

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4月16日

不動産投資信託証券発行者名 日本アコモデーションファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3226 U R L <https://www.naf-r.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 池田 孝
 資産運用会社名 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊倉 健之
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 川上 哲司 T E L (03)3246-3677
 有価証券報告書提出予定日 2020年5月29日 分配金支払開始予定日 2020年5月15日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期	11,401	(△7.8)	5,307	(△12.8)	4,866	(△13.5)	4,865	(△13.5)
2019年8月期	12,361	(10.5)	6,084	(17.3)	5,624	(18.9)	5,623	(18.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年2月期	10,041	3.4	1.6	42.7
2019年8月期	11,606	4.0	1.9	45.5

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年2月期	10,042	4,865	—	—	100.0	3.4
2019年8月期	10,449	5,062	—	—	90.0	3.6

(注) 2019年8月期については、当期末処分利益のうち一部 (561百万円) を内部留保しているため、分配金総額と当期純利益の金額が異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年2月期	301,946	141,181	46.8	291,382
2019年8月期	303,133	141,378	46.6	291,790

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年2月期	6,832	△730	△6,063	12,741
2019年8月期	10,103	△6,170	297	12,702

2. 2020年8月期 (2020年3月1日～2020年8月31日) 及び2021年2月期 (2020年9月1日～2021年2月28日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
2020年8月期	11,567 (1.5)	5,201 (△2.0)	4,740 (△2.6)	4,739 (△2.6)	9,780	—
2021年2月期	11,552 (△0.1)	5,382 (3.5)	4,919 (3.8)	4,918 (3.8)	10,150	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年8月期) 9,780円、(2021年2月期) 10,150円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) | 2020年2月期 | 484,522 口 | 2019年8月期 | 484,522 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年2月期 | — 口 | 2019年8月期 | — 口 |
- (注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断される一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件等については、2ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	59

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするJ-REITであり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、126物件・取得総額3,097億円(上場時:27物件・取得総額1,013億円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における日本経済は、海外経済の減速や自然災害などの影響から輸出や生産を中心に弱さがみられましたが、設備投資は緩やかに増加するなど、企業収益及び雇用・所得環境の改善などを背景に緩やかに回復しました。しかしながら1月以降の新型コロナウイルスの感染の拡がり、経済や社会に大きな影響を与え始めました。

本投資法人の主要な投資対象である賃貸住宅市場においては、主要エリアの稼働率は順調に推移し、その賃料についても継続して上昇しています。本投資法人がポートフォリオの9割弱を投資している東京23区及び地方中核政令指定都市圏(注)の中心部においては、他地方からの人口流入の継続により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われまます。

不動産売買市場においては、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続しています。

(注)「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

b. 資産の取得及び売却

当期は資産の新規取得は行っておらず、当期末現在における本投資法人の運用資産については、前期末からの異動はありません。

c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営により、保有資産の運用を図ってきました。具体的には物件毎に策定したリーシング戦略を実施することにより、賃料水準及び稼働率の維持・向上を図っております。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等によるコスト削減に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」(注)においては専門のオペレータ又は事業法人に管理運営を委託し、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングし、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議調整を図っております。

ポートフォリオの競争力の維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を資産運用会社において計画し、適宜実施しています。さらに継続的な

コスト削減への取り組みに加え、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

当期においては、大川端賃貸棟の専有部についてリノベーション工事を実施しました。その他の物件についても、共用部照明のLED化工事等を計画・実施しました。

(注)「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものです。

(ハ) 資金調達概要

中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き市場動向及び金利水準に留意しながら、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めました。

その結果、期末における総有利子負債は1,535億円(前期比10億円減少)、長期負債比率は98.0%、長期固定負債比率は95.4%、総資産有利子負債比率(LTV)は50.8%、長期有利子負債の平均残存年数は4.4年、借入先金融機関数は25社、期末時点の加重平均レートは0.57%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2019年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2019年7月25日から2021年7月24日まで
資金用途	特定資産(投信法第2条第1項に定められています。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

当期末において本投資法人が取得している発行体格付け(発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見)は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け	AA- (格付けの方向性:安定的)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付け 短期会社格付け	A+ (アウトルック:安定的) A-1

(ニ) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益11,401百万円、営業利益5,307百万円、経常利益4,866百万円となり、当期純利益は4,865百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針(規約第34条)に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,042円としました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、新型コロナウイルスの影響を受け、予断を許さない状況が続くと見込まれます。また、感染の一層の拡大により国内外の経済が停滞し、金融資本市場へも影響を与えるリスクに留意する必要があります。

賃貸住宅市場については、東京23区及び地方中核政令指定都市圏の中心部では他地方からの人口流入が続いていることから、需給環境は良好な状況が継続すると予想されます。現状では新型コロナウイルスによる大きな影響は見られませんが、感染の一層の拡大による影響を注視する必要があります。

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

a. 新規物件取得（外部成長）

本投資法人は、三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、中長期的に競争優位性を有する物件を着実に取得します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、長期的に収益が安定し競争力のある「ホスピタリティ施設」の取得も行っていきます。「ホスピタリティ施設」の取得においては、資産特性に応じたデュー・ディリジェンスを行います。

なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10%（取得価格ベース）を当面の上限として運用を行っていきます。

b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸住宅市場においては、当面、需給環境は良好な状況が継続すると予想されます。

本投資法人は、投資方針に基づき運用資産のブランド戦略やテナントサービス、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、顧客満足度や資産価値を長期的に維持し、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入においてはコストに留意しつつ長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運用を行います。また、LTVの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産を2020年3月30日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

パークアクシス赤塚

取得価格	: 2,420百万円
鑑定評価額(注)	: 2,580百万円（価格時点 2020年1月31日）
特定資産の種類	: 不動産（共有持分55%）
所在地（住居表示）	: 東京都板橋区赤塚二丁目2番18号
竣工年月日	: 2018年9月12日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	: 住宅156戸 店舗等3戸
賃貸可能面積	: 4,370.31㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

(注) 「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。

(ハ) 運用状況の見通し

2020年8月期(第29期:2020年3月1日~2020年8月31日)及び2021年2月期(第30期:2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)及び2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2020年8月期	2021年2月期
営業収益	11,567百万円	11,552百万円
営業利益	5,201百万円	5,382百万円
経常利益	4,740百万円	4,919百万円
当期純利益	4,739百万円	4,918百万円
1口当たり分配金	9,780円	10,150円
(利益超過分配金は含まない)		
1口当たり利益超過分配金	— 円	— 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)及び2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月期 2020年3月1日から2020年8月31日までの184日間 2021年2月期 2020年9月1日から2021年2月28日までの181日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は本書の日付現在で127物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、2021年2月末日までに運用資産の異動(新規の取得、取得済資産の譲渡等)がないことを前提としています。 物件全体の月末稼働率の期中平均は、2020年8月期は97.5%、2021年2月期は97.7%と見込んでいます。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 費用計上する固定資産税及び都市計画税は、2020年8月期に616百万円、2021年2月期に616百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因(建物の毀損等)に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。 減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、2020年8月期に1,996百万円、2021年2月期に1,961百万円を見込んでいます。
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債残高154,500百万円が、2021年2月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来する借入金は全額借り換えることを前提としています。 支払利息等は、2020年8月期に461百万円、2021年2月期に463百万円を見込んでいます。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数は484,522口ですが、運用状況の予想にあたり、2021年2月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。

項 目	前 提 条 件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において利益超過分配を行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,618,289	10,727,303
信託現金及び信託預金	2,084,630	2,014,282
営業未収入金	1,088	6,444
PM会社営業未収入金	1,404,972	1,476,172
前払費用	81,237	81,792
未収消費税等	—	12,591
その他	780	521
流動資産合計	14,190,999	14,319,108
固定資産		
有形固定資産		
建物	94,287,302	94,487,826
減価償却累計額	△24,938,700	△26,273,305
建物(純額)	69,348,602	68,214,520
構築物	1,675,129	1,676,388
減価償却累計額	△933,864	△970,812
構築物(純額)	741,264	705,575
機械及び装置	2,082,996	2,175,585
減価償却累計額	△1,531,171	△1,597,818
機械及び装置(純額)	551,824	577,766
工具、器具及び備品	1,149,201	1,187,344
減価償却累計額	△971,261	△988,344
工具、器具及び備品(純額)	177,940	198,999
土地	132,998,094	133,007,911
建設仮勘定	2,024	1,166
信託建物	36,742,071	37,058,387
減価償却累計額	△11,048,692	△11,552,276
信託建物(純額)	25,693,378	25,506,110
信託構築物	1,125,405	1,127,868
減価償却累計額	△447,840	△466,634
信託構築物(純額)	677,564	661,234
信託機械及び装置	578,619	584,275
減価償却累計額	△492,285	△501,235
信託機械及び装置(純額)	86,334	83,039
信託工具、器具及び備品	448,536	461,166
減価償却累計額	△362,476	△373,165
信託工具、器具及び備品(純額)	86,060	88,001
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	6,441	25,266
有形固定資産合計	287,153,933	285,853,995
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	408	379
無形固定資産合計	616,263	616,234
投資その他の資産		
長期前払費用	63,509	45,659
差入敷金及び保証金	546,105	546,105
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	140,535	143,755
投資その他の資産合計	1,171,885	1,157,255
固定資産合計	288,942,081	287,627,485
資産合計	303,133,081	301,946,593

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2020年2月期決算短信

(単位:千円)

	前 期 (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,413,471	1,490,825
短期借入金	6,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,500,000
未払費用	227,870	222,289
未払法人税等	885	804
未払消費税等	67,642	—
前受金	1,811,442	1,846,571
その他	5,203	5,710
流動負債合計	28,526,515	26,066,201
固定負債		
長期借入金	129,500,000	131,000,000
預り敷金及び保証金	2,895,371	2,876,758
信託預り敷金及び保証金	832,471	822,253
固定負債合計	133,227,842	134,699,011
負債合計	161,754,358	160,765,213
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	135,603,623
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	151,000	712,000
任意積立金合計	151,000	712,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,624,099	4,865,756
剰余金合計	5,775,099	5,577,756
投資主資本合計	141,378,722	141,181,380
純資産合計	※2 141,378,722	141,181,380
負債純資産合計	303,133,081	301,946,593

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業収益					
賃貸事業収入	※1	10,877,200		10,934,419	
その他賃貸事業収入	※1	544,469		467,467	
不動産等売却益	※2	939,877		—	
営業収益合計		12,361,546		11,401,886	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,988,047		4,835,109	
資産運用報酬		928,066		856,217	
役員報酬		7,500		7,500	
会計監査人報酬		12,720		12,480	
資産保管手数料		14,391		14,348	
一般事務委託手数料		35,278		28,963	
その他営業費用		291,448		339,490	
営業費用合計		6,277,452		6,094,109	
営業利益		6,084,094		5,307,777	
営業外収益					
受取利息		40		59	
受取保険金		6,061		20,491	
未払分配金戻入		493		414	
その他		6		581	
営業外収益合計		6,602		21,546	
営業外費用					
支払利息		456,649		454,796	
その他		9,353		8,282	
営業外費用合計		466,002		463,079	
経常利益		5,624,693		4,866,245	
税引前当期純利益		5,624,693		4,866,245	
法人税、住民税及び事業税		892		813	
法人税等調整額		3		3	
法人税等合計		895		817	
当期純利益		5,623,798		4,865,428	
前期繰越利益		301		328	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,624,099		4,865,756	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期未処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	125,000	125,000	4,729,071	4,854,071	140,457,695	140,457,695
当期変動額							
圧縮積立金の積立		26,000	26,000	△26,000	-	-	-
剰余金の配当				△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770
当期純利益				5,623,798	5,623,798	5,623,798	5,623,798
当期変動額合計	-	26,000	26,000	895,027	921,027	921,027	921,027
当期末残高	135,603,623	151,000	151,000	5,624,099	5,775,099	141,378,722	141,378,722

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期未処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	151,000	151,000	5,624,099	5,775,099	141,378,722	141,378,722
当期変動額							
圧縮積立金の積立		561,000	561,000	△561,000	-	-	-
剰余金の配当				△5,062,770	△5,062,770	△5,062,770	△5,062,770
当期純利益				4,865,428	4,865,428	4,865,428	4,865,428
当期変動額合計	-	561,000	561,000	△758,342	△197,342	△197,342	△197,342
当期末残高	135,603,623	712,000	712,000	4,865,756	5,577,756	141,181,380	141,181,380

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		当 期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
I 当期末処分利益		5,624,099,345		4,865,756,996
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		5,062,770,378 (10,449)		4,865,569,924 (10,042)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額		561,000,000		-
IV 次期繰越利益		328,967		187,072
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である5,062,770,378円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,865,569,924円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自	2019年3月1日	自	2019年9月1日
	至	2019年8月31日	至	2020年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,624,693		4,866,245
減価償却費		2,021,000		1,998,120
受取利息		△40		△59
未払分配金戻入		△493		△414
支払利息		456,649		454,796
営業未収入金の増減額(△は増加)		3,225		△5,356
PM会社営業未収入金の増減額(△は増加)		38,337		△71,200
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△12,591
未払消費税等の増減額(△は減少)		37,308		△67,642
営業未払金の増減額(△は減少)		259,937		77,354
前受金の増減額(△は減少)		4,598		35,129
前払費用の増減額(△は増加)		445		△555
長期前払費用の増減額(△は増加)		16,821		17,849
有形固定資産の売却による減少額		2,086,549		—
その他		6,656		1,526
小計		10,555,689		7,293,203
利息の受取額		40		59
利息の支払額		△450,900		△460,306
法人税等の支払額		△957		△895
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,103,872		6,832,061
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△5,973,940		△342,078
信託有形固定資産の取得による支出		△219,504		△356,116
預り敷金及び保証金の返還による支出		△301,648		△214,419
預り敷金及び保証金の受入による収入		344,113		195,801
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△77,894		△58,377
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		61,891		48,159
その他		△3,230		△3,223
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,170,211		△730,255
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		50,000,000		13,000,000
短期借入金の返済による支出		△52,000,000		△16,000,000
長期借入れによる収入		15,500,000		11,500,000
長期借入金の返済による支出		△8,500,000		△9,500,000
分配金の支払額		△4,702,157		△5,063,140
財務活動によるキャッシュ・フロー		297,842		△6,063,140
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		4,231,503		38,665
現金及び現金同等物の期首残高		8,471,416		12,702,920
現金及び現金同等物の期末残高	※1	12,702,920		12,741,586

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～63年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～45年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～63年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～45年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期は12,905千円であり、当期は該当事項はありません。</p>								
3. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000千円	15,000,000千円
借入残高	—	—
差引	15,000,000千円	15,000,000千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	10,397,742		10,462,146	
施設使用料	479,457	10,877,200	472,273	10,934,419
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	423,713		359,650	
雑収益	120,755	544,469	107,816	467,467
不動産賃貸事業収益合計		11,421,669		11,401,886
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,187,778		1,174,484	
修繕費	513,326		465,367	
公租公課	608,839		603,660	
信託報酬	10,064		10,029	
水道光熱費	117,310		115,688	
保険料	18,224		17,976	
減価償却費	2,020,971		1,998,091	
テナント募集関係費	179,998		149,948	
その他賃貸事業費用	331,533		299,863	
不動産賃貸事業費用合計		4,988,047		4,835,109
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,433,622		6,566,777

※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)

前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

パークアクシス江坂広芝町

不動産等売却収入		3,089,000
不動産等売却原価	2,086,543	
その他売却費用	62,578	2,149,122
不動産等売却益		939,877

当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口	484,522口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
現金及び預金	10,618,289千円	10,727,303千円
信託現金及び信託預金	2,084,630千円	2,014,282千円
現金及び現金同等物	12,702,920千円	12,741,586千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
	1年内	1,099,161千円
1年超	1,434,556千円	1,029,098千円
合計	2,533,717千円	2,170,219千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとなりますが、現在、デリバティブ取引は行っていません。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心に行うこと等により管理を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

前期(2019年8月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	10,618,289	10,618,289	—
(2)信託現金及び信託預金	2,084,630	2,084,630	—
資産計	12,702,920	12,702,920	—
(1)短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,078,646	78,646
(3)長期借入金	129,500,000	132,433,273	2,933,273
負債計	154,500,000	157,511,920	3,011,920

当期(2020年2月29日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	10,727,303	10,727,303	—
(2)信託現金及び信託預金	2,014,282	2,014,282	—
資産計	12,741,586	12,741,586	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,575,142	75,142
(3)長期借入金	131,000,000	133,772,181	2,772,181
負債計	153,500,000	156,347,324	2,847,324

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額(千円)

区分	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
預り敷金及び保証金	2,895,371	2,876,758
信託預り敷金及び保証金	832,471	822,253
合計	3,727,842	3,699,011

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2019年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	10,618,289	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,084,630	—	—	—	—	—
合計	12,702,920	—	—	—	—	—

当期(2020年2月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	10,727,303	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,014,282	—	—	—	—	—
合計	12,741,586	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2019年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	19,000,000	20,000,000	22,000,000	22,500,000	11,000,000	54,000,000
合計	25,000,000	20,000,000	22,000,000	22,500,000	11,000,000	54,000,000

当期(2020年2月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	19,500,000	20,000,000	23,000,000	18,500,000	14,500,000	55,000,000
合計	22,500,000	20,000,000	23,000,000	18,500,000	14,500,000	55,000,000

(有価証券に関する注記)

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13千円	10千円
繰延税金資産合計	13千円	10千円
繰延税金資産の純額	13千円	10千円

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

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
法定実効税率 (調整)	31.51%	31.51%
支払配当の損金算入額	△ 28.36%	△ 31.50%
その他	△ 3.13%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自2019年3月1日至2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	972,089 (注2)	営業 未払金	1,002,312
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	6,000	-	-

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	856,217 (注2)	営業 未払金	941,839
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,000	-	-

(注1) 伊倉健之が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬を、前期は44,022千円含んでいます。当期は該当事項はありません。

(注3) 伊倉健之が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとの間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

(注4) 「取引金額」は消費税等を含んでおらず、「期末残高」は消費税等を含んでいます。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャル リース株式会社	10,831,922	不動産 賃貸事業

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャル リース株式会社	10,781,876	不動産 賃貸事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅(土地を含みます。)を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	285,482,169	287,761,321
期中増減額	2,279,151	△1,317,903
期末残高	287,761,321	286,443,417
期末時価	372,352,000	384,280,000

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加は物件の取得(5,997,518千円)によるものであり、主な減少はパークアクシス江坂広芝町の売却(2,086,543千円)、減価償却によるものです。当期の主な減少は減価償却によるものです。

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
1口当たり純資産額	291,790円	291,382円
1口当たり当期純利益	11,606円	10,041円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期純利益(千円)	5,623,798	4,865,428
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,623,798	4,865,428
期中平均投資口数(口)	484,522	484,522

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注1)
2015年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格443,868円(払込金額429,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末(2020年2月29日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。
 なお、不動産及び信託不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)(注4)	東京23区	(注8) 165,025	54.7
	その他東京圏	11,075	3.7
	地方主要都市	27,220	9.0
	計	203,320	67.3
信託不動産 (注3)(注5)	東京23区	(注8) 80,134	26.5
	その他東京圏	2,988	1.0
	地方主要都市	—	—
	計	83,122	27.5
小計		286,443	94.9
預金・その他資産(注6)		15,503 (—)	5.1 (—)
資産総額計(注6)(注7)		301,946 (286,443)	100.0 (94.9)

(注1) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額を含んでいません。

(注4) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注6) ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注8) 大川端賃貸棟については、不動産(1,764百万円)及び信託不動産(30,522百万円)を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「(ハ) その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、当期末現在、同項記載以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が当期末(2020年2月29日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端貸棟	東京都中央区	不動産/信託受益権	30,816	9.9	32,286	31,200
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6	1,487	2,240
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.0	2,903	3,630
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.6	1,546	2,050
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.5	1,233	1,710
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.7	4,628	6,170
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.4	3,959	5,690
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	804	1,260
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,448	1,970
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.3	3,613	4,240
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.4	6,545	9,690
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.7	1,831	2,620
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	0.9	2,533	3,890
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9	2,525	3,400
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7	2,013	2,520
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.1	8,637	13,400
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.3	939	1,420
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,667	2,470
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.8	2,271	3,490
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.6	1,860	2,610
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.8	2,241	3,410
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	2,041	2,860
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6	1,644	1,830
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.1	2,928	3,170
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,072	1,310
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.3	3,441	4,200
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,599	2,310
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,400	3,400
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.8	4,876	6,600
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.6	1,790	1,960
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.5	1,501	1,870
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.3	3,740	4,450
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	836	908
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,294	1,670
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	777	1,090
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,314	2,180
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.4	6,659	10,700
パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.8	2,090	2,970
パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	654	963
パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,274	2,170
パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,050	1,610
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,131	1,600
パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.6	12,225	20,000
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,596	2,580
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	837	1,290
パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	868	1,310
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	0.9	2,509	3,820
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.4	3,969	5,930
パークアクシス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.3	987	1,400
パークアクシス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	595	908
パークアクシス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.4	1,261	1,970
パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6	1,590	2,400
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.6	6,684	10,200
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	2.0	5,558	7,520
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,087	2,800
パークアクシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.5	1,589	2,370
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.4	1,127	1,480
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	2.9	8,768	13,600
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	0.9	2,576	3,870
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.7	2,156	3,100
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,084	1,630
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.4	1,210	1,790
パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	673	955
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.3	997	1,390
パークアクシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,360	1,900

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
パークアクシス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.4	1,292	1,790
パークアクシス秋葉原E a s t	東京都台東区	不動産	1,369	0.4	1,276	1,800
パークアクシス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6	1,674	2,380
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.4	1,280	1,730
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	0.9	2,554	3,590
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0	2,882	3,850
パークアクシス新御徒町E a s t	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,247	1,620
パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5	1,412	2,090
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.3	3,842	4,920
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.8	8,545	10,100
パークアクシス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	1,031	1,430
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.4	1,073	1,450
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.3	4,102	5,310
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4	1,234	1,610
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.3	1,038	1,410
パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.5	1,455	1,640
パークアクシス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,252	1,490
パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.7	2,324	2,540
パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.5	1,745	1,920
パークキューブ西新宿	東京都新宿区	不動産	2,400	0.8	2,450	2,650
パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	不動産	2,610	0.8	2,687	2,890
パークアクシス池上	東京都大田区	不動産	1,260	0.4	1,298	1,360
東京23区小計			258,953	83.6	241,122	322,684
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.4	978	1,450
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	835	1,030
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.5	1,233	1,800
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.5	1,428	2,070
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	809	1,120
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,053	1,460
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.7	2,010	3,060
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4	1,035	1,400
パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	不動産	1,539	0.5	1,452	1,930
その他東京圏小計 (注5)			12,326	4.0	10,837	15,320
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.8	1,966	2,520
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.6	1,577	1,760
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.5	1,261	1,490
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.6	1,550	1,870
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2	604	1,050
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.5	1,327	2,000
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.7	1,946	3,280
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.3	767	1,150
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	451	729
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.5	1,296	2,030
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	659	975
パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8	2,077	2,860
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.6	1,835	2,180
パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	不動産	1,770	0.6	1,849	1,960
地方主要都市小計 (注6)			22,555	7.3	19,172	25,854
賃貸住宅合計			293,834	94.9	271,132	363,858
ドミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	801	1,370
河合塾京都学伸寮 (注7)	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	840	1,400
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	838	1,330
ドミー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	313	515
立教大学国際交流寮R U I D志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,380	2,000
ドミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	967	1,470
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,143	1,720
ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.4	1,062	1,650
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	不動産	540	0.2	493	692
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,160	0.4	1,058	1,540
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	不動産	735	0.2	770	821
ドミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.4	1,154	1,210
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	不動産	774	0.2	783	941
ドミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,113	1,250
ドミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	不動産	521	0.2	588	633
チサンホテル広島	広島県広島市中区	不動産	1,880	0.6	1,999	1,880
ホスピタリティ施設合計			15,889	5.1	15,311	20,422
総合計			309,723	100.0	286,443	384,280

- (注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
- (注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注3) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
- (注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は2020年2月29日です。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。
- (注5) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。
- (注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。
- (注7) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドミー京都二条」へ変更しています。
- (注8) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものではありません。

b. 「賃貸住宅」の категория別戸数内訳

本投資法人の当期末(2020年2月29日)現在における「賃貸住宅」の категория別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	297	195	544戸	-
パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64戸	-
パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	-
パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	-
パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	-
パークアクセス白金台	29	39	26	5	99戸	-
パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	-
パークアクセス月島	0	30	0	0	30戸	-
パークアクセス大塚	0	39	13	0	52戸	-
パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64戸	-
パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80戸	-
パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70戸	-
パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	-
パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	-
パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42戸	-
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	-
パークキューブ神田	64	25	4	2	95戸	-
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	-
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	-
パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	-
パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60戸	-
パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152戸	-
パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41戸	-
パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140戸	-
パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	-
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	-
パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55戸	-
パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	-
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	-
パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	-
パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65戸	-
パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118戸	-
パークアクセス方南町	7	24	0	0	31戸	-
パークアクセス板橋	8	51	5	0	64戸	-
パークアクセス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66戸	-
パークアクセス住吉	42	18	0	0	60戸	-
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	-
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
パークアクセス蒲田老番館	52	11	0	0	63戸	-
パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40戸	-
パークアクセス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクセス板橋本町式番館	44	55	0	0	99戸	-
芝浦アイランドエアタワー (注3)	47	103	63	57	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	-
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクセス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	-
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	-
パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	-
パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	-

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークアクセス清澄白河	18	18	0	0	36戸	-
パークアクセス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	-
パークアクセス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	-
パークアクセス上野	31	28	0	0	59戸	-
パークアクセス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	-
パークアクセス茅場町	37	35	0	0	72戸	-
パークアクセス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	-
パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	-
パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
パークアクセス新御徒町E a s t	23	26	0	0	49戸	-
パークアクセス日本橋本町	13	36	0	0	49戸	-
パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357戸	1戸
パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165戸	-
パークアクセス芝浦	30	12	0	0	42戸	-
パークアクセス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	-
パークアクセス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
パークアクセス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	-
パークアクセス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	-
パークアクセス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	-
パークアクセス東上野	30	15	0	0	45戸	-
パークアクセス東高円寺	55	30	0	0	85戸	-
パークキューブ新板橋	70	0	0	0	70戸	1戸
パークキューブ西新宿	48	9	0	0	57戸	1戸
パークアクセス押上テラス	48	32	0	0	80戸	-
パークアクセス池上	24	21	0	0	45戸	-
東京23区小計	2,965	3,581	1,218	473	8,237戸	25戸
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクセス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクセス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクセス千葉	91	0	0	0	91戸	-
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	-
パークアクセス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	-
パークアクセス横浜山下町	47	23	0	0	70戸	1戸
その他東京圏小計 (注4)	614	99	33	0	746戸	11戸
パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクセス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクセス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクセス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクセス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクセスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	-
パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	-
パークアクセス金山WEST	0	0	63	0	63戸	-
地方主要都市小計 (注5)	758	795	148	1	1,702戸	4戸
合計	4,337	4,475	1,399	474	10,685戸	40戸

(注1)「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。)を示しています。「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

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

(注3)芝浦アイランドタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び

全体戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

(注4)「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注5)「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

c. 稼働状況

物件名称	2020年				2019年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	41,930.12	95.7%	96.1%	96.5%	96.4%	95.8%	96.2%	
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,357.93	96.7%	98.8%	98.2%	98.2%	98.2%	98.8%	
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,707.22	97.9%	98.8%	98.6%	98.6%	97.4%	98.8%	
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,794.47	94.9%	100.0%	98.6%	97.1%	97.3%	98.7%	
パークアクシス白金台	4,704.44	4,658.77	99.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.5%	98.9%	
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	6,011.30	98.9%	99.5%	98.6%	98.9%	97.5%	96.7%	
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス大塚	2,606.37	2,569.34	98.6%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,938.14	100.0%	96.2%	95.4%	98.5%	100.0%	100.0%	
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,989.96	99.6%	99.7%	98.3%	98.7%	98.4%	98.5%	
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,331.68	96.1%	97.1%	97.2%	100.0%	95.8%	93.4%	
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,239.34	97.6%	99.0%	96.2%	99.1%	97.8%	100.0%	
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,684.24	99.0%	99.0%	98.9%	98.4%	100.0%	100.0%	
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	2,054.46	100.0%	95.6%	96.1%	98.1%	97.7%	100.0%	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,918.95	99.1%	98.9%	98.2%	98.0%	98.5%	98.3%	
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,532.94	94.5%	91.1%	100.0%	97.6%	100.0%	96.9%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,090.76	96.8%	96.8%	100.0%	96.7%	100.0%	98.2%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,194.59	100.0%	98.9%	97.2%	99.0%	100.0%	99.0%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,183.77	95.4%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ上野	3,041.61	3,041.61	100.0%	100.0%	97.0%	98.0%	98.0%	100.0%	
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	98.3%	96.5%	94.8%	96.8%	96.8%	
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	98.5%	97.2%	98.4%	99.5%	97.3%	
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,373.65	99.3%	97.1%	95.7%	95.7%	94.3%	95.0%	
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,874.46	98.3%	100.0%	98.2%	100.0%	95.4%	95.4%	
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	100.0%	98.6%	98.4%	100.0%	100.0%	
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,893.53	98.5%	99.3%	99.3%	97.1%	95.8%	96.5%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	97.4%	97.4%	98.7%	98.7%	100.0%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,262.56	99.0%	96.8%	96.5%	98.0%	98.6%	97.0%	
パークキューブ学芸大学	957.88	839.13	87.6%	96.8%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,484.50	98.2%	98.4%	98.4%	96.9%	98.2%	98.6%	
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,435.83	100.0%	100.0%	96.4%	92.9%	92.9%	94.3%	
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,254.91	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	98.6%	
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	15,966.44	96.9%	98.3%	98.5%	98.4%	97.6%	98.7%	
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,960.84	99.3%	97.8%	98.7%	96.9%	98.0%	98.2%	
パークアクシス方南町	1,231.08	1,231.08	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	93.7%	93.8%	
パークアクシス板橋	2,567.96	2,567.96	100.0%	97.0%	98.9%	96.7%	100.0%	98.8%	
パークアクシス押上	2,121.29	2,092.29	98.6%	100.0%	94.1%	94.6%	97.4%	98.8%	
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	94.7%	97.7%	97.7%	100.0%	92.6%	
パークアクシス豊洲	25,537.94	25,484.81	99.8%	98.7%	98.2%	97.9%	97.1%	95.8%	
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	97.6%	97.6%	97.9%	97.8%	98.9%	
パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,993.19	97.3%	98.7%	97.3%	98.7%	97.1%	98.5%	
パークアクシス住吉	1,785.72	1,761.22	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,547.85	98.6%	97.2%	98.7%	98.0%	98.6%	99.3%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,191.86	100.0%	99.2%	97.6%	96.8%	98.4%	98.4%	
パークアクシス蒲田老番館	1,721.28	1,697.84	98.6%	97.2%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	
パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	100.0%	95.3%	97.3%	98.0%	95.3%	
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,661.58	100.0%	94.9%	100.0%	98.7%	98.7%	96.8%	
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,287.31	98.0%	98.0%	97.4%	98.5%	97.5%	97.4%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,294.97	96.8%	99.1%	97.7%	97.9%	96.4%	98.6%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,416.00	100.0%	94.4%	97.1%	98.3%	97.3%	96.4%	

物件名称	2020年				2019年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,846.20	98.4%	98.2%	98.3%	98.2%	96.8%	98.6%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	93.9%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	12,106.52	97.9%	94.4%	95.6%	94.9%	93.4%	92.5%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,235.33	100.0%	100.0%	98.6%	99.0%	98.1%	98.1%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,265.47	97.2%	98.7%	98.8%	100.0%	97.3%	98.8%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,187.38	97.6%	100.0%	97.5%	97.6%	100.0%	100.0%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	98.0%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,326.32	100.0%	100.0%	98.9%	97.8%	92.4%	93.2%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,950.68	97.9%	98.7%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,890.20	100.0%	100.0%	97.9%	98.6%	97.9%	100.0%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,355.07	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,085.62	100.0%	97.6%	98.8%	100.0%	98.8%	94.8%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,456.23	96.5%	98.8%	96.3%	97.9%	97.5%	97.2%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,413.39	99.4%	99.4%	100.0%	97.8%	97.8%	98.5%	
パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	1,847.01	100.0%	100.0%	98.6%	96.2%	100.0%	98.6%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,777.07	98.3%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	97.4%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,496.54	99.0%	99.0%	97.5%	98.1%	97.2%	95.5%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,053.35	96.0%	96.7%	96.2%	93.9%	94.6%	95.5%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,273.60	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,406.11	96.6%	98.3%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,507.20	98.4%	99.0%	98.7%	97.6%	97.7%	98.4%	
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,767.48	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,584.41	98.4%	98.4%	96.7%	98.4%	98.4%	100.0%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,621.94	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	96.7%	98.4%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,460.10	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,679.96	100.0%	93.7%	92.3%	98.5%	98.5%	94.0%	
パークキューブ新板橋	1,930.12	1,879.43	97.4%	96.1%	97.4%	96.1%	98.7%	100.0%	
パークキューブ西新宿	1,809.56	1,784.49	98.6%	97.8%	97.8%	97.2%	98.6%	97.2%	
パークアクシス押上テラス	2,498.08	2,392.48	95.8%	95.8%	96.8%	96.2%	97.3%	95.2%	
パークアクシス池上	1,391.34	1,391.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
東京23区小計	376,190.51	369,810.60	98.3%	98.1%	97.7%	97.8%	97.4%	97.4%	
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	2,922.50	94.8%	92.6%	96.8%	92.6%	94.6%	93.7%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,044.05	98.5%	96.4%	96.0%	93.8%	98.7%	100.0%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,706.59	100.0%	97.3%	97.3%	98.2%	100.0%	96.2%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,292.74	99.2%	98.5%	96.7%	94.8%	93.1%	93.1%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,172.46	95.7%	95.6%	100.0%	96.6%	95.5%	97.8%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.66	99.2%	100.0%	100.0%	94.1%	94.1%	97.5%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,897.19	94.8%	96.2%	94.0%	96.3%	96.3%	100.0%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,682.46	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	96.6%	98.6%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,325.92	100.0%	96.7%	96.7%	95.2%	96.7%	100.0%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	22,382.57	97.8%	96.9%	97.1%	95.3%	96.0%	97.1%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,384.35	96.8%	97.2%	95.9%	96.1%	95.3%	95.7%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,574.59	93.5%	92.9%	93.5%	92.9%	92.7%	95.3%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	100.0%	98.9%	97.0%	96.6%	98.2%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,668.29	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	98.2%	98.8%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,683.72	99.1%	99.1%	96.4%	95.5%	95.5%	100.0%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,506.22	95.2%	92.7%	92.7%	93.6%	90.9%	93.6%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,843.17	100.0%	96.9%	96.3%	96.1%	95.7%	98.6%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,461.85	100.0%	97.1%	95.9%	97.3%	98.2%	98.2%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,253.16	98.4%	94.2%	92.7%	94.2%	96.9%	98.5%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,336.34	93.5%	92.8%	94.2%	94.2%	97.2%	99.2%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,430.48	92.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	97.9%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,763.81	96.2%	97.4%	98.1%	95.9%	96.6%	96.6%	

	物件名称	2020年				2019年			
		2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
		賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
	パークキューブ北浜	4,683.33	4,615.01	98.5%	97.7%	97.5%	96.1%	95.6%	97.4%
	パークアクシス金山WEST	4,795.13	4,634.09	96.6%	96.5%	96.5%	93.1%	94.7%	93.4%
	地方主要都市小計(注5)	65,571.81	63,628.75	97.0%	96.0%	95.9%	95.4%	95.7%	97.2%
	賃貸住宅合計	464,638.45	455,821.92	98.1%	97.7%	97.4%	97.4%	97.1%	97.3%
	ドミー芦屋	3,729.45	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	河合塾京都学伸寮(注6)	3,492.88	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	駿台堀川寮	2,793.71	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドミー洛北	1,489.86	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	立教大学国際交流寮RUID志木	3,061.89	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドミー中板橋	2,439.17	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	フィロソフィア西台	2,969.25	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドミー武蔵小杉	3,017.34	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	アルティス仙台花京院	2,234.24	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	アルティス仙台木町通	4,864.04	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-
	ドミー西荻窪	1,616.52	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドミー上杉	3,151.56	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドミー小田原	2,452.14	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	チサンホテル広島	4,275.59	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ホスピタリティ施設合計	43,413.93	43,413.93	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ポートフォリオ全体	508,052.38	499,235.85	98.3%	97.9%	97.6%	97.6%	97.4%	97.6%

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63m²)に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注2) 「賃貸住宅」における「賃貸面積」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。「ホスピタリティ施設」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(注6) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドミー京都二条」へ変更しています。

d. テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末(2020年2月29日)時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	大川端賃貸棟(注5)	41,930.12	182	2,122,282	2020年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,357.93	182	111,033	2020年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,707.22	182	169,648	2020年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	182	98,594	2020年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,794.47	182	92,286	2021年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,658.77	182	293,551	2020年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,011.30	182	283,897	2020年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	182	65,712	2020年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,569.34	182	107,678	2020年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,938.14	182	209,525	2020年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,989.96	182	471,582	2020年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,331.68	182	127,629	2020年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,239.34	182	184,844	2020年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,684.24	182	168,562	2020年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	182	119,837	2020年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,918.95	182	631,006	2020年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,532.94	182	71,277	2020年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,090.76	182	115,480	2020年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,194.59	182	163,660	2020年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,183.77	182	123,029	2020年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	182	171,024	2020年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,041.61	182	141,763	2020年8月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,851.96	182	94,516	2020年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,395.99	182	183,882	2020年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,346.07	182	69,213	2020年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,373.65	182	231,645	2020年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,874.46	182	113,981	2020年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,400.78	182	176,716	2020年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,893.53	182	312,751	2021年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	182	103,672	2021年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,886.39	182	98,608	2021年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,262.56	182	221,607	2021年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	839.13	182	46,483	2021年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,484.50	182	87,989	2020年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,435.83	182	63,764	2020年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,254.91	182	112,349	2020年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	15,966.44	182	619,694	2020年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,960.84	182	175,973	2020年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,231.08	182	52,907	2020年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,567.96	182	112,960	2020年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,092.29	182	92,598	2020年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,463.25	182	79,849	2020年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	25,484.81	182	1,137,393	2020年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,416.29	182	130,230	2021年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,993.19	182	77,243	2021年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,761.22	182	81,394	2021年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,547.85	182	200,996	2021年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,191.86	182	296,668	2020年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壱番館	1,697.84	182	78,462	2021年2月28日	なし
	パークアクセス台東根岸	1,283.13	182	57,369	2021年2月28日	なし
パークアクセス駒込	1,979.51	182	99,184	2021年2月28日	なし	
パークアクセス板橋本町貳番館	3,661.58	182	144,431	2021年2月28日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,849.23	182	888,075	2020年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,294.97	182	430,250	2020年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,416.00	182	136,153	2020年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,846.20	182	120,859	2021年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,656.00	182	89,946	2020年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	12,106.52	182	674,288	2020年12月31日	なし	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	182	187,697	2021年2月28日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	パークキューブ銀座イースト	3,265.47	182	152,771	2021年2月28日	なし
	パークキューブ茅場町	1,695.06	182	77,264	2021年2月28日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,187.38	182	87,860	2021年2月28日	なし
	パークアクシス清澄白河	1,159.84	182	50,634	2021年2月28日	なし
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	182	78,810	2021年2月28日	なし
	パークアクシス西巢鴨	2,326.32	182	98,898	2021年2月28日	なし
	パークアクシス上野	1,950.68	182	98,918	2021年2月28日	なし
	パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	182	96,271	2021年2月28日	なし
	パークアクシス茅場町	2,355.07	182	125,083	2021年2月28日	なし
	パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	182	96,375	2021年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,456.23	182	174,794	2020年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,413.39	182	195,666	2020年7月31日	なし
	パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	182	87,589	2020年9月30日	なし
	パークアクシス日本橋本町	1,777.07	182	99,812	2020年9月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,496.54	182	827,085	2021年3月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	8,053.35	182	478,827	2021年3月31日	なし
	パークアクシス芝浦	1,273.60	182	74,061	2021年3月31日	なし
	パークアクシス浅草・蔵前	1,406.11	182	72,139	2021年3月31日	なし
	パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,507.20	182	249,405	2020年4月30日	なし
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,767.48	182	82,505	2020年4月30日	なし
	パークアクシス押上・隅田公園	1,584.41	182	74,783	2020年4月30日	なし
	パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	182	79,634	2020年4月30日	なし
	パークアクシス東上野	1,460.10	182	74,485	2020年4月30日	なし
	パークアクシス東高円寺	2,679.96	182	127,086	2020年4月30日	なし
	パークキューブ新板橋	1,879.43	182	96,122	2021年3月31日	なし
	パークキューブ西新宿	1,784.49	182	122,722	2020年9月30日	なし
	パークアクシス押上テラス	2,392.48	182	129,918	2020年4月30日	なし
	パークアクシス池上	1,391.34	182	69,101	2020年4月30日	なし
	パークキューブ京王八王子II	2,922.50	182	83,313	2020年8月31日	なし
	パークアクシス西船橋	2,044.05	182	68,124	2021年3月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	182	108,050	2021年2月28日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,292.74	182	139,744	2021年2月28日	なし
	パークアクシス千葉	2,172.46	182	80,360	2021年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,338.66	182	95,222	2020年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	2,897.19	182	159,976	2020年9月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	182	81,616	2021年2月28日	なし
	パークアクシス横浜山下町	2,325.92	182	107,007	2020年9月30日	なし
	パークアクシス名駅南	5,384.35	182	163,823	2020年8月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,574.59	182	116,250	2020年9月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,473.67	182	96,037	2020年9月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,668.29	182	126,867	2020年9月30日	なし
	パークアクシス中呉服町	2,683.72	182	72,563	2020年11月30日	なし
	パークアクシス白壁	4,506.22	182	126,292	2020年11月30日	なし
	パークアクシス仙台	8,843.17	182	237,368	2020年11月30日	なし
	パークアクシス博多美野島	3,461.85	182	89,219	2020年11月30日	なし
パークアクシス高宮東	2,253.16	182	56,436	2020年11月30日	なし	
パークアクシス札幌植物園前	7,336.34	182	163,511	2020年11月30日	なし	
パークアクシス新さっぽろ	3,430.48	182	80,017	2021年2月28日	なし	
パークアクシスうつぼ公園	4,763.81	182	184,485	2021年2月28日	なし	
パークキューブ北浜	4,615.01	182	138,453	2020年7月31日	なし	
パークアクシス金山WEST	4,634.09	182	118,622	2020年9月30日	なし	
合計		455,383.84		20,697,721		

(注1) 「テナント名称・業種」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で当期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が当期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入(賃料・共益費・施設利用料の合計)を「当期中の運用日数」で除して365を乗じることにより算出し、千円未満を切捨てにより記載しています。

(注4) 各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクシス学芸大学、パークアクシス渋谷神南及びパークアクシス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

(注5) 大川端賃貸棟のうち大川端駐車場に係るマスターリース契約の契約満了日は、2021年3月31日となっています。

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

e. 個別資産の収益状況

当期における個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益(A-B)に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	1,071,185	55,364	84,591	49,161
その他賃貸事業収入	40,193	1,546	4,156	3,006
不動産賃貸事業収益合計 A	1,111,379	56,911	88,747	52,168
公租公課	85,464	3,167	4,208	2,334
諸経費	251,953	8,998	13,310	8,062
(うち物件管理委託費)	164,759	5,507	8,151	5,207
(うち修繕費)	55,621	1,529	2,607	1,647
(うち信託報酬)	1,846	441	—	—
(うち水道光熱費)	13,806	520	649	618
(うち保険料)	2,552	87	108	62
(うちテナント募集関係費)	8,549	534	1,714	240
(うちその他賃貸事業費用)	4,818	377	79	286
減価償却費	196,838	10,964	14,401	7,927
不動産賃貸事業費用合計 B	534,256	23,130	31,919	18,324
不動産賃貸事業損益 A-B	577,122	33,781	56,828	33,844
賃貸NOI	773,961	44,745	71,229	41,772

	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	46,016	146,373	141,559	32,766
その他賃貸事業収入	2,127	7,658	8,935	1,170
不動産賃貸事業収益合計 A	48,143	154,032	150,494	33,936
公租公課	2,294	6,846	5,852	1,605
諸経費	7,608	22,795	26,415	4,797
(うち物件管理委託費)	4,714	13,677	14,426	3,943
(うち修繕費)	1,591	5,527	7,752	370
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	246	926	627	260
(うち保険料)	64	170	175	43
(うちテナント募集関係費)	673	2,269	3,339	179
(うちその他賃貸事業費用)	318	224	94	—
減価償却費	7,655	19,909	21,607	5,544
不動産賃貸事業費用合計 B	17,558	49,551	53,875	11,947
不動産賃貸事業損益 A-B	30,585	104,480	96,619	21,988
賃貸NOI	38,240	124,389	118,226	27,533

	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	53,691	104,475	235,145	63,640
その他貸貸事業収入	1,868	5,105	9,859	3,558
不動産貸貸事業収益合計 A	55,559	109,580	245,004	67,198
公租公課	2,627	5,168	11,103	2,910
諸経費	7,139	16,520	37,091	11,140
(うち物件管理委託費)	5,041	10,524	25,966	6,253
(うち修繕費)	993	2,980	5,467	2,530
(うち信託報酬)	—	440	441	441
(うち水道光熱費)	425	524	1,315	348
(うち保険料)	76	133	333	69
(うちテナント募集関係費)	584	1,534	2,288	1,093
(うちその他貸貸事業費用)	18	382	1,279	402
減価償却費	9,422	9,832	44,635	9,895
不動産貸貸事業費用合計 B	19,189	31,522	92,831	23,946
不動産貸貸事業損益 A-B	36,370	78,058	152,173	43,251
賃貸NOI	45,793	87,890	196,809	53,146

	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	92,169	84,050	59,754	314,639
その他貸貸事業収入	4,234	2,986	2,979	12,403
不動産貸貸事業収益合計 A	96,403	87,036	62,733	327,042
公租公課	4,090	4,099	4,001	14,775
諸経費	14,401	12,902	10,710	59,666
(うち物件管理委託費)	9,390	8,760	5,788	33,976
(うち修繕費)	3,247	2,305	2,856	17,885
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	564	528	468	1,942
(うち保険料)	126	105	74	396
(うちテナント募集関係費)	1,040	910	1,435	5,236
(うちその他貸貸事業費用)	32	291	87	229
減価償却費	15,225	14,272	9,013	46,358
不動産貸貸事業費用合計 B	33,717	31,274	23,725	120,799
不動産貸貸事業損益 A-B	62,685	55,762	39,008	206,242
賃貸NOI	77,911	70,034	48,022	252,601

	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	35,540	57,582	81,606	61,346
その他貸貸事業収入	2,470	3,829	4,491	4,066
不動産貸貸事業収益合計 A	38,011	61,411	86,097	65,412
公租公課	1,772	2,415	3,698	2,666
諸経費	6,795	10,019	14,636	10,444
(うち物件管理委託費)	3,932	5,432	8,462	6,008
(うち修繕費)	1,855	2,798	3,983	2,323
(うち信託報酬)	—	441	441	441
(うち水道光熱費)	420	439	634	562
(うち保険料)	53	62	91	64
(うちテナント募集関係費)	297	767	1,000	826
(うちその他貸貸事業費用)	235	77	21	217
減価償却費	6,647	6,651	11,115	6,747
不動産貸貸事業費用合計 B	15,216	19,086	29,450	19,858
不動産貸貸事業損益 A-B	22,795	42,324	56,647	45,554
賃貸NOI	29,443	48,975	67,763	52,301

	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	85,277	70,687	47,128	91,689
その他貸貸事業収入	3,058	2,978	2,289	2,036
不動産貸貸事業収益合計 A	88,336	73,666	49,417	93,725
公租公課	4,380	3,186	2,406	5,333
諸経費	10,732	11,523	9,954	17,332
(うち物件管理委託費)	7,682	7,316	4,747	9,250
(うち修繕費)	1,720	2,286	3,354	5,136
(うち信託報酬)	441	441	—	—
(うち水道光熱費)	654	592	454	1,252
(うち保険料)	112	85	63	155
(うちテナント募集関係費)	—	656	1,230	1,467
(うちその他貸貸事業費用)	120	143	102	70
減価償却費	12,398	9,174	8,666	21,622
不動産貸貸事業費用合計 B	27,511	23,884	21,027	44,288
不動産貸貸事業損益 A-B	60,824	49,781	28,390	49,437
賃貸NOI	73,223	58,955	37,057	71,059

	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	34,511	115,505	56,834	88,116
その他貸貸事業収入	983	7,547	3,422	3,844
不動産貸貸事業収益合計 A	35,495	123,052	60,256	91,960
公租公課	1,446	5,722	3,211	4,446
諸経費	5,148	27,256	11,058	11,897
(うち物件管理委託費)	3,656	11,957	5,558	9,005
(うち修繕費)	627	10,868	3,833	1,563
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	364	1,102	525	447
(うち保険料)	45	174	80	113
(うちテナント募集関係費)	278	2,841	975	655
(うちその他貸貸事業費用)	177	312	85	113
減価償却費	6,122	23,415	9,575	12,436
不動産貸貸事業費用合計 B	12,717	56,394	23,845	28,781
不動産貸貸事業損益 A-B	22,777	66,658	36,411	63,178
賃貸NOI	28,900	90,073	45,986	75,615

	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	155,947	51,694	49,169	110,500
その他貸貸事業収入	6,980	3,474	2,566	4,193
不動産貸貸事業収益合計 A	162,928	55,169	51,736	114,693
公租公課	7,530	2,597	2,285	6,317
諸経費	24,271	9,437	9,782	21,035
(うち物件管理委託費)	14,659	5,863	5,411	10,838
(うち修繕費)	6,092	1,565	2,948	6,702
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,201	417	648	851
(うち保険料)	226	68	60	180
(うちテナント募集関係費)	1,968	786	523	1,951
(うちその他貸貸事業費用)	123	735	190	511
減価償却費	30,549	10,031	9,339	20,790
不動産貸貸事業費用合計 B	62,352	22,066	21,407	48,143
不動産貸貸事業損益 A-B	100,575	33,102	30,328	66,549
賃貸NOI	131,125	43,134	39,667	87,340

	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	23,178	43,874	31,794	56,020
その他貸貸事業収入	1,227	2,315	1,997	2,553
不動産貸貸事業収益合計 A	24,405	46,190	33,792	58,574
公租公課	1,443	1,836	2,021	2,385
諸経費	4,107	8,104	7,476	8,134
(うち物件管理委託費)	2,892	4,422	3,559	5,614
(うち修繕費)	763	2,180	2,100	1,048
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	248	317	775	528
(うち保険料)	32	54	50	81
(うちテナント募集関係費)	137	1,027	967	611
(うちその他貸貸事業費用)	32	102	23	249
減価償却費	3,614	7,142	6,166	8,185
不動産貸貸事業費用合計 B	9,165	17,082	15,664	18,706
不動産貸貸事業損益 A-B	15,239	29,107	18,127	39,868
貸貸NOI	18,854	36,250	24,293	48,054

	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	308,998	87,745	26,381	56,325
その他貸貸事業収入	16,803	5,024	2,124	1,777
不動産貸貸事業収益合計 A	325,801	92,769	28,506	58,103
公租公課	18,099	4,285	1,402	3,271
諸経費	46,969	16,429	5,994	10,465
(うち物件管理委託費)	30,039	9,363	3,309	5,684
(うち修繕費)	9,304	5,004	1,484	3,367
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	3,031	562	348	491
(うち保険料)	487	141	42	99
(うちテナント募集関係費)	3,948	1,127	790	725
(うちその他貸貸事業費用)	158	231	19	98
減価償却費	49,489	16,053	5,543	10,857
不動産貸貸事業費用合計 B	114,557	36,768	12,940	24,595
不動産貸貸事業損益 A-B	211,243	56,001	15,565	33,507
貸貸NOI	260,732	72,054	21,109	44,365

	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	46,172	39,815	567,138	64,936
その他貸貸事業収入	1,858	1,631	28,890	2,730
不動産貸貸事業収益合計 A	48,030	41,447	596,028	67,667
公租公課	2,482	1,849	27,515	3,350
諸経費	9,300	7,698	121,386	9,835
(うち物件管理委託費)	4,858	4,607	76,318	6,188
(うち修繕費)	2,876	2,014	22,348	2,392
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	501	369	10,058	453
(うち保険料)	76	56	898	96
(うちテナント募集関係費)	802	572	9,778	514
(うちその他貸貸事業費用)	186	77	1,985	189
減価償却費	8,257	5,963	113,605	10,821
不動産貸貸事業費用合計 B	20,041	15,511	262,507	24,007
不動産貸貸事業損益 A-B	27,989	25,935	333,521	43,660
賃貸NOI	36,247	31,898	447,126	54,481

	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	38,516	40,585	100,222	147,927
その他貸貸事業収入	1,165	2,021	6,281	8,351
不動産貸貸事業収益合計 A	39,681	42,607	106,503	156,279
公租公課	2,489	2,382	5,426	6,665
諸経費	7,934	6,295	20,071	22,638
(うち物件管理委託費)	4,254	5,133	11,047	13,930
(うち修繕費)	2,836	413	6,031	3,940
(うち信託報酬)	—	—	441	—
(うち水道光熱費)	370	362	814	2,695
(うち保険料)	73	65	147	201
(うちテナント募集関係費)	345	86	1,584	1,539
(うちその他貸貸事業費用)	54	234	4	331
減価償却費	9,278	8,385	20,055	22,300
不動産貸貸事業費用合計 B	19,702	17,063	45,553	51,604
不動産貸貸事業損益 A-B	19,978	25,543	60,950	104,675
賃貸NOI	29,257	33,928	81,006	126,976

	パークアクシス 蒲田壺番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町貳番館
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	39,123	28,606	49,456	72,017
その他貸貸事業収入	1,346	749	2,313	3,460
不動産貸貸事業収益合計 A	40,470	29,355	51,770	75,478
公租公課	2,081	1,556	2,467	4,538
諸経費	5,776	4,595	8,781	16,455
（うち物件管理委託費）	4,181	3,389	4,886	8,503
（うち修繕費）	857	548	2,223	5,185
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	346	314	630	750
（うち保険料）	58	48	73	126
（うちテナント募集関係費）	141	85	844	1,803
（うちその他貸貸事業費用）	191	210	122	85
減価償却費	6,646	5,653	8,386	17,504
不動産貸貸事業費用合計 B	14,504	11,805	19,635	38,499
不動産貸貸事業損益 A-B	25,966	17,550	32,134	36,979
賃貸NOI	32,612	23,203	40,521	54,483

	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	457,133	214,536	67,890	60,264
その他貸貸事業収入	30,322	10,767	4,488	2,651
不動産貸貸事業収益合計 A	487,455	225,303	72,378	62,915
公租公課	21,431	11,371	3,638	3,099
諸経費	182,777	35,017	14,398	10,949
（うち物件管理委託費）	70,224	21,551	7,667	5,747
（うち修繕費）	27,745	7,924	4,209	3,776
（うち信託報酬）	536	398	—	—
（うち水道光熱費）	13,345	1,079	985	535
（うち保険料）	730	361	100	89
（うちテナント募集関係費）	6,959	2,309	1,397	710
（うちその他貸貸事業費用）	63,234	1,391	37	91
減価償却費	90,762	44,069	11,619	10,680
不動産貸貸事業費用合計 B	294,970	90,457	29,655	24,728
不動産貸貸事業損益 A-B	192,484	134,845	42,722	38,187
賃貸NOI	283,246	178,914	54,341	48,867

	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー	パークキューブ 日本橋水天宮	パークキューブ 銀座イースト
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	44,850	336,220	93,591	76,176
その他貸貸事業収入	2,666	18,798	4,110	4,483
不動産貸貸事業収益合計 A	47,516	355,018	97,701	80,659
公租公課	2,695	18,071	4,184	3,721
諸経費	9,695	63,048	14,188	13,945
(うち物件管理委託費)	4,799	37,294	8,608	6,975
(うち修繕費)	2,889	12,284	2,706	4,160
(うち信託報酬)	398	—	398	398
(うち水道光熱費)	567	3,552	736	611
(うち保険料)	86	476	146	119
(うちテナント募集関係費)	570	7,441	1,120	1,256
(うちその他貸貸事業費用)	382	1,998	471	423
減価償却費	10,562	52,303	16,989	15,080
不動産貸貸事業費用合計 B	22,953	133,423	35,362	32,747
不動産貸貸事業損益 A-B	24,563	221,595	62,339	47,912
賃貸NOI	35,126	273,898	79,328	62,992

	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクシス 清澄白河	パークアクシス 浅草橋二丁目
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	38,526	43,810	25,248	39,297
その他貸貸事業収入	1,601	2,242	1,438	1,485
不動産貸貸事業収益合計 A	40,128	46,052	26,686	40,783
公租公課	1,762	2,283	1,235	2,263
諸経費	5,790	6,791	4,073	6,925
(うち物件管理委託費)	3,724	4,235	2,974	4,378
(うち修繕費)	988	1,484	380	1,228
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	324	605	253	462
(うち保険料)	45	63	34	67
(うちテナント募集関係費)	655	316	292	410
(うちその他貸貸事業費用)	51	86	137	378
減価償却費	4,440	7,030	3,812	8,766
不動産貸貸事業費用合計 B	11,994	16,106	9,122	17,955
不動産貸貸事業損益 A-B	28,134	29,946	17,564	22,827
賃貸NOI	32,574	36,977	21,377	31,593

	パークアクシス 西巢鴨	パークアクシス 上野	パークアクシス 秋葉原E a s t	パークアクシス 茅場町
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	49,313	49,323	48,003	62,370
その他貸貸事業収入	3,395	2,695	2,740	1,815
不動産貸貸事業収益合計 A	52,709	52,019	50,743	64,186
公租公課	2,827	2,533	2,439	3,441
諸経費	10,126	8,853	9,775	9,175
(うち物件管理委託費)	5,222	5,709	5,452	6,413
(うち修繕費)	2,860	1,469	2,547	1,124
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	594	471	460	570
(うち保険料)	75	77	72	102
(うちテナント募集関係費)	1,176	777	1,088	679
(うちその他貸貸事業費用)	196	348	154	285
減価償却費	9,499	10,134	9,794	14,173
不動産貸貸事業費用合計 B	22,453	21,521	22,009	26,791
不動産貸貸事業損益 A-B	30,256	30,498	28,733	37,394
貸貸NOI	39,755	40,632	38,528	51,568

	パークアクシス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂	パークキューブ 亀戸	パークアクシス 新御徒町E a s t
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	48,055	87,157	97,565	43,674
その他貸貸事業収入	3,093	4,517	4,103	1,276
不動産貸貸事業収益合計 A	51,149	91,674	101,668	44,951
公租公課	2,509	4,571	4,902	2,317
諸経費	9,189	15,556	15,484	7,373
(うち物件管理委託費)	5,621	8,366	9,930	4,449
(うち修繕費)	1,422	3,939	3,027	1,553
(うち信託報酬)	—	398	398	—
(うち水道光熱費)	475	783	759	372
(うち保険料)	80	117	136	58
(うちテナント募集関係費)	1,426	1,230	883	816
(うちその他貸貸事業費用)	162	721	347	123
減価償却費	10,432	14,034	15,952	7,424
不動産貸貸事業費用合計 B	22,131	34,163	36,338	17,115
不動産貸貸事業損益 A-B	29,018	57,511	65,330	27,835
貸貸NOI	39,450	71,546	81,282	35,260

	パークアクシス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ	パークキューブ 愛宕山タワー	パークアクシス 芝浦
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	49,769	412,409	238,757	36,929
その他貸貸事業収入	1,869	17,714	14,656	243
不動産貸貸事業収益合計 A	51,639	430,124	253,414	37,172
公租公課	2,495	19,910	13,341	2,144
諸経費	6,791	271,033	55,386	5,117
(うち物件管理委託費)	4,886	41,633	31,235	4,453
(うち修繕費)	868	22,006	13,306	106
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	419	2,288	3,122	362
(うち保険料)	60	775	307	42
(うちテナント募集関係費)	506	8,564	6,670	117
(うちその他貸貸事業費用)	50	195,764	743	35
減価償却費	8,055	53,869	35,478	5,559
不動産貸貸事業費用合計 B	17,342	344,813	104,205	12,820
不動産貸貸事業損益 A-B	34,296	85,310	149,209	24,351
貸貸NOI	42,351	139,180	184,687	29,911

	パークアクシス 浅草・蔵前	パークアクシス 蒲田ステーション ゲート	パークアクシス 錦糸町レジデンス	パークアクシス 押上・隅田公園
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	35,970	124,361	41,139	37,289
その他貸貸事業収入	2,837	5,055	1,521	1,129
不動産貸貸事業収益合計 A	38,808	129,416	42,661	38,418
公租公課	1,972	5,326	1,989	1,572
諸経費	6,034	18,660	5,575	5,114
(うち物件管理委託費)	3,989	10,642	4,062	3,252
(うち修繕費)	1,075	4,478	602	573
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	383	955	426	426
(うち保険料)	47	154	62	56
(うちテナント募集関係費)	501	1,861	364	344
(うちその他貸貸事業費用)	37	568	58	461
減価償却費	6,031	19,382	7,769	7,233
不動産貸貸事業費用合計 B	14,038	43,369	15,334	13,920
不動産貸貸事業損益 A-B	24,769	86,047	27,327	24,497
貸貸NOI	30,800	105,430	35,096	31,731

	パークアクセス 馬込レジデンス	パークアクセス 東上野	パークアクセス 東高円寺	パークキューブ 新板橋
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,708	37,140	63,369	47,929
その他賃貸事業収入	1,417	2,506	5,381	733
不動産賃貸事業収益合計 A	41,125	39,647	68,750	48,662
公租公課	1,920	1,629	3,165	2,976
諸経費	5,247	6,415	13,024	7,113
(うち物件管理委託費)	3,705	4,219	7,772	4,542
(うち修繕費)	529	772	2,393	1,674
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	309	424	664	388
(うち保険料)	54	51	103	63
(うちテナント募集関係費)	594	760	2,004	409
(うちその他賃貸事業費用)	54	186	85	35
減価償却費	6,937	6,710	14,945	9,391
不動産賃貸事業費用合計 B	14,105	14,755	31,134	19,482
不動産賃貸事業損益 A-B	27,019	24,891	37,615	29,180
賃貸NOI	33,956	31,602	52,560	38,572

	パークキューブ 西新宿	パークアクセス 押上テラス	パークアクセス 池上	パークキューブ 京王八王子II
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	61,192	64,781	34,456	41,542
その他賃貸事業収入	2,244	2,663	646	1,699
不動産賃貸事業収益合計 A	63,437	67,444	35,102	43,241
公租公課	2,465	—	—	2,735
諸経費	9,353	10,827	4,780	11,244
(うち物件管理委託費)	6,197	6,549	3,217	4,122
(うち修繕費)	1,344	1,760	248	5,394
(うち信託報酬)	—	—	—	441
(うち水道光熱費)	914	652	299	524
(うち保険料)	63	101	52	79
(うちテナント募集関係費)	782	1,529	927	660
(うちその他賃貸事業費用)	50	234	35	20
減価償却費	7,911	12,337	6,260	9,839
不動産賃貸事業費用合計 B	19,731	23,164	11,040	23,818
不動産賃貸事業損益 A-B	43,706	44,279	24,062	19,423
賃貸NOI	51,618	56,617	30,322	29,262

	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	33,968	53,877	69,681	40,070
その他貸貸事業収入	1,394	1,994	2,747	1,408
不動産貸貸事業収益合計 A	35,362	55,871	72,428	41,478
公租公課	2,362	3,422	4,455	2,580
諸経費	6,828	9,415	13,714	9,198
(うち物件管理委託費)	3,959	5,988	8,623	5,640
(うち修繕費)	1,791	1,992	1,448	1,478
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	321	609	2,464	835
(うち保険料)	63	106	134	79
(うちテナント募集関係費)	609	489	811	689
(うちその他貸貸事業費用)	82	228	231	475
減価償却費	8,820	13,913	17,197	11,167
不動産貸貸事業費用合計 B	18,011	26,750	35,367	22,946
不動産貸貸事業損益 A-B	17,351	29,121	37,060	18,531
貸貸NOI	26,172	43,034	54,258	29,699

	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園	パークアクシス 横浜山下町
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	47,480	79,769	40,696	53,357
その他貸貸事業収入	1,151	3,195	1,240	3,059
不動産貸貸事業収益合計 A	48,632	82,964	41,936	56,416
公租公課	2,386	3,857	2,030	3,294
諸経費	9,732	13,491	6,510	8,994
(うち物件管理委託費)	5,035	8,611	4,829	5,949
(うち修繕費)	2,973	2,719	759	1,453
(うち信託報酬)	—	398	—	—
(うち水道光熱費)	655	434	315	544
(うち保険料)	93	121	62	86
(うちテナント募集関係費)	921	1,089	458	890
(うちその他貸貸事業費用)	53	114	85	70
減価償却費	12,087	18,211	9,056	11,540
不動産貸貸事業費用合計 B	24,205	35,560	17,597	23,829
不動産貸貸事業損益 A-B	24,426	47,403	24,339	32,587
貸貸NOI	36,513	65,615	33,395	44,127

	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	81,687	57,965	47,887	63,260
その他貸貸事業収入	2,322	1,011	444	469
不動産貸貸事業収益合計 A	84,010	58,977	48,331	63,729
公租公課	5,420	3,540	3,428	4,309
諸経費	14,330	10,487	10,647	14,467
(うち物件管理委託費)	8,072	6,173	5,577	6,875
(うち修繕費)	3,149	2,238	3,084	4,589
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,119	706	428	486
(うち保険料)	160	112	93	116
(うちテナント募集関係費)	1,042	662	534	780
(うちその他貸貸事業費用)	786	595	929	1,619
減価償却費	18,510	12,042	11,845	14,372
不動産貸貸事業費用合計 B	38,261	26,069	25,921	33,149
不動産貸貸事業損益 A-B	45,748	32,908	22,410	30,579
貸貸NOI	64,259	44,950	34,256	44,952

	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台	パークアクセス 博多美野島
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	36,182	62,973	118,359	44,487
その他貸貸事業収入	392	820	2,916	423
不動産貸貸事業収益合計 A	36,574	63,793	121,276	44,911
公租公課	2,805	4,846	7,692	3,925
諸経費	11,062	11,403	22,079	8,553
(うち物件管理委託費)	4,854	7,176	12,925	4,985
(うち修繕費)	4,609	1,611	4,904	1,534
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	545	816	1,058	491
(うち保険料)	74	132	219	107
(うちテナント募集関係費)	594	1,132	1,360	331
(うちその他貸貸事業費用)	382	534	1,610	1,102
減価償却費	8,055	13,872	23,839	11,963
不動産貸貸事業費用合計 B	21,922	30,121	53,611	24,443
不動産貸貸事業損益 A-B	14,652	33,672	67,664	20,468
貸貸NOI	22,707	47,544	91,504	32,431

	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス うつぼ公園
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	28,140	81,531	39,899	91,989
その他貸貸事業収入	264	885	385	3,891
不動産貸貸事業収益合計 A	28,404	82,416	40,284	95,881
公租公課	2,528	8,188	3,874	5,722
諸経費	5,758	19,932	8,814	17,000
(うち物件管理委託費)	3,202	8,439	4,366	10,105
(うち修繕費)	1,052	8,123	3,075	3,940
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	417	1,804	1,085	712
(うち保険料)	72	189	97	176
(うちテナント募集関係費)	274	519	126	1,642
(うちその他貸貸事業費用)	738	855	63	424
減価償却費	9,428	20,568	12,115	20,287
不動産貸貸事業費用合計 B	17,715	48,689	24,803	43,010
不動産貸貸事業損益 A-B	10,689	33,727	15,480	52,870
賃貸NOI	20,117	54,296	27,595	73,158

	パークキューブ 北浜	パークアクシス 金山WEST	ドーミー芦屋	河合塾京都学伸寮 (注)
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	69,037	59,148	40,404	39,492
その他貸貸事業収入	383	993	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	69,420	60,142	40,404	39,492
公租公課	4,404	4,119	3,096	2,134
諸経費	12,168	9,754	956	166
(うち物件管理委託費)	6,791	4,051	—	—
(うち修繕費)	3,724	3,800	416	75
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	574	830	—	—
(うち保険料)	139	122	102	90
(うちテナント募集関係費)	847	730	—	—
(うちその他貸貸事業費用)	91	219	437	—
減価償却費	17,337	9,550	6,996	12,897
不動産貸貸事業費用合計 B	33,910	23,424	11,048	15,197
不動産貸貸事業損益 A-B	35,510	36,718	29,355	24,294
賃貸NOI	52,847	46,268	36,351	37,191

(注) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドーミー京都二条」へ変更しています。

	駿台堀川寮	ドーミー洛北	立教大学国際交流寮RUID志木	ドーミー中板橋
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	37,002	16,476	55,500	38,244
その他賃貸事業収入	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	37,002	16,476	55,500	38,244
公租公課	2,094	1,178	2,546	2,712
諸経費	76	724	249	234
(うち物件管理委託費)	—	—	—	—
(うち修繕費)	—	677	167	168
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	76	46	81	66
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他賃貸事業費用)	—	—	—	—
減価償却費	8,291	5,499	10,416	7,835
不動産賃貸事業費用合計 B	10,462	7,402	13,211	10,782
不動産賃貸事業損益 A-B	26,539	9,073	42,288	27,461
賃貸NOI	34,831	14,573	52,704	35,297

	フィロソフィア西台	ドーミー武蔵小杉	アルティス仙台花京院	アルティス仙台木町通
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	45,000	43,284	23,291	53,622
その他賃貸事業収入	—	—	4	3
不動産賃貸事業収益合計 A	45,000	43,284	23,296	53,625
公租公課	2,946	2,764	1,800	5,188
諸経費	276	739	468	3,381
(うち物件管理委託費)	—	—	28	70
(うち修繕費)	195	664	392	1,249
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	81	75	46	116
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他賃貸事業費用)	—	—	1	1,944
減価償却費	10,155	9,404	5,748	14,259
不動産賃貸事業費用合計 B	13,378	12,907	8,017	22,830
不動産賃貸事業損益 A-B	31,621	30,376	15,278	30,795
賃貸NOI	41,776	39,780	21,026	45,055

	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 (底地)	ドーミー西荻窪	グランダ金沢八景	ドーミー上杉
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	17,058	30,240	(注)	38,508
その他貸貸事業収入	—	—	(注)	—
不動産貸貸事業収益合計 A	17,058	30,240	(注)	38,508
公租公課	614	1,122	1,530	2,272
諸経費	—	208	42	175
（うち物件管理委託費）	—	—	—	—
（うち修繕費）	—	158	—	90
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	—	50	42	85
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	—	—	—
減価償却費	—	3,761	5,549	3,809
不動産貸貸事業費用合計 B	614	5,091	7,122	6,257
不動産貸貸事業損益 A-B	16,444	25,148	15,257	32,250
貸貸NOI	16,444	28,909	20,807	36,059

(注) 賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

	ドーミー小田原	チサンホテル広島
運用日数(日)	182	182
貸貸事業収入	24,945	61,200
その他貸貸事業収入	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	24,945	61,200
公租公課	—	—
諸経費	2,760	395
（うち物件管理委託費）	—	260
（うち修繕費）	2,696	—
（うち信託報酬）	—	—
（うち水道光熱費）	—	—
（うち保険料）	64	135
（うちテナント募集関係費）	—	—
（うちその他貸貸事業費用）	—	—
減価償却費	4,443	5,255
不動産貸貸事業費用合計 B	7,203	5,650
不動産貸貸事業損益 A-B	17,741	55,549
貸貸NOI	22,184	60,804

f. 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する不動産又は信託不動産について、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が当期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも2020年2月29日です。

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	30,816	31,200	32,300	3.7%	30,700	3.5%	3.9%	33,400	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス学芸大学	1,760	2,240	2,290	3.6%	2,190	3.4%	3.8%	1,190	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス渋谷神南	3,230	3,630	3,710	3.5%	3,540	3.3%	3.7%	2,500	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス青山骨董通り	1,730	2,050	2,090	3.5%	2,000	3.3%	3.7%	1,600	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,710	1,740	3.9%	1,700	3.7%	4.1%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス白金台	5,140	6,170	6,300	3.7%	6,120	3.5%	3.9%	5,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス文京ステージ	4,440	5,690	5,810	3.9%	5,640	3.7%	4.1%	3,240	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス月島	930	1,260	1,290	3.7%	1,230	3.5%	3.9%	830	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス大塚	1,655	1,970	2,000	4.0%	1,960	3.8%	4.2%	1,160	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス南麻布	3,939	4,240	4,320	3.7%	4,200	3.5%	3.9%	4,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス日本橋ステージ	7,557	9,690	9,890	3.7%	9,600	3.5%	3.9%	6,510	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス浜松町	2,025	2,620	2,670	3.7%	2,560	3.5%	3.9%	1,220	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス本郷の杜	2,910	3,890	3,970	3.6%	3,800	3.4%	3.8%	2,160	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス溜池山王	2,860	3,400	3,470	3.7%	3,370	3.5%	3.9%	2,510	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス六本木榎町公園	2,170	2,520	2,570	3.5%	2,460	3.3%	3.7%	3,190	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	13,400	13,700	3.6%	13,100	3.4%	3.8%	7,150	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス御徒町	1,070	1,420	1,450	3.7%	1,390	3.5%	3.9%	634	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,470	2,520	3.6%	2,410	3.4%	3.8%	890	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,490	3,560	3.6%	3,420	3.4%	3.8%	1,520	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,610	2,670	3.6%	2,550	3.4%	3.8%	1,540	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,410	3,480	3.7%	3,340	3.5%	3.9%	1,530	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,860	2,920	3.7%	2,800	3.5%	3.9%	1,130	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス目黒本町	1,810	1,830	1,870	3.9%	1,810	3.7%	4.1%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス新板橋	3,430	3,170	3,210	4.1%	3,150	3.9%	4.3%	2,250	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス秋葉原	1,200	1,310	1,340	3.9%	1,300	3.7%	4.1%	805	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス東陽町	3,950	4,200	4,270	4.2%	4,170	4.0%	4.4%	3,520	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス滝野川	1,820	2,310	2,360	3.8%	2,260	3.6%	4.0%	1,240	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス浅草橋	2,717	3,400	3,450	4.1%	3,380	3.9%	4.3%	2,430	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクセス日本橋浜町	5,540	6,600	6,740	3.7%	6,460	3.5%	3.9%	3,040	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,960	1,990	3.8%	1,940	3.6%	4.0%	1,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス門前仲町	1,700	1,870	1,900	4.0%	1,850	3.8%	4.2%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,450	4,540	3.7%	4,350	3.5%	3.9%	2,030	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	908	928	3.6%	888	3.4%	3.8%	795	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,670	1,700	4.0%	1,650	3.8%	4.2%	891	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス西ヶ原	840	1,090	1,100	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	734	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス錦糸町	1,448	2,180	2,220	3.8%	2,130	3.6%	4.0%	982	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス辰巳ステージ	7,464	10,700	10,800	4.3%	10,600	4.1%	4.5%	7,160	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス亀戸	2,359	2,970	3,010	4.3%	2,950	4.1%	4.5%	1,990	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス方南町	745	963	978	4.1%	957	3.9%	4.3%	589	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋	1,448	2,170	2,210	3.8%	2,120	3.6%	4.0%	1,050	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス押上	1,193	1,610	1,630	4.3%	1,600	4.1%	4.5%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス高田馬場	1,222	1,600	1,660	3.7%	1,580	3.5%	3.9%	822	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス豊洲	14,300	20,000	20,300	4.1%	19,900	3.9%	4.3%	13,300	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス八丁堀	1,760	2,580	2,630	4.0%	2,560	3.8%	4.2%	1,810	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋本町	987	1,290	1,300	4.2%	1,280	4.0%	4.4%	935	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス住吉	1,006	1,310	1,340	4.4%	1,300	4.1%	4.7%	789	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	3,820	3,890	3.8%	3,790	3.6%	4.0%	3,370	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,930	6,040	3.9%	5,880	3.7%	4.1%	4,820	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス蒲田老番館	1,069	1,400	1,420	4.1%	1,390	3.9%	4.3%	829	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	908	919	4.3%	903	4.1%	4.5%	618	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,970	2,000	4.0%	1,950	3.8%	4.2%	1,220	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町番館	1,859	2,400	2,430	4.2%	2,380	4.0%	4.4%	1,550	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー(注2)	7,905	10,200	—	—	10,200	3.6%	5.4%	5,890	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	7,520	7,670	4.2%	7,460	3.9%	4.5%	5,400	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,800	2,860	3.7%	2,740	3.5%	3.9%	1,380	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,370	2,420	3.8%	2,320	3.6%	4.0%	952	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,480	1,500	4.3%	1,470	4.1%	4.5%	1,300	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	13,600	13,800	3.8%	13,500	3.6%	4.0%	8,910	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	3,870	3,950	3.7%	3,790	3.5%	3.9%	1,950	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	3,100	3,160	3.7%	3,040	3.5%	3.9%	1,820	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,630	1,660	3.7%	1,590	3.5%	3.9%	755	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,790	1,830	3.8%	1,750	3.6%	4.0%	675	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	955	975	3.8%	935	3.6%	4.0%	489	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,390	1,420	4.0%	1,380	3.8%	4.2%	1,020	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,900	1,930	4.0%	1,880	3.8%	4.2%	1,280	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,790	1,820	4.0%	1,780	3.8%	4.2%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原E a s t	1,369	1,800	1,830	4.0%	1,780	3.8%	4.2%	974	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,380	2,430	3.9%	2,360	3.7%	4.1%	2,070	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,730	1,760	4.1%	1,710	3.9%	4.3%	1,140	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ春日安藤坂	2,670	3,590	3,660	3.7%	3,510	3.5%	3.9%	1,870	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,850	3,930	3.8%	3,760	3.6%	4.0%	2,440	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス新御徒町E a s t	1,299	1,620	1,650	4.0%	1,610	3.8%	4.2%	1,270	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋本町	1,469	2,090	2,130	3.7%	2,070	3.5%	3.9%	1,290	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	4,920	4,880	(注3)	4,940	(注3)	—	4,500	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ愛宕山タワー	8,650	10,100	10,300	3.6%	9,930	3.4%	3.8%	7,570	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス芝浦	1,045	1,430	1,460	3.7%	1,400	3.5%	3.9%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,450	1,480	3.7%	1,420	3.5%	3.9%	604	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,144	5,310	5,410	3.7%	5,210	3.5%	3.9%	2,680	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,610	1,640	3.7%	1,580	3.5%	3.9%	742	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,410	1,440	3.9%	1,370	3.7%	4.1%	606	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,640	1,660	3.9%	1,610	3.7%	4.1%	1,280	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス東上野	1,250	1,490	1,510	3.8%	1,460	3.6%	4.0%	1,070	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス東高円寺	2,300	2,540	2,590	4.0%	2,520	3.8%	4.2%	2,230	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ新板橋	1,700	1,920	1,950	3.9%	1,880	3.7%	4.1%	815	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ西新宿	2,400	2,650	2,700	3.8%	2,600	3.6%	4.0%	1,340	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上テラス	2,610	2,890	2,950	3.7%	2,830	3.5%	3.9%	1,420	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス池上	1,260	1,360	1,380	4.0%	1,340	3.8%	4.2%	1,290	一般財団法人日本不動産研究所
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,450	1,470	4.4%	1,420	4.2%	4.6%	654	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	1,030	1,040	4.6%	1,030	4.4%	4.8%	864	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,800	1,830	4.5%	1,790	4.3%	4.7%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	2,070	2,100	4.7%	2,060	4.5%	4.9%	1,310	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,120	1,130	4.8%	1,110	4.6%	5.0%	711	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,460	1,480	4.7%	1,430	4.5%	4.9%	657	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	3,060	3,120	4.1%	3,000	3.9%	4.3%	1,480	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,400	1,420	4.3%	1,390	4.1%	4.5%	761	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜山下町	1,539	1,930	1,960	4.2%	1,910	4.0%	4.4%	1,340	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,520	2,550	4.7%	2,510	4.5%	4.9%	2,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,760	1,790	4.6%	1,750	4.4%	4.8%	1,620	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,490	1,520	4.2%	1,450	4.0%	4.4%	1,280	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,870	1,900	4.3%	1,830	4.1%	4.5%	1,240	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	1,050	1,070	4.3%	1,020	4.1%	4.5%	742	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	2,000	2,030	4.7%	1,980	4.5%	4.9%	1,610	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	3,280	3,320	5.1%	3,260	4.9%	5.3%	2,600	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,150	1,160	4.9%	1,150	4.7%	5.1%	1,270	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	729	737	4.9%	726	4.7%	5.1%	765	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	積算価格 (百万円)	
パークアクシス札幌植物園前	1,650	2,030	2,050	5.0%	2,020	4.8%	5.2%	2,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	975	984	5.2%	971	5.0%	5.4%	856	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,860	2,900	4.6%	2,840	4.4%	4.8%	2,000	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,180	2,210	4.6%	2,160	4.4%	4.8%	1,570	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス金山WEST	1,770	1,960	1,990	4.4%	1,930	4.2%	4.6%	1,190	JLL森井鑑定株式会社
賃貸住宅合計	293,834	363,858							
ドームー芦屋	928	1,370	1,380	5.0%	1,350	4.7%	5.2%	1,270	JLL森井鑑定株式会社
河合塾京都学伸寮(注4)	991	1,400	1,420	4.8%	1,380	4.5%	5.0%	1,150	JLL森井鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,330	1,350	4.8%	1,310	4.6%	5.0%	858	JLL森井鑑定株式会社
ドームー洛北	374	515	522	5.2%	508	5.0%	5.4%	353	JLL森井鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	2,000	2,020	5.1%	1,970	4.9%	5.3%	762	JLL森井鑑定株式会社
ドームー中板橋	1,041	1,470	1,490	4.5%	1,440	4.3%	4.7%	1,040	JLL森井鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,720	1,740	4.6%	1,690	4.4%	4.8%	833	JLL森井鑑定株式会社
ドームー武蔵小杉	1,152	1,650	1,670	4.7%	1,620	4.5%	4.9%	1,090	JLL森井鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	692	695	5.4%	691	5.2%	5.6%	612	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,540	1,540	5.3%	1,540	5.1%	5.5%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	735	821	829	4.0%	812	3.8%	4.1%	(注5)872	一般財団法人日本不動産研究所
ドームー西荻窪	1,100	1,210	1,230	4.4%	1,200	(注6)	4.6%	1,130	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	941	957	4.3%	924	4.1%	4.5%	475	JLL森井鑑定株式会社
ドームー上杉	1,050	1,250	1,270	5.2%	1,230	5.0%	5.4%	965	JLL森井鑑定株式会社
ドームー小田原	521	633	634	6.3%	633	6.1%	6.5%	607	大和不動産鑑定株式会社
チサンホテル広島	1,880	1,880	1,870	4.9%	1,880	4.7%	5.1%	1,970	大和不動産鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	15,889	20,422							
総合計	309,723	384,280							

(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2)①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、JLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

(注3)パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益(償却前)に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地または建物等の残存価格並びに建物等の撤去費用を現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法である「直接還元法(有期還元法インウッド式)」並びに一定期間の純収益及び復帰価格(有期還元法インウッド式による)の現在価値の総和を求める方法である「DCF法」を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく割引率は次のとおりです。

「有期還元法インウッド式割引率」4.4%

「DCF法割引率」価格時点から1年目～10年目:4.2% 価格時点から11年目～借地契約満了時点:4.6%

(注4)2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドームー京都二条」へ変更しています。

(注5)メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)の「積算価格」は、割合法による価格を記載しています。

(注6)ドームー西荻窪における「割引率」は、オペレータとの間の定期建物賃貸借契約における賃料改定不可期間・解約不可期間を考慮し、次のとおり3期間に区分し査定されています。

初年度:4.3%、2年度～6年度:4.4%、7年度以降:4.5%

g. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー) (パークサイドウイングス) (ピアウエストハウス) (大川端駐車場)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	360	2,028,863	8,518,000
	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	100	684,951	3,013,000
	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	—	119,772	284,300
	清水建設株式会社	2019年6月28日	—	—	995,997	10,761,000
パークアクセス学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	77,170	917,000
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	210	75,602	924,596
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	295	53,121	534,317
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	717	64,855	554,666
パークアクセス白金台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	115,930	1,529,000
パークアクセス文京ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	146,620	1,570,000
パークアクセス月島	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	34,550	414,000
パークアクセス大塚	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	56,850	715,000
パークアクセス南麻布	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	82,690	1,420,000
パークアクセス日本橋ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	199,820	3,426,000
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	759	75,061	582,405
パークアクセス本郷の社	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	100,720	1,163,000
パークアクセス溜池山王	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	78,420	985,000
パークアクセス六本木榎町公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	60,610	718,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	293,450	3,790,000
パークアクセス御徒町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	48,260	523,000
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	203	52,636	517,928
パークキューブ神田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	78,838	933,100
パークキューブ市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	55,977	662,200
パークキューブ浅草田原町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	96,980	1,113,800
パークキューブ上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	77,486	879,000
パークアクセス目黒本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,160	868,000
パークアクセス新板橋(イースト)	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	68,790	886,000
パークアクセス新板橋(ウエスト)	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	73,260	924,000
パークアクセス秋葉原	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	37,650	497,000
パークアクセス東陽町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	142,400	2,246,000
パークアクセス滝野川	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	59,910	898,000
パークアクセス浅草橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,710	1,278,000
パークアクセス日本橋浜町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	124,990	2,150,000
パークキューブ代々木富ヶ谷	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	45,120	702,000
パークアクセス門前仲町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	58,360	739,000
パークキューブ板橋本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	159,060	2,214,000
パークキューブ学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	31,410	355,000
パークキューブ大井町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	55,950	542,000
パークアクセス西ヶ原	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	37,140	573,000
パークアクセス錦糸町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	56,410	748,000
パークアクセス辰巳ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	328,760	5,072,000
パークアクセス亀戸	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	116,750	1,634,000
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	366	32,183	410,521

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
パークアクシス板橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	68,900	879,000
パークアクシス押上	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	2,294	53,168	640,287
パークアクシス高田馬場	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	43,940	518,000
パークアクシス豊洲	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクシス八丁堀	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	441	51,495	808,441
パークアクシス板橋本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	57,190	699,000
パークアクシス住吉	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	69	36,608	542,951
パークキューブ四谷三丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	50	109,830	1,538,000
パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	101,115	1,664,700
パークアクシス蒲田壱番館	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	35,069	520,400
パークアクシス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2015年12月18日	—	—	37,100	488,000
パークアクシス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	35,149	557,900
パークアクシス板橋本町式番館	清水建設株式会社	2015年12月9日	—	100	110,627	1,096,000
芝浦アイランドエアタワー (注7)						
(エアタワー)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	630,081	5,371,618
(エアテラス)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	16,395	163,308
パークキューブ東品川	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	298,434	3,193,200
パークキューブ笹塚	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	51,520	886,000
パークアクシス東十条	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	71,120	837,000
パークキューブ平和台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	62,930	765,000
パークキューブ目黒タワー	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	326,820	5,549,000
パークキューブ日本橋水天宫	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	101,780	1,478,000
パークキューブ銀座イースト	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	84,640	1,223,000
パークキューブ茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	23,475	357,000
パークキューブ本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	33,867	501,600
パークアクシス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	17,793	271,000
パークアクシス浅草橋二丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	44,490	706,000
パークアクシス西巢鴨	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,780	868,000
パークアクシス上野	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,980	779,000
パークアクシス秋葉原E a s t	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,020	726,000
パークアクシス茅場町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	67,920	1,018,000
パークアクシス錦糸町・親水公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	49,020	817,000
パークキューブ春日安藤坂	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	83,013	932,800
パークキューブ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	100,117	1,082,800
パークアクシス新御徒町E a s t	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	38,139	459,200
パークアクシス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	39,030	474,900
パークキューブ西ヶ原ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	473,390	7,793,000
パークキューブ愛宕山タワー	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	207,533	2,513,800
パークアクシス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	23,916	345,800

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
パークアクシス浅草・蔵前	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	26,864	388,700
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年10月21日	—	—	88,750	1,270,900
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年10月21日	—	—	36,952	521,100
パークアクシス押上・隅田公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年10月21日	—	—	33,297	474,900
パークアクシス馬込レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	14,800	432,900
パークアクシス東上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	12,800	417,200
パークアクシス東高円寺	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年2月17日	—	—	28,210	849,000
パークキューブ新板橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月28日	—	—	14,505	516,500
パークキューブ西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月26日	—	—	15,529	500,600
パークアクシス押上テラス	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年2月22日	—	—	32,360	835,000
パークアクシス池上	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年2月13日	—	—	24,050	437,000
パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	598	62,148	690,222
パークアクシス西船橋	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	52,220	695,000
パークアクシス横浜井土ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	57,764	909,700
パークアクシス千葉新町	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	121,010	1,291,000
パークアクシス千葉	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	46,580	759,000
パークキューブ北松戸	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	67,650	893,000
パークキューブ武蔵小杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	30	—	71,656	1,042,000
パークアクシス横浜反町公園	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	48,850	626,000
パークアクシス横浜山下町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	58,182	688,900
パークアクシス名駅南	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	129,040	1,446,000
パークアクシス丸の内	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	129,070	1,265,000
パークアクシス六本松	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,510	945,000
パークアクシス博多駅南	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	111,190	1,177,000
パークアクシス中呉服町	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	92,350	884,000
パークアクシス白壁	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	95,720	1,220,000
パークアクシス仙台	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	200,240	2,410,000
パークアクシス博多美野島	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	573	75,109	931,692
パークアクシス高宮東	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	608	42,967	627,611
パークアクシス札幌植物園前	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	169,290	2,061,000
パークアクシス新さっぽろ	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	59,580	854,000
パークアクシスうつぼ公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	60	—	94,234	1,405,000
パークキューブ北浜	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月9日	—	—	95,527	1,120,400
パークアクシス金山WEST	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2018年9月7日	—	—	97,880	1,029,000
賃貸住宅合計			90	7,943	13,871,423	157,360,863
ドミー芦屋	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	77,600	1,007,000
河合塾京都学仲寮(注8)	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	90,670	785,000
駿台堀川寮	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	70,540	655,000
ドミー洛北	SOMPO リスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	46,060	357,000

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
立教大学国際交流寮RUID志木	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	30	46,600	760,000
ドーミー中板橋	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	57,010	659,000
フィロソフィア西台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	60,140	762,000
ドーミー武蔵小杉	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	43,530	710,000
アルティス仙台花京院	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	46,320	487,000
アルティス仙台木町通	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	90,310	1,198,000
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—
ドーミー西荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月9日	—	—	47,404	353,500
グランダ金沢八景	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年3月24日	—	—	13,368	355,400
ドーミー上杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年6月12日	—	—	93,459	723,700
ドーミー小田原	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月16日	—	—	62,710	550,900
チサンホテル広島	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月21日	—	—	185,308	1,140,000
ホスピタリティ施設合計			—	30	1,031,029	10,503,500
総合計			90	7,973	14,902,452	167,864,363

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、各調査会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。また、各報告内容は、一定時点における各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「SOMPOリスクアマネジメント株式会社」及び「損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社」の本書の日付現在における商号は「SOMPOリスクマネジメント株式会社」です。

(注3) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注4) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に実施することが望まれる修繕費用です。

(注5) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間で想定される修繕費用の合計金額です。

(注6) 「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。

(注7) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注8) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドーミー京都二条」へ変更しています。

h. 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	1.8%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		2.7%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		2.7%
大川端賃貸棟(大川端駐車場)		1.7%
パークアクセス学芸大学		5.0%
パークアクセス渋谷神南		4.1%
パークアクセス青山骨董通り		4.5%
パークアクセス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクセス白金台		4.2%
パークアクセス文京ステージ		3.6%
パークアクセス月島		3.2%
パークアクセス大塚		2.4%
パークアクセス南麻布		3.0%
パークアクセス日本橋ステージ		4.5%
パークアクセス浜松町		3.3%
パークアクセス本郷の杜		4.0%
パークアクセス溜池山王		3.5%
パークアクセス六本木檜町公園		5.8%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクセス御徒町		4.0%
パークキューブ本郷		3.9%
パークキューブ神田		2.4%
パークキューブ市ヶ谷		2.9%
パークキューブ浅草田原町		2.8%
パークキューブ上野		2.8%
パークアクセス目黒本町		5.8%
パークアクセス新板橋(イースト)		3.4%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		3.3%
パークアクセス秋葉原		3.3%
パークアクセス東陽町		5.8%
パークアクセス滝野川		4.0%
パークアクセス浅草橋		3.2%
パークアクセス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクセス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクセス西ヶ原		2.4%
パークアクセス錦糸町		4.2%
パークアクセス辰巳ステージ		5.1%
パークアクセス亀戸		5.6%
パークアクセス方南町		3.0%
パークアクセス板橋		5.3%
パークアクセス押上		4.9%
パークアクセス高田馬場		2.7%
パークアクセス豊洲		3.9%
パークアクセス八丁堀		3.2%
パークアクセス板橋本町		4.0%
パークアクセス住吉		7.4%
パークキューブ四谷三丁目	5.1%	
パークキューブ八丁堀	2.4%	
パークアクセス蒲田老番館	6.7%	
パークアクセス台東根岸	4.2%	
パークアクセス駒込	2.5%	
パークアクセス板橋本町武番館	3.1%	
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)	1.9%	
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)	7.5%	
パークキューブ東品川	3.5%	
パークキューブ笹塚	3.4%	
パークアクセス東十条	3.1%	
パークキューブ平和台	2.8%	
パークキューブ目黒タワー	2.2%	
パークキューブ日本橋水天宫	4.4%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ銀座イースト		3.0%
パークキューブ茅場町		3.2%
パークキューブ本所吾妻橋		4.6%
パークアクシス清澄白河		3.7%
パークアクシス浅草橋二丁目		3.4%
パークアクシス西巢鴨		3.9%
パークアクシス上野		3.3%
パークアクシス秋葉原E a s t		3.8%
パークアクシス茅場町		3.0%
パークアクシス錦糸町・親水公園		7.5%
パークキューブ春日安藤坂		2.7%
パークキューブ亀戸		5.5%
パークアクシス新御徒町E a s t		3.0%
パークアクシス日本橋本町		2.5%
パークキューブ西ヶ原ステージ		2.5%
パークキューブ愛宕山タワー		2.4%
パークアクシス芝浦		5.2%
パークアクシス浅草・蔵前		3.0%
パークアクシス蒲田ステーションゲート		3.2%
パークアクシス錦糸町レジデンス		4.0%
パークアクシス押上・隅田公園		5.2%
パークアクシス馬込レジデンス		9.6%
パークアクシス東上野		4.0%
パークアクシス東高円寺		5.1%
パークキューブ新板橋		2.9%
パークキューブ西新宿		3.4%
パークアクシス押上テラス		6.6%
パークアクシス池上		6.7%
パークキューブ京王八王子II		4.0%
パークアクシス西船橋		3.2%
パークアクシス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクシス千葉新町		1.9%
パークアクシス千葉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクシス横浜反町公園		4.1%
パークアクシス横浜山下町		8.2%
パークアクシス名駅南		3.7%
パークアクシス丸の内		2.9%
パークアクシス六本松		2.5%
パークアクシス博多駅南		3.0%
パークアクシス中呉服町		2.9%
パークアクシス白壁		3.0%
パークアクシス仙台		2.8%
パークアクシス博多美野島		2.7%
パークアクシス高宮東		5.1%
パークアクシス札幌植物園前		1.1%
パークアクシス新さっぽろ		2.4%
パークアクシスうつぼ公園		8.6%
パークキューブ北浜		5.7%
パークアクシス金山WEST		4.4%
ドーミー芦屋		6.6%
河合塾京都学伸寮(注2)		12.9%
駿台堀川寮		8.8%
ドーミー洛北		8.8%
立教大学国際交流寮R U I D志木		3.0%
ドーミー中板橋		5.5%
フィロソフィア西台		5.3%
ドーミー武蔵小杉		7.3%
アルティス仙台花京院		3.0%
アルティス仙台木町通		2.7%
ドーミー西荻窪		8.8%
グランダ金沢八景		9.6%
ドーミー上杉		4.6%
ドーミー小田原		0.2%
チサンホテル広島		6.4%
ポートフォリオPML(注3)		2.4%

(注1) 「PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2020年2月25日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドーミー京都二条」へ変更しています。

(注3) 「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。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2020年2月29日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	給湯設備更新工事	自 2020年5月 至 2021年2月	100	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	100	-	-
大川端賃貸棟 (パークサイドウィングス)	東京都中央区	専有部エアコン更新工事	自 2019年9月 至 2020年3月	89	17	-
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部 リノベーション工事	自 2020年3月 至 2020年8月	80	-	-
パークアクシス 中呉服町	福岡県福岡市 博多区	外壁改修工事	自 2020年5月 至 2020年7月	40	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2020年7月 至 2021年2月	36	-	-

② 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

当期の資本的支出は600百万円であり、当期費用に区分された修繕費465百万円と合わせ1,065百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	215
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	72
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2019年9月 至 2020年2月	33
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事5件	自 2019年9月 至 2020年2月	33
ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年2月	30
ドゥーミー小田原	宮城県仙台市 宮城野区	専有部エアコン更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	22
パークアクシス御徒町	東京都台東区	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年2月	20
その他の資本的支出			自 2019年9月 至 2020年2月	171
合計				600

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立っています。

(単位：百万円)

営業期間	第24期	第25期	第26期
	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期首積立金残高	2,697	3,018	3,148
当期積立額	584	370	—
当期積立金取崩額	263	239	3,148
次期繰越額	3,018	3,148	—

営業期間	第27期	第28期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期首積立金残高	—	—
当期積立額	—	—
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	—	—

(注) 第26期より長期修繕計画のための金銭の積立は行わないこととしました。