

第27期

2019年8月期

決算説明資料

2019年3月1日～2019年8月31日



日本アコモデーションファンド投資法人の概要



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	3,097 億円	有利子負債総額	1,545 億円
物件数	126 物件	LTV	51.0 %
総戸数	12,351 戸	長期負債比率	96.1 %
東京23区比率	88.1 %	加重平均金利	0.59 %
シングル・コンパクト比率	82.5 %	長期有利子負債平均残存年数	4.4 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		住宅系J-REIT最上級の格付け	
ESGの評価			
GRESB	Green Star / 3 Stars	DBJ Green Building 認証	取得物件数 : 3 物件
	Sector Leader (Asia, Residential)		取得割合 : 22.5 %

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

※ 稼働率は、第27期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

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

(第27期末・2019年8月31日時点)

第27期 決算サマリー

確定分配金

▶ 1口当たり分配金 1口当たり **10,449** 円 (予想比^{(*)1} **+199** 円 / **+1.9** %)

P.5
P.6

(*)1 2019年8月8日付「2019年8月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」における第27期の1口当たり予想分配金は**10,250**円でした。

外部成長

▶ 取得 **3** 物件 / **57** 億円
▶ 譲渡 **1** 物件 / **30** 億円

P.7
P.8

内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **97.7** % (想定比^{(*)2} **+0.4** %)
▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+6.5** %

P.10
~
P.14

(*)2 2019年8月8日付「2019年8月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」における第27期の月末稼働率の期中平均の想定は**97.3**%でした。

財務戦略

▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 **0.61** % → **0.59** %
▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.2** 年 → **4.4** 年

P.16
P.17

決算概況 4

第27期 決算ハイライト	5
外部成長の状況	7
外部成長戦略	9
内部成長 稼働率の推移	10
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	11
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	13
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	14
資本的支出の状況	15
財務の状況	16
ポートフォリオの含み損益等の推移	18
第28期・第29期 業績予想	19
安定した分配実績	21

特徴と戦略 22

特徴と戦略 (1) アコモデーション資産への投資	23
特徴と戦略 (2) 三井不動産グループの活用	24

Appendix (1) : ポートフォリオの状況 26

外部成長の軌跡	27
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	28
「賃貸住宅」の入居者分析	29
「ホスピタリティ施設」の保有状況	30
ポートフォリオマップ	31
ポートフォリオ概要	32
各物件の鑑定評価	37
物件別稼働率推移	42
稼働率推移 (上場以降)	47
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	48
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	49

Appendix (2) : 事業環境 50

「賃貸住宅」の賃料動向	51
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	52
東京都における人口と世帯数の推移	53
地方都市における「賃貸住宅」の需要	54
地方都市における「賃貸住宅」の供給	55

Appendix (3) : 財務データの詳細 56

有利子負債の概要	57
運用状況等の推移	59
貸借対照表及び損益計算書	60

Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み 62

サステナビリティに関する取り組み	63
------------------	----

Appendix (5) : その他 68

投資法人の仕組み	69
投資主の状況	70
投資口価格推移	71

注意事項 75

決算概況

第27期 決算ハイライト (1)

	第27期予想 ^{※1} (2019年8月期) ①	第27期実績 (2019年8月期) ②	対予想比		第26期実績 (2019年2月期) ③	対前期(第26期)比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ②-③	主な増減要因
営業収益	12,276 百万円	12,361 百万円	+85 百万円	■ 営業収益 +85百万円	11,186 百万円	+1,174 百万円	■ 営業収益 +1,174百万円
営業利益	5,991 百万円	6,084 百万円	+92 百万円	既存物件 +84百万円	5,185 百万円	+898 百万円	既存物件 +153百万円
当期純利益	5,516 百万円	5,623 百万円	+107 百万円	27期取得3物件 +3百万円	4,728 百万円	+894 百万円	26期取得3物件通期稼働 +37百万円
内部留保繰入	550 百万円	561 百万円	+11 百万円	27期売却1物件 ▲1百万円	26 百万円	+535 百万円	27期取得3物件 +109百万円
分配金総額	4,966 百万円	5,062 百万円	+96 百万円	物件売却益 ▲1百万円	4,702 百万円	+360 百万円	26期売却1物件 ▲7百万円
1口当たり分配金	10,250 円	10,449 円	+199 円	(内部留保繰入 +11百万円)	9,706 円	+743 円	27期売却1物件 ▲9百万円
期末発行済 投資口数	484,522 口	484,522 口	-	■ 営業費用 ▲7百万円	484,522 口	-	物件売却益 +890百万円
運用 資産	取得総額 ^{※2} 309,723 百万円	309,723 百万円	-	賃貸諸費用 ▲3百万円	306,342 百万円	+3,381 百万円	(内部留保繰入 +535百万円)
	物件数 126 物件	126 物件	-	公租公課 +2百万円	124 物件	+2 物件	■ 営業費用 +276百万円
月末稼働率の 期中平均	97.3 %	97.7 %	+0.4 ポイント	減価償却費 ▲1百万円	97.7 %	-	賃貸諸費用 +166百万円
期末 L T V	-	51.0 %	-	資産運用報酬 +10百万円	50.4 %	+0.6 ポイント	公租公課 +11百万円
				その他費用 ▲15百万円			減価償却費 +13百万円
				■ 営業外収益 +6百万円			資産運用報酬 +76百万円
				■ 営業外費用 ▲8百万円			その他費用 +8百万円
				支払利息 ▲8百万円			■ 営業外収益 ▲3百万円
							■ 営業外費用 +0百万円
							支払利息 +0百万円

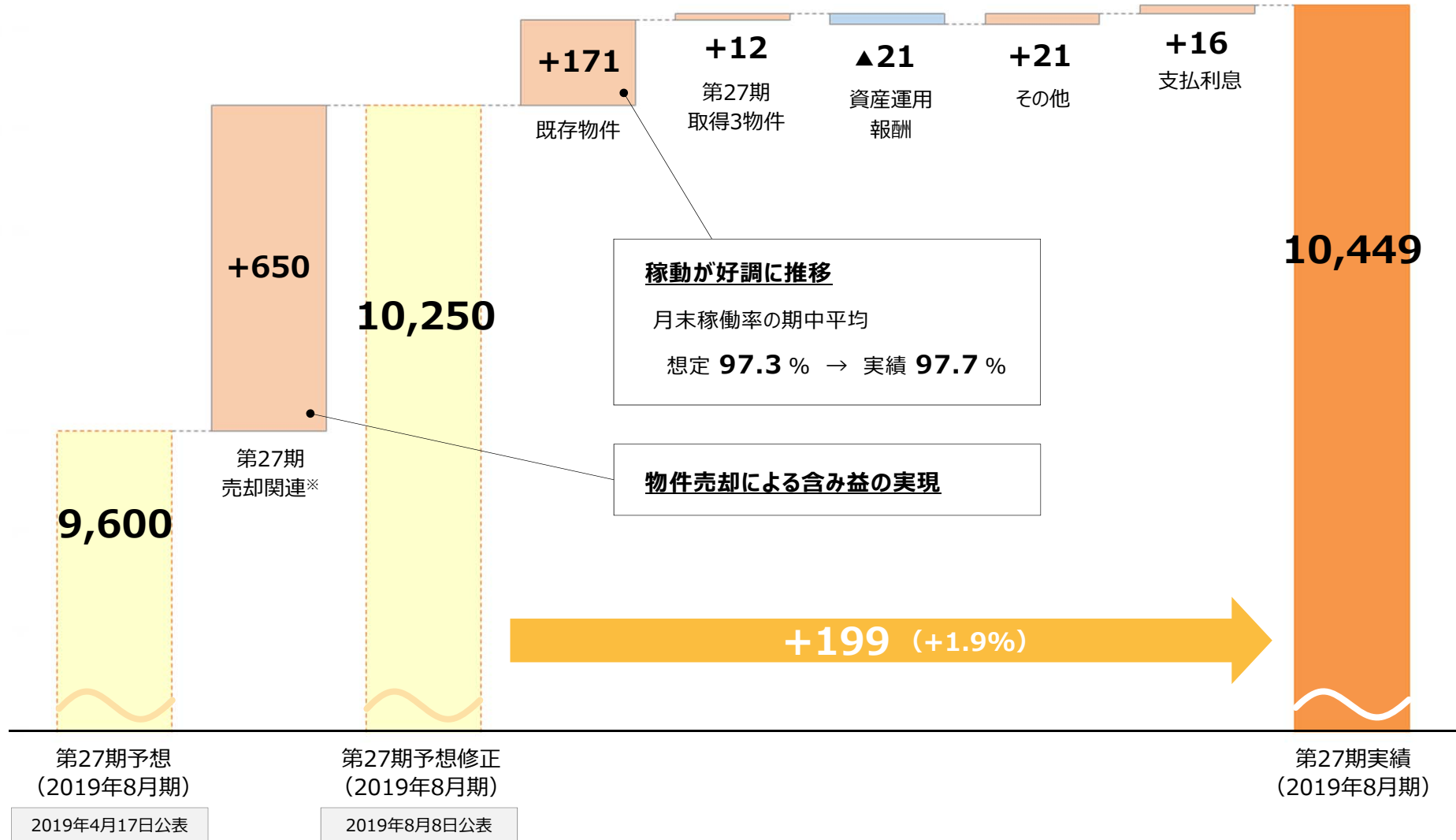
※1 第27期予想は、2019年8月8日付「2019年8月期(第27期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した数値です。

※2 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

第27期 決算ハイライト (2)

1口当たり分配金の変動要因 (第27期実績：予想比)

■ 増加要因 ■ 減少要因 (単位：円)



※ 「第27期売却関連」は物件売却により発生・増加した資産運用報酬を含めています。また、2019年8月8日付「2019年8月期 (第27期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した内部留保繰入額を控除しています。

外部成長の状況 (1)

■ 第27期取得物件

	物件名称	所在地	取得日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 /客室数 (戸/室)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%) ^{※1}	取得先
賃貸住宅	パークアクセス押上テラス ^{※2}	東京都墨田区	2019年3月28日 2019年4月19日	2016年12月27日	2,498.08	80	2,610	4.3	丸紅株式会社/三井不動産レジデンシャル株式会社
	パークアクセス池上	東京都大田区	2019年4月19日	2015年3月6日	1,391.34	45	1,260	4.5	三井不動産レジデンシャル株式会社
ホスピタリティ施設	チサンホテル広島	広島県広島市	2019年5月30日	1986年11月22日	4,275.59	170	1,880	5.7	非開示
合計					8,165.01	295	5,750	4.8	

※ 1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷取得価格×100

※ 2 パークアクセス押上テラスは共有持分であり、2019年3月28日に丸紅株式会社の共有持分45%、2019年4月19日に三井不動産レジデンシャル株式会社の共有持分55%を取得しています。

■ 第27期売却物件

	物件名称	所在地	譲渡日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	譲渡価格 (百万円)	NOI利回り (%) ^{※1}	不動産等売却益 (百万円)	内部留保額 (百万円)
賃貸住宅	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2019年8月8日	2009年9月28日	4,309.24	130	3,089	4.5	939	561

※ 1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷譲渡価格×100



■ LTV及び取得余力 (2019年8月31日時点)

LTV

51.0 %

取得余力[※]

約 **270** 億円

※ LTV55%までの借入余力

厳選した物件取得

■ 第26期 (2019年2月期) 取得



賃貸住宅

パークキューブ西新宿 東京23区
パークアクセス金山WEST 地方主要都市

ホスピタリティ施設

ドミー小田原 寮・社宅

46億
5.1%

パークキューブ西新宿

■ 第27期 (2019年8月期) 取得



賃貸住宅

パークアクセス押上テラス 東京23区
パークアクセス池上 東京23区

ホスピタリティ施設

チサンホテル広島 宿泊施設

57億
4.8%

パークアクセス押上テラス

※ 円内の数値は各期の取得物件における「取得価格合計」及び「加重平均鑑定NOI利回り」を示しています。

物件売却による含み益の実現と内部留保

■ 第26期 (2019年2月期) 売却



賃貸住宅 東京23区

パークキューブ
池袋要町

16億
4.3%

■ 第27期 (2019年8月期) 売却



賃貸住宅 地方主要都市

パークアクセス
江坂広芝町

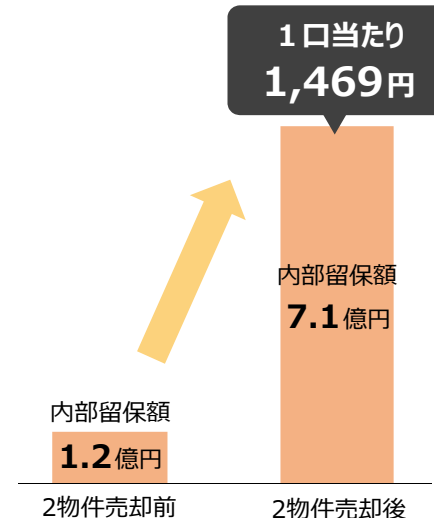
30億
4.5%

■ 含み益の実現と内部留保

	不動産等 売却益	うち内部留保
第26期	0.4 億円	0.2 億円
第27期	9.3 億円	5.6 億円

税制特例を活用した内部留保

「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」の活用により財務体質を強化

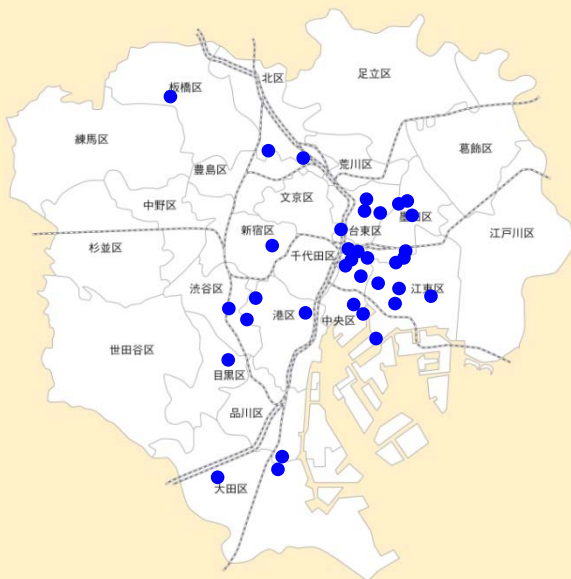


※ 円内の数値は各期の売却物件における「譲渡価格」及び「鑑定NOI利回り」を示しています。

■ 「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、
39 物件・3,586 戸が竣工済・リーシング中

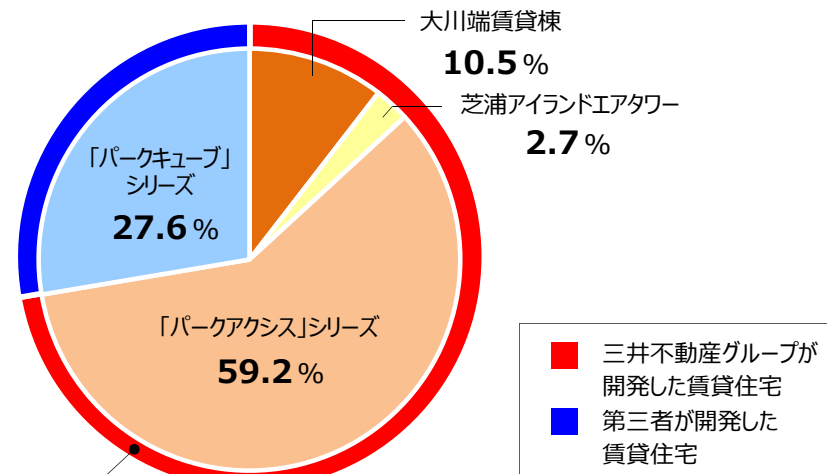
東京23区		地方主要都市	
35 物件	3,146 戸	2 物件	182 戸
その他東京圏		合計	
2 物件	258 戸	39 物件	3,586 戸



出所：レジデントファースト株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axisシリーズ」
(2019年10月17日時点)

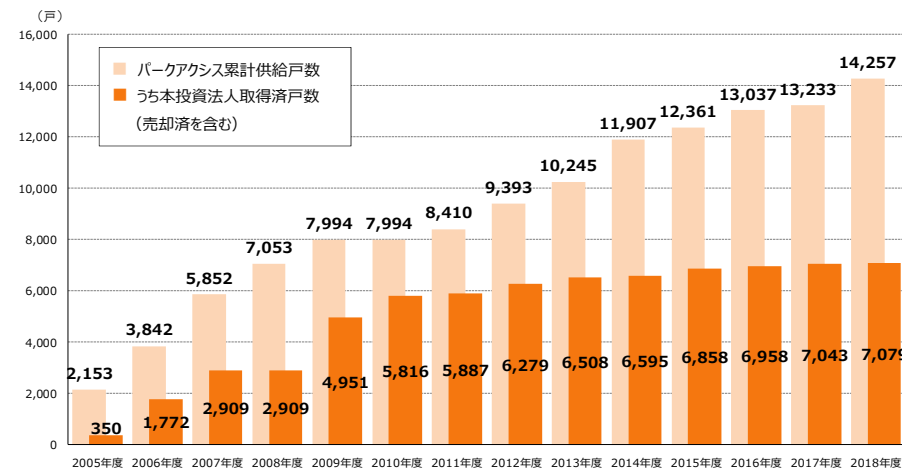
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第27期末時点・取得価格ベース）



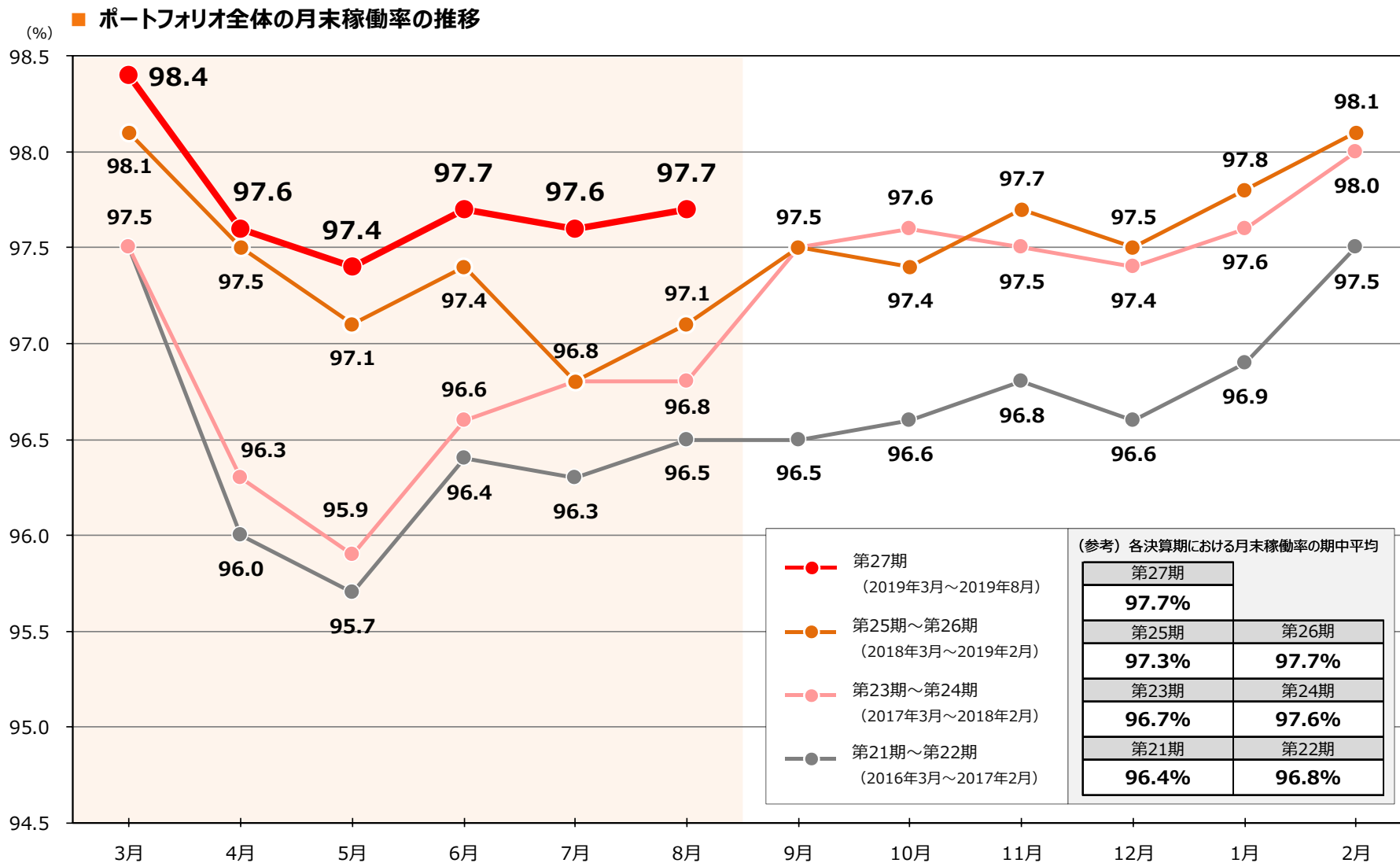
三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

■ パークアクシス取得実績



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料

稼働率は高水準で推移



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

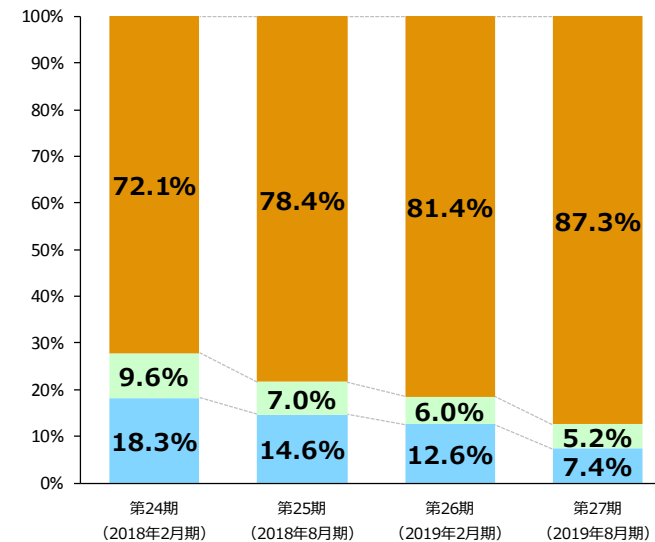
入替え時の賃料変動率は+6.5%に上昇

入替え時賃料変動

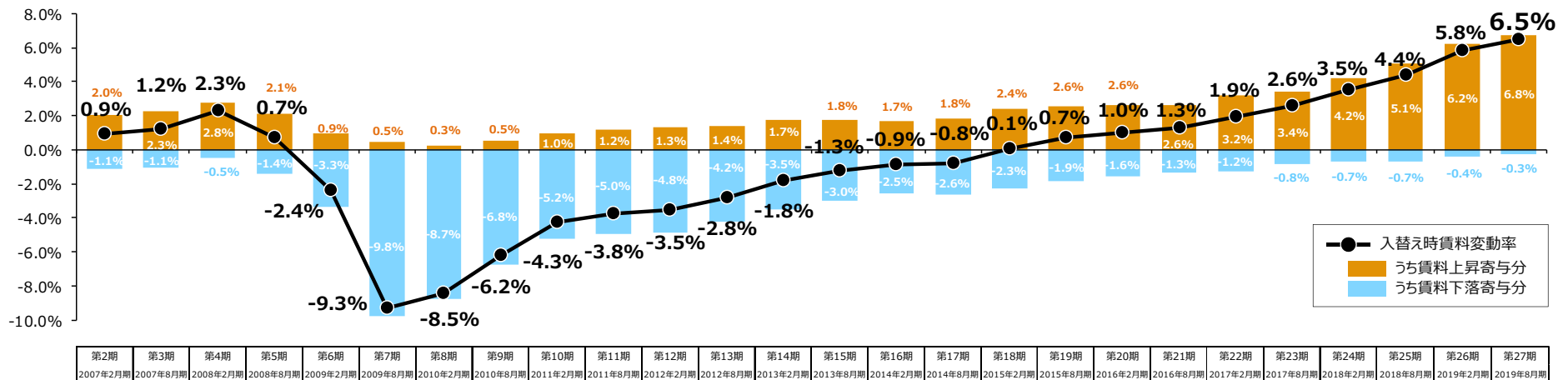
入替え	第24期 (2018年2月期)	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)
期末総戸数	10,565 戸	10,635 戸	10,690 戸	10,685 戸
対象戸数	1,083 戸	1,272 戸	1,087 戸	1,296 戸
賃料上昇	781 戸	997 戸	885 戸	1,132 戸
賃料据置	104 戸	89 戸	65 戸	68 戸
賃料下落	198 戸	186 戸	137 戸	96 戸
月額賃料増減合計	5,582 千円	7,901 千円	9,218 千円	12,008 千円
賃料上昇	6,699 千円	9,180 千円	9,871 千円	12,476 千円
賃料下落	▲ 1,117 千円	▲ 1,278 千円	▲ 652 千円	▲ 468 千円
変動率	3.5 %	4.4 %	5.8 %	6.5 %

※ 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。

入替え時賃料変動戸数比率の推移

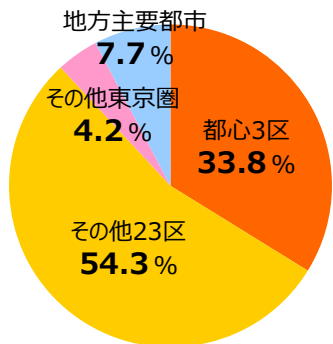


入替え時賃料変動率の推移



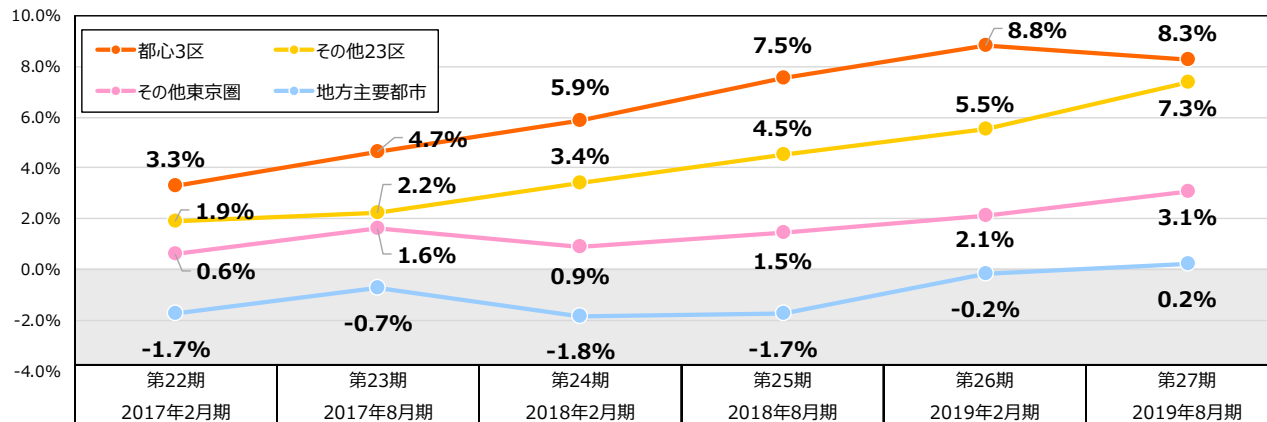
東京23区の上昇が牽引

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



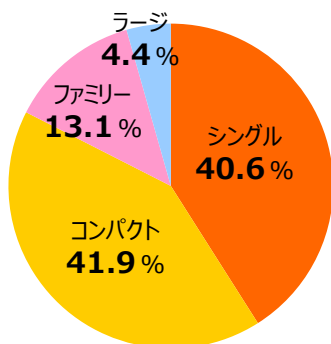
(第27期末時点、取得価格ベース)
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



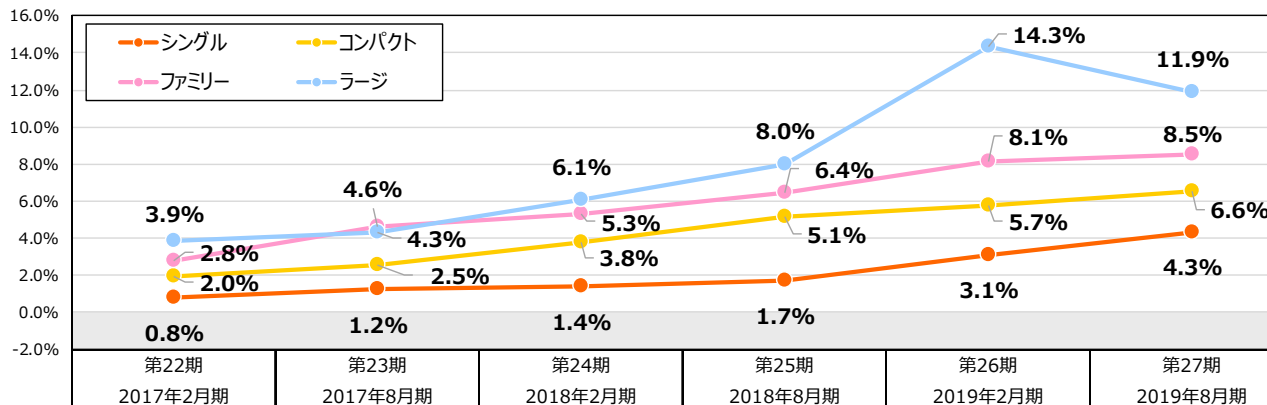
主力商品であるシングル・コンパクトでの上昇率が拡大

■ 「賃貸住宅」の 카테고리別比率



(第27期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリ別の入替え時賃料変動率の推移



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

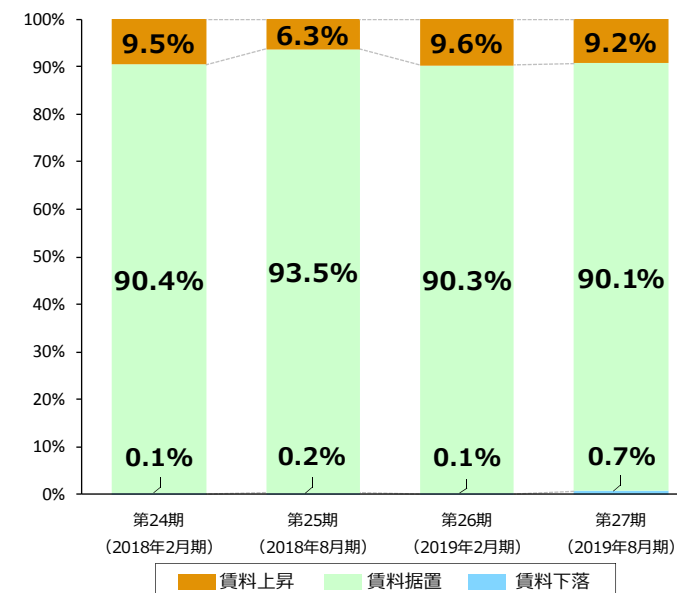
更新時の賃料変動率は上昇が継続

更新時賃料変動

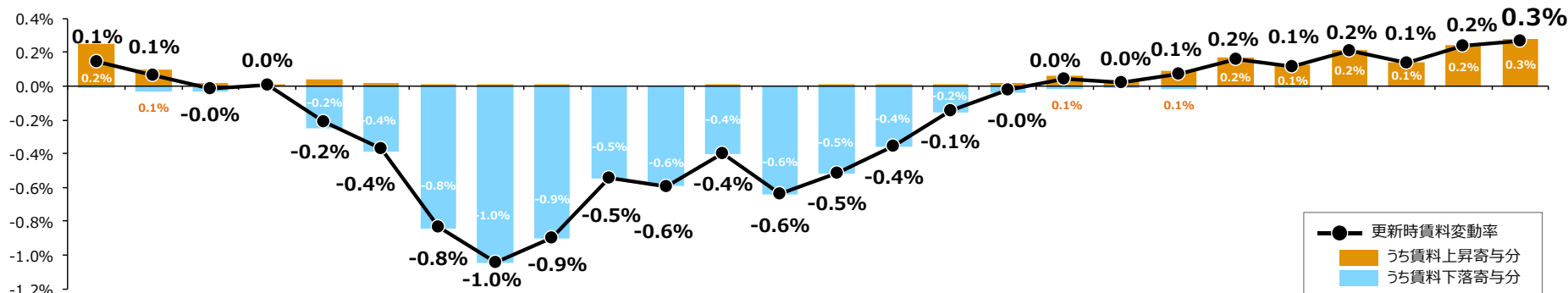
更新	第24期 (2018年2月期)	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)
期末総戸数	10,565 戸	10,635 戸	10,690 戸	10,685 戸
対象戸数	1,551 戸	2,177 戸	1,642 戸	2,124 戸
賃料上昇	148 戸	137 戸	158 戸	196 戸
賃料据置	1,402 戸	2,036 戸	1,482 戸	1,914 戸
賃料下落	1 戸	4 戸	2 戸	14 戸
月額賃料増減合計	482 千円	415 千円	581 千円	834 千円
賃料上昇	486 千円	430 千円	593 千円	856 千円
賃料下落	▲ 4 千円	▲ 15 千円	▲ 12 千円	▲ 22 千円
平均上昇率				2.4 %
平均下落率				▲2.2 %
変動率	0.2 %	0.1 %	0.2 %	0.3 %

※ 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。

更新時賃料変動戸数比率の推移



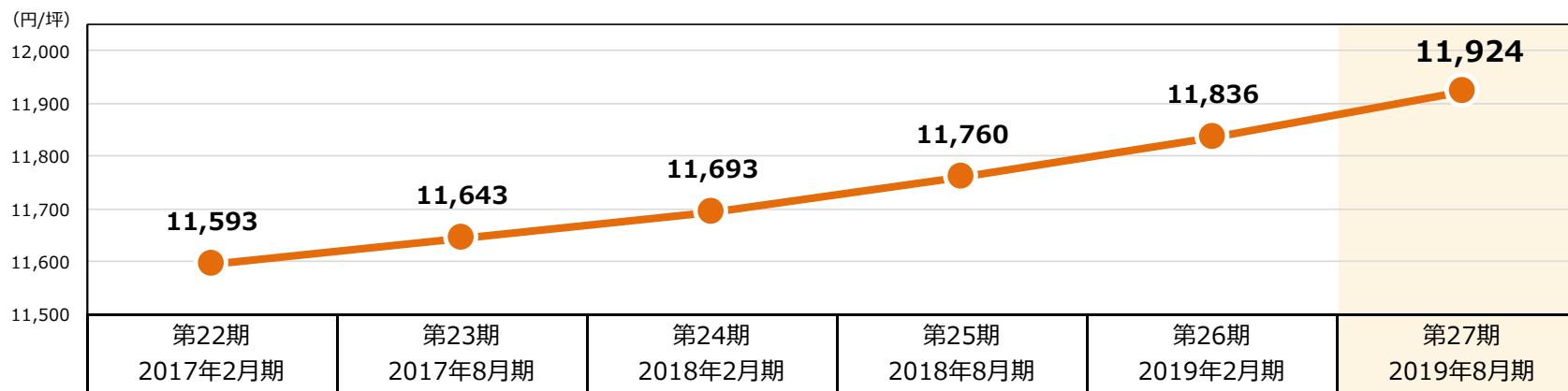
更新時賃料変動率の推移



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
2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期	2010年2月期	2010年8月期	2011年2月期	2011年8月期	2012年2月期	2012年8月期	2013年2月期	2013年8月期	2014年2月期	2014年8月期	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期

賃料単価は着実に上昇中

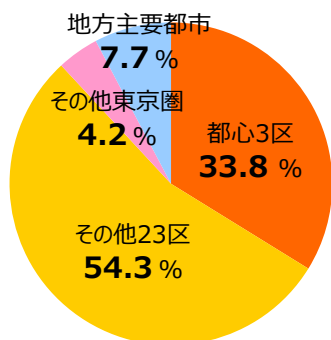
■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。
 ※ 当期末保有物件のうち、第22期期首から継続保有している「賃貸住宅」104物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

全てのエリアで上昇

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第27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22期 2017年2月期	第23期 2017年8月期	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期
東京23区	都心3区	+0.50%	+0.47%	+0.66%	+0.71%	+0.82%	+0.87%
	その他23区	+0.21%	+0.31%	+0.36%	+0.63%	+0.53%	+0.95%
その他東京圏		+0.06%	+0.20%	+0.30%	+0.41%	+0.26%	+0.44%
地方主要都市		▲0.04%	▲0.38%	▲0.03%	▲0.05%	▲0.01%	+0.15%
「賃貸住宅」合計		+0.16%	+0.43%	+0.40%	+0.57%	+0.59%	+0.75%

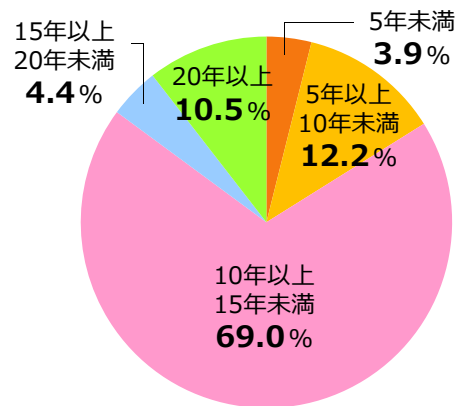
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区
 ※ 直前の決算期末における保有物件（売却物件を除く）の賃料坪単価が、各決算期末（6ヶ月後）においてどの程度変化したかを示しています。

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

資本的支出の状況

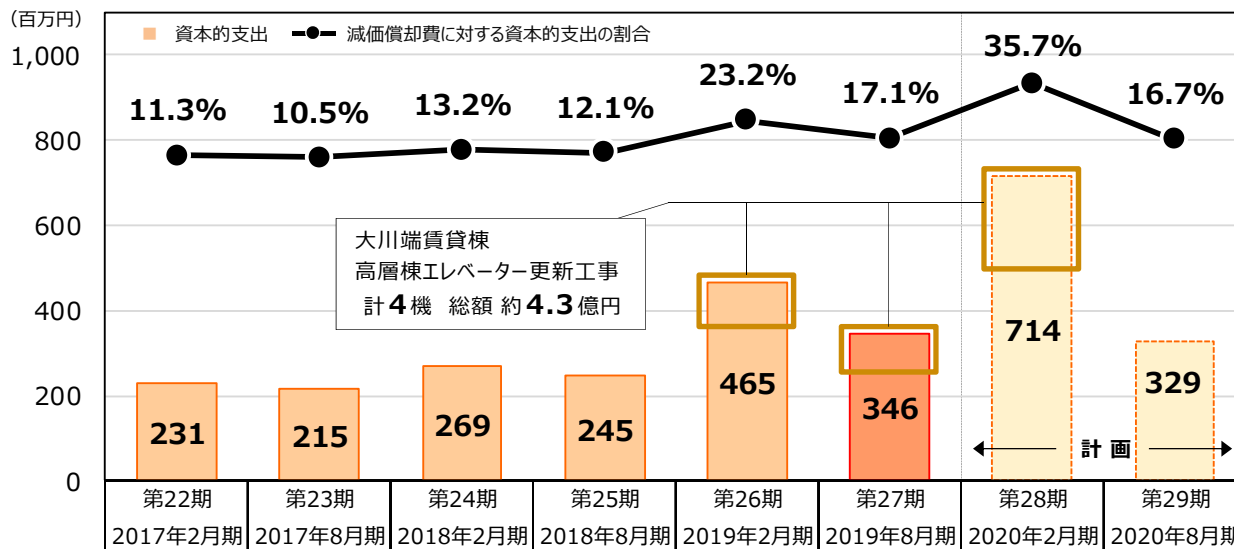
「賃貸住宅」の築年数別比率

(第27期末時点、取得価格ベース)



平均築年数 **13.6年**

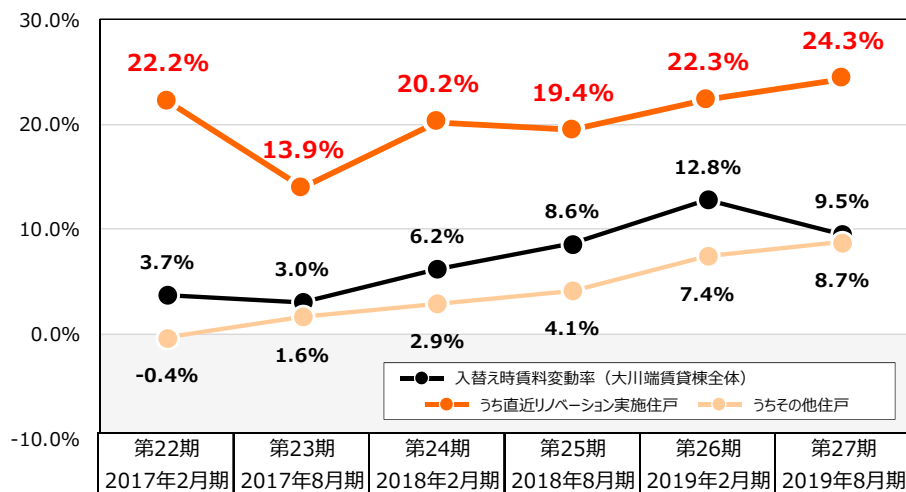
資本的支出の実績と見通し



※ 計画の数値は2019年10月17日時点の試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

大川端賃貸棟における専有部リノベーション実施の効果

▶ 入替え時賃料変動率の推移



▶ 入替え時賃料変動の状況

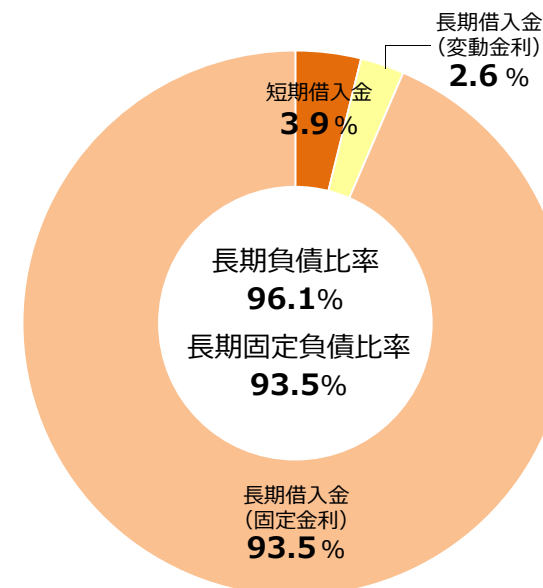
	第22期 2017年2月期	第23期 2017年8月期	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期
対象戸数	41戸	45戸	36戸	40戸	33戸	33戸
うち直近リノベーション実施住戸	8戸	5戸	8戸	13戸	13戸	2戸
賃料上昇	21戸	30戸	30戸	38戸	33戸	32戸
賃料据置	3戸	4戸	2戸	2戸	-	-
賃料下落	17戸	11戸	4戸	-	-	1戸
月額賃料増減合計	471千円	358千円	601千円	887千円	1,127千円	880千円
賃料上昇	894千円	452千円	632千円	887千円	1,127千円	888千円
賃料下落	▲423千円	▲93千円	▲30千円	-	-	▲8千円
変動率	3.7%	3.0%	6.2%	8.6%	12.8%	9.5%

財務の状況 (1)

有利子負債の状況

	第26期末 (2019年2月末)	第27期末 (2019年8月末)	前期比増減
短期借入金	80 億円	60 億円	▲20 億円
長期借入金 (変動金利)	40 億円	40 億円	—
長期借入金 (固定金利)	1,375 億円	1,445 億円	+70 億円
合計	1,495 億円	1,545 億円	+50 億円
総資産 LTV	50.4 %	51.0 %	+0.6 ポイント
鑑定 LTV	40.2 %	39.8 %	▲0.4 ポイント
長期負債比率	94.6 %	96.1 %	+1.5 ポイント
長期固定負債比率	92.0 %	93.5 %	+1.5 ポイント
期末時点加重平均金利	0.61 %	0.59 %	▲ 0.02 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.2 年	4.4 年	+0.2 年
借入先金融機関数	25 社	25 社	—

※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。



コミットメントラインの状況

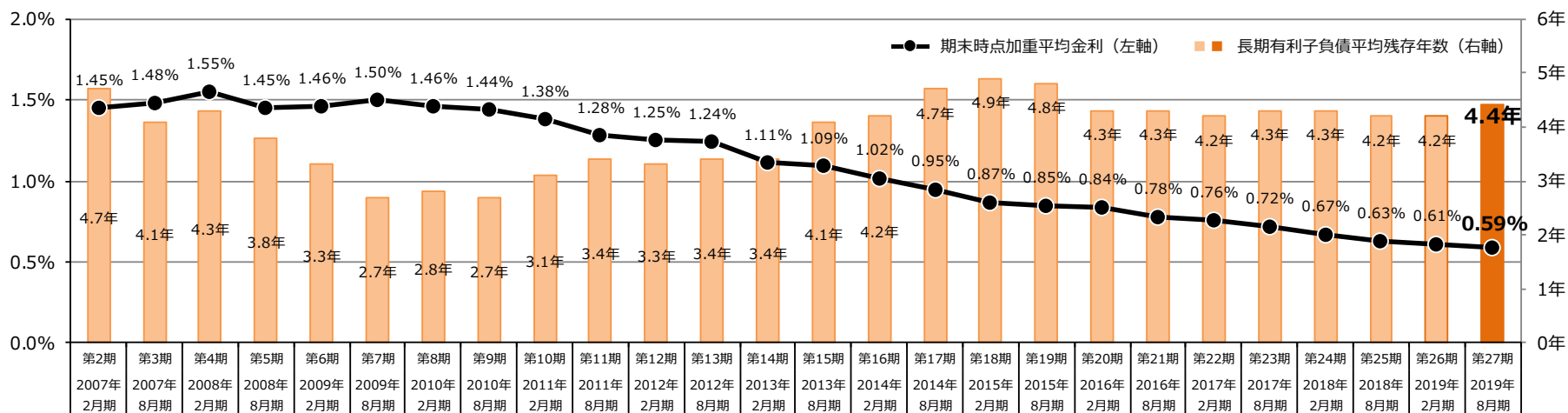
三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円
契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2018年10月9日
契約期限日 2022年7月31日	契約期限日 2022年7月31日	契約期限日 2022年7月31日

格付けの状況

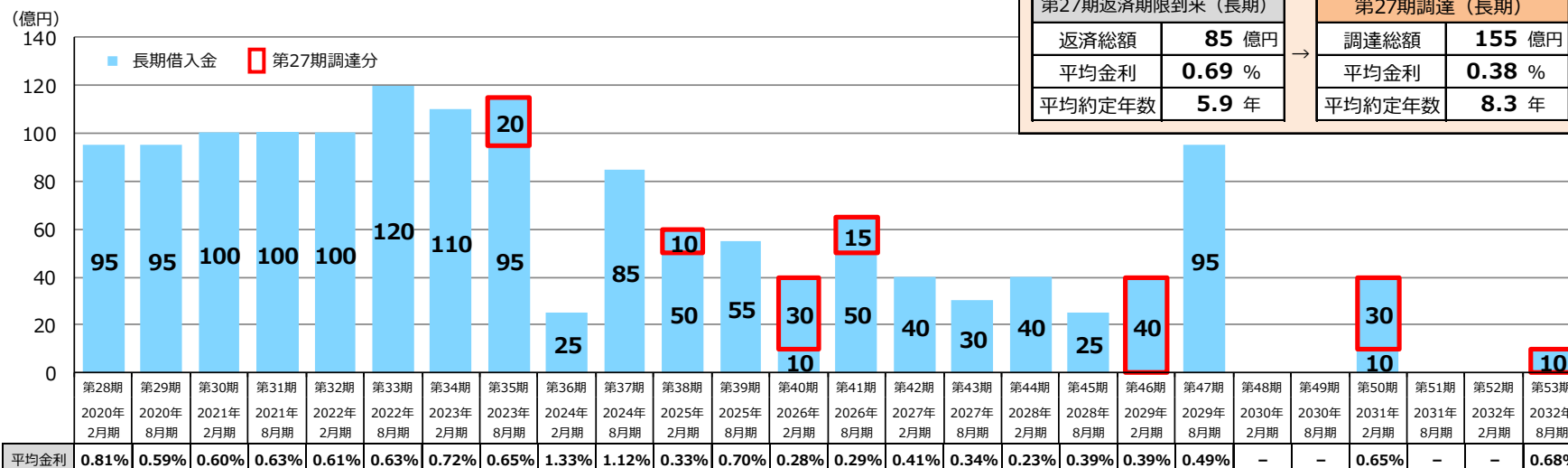
格付投資情報センター (R&I)	
発行体格付け AA-	格付けの方向性 安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	
長期会社格付け A+	アウトック 安定的

財務の状況 (2)

■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



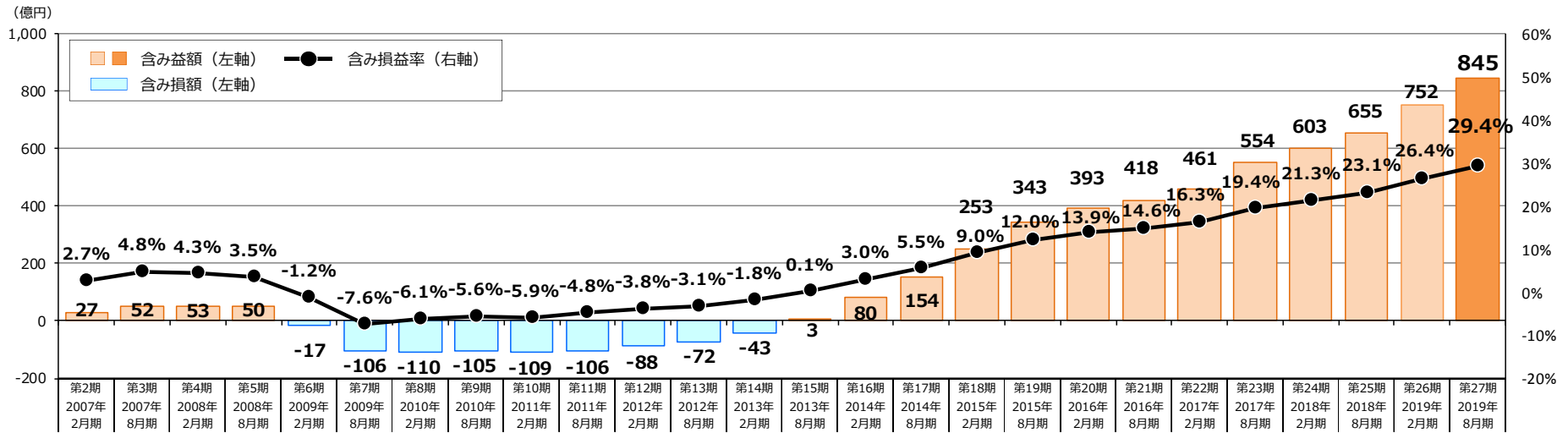
■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況



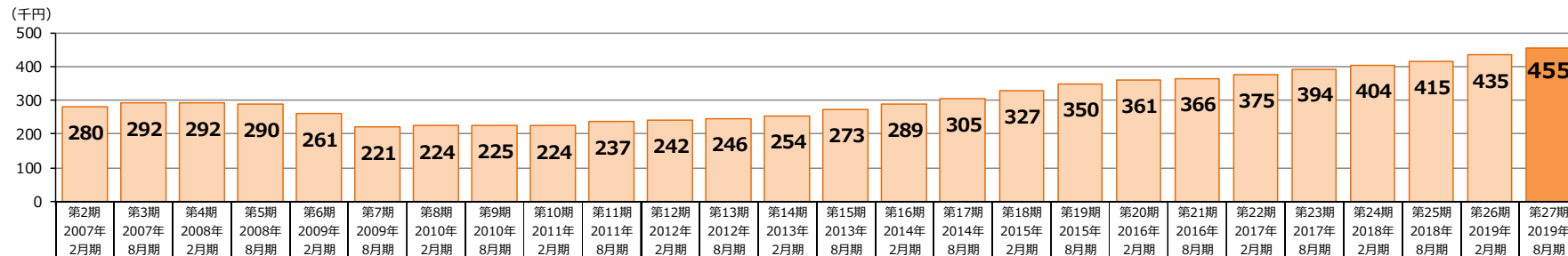
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を借入金額で加重平均して計算しています。
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を借入金額で加重平均して計算しています。

ポートフォリオの含み損益等の推移

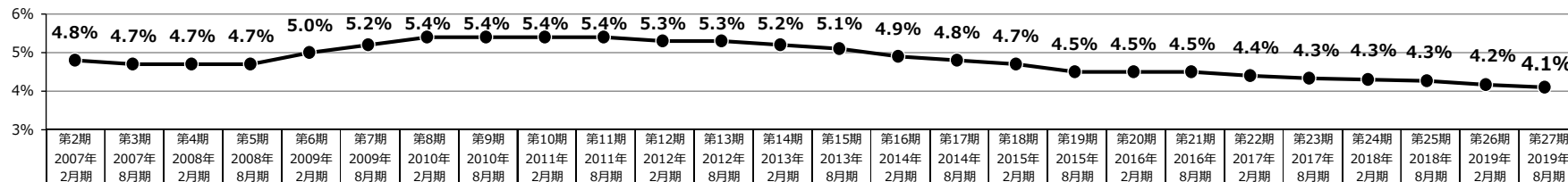
■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移



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



■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移



第28期・第29期 業績予想 (1)

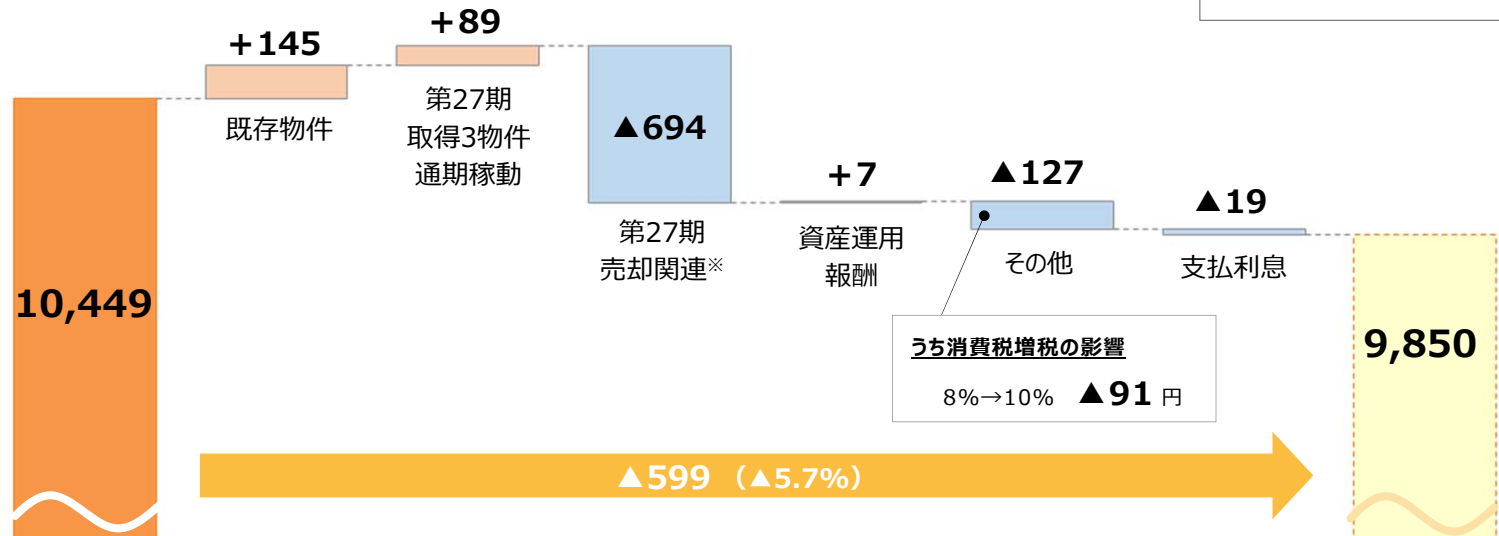
	第27期実績 (2019年8月期) ①	第28期予想 (2020年2月期) ②	対前期(第27期)比		第29期予想 (2020年8月期) ③	対前期(第28期)比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ③-②	主な増減要因
営業収益	12,361 百万円	11,336 百万円	▲ 1,025 百万円	■ 営業収益 ▲1,025百万円 既存物件 ▲59百万円 27期取得3物件通期稼働 +50百万円 27期売却1物件 ▲76百万円 物件売却益 ▲939百万円 (内部留保繰入 ▲561百万円)	11,436 百万円	+100 百万円	■ 営業収益 +100百万円 既存物件 +100百万円
営業利益	6,084 百万円	5,249 百万円	▲ 834 百万円		5,212 百万円	▲ 36 百万円	■ 営業費用 +137百万円
当期純利益	5,623 百万円	4,772 百万円	▲ 850 百万円		4,734 百万円	▲ 38 百万円	貸貸諸費用 +135百万円 公租公課 +7百万円 減価償却費 ▲23百万円 資産運用報酬 +3百万円 その他費用 +14百万円
内部留保繰入	561 百万円	—	▲ 561 百万円		—	—	
分配金総額	5,062 百万円	4,772 百万円	▲ 290 百万円	■ 営業費用 ▲190百万円 貸貸諸費用 ▲141百万円 公租公課 ▲5百万円 減価償却費 ▲19百万円 資産運用報酬 ▲80百万円 その他費用 +55百万円	4,733 百万円	▲ 38 百万円	
1口当たり分配金	10,449 円	9,850 円	▲ 599 円		9,770 円	▲ 80 円	■ 営業外費用 +1百万円 支払利息 +1百万円
期末発行済 投資口数	484,522 口	484,522 口	—		484,522 口	—	
運用 資産	取得総額※1	309,723 百万円	309,723 百万円	—	309,723 百万円	—	
	物件数	126 物件	126 物件	—	126 物件	—	
月末稼働率の 期中平均	97.7 %	97.7 %	—		97.3 %	▲ 0.4 ポイント	
期末 L T V	51.0 %	51.1 %	+0.1 ポイント		51.2 %	+0.1 ポイント	

※ 1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

第28期・第29期 業績予想 (2)

1口当たり分配金の変動要因 (第28期予想 : 前期比)

増加要因 (オレンジ色) 減少要因 (青色) (単位: 円)

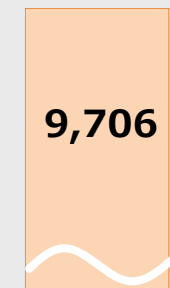


第27期実績
(2019年8月期)

*「第27期売却関連」は物件売却により発生・増加した資産運用報酬、及び控除した内部留保繰入額を含めて計算しています。

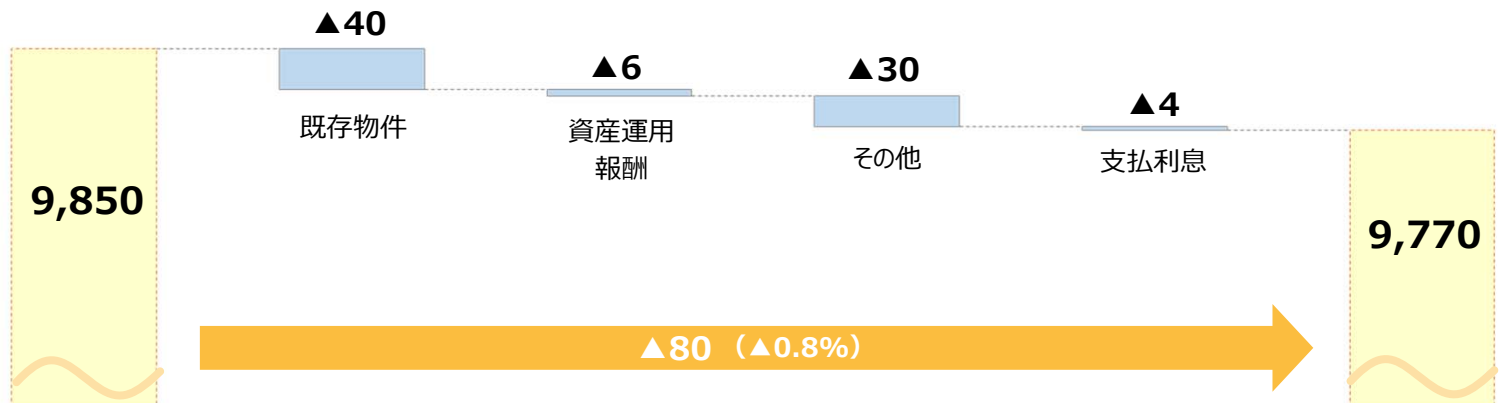
第28期予想
(2020年2月期)

(参考) 1口当たり分配金 前年同期との比較



第26期実績
(2019年2月期)

1口当たり分配金の変動要因 (第29期予想 : 前期比)



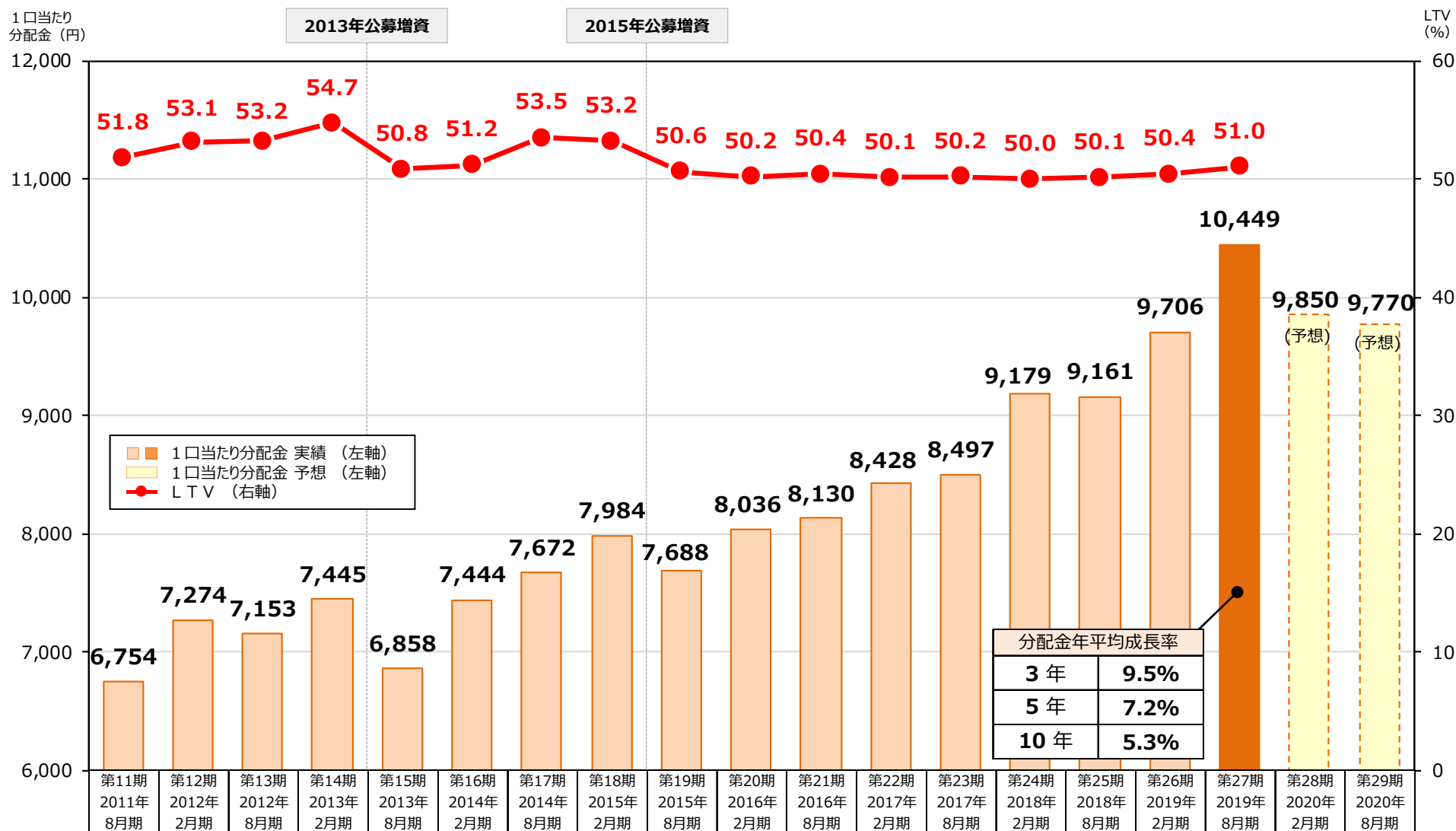
第28期予想
(2020年2月期)

第29期予想
(2020年8月期)



第27期実績
(2019年8月期)

LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

特徴と戦略

投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

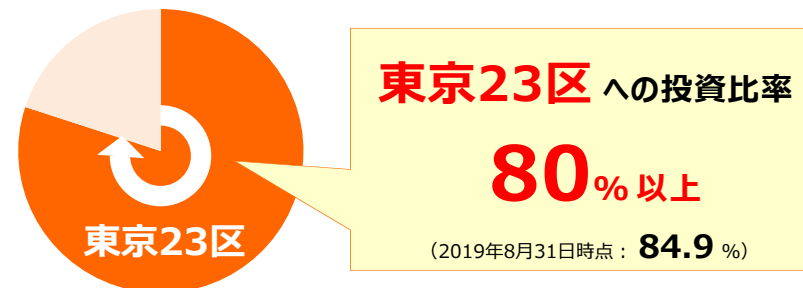
■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



■ 投資エリア



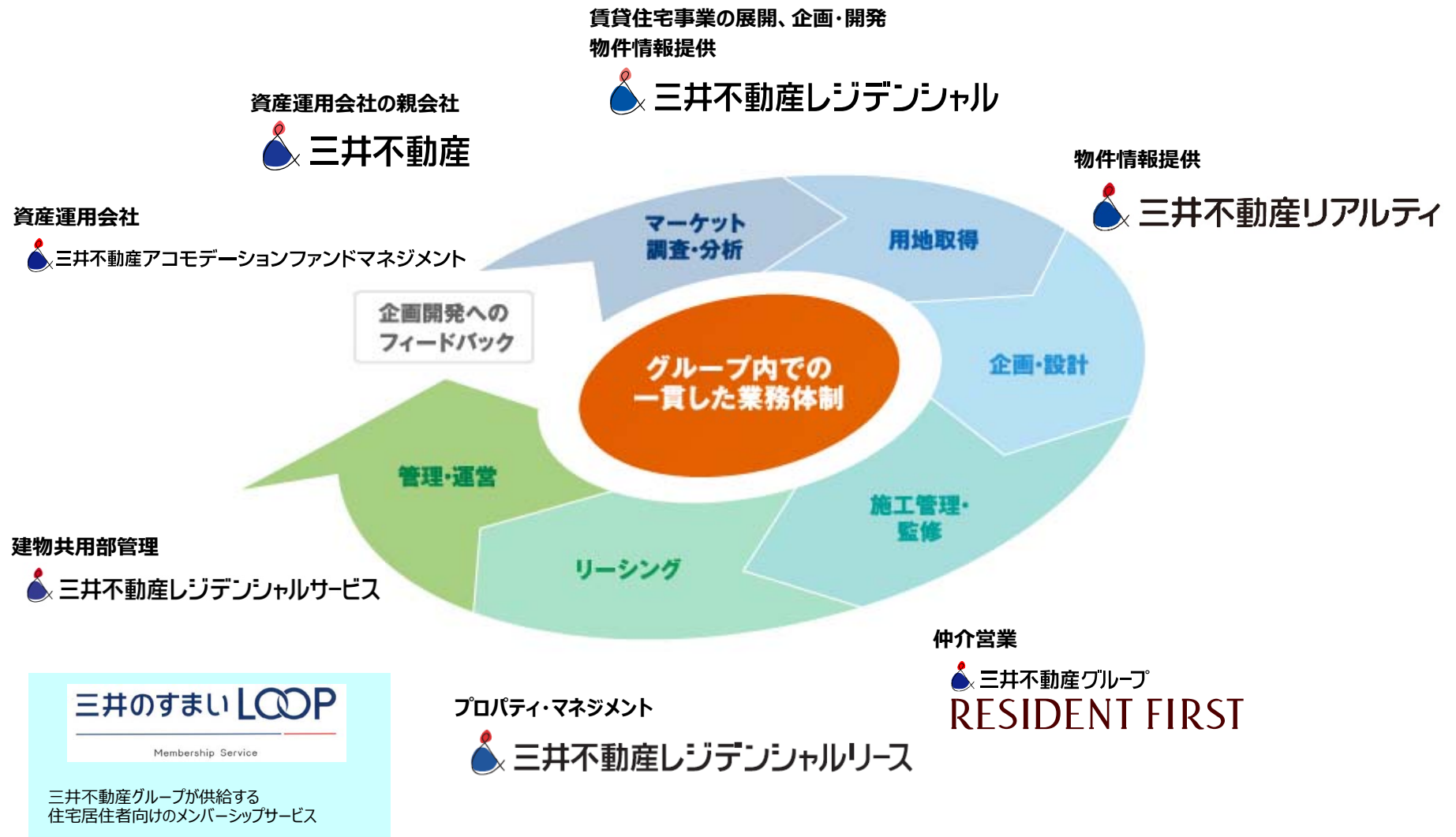
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2

ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

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

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



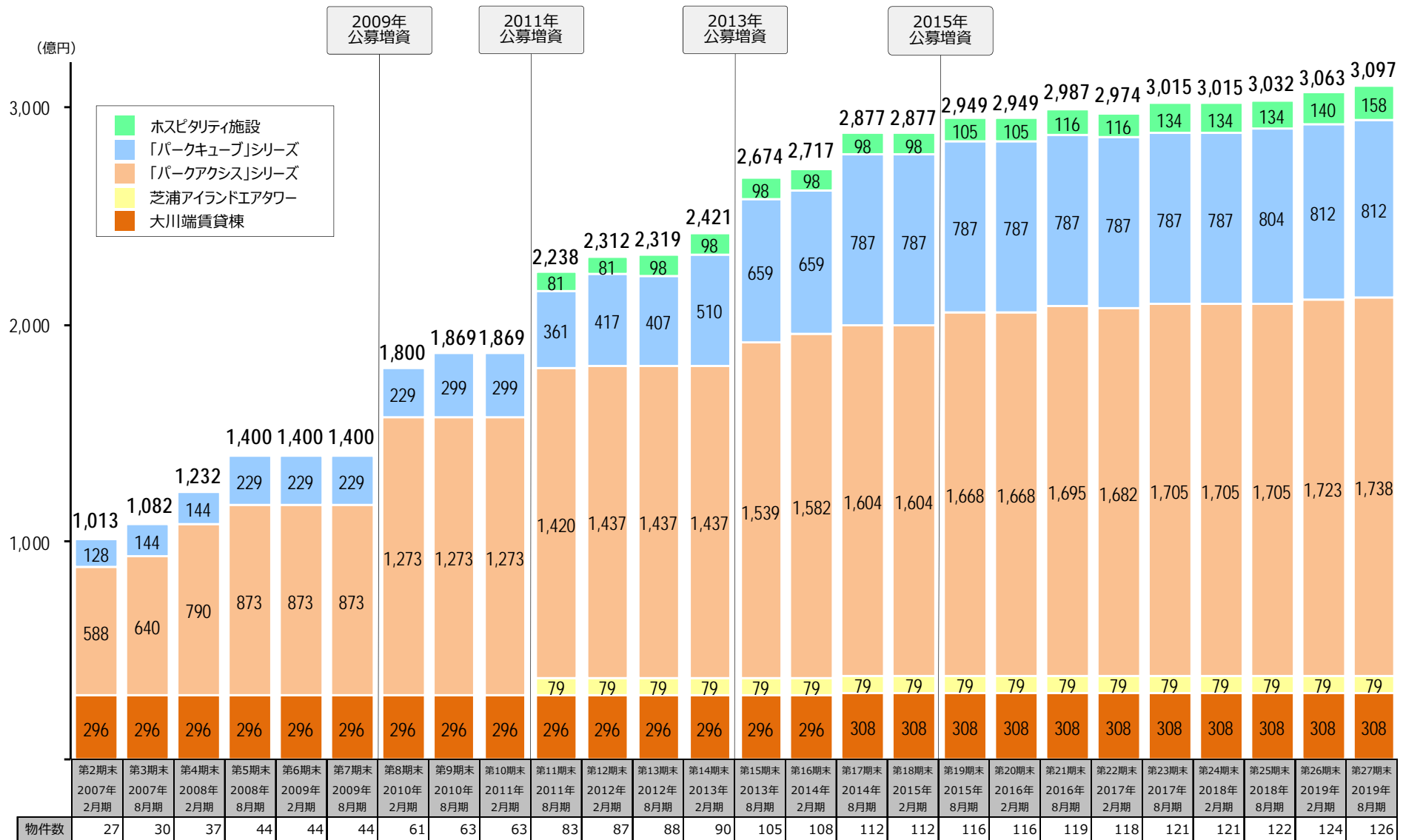
A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



Appendix (1): ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）

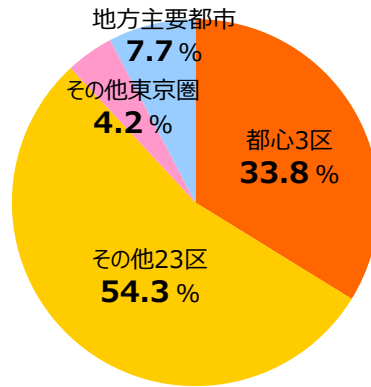


「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

1 エリア別比率

東京23区比率
88.1%

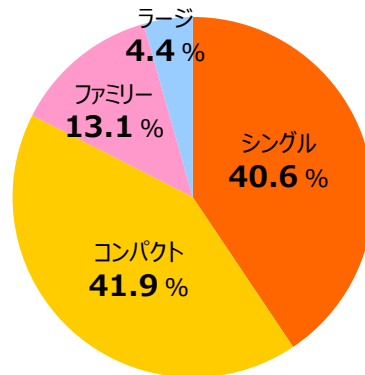
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
82.5%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第27期末（2019年8月31日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



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

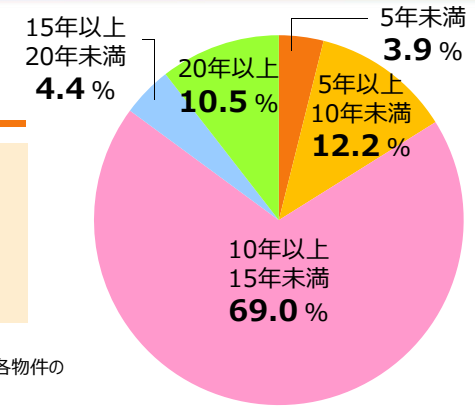
STUDIO：1K、ワンルーム
1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等
2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

※ 上記は第27期末（2019年8月31日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

3 築年数別比率

平均約 **13.6年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **11.6年**

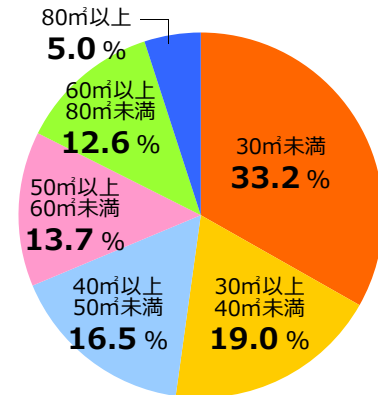
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第27期末（2019年8月31日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

平均 **42.8 m²/戸**

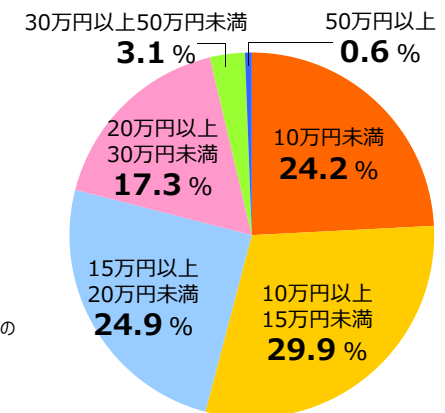
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



5 賃料総額別比率

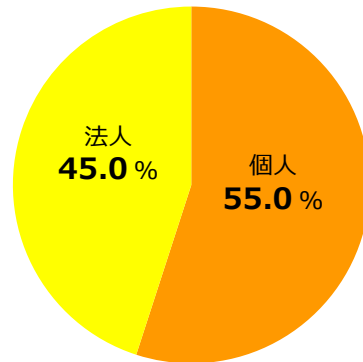
平均 **15.4 万円/戸**

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第27期末（2019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。

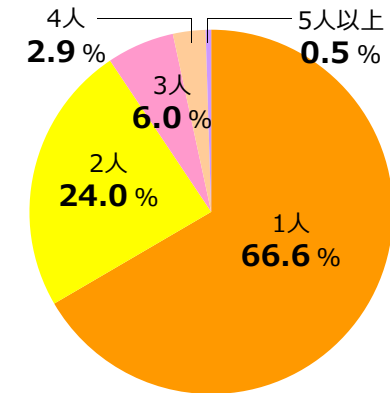


「賃貸住宅」の入居者分析

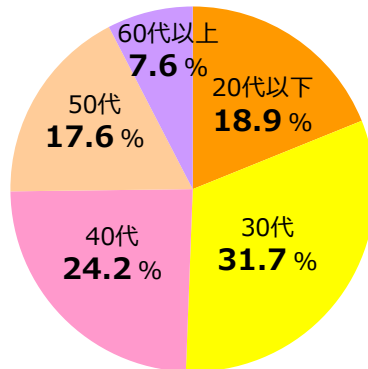
1 契約形態比率



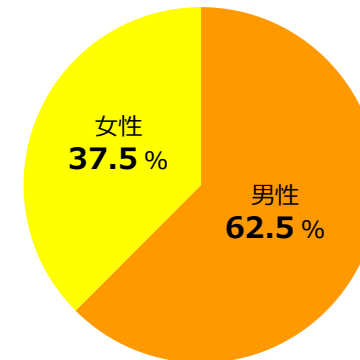
3 入居人数比率



2 年齢比率



4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
※ 上記は2019年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」(「賃貸住宅」以外の投資対象)

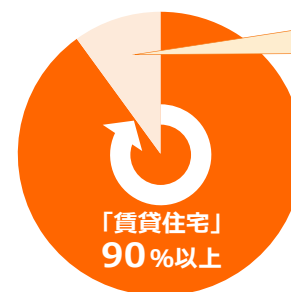
▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設

■ 投資比率 (取得価格ベース)



「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

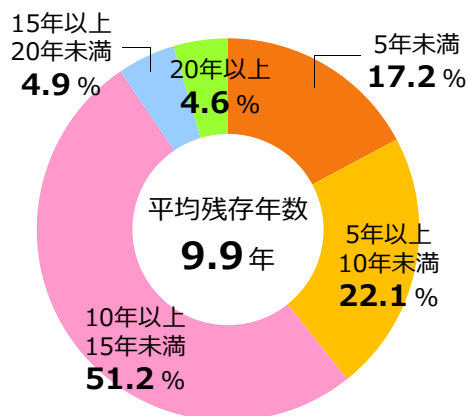
■ 保有状況 (2019年8月31日時点)

投資比率
5.1%

保有物件数
16 物件
取得価格合計
158 億円

キャッシュ・フローが安定した資産を保有

▶ 長期賃貸借契約の締結



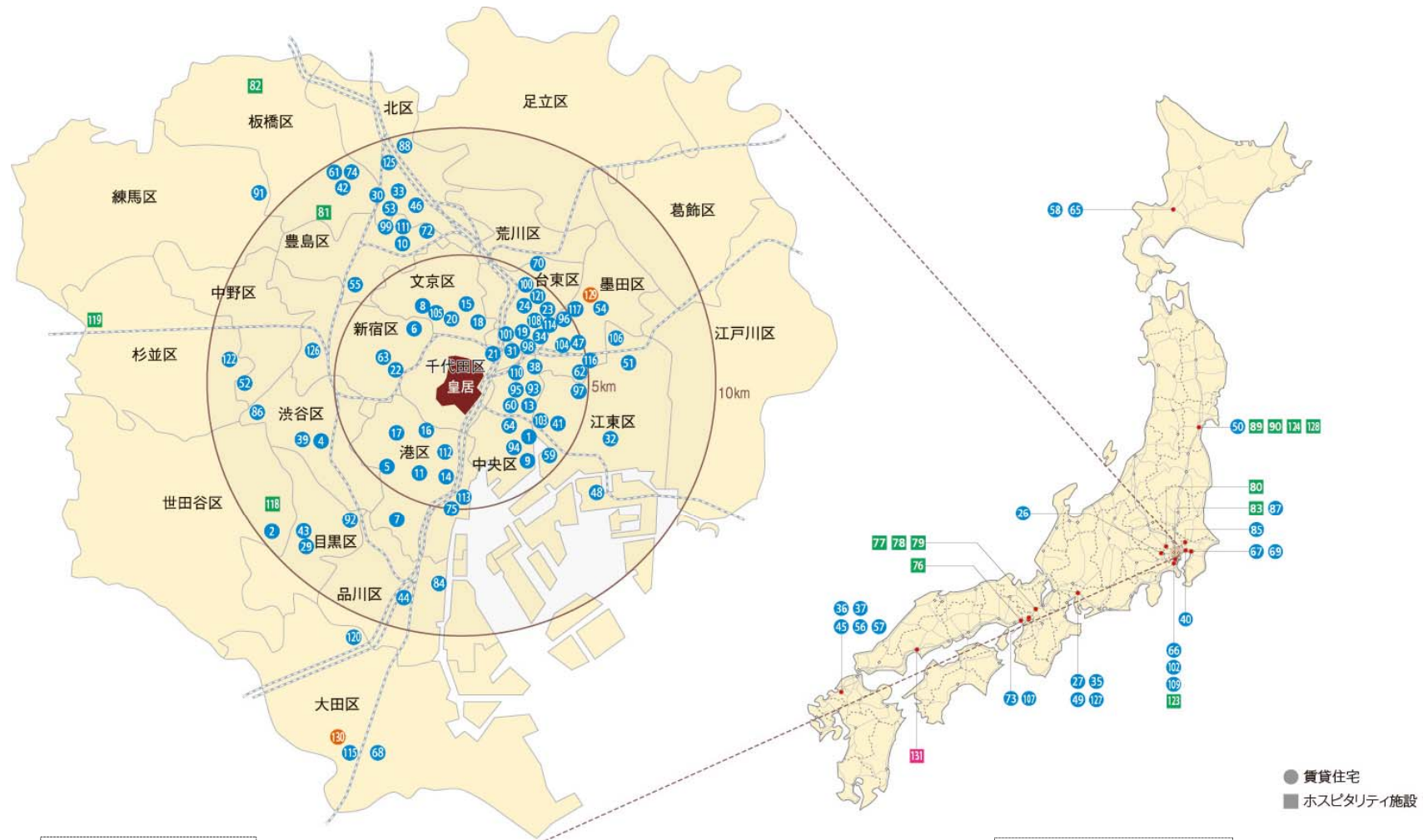
▶ 固定賃料の收受



▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

寮・社宅	株式会社 共立メンテナンス 株式会社 ジェイ・エス・ビー
シニア住宅	株式会社 ハネッセスタイルケア
宿泊施設	株式会社 SHRホテルズ

※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2019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。



東京23区 **91**物件

その他東京圏 **12**物件

地方主要都市 **23**物件

※ 第27期末（2019年8月31日）現在のポートフォリオ126物件を記載しています。
 第27期取得物件については物件番号を●色及び■色で表示しています。
 ※ 囲み数字は、P32～36に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.9	43,812.41	544	-	52	297	195	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.6	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.6	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	0.5	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	1.7	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.4	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.3	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.4	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.7	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.9	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.7	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	3.1	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.6	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.8	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.8	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.6	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.1	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	ウエスト													3.3
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.3	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.6	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.9	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2

ポートフォリオ概要 (2/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)	
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等		
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.8	6,999.83	118	-	75	43	-	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	-	5.8
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.3	5,317.07	166	125	40	-	-	1	-	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.5	1,511.12	65	65	-	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.3	1,435.83	46	38	8	-	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.5	2,288.13	65	13	52	-	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.4	16,474.06	300	95	50	136	18	1	-	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.8	3,986.78	118	40	78	-	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.5	2,567.96	64	8	51	5	-	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	-	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	-	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.6	25,537.94	403	19	163	219	-	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.6	2,416.29	64	41	22	-	-	1	-	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.9	3,599.82	130	112	18	-	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.4	5,191.86	120	-	118	-	-	2	-	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	-	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.6	3,661.58	99	44	55	-	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー※4 エアタワー エアテラス	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.6	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	2.0	10,636.67	201	-	137	23	41	-	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	-	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	-	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.9	12,367.62	194	43	64	10	76	1	-	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.9	4,235.33	77	-	55	22	-	-	-	4.4

ポートフォリオ概要 (3/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)	
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等		
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.7	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0	
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.4	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2	
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6	
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7	
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4	
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.5	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9	
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3	
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8	
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.6	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0	
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5	
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.9	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7	
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	1.0	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5	
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0	
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.5	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5	
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.3	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5	
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.8	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	0.4	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0	
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.3	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2	
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0	
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2	
120	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.5	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6	
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0	
122	パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.7	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1	
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.5	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9	
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.8	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4	
129	パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.8	2,498.08	80	48	32	-	-	-	6.6	
130	パークアクセス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	6.7	
東京23区小計							258,953	83.6	376,190.51	8,262	2,965	3,581	1,218	473	25
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.4	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0	
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	0.5	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3	

ポートフォリオ概要 (4/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.4	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
その他東京圏小計					12,326	4.0	22,876.13	757	614	99	33	-	11	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.8	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.5	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.3	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.8	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.6	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					22,555	7.3	65,571.81	1,706	758	795	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					293,834	94.9	464,638.45	10,725	4,337	4,475	1,399	474	40	
76	ドームー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8
79	ドームー洛北	京都府京都市北区	2006.02	2011.03	374	0.1	1,489.86	70	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.5	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドームー中板橋	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	ドームー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.4	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0

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	
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.4	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.4	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.6	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4
「ホスピタリティ施設」合計					15,889	5.1	43,413.93	1,626	-	-	-	-	-	
総合計					309,723	100.0	508,052.38	12,351	4,337	4,475	1,399	474	40	2.4

(ポートフォリオPML)※5

- ※ 2019年8月31日時点
- ※ 第27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27期末(2019年8月31日)時点における各戸の κατηγοリーを記載しています。なお、各物件の κατηγο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 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く125物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

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26期				第27期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	32,099	30,600	3.8%	▲1,499	32,084	30,800	3.8%	▲1,284	—	214
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,503	2,120	3.8%	616	1,496	2,180	3.7%	683	▲0.1%	67
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,927	3,390	3.7%	462	2,914	3,500	3.6%	585	▲0.1%	122
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,557	1,860	3.7%	302	1,551	1,930	3.6%	378	▲0.1%	76
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,247	1,610	4.1%	362	1,240	1,660	4.0%	419	▲0.1%	56
7	パークアクセス白金台	5,140	4,660	5,800	3.9%	1,139	4,646	5,990	3.8%	1,343	▲0.1%	203
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,997	5,240	4.1%	1,242	3,980	5,410	4.0%	1,429	▲0.1%	187
9	パークアクセス月島	930	815	1,190	3.9%	374	810	1,220	3.8%	409	▲0.1%	35
10	パークアクセス大塚	1,655	1,467	1,860	4.2%	392	1,458	1,910	4.1%	451	▲0.1%	59
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,630	3,900	3.9%	269	3,622	4,050	3.8%	427	▲0.1%	158
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,625	8,940	3.9%	2,314	6,585	9,230	3.8%	2,644	▲0.1%	329
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,847	2,420	3.9%	572	1,840	2,510	3.8%	669	▲0.1%	97
15	パークアクセス本郷の社	2,910	2,562	3,630	3.8%	1,067	2,548	3,750	3.7%	1,201	▲0.1%	133
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,546	3,100	3.9%	553	2,536	3,210	3.8%	673	▲0.1%	119
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,030	2,280	3.7%	249	2,021	2,380	3.6%	358	▲0.1%	108
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,722	12,500	3.8%	3,777	8,679	12,900	3.7%	4,220	▲0.1%	443
19	パークアクセス御徒町	1,070	928	1,310	3.9%	381	922	1,360	3.8%	437	▲0.1%	56
20	パークキューブ本郷	1,760	1,654	2,290	3.8%	635	1,672	2,370	3.7%	697	▲0.1%	61
21	パークキューブ神田	2,454	2,288	3,250	3.8%	961	2,279	3,340	3.7%	1,060	▲0.1%	99
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,859	2,420	3.8%	560	1,866	2,490	3.7%	623	▲0.1%	62
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,262	3,190	3.9%	927	2,253	3,300	3.8%	1,046	▲0.1%	118
24	パークキューブ上野	2,233	2,057	2,670	3.9%	612	2,048	2,770	3.8%	721	▲0.1%	108
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,659	1,720	4.1%	60	1,651	1,760	4.0%	108	▲0.1%	48
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,966	2,980	4.3%	13	2,946	3,080	4.2%	133	▲0.1%	120
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,083	1,220	4.1%	136	1,078	1,280	4.0%	201	▲0.1%	65
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,485	3,940	4.4%	454	3,462	4,070	4.3%	607	▲0.1%	152
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,617	2,170	4.0%	552	1,608	2,240	3.9%	631	▲0.1%	79
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,420	3,270	4.2%	849	2,408	3,360	4.1%	951	▲0.1%	102
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,928	6,150	3.9%	1,221	4,902	6,370	3.8%	1,467	▲0.1%	246
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,808	1,840	4.0%	31	1,800	1,900	3.9%	99	▲0.1%	68

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26期				第27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	1,518	1,760	4.2%	241	1,510	1,820	4.1%	309	▲0.1%	68
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,779	4,320	3.9%	540	3,759	4,330	3.8%	570	▲0.1%	29
43	パークキューブ学芸大学	910	842	883	3.8%	40	840	884	3.7%	43	▲0.1%	3
44	パークキューブ大井町	1,440	1,307	1,620	4.2%	312	1,300	1,620	4.1%	319	▲0.1%	6
46	パークアクセス西ヶ原	840	756	1,030	4.5%	273	783	1,060	4.4%	276	▲0.1%	3
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,330	2,020	4.0%	689	1,322	2,090	3.9%	767	▲0.1%	77
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,745	10,300	4.5%	3,554	6,696	10,500	4.4%	3,803	▲0.1%	249
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,120	2,890	4.5%	769	2,105	2,880	4.4%	774	▲0.1%	5
52	パークアクセス方南町	745	665	883	4.3%	217	660	905	4.2%	244	▲0.1%	27
53	パークアクセス板橋	1,448	1,293	2,020	4.0%	726	1,283	2,100	3.9%	816	▲0.1%	90
54	パークアクセス押上	1,193	1,066	1,520	4.5%	453	1,058	1,560	4.4%	501	▲0.1%	47
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,143	1,520	3.9%	376	1,137	1,580	3.8%	442	▲0.1%	65
59	パークアクセス豊洲	14,300	12,440	18,800	4.3%	6,359	12,331	19,200	4.2%	6,868	▲0.1%	508
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,618	2,400	4.1%	781	1,607	2,420	4.1%	812	—	30
61	パークアクセス板橋本町	987	854	1,280	4.3%	425	845	1,290	4.3%	444	—	19
62	パークアクセス住吉	1,006	884	1,270	4.5%	385	876	1,280	4.5%	403	—	18
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,548	3,690	3.9%	1,141	2,528	3,720	3.9%	1,191	—	50
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,010	5,540	4.1%	1,529	3,990	5,720	4.0%	1,729	▲0.1%	200
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	1,000	1,320	4.3%	319	993	1,350	4.2%	356	▲0.1%	36
70	パークアクセス台東根岸	672	606	866	4.4%	259	601	887	4.4%	285	—	26
72	パークアクセス駒込	1,389	1,279	1,850	4.1%	570	1,269	1,920	4.0%	650	▲0.1%	79
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,626	2,330	4.3%	703	1,607	2,390	4.2%	782	▲0.1%	78
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,842	9,730	—	2,887	6,758	9,770	—	3,011	—	124
84	パークキューブ東品川	6,060	5,638	7,110	4.4%	1,471	5,597	7,360	4.3%	1,762	▲0.1%	290
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,110	2,710	3.8%	599	2,098	2,720	3.8%	621	—	21
88	パークアクセス東十条	1,700	1,608	2,250	4.0%	641	1,599	2,310	3.9%	710	▲0.1%	69
91	パークキューブ平和台	1,204	1,143	1,420	4.5%	276	1,134	1,450	4.4%	315	▲0.1%	38
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,858	12,000	4.0%	3,141	8,812	12,300	3.9%	3,487	▲0.1%	345
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,604	3,570	3.9%	965	2,591	3,700	3.8%	1,108	▲0.1%	143
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,183	2,890	3.9%	706	2,170	2,960	3.8%	789	▲0.1%	83

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26期				第27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	1,092	1,520	3.9%	427	1,088	1,560	3.8%	471	▲0.1%	44
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,223	1,680	4.0%	456	1,217	1,740	3.9%	522	▲0.1%	66
97	パークアクセス清澄白河	696	680	902	4.0%	221	676	924	3.9%	247	▲0.1%	25
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,015	1,300	4.2%	284	1,006	1,330	4.1%	323	▲0.1%	39
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,379	1,760	4.2%	380	1,369	1,820	4.1%	450	▲0.1%	69
100	パークアクセス上野	1,389	1,312	1,680	4.2%	367	1,302	1,720	4.1%	417	▲0.1%	50
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,295	1,680	4.2%	384	1,285	1,730	4.1%	444	▲0.1%	60
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,702	2,220	4.1%	517	1,688	2,300	4.0%	611	▲0.1%	94
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,301	1,640	4.3%	338	1,290	1,690	4.2%	399	▲0.1%	60
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,580	3,340	3.9%	759	2,567	3,440	3.8%	872	▲0.1%	113
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,911	3,670	4.0%	758	2,895	3,750	3.9%	854	▲0.1%	95
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,262	1,530	4.2%	267	1,255	1,560	4.1%	304	▲0.1%	37
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,428	1,900	3.9%	471	1,420	1,950	3.8%	529	▲0.1%	58
111	パークキューブ西ヶ原ステーション ^{※2}	4,110	3,944	4,940	—	995	3,892	4,900	—	1,007	—	12
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,600	9,440	3.8%	839	8,571	9,740	3.7%	1,168	▲0.1%	328
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,042	1,360	3.9%	317	1,036	1,380	3.8%	343	▲0.1%	25
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,085	1,400	3.9%	314	1,079	1,410	3.8%	330	▲0.1%	16
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	4,140	5,050	3.9%	909	4,121	5,190	3.8%	1,068	▲0.1%	159
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,249	1,560	3.9%	310	1,241	1,610	3.8%	368	▲0.1%	57
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	1,053	1,350	4.1%	296	1,045	1,410	4.0%	364	▲0.1%	67
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,469	1,560	4.1%	90	1,462	1,600	4.0%	137	▲0.1%	46
121	パークアクセス東上野	1,250	1,266	1,400	4.0%	133	1,259	1,440	3.9%	180	▲0.1%	46
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,354	2,410	4.2%	55	2,339	2,460	4.1%	120	▲0.1%	64
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,752	1,830	4.1%	77	1,754	1,870	4.0%	115	▲0.1%	37
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,466	2,540	4.0%	73	2,458	2,600	3.9%	141	▲0.1%	67
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	994	1,390	4.6%	395	986	1,420	4.5%	433	▲0.1%	38
40	パークアクセス西船橋	1,020	852	981	4.8%	128	843	1,000	4.7%	156	▲0.1%	27
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,260	1,720	4.7%	459	1,246	1,760	4.6%	513	▲0.1%	54
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,462	1,960	4.9%	497	1,445	1,980	4.8%	534	▲0.1%	37
69	パークアクセス千葉	970	831	1,090	4.9%	258	819	1,100	4.9%	280	—	21

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26期				第27期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,077	1,400	4.9%	322	1,065	1,430	4.8%	364	▲0.1%	42
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,046	2,970	4.2%	923	2,028	3,050	4.1%	1,021	▲0.1%	98
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,053	1,320	4.5%	266	1,044	1,370	4.4%	325	▲0.1%	59
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,475	1,820	4.4%	344	1,463	1,870	4.3%	406	▲0.1%	61
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,003	2,400	4.9%	396	1,984	2,470	4.8%	485	▲0.1%	88
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,599	1,700	4.8%	100	1,589	1,740	4.7%	150	▲0.1%	50
36	パークアクセス六本松	1,515	1,284	1,420	4.4%	135	1,273	1,450	4.3%	176	▲0.1%	41
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,578	1,800	4.5%	221	1,564	1,830	4.4%	265	▲0.1%	43
45	パークアクセス中呉服町	742	620	1,040	4.5%	419	612	1,020	4.4%	407	▲0.1%	▲12
49	パークアクセス白壁	1,547	1,353	1,990	4.9%	636	1,339	1,990	4.8%	650	▲0.1%	13
50	パークアクセス仙台	2,320	1,989	3,230	5.3%	1,240	1,966	3,220	5.2%	1,253	▲0.1%	12
56	パークアクセス博多美野島	960	791	1,100	5.1%	308	779	1,120	5.0%	340	▲0.1%	31
57	パークアクセス高宮東	605	469	711	5.0%	241	460	712	5.0%	251	—	9
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,336	1,990	5.2%	653	1,316	2,030	5.1%	713	▲0.1%	60
65	パークアクセス新さっぽろ	827	683	939	5.4%	255	671	958	5.3%	286	▲0.1%	31
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	2,118	2,840	4.7%	721	2,097	2,860	4.6%	762	▲0.1%	40
107	パークキューブ北浜	1,970	1,866	2,100	4.8%	233	1,852	2,140	4.7%	287	▲0.1%	53
127	パークアクセス金山WEST	1,770	1,858	1,880	4.6%	21	1,849	1,920	4.5%	70	▲0.1%	48
76	ドーミー芦屋	928	787	1,320	5.2%	532	774	1,350	5.1%	575	▲0.1%	42
77	河合塾京都学仲寮	991	866	1,350	5.0%	483	853	1,380	4.9%	526	▲0.1%	42
78	駿台堀川寮	916	855	1,280	5.0%	424	846	1,300	4.9%	453	▲0.1%	28
79	ドーミー洛北	374	324	497	5.4%	172	318	506	5.3%	187	▲0.1%	14
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,401	1,960	5.2%	558	1,390	2,000	5.1%	609	▲0.1%	50
81	ドーミー中板橋	1,041	983	1,440	4.6%	456	975	1,470	4.5%	494	▲0.1%	38
82	フィロソフィア西台	1,249	1,164	1,680	4.7%	515	1,153	1,720	4.6%	566	▲0.1%	50
83	ドーミー武蔵小杉	1,152	1,081	1,580	4.9%	498	1,071	1,610	4.8%	538	▲0.1%	39
89	アルティス仙台花京院	540	503	653	5.6%	149	498	681	5.5%	182	▲0.1%	32
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,087	1,480	5.5%	392	1,072	1,510	5.4%	437	▲0.1%	44
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	814	4.0%	43	770	821	4.0%	50	—	7

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26期				第27期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,162	1,210	4.4%	47	1,158	1,210	4.4%	51	—	3
123	グランダ金沢八景	774	794	899	4.5%	104	789	919	4.4%	129	▲0.1%	25
124	ドーミー上杉	1,050	1,115	1,200	5.4%	84	1,117	1,230	5.3%	112	▲0.1%	28
128	ドーミー小田原	521	564	613	6.5%	48	567	625	6.4%	57	▲0.1%	8
小計		303,973	283,375	358,081	—	74,705	281,783	366,292	—	84,508	—	9,803
【第27期取得物件】												
129	パークアクセス押上テラス	2,610	—	—	—	—	2,685	2,820	3.8%	134	—	134
130	パークアクセス池上	1,260	—	—	—	—	1,295	1,330	4.1%	34	—	34
131	チサンホテル広島	1,880	—	—	—	—	1,996	1,910	4.9%	▲86	—	▲86
小計		5,750	—	—	—	—	5,977	6,060	—	82	—	82
【第27期売却物件】												
71	パークアクセス江坂広芝町	2,369	2,106	2,650	4.7%	543	—	—	—	—	—	▲543
小計		2,369	2,106	2,650	—	543	—	—	—	—	—	▲543
合計		312,092	285,482	360,731	—	75,248	287,761	372,352	—	84,590	—	9,341

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第26期：2019年2月28日、第27期：2019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26期は4.5%、第27期は4.4%です。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
116 物件	3 物件	4 物件	123 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 ²)	第27期						第26期					
				2019年8月末	2019年7月末	2019年6月末	2019年5月末	2019年4月末	2019年3月末	2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	96.0%	97.0%	97.1%	96.8%	97.8%	97.7%	96.6%	96.9%	97.3%	97.2%	96.9%	96.4%
2	パークアクセス学芸大学	64	2,437.66	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	98.8%	100.0%	98.8%	96.3%	96.5%	98.8%	100.0%	95.7%
4	パークアクセス渋谷神南	75	2,766.62	94.7%	96.7%	95.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	99.1%	98.2%	96.3%	97.5%
5	パークアクセス青山骨董通り	40	1,537.24	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	59	1,891.05	100.0%	98.6%	100.0%	98.6%	97.6%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	98.3%
7	パークアクセス白金台	99	4,704.44	96.8%	96.3%	97.1%	97.1%	98.4%	98.0%	95.3%	95.4%	98.0%	97.6%	98.0%	99.0%
8	パークアクセス文京ステージ	154	6,078.93	96.0%	94.0%	94.2%	94.8%	98.3%	98.1%	98.6%	98.7%	98.7%	98.7%	95.9%	98.9%
9	パークアクセス月島	30	1,383.99	96.4%	96.4%	96.4%	89.9%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクセス大塚	52	2,606.37	98.6%	96.7%	97.7%	98.6%	96.3%	100.0%	98.1%	97.7%	98.1%	93.2%	100.0%	100.0%
11	パークアクセス南麻布	64	3,938.14	98.8%	98.8%	98.5%	98.5%	96.7%	98.1%	96.4%	95.8%	98.8%	97.1%	98.5%	100.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.7%	100.0%	99.1%	98.3%	98.2%	99.7%	99.0%	99.7%	99.7%	98.7%	98.9%	98.9%
14	パークアクセス浜松町	80	2,426.45	95.8%	98.9%	98.8%	97.9%	96.6%	95.0%	98.8%	97.9%	96.8%	96.6%	97.7%	98.9%
15	パークアクセス本郷の杜	87	3,317.94	100.0%	98.7%	99.0%	99.2%	95.0%	99.1%	100.0%	98.7%	92.0%	95.7%	94.9%	97.1%
16	パークアクセス溜池山王	70	2,710.69	98.9%	97.8%	100.0%	98.2%	100.0%	98.4%	96.5%	96.8%	97.5%	97.8%	98.9%	97.4%
17	パークアクセス六本木檜町公園	46	2,054.46	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	97.4%	95.3%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	97.3%	97.8%	99.4%	99.0%	97.3%	98.4%	99.1%	97.8%	98.2%	98.8%	98.6%	98.1%
19	パークアクセス御徒町	42	1,621.73	100.0%	100.0%	96.5%	96.9%	93.9%	98.5%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	96.6%	98.4%	98.2%	100.0%	96.8%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	99.0%	97.9%	97.1%	99.0%	100.0%	97.9%	99.0%	100.0%	95.0%	95.0%	95.6%	100.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	97.7%	100.0%	98.6%	98.6%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	96.3%	96.3%	98.6%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	100.0%	97.6%	95.7%	100.0%	98.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	99.0%	97.7%	98.8%	97.7%	97.7%	100.0%	97.8%	98.9%	98.8%	97.7%	96.7%	97.9%
29	パークアクセス目黒本町	60	1,884.77	91.3%	93.0%	91.6%	91.6%	93.3%	96.5%	98.3%	97.1%	97.1%	95.4%	96.8%	96.5%
30	パークアクセス新板橋	152	4,395.99	96.6%	96.1%	94.7%	96.0%	98.4%	98.8%	99.5%	96.2%	96.3%	97.8%	99.0%	98.9%
31	パークアクセス秋葉原	41	1,346.07	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	97.1%	94.6%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	87.2%
32	パークアクセス東陽町	140	5,412.40	98.6%	99.3%	97.1%	97.9%	97.9%	99.3%	100.0%	97.9%	98.6%	100.0%	100.0%	99.3%
33	パークアクセス滝野川	49	2,924.75	96.5%	100.0%	98.1%	98.1%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	98.2%
34	パークアクセス浅草橋	79	3,400.78	98.7%	100.0%	99.3%	97.3%	97.0%	100.0%	100.0%	99.3%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	118	6,999.83	98.3%	98.3%	100.0%	98.1%	99.2%	98.5%	99.2%	99.3%	100.0%	97.5%	96.8%	99.0%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	97.5%	100.0%	94.6%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%

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 ²)	第27期						第26期					
				2019年8月末	2019年7月末	2019年6月末	2019年5月末	2019年4月末	2019年3月末	2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末
				稼働率											
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	98.7%	97.4%	98.7%	95.9%	96.3%	96.2%	98.6%	97.5%	100.0%	100.0%	97.7%	98.7%
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	97.0%	97.4%	96.5%	94.8%	96.4%	97.4%	96.6%	96.6%	98.1%	98.6%	95.9%	97.1%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	95.2%	87.1%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	94.0%	95.7%	97.0%	93.6%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	97.0%	96.6%	98.4%	98.4%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	90.8%	94.4%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%	96.4%	94.7%	100.0%	100.0%	96.0%	96.4%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	98.5%	98.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	98.6%	97.1%	97.1%	100.0%	98.9%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	98.1%	99.4%	98.5%	97.9%	97.1%	99.2%	100.0%	99.6%	99.3%	98.9%	98.4%	98.2%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	98.2%	97.0%	98.2%	96.9%	95.8%	97.9%	97.7%	97.9%	98.7%	98.0%	97.8%	100.0%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	96.5%	96.5%	100.0%	96.5%	100.0%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	100.0%	98.0%	98.0%	94.0%	92.7%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	97.6%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	97.4%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	98.8%	94.4%	98.6%	98.6%	96.1%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	97.3%	92.7%	90.3%	95.3%	97.7%	90.5%	97.6%	97.6%	95.2%	97.6%	100.0%	97.3%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	97.0%	96.3%	97.7%	97.5%	98.1%	99.0%	99.4%	99.0%	98.9%	99.8%	98.7%	97.7%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	100.0%	98.9%	98.9%	96.8%	95.5%	98.9%	100.0%	97.8%	97.6%	100.0%	95.6%	98.7%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	97.1%	97.1%	97.1%	95.7%	97.1%	97.9%	100.0%	100.0%	94.5%	94.6%	93.3%	97.3%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	98.6%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	96.4%	97.3%	98.6%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	99.3%	98.1%	97.0%	96.5%	97.3%	98.6%	99.3%	96.3%	99.3%	97.9%	96.5%	97.2%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	99.2%	98.4%	99.2%	96.8%	97.6%	99.2%	98.4%	98.4%	97.5%	99.2%	97.5%	98.4%
68	パークアクセス蒲田壱番館	63	1,721.28	100.0%	97.3%	100.0%	97.3%	98.0%	95.9%	98.4%	98.6%	97.3%	98.6%	96.3%	96.3%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	100.0%	100.0%	98.0%	94.3%	96.2%	92.5%	96.1%	94.3%	100.0%	98.0%	96.1%	96.1%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	92.7%	98.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	98.0%	97.3%	94.7%	97.3%	97.3%	97.3%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	98.0%	97.1%	97.3%	98.7%	98.7%	96.7%	99.3%	94.3%	95.6%	98.7%	96.8%	96.5%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	97.4%	97.2%	97.8%	98.0%	98.0%	98.7%	98.6%	98.3%	97.8%	97.8%	98.2%	98.1%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	99.2%	99.0%	100.0%	96.9%	97.1%	98.9%	98.9%	99.0%	98.7%	98.7%	98.9%	97.1%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	96.4%	98.1%	100.0%	98.7%	98.3%	99.2%	98.7%	99.2%	97.5%	96.6%	94.8%	95.6%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	100.0%	98.2%	98.2%	96.4%	96.4%	98.4%	98.4%	96.8%	96.1%	96.1%	97.5%	97.7%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	100.0%	97.6%	96.9%	96.9%	100.0%	94.9%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	96.9%	93.8%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	96.8%	96.4%	93.8%	93.7%	92.9%	93.7%	95.5%	94.9%	95.7%	96.5%	94.8%	96.3%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	98.1%	95.2%	97.6%	97.4%	96.9%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	100.0%	98.8%	96.3%	98.7%	98.5%	97.3%	98.8%	96.0%	97.3%	98.5%	98.8%	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 ²)	第27期						第26期					
				2019年8月末	2019年7月末	2019年6月末	2019年5月末	2019年4月末	2019年3月末	2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末
				稼働率											
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	97.5%	97.6%	98.7%	97.5%	97.6%	100.0%	100.0%	98.7%
97	パークアクセス清澄白河	36	1,159.84	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%	95.3%	97.7%	95.4%	100.0%	100.0%	95.5%	97.8%	97.8%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	48	1,569.00	100.0%	98.3%	95.3%	97.0%	98.0%	98.0%	98.3%	95.3%	98.3%	100.0%	98.0%	98.3%
99	パークアクセス西巢鴨	56	2,326.32	98.8%	97.6%	97.7%	100.0%	100.0%	98.6%	96.6%	98.9%	95.4%	96.6%	95.4%	96.6%
100	パークアクセス上野	59	1,992.29	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	91.2%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
101	パークアクセス秋葉原East	58	1,890.20	97.9%	100.0%	97.2%	96.5%	97.9%	98.6%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%
103	パークアクセス茅場町	72	2,355.07	98.9%	100.0%	98.9%	95.2%	98.9%	100.0%	98.9%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.5%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	98.8%	96.1%	98.8%	96.3%	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	97.5%	98.8%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	99.0%	95.4%	100.0%	92.6%	98.1%	100.0%	98.4%	96.8%	98.4%	98.8%	97.2%	95.9%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	99.0%	98.0%	100.0%	99.0%	98.4%	99.4%	99.0%	99.4%	97.7%	98.3%	99.4%	96.2%
108	パークアクセス新御徒町East	49	1,847.01	96.9%	95.2%	97.6%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%
110	パークアクセス日本橋本町	49	1,808.12	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	96.7%	96.5%	96.2%	96.7%	95.3%	98.0%	98.9%	98.8%	98.2%	97.1%	96.6%	96.9%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	96.3%	95.2%	97.0%	98.2%	98.8%	98.4%	99.6%	97.2%	96.8%	97.8%	97.8%	96.1%
113	パークアクセス芝浦	42	1,273.60	100.0%	98.0%	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%	95.9%	95.9%	98.0%	100.0%	98.0%	95.8%
114	パークアクセス浅草・蔵前	45	1,456.35	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	98.3%	98.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	98.3%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	98.4%	97.3%	97.2%	99.4%	98.0%	99.0%	99.4%	98.9%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	96.0%	96.0%	97.1%	95.6%	97.1%	96.3%	98.6%	94.0%	93.4%	95.7%	97.1%	96.3%
117	パークアクセス押上・隅田公園	49	1,610.49	97.1%	98.4%	100.0%	92.3%	95.5%	95.5%	98.4%	96.7%	95.1%	98.4%	98.4%	100.0%
120	パークアクセス馬込レジデンス	55	1,621.94	96.7%	98.4%	98.4%	95.2%	96.8%	98.4%	98.4%	95.2%	93.3%	93.6%	93.3%	93.7%
121	パークアクセス東上野	45	1,460.10	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	95.2%	98.2%	98.2%	96.5%
122	パークアクセス東高円寺	85	2,679.96	91.7%	94.1%	95.6%	97.0%	95.2%	98.3%	93.3%	95.8%	90.8%	90.4%	91.3%	98.1%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	98.7%	98.7%	100.0%	94.7%	97.4%	100.0%	94.7%	96.0%	96.1%	98.7%	98.6%	100.0%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	98.6%	100.0%	100.0%	97.2%	97.0%	98.6%	100.0%	95.8%	95.7%	94.3%	92.9%	90.0%
129	パークアクセス押上テラス	80	2,498.08	96.3%	95.0%	97.3%	96.9%	95.9%	94.8%	—	—	—	—	—	—
130	パークアクセス池上	45	1,391.34	93.5%	88.5%	95.2%	90.4%	88.4%	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		8,262	376,190.51	97.6%	97.5%	97.6%	97.2%	97.4%	98.3%	98.4%	98.0%	97.9%	98.1%	97.6%	97.7%
26	パークキューブ京王八王子II	48	3,082.32	93.7%	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	98.1%	92.0%	96.2%	90.1%	87.9%	91.8%	93.7%
40	パークアクセス西船橋	55	2,074.35	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	96.5%	97.4%	98.7%	95.5%	95.5%	92.0%	94.3%

物件別稼働率推移 (4/5)



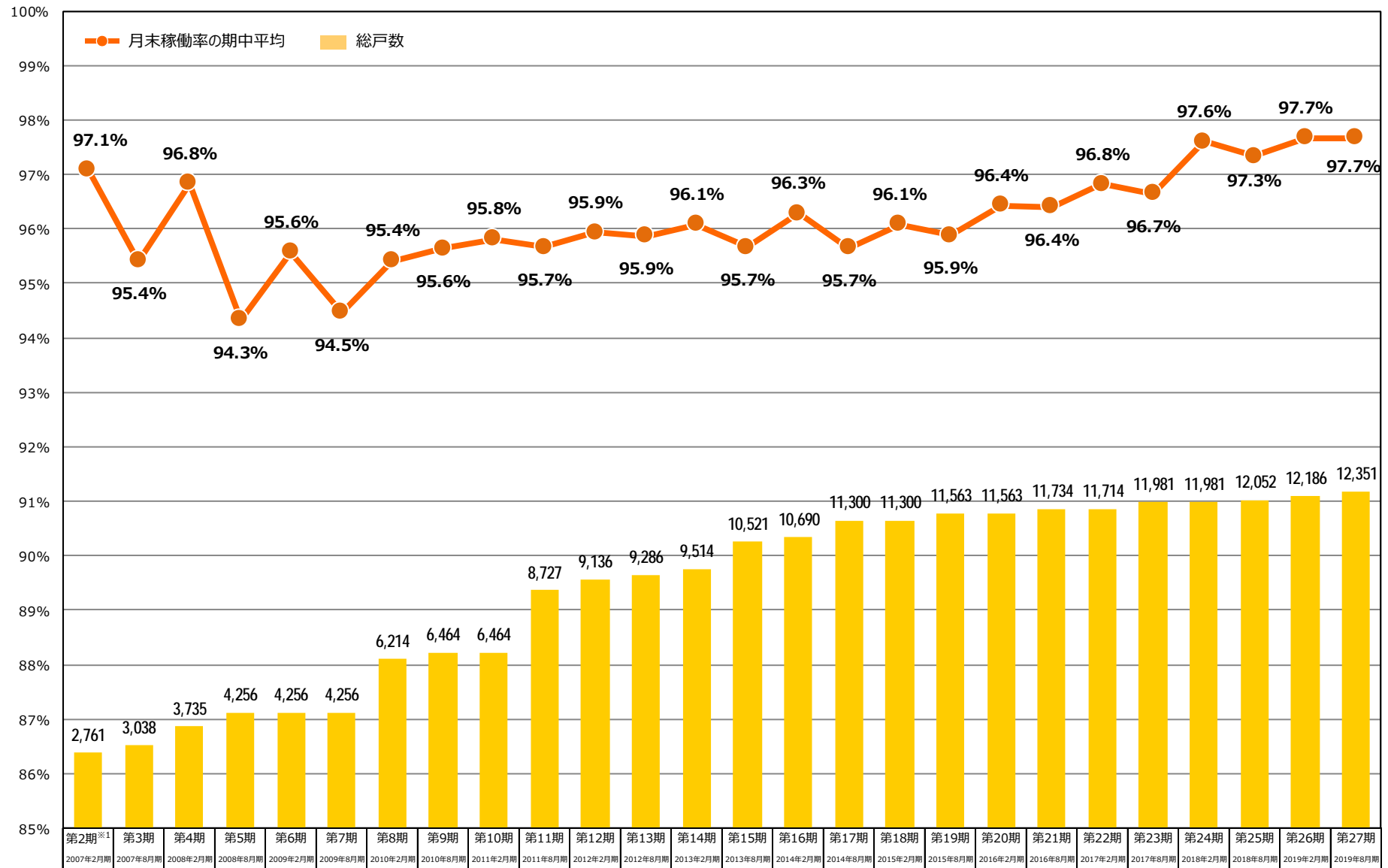
物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第27期						第26期					
				2019年8月末	2019年7月末	2019年6月末	2019年5月末	2019年4月末	2019年3月末	2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末
				稼働率											
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	96.3%	96.3%	95.3%	94.4%	97.2%	98.2%	97.2%	99.1%	99.0%	97.3%	96.3%	94.5%
67	パークアクセス千葉新町	84	3,318.15	95.7%	97.4%	98.3%	96.6%	94.3%	99.3%	95.9%	96.8%	96.9%	94.3%	95.2%	94.3%
69	パークアクセス千葉	91	2,270.32	97.9%	100.0%	98.9%	96.7%	96.7%	97.8%	92.2%	92.4%	91.2%	93.4%	93.4%	95.6%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	95.8%	95.8%	97.5%	98.3%	98.3%	99.2%	99.2%	94.9%	97.5%	99.2%	98.3%	97.5%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	98.5%	97.1%	94.9%	96.4%	100.0%	98.6%	98.5%	97.1%	96.3%	98.5%	94.9%	94.9%
102	パークアクセス横浜反町公園	63	1,682.46	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	98.6%	100.0%	98.6%	97.1%	97.1%	95.2%	98.6%	98.0%
109	パークアクセス横浜山下町	71	2,325.92	100.0%	98.9%	100.0%	98.7%	100.0%	97.4%	96.7%	95.6%	93.7%	98.9%	96.1%	96.1%
その他東京圏小計		757	22,876.13	97.0%	98.0%	97.9%	97.1%	98.0%	98.3%	96.3%	96.5%	95.2%	95.4%	95.0%	95.2%
27	パークアクセス名駅南	169	5,565.13	94.7%	95.1%	94.8%	96.3%	96.2%	97.7%	96.8%	97.4%	98.3%	97.2%	97.6%	97.9%
35	パークアクセス丸の内	99	3,821.75	96.8%	97.4%	96.6%	96.0%	96.8%	96.6%	95.1%	95.3%	93.5%	94.1%	95.5%	97.4%
36	パークアクセス六本松	112	3,473.67	98.9%	97.7%	96.4%	97.0%	97.7%	100.0%	100.0%	96.2%	95.9%	94.6%	93.5%	95.6%
37	パークアクセス博多駅南	177	4,668.29	98.3%	97.0%	98.9%	98.7%	95.3%	98.8%	98.5%	97.9%	97.3%	98.3%	98.3%	99.0%
45	パークアクセス中呉服町	112	2,707.88	98.2%	100.0%	99.1%	97.3%	100.0%	100.0%	99.1%	98.2%	97.3%	96.4%	96.4%	96.4%
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	90.6%	92.8%	94.4%	95.9%	98.1%	97.0%	88.3%	87.4%	85.5%	85.5%	86.7%	87.2%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	99.0%	97.6%	96.5%	98.5%	98.0%	98.7%	99.0%	99.1%	98.3%	98.8%	98.2%	99.6%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	98.2%	98.2%	97.3%	98.2%	96.3%	99.2%	99.1%	100.0%	99.1%	98.1%	98.1%	99.0%
57	パークアクセス高宮東	70	2,289.21	96.9%	97.4%	96.8%	95.3%	95.3%	98.4%	100.0%	97.0%	95.9%	95.9%	96.3%	98.9%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	100.0%	98.0%	93.9%	93.9%	93.2%	96.5%	95.3%	93.3%	91.9%	94.0%	94.7%	95.3%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	98.1%	97.0%	94.5%	94.3%	95.2%	97.9%	95.3%	94.1%	94.1%	93.1%	95.3%	97.8%
71	パークアクセス江坂広芝町	—	—	—	90.0%	93.1%	93.2%	99.3%	97.0%	93.4%	94.1%	93.2%	91.7%	93.1%	93.9%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	95.4%	95.5%	97.7%	98.3%	98.4%	97.5%	91.2%	92.5%	93.1%	94.4%	93.8%	92.6%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	96.9%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	97.0%	95.7%	96.3%	98.1%	97.4%	98.7%	100.0%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	93.4%	95.5%	98.5%	98.5%	100.0%	98.7%	98.7%	96.9%	96.7%	98.3%	96.6%	94.9%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	96.9%	96.6%	96.3%	96.7%	97.2%	97.9%	96.2%	95.6%	95.2%	95.3%	95.6%	96.4%
「賃貸住宅」合計		10,725	464,638.45	97.5%	97.4%	97.4%	97.1%	97.4%	98.3%	98.0%	97.6%	97.3%	97.5%	97.2%	97.3%
76	ドミー芦屋	140	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学仲寮	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%
79	ドミー洛北	70	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件別稼働率推移 (5/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第27期						第26期					
				2019年8月末	2019年7月末	2019年6月末	2019年5月末	2019年4月末	2019年3月末	2019年2月末	2019年1月末	2018年12月末	2018年11月末	2018年10月末	2018年9月末
				稼働率											
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%	—	—	—	—
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,626	43,413.93	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		12,351	508,052.38	97.7%	97.6%	97.7%	97.4%	97.6%	98.4%	98.1%	97.8%	97.5%	97.7%	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。
- 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。
- ※ 第27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。

稼働率推移（上場以降）

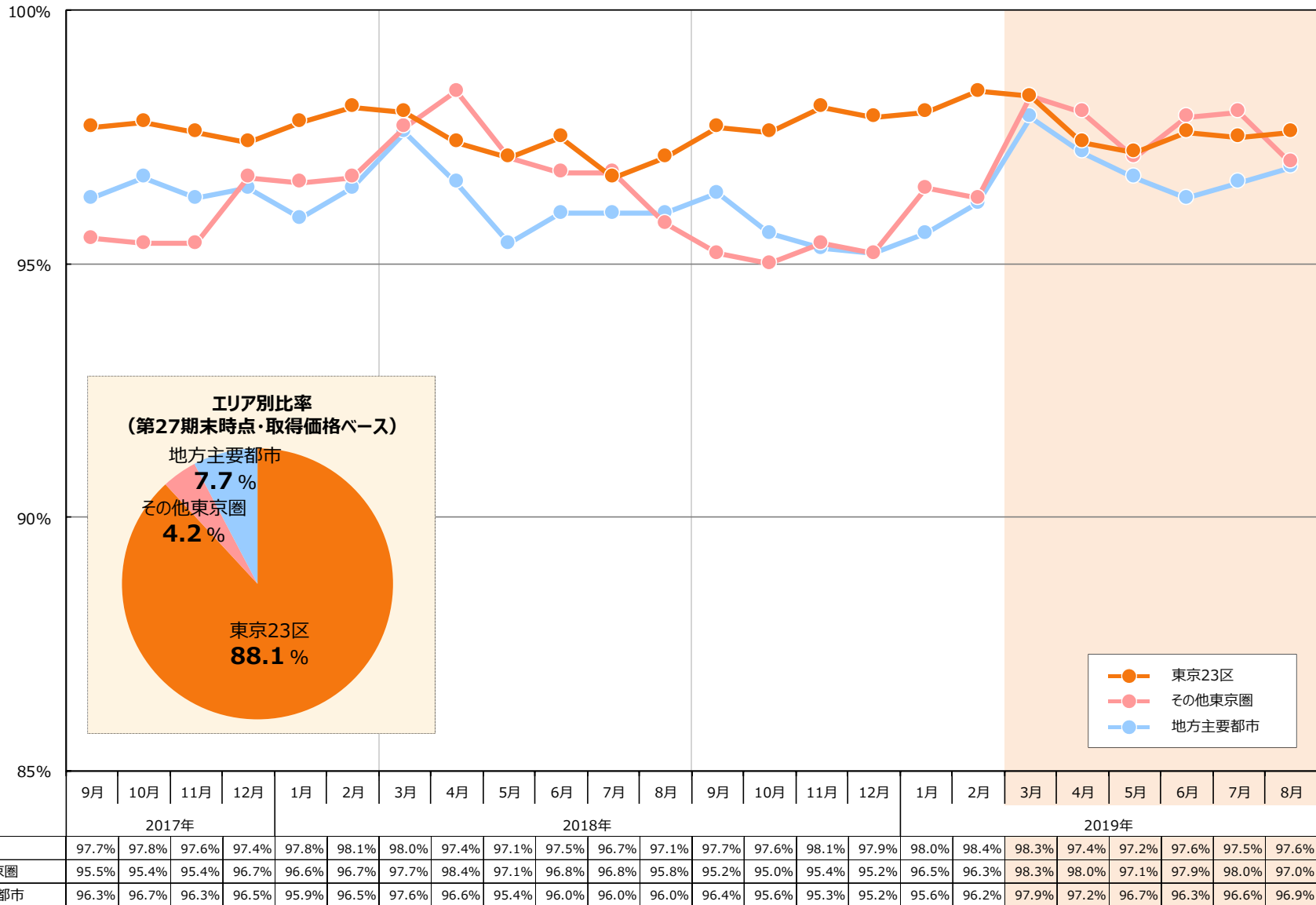


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※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

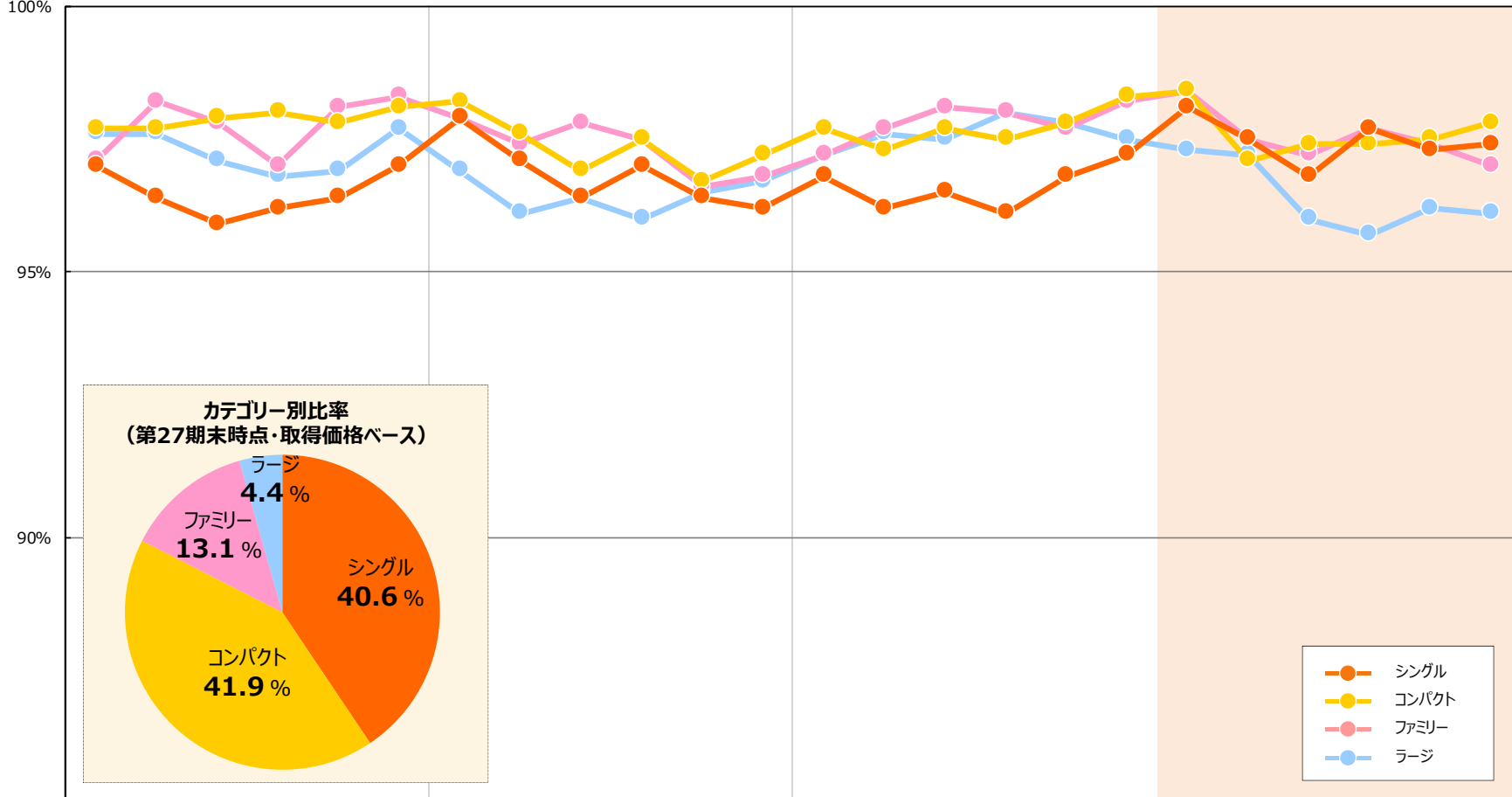
月末稼働率



※ 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
100%

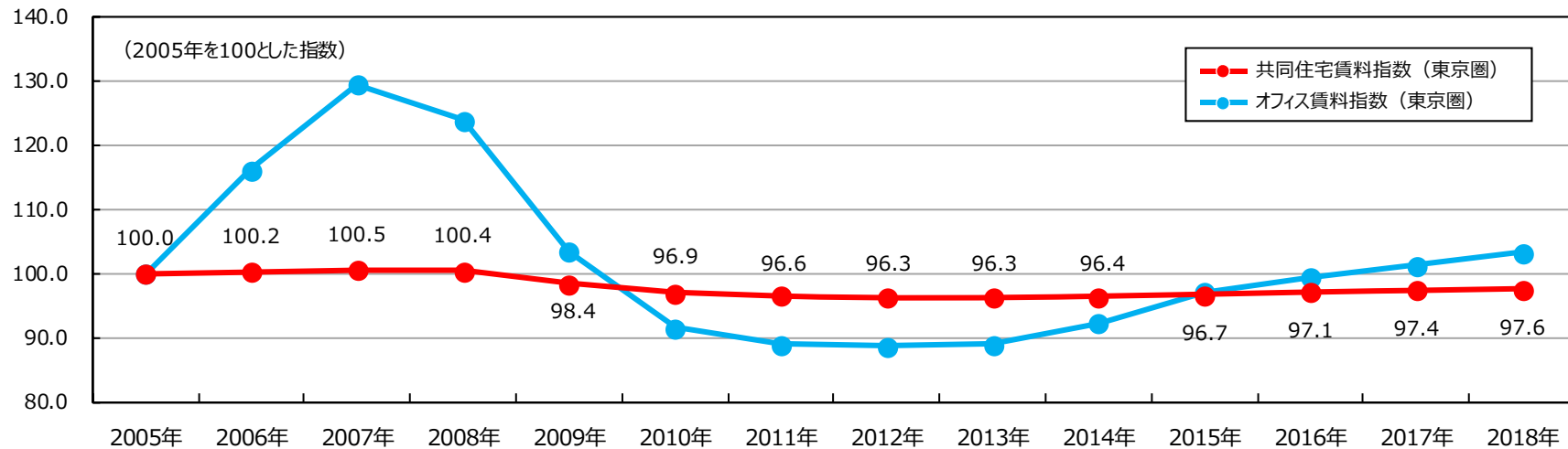


	2017年				2018年								2019年											
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
シングル	97.0%	96.4%	95.9%	96.2%	96.4%	97.0%	97.9%	97.1%	96.4%	97.0%	96.4%	96.2%	96.8%	96.2%	96.5%	96.1%	96.8%	97.2%	98.1%	97.5%	96.8%	97.7%	97.3%	97.4%
コンパクト	97.7%	97.7%	97.9%	98.0%	97.8%	98.1%	98.2%	97.6%	96.9%	97.5%	96.7%	97.2%	97.7%	97.3%	97.7%	97.5%	97.8%	98.3%	98.4%	97.1%	97.4%	97.4%	97.5%	97.8%
ファミリー	97.1%	98.2%	97.8%	97.0%	98.1%	98.3%	97.9%	97.4%	97.8%	97.5%	96.6%	96.8%	97.2%	97.7%	98.1%	98.0%	97.7%	98.2%	98.4%	97.5%	97.2%	97.7%	97.4%	97.0%
ラージ	97.6%	97.6%	97.1%	96.8%	96.9%	97.7%	96.9%	96.1%	96.4%	96.0%	96.5%	96.7%	97.2%	97.6%	97.5%	98.0%	97.8%	97.5%	97.3%	97.2%	96.0%	95.7%	96.2%	96.1%

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

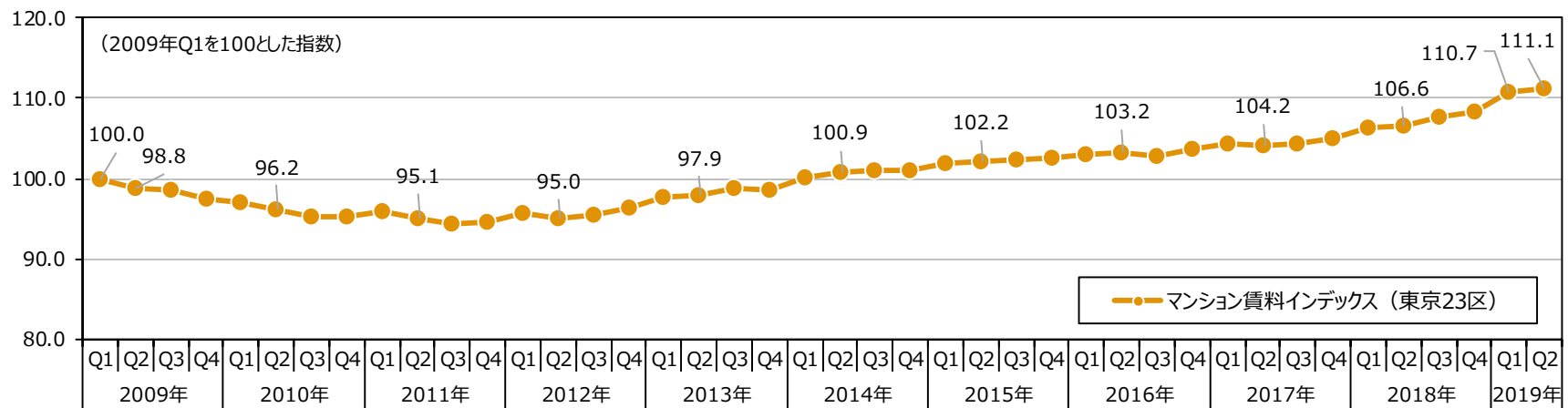
Appendix (2) : 事業環境

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



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

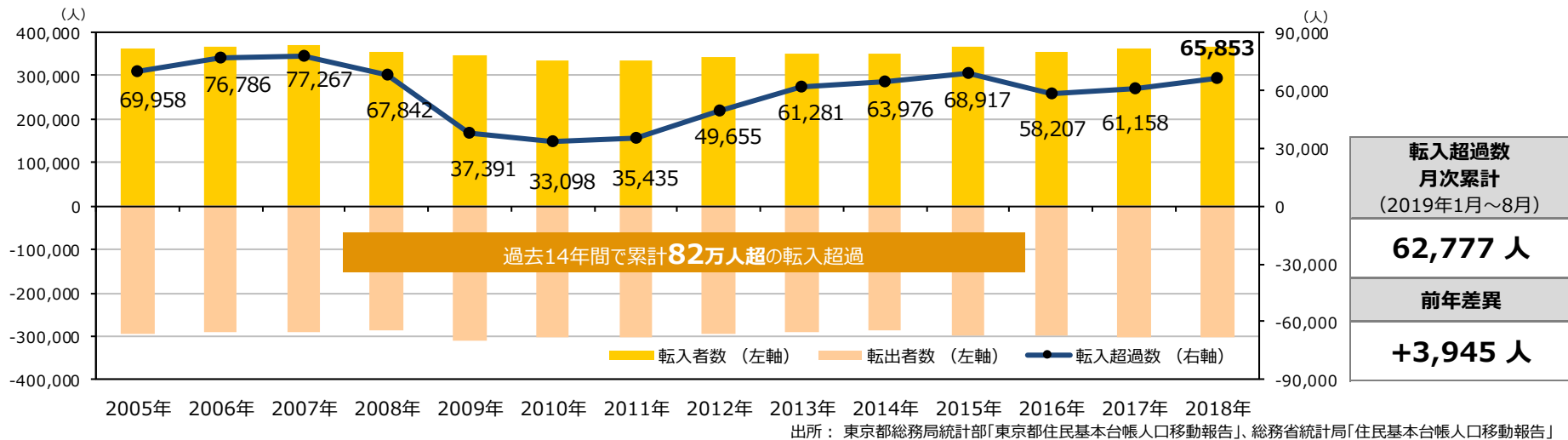
東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続



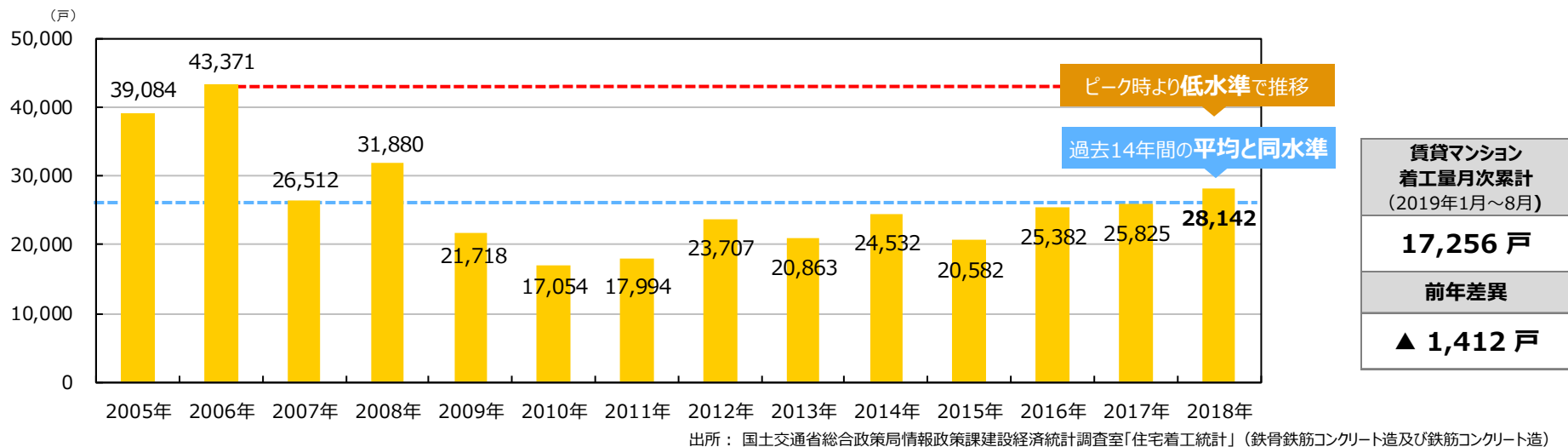
出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」
 ※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続

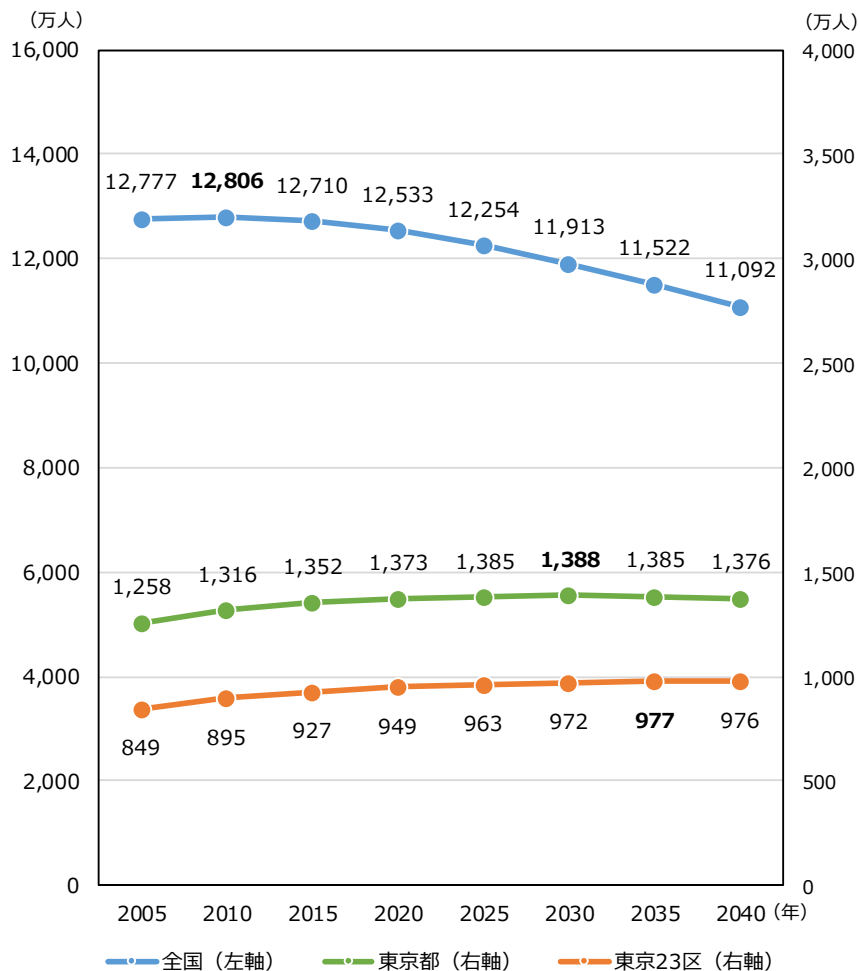


【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



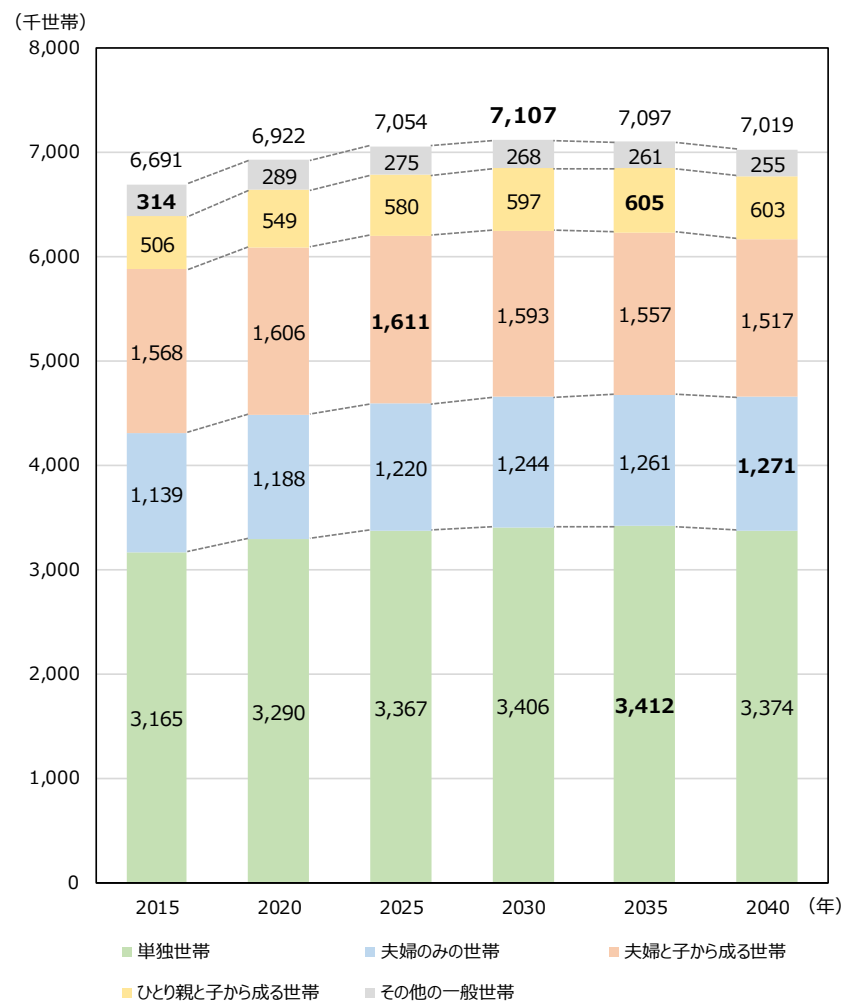
東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



出所：総務省「国勢調査」、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2017年推計、出生中位（死亡中位）推計）」、
「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」

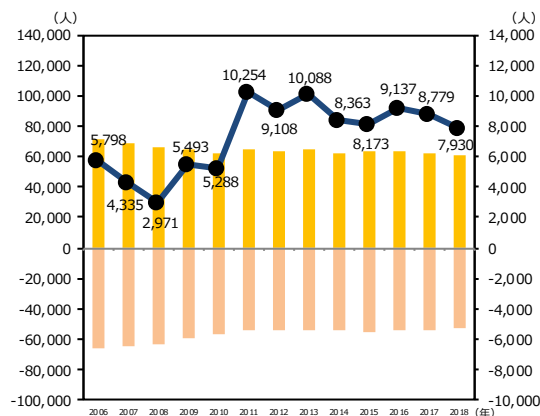
■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



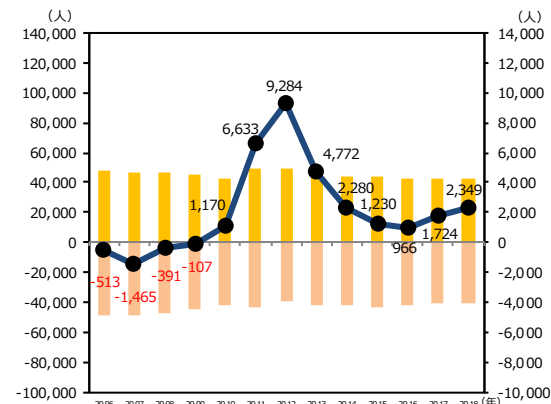
出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計、2019年推計）」

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

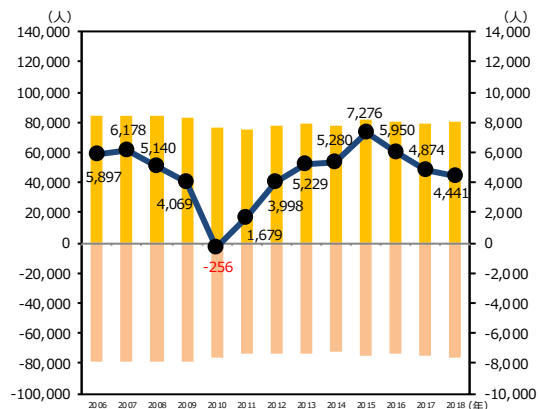
札幌市



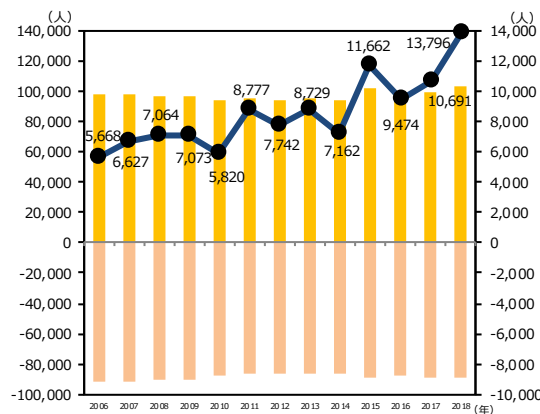
仙台市



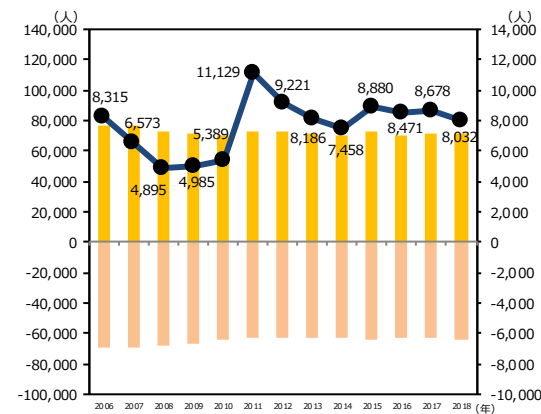
名古屋市



大阪市



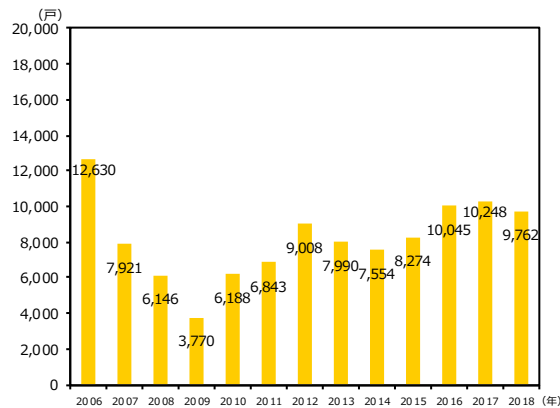
福岡市



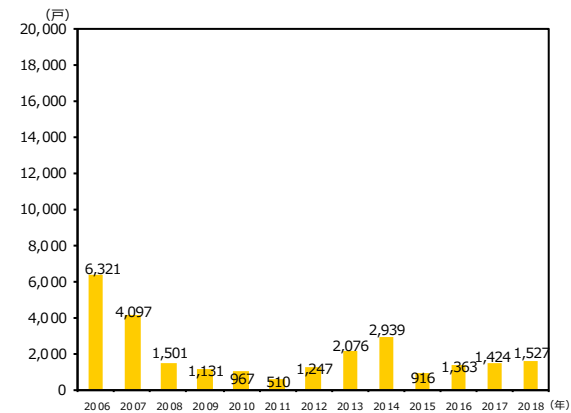
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

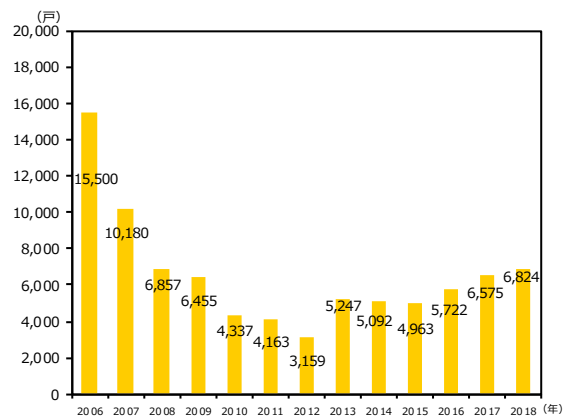
札幌市



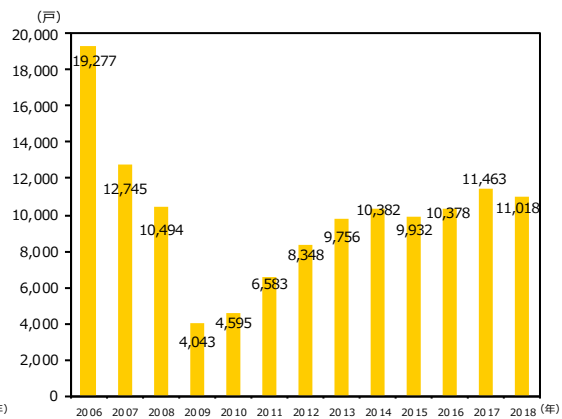
仙台市



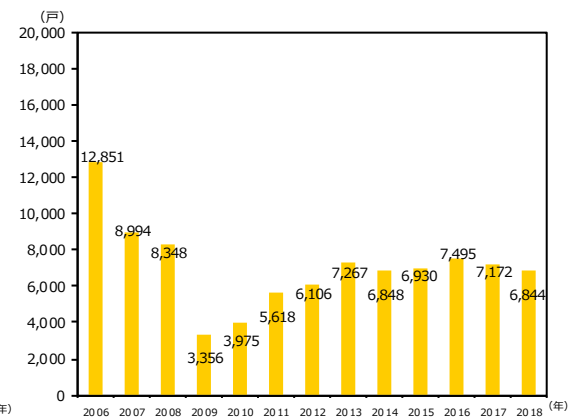
名古屋市



大阪市



福岡市



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

Appendix (3) : 財務データの詳細

有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	4,000	0.10045%	2019.08.30	2019.09.30	1ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	株式会社七十七銀行	1,000	0.10545%	2019.08.30	2019.09.30	1ヶ月			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.10045%	2019.08.30	2019.09.30	1ヶ月			
	小計	6,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	5,500	0.90500%	2012.08.31	2020.02.28	7.5年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		3,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0年			
		2,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0年			
		1,500	0.21045% ※3	2016.07.29	2029.07.31	13.0年			
		2,000	0.19950%	2018.08.13	2022.08.15	4.0年			
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0年			
		2,000	0.16000%	2019.05.31	2023.05.31	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.44625%	2014.09.30	2020.09.30	6.0年			
		1,500	0.12545% ※3	2017.08.14	2023.08.31	6.0年			
		1,000	0.16545% ※3	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
	日本生命保険相互会社	2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0年			
		3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		1,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0年			
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年			
	株式会社八十二銀行	1,000	0.63900%	2014.04.11	2021.04.09	7.0年			
		1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
		1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年			
	株式会社みずほ銀行	2,000	0.72250%	2012.12.14	2020.06.15	7.5年			
		2,000	0.82500%	2013.11.29	2021.11.30	8.0年			
		1,000	0.10630%	2017.08.31	2020.08.31	3.0年			
		1,000	0.11988%	2017.08.31	2021.02.26	3.5年			
		1,000	0.18561%	2017.11.30	2022.05.31	4.5年			
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
	株式会社中国銀行	2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0年			
		2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年			
		1,000	0.22000%	2019.05.31	2024.11.29	5.5年			
株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5年				
	1,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0年				
	1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0年				
信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年				
	3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0年				
	2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0年				
	2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年				
	3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5年				

長期借入金	株式会社福岡銀行	1,000	0.82687%	2013.07.08	2020.01.08	6.5年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2,500	0.59437%	2013.10.28	2020.04.28	6.5年			
		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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.67000%	2013.03.15	2020.03.16	7.0年			
		4,000	0.72750%	2013.03.15	2020.09.15	7.5年			
		1,000	0.96250%	2013.08.23	2021.08.23	8.0年			
		3,000	0.79375%	2014.03.07	2022.03.07	8.0年			
		3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5年			
		3,000	0.76500%	2014.05.30	2022.05.31	8.0年			
		2,000	0.53250%	2014.10.01	2021.10.01	7.0年			
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0年			
		3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0年			
	農林中央金庫	3,000	0.69500%	2013.11.29	2020.11.30	7.0年			
		2,000	0.43250%	2014.12.30	2021.12.30	7.0年			
		1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.6年			
	株式会社りそな銀行	3,000	0.62625%	2012.12.14	2019.12.16	7.0年			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1.04000%	2013.06.14	2021.06.14	8.0年			
		1,000	1.15750%	2013.06.14	2022.06.14	9.0年			
		1,000	1.02438%	2013.08.23	2022.02.23	8.5年			
		1,000	1.08625%	2013.08.23	2022.08.23	9.0年			
		1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年			
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5年			
	株式会社山口銀行	1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0年			
		1,000	1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0年			
		1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年			
	株式会社第四銀行	2,000	0.59437%	2013.10.28	2020.04.28	6.5年			
		1,000	0.40062%	2014.12.30	2021.06.30	6.5年			
		1,000	0.09000%	2016.07.29	2021.07.30	5.0年			
	大樹生命保険株式会社※4	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0年			
株式会社足利銀行	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5年				
大同生命保険株式会社	1,000	0.57875%	2014.06.30	2021.06.30	7.0年				
太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0年				
株式会社伊予銀行	1,000	0.09000%	2016.09.30	2022.03.31	5.5年				
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0年				
株式会社七十七銀行	1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0年				
株式会社千葉銀行	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				
小計	148,500								
借入金合計	154,500								
有利子負債合計	154,500								

※ 2019年8月31日時点

※ 第27期に調達した長期借入金は 色で示しています。また、第28期に返済期限が到来する長期借入金は 色で示しています。

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

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

※3 当該借入の利率は2019年8月30日から2019年9月29日まで適用されるものです。

※4 三井生命保険株式会社は2019年4月1日付で大樹生命保険株式会社へ商号変更しています。

運用状況等の推移

単位	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	
	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	
運用日数	日	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	10,129	10,435	10,433	10,621	10,650	10,775	10,870	11,047	11,186	12,361
賃貸事業収益	百万円	10,129	10,435	10,433	10,621	10,592	10,775	10,870	11,047	11,137	11,421
不動産等売却益	百万円	-	-	-	-	58	-	-	-	48	939
匿名組合分配金	百万円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸NOI ^{※1}	百万円	7,524	7,564	7,723	7,745	7,854	7,878	8,150	8,120	8,348	8,454
NOI利回り ^{※2}	%	5.3	5.1	5.3	5.2	5.3	5.2	5.5	5.3	5.5	5.4
減価償却費	百万円	2,075	2,083	2,073	2,066	2,056	2,060	2,042	2,018	2,007	2,020
賃貸事業損益	百万円	5,449	5,481	5,649	5,679	5,797	5,817	6,108	6,102	6,340	6,433
営業利益	百万円	4,374	4,372	4,531	4,567	4,717	4,675	4,955	4,935	5,185	6,084
経常利益	百万円	3,685	3,725	3,894	3,940	4,139	4,118	4,448	4,439	4,729	5,624
当期純利益	百万円	3,684	3,725	3,893	3,939	4,138	4,117	4,447	4,438	4,728	5,623
資本的支出	百万円	159	163	240	175	231	215	269	245	465	346
総資産額	百万円	290,463	295,644	293,684	295,463	293,446	294,828	293,998	294,692	296,877	303,133
有利子負債総額	百万円	154,500	149,500	147,500	149,000	147,000	148,000	147,000	147,500	149,500	154,500
総資産LTV ^{※3}	%	53.2	50.6	50.2	50.4	50.1	50.2	50.0	50.1	50.4	51.0
鑑定LTV ^{※4}	%	48.9	45.3	44.3	44.2	43.3	42.3	41.5	40.9	40.2	39.8
純資産額	百万円	129,441	139,398	139,567	139,612	139,812	139,845	140,176	140,167	140,457	141,378
分配総額	百万円	3,683	3,725	3,893	3,939	4,083	4,116	4,447	4,438	4,702	5,062
発行済投資口総数	口	461,422	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	280,526	287,703	288,051	288,145	288,557	288,626	289,308	289,290	289,889	291,790
1口当たり出資額	円	272,390	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870
1口当たり分配金額	円	7,984	7,688	8,036	8,130	8,428	8,497	9,179	9,161	9,706	10,449
1口当たりNAV ^{※5}	円	327,380	350,911	361,312	366,419	375,353	394,502	404,599	415,422	435,488	455,926
期末投資口価格	円	457,000	404,500	413,500	443,000	486,500	446,500	468,000	505,000	554,000	667,000
期末帳簿価格(A)	百万円	279,758	285,457	283,751	285,839	282,842	285,338	283,613	283,628	285,482	287,761
期末鑑定評価額(B)	百万円	305,062	319,808	323,142	327,704	328,981	340,755	343,922	349,181	360,731	372,352
含み損益(B)-(A)	百万円	25,303	34,350	39,390	41,864	46,138	55,416	60,308	65,552	75,248	84,590
投資物件数	件	112	116	116	119	118	121	121	122	124	126
取得価格	百万円	287,733	294,918	294,918	298,718	297,435	301,559	301,559	303,259	306,342	309,723
賃貸可能戸数	戸	11,300	11,563	11,563	11,734	11,714	11,981	11,981	12,052	12,186	12,351
賃貸住宅(店舗等を含む)	戸	10,175	10,438	10,438	10,538	10,518	10,603	10,603	10,674	10,730	10,725
ホスピタリティ施設	戸	1,125	1,125	1,125	1,196	1,196	1,378	1,378	1,378	1,456	1,626
総賃貸可能面積	m ²	475,848	483,834	483,834	488,533	487,439	495,096	495,096	497,027	504,197	508,052
月末稼働率の期中平均	%	96.1	95.9	96.4	96.4	96.8	96.7	97.6	97.3	97.7	97.7

※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

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

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

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

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

貸借対照表及び損益計算書

■ 貸借対照表

	第26期末 (2019年2月末)	第27期末 (2019年8月末)	前期比増減
資産	296,877 百万円	303,133 百万円	+6,255 百万円
現預金	8,471 百万円	12,702 百万円	+4,231 百万円
有形固定資産	285,068 百万円	287,153 百万円	+2,085 百万円
その他	3,337 百万円	3,276 百万円	▲61 百万円
負債	156,419 百万円	161,754 百万円	+5,334 百万円
有利子負債	149,500 百万円	154,500 百万円	+5,000 百万円
預り敷金	3,701 百万円	3,727 百万円	+26 百万円
その他	3,218 百万円	3,526 百万円	+308 百万円
純資産	140,457 百万円	141,378 百万円	+921 百万円
出資総額	135,603 百万円	135,603 百万円	-
任意積立金	125 百万円	151 百万円	+26 百万円
未処分利益	4,729 百万円	5,624 百万円	+895 百万円

■ 損益計算書

	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	前期比増減
賃貸事業収益	11,137 百万円	11,421 百万円	+284 百万円
賃貸諸費用	2,191 百万円	2,358 百万円	+166 百万円
公租公課	597 百万円	608 百万円	+11 百万円
減価償却費	2,007 百万円	2,020 百万円	+13 百万円
賃貸事業費用	4,796 百万円	4,988 百万円	+191 百万円
賃貸事業利益	6,340 百万円	6,433 百万円	+92 百万円
不動産等売却益	48 百万円	939 百万円	+890 百万円
資産運用報酬	851 百万円	928 百万円	+76 百万円
その他費用	353 百万円	361 百万円	+8 百万円
営業利益	5,185 百万円	6,084 百万円	+898 百万円
営業外損益	▲455 百万円	▲459 百万円	▲4 百万円
経常利益	4,729 百万円	5,624 百万円	+894 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益	4,728 百万円	5,623 百万円	+894 百万円
内部留保繰入	26 百万円	561 百万円	+535 百万円
分配金総額	4,702 百万円	5,062 百万円	+359 百万円
1口当たり分配金	9,706 円	10,449 円	+743 円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	-

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



Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

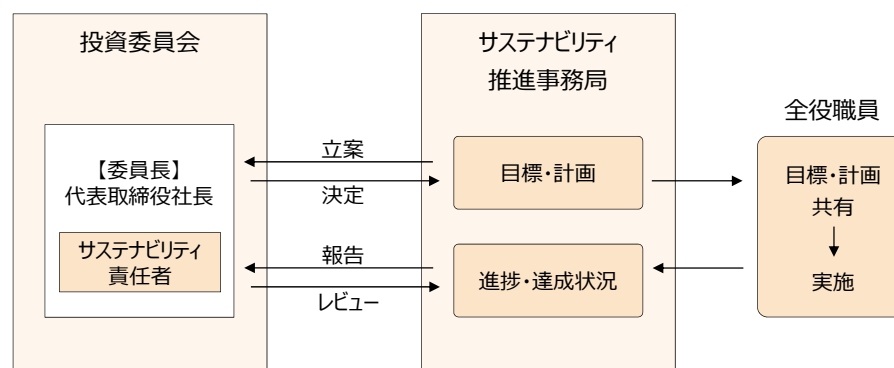
サステナビリティに関する方針

- 環境負荷の低減
- 社内外の様々な主体との多様な連携・協力
- ガバナンスに関する取り組み

https://www.naf-r.jp/profile/pdf/sustainability_01.pdf

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

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



https://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/esg_csr/

■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

▶ GRESBリアルエステイト評価



Sector Leader (Asia, Residential)

▶ SMBC環境配慮評価



計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

■ 共用部LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。

導入済物件数
72 物件
うち当期導入物件数
8 物件



(2019年8月31日時点)

■ 保有物件の外部認証

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

物件名称	評価ランク	認証取得状況	
大川端賃貸棟	2018	物件数	3 物件
パークアクシス豊洲	2018	延床面積	161,871 m ²
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017	取得割合 (延床面積ベース)	22.5 %

(2019年8月31日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ 目標

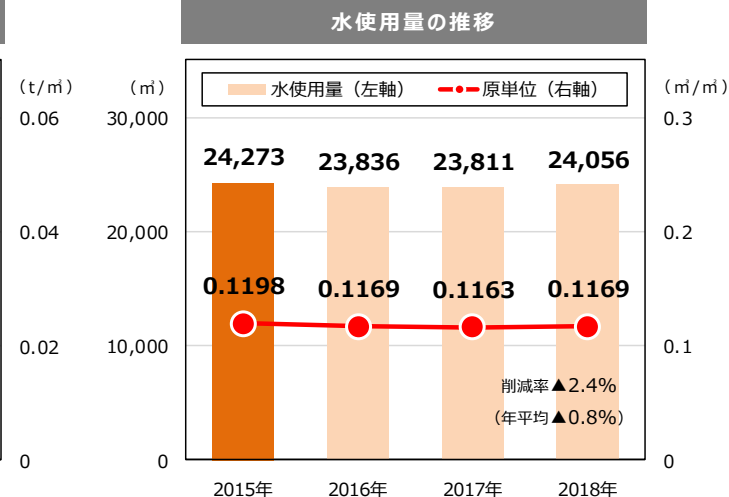
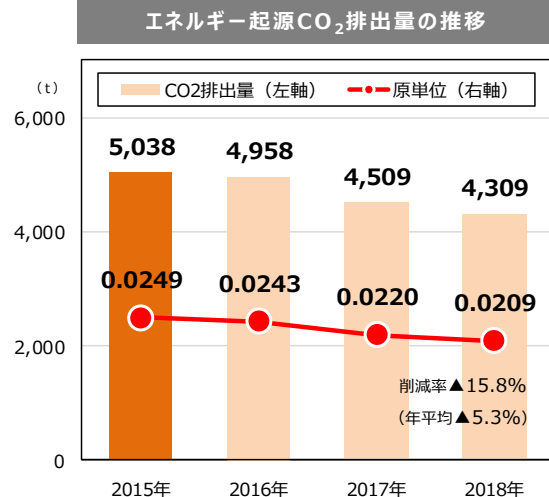
エネルギー使用量、エネルギー起源CO₂排出量

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

水使用量

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

▶ 実績



環境に関する取り組みの詳細についてはウェブサイトをご参照下さい <https://www.naf-r.jp/profile/3-4.html>

様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

■ 役職員

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

▶ 人材育成

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

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

▶ 健康と安全、人権の尊重

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

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

■ サプライチェーン

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

■ テナント

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

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

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

■ 地域コミュニティ

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

▶ 地域イベントへの協力

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



防災フェスタ（消防署員による放水実演）



防災フェスタ（地域住民防災訓練）

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

■ ガバナンスに関する基本的な考え方

▶ コンプライアンスの徹底

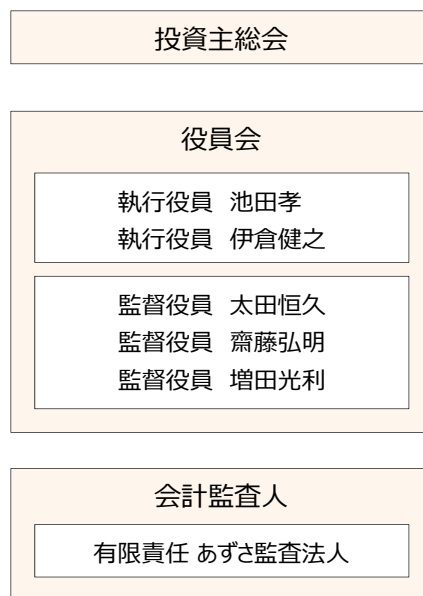
法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めます。

▶ リスク管理体制の構築

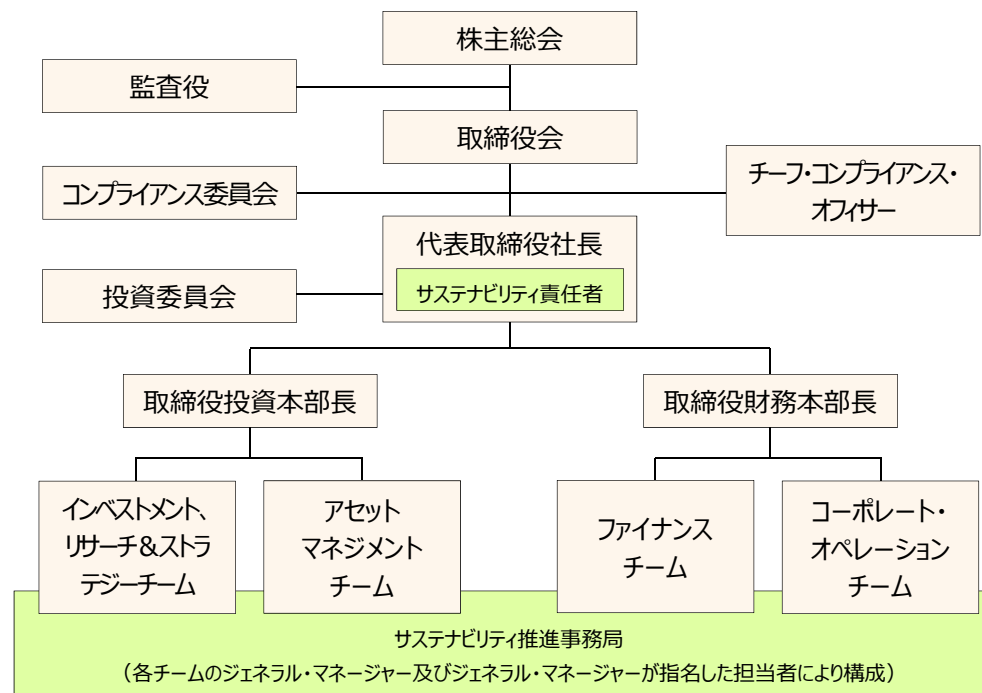
各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

■ 運用体制

日本アコモデーションファンド投資法人

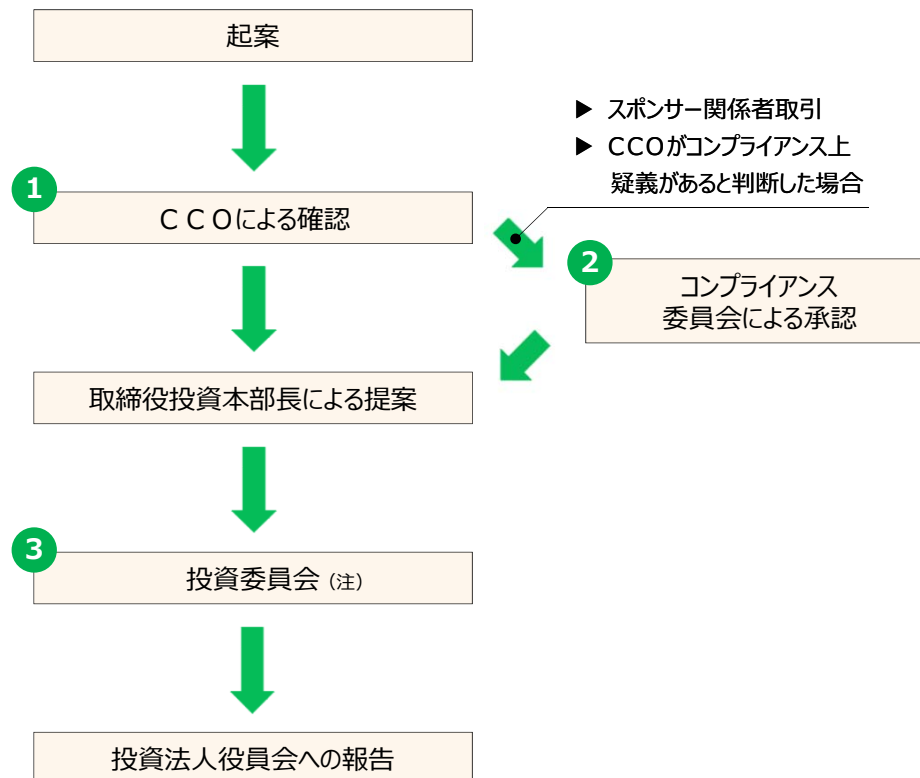


三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会へ付議される

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

※スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

3 投資委員会での牽制機能

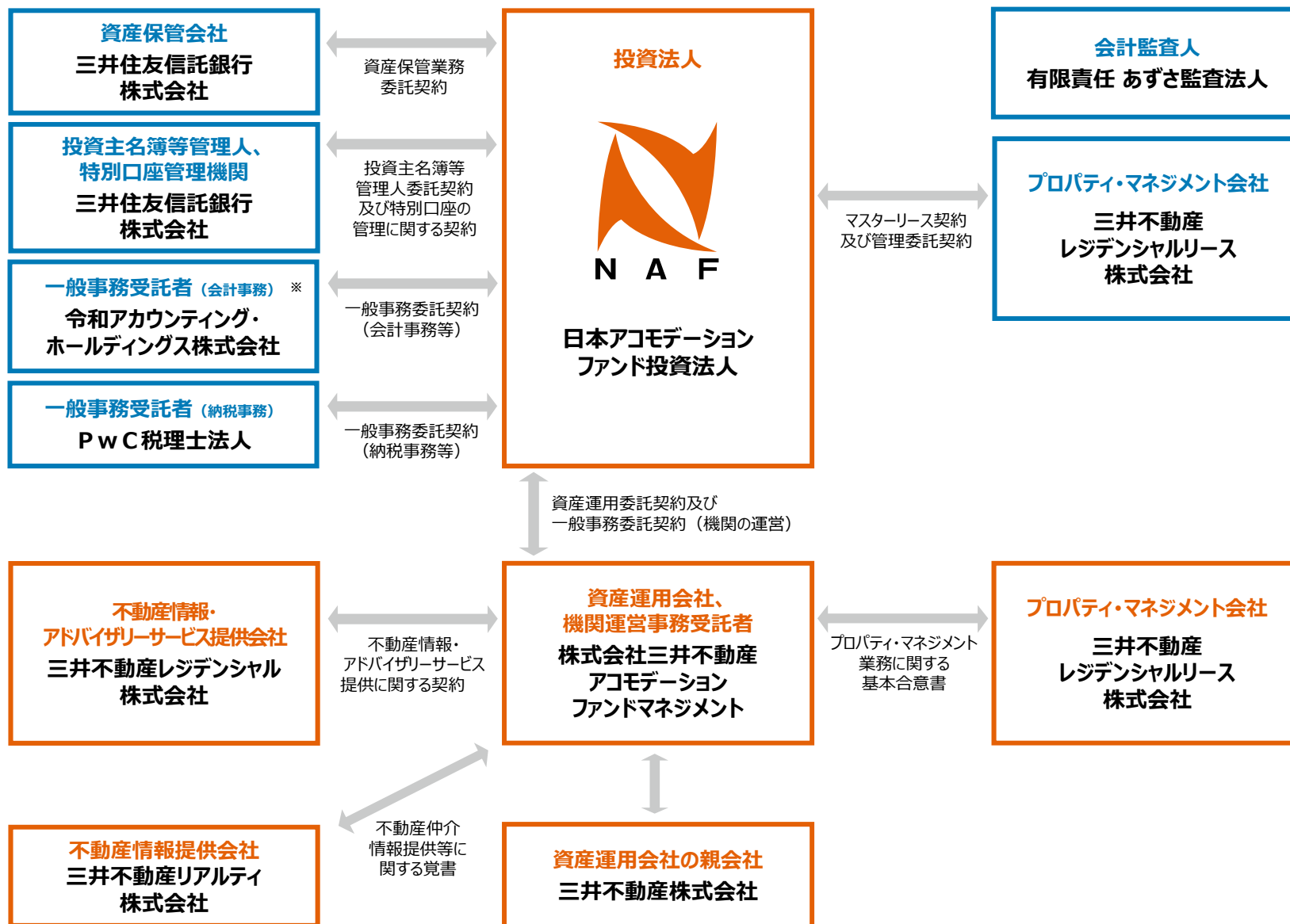
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

審議の中断を命じることが可能

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

Appendix (5) : その他

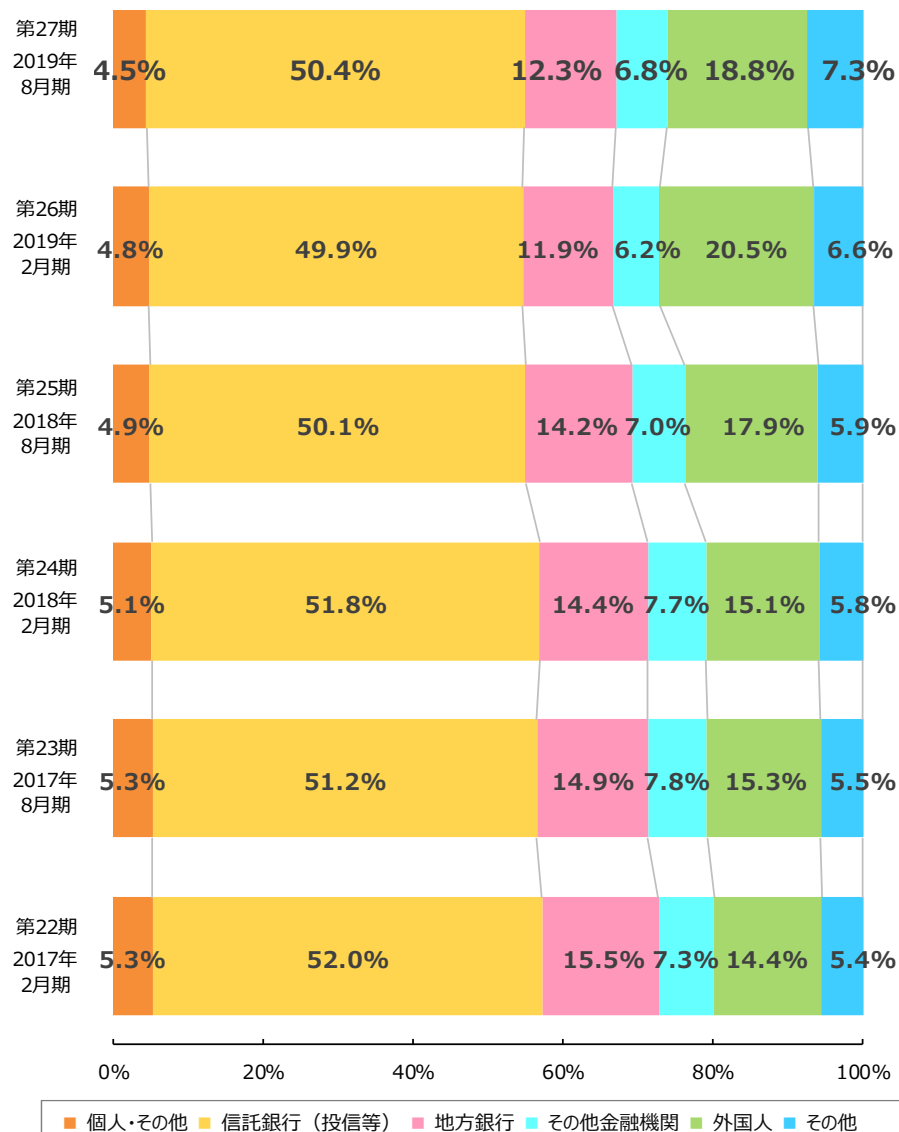
投資法人の仕組み



※ 税理士法人平成会社の事業再編に伴い、本投資法人は2019年10月1日付で税理士法人平成会社との会計事務等に関する業務委託契約を合意解約し、同日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社と会計事務等に関する業務委託契約を締結しています。

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)	21,792	244,084	59,445	32,790	91,013	35,398	484,522
所有者別投資主数 (人)	4,525	14	42	66	238	118	5,003

保有投資口比率上位10社※1

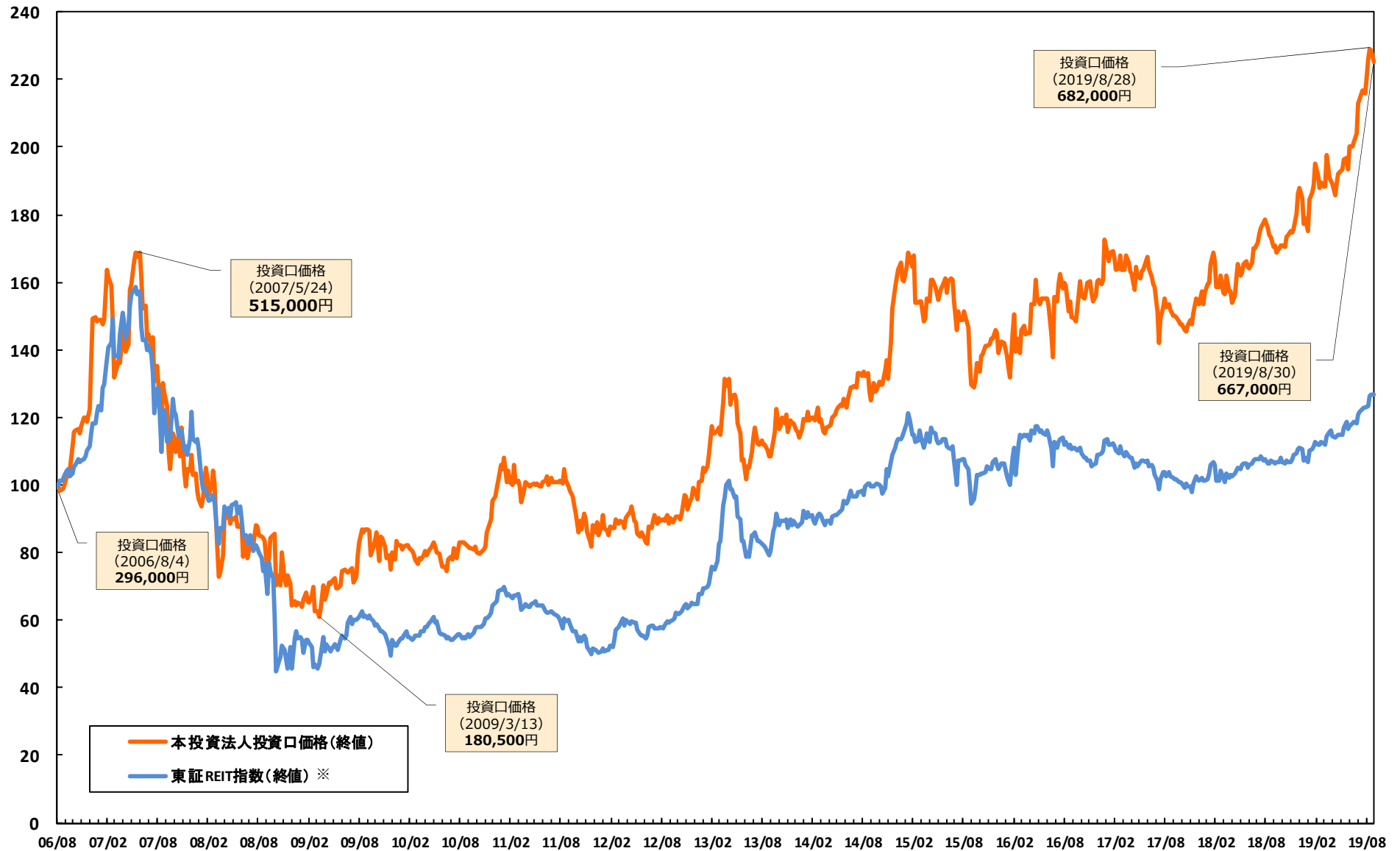
氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率※2 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	109,634	22.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	80,477	16.60
野村信託銀行株式会社 (投信口)	18,199	3.75
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,544	2.79
株式会社中国銀行	9,276	1.91
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	8,233	1.69
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.43
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,487	1.33
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	5,320	1.09
合計	273,727	56.49

※1 2019年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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

投資口価格推移

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



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

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

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.



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



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

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