最大限の賃料アップを追求  
 原状回復工事のみの入替え時賃料変動率 14.6%※

※大川端賃貸棟とパークキューブ亀有のリニューアル工事の住戸を除く入替え時賃料変動率



物件取得後、速やかにリニューアル工事及びリーシングを行うことにより、想定以上の賃料アップを実現

### ■パークキューブ亀有

所在地	東京都葛飾区
取得日	2025年2月3日
竣工日	2000年1月30日
交通	JR常磐線「亀有」駅 徒歩8分
賃貸可能戸数	24戸
間取り	3LDK <b>全て「ファミリー」</b>
取得価格	976百万円
鑑定評価額	1,000百万円
NOI利回り	<b>4.5%</b> ※1



※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の年間NOI（リニューアル工事後の中長期的に収受可能な賃料に基づいて算出）÷取得価格×100

### ■リニューアル工事及びリーシングの効果

**3LDKタイプ / 71.6㎡**

66%上昇

＜物件取得時＞  
入替後  
**30%以上の賃料アップ**  
を想定

リニューアル  
工事後  
成約賃料  
**226,000円**

入替前  
**136,000円**

※月額賃料

### ■リニューアル工事の概要

#### ▶ 共用部（エントランス）



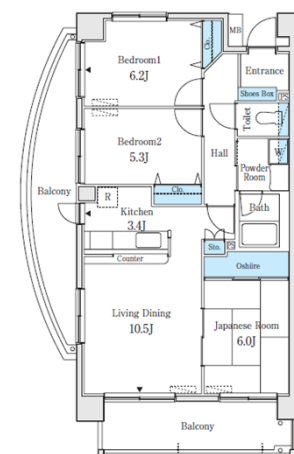
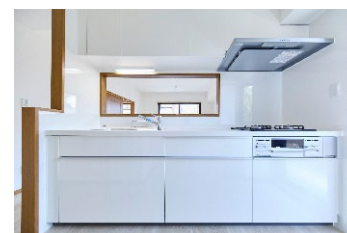
防犯面を意識したモニター付きインターホン・  
ノンタッチキーに切り替え



入居者からのニーズが高い  
宅配ロッカーを新設

#### ▶ 専有部

既存の間取りを活かし、水回りを中心としたリニューアル工事を実施



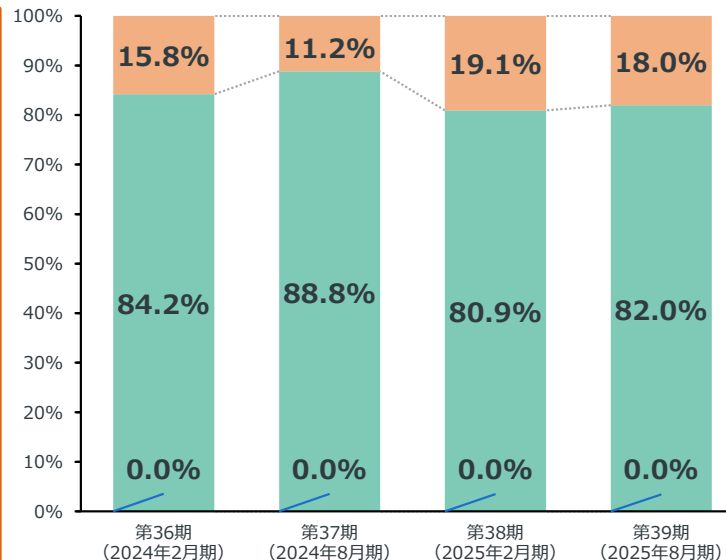


## 更新時の賃料改定方針変更により変動率は過去最高へ

### ■ 更新時賃料変動

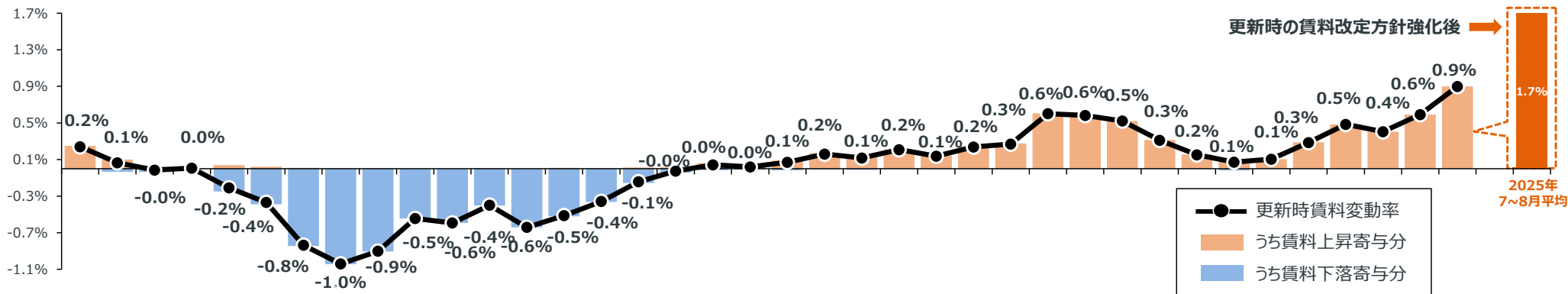
更新	第36期 (2024年2月期)	第37期 (2024年8月期)	第38期 (2025年2月期)	第39期 (2025年8月期)
期末総戸数※1	11,601 戸	11,601 戸	11,625 戸	11,664 戸
対象戸数※1	1,957 戸	2,331 戸	1,853 戸	2,378 戸
賃料上昇	309 戸	261 戸	353 戸	429 戸
賃料据置	1,648 戸	2,071 戸	1,499 戸	1,949 戸
賃料下落	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
月額賃料増減合計	1,484 千円	1,389 千円	1,692 千円	3,232 千円
賃料上昇	1,484 千円	1,389 千円	1,692 千円	3,232 千円 平均上昇率：3.9%
賃料下落	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円 平均下落率：-
変動率	0.5 %	0.4 %	0.6 %	0.9 %

### ■ 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

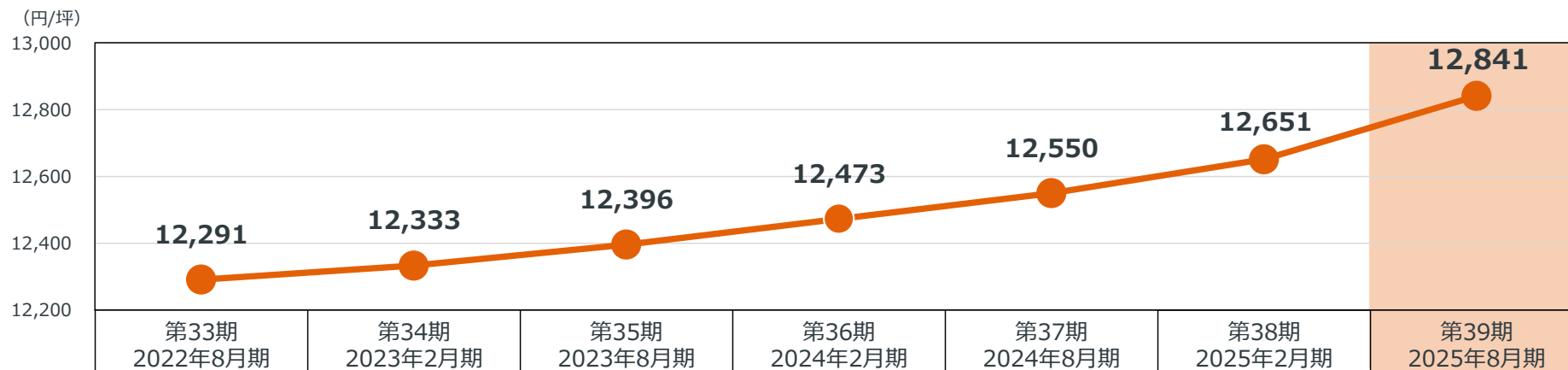


2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年																			
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期																		
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17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	第36期	第37期	第38期	第39期



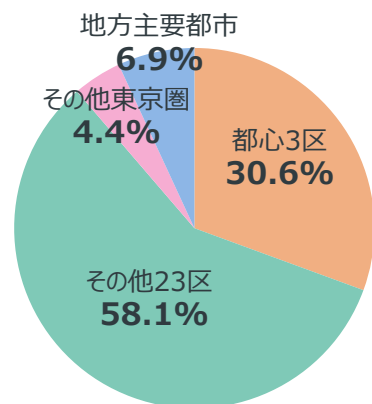
## 賃料単価は上昇が加速

### ■ 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33期期首から継続保有している「賃貸住宅」117物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

### ■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第39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34期 2023年2月期	第35期 2023年8月期	第36期 2024年2月期	第37期 2024年8月期	第38期 2025年2月期	第39期 2025年8月期
東京23区	都心3区 <sup>※1</sup>	+0.54%	+0.63%	+0.76%	+0.78%	+0.91%	+1.53%
	その他23区	+0.24%	+0.45%	+0.64%	+0.65%	+0.95%	+1.58%
その他東京圏		+0.43%	+0.56%	+0.51%	+0.61%	+0.25%	+1.01%
地方主要都市		+0.04%	+0.04%	+0.04%	+0.04%	▲0.08%	+0.62%
「賃貸住宅」合計		+0.33%	+0.51%	+0.62%	+0.62%	+0.81%	+1.51%

※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。

## STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east

### スポンサー開発物件

### 変動賃料の賃貸借契約

所在地	大阪府大阪市中央区
取得日	2025年3月3日
竣工日	2020年4月21日
交通	Osaka Metro (大阪メトロ) 長堀鶴見緑地線 「長堀橋」駅 徒歩6分
客室数	68室
取得価格	2,552百万円
鑑定評価額	2,790百万円
取得先	三井不動産レジデンシャル 株式会社
NOI利回り	4.5% <sup>※1</sup>



#### <本物件の特徴>

- ✓ 大阪の中心的商業エリア「心斎橋」に立地
- ✓ 「特区民泊」<sup>※2</sup>として365日宿泊営業が可能
- ✓ オペレーターと変動賃料の賃貸借契約を締結
- ✓ 今後宿泊需要拡大、RevPARの上昇による内部成長が期待される

インバウンド需要や大阪万博開効果などにより  
取得時想定を超える内部成長を実現

上昇↑

第39期実績 (2025年3月以降) RevPAR : 12,853円

## パークキューブ小岩

### 資産運用会社独自ルート

### バリューアップ型物件

所在地	東京都江戸川区
取得日	2025年3月28日
竣工日	1994年5月31日
交通	JR中央緩行線「小岩」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	39戸
間取り	2LDK中心
取得価格	1,360百万円
鑑定評価額	1,400百万円
NOI利回り	6.1% <sup>※3</sup>



#### After



キッチンスペースをリニューアル 和室を洋室に変更 洗面台、ユニットバスなどを交換

バリューアップ投資を通じて賃料上昇 (30%以上) を目指す  
(取得価格とバリューアップ投資額の合計に対する鑑定NOI利回りは4.6%)

※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の年間NOI÷取得価格×100 ※2 国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定を受けた施設。現時点においては、大阪市のほか、東京都大田区などで取り組みが可能。

※3 NOI利回り=鑑定評価書記載の年間NOI (バリューアップ投資後の中長期的に収受可能な賃料に基づいて算出) ÷取得価格×100



## ■ 「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、 46 物件・5,306 戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
39 物件	4,441 戸	3 物件	368 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	497 戸	46 物件	5,306 戸

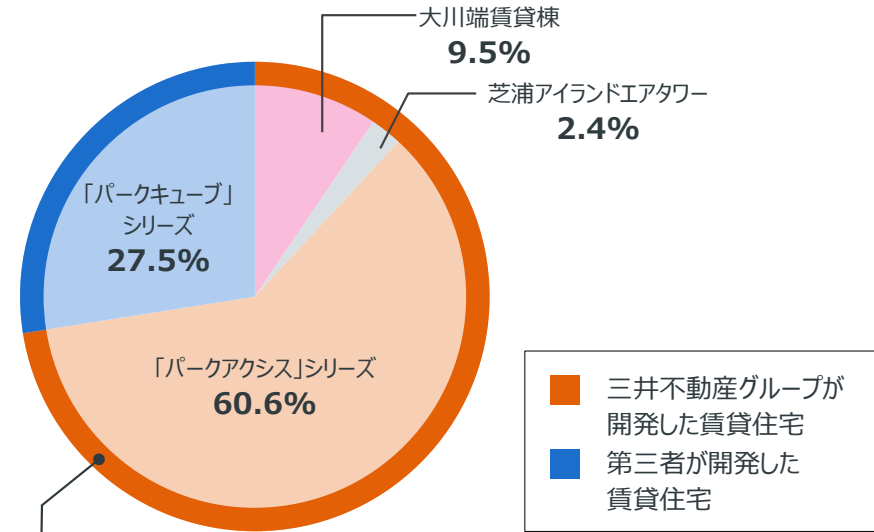


出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成  
 ※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクセス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

## ■ LTV及び取得余力

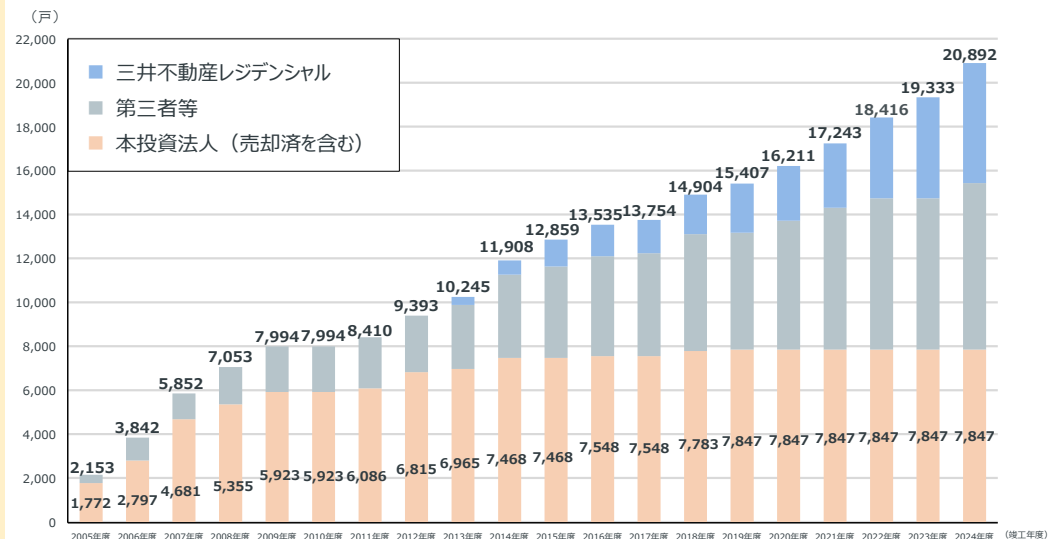
**LTV** **51.3%** (第39期末実績) **➡** **51.2%程度** (第40期末想定)

## ■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第39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）



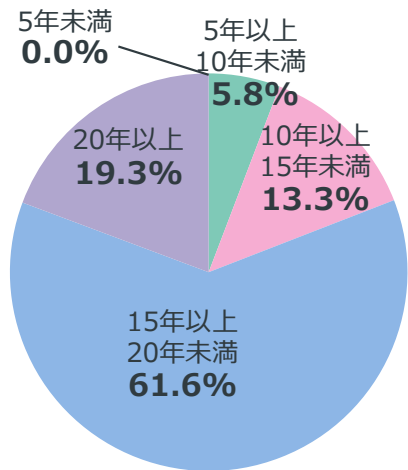
出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

**取得余力**※1 **約 270 億円** (第40期末想定)

※1 LTV55%までの借入余力

## 「賃貸住宅」の築年数別比率

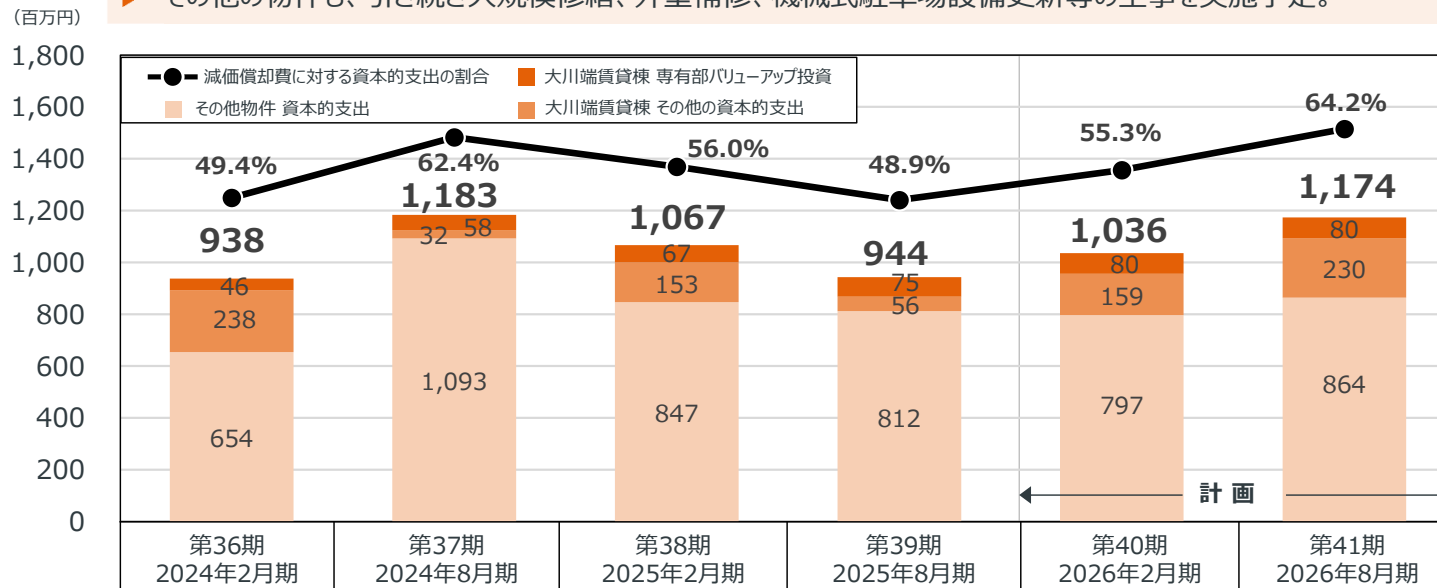
(第39期末時点、取得価格ベース)



平均築年数 **18.7年**

## 資本的支出の実績と見通し

- ▶ 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、設備系工事を集中的に実施予定。
- ▶ その他の物件も、引き続き大規模修繕、外壁補修、機械式駐車場設備更新等の工事を実施予定。



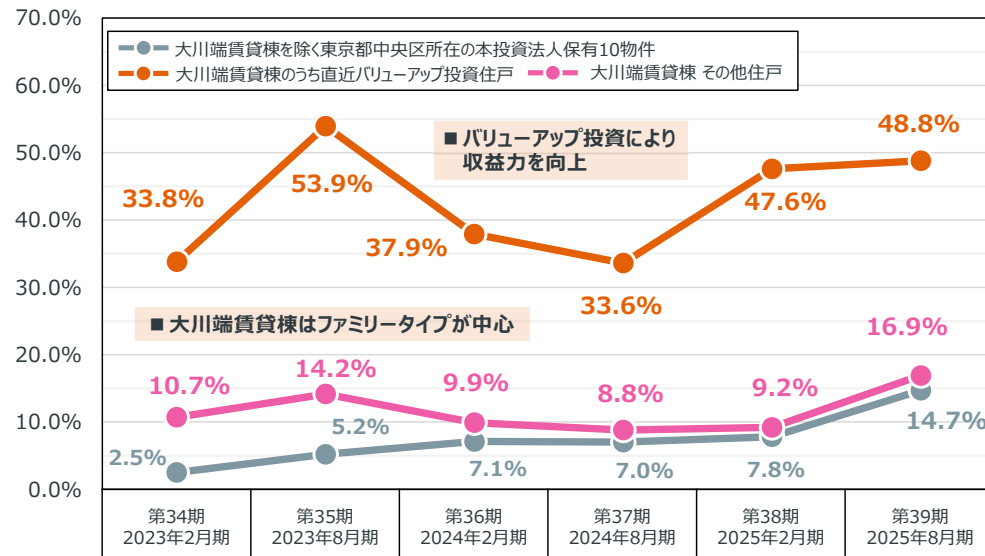
※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

## 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

### 入替え時賃料変動の状況

	第34期 2023年2月期	第35期 2023年8月期	第36期 2024年2月期	第37期 2024年8月期	第38期 2025年2月期	第39期 2025年8月期
対象戸数	33 戸	21 戸	23 戸	28 戸	41 戸	26 戸
賃料上昇	33 戸	21 戸	22 戸	27 戸	38 戸	26 戸
うち直近/バリューアップ投資住戸	9 戸	4 戸	5 戸	5 戸	8 戸	6 戸
賃料据置	0 戸	0 戸	1 戸	0 戸	2 戸	0 戸
賃料下落	0 戸	0 戸	0 戸	1 戸	1 戸	0 戸
月額賃料増減合計	1,597 千円	1,290 千円	1,129 千円	1,164 千円	1,828 千円	1,779 千円
変動率	16.7 %	19.9 %	15.2 %	13.0 %	15.5 %	24.0 %
うち直近/バリューアップ投資住戸	33.8 %	53.9 %	37.9 %	33.6 %	47.6 %	48.8 %

### 入替え時賃料変動率の推移



## E グリーンビルディング認証（CASBEE不動産評価認証）

### ▶ 目標（目標年：2030年）

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（延床面積ベース）
9 物件	30.4 %

(2025年8月31日時点)

## E GRESB リアルエステイト評価

2025年  
1 Star



大川端賃貸棟（リバーポイントタワー  
およびパークサイドウイングス）



A ランク

## E CDP気候変動プログラムへの参加

CDP（Carbon Disclosure Project）気候変動プログラムに初めて参加し、2024年の評価において、「C」のスコアを取得しました。



## S 企業版ふるさと納税の実施

資産運用会社にて地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用した寄附を行いました。

### 寄附先（2024年度）

- ・沖縄県本部町・・・豊かな自然環境を保全するため海洋ごみの回収やサンゴ礁の保護、桜の補植など
- ・宮城県涌谷町・・・持続可能な桜の名所づくりのため企業版ふるさと納税を活用した保全プロジェクト



### 講座への登壇

企業版ふるさと納税講座に当社社員が登壇し、当社の制度活用事例を紹介しました。

- ・2025年4月25日 エプソンスクエア丸の内
- ・2025年8月28日 北海道庁



エプソンスクエア丸の内

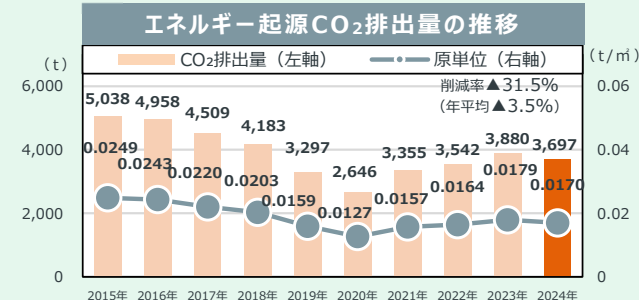


北海道庁

## E 環境パフォーマンス目標

### ▶ 目標（目標年：2030年） ▶ 実績

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)



### 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（2024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。賃貸住宅（パークキューブ亀有及びパークキューブ小岩を除く）全物件（118物件）においてLED化工事は完了しました。

## E FIT非化石証書の購入

計2物件の共用部に係る2024年度の電気使用量について、トラッキング付FIT非化石証書を購入しました。これにより実質的に再生可能エネルギーを導入したことになります。

## 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

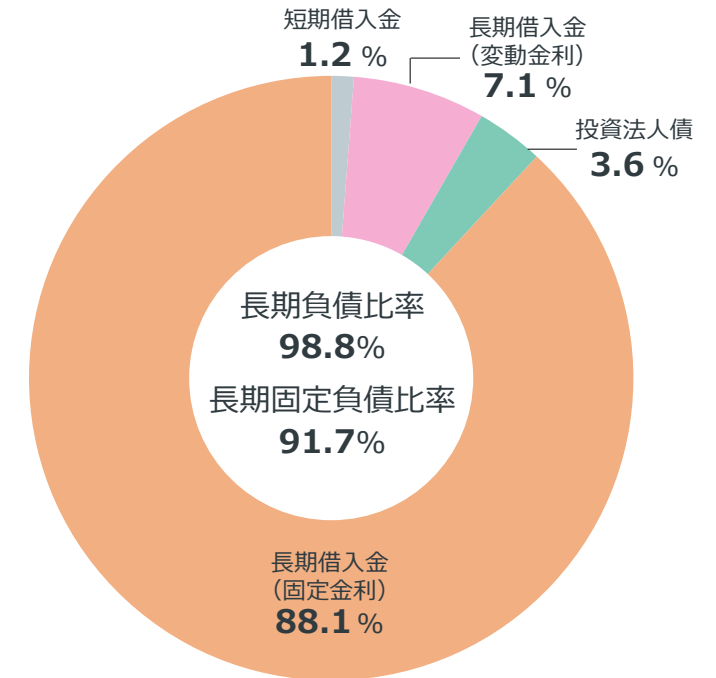


七夕イベント



## ■ 有利子負債の状況

	第38期末 (2025年2月末)	第39期末 (2025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)	120億円	120億円	-
長期借入金 (固定金利)	1,450億円	1,485億円	+35億円
投資法人債	80億円	60億円	▲20億円
合計	1,670億円	1,685億円	+15億円
総資産 L T V	51.1%	51.3%	+0.2ポイント
鑑定 L T V	32.8%	32.7%	▲0.1ポイント
長期負債比率	98.8%	98.8%	-
長期固定負債比率	91.6%	91.7%	+0.1ポイント
期末時点加重平均金利	0.54%	0.62%	+0.08ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.1年	4.1年	-
借入先金融機関数	28社	30社	+2社



※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。

## ■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 <b>50</b> 億円	借入極度額 <b>50</b> 億円	借入極度額 <b>50</b> 億円
契約開始日 <b>2016年8月1日</b>	契約開始日 <b>2016年8月1日</b>	契約開始日 <b>2018年10月9日</b>
契約期限日 <b>2028年7月31日</b>	契約期限日 <b>2028年7月31日</b>	契約期限日 <b>2028年7月31日</b>

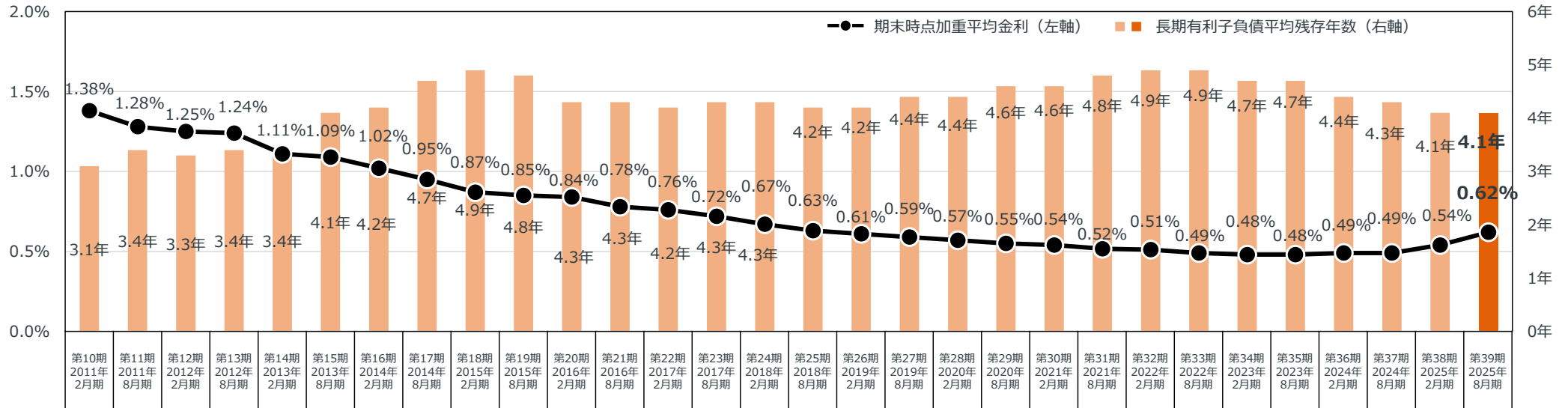
## ■ 格付けの状況

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

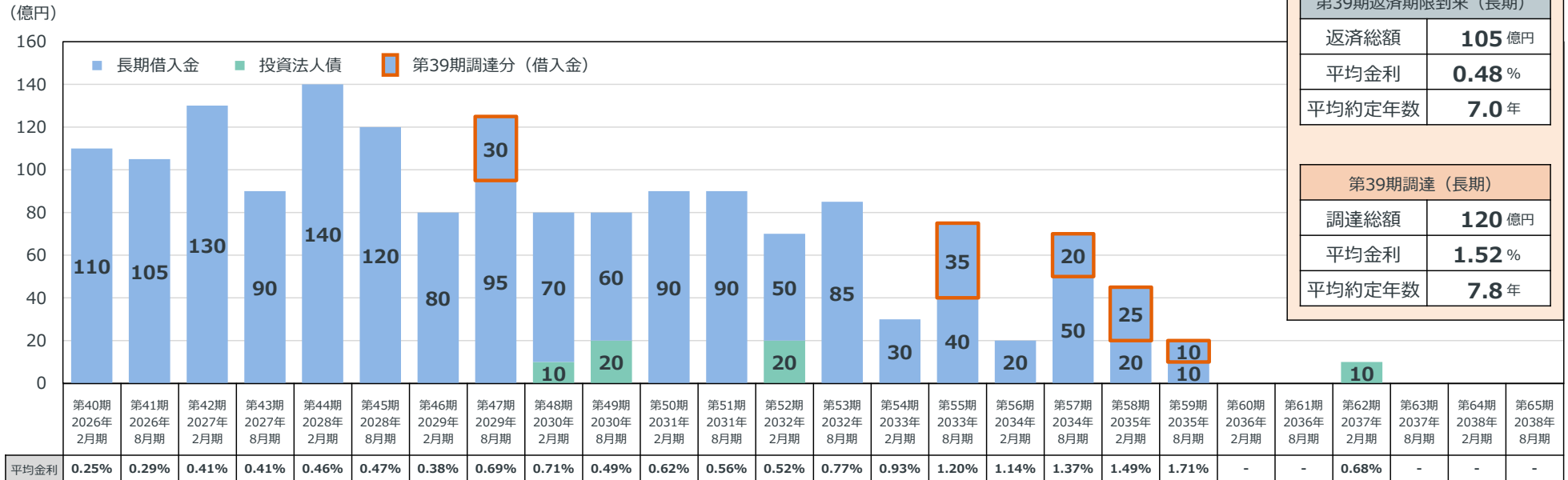




## ■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



## ■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況

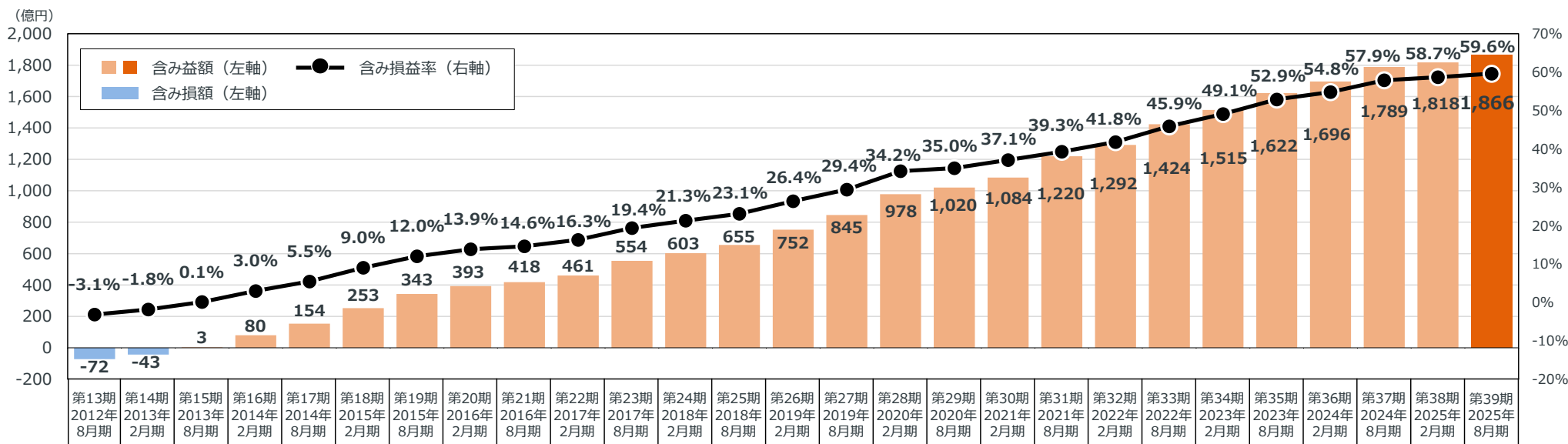


※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。  
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

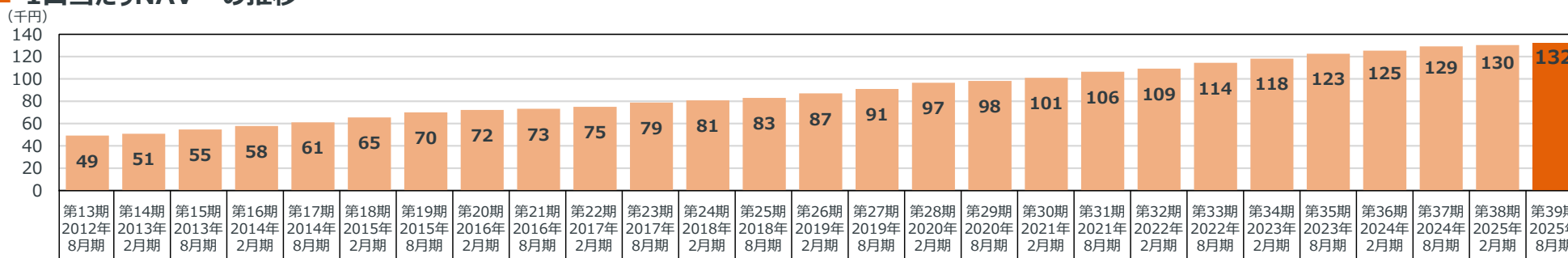


# ポートフォリオの含み損益等の推移

## ■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移



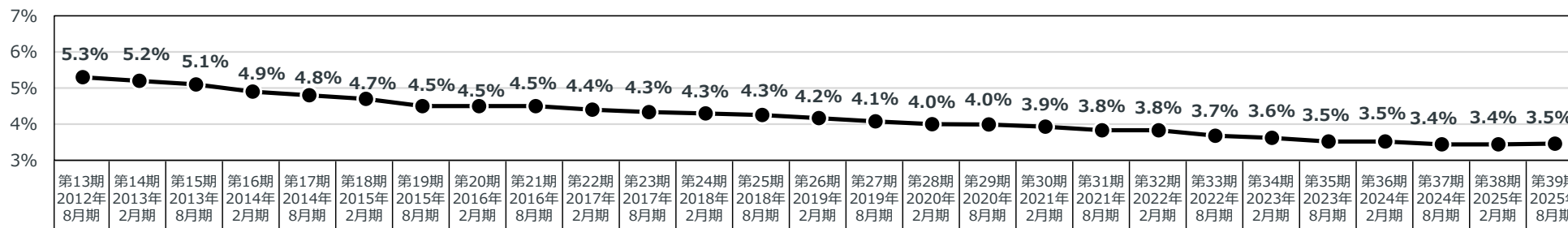
## ■ 1口当たりNAV※1の推移



※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

※ 第38期以前の数値は2025年3月1日を効力発生日とする1口あたり5口の投資口分割を実施したものと5で除算出した数値です。

## ■ 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





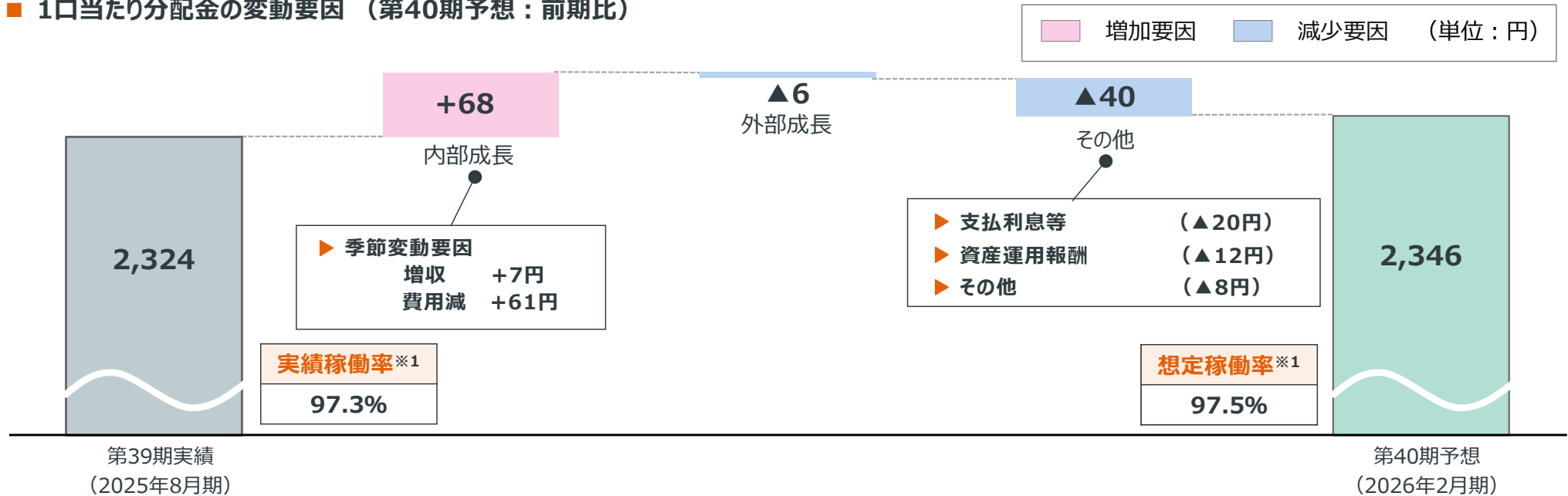
# 第40期・第41期 業績予想 (1)

	第39期実績 (2025年8月期) ①	第40期予想 (2026年2月期) ②	対前期 (第39期) 比		第41期予想 (2026年8月期) ③	対前期 (第40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	13,195 百万円	13,206 百万円	+10 百万円	■ 営業収益 +10 百万円	13,428 百万円	+222 百万円	■ 営業収益 +222 百万円
営業利益	6,341 百万円	6,461 百万円	+120 百万円	既存物件 +18 百万円 第39期取得物件通期稼働 ▲7 百万円	6,534 百万円	+72 百万円	既存物件 +222 百万円
当期純利益	5,850 百万円	5,907 百万円	+56 百万円	■ 営業費用 ▲109 百万円	5,878 百万円	▲28 百万円	■ 営業費用 +149 百万円
内部留保	—	—	—	賃貸諸費用 ▲87 百万円	—	—	賃貸諸費用 +168 百万円
1口当たり 当期純利益※1	2,324 円	2,346 円	+22 円	公租公課 ▲0 百万円	2,335 円	▲11 円	公租公課 +7 百万円
1口当たり 分配金	2,324 円	2,346 円	+22 円	減価償却費 ▲58 百万円	2,335 円	▲11 円	減価償却費 ▲42 百万円
期末発行済 投資口数	2,517,360 口	2,517,360 口	—	資産運用報酬 +31 百万円	2,517,360 口	—	資産運用報酬 +9 百万円
運用 資産	取得総額※2 347,686 百万円	347,686 百万円	—	その他費用 +4 百万円	347,686 百万円	—	その他費用 +6 百万円
物件数	140 物件	140 物件	—	■ 営業外収益 ▲12 百万円	140 物件	—	■ 営業外費用 +100 百万円
月末稼働率の 期中平均	97.3 %	97.5 %	+0.2 ポイント	■ 営業外費用 +51 百万円	97.3 %	▲0.2 ポイント	支払利息等 +100 百万円
期末 L T V	51.3 %	51.2 %	▲0.1 ポイント	支払利息等 +51 百万円	51.2 %	—	

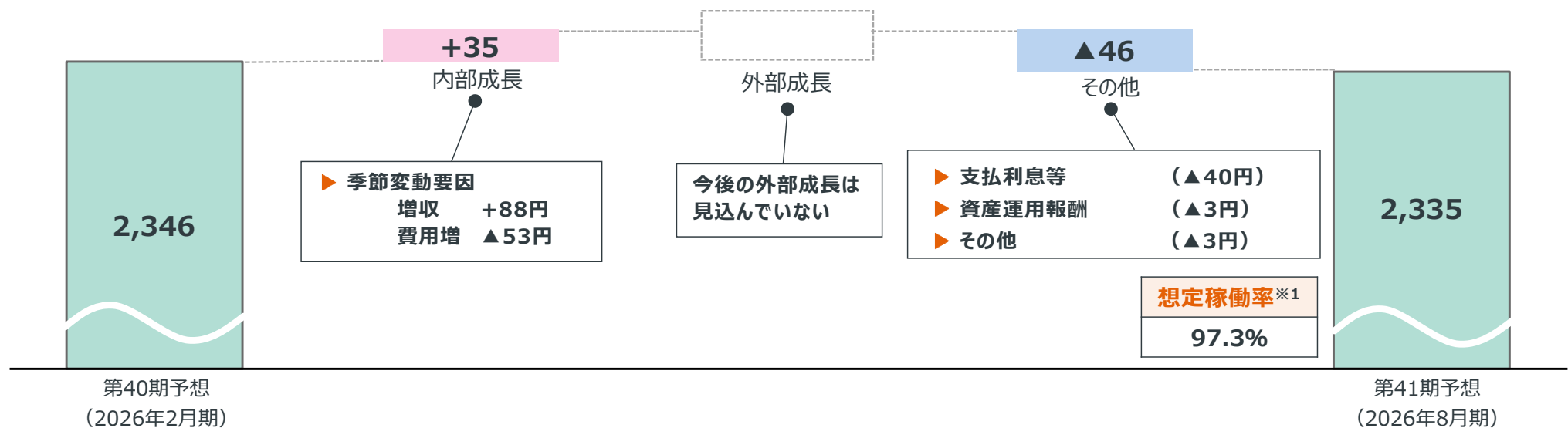
※1 期末発行済投資口数で除して算出しています。

※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40期予想 : 前期比)



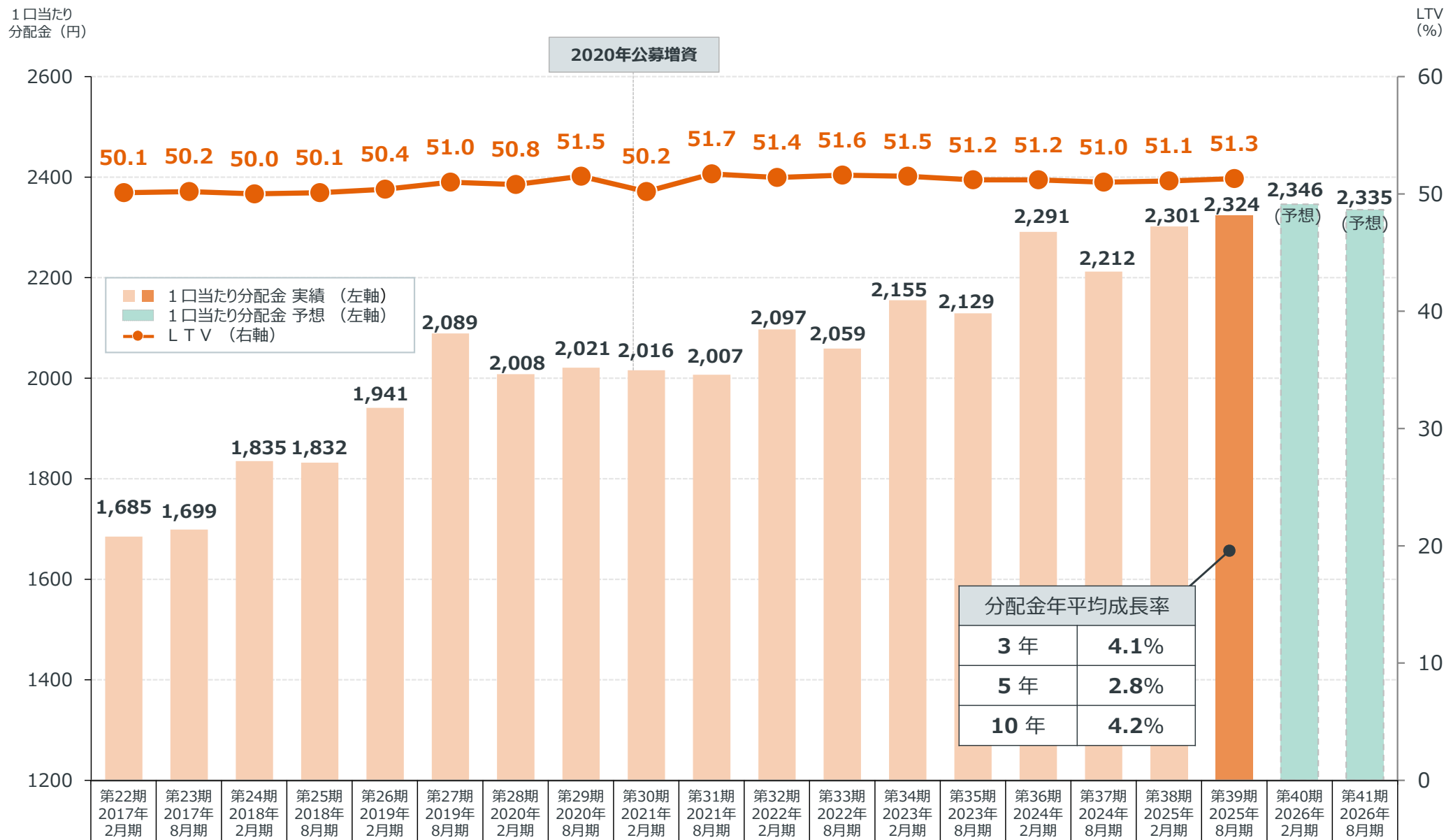
## 1口当たり分配金の変動要因 (第41期予想 : 前期比)



※1 月末稼働率の期中平均

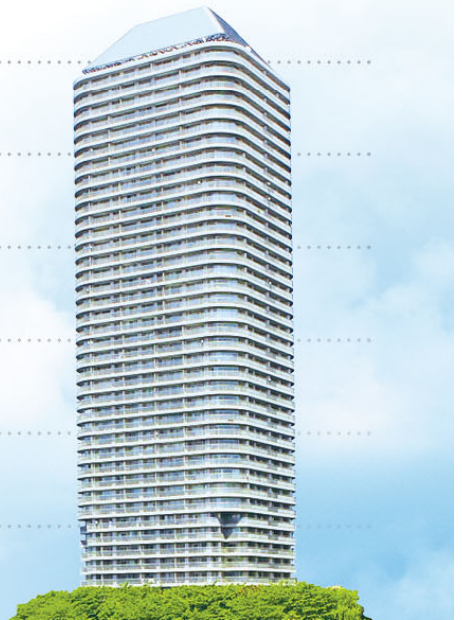


## LTVをコントロールしながら、安定した分配金成長を実現



※ 2025年3月1日付にて投資口1口に対し5口の分割を実施しているため、分割以前の数値は5で除した値を記載しています。

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



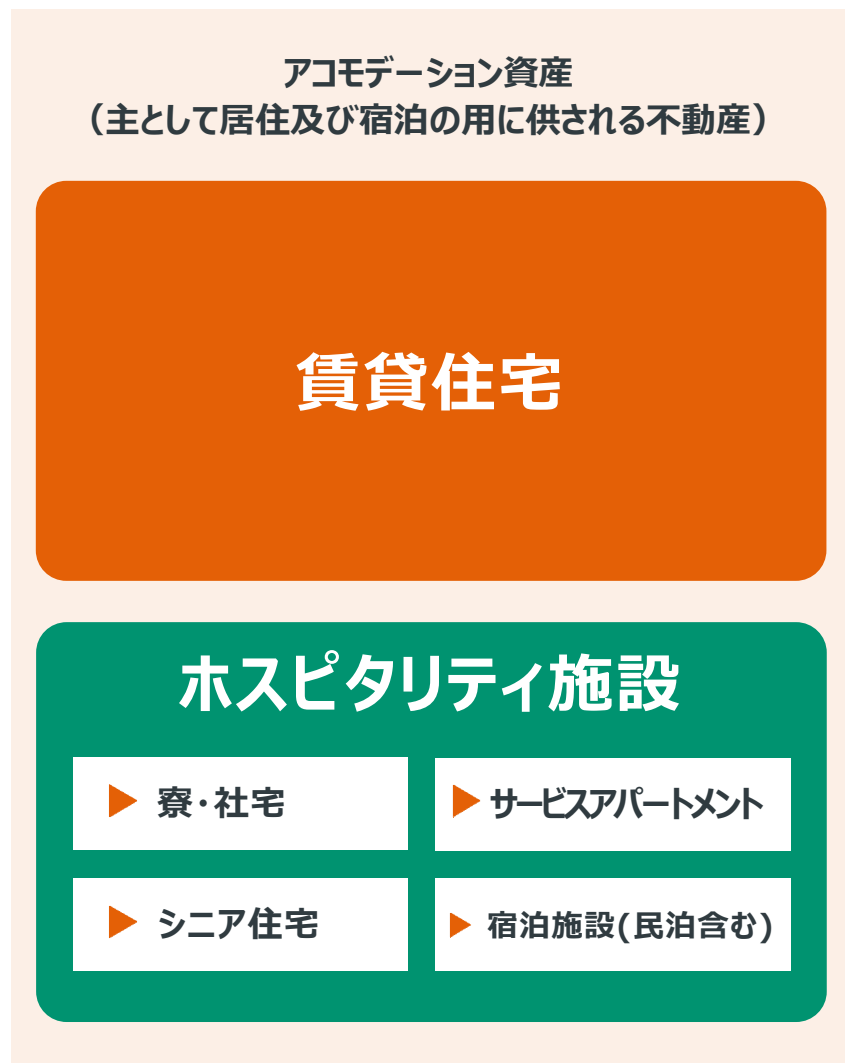


## 特徴と戦略

---

## 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



賃貸住宅 への投資比率

**90%以上**

(2025年8月31日時点: **93.5%**)

### ■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

**80%以上**

(2025年8月31日時点: **84.6%**)

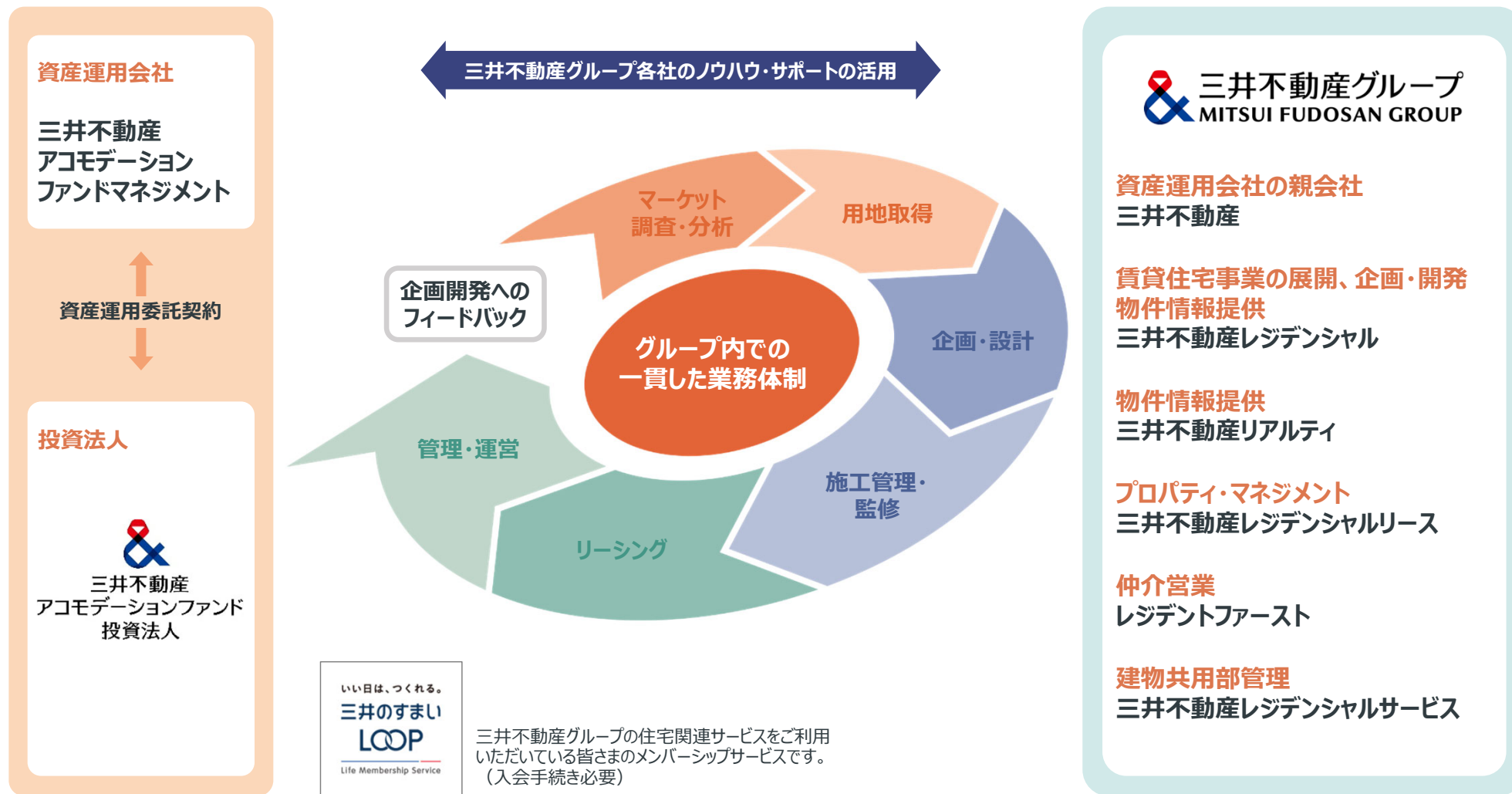
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2  
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

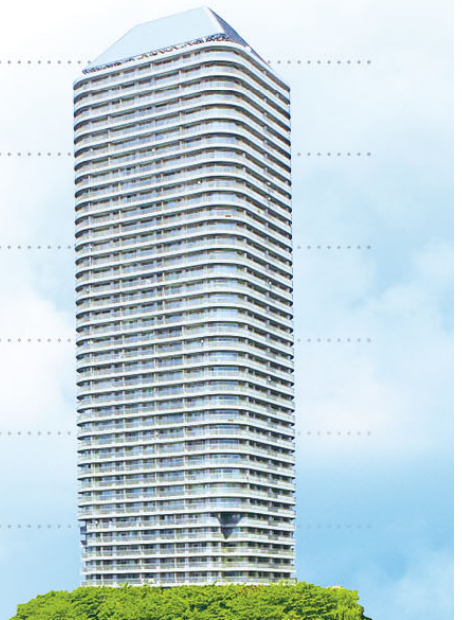
※2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

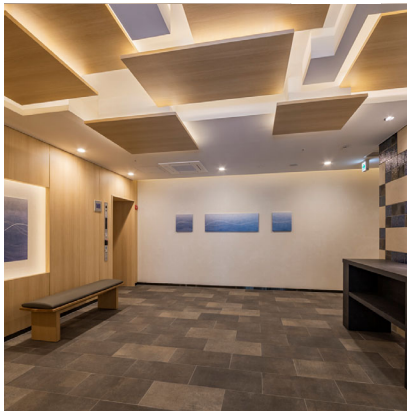


## 賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する各社のノウハウやサポートを最大限活用



Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.





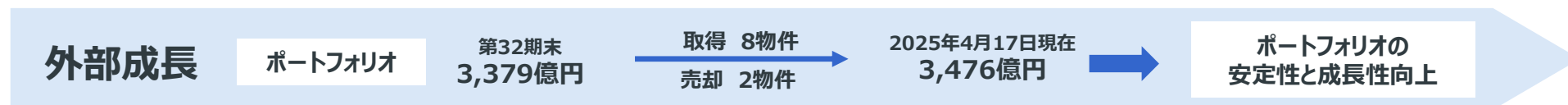
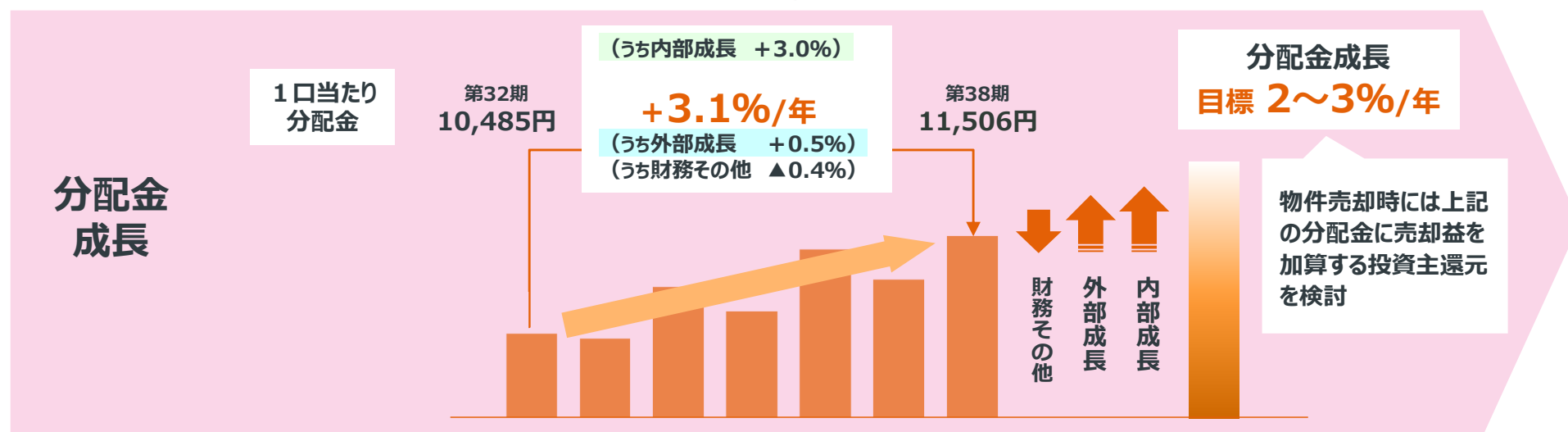
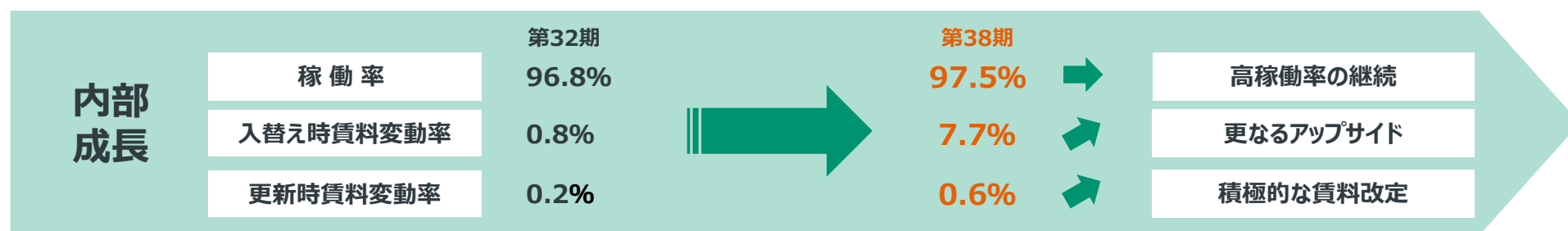
Appendix (0)

# 「今後の運用方針について」

(第38期決算説明資料より再掲)

---

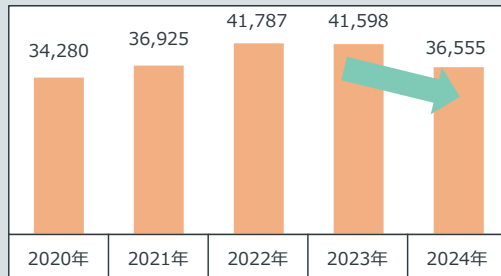
## ■ 環境変化に機動的に対応し、継続的な分配金成長を起点として、投資主価値の向上を目指す



投資主価値の向上

- 東京23区の賃料上昇の加速により、コスト・金利の上昇を吸収し、継続的な内部成長を実現へ
- 内部成長を取り巻く環境に適応した本投資法人のポートフォリオ

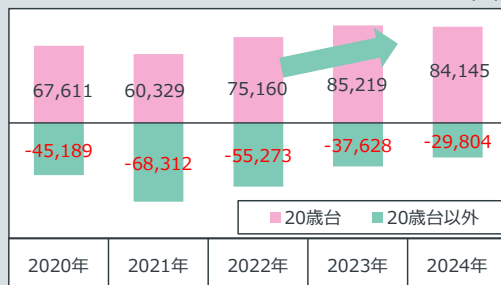
■ 東京都の賃貸マンション着工戸数 (戸)



出所：国土交通省「住宅着工統計」

### 賃貸住宅の供給は減少傾向

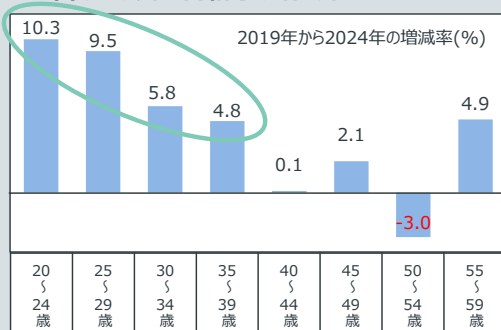
■ 東京23区の転入超過数 (人)



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

### 20歳台の東京23区への転入が続く

■ 年代別の所定内給与の増減率



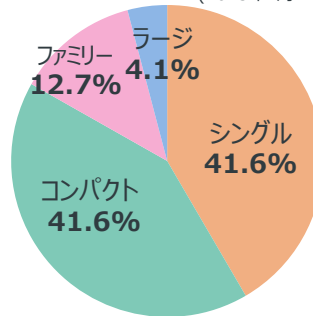
出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」

### 20、30歳台の賃金が上昇

## 東京23区メイン

■ 「賃貸住宅」の категория別比率

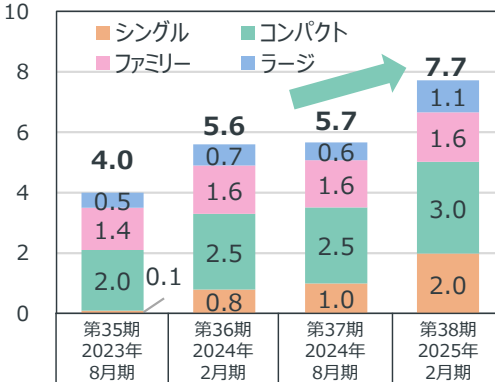
(2025年4月17日時点)



20、30歳台のテナントが  
ボリュームゾーンのシングル・  
コンパクト中心のポートフォリオ

■ 入替え時賃料変動率の категория別寄与度

(%)



シングル・コンパクトが  
賃料変動率押し上げのドライバーに

- 内部成長の実現に向けた取り組み方針

## 1. 入替え時のアクティブポートフォリオマネジメント

- ① 高水準の稼働率の維持 (ダウンタイムの短縮化)
- ② 入替え時賃料のアップサイドを積極的に追求
- ③ 一時金収入 (礼金等) も最大限確保  
のベストミックス戦略

修繕工事、テナント募集費用等のコストマネジメント

## 2. 更新時の賃料増額改定方針の強化

着実なテナント契約更新 (更新料の獲得)

PMと密接に連携し更新時の賃料増額改定方針を強化、  
更なる賃料改定のアップサイドを追求

## 3. 専有部改修工事による収益力の向上

大川端賃貸棟のバリューアップ投資の継続

※バリューアップ投資住戸の入替え時賃料は+47.6% (第38期実績)

パークキューブ亀有、パークキューブ小岩の専有部改修  
工事による賃料アップ

(大川端賃貸棟でのバリューアップ投資のノウハウの活用)

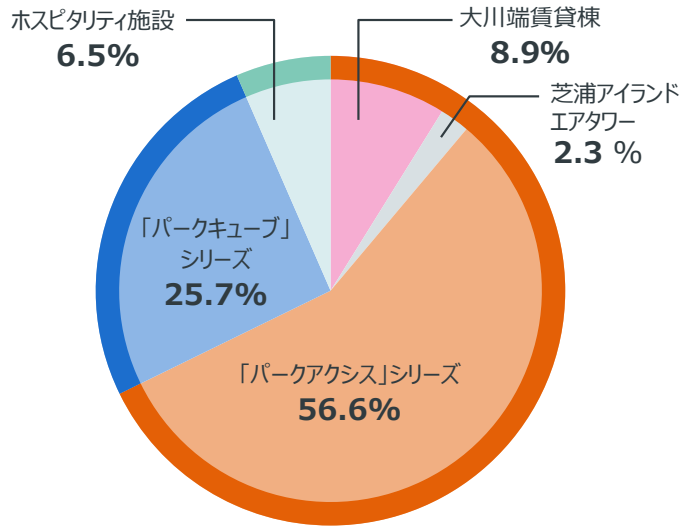
NOIの最大化を追求



## 安定性と成長性に富んだポートフォリオを目指した外部成長と資産の入替え

### ポートフォリオの資産分類別比率

(2025年4月17日時点・取得価格ベース)



### 物件売却及び資金回収

中長期的な収益性、成長性、リスク等を勘案して保有物件の売却・資金回収を実施

第33期売却物件  
ドミー洛北

第35期売却物件  
ドミー芦屋

2物件の売却により約17億円を回収

足元においては投資口価格の水準も意識し、「手持ち資金+借入金」による厳選した物件取得を実現

## 好機を逃がさずに厳選した外部成長

### ■ 三井不動産グループが企画・開発する「パークアクシス」

スポンサーパイプライン  
東京23区を中心として、45物件、5,160戸

第33期取得物件



パークアクシス菊川

本物件取得時（第33期）の成約賃料  
13,808円/坪

PM会社との連携

第38期の成約賃料  
15,234円/坪

スポンサー物件

取得時点の物件価格の精査に加えてエリアのポテンシャル、将来的な賃料のアップサイドなども検討の上、取得を判断

### ■ パークアクシスに準じた性能を持つ「パークキューブ」

第38期、第39期においては、バリューアップ型物件を取得

第38期取得物件



パークキューブ亀有

第39期取得物件



パークキューブ小岩

### 専有部の改修工事

テナント入替え時に賃料アップ（30%以上）を想定

独自ルート取得

築浅物件のほかロケーションに優れ、建物スペックが高く、テナント専有部の改修工事等によりテナント入替え時に大幅な賃料アップが期待できるバリューアップ型物件を取得

### ■ ホスピタリティ施設

投資比率10%を上限

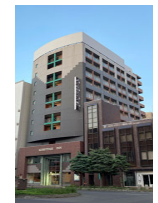
- ▶ 寮・社宅
- ▶ シニア住宅
- ▶ サービスアパートメント
- ▶ 宿泊施設（民泊含む）

第36期取得物件



スマイルホテル3物件

第38期取得物件



くれたけイン旭川

独自ルート取得

相対的に高利回りの宿泊特化型ホテル

安定した固定賃料

スポンサー物件

第39期取得物件



STAYAT SHINSAIBASHI east

拡大するインバウンド需要に対応できる特区民泊

成長性のある変動賃料

固定賃料型に加え、今後の需要の拡大やインフレに伴い、高い稼働率と賃料のアップサイドが期待できる変動賃料型のホスピタリティ施設を取得



## ■ 戦略的キャッシュマネジメント（手持ち資金の最有効活用）



## ■ 投資家層の拡大及び投資家リレーション強化に向けた取り組み

### 1. 投資口の分割（1：5）

- ▶ 本投資法人の個人投資家による投資口保有割合（シェア）は4.3%
- ▶ 投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図るため投資口を分割（2025年3月1日効力発生）

### 2. 本投資法人の商号の変更

- ▶ 本投資法人のポートフォリオは三井不動産グループの賃貸マンション「パークアクシス」シリーズが大半
- ▶ 本投資法人のスポンサーが三井不動産グループであることを分かりやすくするため、「三井不動産アコモデーションファンド投資法人」に商号を変更する予定（※）

### 3. 資産運用報酬算定方法の一部変更

- ▶ 本投資法人投資主と資産運用会社のそれぞれの利益の一体化を一層強化すべく資産運用報酬体系を一部（運用報酬Ⅱ）を改定予定（※）

① 現行の運用報酬Ⅱ : 「分配可能利益」×5%

② 変更後の運用報酬Ⅱ : 「分配可能利益」×EPU×0.0019%

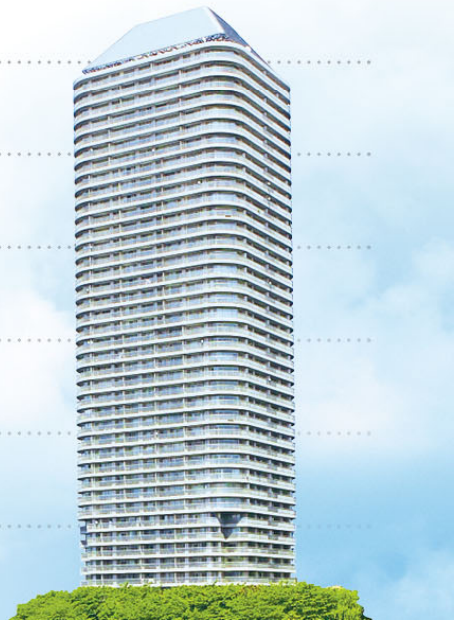
◆ EPU = 分配可能利益 ÷ 期末発行済投資口数

（注）「①現行の運用報酬Ⅱ」と「②変更後の運用報酬Ⅱ」がおおよそ同水準となるよう計数により調整

**運用報酬計算項目にEPUを加えることで本投資法人と資産運用会社との間でEPU最大化の目標が一致**

※2025年5月20日開催予定の本投資法人の投資主総会において承認されることを前提としております。

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.







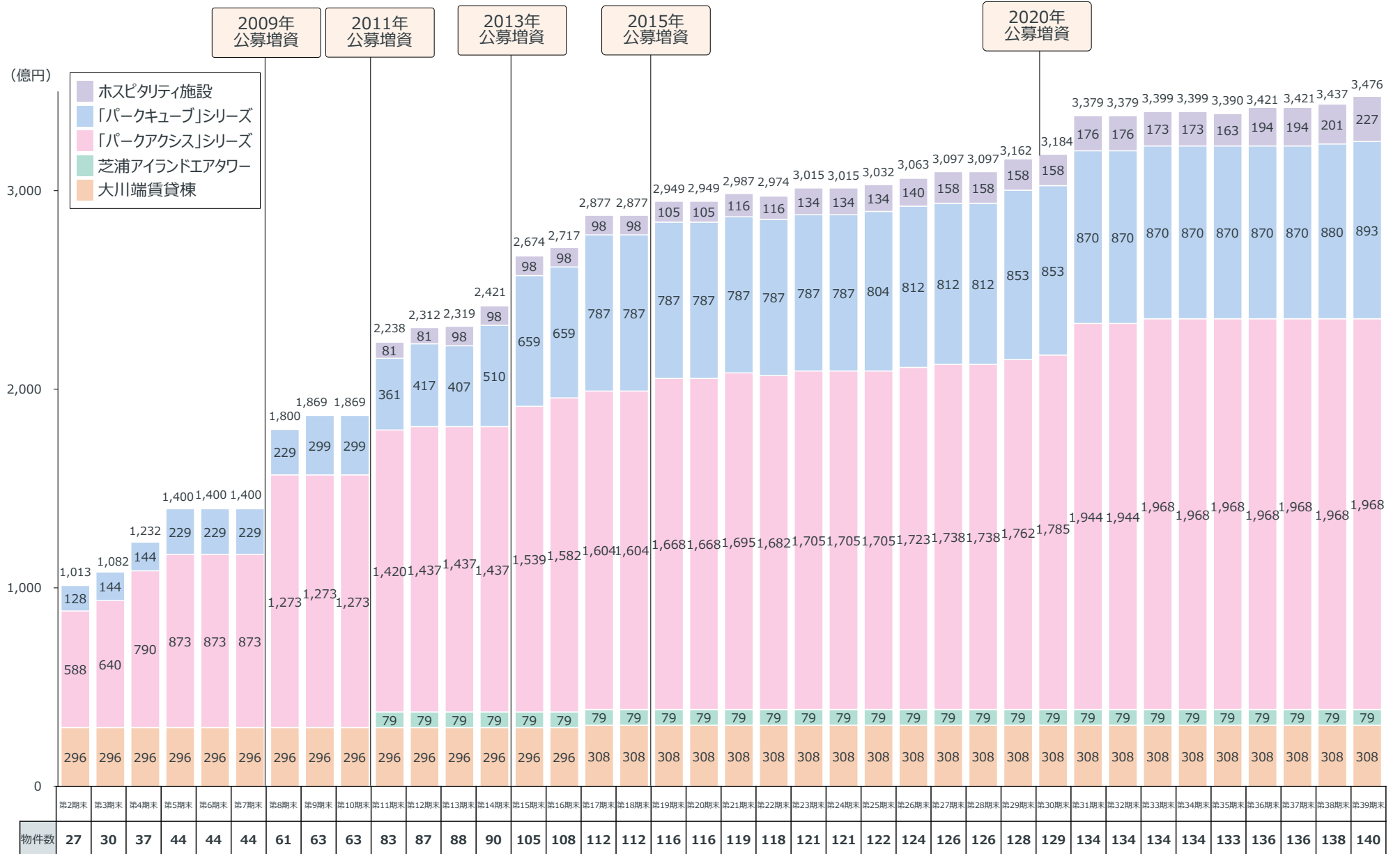
Appendix (1)

# ポートフォリオの状況

---



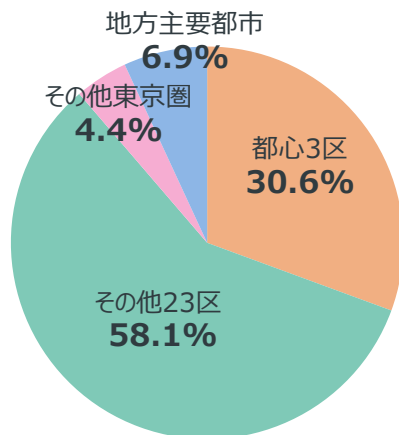
## ■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



## 1 エリア別比率

東京23区比率  
**88.7%**

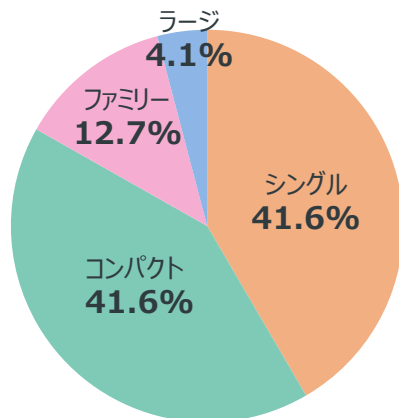
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



## 2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率  
**83.2%**

※ 第39期末（2025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

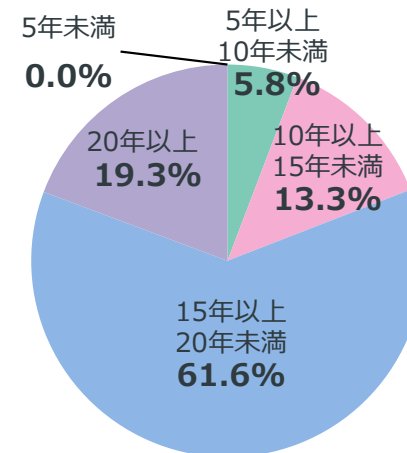
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

## 3 築年数別比率

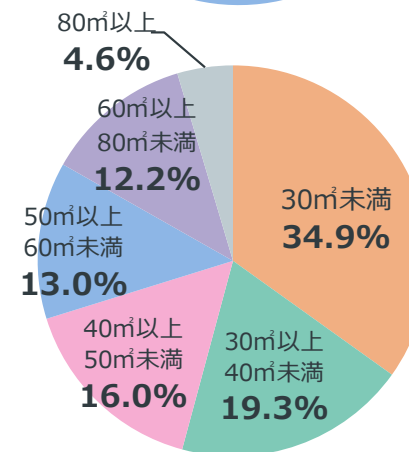
平均 **18.7年**  
大川端賃貸棟を除いた場合  
：**16.9年**

※ 第39期末（2025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

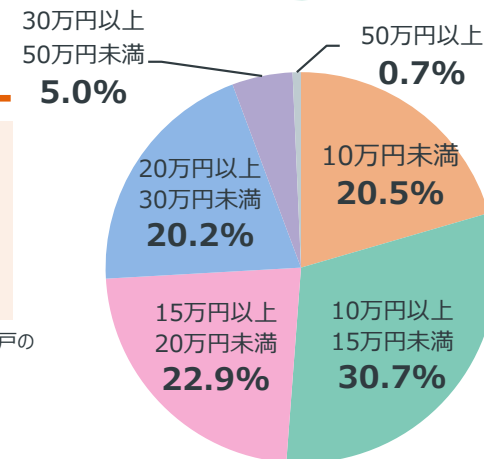
平均 **42.1 ㎡/戸**



## 5 賃料総額別比率

平均 **16.3 万円/戸**

※ 第39期末（2025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。

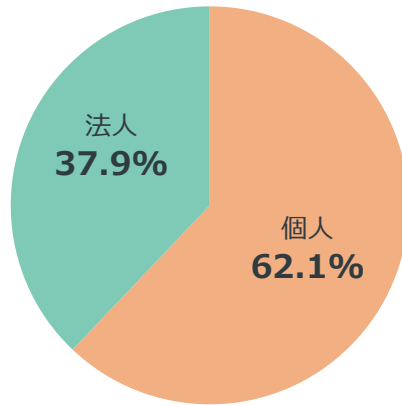


※ 上記は第39期末（2025年8月31日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

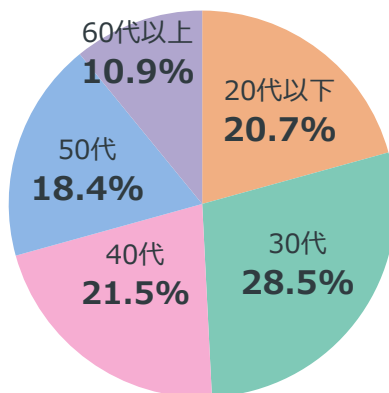
※ 1,3は取得価格をもとに算出しています。

※ 2,4,5は店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

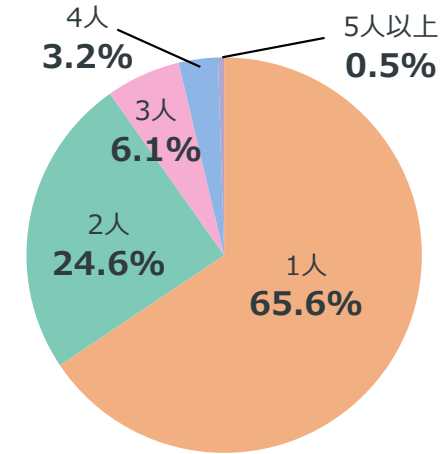
## 1 契約形態比率



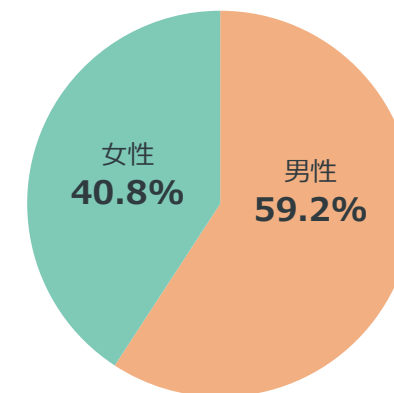
## 2 年齢比率



## 3 入居人数比率



## 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。  
 ※ 上記は第39期末（2025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。

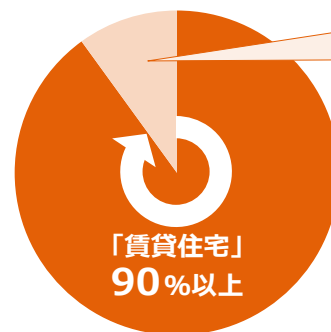
## ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

### ■ 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(民泊含む)

### ■ 投資比率（取得価格ベース）



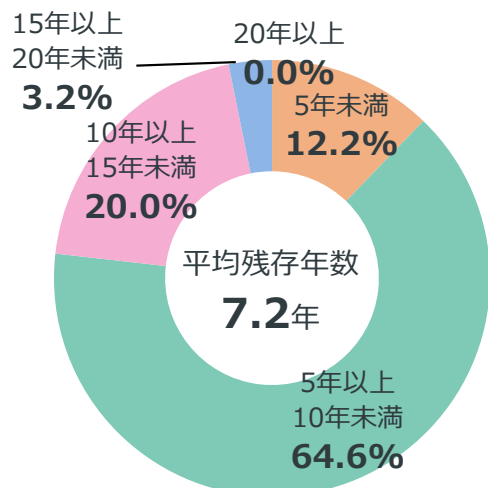
「ホスピタリティ施設」への  
投資比率 **10%を上限**

### ■ 保有状況（2025年8月31日時点）

投資比率	保有物件数 <b>20</b> 物件
<b>6.5%</b>	取得価格合計 <b>227</b> 億円

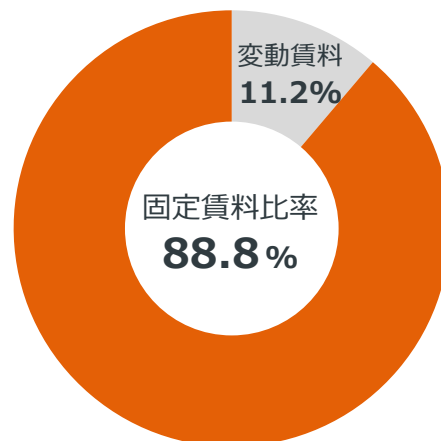
## 固定賃料のほか変動賃料の物件を厳選取得

### ▶ 長期賃貸借契約の締結



※ 取得価格をもとに算出しています。  
 ※ 2025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。

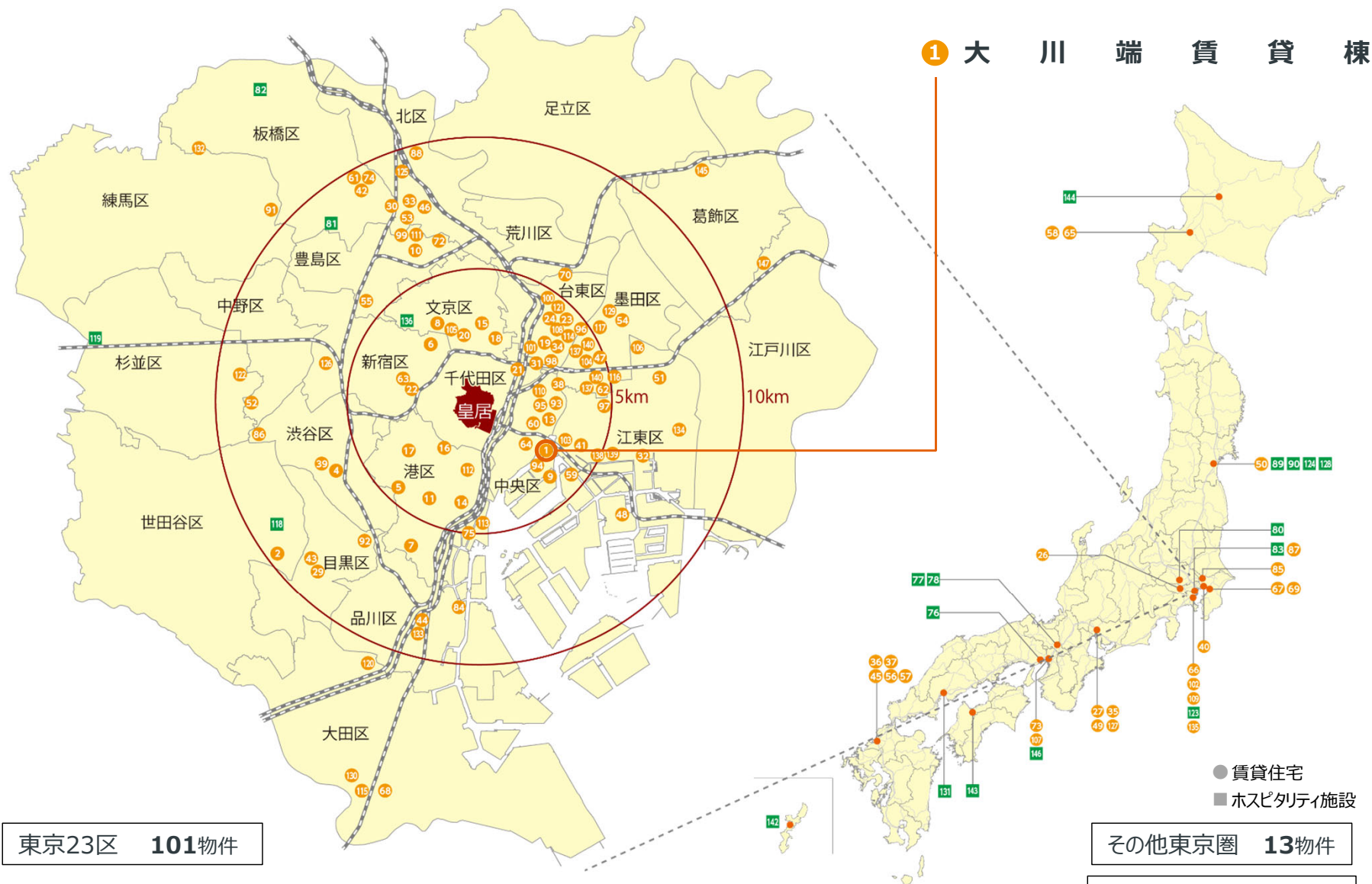
### ▶ 固定賃料が中心



※ 取得価格をもとに算出しています。  
 ※ 2025年8月31日時点の各物件における賃貸借契約に基づき算出しています。

### ▶ 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 (民泊含む)	株式会社 SHRホテルズ
	株式会社 ホスピタリティ オペレーションズ
	株式会社 呉竹荘
	楽天ステイ 株式会社



※ 第39期末（2025年8月31日）現在のポートフォリオ140件を記載しています。  
囲み数字は、P53～57に記載の物件番号を示しています。

## 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。



リバーポイントタワー

パークサイドウイングス

都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



リバーポイントタワー



パークサイドウイングス

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	

## ロケーション・アクセス

### ■ 東京駅から2km圏に暮らす贅沢

東京駅から2km圏に位置する「大川端リバーシティ21」は銀座、丸の内、日本橋など東京の中心部にほど近く他の都心主要スポットにも電車でスムーズにアクセスできる良好な交通利便性を提供。



東京メトロ有楽町線  
/都営地下鉄大江戸線  
「月島」駅  
徒歩7分以内

東京メトロ日比谷線  
「八丁堀」駅  
徒歩13分以内

### ■ コンパクトでスマートな住環境

大川端リバーシティ21内には、各種の生活利便施設が整い、お住まいの方々の日々の暮らしを支えています。区立の小中学校も同じエリア内にあり、お子さまの成長を見守りやすい環境が整っています。



ピアウエストハウス

リバーポイントタワー

スポーツクラブ

パークサイドウイングス

小中学校

レストラン

スーパーマーケット

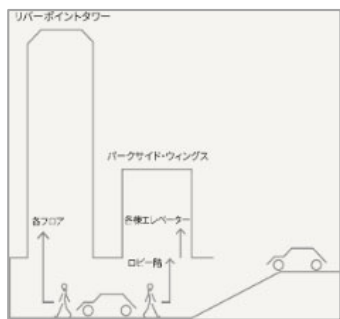
保育園

## セキュリティ・サービス

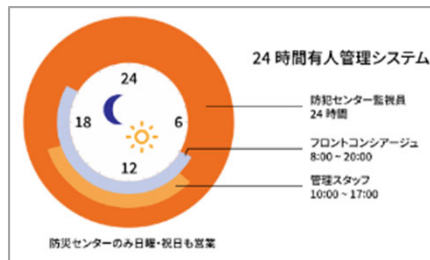
### ■ 優れたプライバシー性と確かなセキュリティの両立

不要な人目に触れない専用地下駐車場や24時間体制の有人セキュリティシステムなどを整備し、お住まいの方のプライバシーへの十分な配慮と、暮らしの安全を見守る確かなセキュリティを両立。大規模マンションならではの付加価値をご提供。

#### ◆ 居住棟までダイレクトアプローチの専用地下駐車場

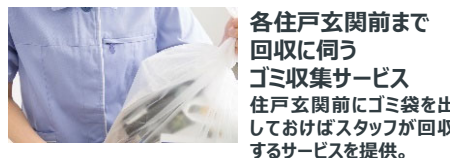


#### ◆ 365日24時間有人監視によるセキュリティシステム



### ■ きめ細やかな対応が支える、安心感のある暮らし

「リバーポイントタワー」「パークサイドウィングス」各棟にはそれぞれフロントコンシエージュが待機しており、きめ細やかな居住者サービスを行っています。また敷地内管理棟の「ピアウエストハウス」では、各種フロントサービスのほか、常駐スタッフが居住者のニーズを汲み取った生活サポートを提供。



各住戸玄関前まで回収に伺う  
ゴミ収集サービス  
住戸玄関前にゴミ袋を出しておけばスタッフが回収するサービスを提供。



預かり物  
お届けサービス  
留守中にお預かりしたお荷物を  
玄関先までお届けいたします。

#### 英語対応

フロントスタッフは英語対応。  
重要なお知らせは英文もご用意しています。

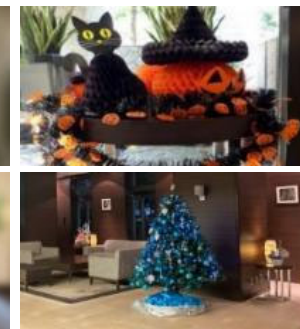
#### その他

防災備蓄品販売、不用品処分、包丁研ぎ、  
高齢者センターのご紹介、迷子捜索など入  
居者のお困りごとにお応えしています。

## コミュニティイベント

お住まいの方々の親睦を図るべく、お正月、ハロウィン、クリスマスなど、季節に合わせた館内装飾とイベントを実施しています。

地域のコミュニティと協働し、夏のカブトムシ採集やホタル祭り、お正月の餅つきなどを実施することも。

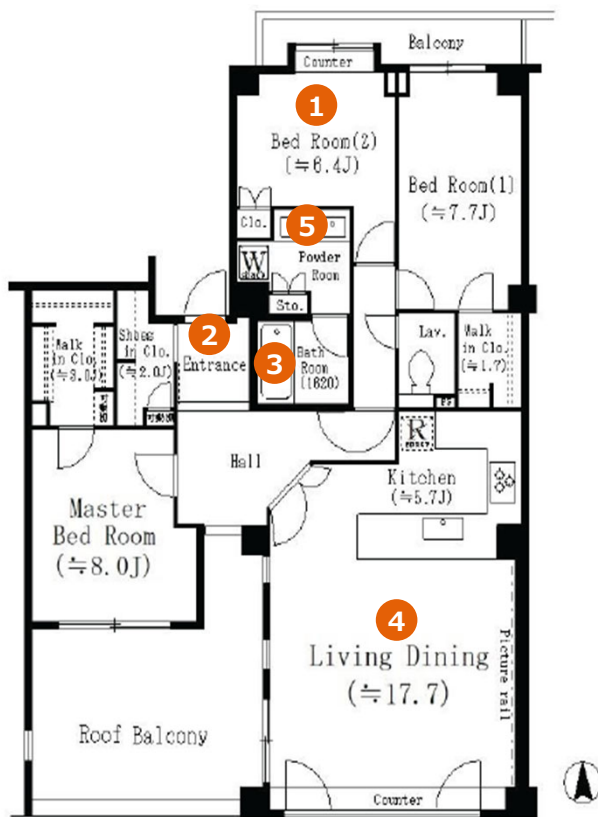




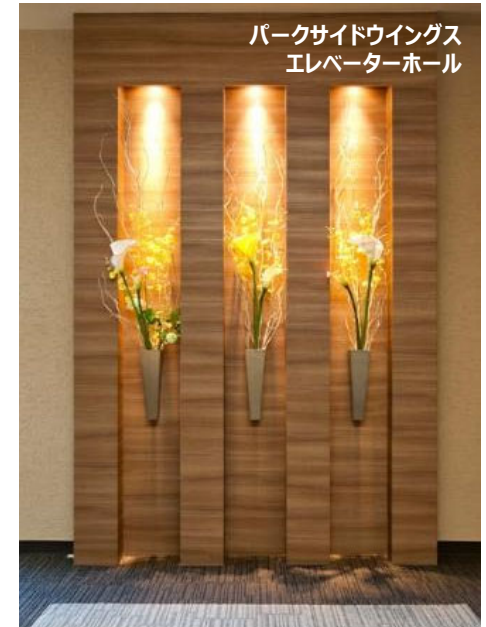
## バリューアップ投資

「リバーポイントタワー」「パークサイドウイングス」各棟の専有部は時代のニーズに合った間取りへの変更など、より住みやすい空間へと進化させるための先進的リノベーションを順次実施。住まいの快適性と機能性の維持・向上を図りつつ、採光や通風、生活動線などに配慮、心地よさや使いやすさを追求しています。

パークサイドウイングス  
3LDK+2Wic+Sic

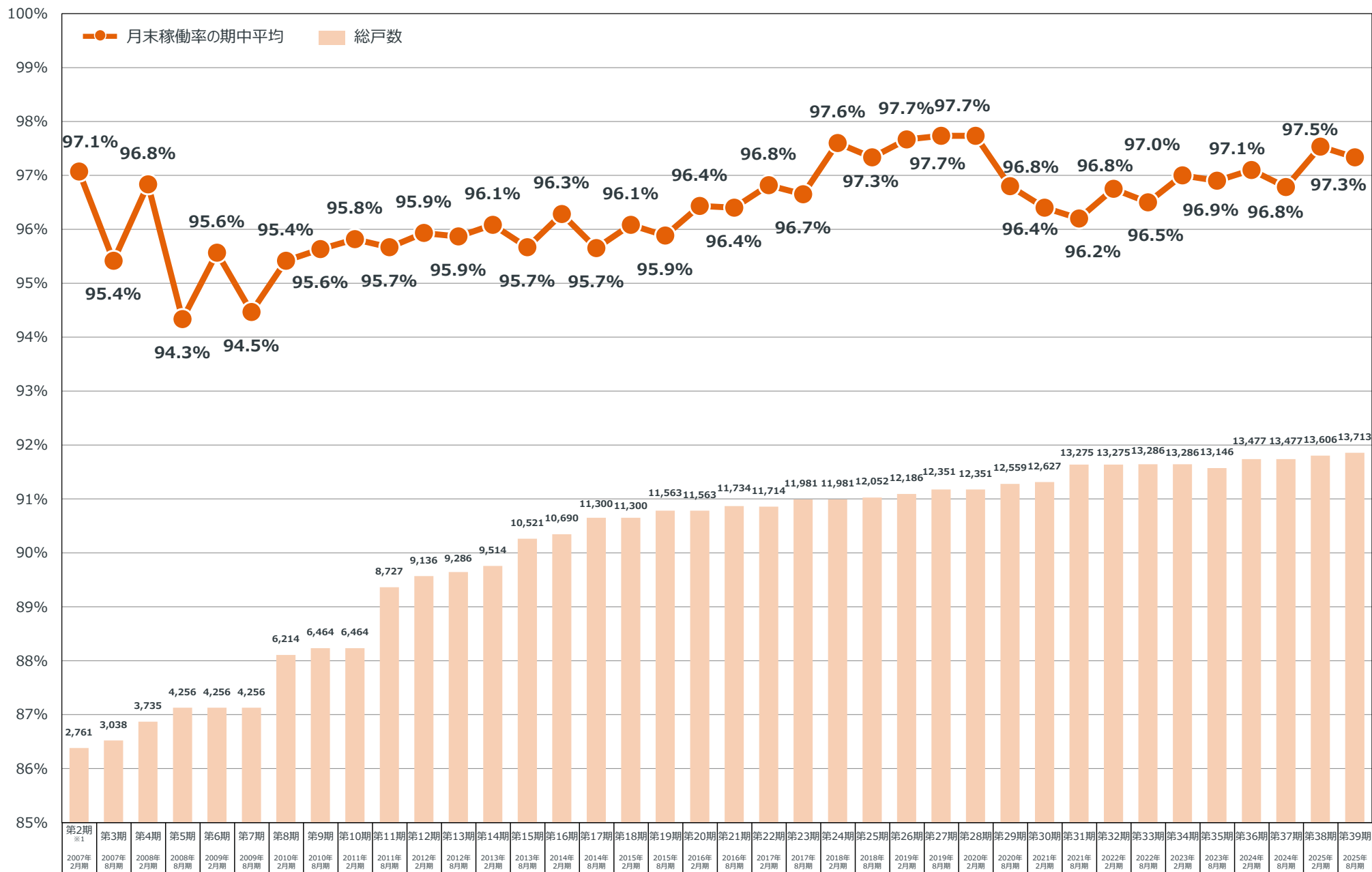


## GALLERY





# 稼働率推移（上場以降）

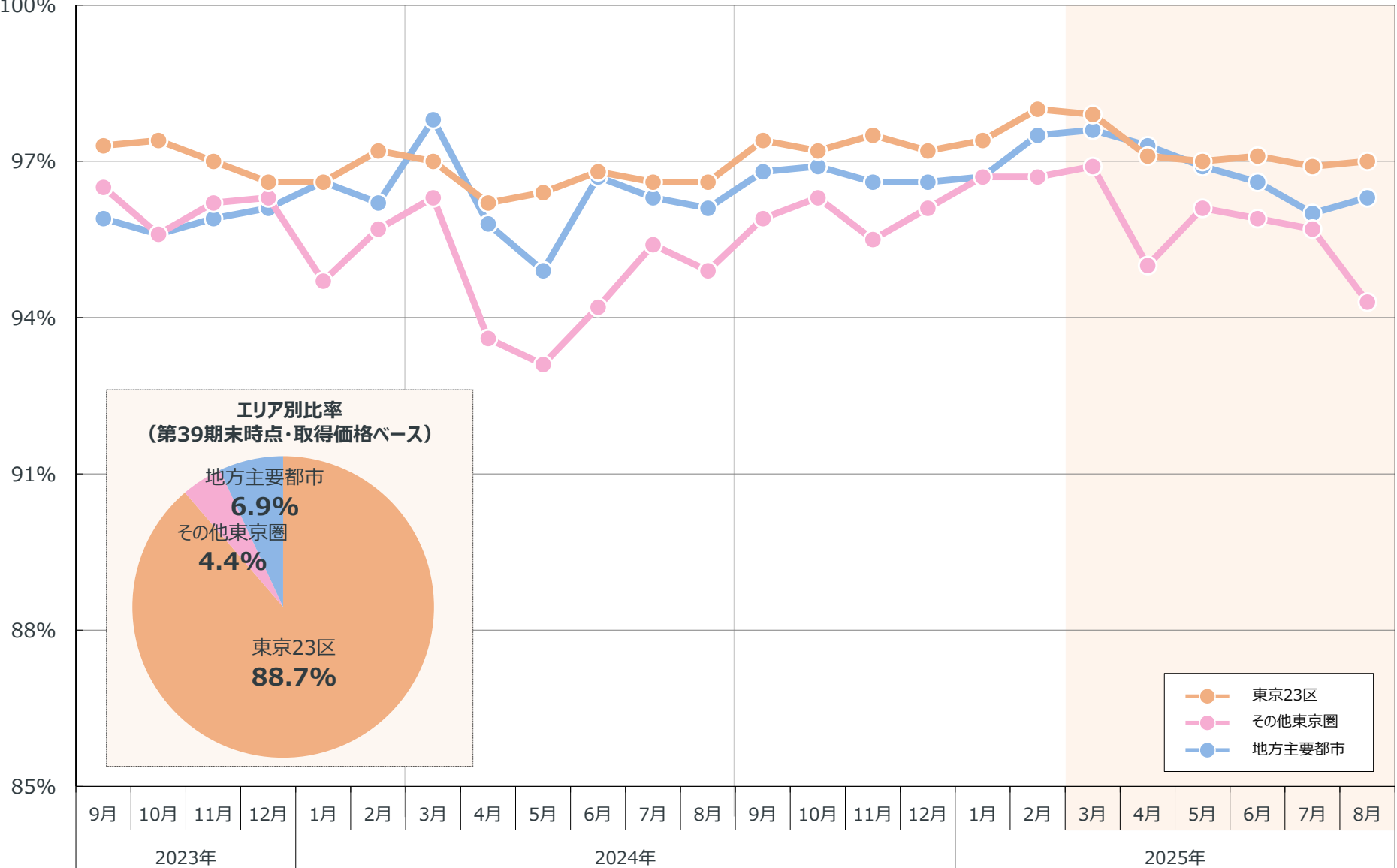


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。  
 ※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。



# 「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率  
100%



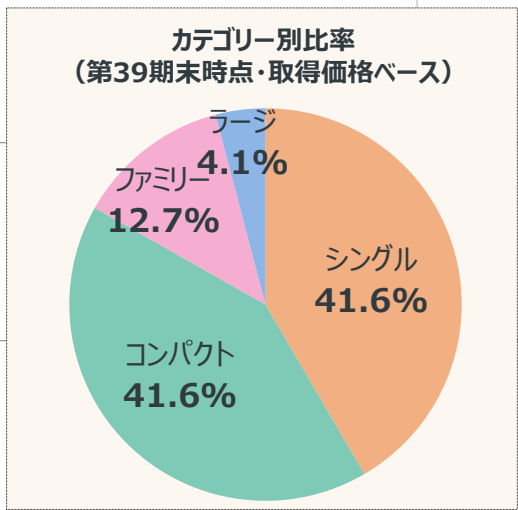
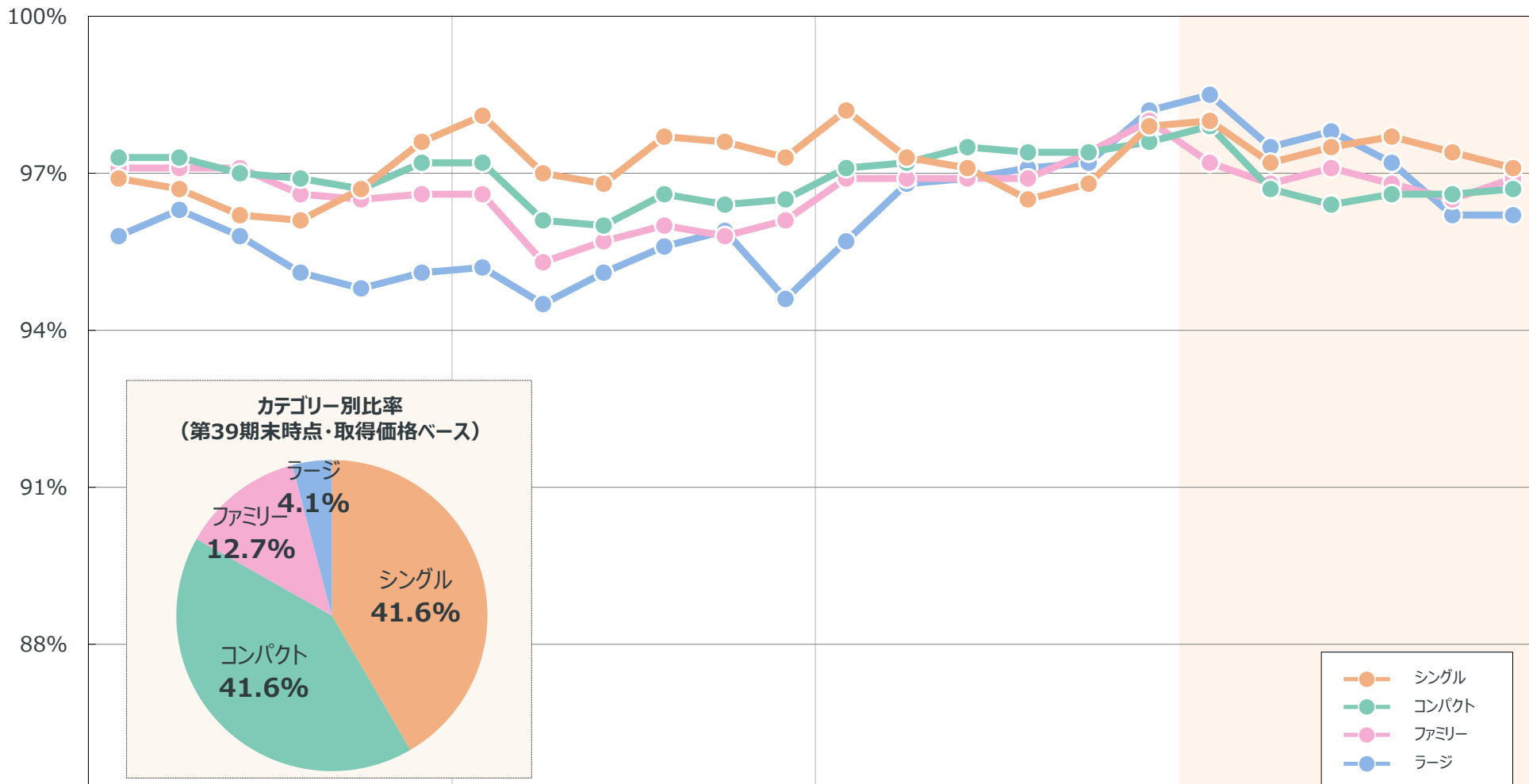
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	2023年				2024年								2025年											
東京23区	97.3%	97.4%	97.0%	96.6%	96.6%	97.2%	97.0%	96.2%	96.4%	96.8%	96.6%	96.6%	97.4%	97.2%	97.5%	97.2%	97.4%	98.0%	97.9%	97.1%	97.0%	97.1%	96.9%	97.0%
その他東京圏	96.5%	95.6%	96.2%	96.3%	94.7%	95.7%	96.3%	93.6%	93.1%	94.2%	95.4%	94.9%	95.9%	96.3%	95.5%	96.1%	96.7%	96.7%	96.9%	95.0%	96.1%	95.9%	95.7%	94.3%
地方主要都市	95.9%	95.6%	95.9%	96.1%	96.6%	96.2%	97.8%	95.8%	94.9%	96.7%	96.3%	96.1%	96.8%	96.9%	96.6%	96.6%	96.7%	97.5%	97.6%	97.3%	96.9%	96.6%	96.0%	96.3%

※ 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



	2023年				2024年								2025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	96.9%	96.7%	96.2%	96.1%	96.7%	97.6%	98.1%	97.0%	96.8%	97.7%	97.6%	97.3%	98.2%	97.3%	97.1%	96.5%	96.8%	97.9%	98.0%	97.2%	97.5%	97.7%	97.4%	97.1%
コンパクト	97.3%	97.3%	97.0%	96.9%	96.7%	97.2%	97.2%	96.1%	96.0%	96.6%	96.4%	96.5%	97.1%	97.2%	97.5%	97.4%	97.4%	97.6%	97.9%	96.7%	96.4%	96.6%	96.6%	96.7%
ファミリー	97.1%	97.1%	97.1%	96.6%	96.5%	96.6%	96.6%	95.3%	95.7%	96.0%	95.8%	96.1%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	97.4%	98.0%	97.2%	96.8%	97.1%	96.8%	96.5%	96.9%
ラージ	95.8%	96.3%	95.8%	95.1%	94.8%	95.1%	95.2%	94.5%	95.1%	95.6%	95.9%	94.6%	95.7%	96.8%	96.9%	97.1%	97.2%	98.2%	98.5%	97.5%	97.8%	97.2%	96.2%	96.2%

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



# 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	8.9	43,812.41	544	-	52	298	194	-	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	0.9	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	1.1	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	0.8	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	2.8	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	0.6	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
	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	0.3	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	1.1	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						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	2.1	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	0.3	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	4.1	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壺番館	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	1.7	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	0.3	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	2.6	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						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	2.5	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	1.8	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 ウエスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.3	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
145	パークキューブ亀有	東京都葛飾区	2000.01	2025.02	976	0.3	1,707.92	24	-	-	24	-	-	6.7
147	パークキューブ小岩	東京都江戸川区	1994.05	2025.03	1,360	0.4	2,243.84	39	-	38	-	1	-	5.2
東京23区小計					<b>287,996</b>	<b>82.8</b>	<b>406,339.56</b>	<b>9,175</b>	<b>3,484</b>	<b>3,943</b>	<b>1,243</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	87	66	11	-	-	10	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	0.3	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	0.6	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	0.4	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクセス大船	神奈川県横浜市栄区	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>4.1</b>	<b>27,628.81</b>	<b>833</b>	<b>614</b>	<b>114</b>	<b>91</b>	<b>-</b>	<b>14</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	0.5	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	0.4	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>6.5</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>324,977</b>	<b>93.5</b>	<b>499,540.18</b>	<b>11,714</b>	<b>4,856</b>	<b>4,852</b>	<b>1,482</b>	<b>474</b>	<b>50</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	0.1	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	0.5	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		
141	スマイルホテル西明石	兵庫県明石市	2003.01	2023.09	970	0.3	2,045.00	106	-	-	-	-	-	5.6		
142	スマイルホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市	2007.08	2023.09	1,120	0.3	2,772.69	128	-	-	-	-	-	3.1		
143	スマイルホテル松山	愛媛県松山市	2007.10	2023.09	1,010	0.3	2,186.25	97	-	-	-	-	-	2.8		
144	くれたけイン旭川	北海道旭川市	2003.07	2024.10	660	0.2	3,286.33	102	-	-	-	-	-	1.5		
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	大阪府大阪市中央区	2020.04	2025.03	2,552	0.7	2,691.88	68	-	-	-	-	-	5.6		
「ホスピタリティ施設」合計							22,709	6.5	52,924.28	1,999	-	-	-	-		
総合計							347,686	100.0	552,464.46	13,713	4,856	4,852	1,482	474	50	2.5

(ポートフォリオPML)※6

※ 2025年8月31日時点

※ 第39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39期末(2025年8月31日)時点における各戸のカテゴリーを記載しています。なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

※ 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139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38期				第39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	31,959	35,000	3.3%	3,040	31,862	35,200	3.3%	3,337	—	297
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,467	2,500	3.3%	1,032	1,460	2,510	3.3%	1,049	—	16
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,821	4,180	3.1%	1,358	2,910	4,140	3.2%	1,229	0.1%	▲129
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,564	2,300	3.1%	735	1,560	2,240	3.2%	679	0.1%	▲56
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,235	2,090	3.3%	854	1,231	2,100	3.3%	868	—	14
7	パークアクセス白金台	5,140	4,628	7,670	3.0%	3,041	4,632	7,700	3.0%	3,067	—	26
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,925	7,150	3.2%	3,224	3,913	7,140	3.3%	3,226	0.1%	1
9	パークアクセス月島	930	796	1,530	3.3%	733	794	1,530	3.3%	735	—	2
10	パークアクセス大塚	1,655	1,387	2,670	3.3%	1,282	1,437	2,700	3.3%	1,262	—	▲19
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,623	5,340	3.1%	1,716	3,615	5,440	3.1%	1,824	—	108
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,504	11,800	3.1%	5,295	6,480	11,900	3.1%	5,419	—	123
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,843	2,800	3.4%	956	1,840	2,880	3.4%	1,039	—	83
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,504	4,710	3.2%	2,205	2,500	4,710	3.2%	2,209	—	3
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,494	4,150	3.0%	1,655	2,489	4,170	3.0%	1,680	—	25
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,992	2,900	3.1%	907	1,987	2,960	3.1%	972	—	65
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,350	15,300	3.2%	6,949	8,331	15,300	3.2%	6,968	—	19
19	パークアクセス御徒町	1,070	891	1,660	3.3%	768	887	1,710	3.3%	822	—	54
20	パークキューブ本郷	1,760	1,617	2,870	3.2%	1,252	1,618	2,850	3.3%	1,231	0.1%	▲21
21	パークキューブ神田	2,454	2,299	3,920	3.2%	1,620	2,295	3,950	3.2%	1,654	—	34
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,811	2,970	3.2%	1,158	1,808	2,990	3.2%	1,181	—	23
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,154	4,150	3.3%	1,995	2,150	4,180	3.3%	2,029	—	34
24	パークキューブ上野	2,233	1,982	3,210	3.3%	1,227	1,984	3,270	3.3%	1,285	—	58
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,583	2,220	3.2%	636	1,578	2,230	3.2%	651	—	15
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,777	3,920	3.4%	1,142	2,765	3,960	3.4%	1,194	—	52
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,022	1,680	3.2%	657	1,055	1,700	3.2%	644	—	▲12
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,268	5,130	3.5%	1,861	3,256	5,170	3.5%	1,913	—	51
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,548	2,830	3.4%	1,281	1,542	2,860	3.4%	1,317	—	36
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,296	4,310	3.5%	2,013	2,288	4,350	3.5%	2,061	—	48
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,682	7,850	3.3%	3,167	4,662	7,920	3.3%	3,257	—	89
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,712	2,570	3.1%	857	1,707	2,700	3.1%	992	—	135



# 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38期				第39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	1,436	2,260	3.3%	823	1,432	2,290	3.3%	857	—	34
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,566	5,070	3.3%	1,503	3,554	5,120	3.3%	1,565	—	62
43	パークキューブ学芸大学	910	807	1,070	3.2%	262	858	1,080	3.2%	221	—	▲40
44	パークキューブ大井町	1,440	1,236	1,930	3.3%	693	1,231	2,000	3.3%	768	—	74
46	パークアクセス西ヶ原	840	727	1,260	3.6%	532	721	1,270	3.6%	548	—	15
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,243	2,550	3.4%	1,306	1,235	2,570	3.4%	1,334	—	27
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,241	14,000	3.6%	7,758	6,203	14,000	3.6%	7,796	—	38
51	パークアクセス亀戸	2,359	1,972	3,670	3.6%	1,697	1,958	3,720	3.6%	1,761	—	63
52	パークアクセス方南町	745	639	1,190	3.4%	550	633	1,190	3.4%	556	—	5
53	パークアクセス板橋	1,448	1,182	2,490	3.4%	1,307	1,172	2,520	3.4%	1,347	—	39
54	パークアクセス押上	1,193	982	2,000	3.6%	1,017	974	2,020	3.6%	1,045	—	28
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,123	1,910	3.3%	786	1,118	1,920	3.3%	801	—	14
59	パークアクセス豊洲	14,300	11,381	26,400	3.4%	15,018	11,298	26,800	3.4%	15,501	—	482
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,500	3,070	3.3%	1,569	1,490	3,090	3.3%	1,599	—	29
61	パークアクセス板橋本町	987	760	1,570	3.5%	809	752	1,600	3.5%	847	—	38
62	パークアクセス住吉	1,006	795	1,550	3.7%	754	788	1,570	3.7%	781	—	27
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,388	4,690	3.1%	2,301	2,371	4,740	3.1%	2,368	—	67
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,885	7,140	3.2%	3,254	3,870	7,260	3.2%	3,389	—	134
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	926	1,650	3.4%	723	920	1,660	3.4%	739	—	16
70	パークアクセス台東根岸	672	587	1,160	3.6%	572	581	1,180	3.6%	598	—	25
72	パークアクセス駒込	1,389	1,185	2,450	3.3%	1,264	1,178	2,470	3.3%	1,291	—	27
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,453	2,990	3.5%	1,536	1,438	3,060	3.5%	1,621	—	84
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,242	11,700	—	5,457	6,188	11,700	—	5,511	—	53
84	パークキューブ東品川	6,060	5,253	9,280	3.5%	4,026	5,226	9,380	3.5%	4,153	—	126
86	パークキューブ笹塚	2,200	1,992	3,110	3.3%	1,117	1,982	3,150	3.3%	1,167	—	50
88	パークアクセス東十条	1,700	1,574	2,700	3.4%	1,125	1,575	2,730	3.4%	1,154	—	28
91	パークキューブ平和台	1,204	1,133	1,860	3.6%	726	1,128	1,900	3.6%	771	—	44
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,441	16,900	3.1%	8,458	8,409	17,200	3.1%	8,790	—	332
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,496	4,590	3.3%	2,093	2,588	4,580	3.4%	1,991	0.1%	▲102
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,088	3,490	3.3%	1,401	2,083	3,480	3.4%	1,396	0.1%	▲5



# 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38期				第39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	1,057	1,900	3.3%	842	1,087	1,900	3.3%	812	—	▲29
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,163	2,220	3.4%	1,056	1,159	2,260	3.4%	1,100	—	43
97	パークアクセス清澄白河	696	641	1,060	3.4%	418	638	1,070	3.4%	431	—	12
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	981	1,680	3.4%	698	972	1,710	3.4%	737	—	38
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,269	2,360	3.4%	1,090	1,260	2,370	3.4%	1,109	—	19
100	パークアクセス上野	1,389	1,201	2,230	3.4%	1,028	1,192	2,300	3.4%	1,107	—	79
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,188	2,010	3.4%	821	1,180	2,020	3.4%	839	—	18
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,548	2,810	3.3%	1,261	1,535	2,830	3.3%	1,294	—	32
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,190	2,060	3.5%	869	1,181	2,070	3.5%	888	—	19
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,492	4,250	3.3%	1,757	2,487	4,250	3.3%	1,762	—	4
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,755	4,300	3.4%	1,544	2,749	4,300	3.4%	1,550	—	5
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,182	1,980	3.4%	797	1,176	2,010	3.4%	833	—	35
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,339	2,610	3.1%	1,270	1,332	2,630	3.1%	1,297	—	26
111	パークキューブ西ヶ原ステージ <sup>※3</sup>	4,110	3,362	5,540	—	2,177	3,317	5,680	—	2,362	—	184
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,329	12,100	3.0%	3,770	8,306	12,100	3.0%	3,793	—	23
113	パークアクセス芝浦	1,045	979	1,530	3.4%	550	974	1,530	3.4%	555	—	5
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,018	1,580	3.4%	561	1,013	1,610	3.4%	596	—	34
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	3,922	5,780	3.4%	1,857	3,903	5,820	3.4%	1,916	—	58
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,162	1,710	3.4%	547	1,155	1,720	3.4%	564	—	17
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	970	1,540	3.6%	569	963	1,550	3.6%	586	—	16
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,389	1,770	3.4%	380	1,382	1,780	3.4%	397	—	16
121	パークアクセス東上野	1,250	1,188	1,680	3.3%	491	1,183	1,690	3.3%	506	—	15
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,178	2,880	3.4%	701	2,163	2,890	3.4%	726	—	24
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,651	2,160	3.5%	508	1,642	2,180	3.5%	537	—	29
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,374	2,800	3.5%	425	2,367	2,840	3.5%	472	—	47
129	パークアクセス押上テラス	2,610	2,564	3,160	3.3%	595	2,552	3,190	3.3%	637	—	41
130	パークアクセス池上	1,260	1,239	1,570	3.3%	330	1,233	1,570	3.3%	336	—	5
132	パークアクセス赤塚 <sup>※2</sup>	2,420	2,407	2,720	3.6%	312	2,396	2,740	3.6%	343	—	30
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	5,853	7,540	3.0%	1,686	5,830	7,620	3.0%	1,789	—	102
134	パークアクセス東陽町・親水公園	6,380	6,420	7,780	3.4%	1,359	6,391	7,800	3.4%	1,408	—	49
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	3,200	3,206	4,080	3.3%	873	3,192	4,140	3.3%	947	—	74
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	4,660	4,700	5,710	3.2%	1,009	4,680	5,810	3.2%	1,129	—	119
139	パークアクセス木場キャナル イースト	1,830	1,849	2,250	3.2%	400	1,840	2,280	3.2%	439	—	38
140	パークアクセス菊川	2,410	2,434	3,040	3.3%	605	2,422	3,080	3.3%	657	—	52



# 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38期				第39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)
145	パークキューブ亀有	976	1,039	1,000	3.6%	▲39	1,054	1,000	3.6%	▲54	—	▲14
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	914	1,600	4.0%	685	907	1,600	4.1%	692	0.1%	6
40	パークアクセス西船橋	1,020	760	1,290	3.9%	529	756	1,300	3.9%	543	—	14
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,128	2,000	3.8%	871	1,117	2,000	3.8%	882	—	11
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,293	2,380	4.0%	1,086	1,281	2,390	4.0%	1,108	—	21
69	パークアクセス千葉	970	724	1,300	4.1%	575	717	1,310	4.1%	592	—	17
85	パークキューブ北松戸	1,200	953	1,630	4.3%	676	943	1,640	4.3%	696	—	19
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	1,862	3,310	3.7%	1,447	1,849	3,360	3.7%	1,510	—	63
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	950	1,710	3.7%	759	942	1,710	3.7%	767	—	7
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,349	2,240	3.6%	890	1,340	2,270	3.6%	929	—	39
135	パークアクセス大船	2,100	2,131	2,700	4.5%	568	2,122	2,710	4.5%	587	—	18
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,001	2,610	4.0%	608	1,993	2,610	4.0%	616	—	8
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,487	1,830	3.9%	342	1,553	1,830	3.9%	276	—	▲65
36	パークアクセス六本松	1,515	1,171	1,630	3.8%	458	1,163	1,630	3.8%	466	—	7
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,429	1,990	3.9%	560	1,423	2,020	3.9%	596	—	36
45	パークアクセス中呉服町	742	563	1,140	3.9%	576	557	1,160	3.9%	602	—	26
49	パークアクセス白壁	1,547	1,223	2,030	4.0%	806	1,211	2,030	4.0%	818	—	12
50	パークアクセス仙台	2,320	1,765	3,650	4.4%	1,884	1,743	3,650	4.4%	1,906	—	22
56	パークアクセス博多美野島	960	662	1,270	4.2%	607	661	1,270	4.2%	608	—	1
57	パークアクセス高宮東	605	363	789	4.2%	425	355	790	4.2%	434	—	9
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,255	2,330	4.3%	1,074	1,238	2,330	4.3%	1,091	—	17
65	パークアクセス新さっぽろ	827	569	1,140	4.5%	570	559	1,140	4.5%	580	—	10
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	1,901	3,090	3.9%	1,188	1,889	3,090	3.9%	1,200	—	12
107	パークキューブ北浜	1,970	1,727	2,450	3.9%	722	1,720	2,450	3.9%	729	—	7
127	パークアクセス金山WEST	1,770	1,930	2,110	4.0%	179	1,925	2,110	4.0%	184	—	4
77	ドーミー京都二条	991	751	1,440	4.6%	688	744	1,440	4.6%	695	—	7
78	駿台堀川寮	916	778	1,360	4.6%	581	774	1,360	4.6%	585	—	4
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,277	2,070	4.8%	792	1,267	2,070	4.8%	802	—	10
81	ドーミー中板橋	1,041	947	1,540	4.2%	592	938	1,540	4.2%	601	—	8
82	フィロソフィア西台	1,249	1,044	1,790	4.3%	745	1,034	1,790	4.3%	755	—	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38期				第39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	972	1,670	4.5%	697	963	1,670	4.5%	706	—	8
89	アルティス仙台花京院	540	442	744	4.7%	301	439	744	4.7%	304	—	3
90	アルティス仙台東町通	1,160	1,095	1,670	4.7%	574	1,080	1,670	4.7%	589	—	14
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	950	3.7%	179	770	952	3.7%	181	—	2
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,141	1,280	4.1%	138	1,140	1,280	4.1%	139	—	1
123	グランダ金沢八景	774	730	901	4.2%	170	725	901	4.2%	175	—	4
124	ドーミー上杉	1,050	1,173	1,200	4.9%	26	1,172	1,200	4.9%	27	—	0
128	ドーミー小田原	521	595	608	4.8%	12	593	608	4.8%	14	—	2
131	チサンホテル広島	1,880	2,017	1,860	4.8%	▲157	2,092	1,860	4.8%	▲232	—	▲75
136	キャンパステラス早稲田	1,810	1,829	2,000	3.8%	170	1,822	2,000	3.8%	177	—	7
141	スマイルホテル西明石	970	1,046	994	5.3%	▲52	1,040	994	5.3%	▲46	—	6
142	スマイルホテル沖縄那覇	1,120	1,202	1,240	4.4%	37	1,210	1,240	4.4%	29	—	▲7
143	スマイルホテル松山	1,010	1,088	1,040	5.0%	▲48	1,079	1,040	5.0%	▲39	—	9
144	くれたけイン旭川	660	727	839	5.2%	111	718	857	5.1%	138	▲0.1%	26
小計		343,774	310,010	491,885	—	181,874	309,131	495,666	—	186,534	—	4,660
【第39期取得物件】												
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	2,552	—	—	—	—	2,628	2,790	3.8%	161	—	161
147	パークキューブ小岩	1,360	—	—	—	—	1,444	1,400	5.3%	▲44	—	▲44
小計		3,912	—	—	—	—	4,072	4,190	—	117	—	117
合計		347,686	310,010	491,885	—	181,874	313,203	499,856	—	186,652	—	4,777

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第38期：2025年2月28日、第39期：2025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 パークアクセス赤塚における「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、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第38期は3.7%、第39期は3.7%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
88 物件	44 物件	6 物件	138 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39期						第38期					
				2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末	2025年2月末	2025年1月末	2024年12月末	2024年11月末	2024年10月末	2024年9月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	96.5%	96.1%	96.5%	96.4%	96.4%	96.3%	96.3%	95.4%	95.0%	94.9%	94.8%	94.2%
2	パークアクセス学芸大学	64	2,437.66	100.0%	96.9%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	95.1%	95.9%	97.5%	95.9%	100.0%
4	パークアクセス渋谷神南	75	2,766.62	94.0%	97.3%	97.9%	96.0%	95.7%	95.5%	96.5%	97.4%	96.1%	93.9%	91.7%	93.2%
5	パークアクセス青山骨董通り	40	1,537.24	95.1%	97.4%	97.4%	97.4%	98.3%	98.3%	92.9%	94.8%	96.5%	100.0%	98.2%	94.9%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	59	1,891.05	94.9%	95.0%	95.0%	96.2%	96.1%	98.6%	97.3%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%
7	パークアクセス白金台	99	4,704.44	97.4%	94.4%	96.1%	98.0%	97.7%	98.4%	99.4%	98.4%	97.0%	96.7%	98.7%	100.0%
8	パークアクセス文京ステージ	154	6,078.93	94.5%	95.8%	97.3%	97.3%	97.7%	98.9%	98.1%	96.8%	98.1%	98.3%	98.2%	99.5%
9	パークアクセス月島	30	1,383.99	100.0%	96.4%	90.6%	94.2%	97.1%	94.2%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	96.4%	97.1%
10	パークアクセス大塚	52	2,606.37	95.4%	89.2%	91.5%	93.9%	96.0%	92.3%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
11	パークアクセス南麻布	64	3,938.14	95.0%	95.0%	93.2%	95.0%	95.0%	95.5%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	97.5%
13	パークアクセス日本橋ステージ	185	10,025.40	97.5%	97.6%	98.0%	100.0%	98.1%	98.9%	97.9%	97.8%	98.1%	98.6%	99.3%	100.0%
14	パークアクセス浜松町	80	2,426.45	97.7%	98.8%	94.8%	94.8%	94.4%	100.0%	97.6%	93.0%	95.4%	98.8%	98.9%	98.9%
15	パークアクセス本郷の杜	87	3,317.94	100.0%	99.1%	98.7%	98.3%	98.1%	99.1%	98.7%	100.0%	100.0%	99.0%	97.7%	92.6%
16	パークアクセス溜池山王	70	2,710.69	96.5%	98.2%	98.2%	96.7%	98.5%	97.9%	98.9%	97.4%	98.5%	100.0%	99.0%	97.0%
17	パークアクセス六本木檜町公園	46	2,054.46	97.7%	94.4%	95.8%	95.6%	97.9%	97.6%	90.8%	95.1%	93.3%	98.2%	96.1%	96.1%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	98.8%	98.5%	97.5%	97.9%	98.0%	99.0%	99.3%	99.0%	97.2%	98.2%	97.3%	97.5%
19	パークアクセス御徒町	42	1,621.73	93.0%	97.7%	100.0%	98.1%	98.5%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	93.5%	96.6%	96.6%	98.3%	96.7%	96.6%	100.0%	98.2%	98.2%	98.4%	98.4%	100.0%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	100.0%	99.0%	99.0%	95.0%	98.0%	99.0%	99.0%	99.0%	98.1%	98.1%	98.1%	99.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	95.4%	95.4%	100.0%	97.7%	97.7%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	94.1%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	95.7%	97.0%	98.6%	94.3%	95.8%	100.0%	100.0%	96.7%	96.9%	98.6%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	97.7%	98.8%	98.8%	98.8%	98.9%	100.0%	97.7%	99.0%	100.0%	99.0%	99.0%	97.9%
29	パークアクセス目黒本町	60	1,884.77	98.6%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	97.1%	96.8%	98.6%	98.3%
30	パークアクセス新板橋	152	4,395.99	98.5%	97.4%	96.3%	98.4%	99.4%	96.8%	100.0%	100.0%	99.4%	97.7%	98.9%	98.7%
31	パークアクセス秋葉原	41	1,346.07	97.1%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	93.4%	90.5%	92.3%	90.5%	98.2%
32	パークアクセス東陽町	140	5,412.40	93.6%	95.0%	99.3%	97.2%	97.2%	97.9%	96.4%	97.1%	96.4%	96.4%	97.9%	98.6%
33	パークアクセス滝野川	49	2,924.75	97.1%	95.3%	91.6%	92.8%	94.7%	96.6%	92.9%	89.1%	92.8%	92.8%	96.5%	100.0%
34	パークアクセス浅草橋	79	3,400.78	97.9%	98.6%	97.2%	97.3%	97.0%	98.4%	94.0%	98.6%	98.6%	98.6%	94.7%	98.4%
38	パークアクセス日本橋浜町	118	6,999.83	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	97.6%	97.6%	98.9%	99.0%	99.0%	99.2%	99.0%	100.0%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	94.2%	82.5%	86.9%	95.4%	100.0%	100.0%
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	95.7%	96.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%





# 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39期						第38期					
				2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末	2025年2月末	2025年1月末	2024年12月末	2024年11月末	2024年10月末	2024年9月末
				稼働率											
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	98.8%	98.0%	95.8%	94.4%	97.1%	97.8%	99.0%	98.3%	96.0%	96.7%	98.1%	97.7%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	96.2%	100.0%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	97.3%	98.6%	97.0%	98.6%	100.0%	98.2%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	98.6%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	97.9%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	96.2%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	100.0%	96.6%	96.6%	98.9%	97.4%	100.0%	98.5%	98.5%	98.5%	98.0%	94.8%	98.5%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	95.7%	95.9%	96.3%	97.9%	98.9%	98.8%	98.9%	97.3%	96.9%	97.3%	98.1%	98.2%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	98.6%	98.1%	98.3%	97.5%	97.1%	97.9%	97.9%	98.2%	98.5%	99.1%	97.8%	97.9%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	100.0%	100.0%	97.2%	96.2%	96.2%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	96.9%	98.0%	91.7%	92.4%	96.0%	98.0%	98.4%	97.3%	97.1%	95.5%	98.4%	98.4%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	98.1%	96.1%	98.1%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	96.1%	98.1%	100.0%	100.0%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	100.0%	100.0%	95.1%	95.1%	95.1%	100.0%	100.0%	97.7%	95.3%	100.0%	94.9%	95.3%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	97.5%	97.0%	97.5%	97.5%	96.8%	98.8%	98.6%	98.7%	97.4%	98.1%	98.4%	97.9%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	96.8%	97.8%	95.6%	100.0%	97.8%	100.0%	95.6%	99.0%	99.0%	98.9%	97.8%	98.9%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	96.6%	94.4%	95.9%	96.6%	98.7%	98.5%	98.7%	97.2%	97.2%	97.2%	94.3%	98.5%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	97.3%	97.3%	97.3%	94.5%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	97.9%	97.8%	100.0%	99.2%	96.2%	96.1%	97.9%	95.5%	95.1%	97.5%	97.5%	97.2%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	99.2%	98.4%	97.6%	95.1%	95.8%	97.4%	96.4%	98.4%	96.0%	98.4%	97.7%	97.6%
68	パークアクセス蒲田壱番館	63	1,721.28	98.6%	100.0%	100.0%	98.4%	93.6%	97.7%	96.3%	94.9%	96.3%	97.1%	100.0%	97.3%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	98.0%	100.0%	98.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.8%	96.7%	96.7%	96.7%	98.8%	100.0%	94.7%	97.3%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	96.1%	96.2%	97.4%	93.6%	96.2%	97.4%	98.7%	97.4%	98.7%	97.3%	96.0%	97.4%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	96.4%	97.3%	98.0%	97.8%	98.1%	98.0%	97.9%	97.9%	97.3%	96.9%	96.8%	96.7%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	98.7%	97.8%	98.7%	97.1%	97.7%	99.6%	98.9%	99.6%	98.5%	97.5%	97.1%	97.6%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	97.5%	98.3%	97.5%	95.0%	96.7%	98.3%	97.5%	98.3%	96.6%	95.8%	95.8%	95.8%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	97.5%	96.6%	97.4%	98.2%	97.4%	96.5%	100.0%	100.0%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	97.9%	95.0%	94.7%	97.9%	97.7%	96.8%	100.0%	100.0%	94.8%	97.2%	88.2%	85.4%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	98.0%	96.9%	98.6%	97.7%	96.3%	97.0%	99.6%	97.3%	96.5%	97.0%	95.7%	94.6%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	96.4%	97.8%	95.5%	95.0%	97.7%	96.4%	96.2%	96.2%	97.5%	99.0%	100.0%	100.0%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	98.7%	98.8%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	97.6%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%	97.3%
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.6%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	93.7%	93.7%	97.5%	97.5%	96.2%	94.9%	95.1%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%



# 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39期						第38期					
				2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末	2025年2月末	2025年1月末	2024年12月末	2024年11月末	2024年10月末	2024年9月末
				稼働率											
97	パークアクセス清澄白河	36	1,159.84	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	97.7%	97.3%	92.7%	100.0%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	48	1,569.00	100.0%	97.0%	100.0%	93.3%	98.3%	96.4%	96.7%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%
99	パークアクセス西巢鴨	56	2,326.32	98.6%	97.3%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	96.1%	96.1%	97.6%	94.0%	95.4%
100	パークアクセス上野	59	1,992.29	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	93.3%	98.7%	97.9%	94.2%	98.7%	100.0%	97.9%	95.8%
101	パークアクセス秋葉原East	58	1,890.20	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	95.8%	97.2%
103	パークアクセス茅場町	72	2,355.07	92.8%	97.8%	96.3%	95.2%	91.4%	100.0%	93.9%	96.8%	98.3%	98.3%	98.9%	96.5%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	95.9%	96.3%	98.1%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	97.6%	100.0%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	100.0%	99.1%	98.2%	96.4%	100.0%	100.0%	97.2%	97.4%	97.5%	97.2%	96.3%	95.1%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	98.9%	98.3%	96.7%	99.4%	99.4%	100.0%	100.0%	98.8%	98.7%	99.4%	98.2%	99.4%
108	パークアクセス新御徒町East	49	1,847.01	97.6%	95.2%	100.0%	94.1%	98.6%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	97.6%	96.2%	100.0%
110	パークアクセス日本橋本町	49	1,808.12	98.3%	100.0%	100.0%	97.8%	93.5%	97.4%	100.0%	100.0%	97.4%	95.7%	98.3%	98.4%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	95.3%	93.9%	94.2%	96.4%	96.0%	97.2%	98.0%	95.7%	96.6%	95.2%	95.0%	95.6%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	99.4%	99.1%	98.7%	98.2%	97.6%	97.4%	98.3%	97.8%	98.5%	98.0%	98.0%	97.7%
113	パークアクセス芝浦	42	1,273.60	92.1%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	95.0%	98.0%
114	パークアクセス浅草・蔵前	45	1,456.35	96.0%	96.3%	100.0%	94.4%	98.0%	100.0%	98.3%	94.7%	91.5%	93.5%	92.2%	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	96.1%	98.4%	99.4%	98.1%	97.0%	97.1%	99.0%	97.9%	97.8%	99.5%	99.4%	99.5%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	96.2%	96.3%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	98.6%	100.0%
117	パークアクセス押上・隅田公園	49	1,610.49	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	96.7%	96.7%	98.4%
120	パークアクセス馬込レジデンス	55	1,621.94	96.7%	98.3%	98.3%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	94.8%	98.1%	97.5%	100.0%
121	パークアクセス東上野	45	1,460.10	96.3%	96.3%	94.6%	90.3%	95.2%	95.2%	98.2%	96.5%	97.0%	95.2%	97.0%	97.0%
122	パークアクセス東高円寺	85	2,679.96	100.0%	99.0%	100.0%	97.3%	97.4%	99.0%	99.0%	98.9%	98.9%	100.0%	99.0%	98.7%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	100.0%	94.7%	96.0%	95.9%	94.7%	94.8%	100.0%	96.0%	96.0%	97.4%	100.0%	98.7%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	92.9%	94.3%	94.4%	98.5%	97.1%	97.2%	97.2%	93.4%	94.4%	97.2%	95.8%	94.1%
129	パークアクセス押上テラス	80	2,498.08	91.2%	98.3%	95.6%	95.4%	91.2%	94.3%	98.3%	98.3%	95.7%	97.3%	95.7%	98.3%
130	パークアクセス池上	45	1,391.34	95.9%	96.1%	98.0%	92.1%	92.3%	97.1%	100.0%	94.8%	97.7%	97.7%	95.4%	100.0%
132	パークアクセス赤塚	88	2,403.67	94.8%	95.4%	97.1%	98.2%	98.1%	96.5%	97.5%	97.6%	97.6%	97.1%	97.0%	99.4%
133	パークキューブ大井町レジデンス	171	4,271.17	97.6%	98.1%	97.8%	99.3%	99.1%	100.0%	97.2%	98.6%	97.7%	99.5%	99.5%	97.9%
134	パークアクセス東陽町・親水公園	192	7,254.57	94.6%	97.5%	97.2%	95.3%	96.5%	99.1%	97.9%	96.9%	98.8%	99.1%	98.2%	96.5%
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	107	3,411.32	100.0%	97.6%	98.1%	97.3%	96.5%	100.0%	100.0%	95.6%	97.1%	98.5%	99.3%	100.0%
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	147	4,430.50	96.7%	97.0%	98.0%	98.0%	95.6%	99.4%	98.8%	97.4%	96.7%	96.6%	97.3%	98.7%
139	パークアクセス木場キャナル イースト	64	1,830.46	100.0%	98.0%	91.8%	95.2%	93.6%	98.5%	97.0%	95.0%	95.4%	97.1%	100.0%	98.6%



# 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(㎡)	第39期						第38期					
				2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末	2025年2月末	2025年1月末	2024年12月末	2024年11月末	2024年10月末	2024年9月末
				稼働率											
140	パークアクセス菊川	81	2,595.60	99.0%	97.6%	95.1%	97.6%	97.1%	99.0%	97.4%	98.5%	100.0%	97.3%	99.0%	95.5%
145	パークキューブ亀有	24	1,707.92	91.6%	87.4%	87.4%	91.6%	91.6%	95.8%	95.8%	—	—	—	—	—
147	パークキューブ小岩	39	2,243.84	77.6%	77.6%	80.1%	80.1%	85.1%	85.1%	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		9,175	406,339.56	97.0%	96.9%	97.1%	97.0%	97.1%	97.9%	98.0%	97.4%	97.2%	97.5%	97.2%	97.4%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	97.8%	95.5%	93.6%	93.6%	93.6%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	97.7%	94.0%	94.2%
40	パークアクセス西船橋	55	2,074.35	98.7%	98.7%	93.3%	93.3%	91.2%	97.8%	97.8%	98.7%	98.7%	95.0%	94.1%	100.0%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	91.4%	92.3%	93.3%	100.0%	98.2%	100.0%	97.2%	96.3%	97.2%	98.2%	98.2%	100.0%
67	パークアクセス千葉新町	87	3,318.15	93.4%	95.0%	96.4%	96.2%	92.6%	88.7%	89.2%	89.2%	90.9%	91.7%	90.4%	85.1%
69	パークアクセス千葉	91	2,270.32	90.1%	93.5%	94.6%	96.7%	96.7%	97.7%	98.8%	97.8%	94.5%	95.6%	97.8%	95.6%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	96.6%	97.5%	94.1%	94.1%	97.5%	98.3%	97.5%	99.2%	98.3%	95.8%	99.2%	99.2%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	93.4%	92.6%	97.7%	96.3%	95.6%	99.3%	98.6%	94.9%	96.3%	96.4%	99.3%	100.0%
102	パークアクセス横浜反町公園	63	1,682.46	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	97.1%	98.6%	100.0%	100.0%	96.6%	98.6%	98.6%	100.0%
109	パークアクセス横浜山下町	71	2,325.92	94.3%	98.9%	95.6%	93.8%	91.4%	93.1%	95.4%	96.5%	96.5%	96.5%	95.4%	97.6%
135	パークアクセス大船	73	4,752.68	93.2%	97.5%	98.7%	97.2%	95.8%	97.1%	95.8%	98.5%	96.0%	93.2%	97.2%	94.2%
その他東京圏小計		833	27,628.81	94.3%	95.7%	95.9%	96.1%	95.0%	96.9%	96.7%	96.7%	96.1%	95.5%	96.3%	95.9%
27	パークアクセス名駅南	169	5,565.13	95.3%	93.2%	96.3%	96.7%	97.2%	98.3%	96.6%	94.6%	94.8%	95.9%	96.3%	95.3%
35	パークアクセス丸の内	99	3,821.75	93.0%	90.2%	92.4%	96.0%	96.0%	94.9%	95.5%	95.5%	96.8%	96.8%	97.5%	95.4%
36	パークアクセス六本松	112	3,473.67	98.2%	98.2%	98.9%	98.2%	98.2%	98.9%	100.0%	100.0%	99.3%	97.5%	97.8%	100.0%
37	パークアクセス博多駅南	177	4,668.29	96.6%	98.2%	97.6%	95.1%	96.8%	97.9%	99.5%	99.3%	98.3%	97.0%	97.0%	98.1%
45	パークアクセス中呉服町	112	2,707.88	98.2%	98.2%	99.1%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%	96.4%	98.2%	98.2%	99.1%	98.2%
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	93.9%	93.9%	96.0%	95.5%	95.9%	95.9%	95.4%	94.2%	92.2%	93.9%	93.0%	92.1%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	93.2%	93.3%	91.9%	92.6%	95.1%	97.9%	97.3%	98.0%	99.0%	99.1%	99.2%	98.4%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	99.1%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	98.6%	97.2%	99.1%	98.1%	97.2%
57	パークアクセス高宮東	70	2,289.21	100.0%	97.4%	98.9%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	95.4%	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	95.0%	95.0%	95.7%	98.7%	98.0%	97.8%	100.0%	96.6%	95.3%	93.3%	97.4%	97.4%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	100.0%	100.0%	97.6%	96.4%	96.4%	95.4%	97.6%	97.6%	97.5%	97.8%	97.5%	97.5%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	96.2%	97.4%	97.4%	95.8%	98.4%	97.1%	89.2%	89.2%	90.3%	90.9%	90.5%	91.5%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	98.2%	97.9%	98.8%	98.2%	97.3%	97.3%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	98.5%	97.0%	98.5%	98.2%	95.3%	96.6%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	96.3%	96.0%	96.6%	96.9%	97.3%	97.6%	97.5%	96.7%	96.6%	96.6%	96.9%	96.8%
「賃貸住宅」合計		11,714	499,540.18	96.8%	96.7%	97.0%	97.0%	97.0%	97.8%	97.8%	97.2%	97.1%	97.2%	97.1%	97.2%



# 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(㎡)	第39期						第38期					
				2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末	2025年2月末	2025年1月末	2024年12月末	2024年11月末	2024年10月末	2024年9月末
				稼働率											
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%
141	スマイルホテル西明石	106	2,045.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
142	スマイルホテル沖縄那覇	128	2,772.69	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
143	スマイルホテル松山	97	2,186.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
144	くれたけイン旭川	102	3,286.33	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	68	2,691.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,999	52,924.28	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		13,713	552,464.46	97.1%	97.0%	97.3%	97.3%	97.3%	98.0%	98.0%	97.5%	97.3%	97.5%	97.4%	97.5%

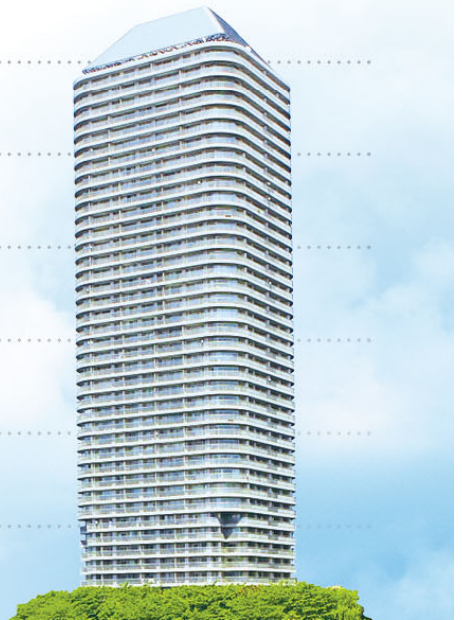
※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。  
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。  
 パークアクセス赤塚については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。  
 また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。



物件番号	物件名称	指標	第39期						第38期					
			2025年 8月	2025年 7月	2025年 6月	2025年 5月	2025年 4月	2025年 3月	2025年 2月	2025年 1月	2024年 12月	2024年 11月	2024年 10月	2024年 9月
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	客室稼働率	64.6%	69.1%	75.2%	62.7%	80.6%	72.6%	-	-	-	-	-	-
		ADR (円)	18,788	18,126	17,436	21,509	19,991	13,473	-	-	-	-	-	-
		RevPAR (円)	12,130	12,516	13,106	13,475	16,118	9,776	-	-	-	-	-	-

- ※ 本データは、オペレータから提供を受けた数値に基づいて記載しています。
- ※ 「ADR」は、1日当たり平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、「RevPAR（Revenue Per Available Room）」は、販売可能客室1室あたりの宿泊収入（宿泊売上高 ÷ 販売可能客室数）を示す指標です。
- ※ 客室稼働率は小数第2位、ADR・RevPARは小数第1位を四捨五入しています。

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





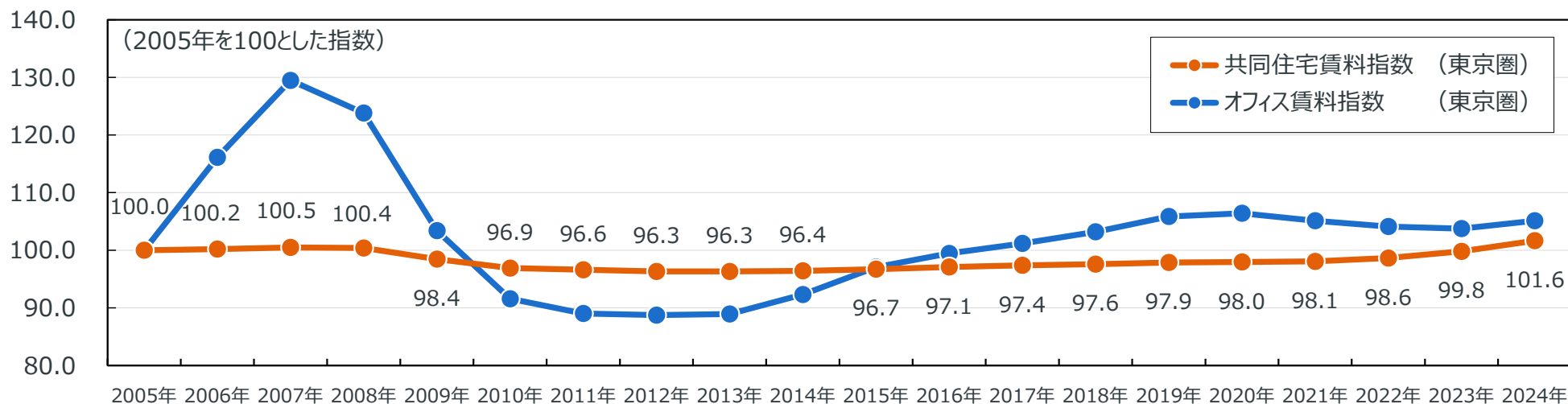
## Appendix (2)

# 事業環境

---

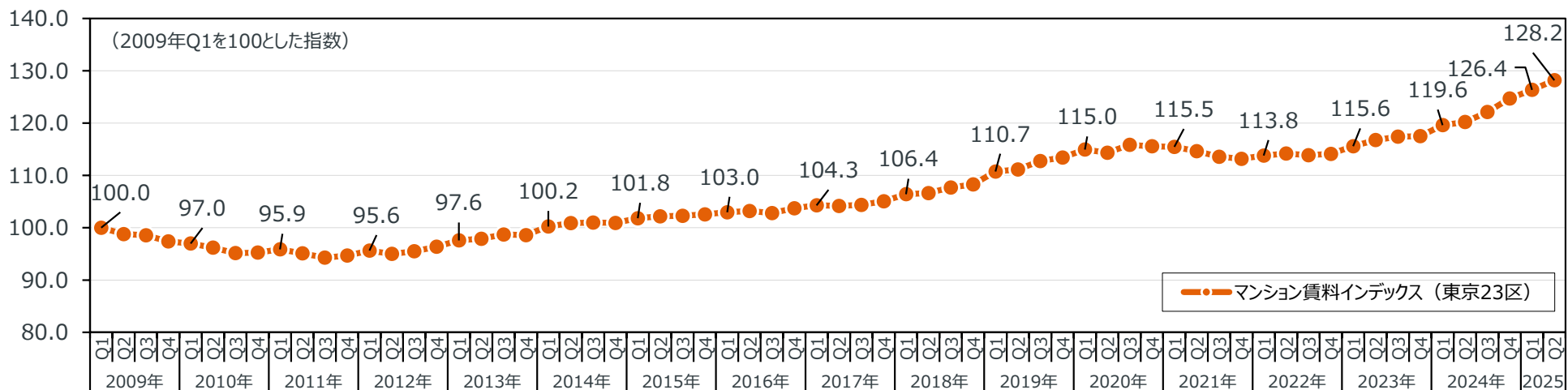


## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



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

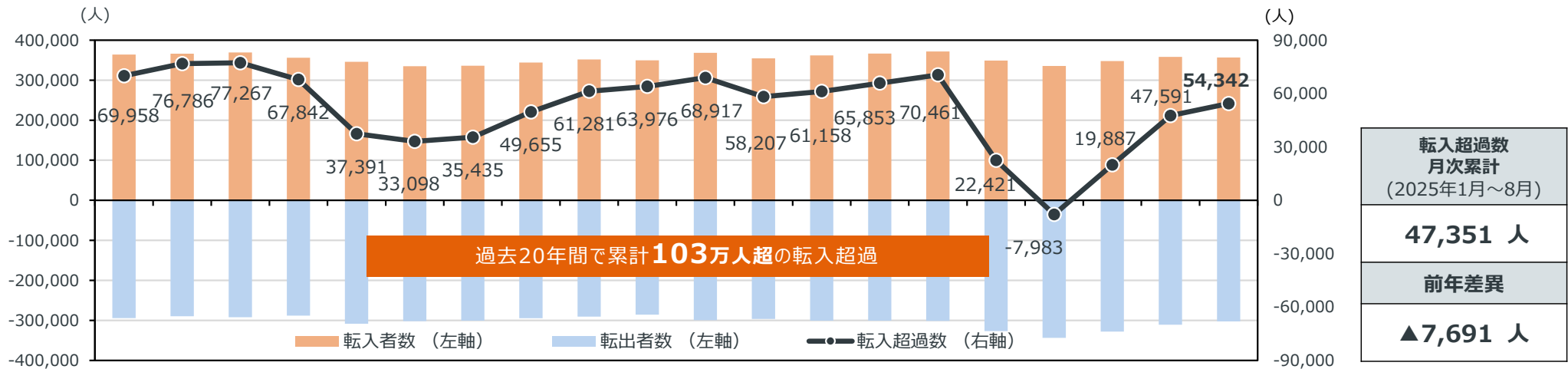
## 東京23区の住宅賃料は上昇が継続



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



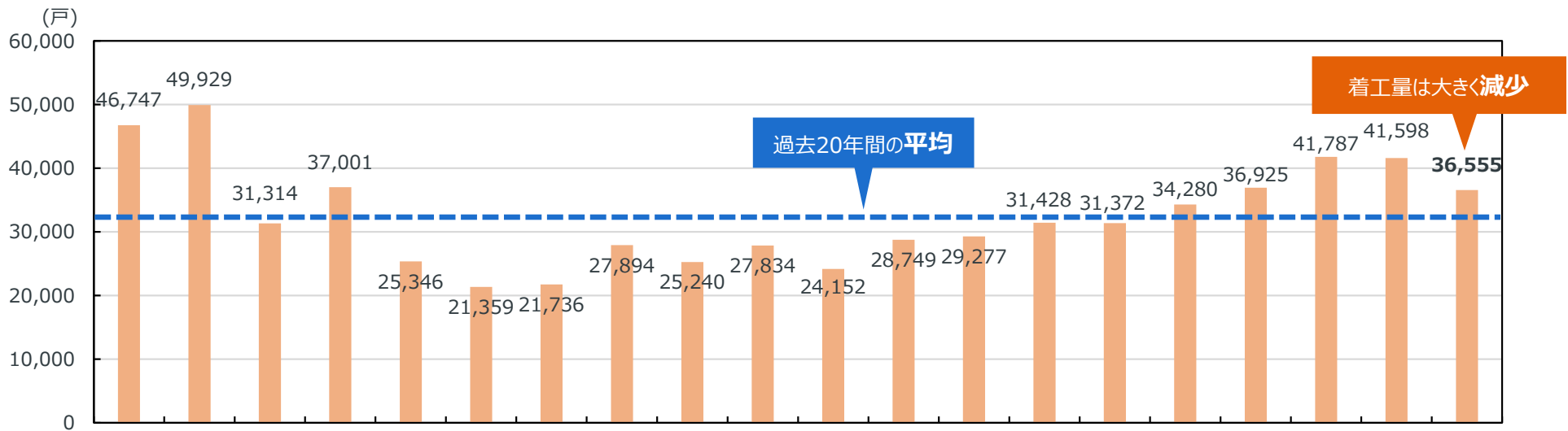
## 【需要】東京23区では転入超過が続く



転入超過数 月次累計 (2025年1月～8月)
<b>47,351 人</b>
前年差異
<b>▲7,691 人</b>

2005年 2006年 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 2024年  
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 【供給】東京都における賃貸マンションの着工量

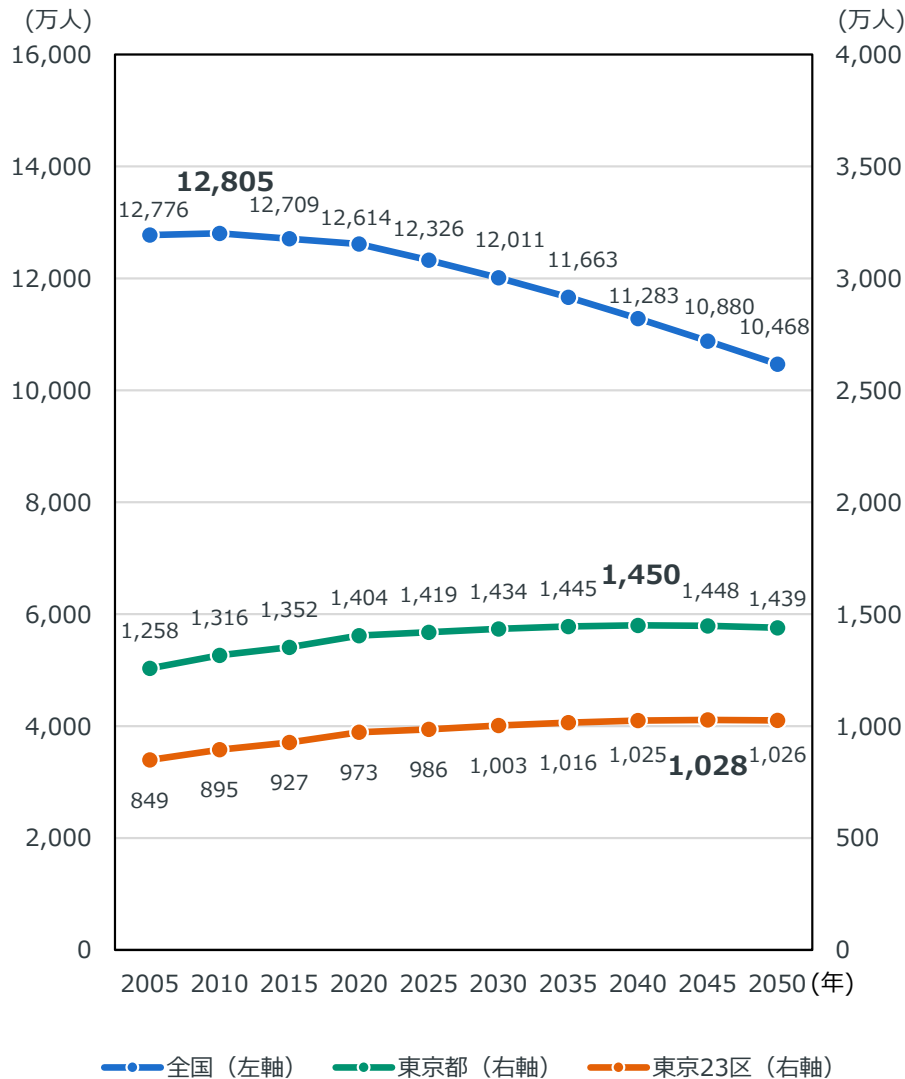


2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年 2024年  
出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

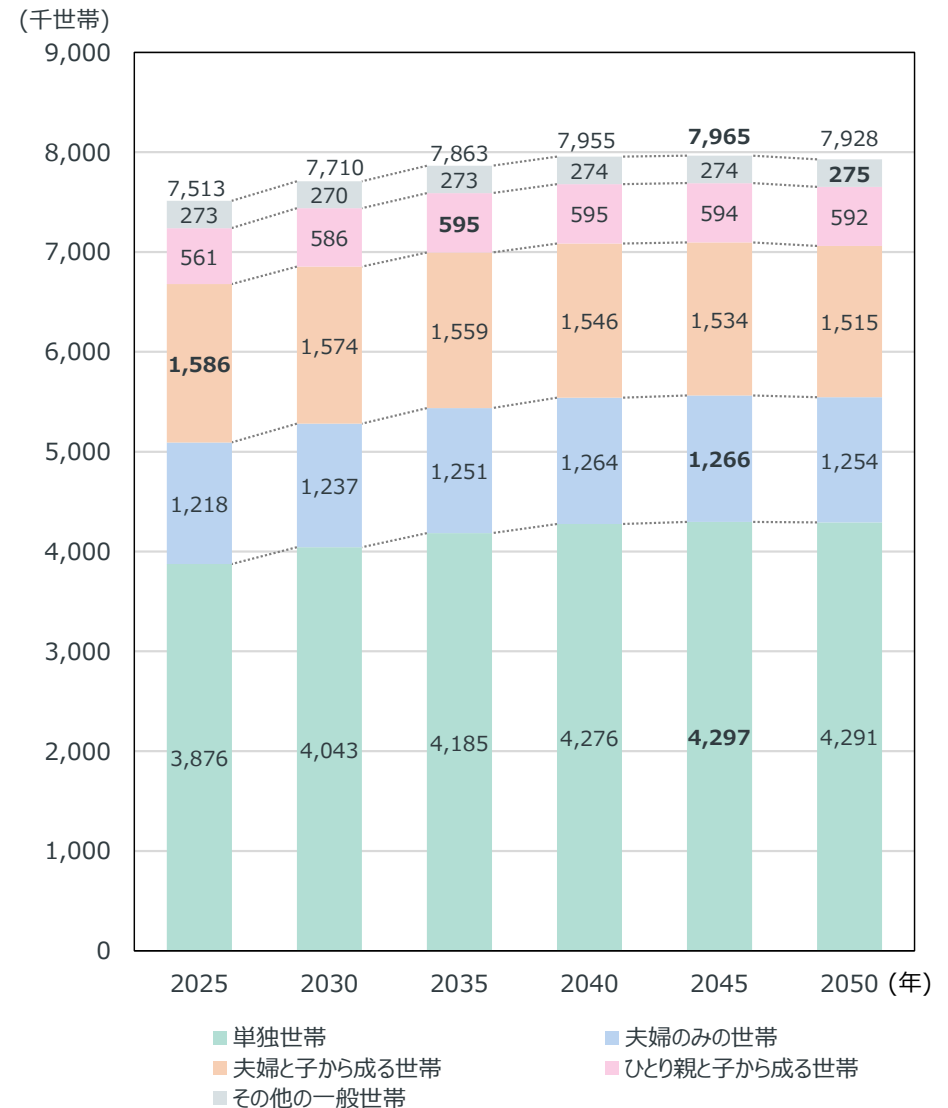


## 東京都の人口・世帯数は増加傾向

### ■ 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



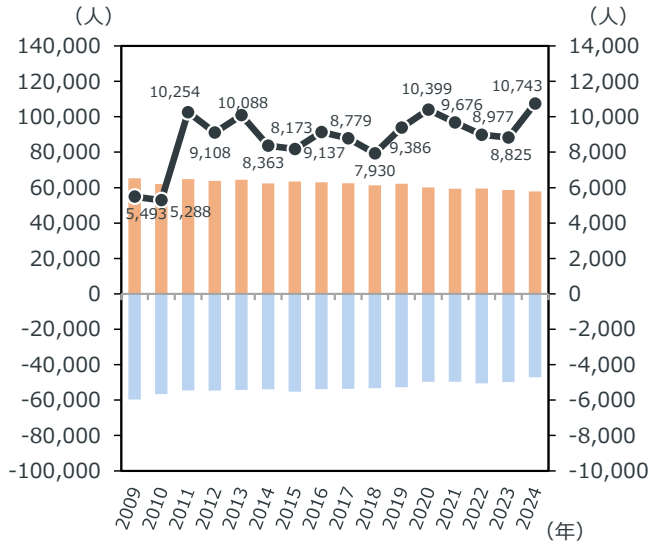
出所：総務省「国勢調査」、  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2023年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、  
 「日本の地域別将来推計人口(2023年推計)」

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、2024年推計)」

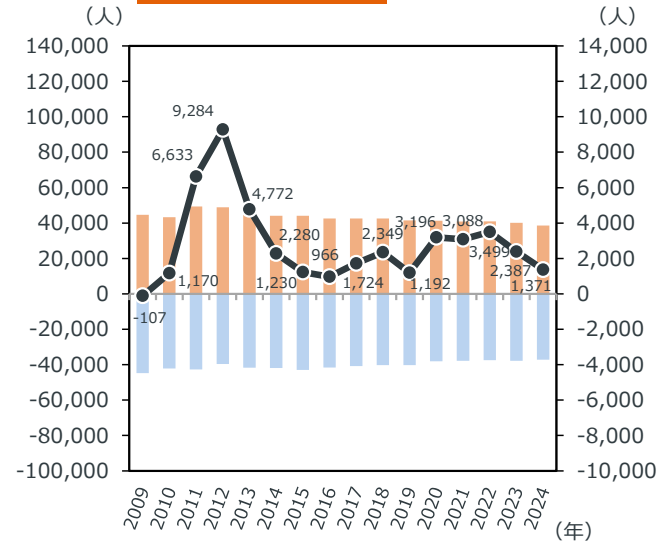


## 地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

### 札幌市

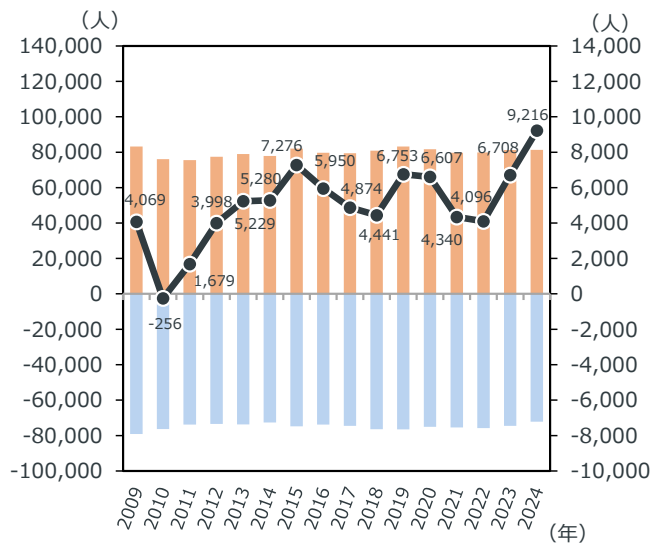


### 仙台市

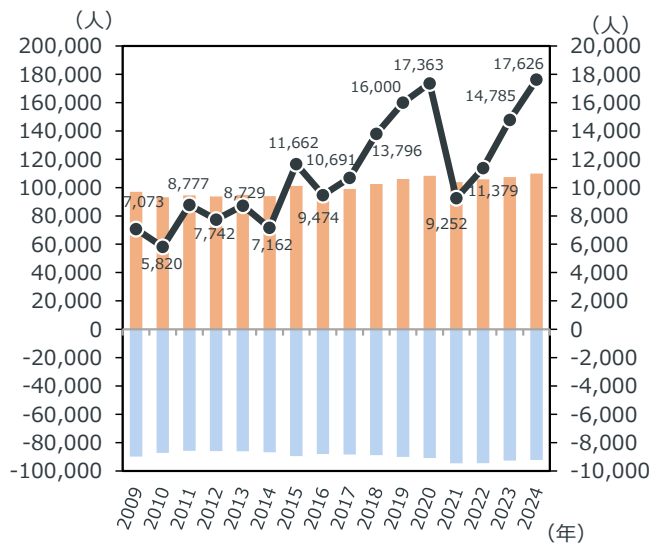


- 転入者数 (左軸)
- 転出者数 (左軸)
- 転入超過数 (右軸)

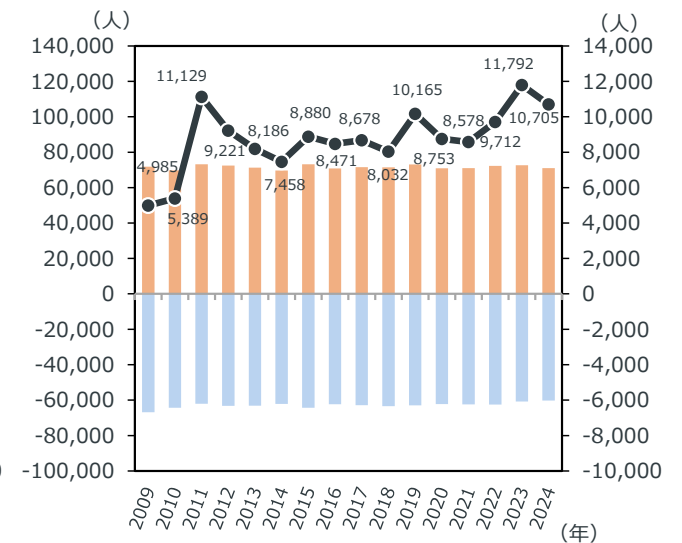
### 名古屋市



### 大阪市



### 福岡市

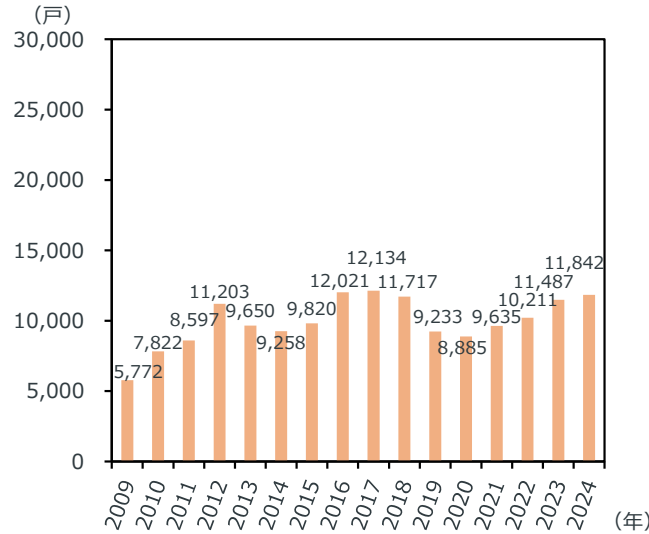


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

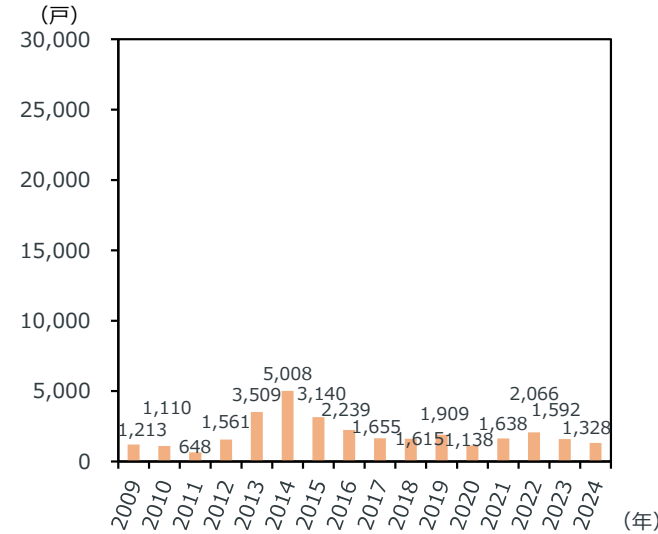


## 地方においても賃貸マンションの供給は限定的

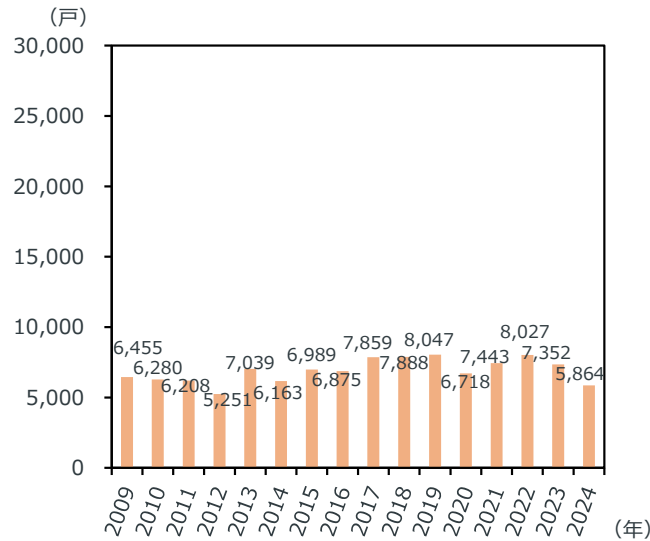
### 北海道



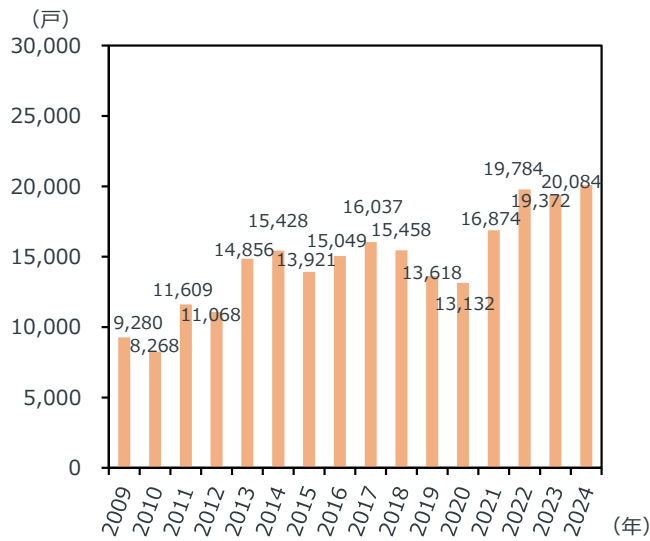
### 宮城県



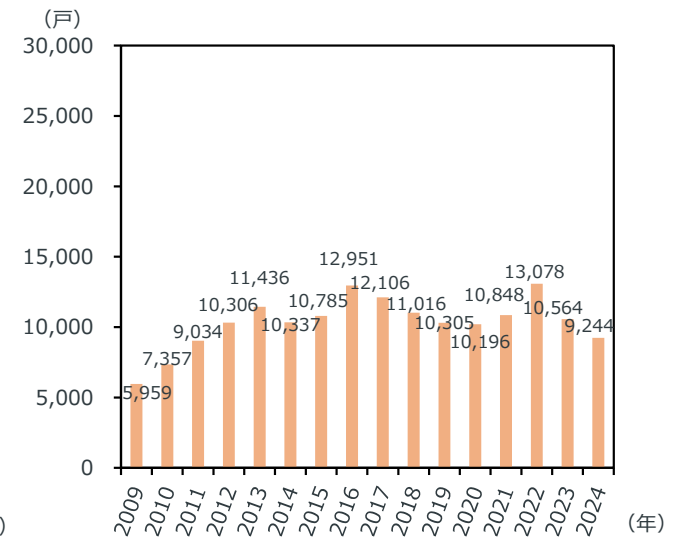
### 愛知県



### 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	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	用途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.63682% ※4	2025.08.29	2025.11.28	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	小計	2,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	0.72682% ※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
		1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0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			
		4,500	0.67500%	2024.02.29	2028.02.29	4.0年			
		500	1.54600%	2025.03.03	2035.02.28	10.0年			
		3,000	1.06900%	2025.05.28	2029.05.28	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.68182% ※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	0.91773% ※5	2023.08.31	2028.08.31	5.0年			
	日本生命保険相互会社	1,000	0.73500%	2024.10.01	2029.09.28	5.0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	1,000	0.96800%	2024.05.31	2029.10.31	5.5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			
		2,500	0.64000%	2024.02.06	2028.02.29	4.0年			
		1,000	0.84400%	2024.08.06	2028.08.31	4.0年			
	株式会社八十二銀行	1,500	1.64700%	2025.04.01	2033.03.31	8.0年			
		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			
	株式会社みずほ銀行	1,000	1.24300%	2024.09.17	2034.08.31	10.0年			
2,000		0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年				
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				
株式会社中国銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年				
	2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0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	8.0年				
	1,000	1.07300%	2024.11.29	2030.11.29	6.0年				



# 有利子負債の概要

長期借入金	株式会社SBI新生銀行	1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		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			
		1,000	1.09273% ※5	2024.05.28	2034.05.31	10.0年			
		2,000	1.09273% ※5	2024.05.31	2034.05.31	10.0年			
		1,000	1.80600%	2025.08.29	2035.08.31	10.0年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0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			
		2,000	1.13527% ※6	2025.01.31	2034.01.31	9.0年			
		2,000	1.91690% ※8	2025.07.31	2034.07.31	9.0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			
	株式会社三菱UFJ銀行	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			
	農林中央金庫	3,000	0.44500%	2022.10.03	2026.09.30	4.0年			
		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			
	みずほ信託銀行株式会社	3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0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	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5年			
	株式会社山口銀行	2,000	0.97273% ※5	2022.08.23	2032.07.30	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	1.61300%	2024.05.31	2035.05.31	11.0年				
	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				
大樹生命保険株式会社	2,000	0.32500%	2022.04.04	2028.03.31	6.0年				
	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0年				
	1,000	1.24000%	2024.03.28	2034.03.31	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	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								
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
	株式会社伊予銀行	1,000	0.97273% ※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			
	株式会社千葉銀行	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			
		1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0年			
	住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年			
		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			
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0年			
		1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0年			
	株式会社百五銀行	1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年			
		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			
	株式会社関西みらい銀行	1,000	1.41600%	2025.01.08	2035.01.31	10.0年			
	株式会社埼玉りそな銀行	1,000	1.43700%	2025.02.03	2035.01.31	10.0年			
2,000		1.54600%	2025.03.03	2035.02.28	10.0年				
株式会社常陽銀行	1,000	1.58700%	2025.03.28	2033.03.31	8.0年				
株式会社京葉銀行	1,000	1.46100%	2025.07.16	2033.07.29	8.0年				
	小計	<b>160,500</b>							
	借入金合計	<b>162,500</b>							

	区分	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
	回号					
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
	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		<b>6,000</b>			

有利子負債合計	<b>168,500</b>
---------	----------------





- ※ 2025年8月31日時点
- ※ 第39期に調達した長期借入金は ■ 色で示しています。また、第40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との「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
  - ⑥2024年5月28日に実行した株式会社SBI新生銀行の長期借入金10億円
  - ⑦2024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10億円
  - ⑧2024年5月31日に実行した株式会社SBI新生銀行からの長期借入金20億円
  - ⑨2024年5月31日に実行した株式会社山口銀行からの長期借入金10億円
  - ⑩2025年7月16日に実行した株式会社京葉銀行からの長期借入金10億円
  - ⑪2025年8月29日に実行したSBI新生銀行からの長期借入金10億円
- ※4 当該借入の利率は2025年8月29日から2025年9月29日まで適用されるものです。
- ※5 当該借入の利率は2025年6月30日から2025年9月29日まで適用されるものです。
- ※6 当該借入の利率は2025年3月31日から2025年9月29日まで適用されるものです。
- ※7 上記借入のうち、以下の借入はシンジケートローンに基づき実行された融資です。
  - ①2025年3月3日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金5億円
  - ②2025年3月3日に実行した株式会社埼玉りそな銀行からの長期借入金20億円
- ※8 当該借入れの利率は変動金利ですが、金利変動リスクを回避する目的で実施した金利スワップ契約に基づき支払う固定金利の利率を記載しています。



# 運用状況等の推移

	単位	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39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	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期
運用日数	日	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
営業収益	百万円	11,560	11,986	12,217	12,434	12,344	13,049	12,586	12,703	12,828	13,195
賃貸事業収入	百万円	11,560	11,986	12,217	12,327	12,344	12,500	12,586	12,703	12,828	13,195
不動産等売却益	百万円	-	-	-	107	-	548	-	-	-	-
賃貸NOI <sup>※1</sup>	百万円	8,550	8,820	9,138	9,031	9,187	9,101	9,485	9,318	9,557	9,766
NOI利回り <sup>※2</sup>	%	5.4	5.3	5.5	5.3	5.5	5.3	5.6	5.4	5.6	5.6
減価償却費	百万円	1,982	2,050	2,048	2,022	1,967	1,930	1,900	1,897	1,903	1,930
賃貸事業損益	百万円	6,567	6,769	7,089	7,008	7,219	7,171	7,584	7,421	7,654	7,836
営業利益	百万円	5,266	5,428	5,726	5,726	5,835	6,256	6,170	5,991	6,202	6,341
経常利益	百万円	4,862	4,978	5,279	5,293	5,427	5,893	5,770	5,571	5,794	5,852
当期純利益	百万円	4,861	4,978	5,278	5,292	5,426	5,892	5,769	5,570	5,793	5,850
資本的支出	百万円	337	256	506	632	526	811	938	1,183	1,067	944
総資産額	百万円	317,740	327,824	326,050	328,466	327,109	327,052	327,134	325,693	326,912	328,688
有利子負債総額	百万円	159,500	169,500	167,500	169,500	168,500	167,500	167,500	166,000	167,000	168,500
総資産LTV <sup>※3</sup>	%	50.2	51.7	51.4	51.6	51.5	51.2	51.2	51.0	51.1	51.3
鑑定LTV <sup>※4</sup>	%	37.4	37.7	36.8	36.0	35.2	34.2	33.7	32.9	32.8	32.7
純資産額	百万円	151,023	150,926	151,153	151,167	151,408	151,874	152,283	152,084	152,307	152,365
分配総額	百万円	5,074	5,052	5,278	5,185	5,426	5,359	5,769	5,570	5,792	5,850
発行済投資口総数	口	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	2,517,360 <sup>※6</sup>
1口当たり純資産額	円	299,964	299,772	300,222	300,249	300,728	301,653	302,467	302,072	302,514	60,525
1口当たり出資額	円	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	57,779
1口当たり分配金額	円	10,080	10,035	10,485	10,299	10,778	10,645	11,459	11,064	11,506	2,324
1口当たりNAV <sup>※5</sup>	円	505,293	532,123	546,488	572,875	591,009	613,344	627,958	646,428	652,248	132,347
期末投資口価格	円	594,000	661,000	605,000	683,000	607,000	657,000	568,000	659,000	115,200	123,400
期末帳簿価格 (A)	百万円	292,229	310,714	309,327	310,204	308,835	307,043	309,558	308,971	310,010	313,203
期末鑑定評価額 (B)	百万円	400,682	432,749	438,594	452,650	460,410	469,331	479,203	487,916	491,885	499,856
含み損益 (B) - (A)	百万円	108,452	122,034	129,266	142,445	151,574	162,287	169,644	178,944	181,874	186,652
投資物件数	件	129	134	134	134	134	133	136	136	138	140
取得価格	百万円	318,441	337,930	337,930	339,966	339,966	339,038	342,138	342,138	343,774	347,686
賃貸可能戸数	戸	12,627	13,275	13,275	13,286	13,286	13,146	13,477	13,477	13,606	13,713
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	11,001	11,567	11,567	11,648	11,648	11,648	11,648	11,648	11,675	11,714
ホスピタリティ施設	戸	1,626	1,708	1,708	1,638	1,638	1,498	1,829	1,829	1,931	1,999
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	515,985	538,154	538,154	539,260	539,260	535,531	542,534	542,534	547,528	552,464
月末稼働率の期中平均	%	96.4	96.2	96.8	96.5	97.0	96.9	97.1	96.8	97.5	97.3

※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

※6 2025年3月1日を効力発生日とする1口あたり5口の投資口分割を行いました。



# 貸借対照表及び損益計算書

## ■ 貸借対照表

		第38期末 (2025年2月末)	第39期末 (2025年8月末)	前期比増減
資産		326,912 百万円	328,688 百万円	+1,776 百万円
	現預金	13,475 百万円	12,071 百万円	▲1,404 百万円
	有形固定資産	309,625 百万円	312,853 百万円	+3,227 百万円
	その他	3,811 百万円	3,763 百万円	▲47 百万円
負債		174,605 百万円	176,323 百万円	+1,718 百万円
	有利子負債	167,000 百万円	168,500 百万円	+1,500 百万円
	預り敷金	3,722 百万円	3,718 百万円	▲4 百万円
	その他	3,882 百万円	4,105 百万円	+222 百万円
純資産		152,307 百万円	152,365 百万円	+58 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	-
	任意積立金	1,064 百万円	1,064 百万円	-
	未処分利益	5,793 百万円	5,851 百万円	+58 百万円

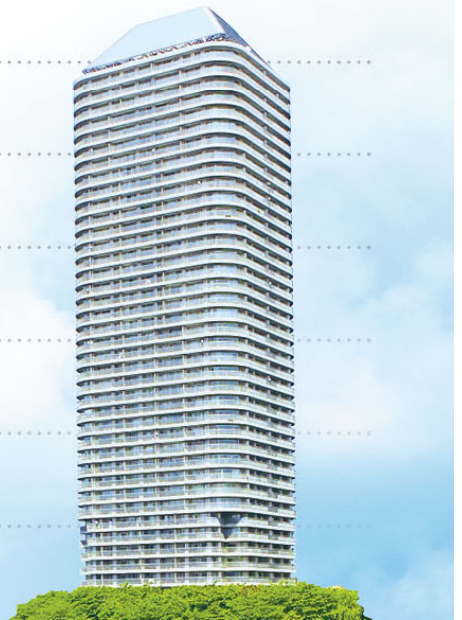
## ■ 損益計算書

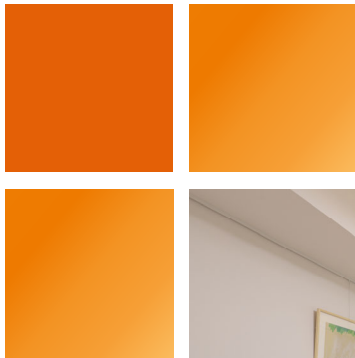
		第38期末 (2025年2月末)	第39期末 (2025年8月末)	前期比増減
賃貸事業収入		12,828 百万円	13,195 百万円	+366 百万円
	賃貸諸費用	2,591 百万円	2,740 百万円	+148 百万円
	公租公課	679 百万円	689 百万円	+9 百万円
	減価償却費	1,903 百万円	1,930 百万円	+27 百万円
賃貸事業費用		5,174 百万円	5,359 百万円	+185 百万円
賃貸事業利益		7,654 百万円	7,836 百万円	+181 百万円
不動産等売却益		-	-	-
資産運用報酬		980 百万円	1,002 百万円	+22 百万円
その他費用		471 百万円	492 百万円	+20 百万円
営業利益		6,202 百万円	6,341 百万円	+138 百万円
営業外損益		▲408 百万円	▲489 百万円	▲80 百万円
経常利益		5,794 百万円	5,852 百万円	+58 百万円
法人税等		0 百万円	1 百万円	+0 百万円
当期純利益		5,793 百万円	5,850 百万円	+57 百万円
内部留保繰入		-	-	-
分配金総額		5,792 百万円	5,850 百万円	+57 百万円
1口当たり分配金		2,301※1 円	2,324 円	+23 円
期末発行済投資口数		2,517,360※2 口	2,517,360 口	-

※1 第38期の数値は2025年3月1日を効力発生日とする1口あたり5口の投資口分割を実施したものと5で除し算出した数値です。

※2 2025年3月1日付で効力が発生した1口あたり5口の投資口分割実施後の発行済投資口数2,517,360口としています。

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.





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)

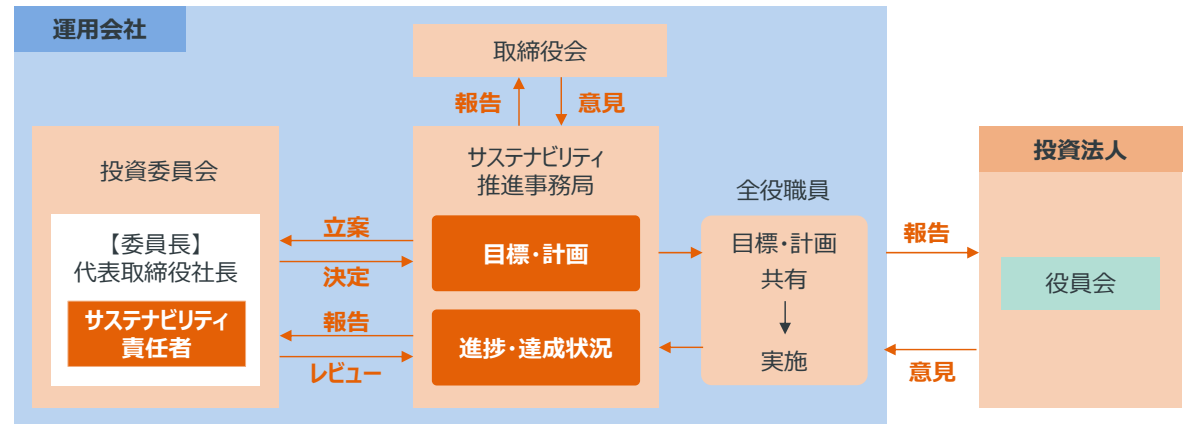
社内外の様々な主体との  
多様な連携・協力

ガバナンスに関する取り組み

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

### ■ 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、ESGを重要な経営課題のひとつと位置づけ、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/)

### ■ 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



レーティング 評価  
1 Star Green Star

#### ▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な  
A 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 提言への賛同	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 提言に基づく開示	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。	実施

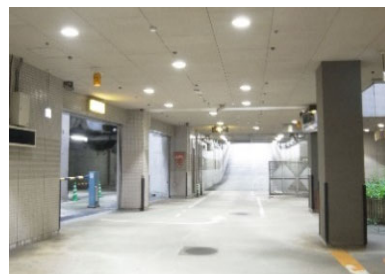
## LED照明の導入などにより環境負荷を低減

### ■ 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>排出削減を実現。



(2025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 (CASBEE不動産評価認証等)の取得を推進しています。



パークアクシス東陽町・親水公園

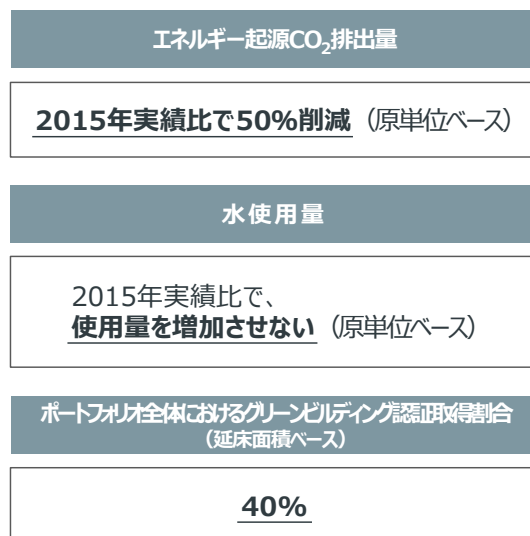
パークキューブ愛宕山タワー



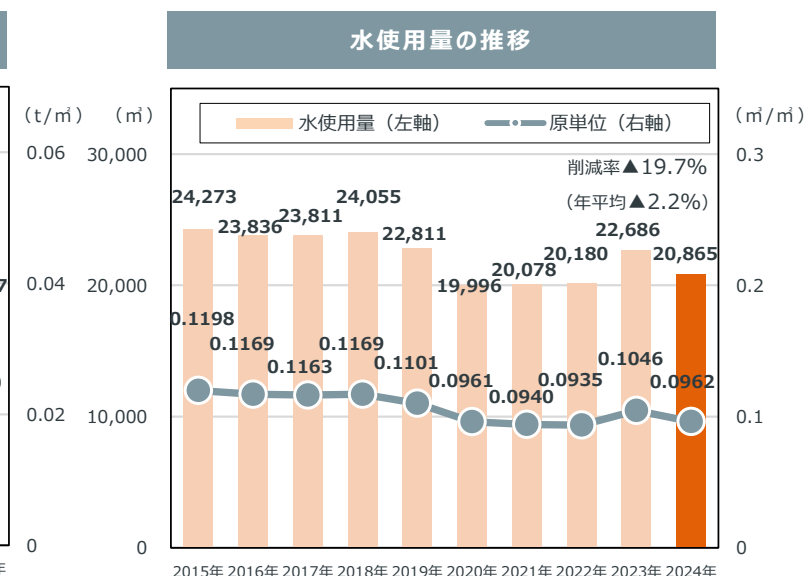
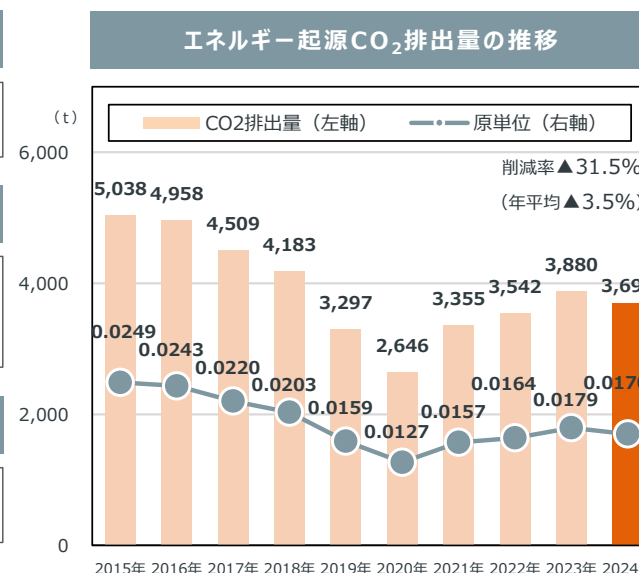
(2025年8月31日時点)

### ■ 環境パフォーマンス

#### ▶ 目標 (目標年: 2030年)



#### ▶ 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

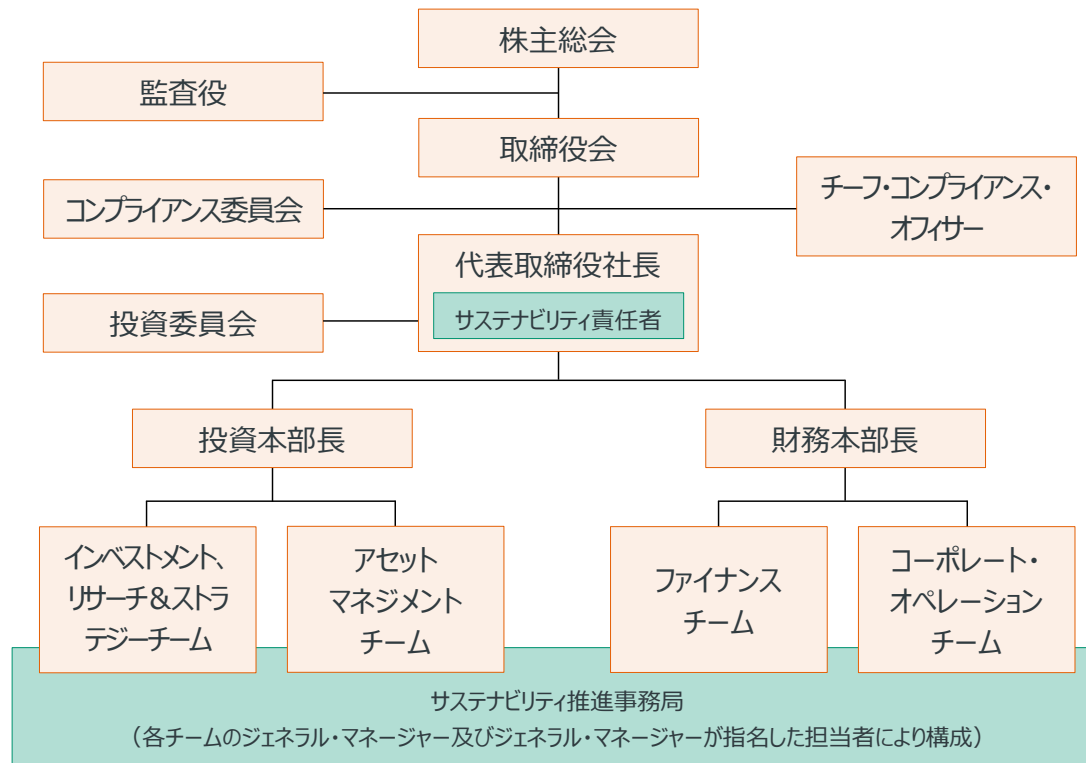
各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

### ■ 運用体制

#### 三井不動産アコモデーションファンド投資法人

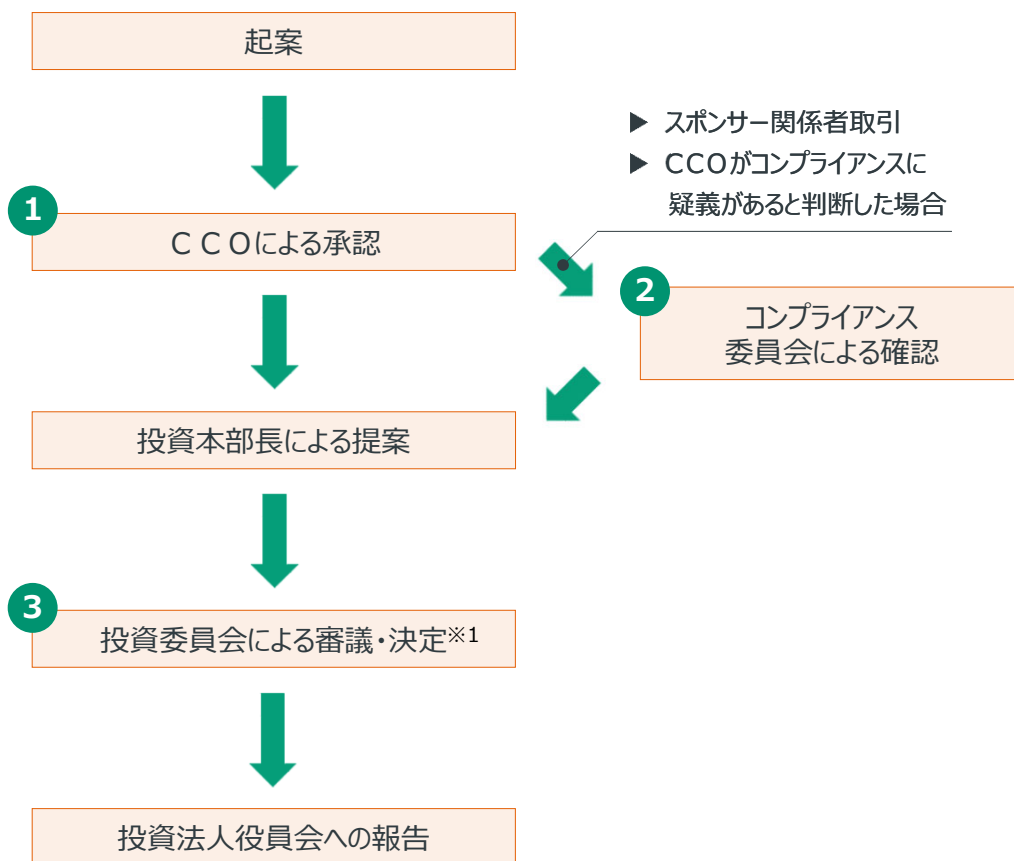


#### 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



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



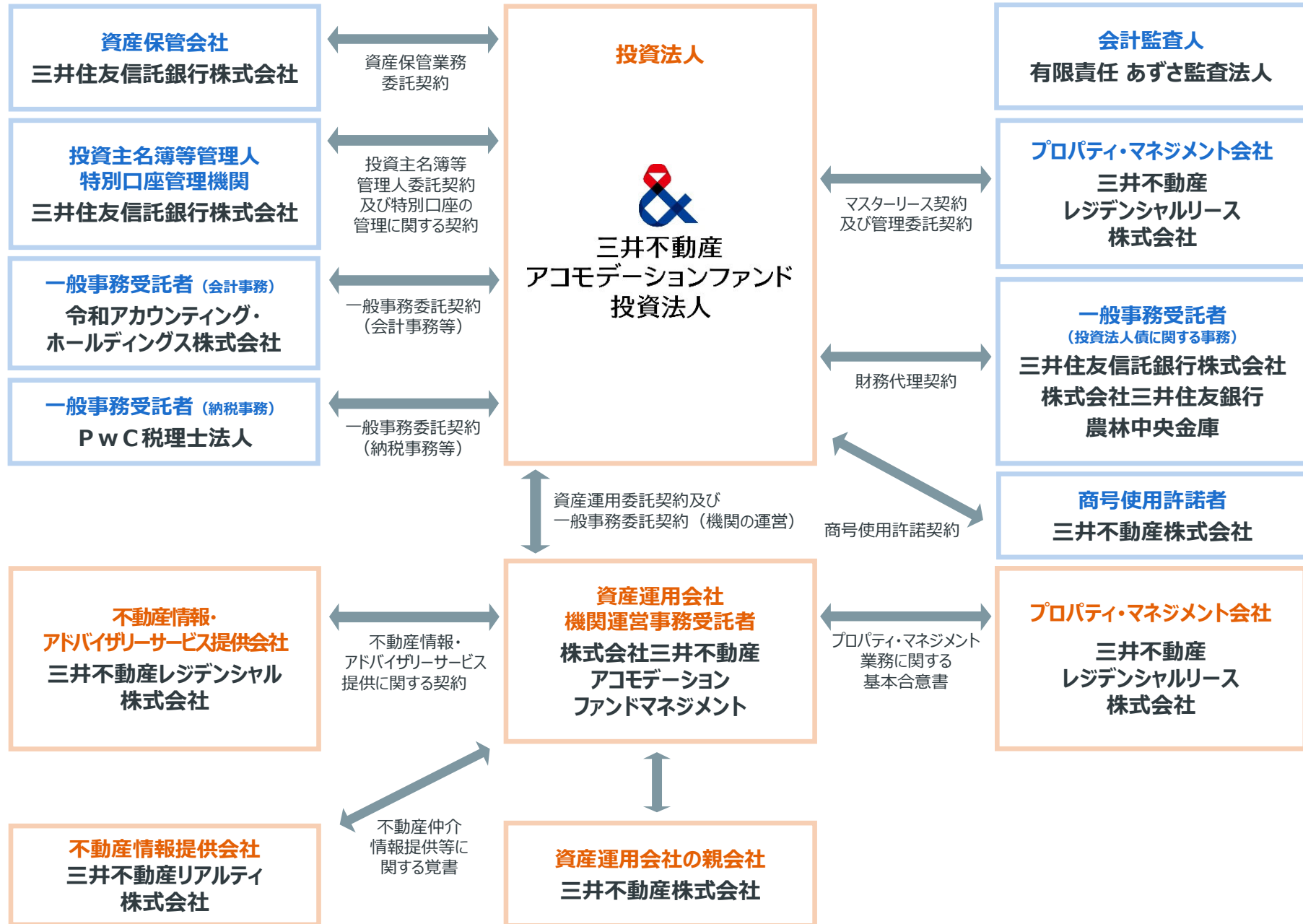
## Appendix (5)

# その他

---



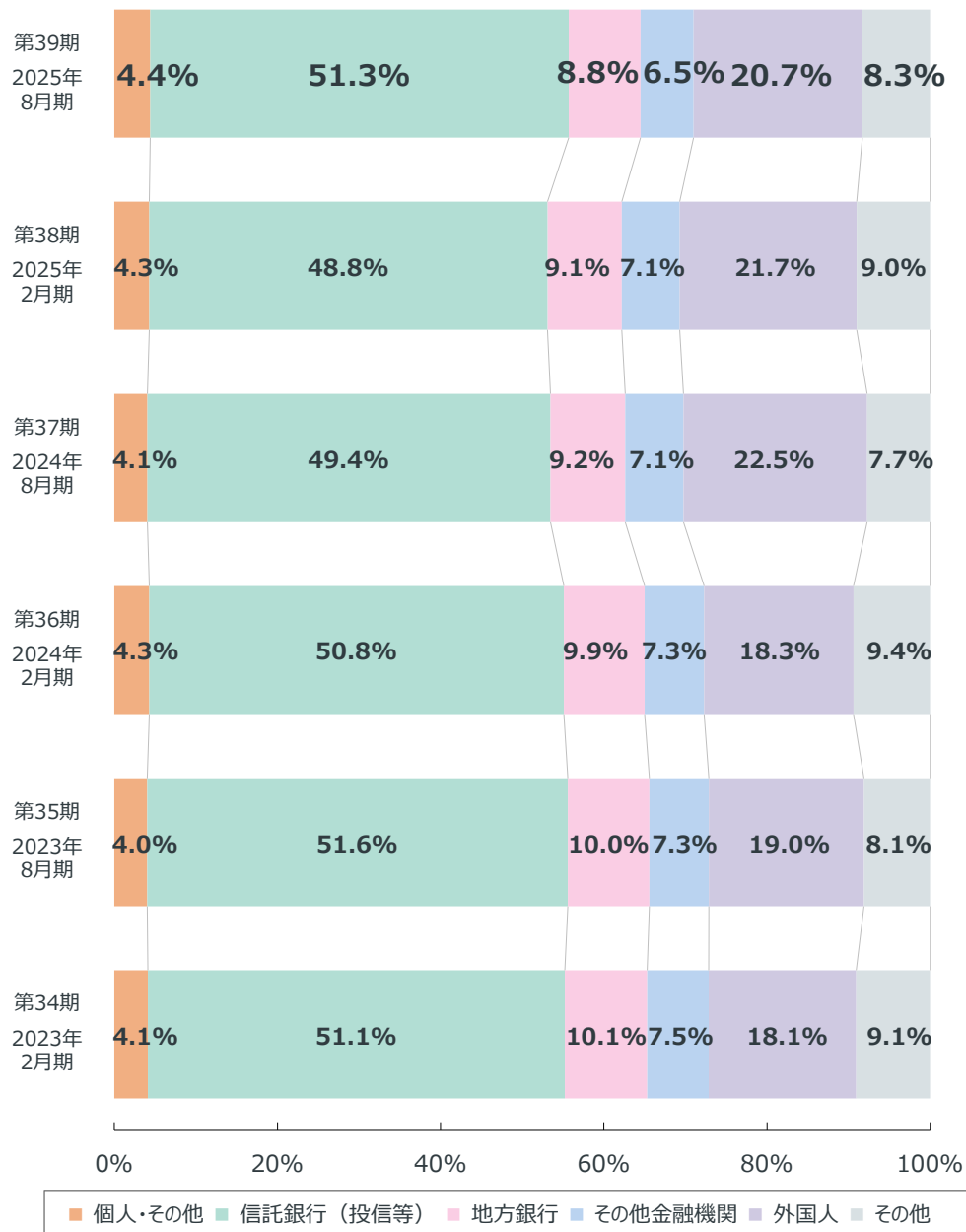
# 投資法人の仕組み





# 投資主の状況

## 所有者別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）	109,719	1,291,330	224,050	162,505	520,803	208,953	2,517,360
所有者別 投資主数（人）	5,527	9	36	88	292	179	6,131

## 保有投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数（口）	比率※2（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	686,687	27.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	424,286	16.85
野村信託銀行株式会社（投信口）	124,968	4.96
三井不動産レジデンシャル株式会社	98,000	3.89
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 0 0 1	55,192	2.19
株式会社中国銀行	46,380	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トリー 5 0 5 2 3 4	35,070	1.39
メットライフ生命保険株式会社 一般	34,785	1.38
ビーエヌワイエムアズエージーテイクライアンツ10 パーセント	34,265	1.36
ジェーピーモルガンチェースバンク 3 8 5 7 8 1	33,293	1.32
合計	1,572,926	62.48

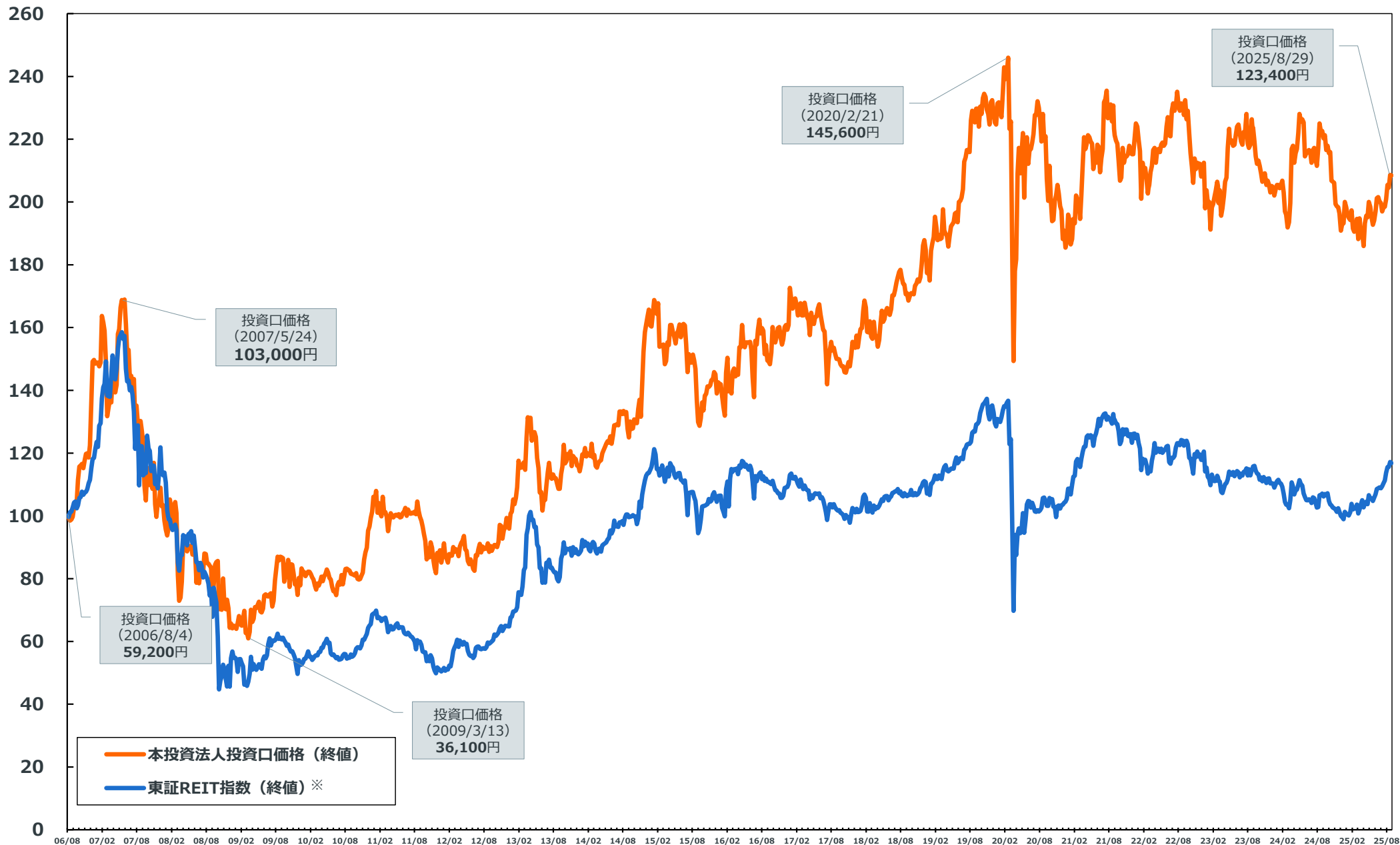
※1 2025年8月31日時点。

※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

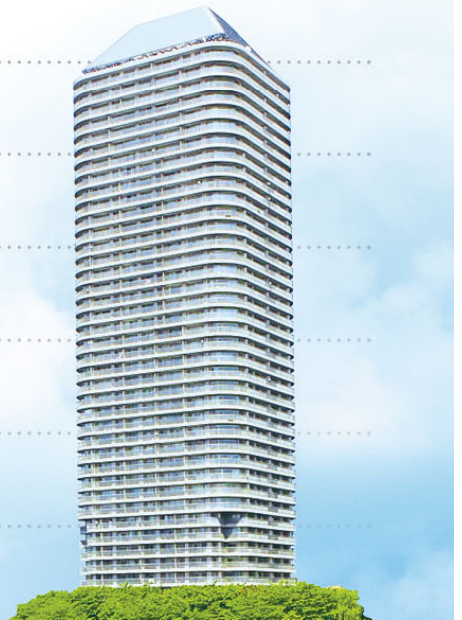
本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



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分割及び2025年3月1日を効力発生日とする投資口の5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。

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.



- 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、三井不動産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。三井不動産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。
- 三井不動産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)