

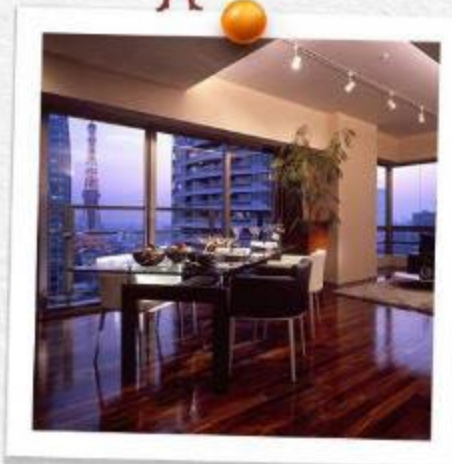


日本アコモデーションファンド投資法人

第 32 期

決算説明資料

2021年9月1日～2022年2月28日



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

特徴

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

ポートフォリオの状況

取得総額	3,379 億円
物件数	134 物件
総戸数	13,275 戸
東京23区比率 ^{※1}	88.5 %
シングル・コンパクト比率 ^{※1}	83.3 %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持^{※2} **96.8 %**

財務の状況

有利子負債総額	1,675 億円
LTV	51.4 %
長期負債比率	98.8 %
加重平均金利	0.51 %
長期有利子負債平均残存年数	4.9 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P

住宅系J-REIT最上級の格付け

ESGの評価

GRESB	3 Stars ^{※3} / Green Star	DBJ Green Building 認証	取得物件数： 7 物件
			取得割合 ^{※4} ： 30.6 %

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

※2 「稼働率」は、第32期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2021年GRESB 評価結果です。

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

(第32期末・2022年2月28日時点)

確定分配金

▶ 1口当たり分配金 1口当たり **10,485** 円 (予想比※1 +135円)

P.5
P.6

※1 2021年10月19日付決算短信における第32期の1口当たり予想分配金は**10,350**円でした。

内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **96.8** % (予想比※2 +0.3ポイント)

▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+0.8** %

更新時の賃料変動率 **+0.2** %

P.7
~
P.12

※2 2021年10月19日付決算短信における第32期の月末稼働率の期中平均の想定は**96.5**%でした。

外部成長

▶ 第33期取得 **1** 物件 / **24** 億円

P.13

財務戦略

▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 **0.52** % → **0.51** %

▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.8** 年 → **4.9** 年

P.19
P.20



決算概況

第32期 決算ハイライト	5
内部成長 稼働率の推移	7
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	8
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	11
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	12
外部成長の状況	13
外部成長戦略	14
資本的支出（1）	15
資本的支出（2） 専有部リノベーション施策	16
サステナビリティに関する取り組み	17
財務の状況	19
ポートフォリオの含み損益等の推移	21
第33期・第34期 業績予想	22
安定した分配実績	24

特徴と戦略

特徴と戦略（1） アコモデーション資産への投資	27
特徴と戦略（2） 三井不動産グループの活用	28

Appendix（1）：ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡	31
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	32
「賃貸住宅」の入居者分析	33
「ホスピタリティ施設」の保有状況	34
ポートフォリオマップ	35
ポートフォリオ概要	36
各物件の鑑定評価	41
物件別稼働率推移	46
稼働率推移（上場以降）	51
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	52
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	53

Appendix（2）：事業環境

「賃貸住宅」の賃料動向	55
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	56
東京都における人口と世帯数の推移	57
地方都市における「賃貸住宅」の需要	58
地方における「賃貸住宅」の供給	59

Appendix（3）：財務データの詳細

有利子負債の概要	61
運用状況等の推移	64
貸借対照表及び損益計算書	65

Appendix（4）：サステナビリティに関する取り組み

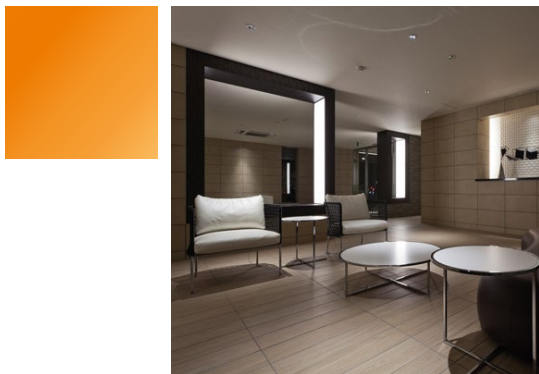
サステナビリティに関する取り組み	67
------------------	----

Appendix（5）：その他

投資法人の仕組み	73
投資主の状況	74
投資口価格推移	75

注意事項

79



決算概況

第32期 決算ハイライト (1)

	第32期予想 ^{※1} (2022年2月期) ①	第32期実績 (2022年2月期) ②	対予想比		第31期実績 (2021年8月期) ③	対前期 (第31期) 比		
			増減 ② - ①	主な増減要因		増減 ② - ③	主な増減要因	
営業収益	12,132 百万円	12,217 百万円	+84 百万円	■ 営業収益 既存物件	+84 百万円 +84 百万円	+231 百万円	■ 営業収益 既存物件	+231 百万円 +8 百万円
営業利益	5,671 百万円	5,726 百万円	+55 百万円	■ 営業費用 賃貸諸費用	+29 百万円 +33 百万円	+298 百万円	第31期取得7物件通期稼働	+223 百万円
当期純利益	5,211 百万円	5,278 百万円	+67 百万円	■ 営業費用 公租公課	+33 百万円 ▲0 百万円	+300 百万円	■ 営業費用 賃貸諸費用	▲67 百万円 ▲86 百万円
1口当たり 当期純利益 ^{※2}	10,350 円	10,485 円	+135 円	減価償却費	+0 百万円	+598 円	■ 営業費用 公租公課	▲0 百万円
1口当たり 圧縮積立金 取崩額	-	-	-	資産運用報酬	+8 百万円	▲148 円	減価償却費	▲1 百万円
1口当たり 分配金	10,350 円	10,485 円	+135 円	■ 営業外収益 その他費用	+4 百万円 ▲12 百万円	+450 円	■ 営業外収益 その他費用	+28 百万円 ▲6 百万円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	-	■ 営業外費用 支払利息等	▲7 百万円 ▲7 百万円	-	■ 営業外費用 支払利息等	+0 百万円 ▲1 百万円
運用 資産	取得総額 ^{※3} 337,930 百万円	337,930 百万円	-			-	■ 内部留保 圧縮積立金取崩	▲74 百万円 ▲74 百万円
	物件数 134 物件	134 物件	-			-		
月末稼働率の 期中平均	96.5 %	96.8 %	+0.3 ポイント			96.2 %	+0.6 ポイント	
期末 L T V	51.5 %	51.4 %	▲0.1 ポイント			51.7 %	▲0.3 ポイント	

※1 第32期予想は、2021年10月19日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

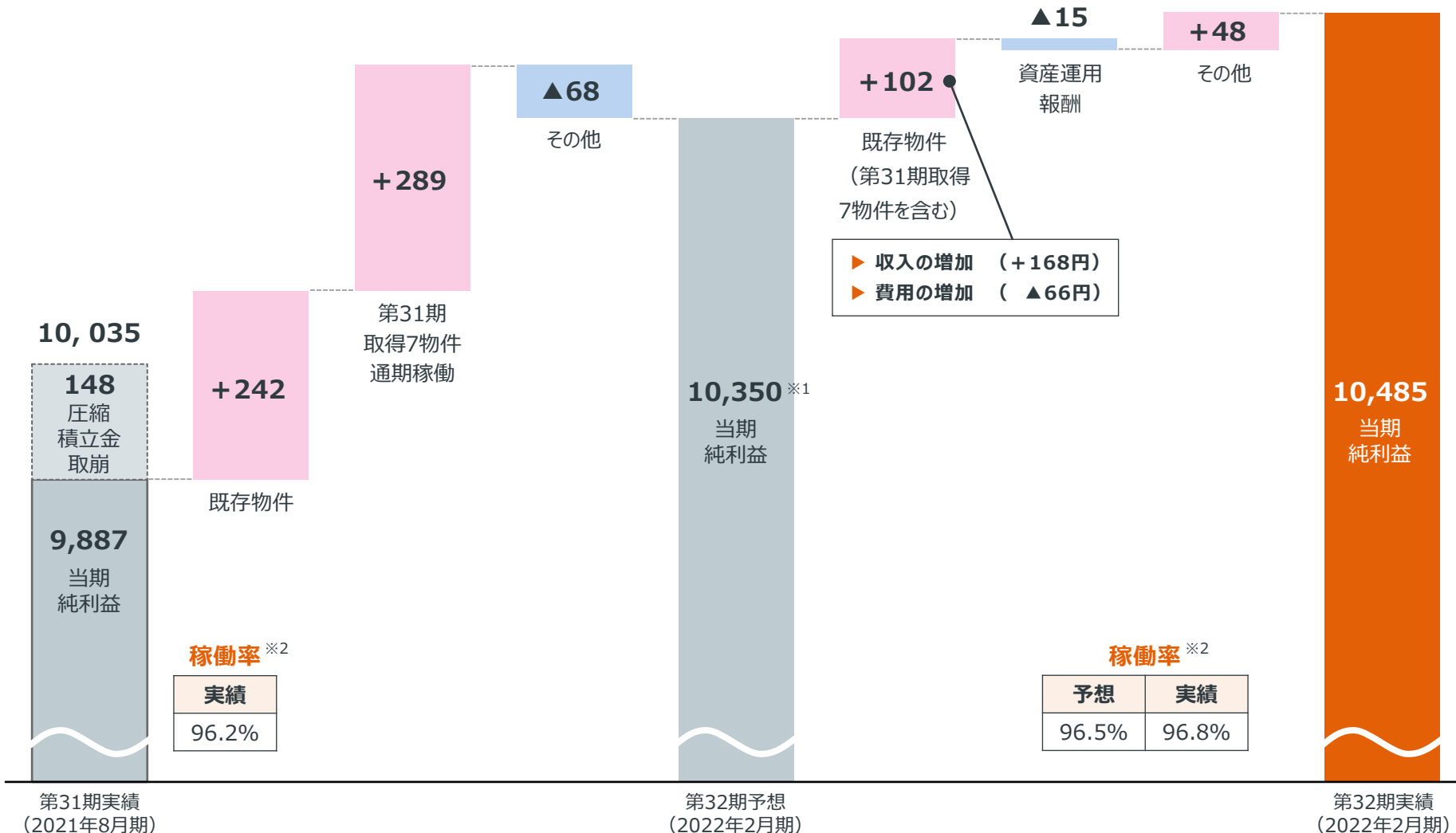
※2 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

※3 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

第32期 決算ハイライト (2)

1口当たり分配金の変動要因 (第32期実績：予想比)

増加要因 (ピンク) 減少要因 (青) (単位：円)



稼働率 ※2

実績
96.2%

稼働率 ※2

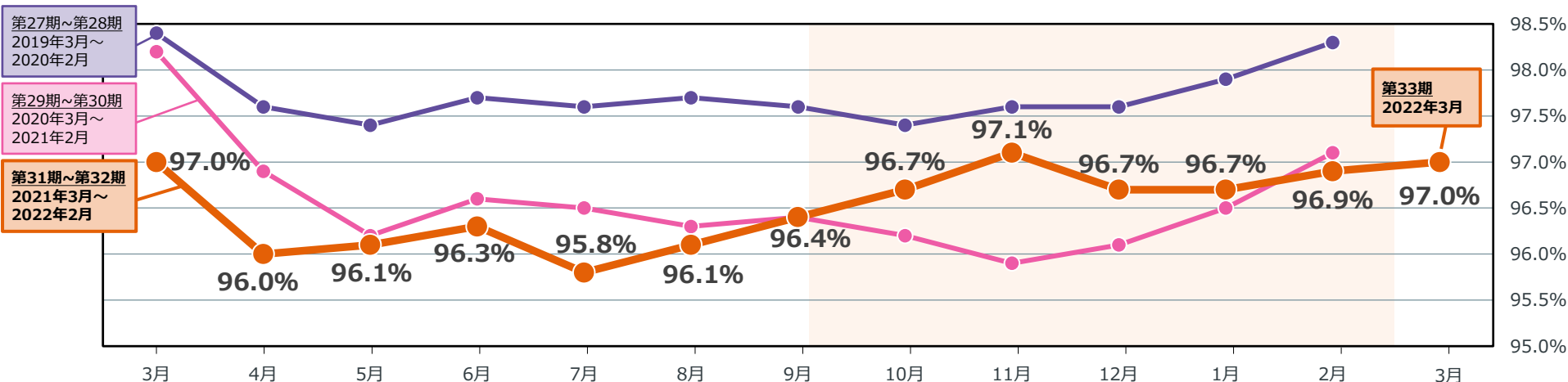
予想	実績
96.5%	96.8%

※1 第32期予想は、2021年10月19日付決算短信において公表した数値です。

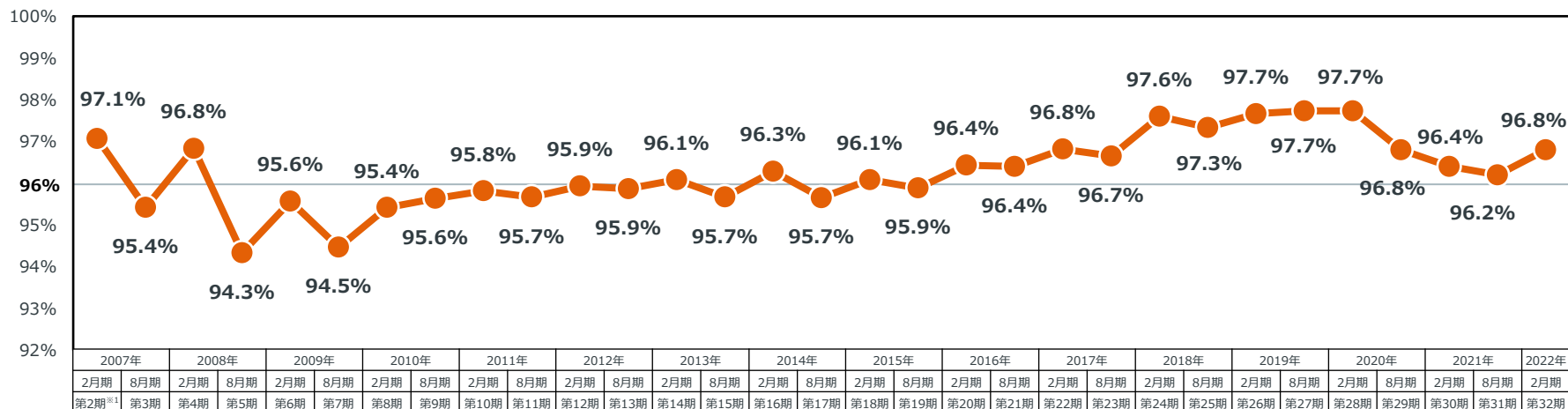
※2 月末稼働率の期中平均

リーシング活動が概ね平常化し稼働率は96%台で安定

■ 過去3年の月末稼働率の推移



■ 上場以降の期中平均稼働率



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

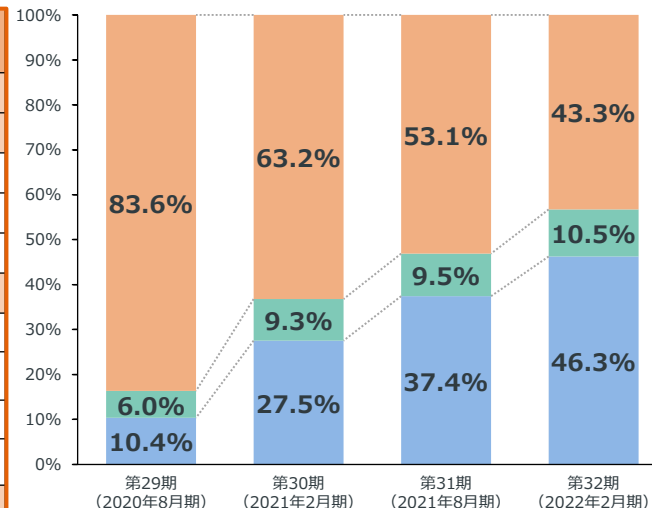
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

入替え時の賃料変動率は+0.8%

■ 入替え時賃料変動

入替え	第29期 (2020年8月期)	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)
期末総戸数※1	10,890 戸	10,957 戸	11,520 戸	11,520 戸
対象戸数※1	1,036 戸	1,250 戸	1,360 戸	1,240 戸
賃料上昇	866 戸	790 戸	722 戸	537 戸
賃料据置	62 戸	116 戸	129 戸	130 戸
賃料下落	107 戸	344 戸	509 戸	574 戸
月額賃料増減合計	10,061 千円	6,275 千円	4,144 千円	1,542 千円
賃料上昇	10,590 千円	8,685 千円	7,966 千円	6,366 千円
賃料下落	▲529 千円	▲2,409 千円	▲3,821 千円	▲4,823 千円
平均上昇率：6.8%				
平均下落率：▲5.9%				
変動率	6.7 %	3.2 %	2.0 %	0.8 %

■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



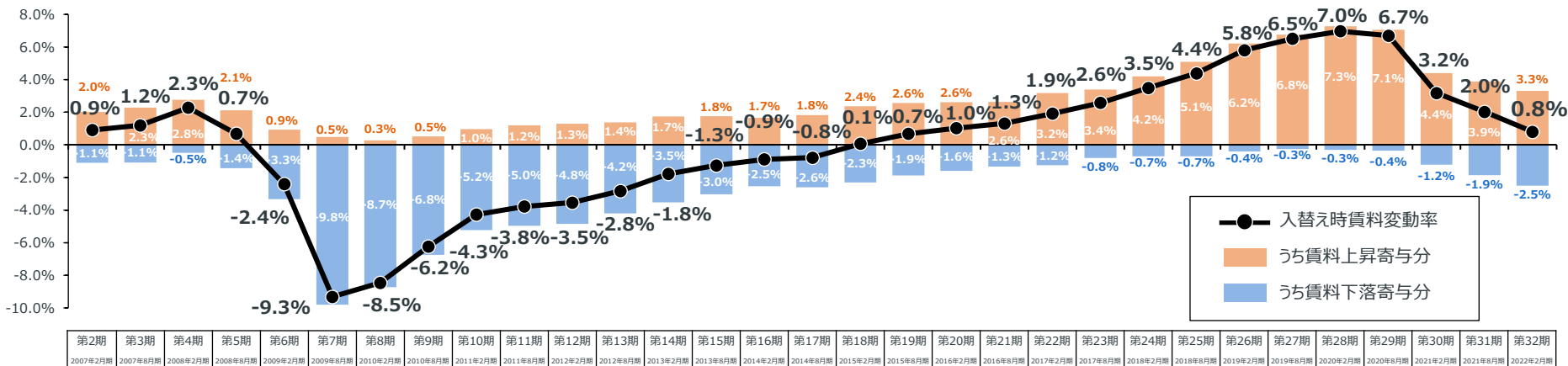
※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

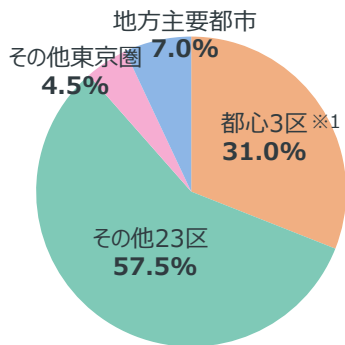


■ 入替え時賃料変動率の推移



コロナ下においても東京圏の上昇が継続

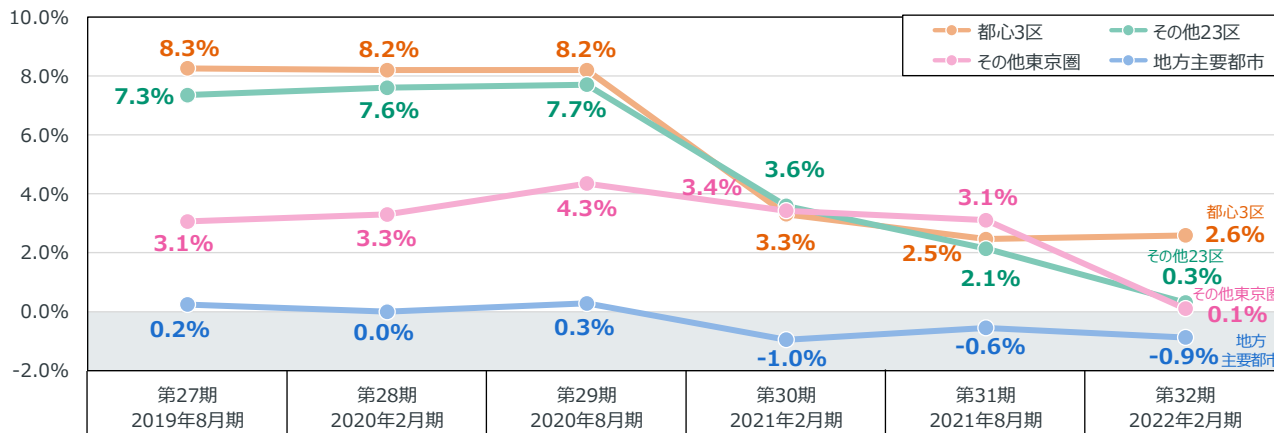
「賃貸住宅」のエリア別比率



(第32期末時点、取得価格ベース)

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

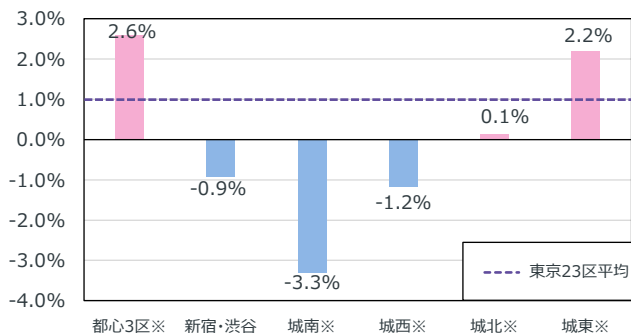
エリア別の入替え時賃料変動率の推移



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

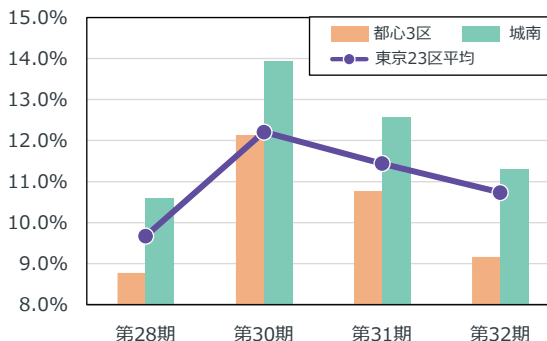
「都心3区」と「その他23区」の入替え時賃料変動率に関する分析

<図表1> エリア別の入替え時賃料変動率 (第32期)



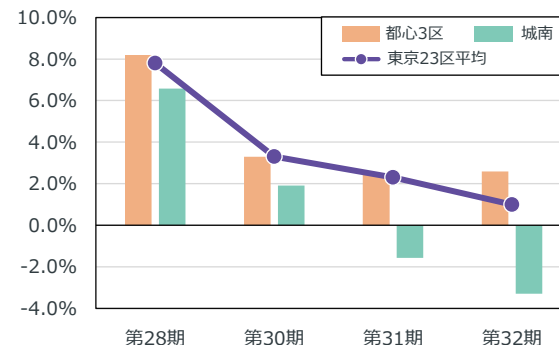
都心3区と城東は堅調。一方で城南は低調。

<図表2> 解約率※の推移 (都心3区及び城南)



城南は、他のエリアに比べて解約が多い状態が継続。

<図表3> 入替え時賃料変動率の推移 (都心3区及び城南)



解約が多い城南は、入替え賃料変動率の低下が継続。

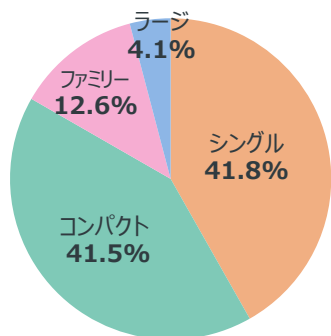
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区
城南：品川区、目黒区、大田区、世田谷区
城西：中野区、杉並区、練馬区
城北：文京区、豊島区、北区、板橋区
城東：台東区、墨田区、江東区

(ポートフォリオにおける「賃貸住宅」が所在する区のみを対象としています。)

※解約住戸のうち各期において成約した住戸の契約月額賃料合計を各期末時点における満室想定月額賃料合計で除して計算しています。

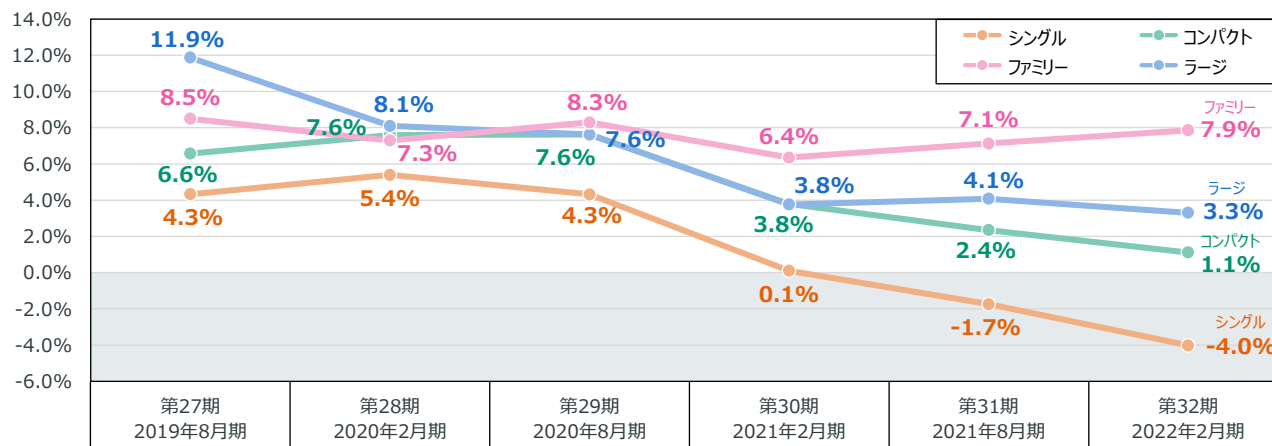
ファミリーは引き続き高水準を維持

■ 「賃貸住宅」の 카테고리別比率



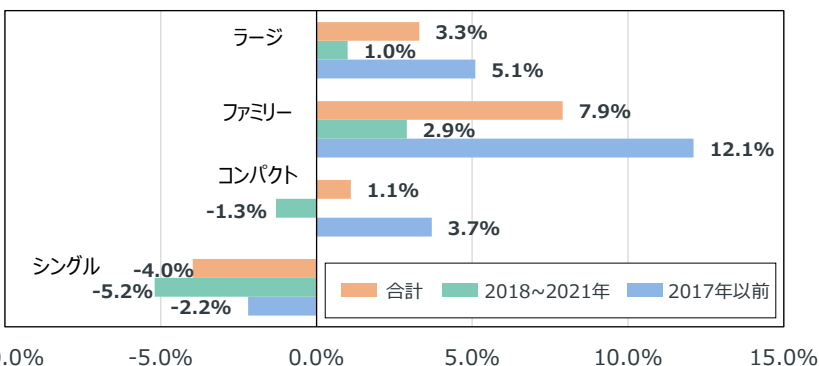
(第32期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリ別の入替え時賃料変動率の推移

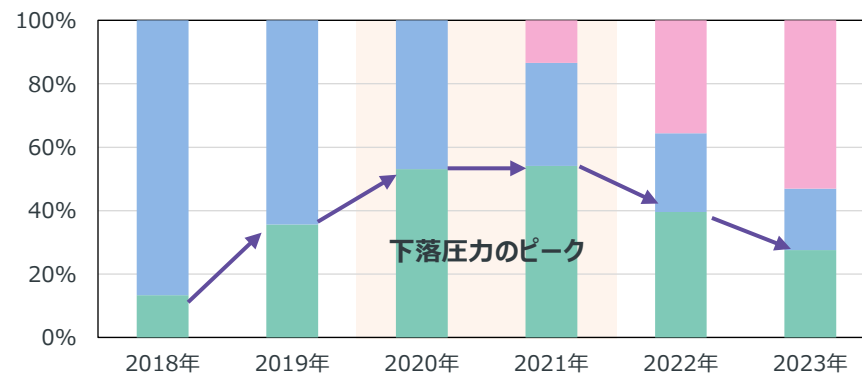


※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。
 ※ 各カテゴリーの定義につきましてはP32をご参照ください。

■ カテゴリ別の入替え時賃料変動率 (入替え前テナントの契約開始年別)



■ 解約テナントの契約開始時期別割合の動き (試算)



※第32期解約テナントの入居期間別割合に基づき、解約テナントの契約開始時期別の割合の推移を試算

▶ シングルは、「2018~2021年」の契約で下落が大きく、合計でもマイナス。
 ▶ その他のカテゴリーでは、合計でプラスとなっており、特に「~2017年」の契約でのプラス幅は大きい。

▶ 試算によれば、テナント入替えによる賃料の下落圧力は2022年以降に沈静化する可能性。

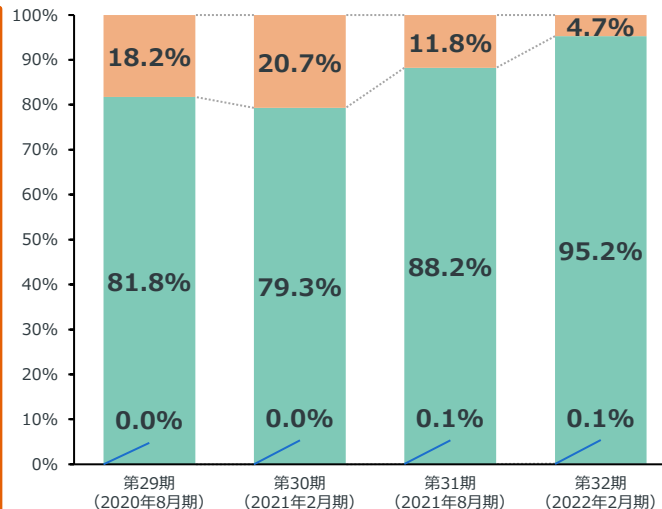


更新時の賃料変動率はプラスを維持

■ 更新時賃料変動

更新	第29期 (2020年8月期)	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)
期末総戸数※1	10,890 戸	10,957 戸	11,520 戸	11,520 戸
対象戸数※1	2,184 戸	1,718 戸	2,223 戸	1,700 戸
賃料上昇	398 戸	355 戸	262 戸	80 戸
賃料据置	1,785 戸	1,363 戸	1,960 戸	1,618 戸
賃料下落	0 戸	0 戸	1 戸	2 戸
月額賃料増減合計	1,797 千円	1,336 千円	1,009 千円	402 千円
賃料上昇	1,797 千円	1,336 千円	1,016 千円	408 千円
賃料下落	0 千円	0 千円	▲ 6 千円	▲ 6 千円
平均上昇率				2.7%
平均下落率			▲ 2.5%	
変動率	0.6 %	0.5 %	0.3 %	0.2 %

■ 更新時賃料変動戸数比率の推移

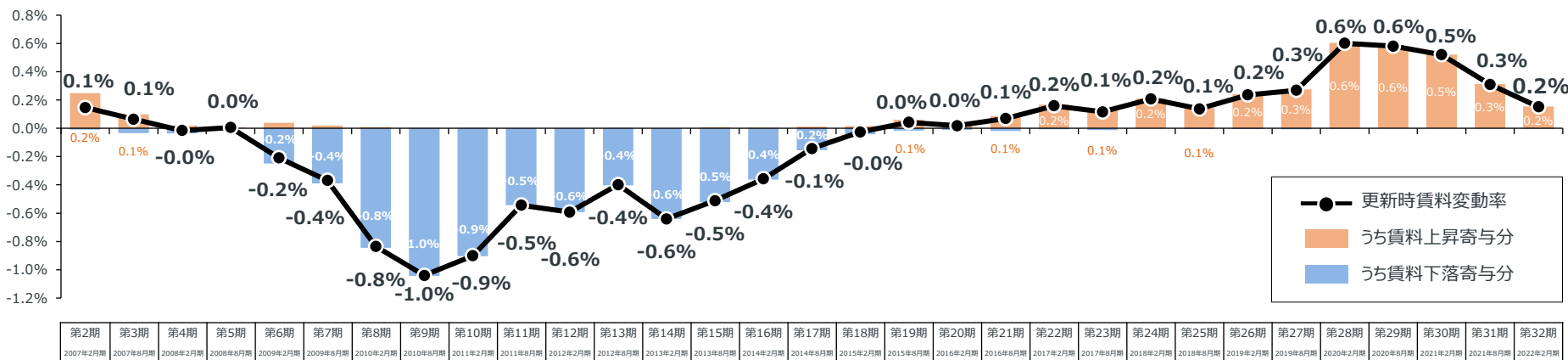


※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

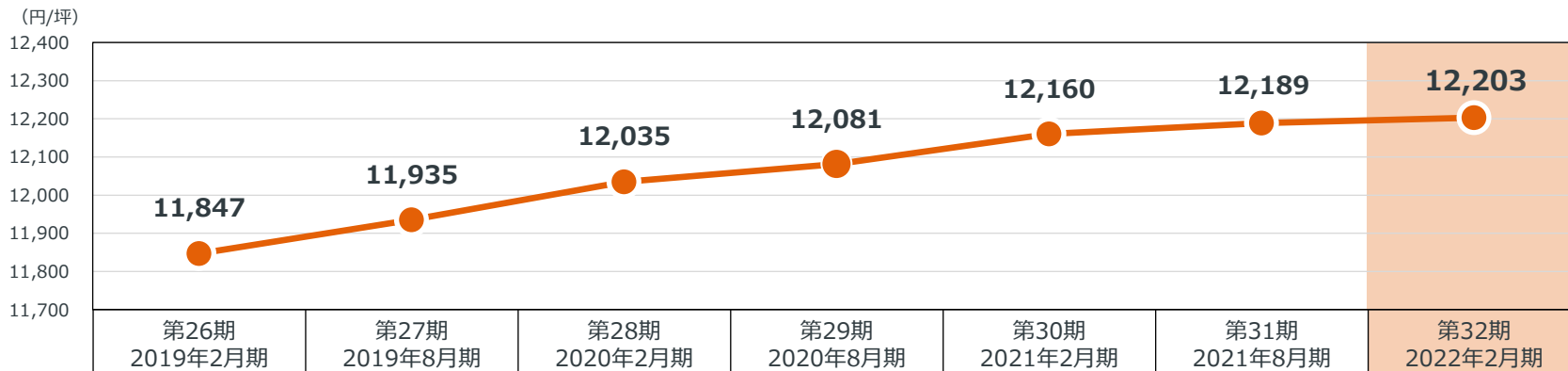
※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

■ 更新時賃料変動率の推移



賃料単価は上昇が継続

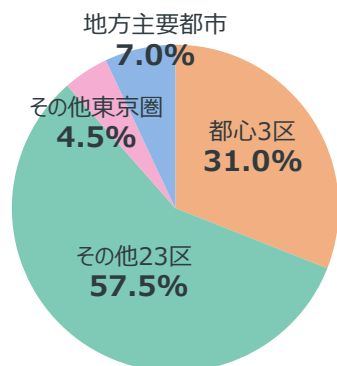
■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。
 ※ 当期末保有物件のうち、第26期期首から継続保有している「賃貸住宅」106物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

東京23区を中心に上昇が続く

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第32期末時点、取得価格ベース)

■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期
東京23区	都心3区※1	+0.87%	+0.78%	+0.41%	+0.57%	+0.43%	+0.17%
	その他23区	+0.95%	+0.96%	+0.71%	+0.63%	+0.29%	+0.15%
その他東京圏		+0.44%	▲0.05%	+0.57%	+0.23%	+0.21%	▲0.08%
地方主要都市		+0.15%	+0.21%	▲0.20%	+0.05%	▲0.15%	▲0.08%
「賃貸住宅」合計		+0.75%	+0.81%	+0.38%	+0.63%	+0.34%	+0.13%

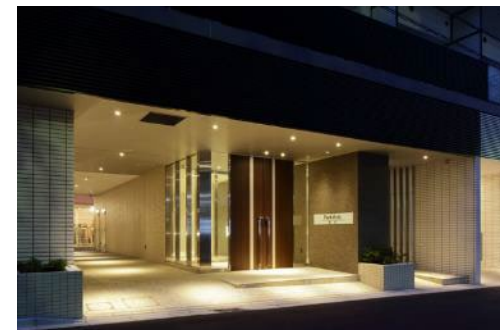
※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

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

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

■ 第33期取得物件

	賃貸住宅
物件名称	パークアクシス菊川
所在地	東京都墨田区
取得日	2022年4月4日
竣工日	2014年6月20日
賃貸可能面積	2,595.60㎡
賃貸可能戸数	81戸
取得価格	2,410百万円
NOI利回り※1	4.3%
取得先	三井不動産レジデンシャル株式会社



※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純利益÷取得価格×100

■ LTV及び取得余力

LTV

51.4 % (第32期末実績) ➔ **51.7 %程度** (第33期末想定)

取得余力※2

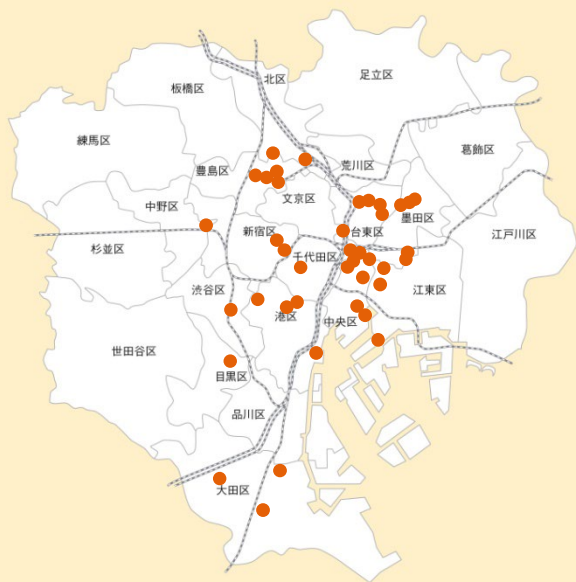
約 **240 億円** (第33期末想定)

※2 LTV55%までの借入余力

■ 「パークアクセス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、
41 物件・3,674 戸が竣工済・リーシング中

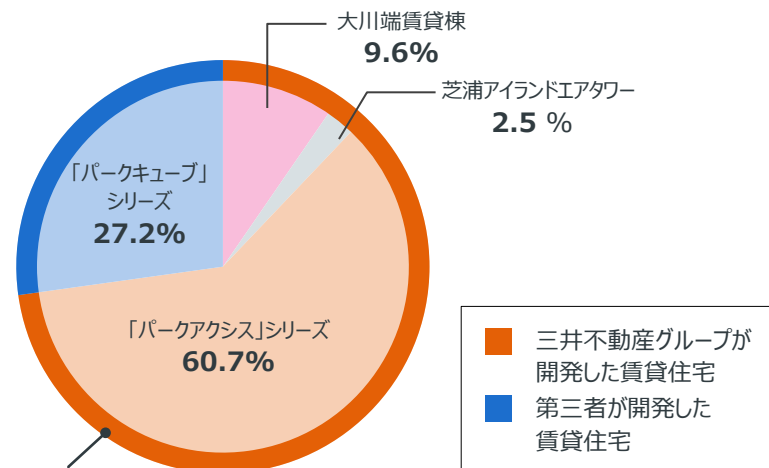
東京23区		地方主要都市	
36 物件	3,049 戸	1 物件	157 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	468 戸	41 物件	3,674 戸



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成

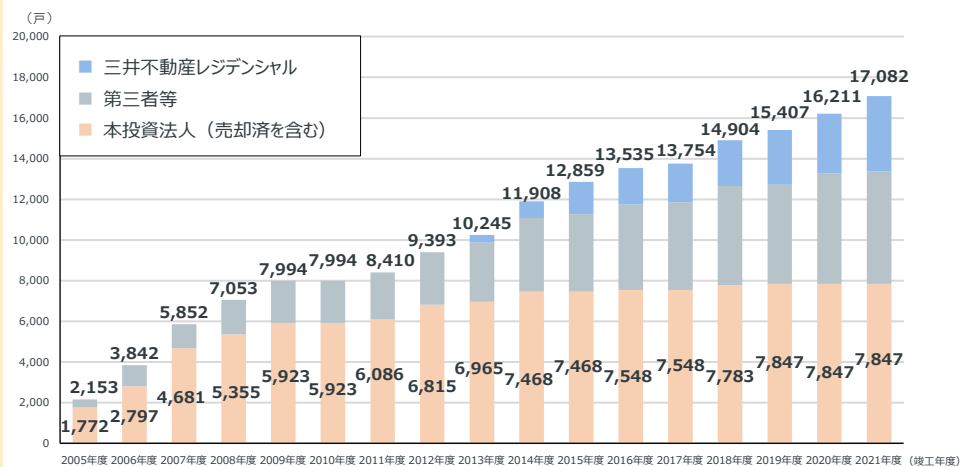
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクセス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第32期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

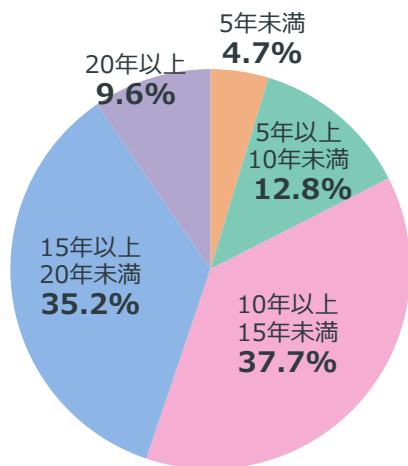
■ パークアクセスの供給実績（取得主体別）



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成

「賃貸住宅」の築年数別比率

(第32期末時点、取得価格ベース)



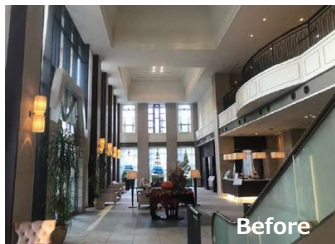
平均築年数

15.2 年

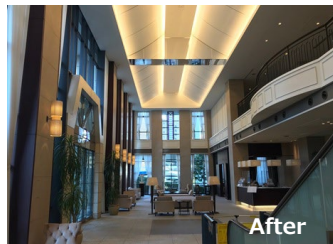
資本的支出の工事例

▶ 大規模修繕工事例

> 天井耐震化工事

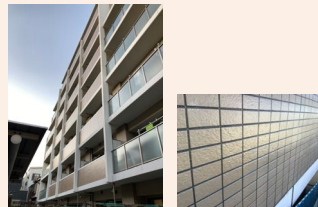


◆ 芝浦アイランドエアタワー



▶ バリューアップ投資・機能回復工事例

> 外壁改修工事



◆ パークアクシス滝野川

> 宅配ボックス更新工事



◆ パークアクシス日本橋ステージ

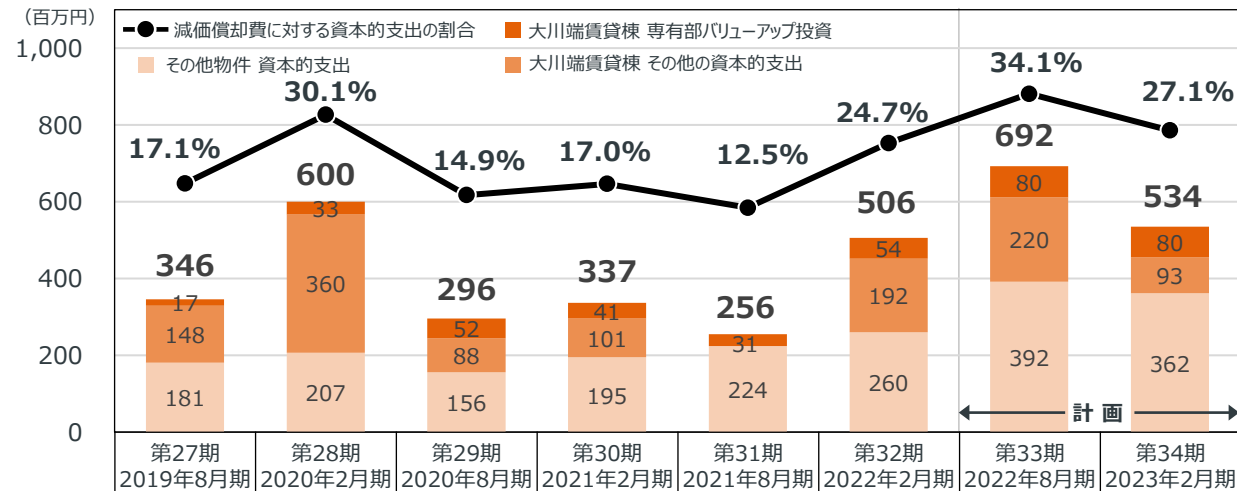
> エアコン更新工事



◆ ドーミー上杉

資本的支出の実績と見通し

(百万円)



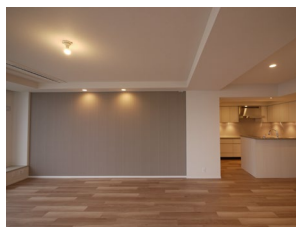
※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

- ▶ 大川端賃貸棟は、専有部バリューアップ投資が約**0.5億円**/期、その他の資本的支出※が約**2億円**/期（共に実績ベース）で推移
※機械式駐車場車室の部品交換工事やエアコンの更新工事を実施
- ▶ その他物件は、約**2億円**/期（実績ベース）で推移
※第32期以降は、機械式駐車場・外壁等修繕工事を順次実施

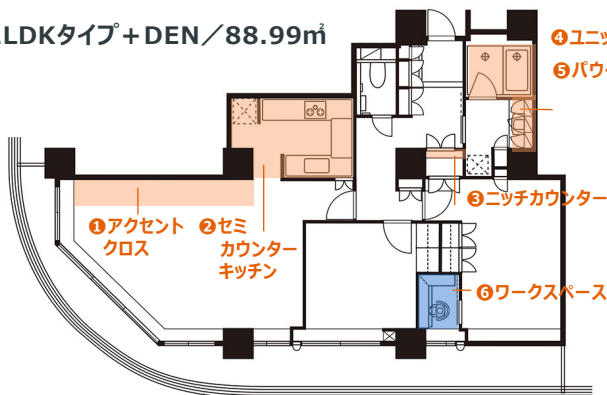
■ 専有部リノベーション事例

在宅勤務の拡大に対応し、3LDKから、ゆったりとしたリビングと独立したワークスペース(DEN)を備えた2LDKに間取りを変更。また、キッチンやユニットバスなどを交換し、全面的なリノベーションを実施。

- ① リビングにアクセントクロスや間接照明を設けて上質感を演出
- ② セミカウンターキッチンに交換
- ③ ニッチカウンターの新設



▶ 2LDKタイプ + DEN / 88.99㎡



- ④ ユニットバス
- ⑤ パウダールーム
- ⑥ ワークスペース



⑥ 在宅勤務等に便利なワークスペース (DEN) を新設



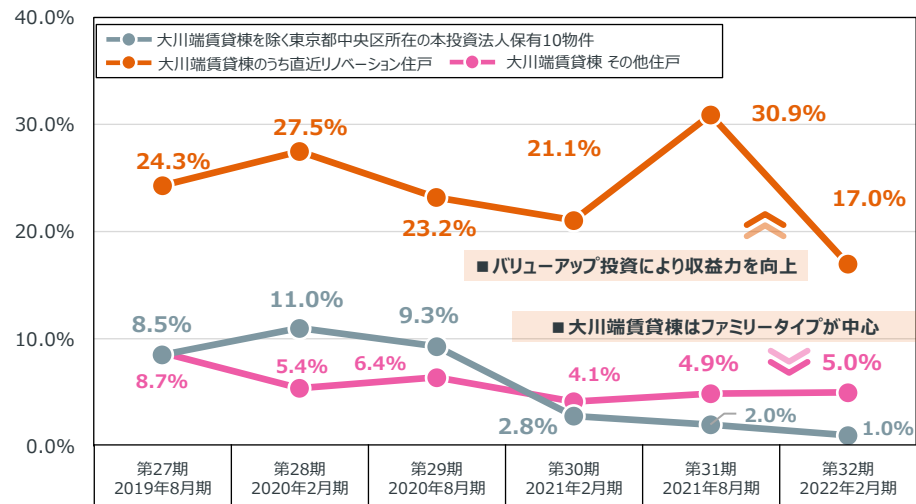
⑤ パウダールームを交換



図：利用イメージ

■ 大川端賃貸棟における専有部リノベーション実施の効果

▶ 入替え時賃料変動率の推移



▶ 入替え時賃料変動の状況

	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期
対象戸数	33 戸	33 戸	32 戸	40 戸	34 戸	34 戸
うち直近リノベーション実施住戸	2 戸	3 戸	7 戸	6 戸	5 戸	15 戸
賃料上昇	32 戸	29 戸	28 戸	33 戸	27 戸	29 戸
賃料据置	-	2 戸	3 戸	3 戸	0 戸	1 戸
賃料下落	1 戸	2 戸	1 戸	4 戸	7 戸	4 戸
月額賃料増減合計	880 千円	641 千円	945 千円	746 千円	781 千円	1,069 千円
賃料上昇	888 千円	737 千円	948 千円	804 千円	881 千円	1,162 千円
賃料下落	▲8 千円	▲96 千円	▲2.6 千円	▲58 千円	▲99 千円	▲92 千円
変動率	9.5 %	7.1 %	9.4 %	6.6 %	7.8 %	10.4 %

■ 気候変動に関する取り組み TCFDへの賛同・開示

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

TCFD 提言に基づく開示の詳細については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。
<https://www.naf-r.jp/esg/2-4.html>



環境への取り組み (E)

■ 環境配慮への基本的な考え方

本投資運用会社は、環境配慮を「地球温暖化防止」の観点から「TCFD」の提言に基づき、環境配慮への取り組みを推進して、開示に取り組んでいます。

■ エネルギーとCO2排出削減の推進

本投資運用会社は、エネルギーとCO2排出削減の推進を、環境配慮の観点から推進しています。

■ 水資源の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

本投資運用会社は、水資源の保全及び省資源・廃棄物削減の推進を、環境配慮の観点から推進しています。

■ 気候変動への取組み

本投資運用会社は、2021年9月に「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」の提言に賛同しました。

また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。



■ ガバナンス及びリスク管理

本投資運用会社の環境配慮への取り組みは、TCFDの提言に基づき、TCFDの提言に基づき、環境配慮への取り組みを推進して、開示に取り組んでいます。

■ 取組

この表は、TCFDの提言に基づき、環境配慮の観点から推進しています。

リスク分類	環境配慮の推進	評価	取組
気候変動	TCFDの提言に基づき、環境配慮の観点から推進しています。	中	中
水資源	TCFDの提言に基づき、環境配慮の観点から推進しています。	中	中
廃棄物	TCFDの提言に基づき、環境配慮の観点から推進しています。	中	中

■ GRESBリアルエステイト評価



《2021年》
3 Stars

■ グリーンファイナンス

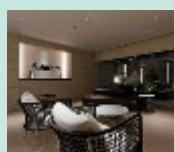
グリーンボンドの発行と本投資法人初のグリーンローンでの資金調達を実施しました。「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」最上位評価「Green1 (F)」を取得

■ DBJグリーンビル認証の新規取得

(参考) DBJ Green Building 認証取得物件の概要



物件名称	パークアキス東陽町・親水公園
所在地	東京都江東区
延床面積	9,450.49㎡
竣工年月	2014年8月
建物階数	地上14階



▶ 目標 (目標年: 2030年)

ポートフォリオ全体におけるグリーンビル認証の取得割合	40%
(延床面積ベース)	

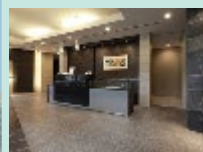
認証取得状況	
物件数	取得割合
7 物件	30.6%
	(延床面積ベース)

(2022年2月28日時点)



(参考) 同左

物件名称	パークキューブ愛宕山タワー
所在地	東京都港区
延床面積	12,579.90㎡
竣工年月	2007年1月
建物階数	地下1階地上31階

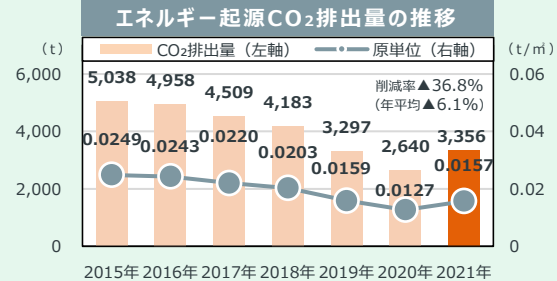


■ 環境パフォーマンス 新目標

▶ 目標 (目標年: 2030年)

エネルギー起源CO2排出量	
2015年実績比で	
50%削減	
(原単位ベース)	

▶ 実績



▶ 第三者保証の取得

エネルギー起源CO2排出量等の環境パフォーマンスデータ (2020年実績) について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



▶ 電力量計測装置の設置

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



■ 共用部照明LED化工事の実績

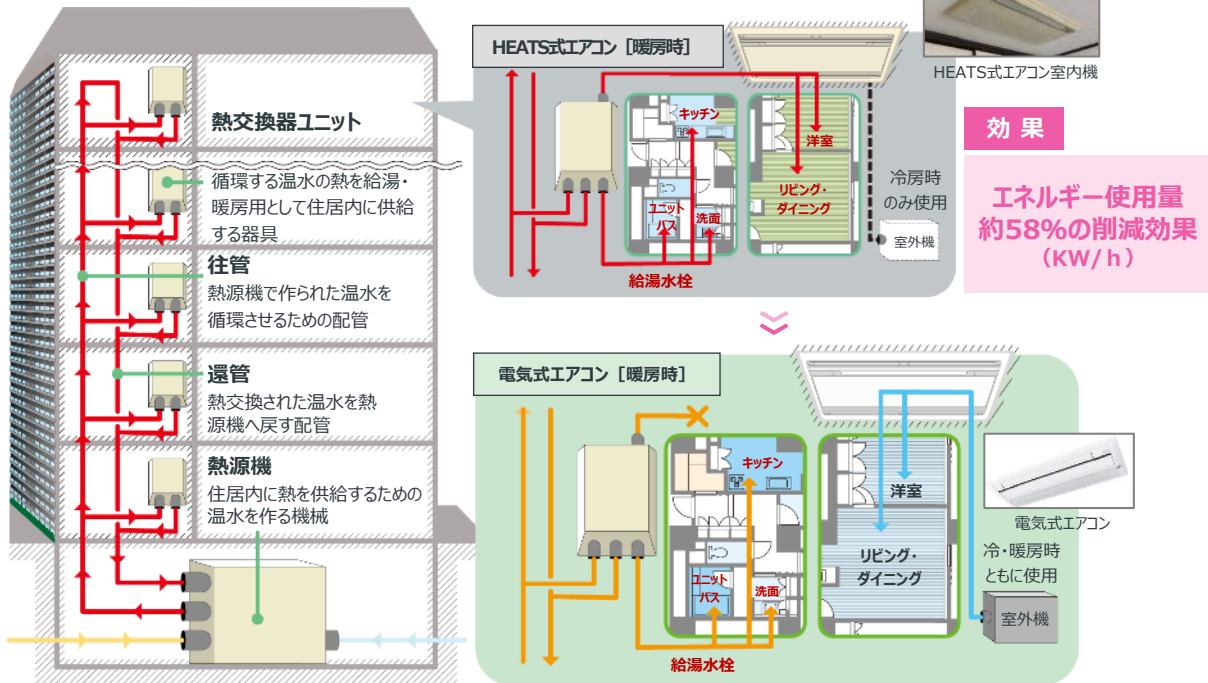
計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO2排出削減を推進しています。

導入物件数	うち当期導入物件数
103物件	5物件



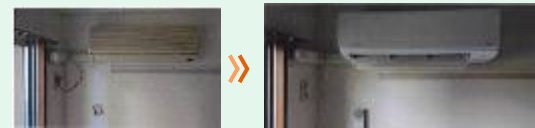
E 空調設備交換によるCO₂削減 (大川端賃貸棟 リバーポイントタワー)

住棟セントラル給湯・暖房システム「HEATS」式から電気式エアコンに空調設備を交換することで、各住戸のエネルギー使用量の削減を図りました。



E エアコン交換によるCO₂削減 (ドーマー上杉)

貸室のエアコンを一斉交換することで、省エネルギー効果を高めています。



年間消費電力約55%程度の削減効果 (KW/h)

E フローリング張替え時の廃棄物の削減 (大川端賃貸棟)

既存フローリングの上から貼るタイプの床材 (エコ配慮素材) を使用することで、工期の短縮と廃棄物の削減に寄与しています。



E シェアサイクルポートの設置

一部の運用資産において、自転車シェアリングサービスのサイクルポート設置に協力しており、地域社会のCO₂排出量削減や健康増進等に貢献しています。



S 利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP

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



S 役職員研修の実施

三井不動産レジデンシャルリースの協力のもと、資産運用会社役職員がプロパティマネジメント知識を習得する研修を開催するなど、テナントの安全・安心と満足度の向上に努めています。



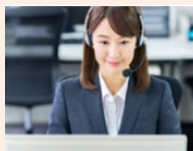
イメージ

S 安全と安心保全のためのサービス・サポート

お客様サポート窓口 C-desk

水漏れ、エアコン・給湯器等の設備機器トラブル、賃貸借契約更新や車庫証明の発行等を24時間年中無休・フリーダイヤルで受け付け、対処するサービスを提供しています。

※賃貸住宅におけるサービスです。



イメージ

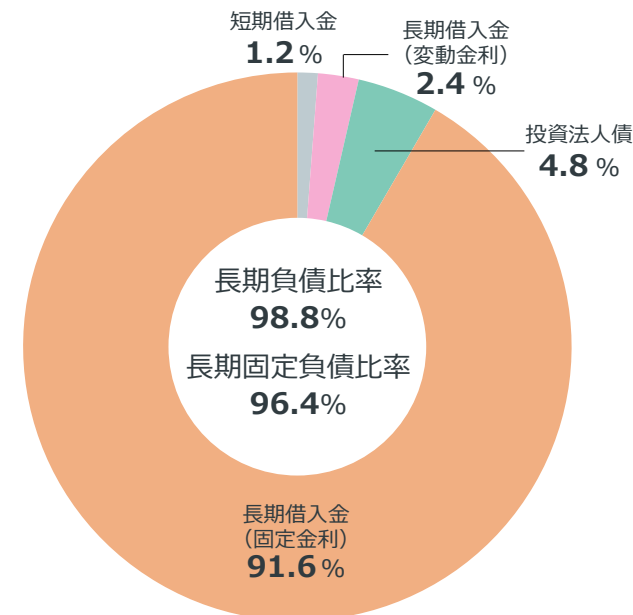
S 生物生息環境の保全 「カルガモプロジェクト」への協賛

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



■ 有利子負債の状況

	第31期末 (2021年8月末)	第32期末 (2022年2月末)	前期比増減
短期借入金	40億円	20億円	▲20億円
長期借入金 (変動金利)	40億円	40億円	-
長期借入金 (固定金利)	1,575億円	1,535億円	▲40億円
投資法人債	40億円	80億円	+40億円
合計	1,695億円	1,675億円	▲20億円
総資産 L T V	51.7%	51.4%	▲0.3ポイント
鑑定 L T V	37.7%	36.8%	▲0.9ポイント
長期負債比率	97.6%	98.8%	+1.2ポイント
長期固定負債比率	95.3%	96.4%	+1.1ポイント
期末時点加重平均金利	0.52%	0.51%	▲0.01ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.8年	4.9年	+0.1年
借入先金融機関数	26社	26社	-



※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。

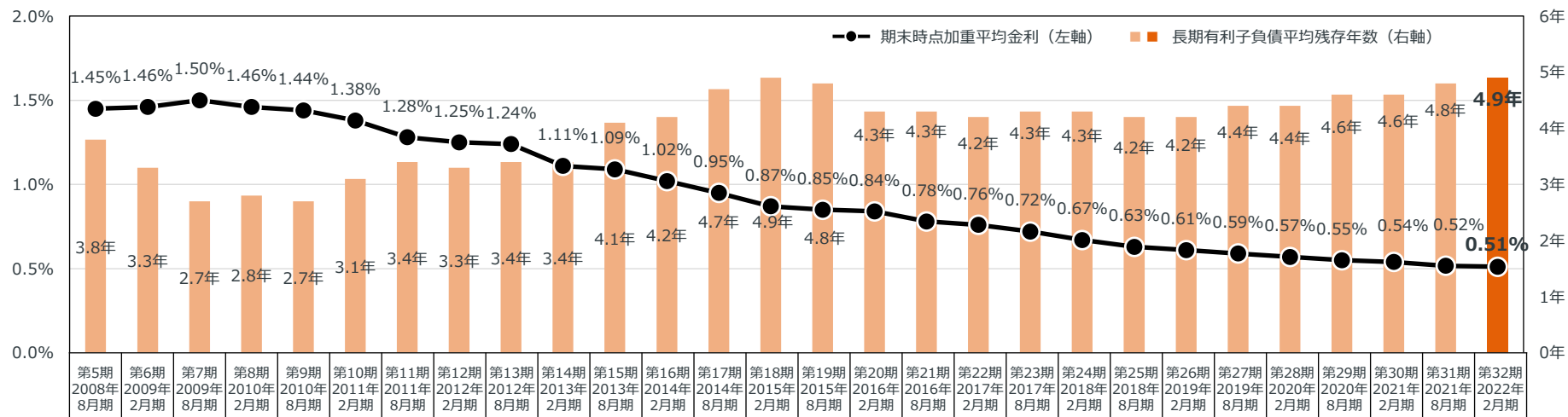
■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額	借入極度額	借入極度額
50 億円	50 億円	50 億円
契約開始日	契約開始日	契約開始日
2016年8月1日	2016年8月1日	2018年10月9日
契約期限日	契約期限日	契約期限日
2024年7月31日	2024年7月31日	2024年7月31日

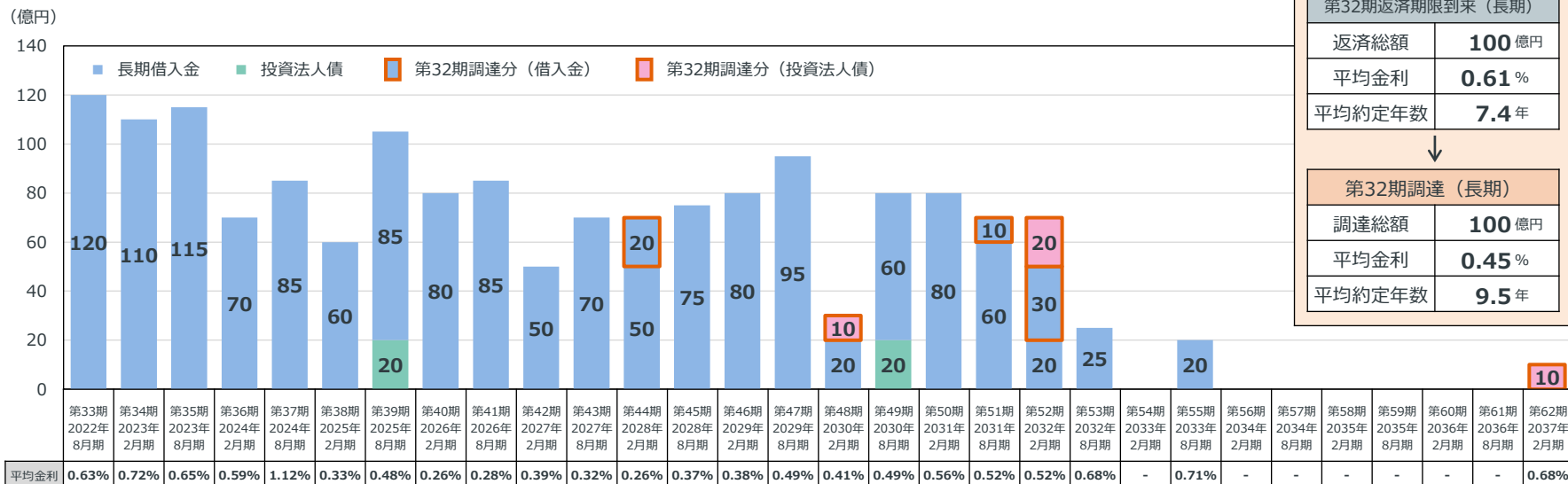
■ 格付けの状況

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

■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移

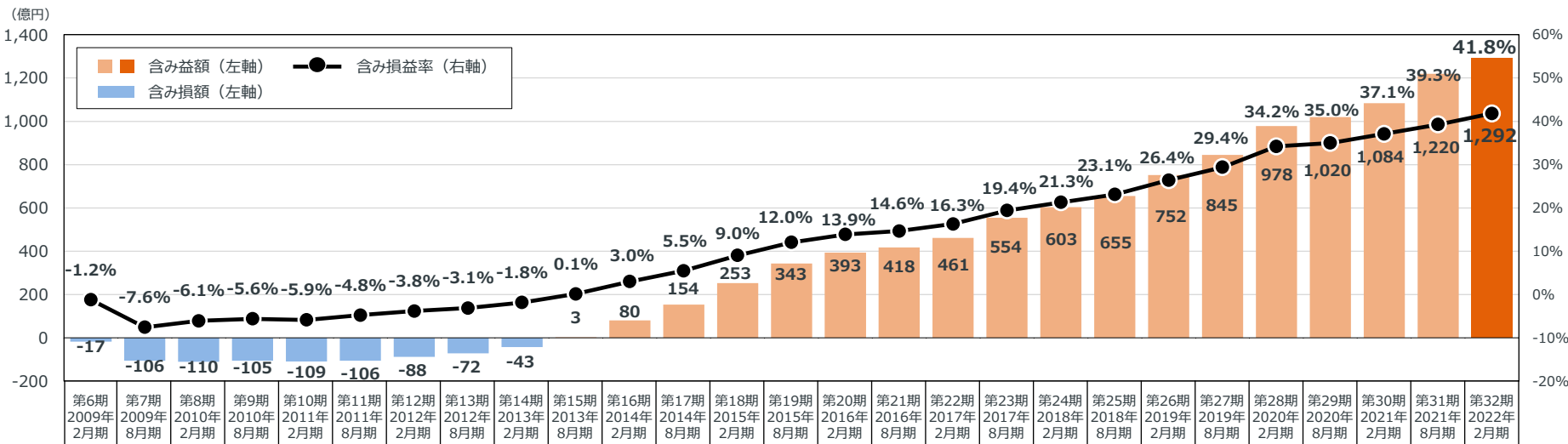


■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況

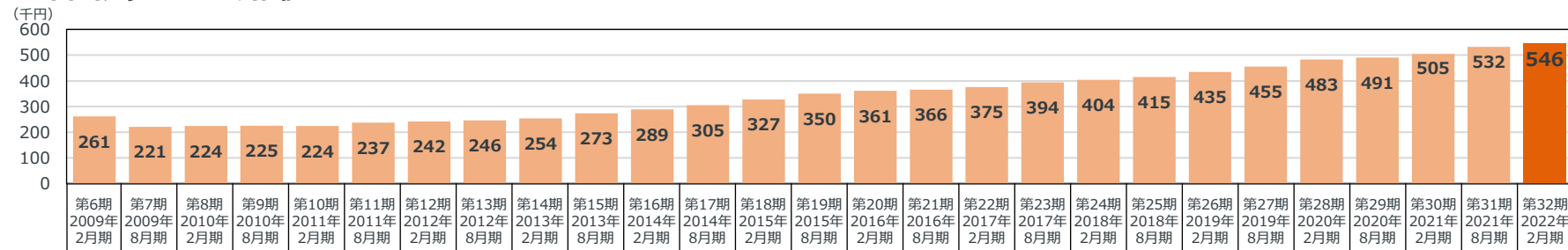


※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

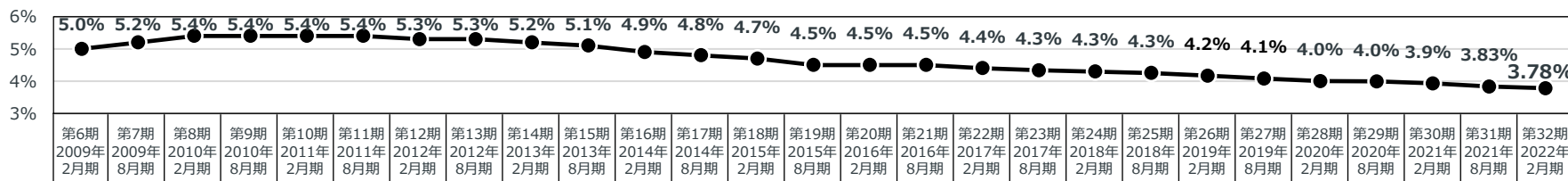


■ 1口当たりNAV※1の推移



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

■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移



第33期・第34期 業績予想 (1)

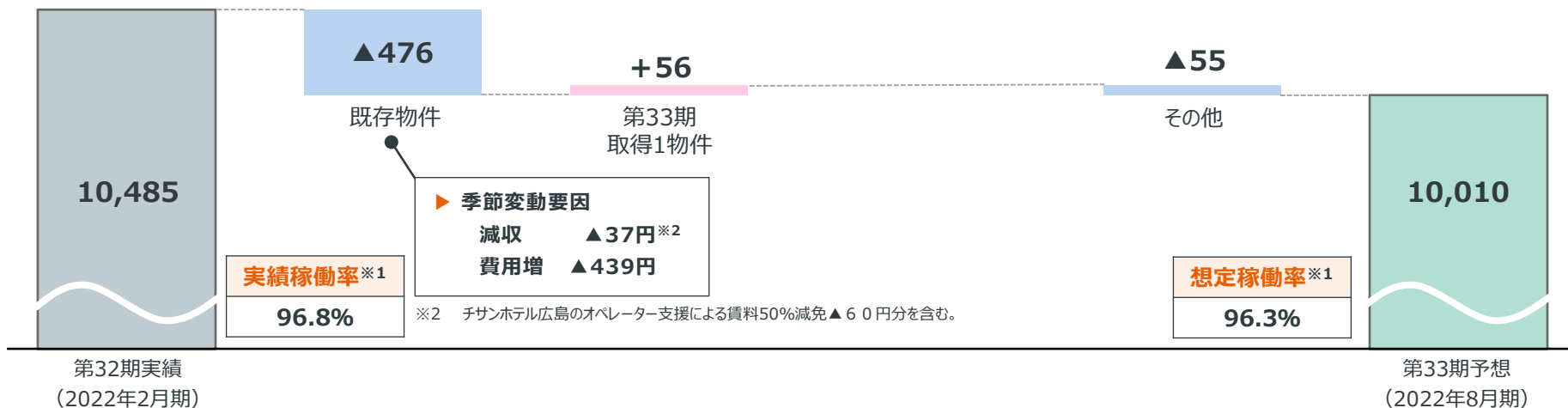
	第32期実績 (2022年2月期) ①	第33期予想 (2022年8月期) ②	対前期 (第32期) 比		第34期予想 (2023年2月期) ③	対前期 (第33期) 比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ③-②	主な増減要因
営業収益	12,217 百万円	12,248 百万円	+30 百万円	■営業収益 +30 百万円	12,219 百万円	▲29 百万円	■営業収益 ▲29 百万円
営業利益	5,726 百万円	5,497 百万円	▲229 百万円	既存物件 ▲18 百万円 第33期取得1物件 +49 百万円	5,630 百万円	+132 百万円	既存物件 ▲38 百万円 第33期取得1物件通期稼働 +9 百万円
当期純利益	5,278 百万円	5,040 百万円	▲238 百万円	■営業費用 +260 百万円	5,165 百万円	+125 百万円	■営業費用 ▲162 百万円
1口当たり 当期純利益※1	10,485 円	10,010 円	▲475 円	賃貸諸費用 +227 百万円	10,260 円	+250 円	公租公課 ▲0 百万円
1口当たり 分配金	10,485 円	10,010 円	▲475 円	公租公課 +30 百万円	10,260 円	+250 円	減価償却費 ▲59 百万円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	-	減価償却費 ▲15 百万円	503,472 口	-	資産運用報酬 +5 百万円
運用 資産	取得総額※2 337,930 百万円	340,340 百万円	+2,410 百万円	資産運用報酬 ▲10 百万円	340,340 百万円	-	その他費用 ▲1 百万円
物件数	134 物件	135 物件	+1 物件	その他費用 +29 百万円	135 物件	-	■営業外収益 ▲4 百万円
月末稼働率の 期中平均	96.8 %	96.3 %	▲0.5 ポイント	■営業外費用 +4 百万円	96.3 %	-	支払利息等 +7 百万円
期末 L T V	51.4 %	51.7 %	+0.3 ポイント	支払利息等 +4 百万円	51.7 %	-	

※1 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

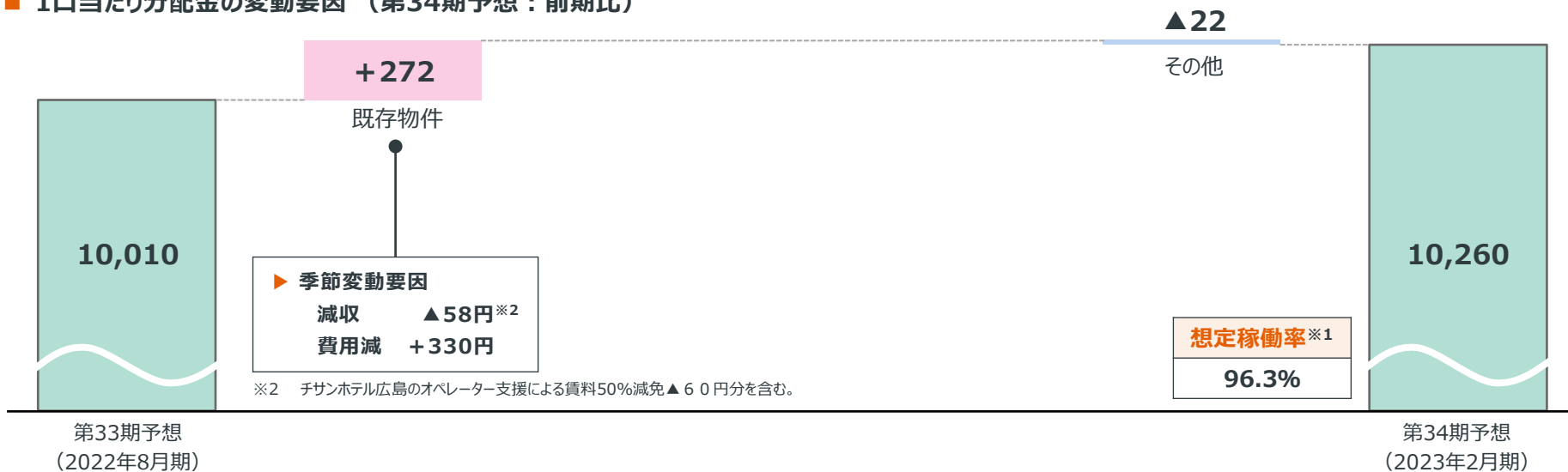
※2 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

1口当たり分配金の変動要因 (第33期予想 : 前期比)

増加要因 (ピンク) 減少要因 (青) (単位: 円)



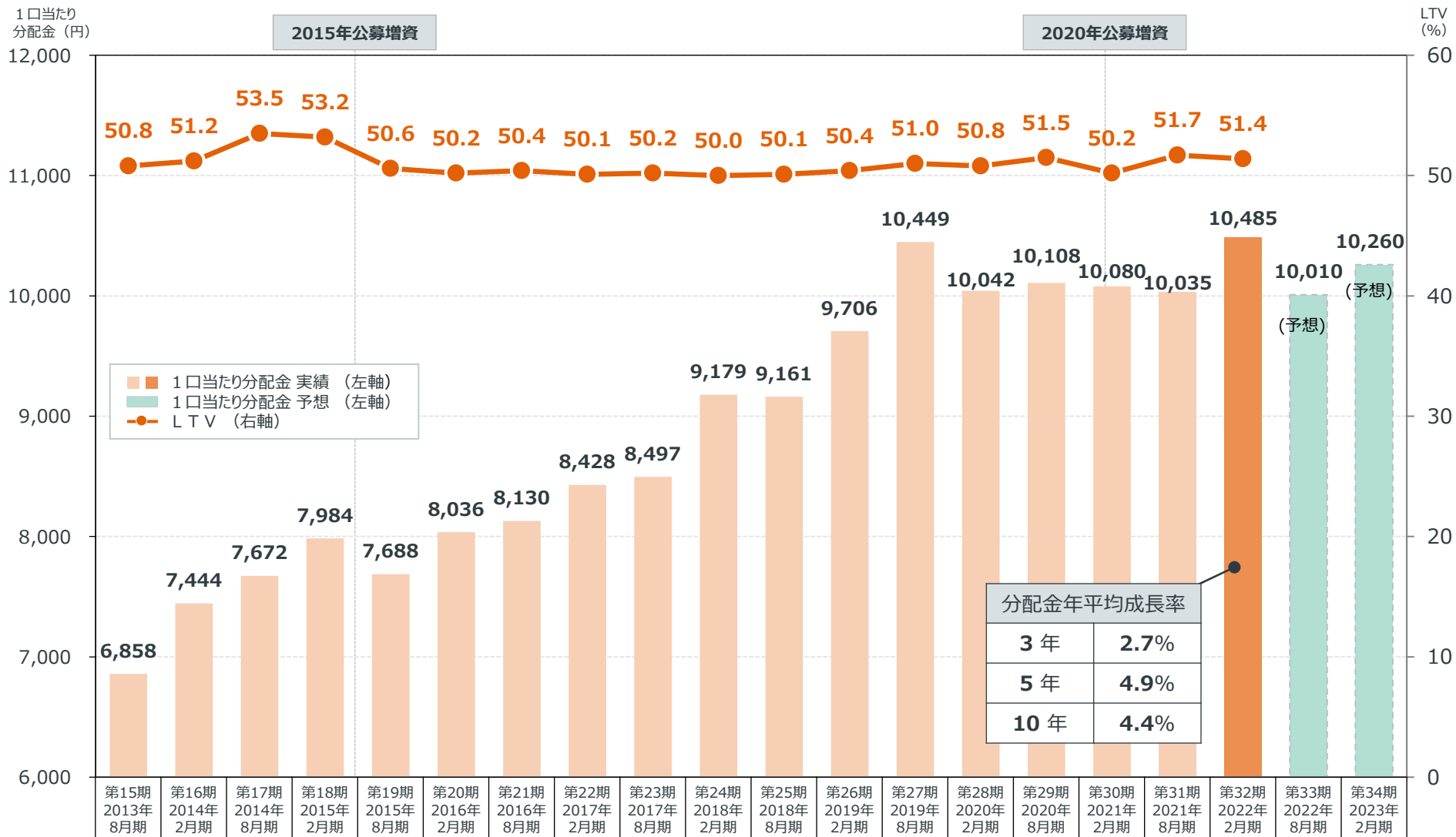
1口当たり分配金の変動要因 (第34期予想 : 前期比)



※1 月末稼働率の期中平均



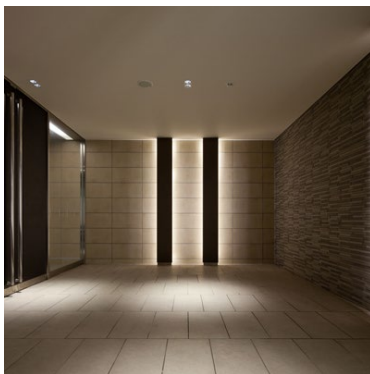
LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

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





特徴と戦略

投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



■ 投資エリア

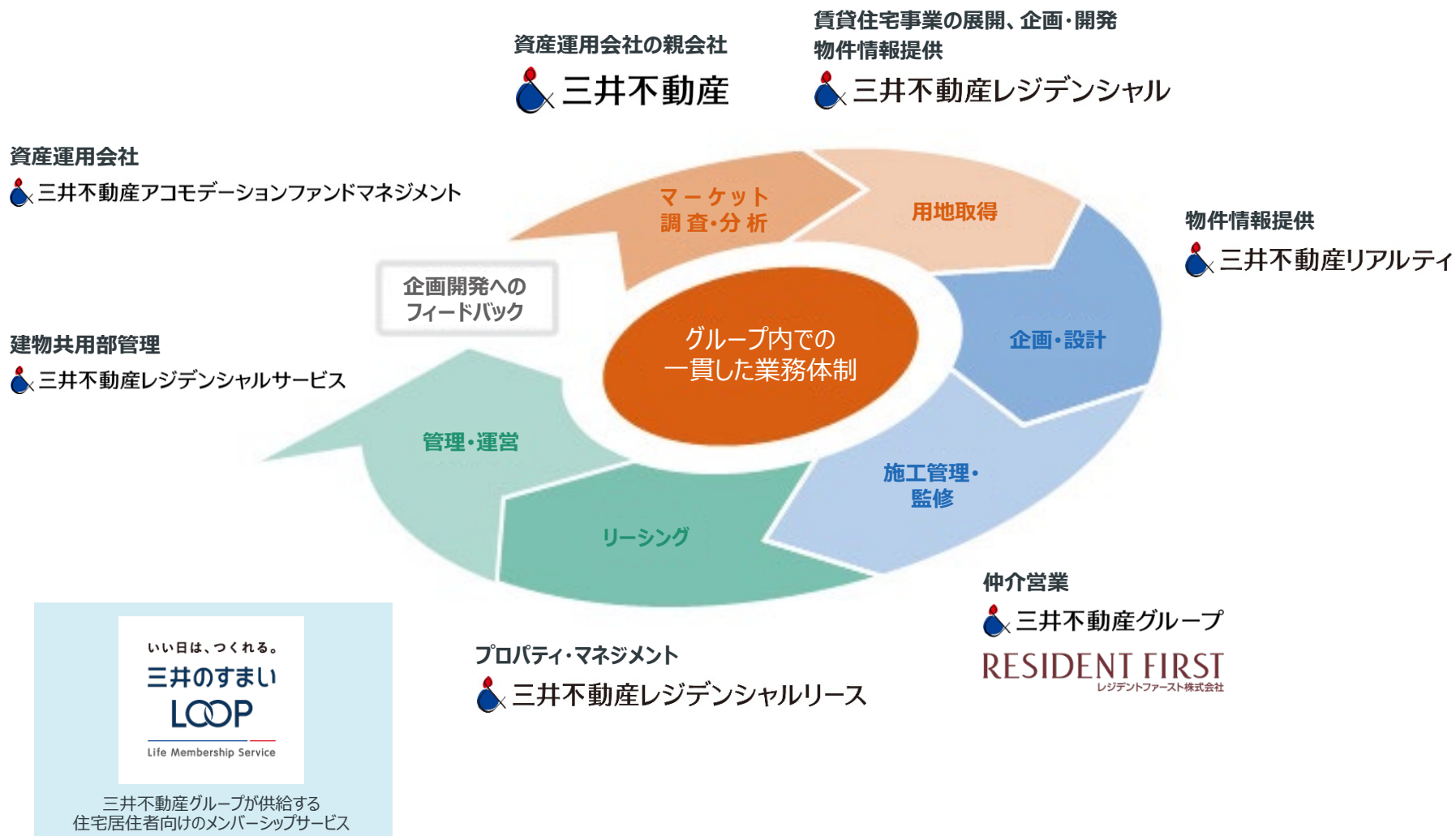


賃貸住宅：東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2
ホスピタリティ施設：全国の主要都市並びにそれらの周辺部

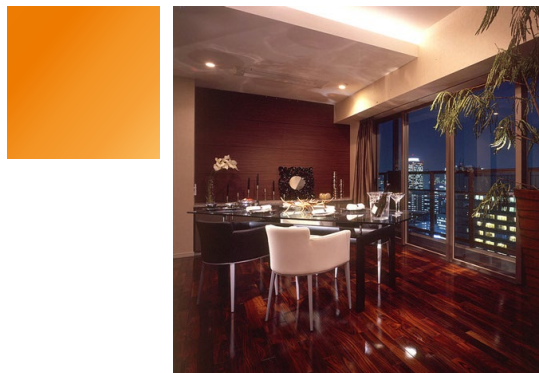
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

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

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

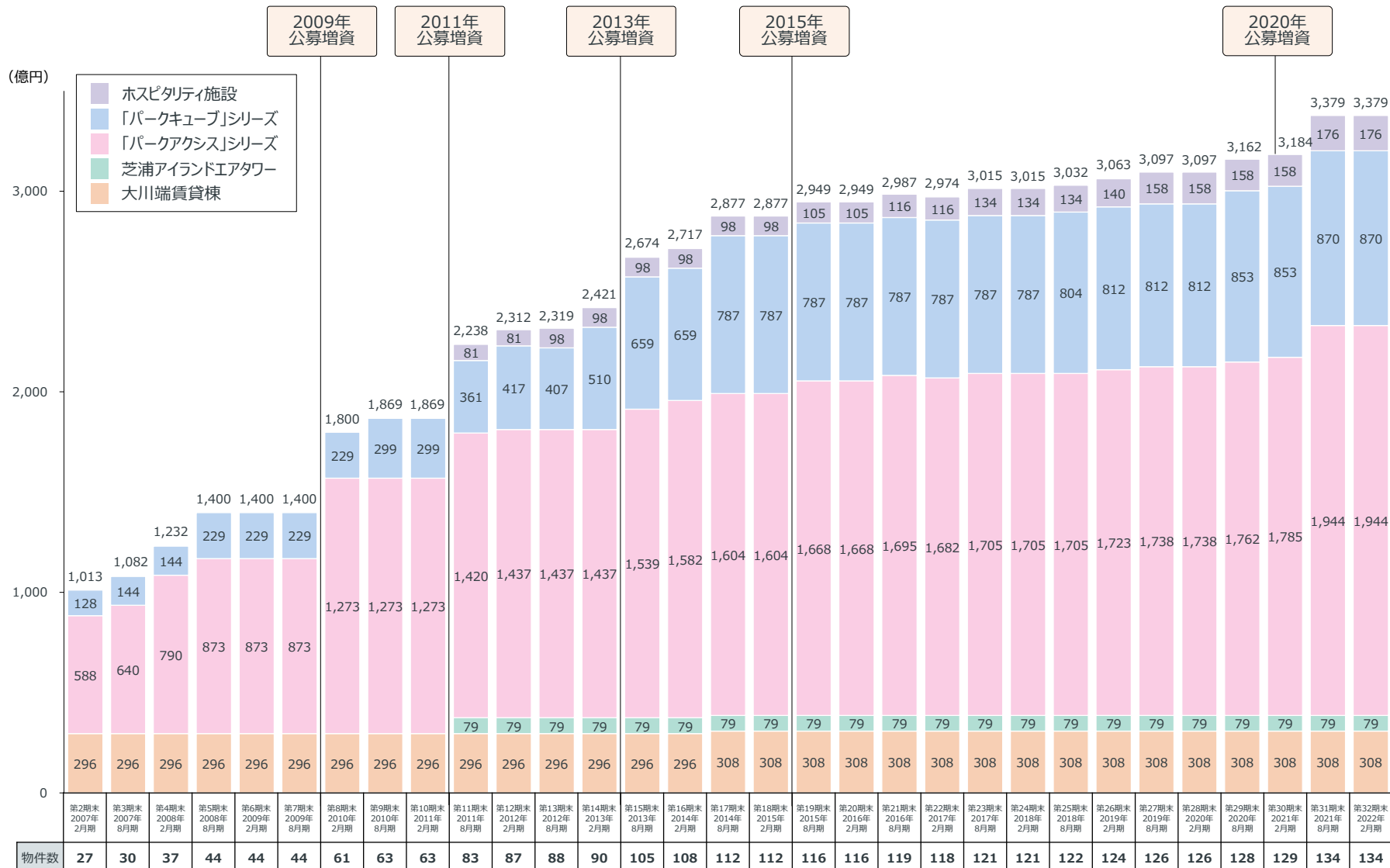






Appendix (1) ポートフォリオの状況

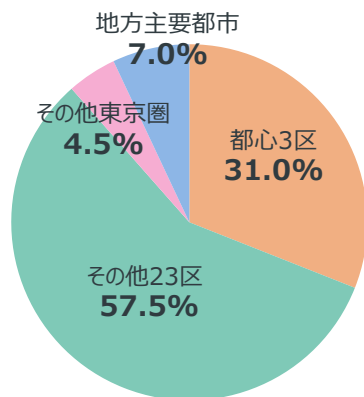
■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



1 エリア別比率

東京23区比率
88.5%

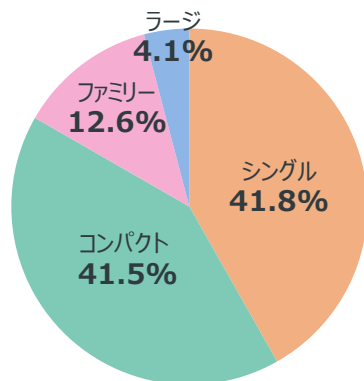
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
83.3%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第32期末（2022年2月28日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



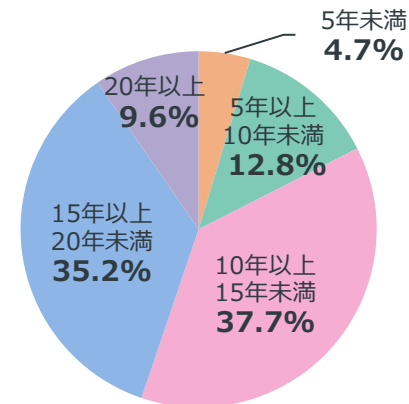
	30m未満	30m以上 40m未満	40m以上 50m未満	50m以上 60m未満	60m以上 70m未満	70m以上 80m未満	80m以上 90m未満	90m以上 100m未満	100m以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED				F	F	F	F	F	L

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

3 築年数別比率

平均約 **15.2年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **13.3年**

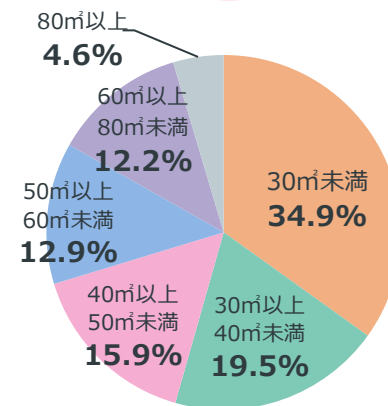
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第32期末（2022年2月28日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

平均 **42.1 m²/戸**

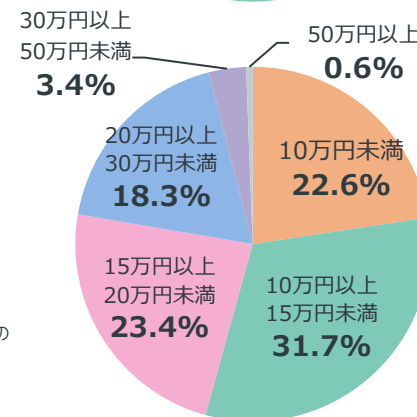
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



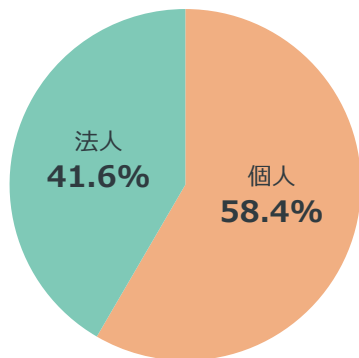
5 賃料総額別比率

平均 **15.6 万円/戸**

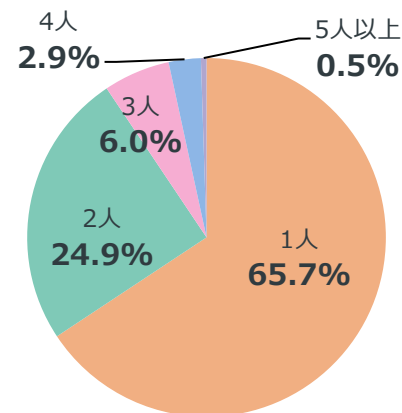
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第32期末（2022年2月28日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。



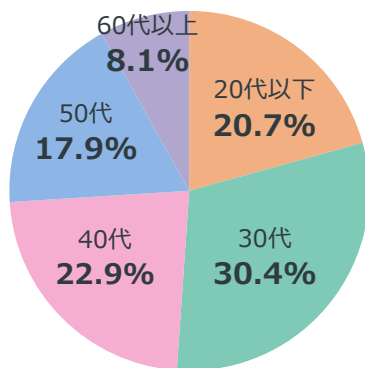
1 契約形態比率



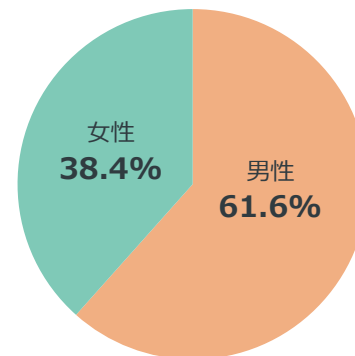
3 入居人数比率



2 年齢比率



4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
※ 上記は2022年2月28日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」(「賃貸住宅」以外の投資対象)

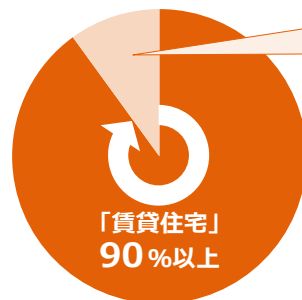
▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設

■ 投資比率 (取得価格ベース)



「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

■ 保有状況 (2022年2月28日時点)

投資比率

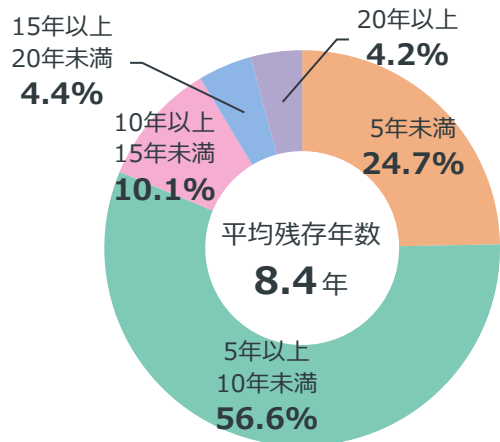
5.2%

保有物件数
17 物件

取得価格合計
176 億円

キャッシュ・フローが安定した資産を保有

▶ 長期賃貸借契約の締結



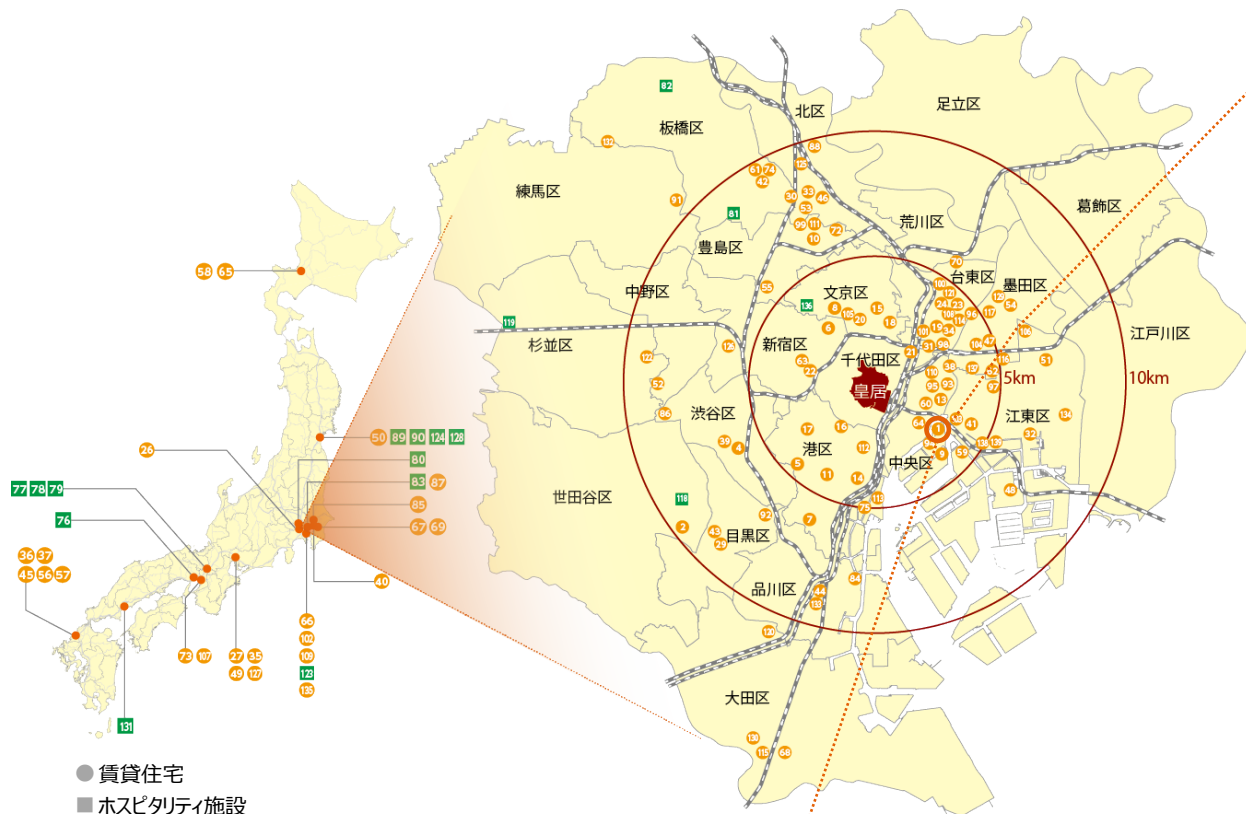
▶ 固定賃料の収受



▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

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

※ 取得価格をもとに算出しています。
 ※ 2022年2月28日時点の各物件における賃貸借契約の
 残存年数をもとに算出しています。



● 賃貸住宅
■ ホスピタリティ施設

東京23区	98物件
その他東京圏	13物件
地方主要都市	23物件

① 「東京」駅から2km圏に所在



① 大川端 賃貸棟

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



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



競争力を維持する戦略的なマネジメント

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

※ 第32期末（2022年2月28日）現在のポートフォリオ134件を記載しています。囲み数字は、P36～40に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.1	43,812.41	544	-	52	296	196	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.5	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.5	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.4	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクセス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.5	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.3	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.2	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.2	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.6	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.8	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.6	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	2.9	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.5	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.7	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.7	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.5	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.0	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	ウエスト													3.3
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.2	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.5	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.8	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2

ポートフォリオ概要 (2/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.6	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.2	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.4	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.2	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.4	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.2	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.4	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.2	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.5	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.8	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.2	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクセス板橋本町三番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.6	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー※4 エアタワー	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.3	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9
	エアテラス													7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	1.8	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.7	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.8	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4

ポートフォリオ概要 (3/5)

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

ポートフォリオ概要 (4/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	東京都墨田区	2013.03	2021.06	3,200	0.9	3,411.32	107	69	38	-	-	-	5.7
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.4	4,430.50	147	104	42	-	-	1	6.7
139	パークアクセス木場キャナル イースト	東京都江東区	2020.02	2021.06	1,830	0.5	1,830.46	64	50	13	-	-	1	7.0
東京23区小計					283,250	83.8	399,792.20	9,031	3,439	3,869	1,217	474	32	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.3	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008.03	2011.03	1,419	0.4	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.3	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクセス大船	神奈川県横浜市栄区	2010.01	2021.04	2,100	0.6	4,752.68	73	-	15	58	-	-	14.8
その他東京圏小計					14,426	4.3	27,628.81	830	614	114	91	-	11	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.7	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.4	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.2	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.7	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.5	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					22,555	6.7	65,571.81	1,706	758	795	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					320,231	94.8	492,992.82	11,567	4,811	4,778	1,456	475	47	

ポートフォリオ概要 (5/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	戸数内訳					PML値 (%)		
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等			
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6		
77	ドーミー京都二条	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9		
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8		
79	ドーミー洛北	京都府京都市北区	2006.02	2011.03	374	0.1	1,489.86	70	-	-	-	-	-	8.8		
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.4	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0		
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5		
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3		
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.3	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3		
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0		
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.3	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7		
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-		
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.3	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8		
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6		
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6		
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2		
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.6	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4		
136	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	2020.01	2021.04	1,810	0.5	1,747.51	82	-	-	-	-	-	3.5		
「ホスピタリティ施設」合計							17,699	5.2	45,161.44	1,708	-	-	-	-		
総合計							337,930	100.0	538,154.26	13,275	4,811	4,778	1,456	475	47	2.5

(ポートフォリオPML)※6

※ 2022年2月28日時点

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

※ 2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※ 3 「総戸数」の内訳は、第32期末(2022年2月28日)時点における各戸の категория を記載しています。なお、各物件の category 別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

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

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

※ 6 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133物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

各物件の鑑定評価 (1/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第31期				第32期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	32,035	31,900	3.5%	▲135	32,113	32,100	3.5%	▲13	—	122
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,460	2,360	3.4%	899	1,452	2,360	3.4%	907	—	7
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,863	3,820	3.3%	956	2,853	3,860	3.3%	1,006	—	50
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,525	2,130	3.3%	604	1,520	2,130	3.3%	609	—	5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,217	1,810	3.8%	592	1,212	1,860	3.7%	647	▲0.1%	54
7	パークアクセス白金台	5,140	4,575	6,380	3.6%	1,804	4,560	6,580	3.5%	2,019	▲0.1%	215
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,899	5,960	3.8%	2,060	3,880	6,110	3.7%	2,229	▲0.1%	169
9	パークアクセス月島	930	792	1,400	3.5%	607	787	1,410	3.5%	622	—	15
10	パークアクセス大塚	1,655	1,422	2,090	3.9%	667	1,414	2,160	3.8%	745	▲0.1%	78
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,591	4,530	3.6%	938	3,595	4,670	3.5%	1,074	▲0.1%	136
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,487	10,100	3.6%	3,612	6,469	10,400	3.5%	3,930	▲0.1%	317
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,820	2,740	3.5%	919	1,815	2,740	3.5%	924	—	5
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,495	4,180	3.4%	1,684	2,480	4,210	3.4%	1,729	—	44
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,488	3,500	3.6%	1,011	2,483	3,600	3.5%	1,116	▲0.1%	104
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,990	2,670	3.3%	679	1,982	2,670	3.3%	687	—	8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,511	14,500	3.4%	5,988	8,470	14,500	3.4%	6,029	—	41
19	パークアクセス御徒町	1,070	921	1,490	3.5%	568	918	1,490	3.5%	571	—	3
20	パークキューブ本郷	1,760	1,647	2,660	3.4%	1,012	1,641	2,660	3.4%	1,018	—	6
21	パークキューブ神田	2,454	2,246	3,710	3.4%	1,463	2,238	3,710	3.4%	1,471	—	7
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,842	2,730	3.4%	887	1,836	2,730	3.4%	893	—	6
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,206	3,600	3.5%	1,393	2,202	3,640	3.5%	1,437	—	43
24	パークキューブ上野	2,233	2,018	2,970	3.5%	951	2,009	2,980	3.5%	970	—	18
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,623	1,900	3.8%	276	1,615	1,940	3.7%	324	▲0.1%	47
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,893	3,260	4.0%	366	2,872	3,340	3.9%	467	▲0.1%	101
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,055	1,390	3.8%	334	1,049	1,440	3.7%	390	▲0.1%	55
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,374	4,400	4.1%	1,025	3,352	4,500	4.0%	1,147	▲0.1%	122
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,576	2,450	3.6%	873	1,584	2,480	3.6%	895	—	21
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,364	3,670	3.9%	1,305	2,352	3,800	3.8%	1,447	▲0.1%	142
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,794	7,080	3.5%	2,285	4,767	7,150	3.5%	2,382	—	96
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,763	2,040	3.7%	276	1,754	2,110	3.6%	355	▲0.1%	79

各物件の鑑定評価 (2/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第31期				第32期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,478	1,960	3.9%	481	1,470	2,010	3.8%	539	▲0.1%	58
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,682	4,690	3.5%	1,007	3,662	4,690	3.5%	1,027	—	19
43	パークキューブ学芸大学	910	826	946	3.4%	119	823	946	3.4%	122	—	3
44	パークキューブ大井町	1,440	1,278	1,720	3.9%	441	1,271	1,740	3.8%	468	▲0.1%	26
46	パークアクセス西ヶ原	840	765	1,120	4.2%	354	759	1,140	4.1%	380	▲0.1%	25
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,293	2,290	3.6%	996	1,286	2,320	3.6%	1,033	—	37
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,523	11,500	4.2%	4,976	6,477	11,900	4.1%	5,422	▲0.1%	446
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,049	3,090	4.2%	1,040	2,036	3,160	4.1%	1,123	▲0.1%	83
52	パークアクセス方南町	745	639	992	4.0%	352	635	1,020	3.9%	384	▲0.1%	32
53	パークアクセス板橋	1,448	1,246	2,270	3.6%	1,023	1,237	2,270	3.6%	1,032	—	8
54	パークアクセス押上	1,193	1,031	1,690	4.2%	658	1,024	1,720	4.1%	695	▲0.1%	37
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,115	1,710	3.5%	594	1,111	1,720	3.5%	608	—	14
59	パークアクセス豊洲	14,300	11,950	21,200	4.0%	9,249	11,866	22,000	3.9%	10,133	▲0.1%	883
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,566	2,640	3.9%	1,073	1,556	2,710	3.8%	1,153	▲0.1%	79
61	パークアクセス板橋本町	987	812	1,320	4.1%	507	804	1,350	4.0%	545	▲0.1%	37
62	パークアクセス住吉	1,006	845	1,310	4.3%	464	838	1,340	4.2%	501	▲0.1%	36
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,456	3,970	3.7%	1,513	2,439	4,070	3.6%	1,630	▲0.1%	116
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,910	6,000	3.8%	2,089	3,894	6,140	3.7%	2,245	▲0.1%	156
68	パークアクセス蒲田杏番館	1,069	969	1,420	4.0%	450	964	1,420	3.9%	455	▲0.1%	5
70	パークアクセス台東根岸	672	578	987	4.2%	408	573	1,010	4.1%	436	▲0.1%	28
72	パークアクセス駒込	1,389	1,237	2,010	3.9%	772	1,230	2,070	3.8%	839	▲0.1%	66
74	パークアクセス板橋本町式番館	1,859	1,539	2,500	4.1%	960	1,526	2,580	4.0%	1,053	▲0.1%	93
75	芝浦アイランドエアタワー ^{※1}	7,905	6,472	10,900	—	4,427	6,431	11,000	—	4,568	—	141
84	パークキューブ東品川	6,060	5,438	7,900	4.1%	2,461	5,396	8,080	4.0%	2,683	▲0.1%	222
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,055	2,980	3.5%	924	2,045	2,990	3.5%	944	—	20
88	パークアクセス東十条	1,700	1,560	2,490	3.6%	929	1,550	2,490	3.6%	939	—	10
91	パークキューブ平和台	1,204	1,103	1,530	4.2%	426	1,095	1,570	4.1%	474	▲0.1%	48
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,631	14,000	3.7%	5,368	8,585	14,400	3.6%	5,814	▲0.1%	446
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,536	4,160	3.5%	1,623	2,534	4,160	3.5%	1,625	—	1
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,119	3,280	3.5%	1,160	2,115	3,280	3.5%	1,164	—	3

各物件の鑑定評価 (3/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第31期				第32期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,073	1,720	3.5%	646	1,070	1,730	3.5%	659	—	12
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,190	1,940	3.6%	749	1,183	1,970	3.6%	786	—	36
97	パークアークシス清澄白河	696	663	1,000	3.6%	336	659	1,010	3.6%	350	—	13
98	パークアークシス浅草橋二丁目	1,079	972	1,470	3.9%	497	965	1,470	3.9%	504	—	7
99	パークアークシス西巢鴨	1,439	1,332	1,950	3.9%	617	1,322	1,960	3.9%	637	—	19
100	パークアークシス上野	1,389	1,263	1,950	3.9%	686	1,254	1,950	3.9%	695	—	8
101	パークアークシス秋葉原East	1,369	1,247	1,840	3.9%	592	1,238	1,860	3.8%	621	▲0.1%	28
103	パークアークシス茅場町	1,809	1,633	2,460	3.8%	826	1,620	2,510	3.7%	889	▲0.1%	63
104	パークアークシス錦糸町・親水公園	1,369	1,253	1,790	4.0%	536	1,243	1,840	3.9%	596	▲0.1%	59
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,521	3,900	3.5%	1,378	2,512	3,910	3.5%	1,397	—	18
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,836	4,050	3.6%	1,213	2,821	4,060	3.6%	1,238	—	24
108	パークアークシス新御徒町East	1,299	1,227	1,720	3.9%	492	1,219	1,760	3.8%	540	▲0.1%	47
110	パークアークシス日本橋本町	1,469	1,389	2,160	3.6%	770	1,382	2,250	3.5%	867	▲0.1%	97
111	パークキューブ西ヶ原ステージ ^{※3}	4,110	3,686	5,000	—	1,313	3,635	5,040	—	1,404	—	90
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,469	10,600	3.4%	2,130	8,435	11,000	3.3%	2,564	▲0.1%	434
113	パークアークシス芝浦	1,045	1,015	1,500	3.5%	484	1,009	1,500	3.5%	490	—	5
114	パークアークシス浅草・蔵前	1,095	1,057	1,530	3.5%	472	1,051	1,530	3.5%	478	—	5
115	パークアークシス蒲田ステーションゲート	4,144	4,048	5,610	3.5%	1,561	4,029	5,660	3.5%	1,630	—	68
116	パークアークシス錦糸町レジデンス	1,251	1,210	1,660	3.5%	449	1,204	1,660	3.5%	455	—	6
117	パークアークシス押上・隅田公園	1,055	1,017	1,480	3.7%	462	1,010	1,480	3.7%	469	—	6
120	パークアークシス馬込レジデンス	1,450	1,435	1,670	3.7%	234	1,428	1,690	3.6%	261	▲0.1%	26
121	パークアークシス東上野	1,250	1,233	1,550	3.6%	316	1,226	1,600	3.5%	373	▲0.1%	56
122	パークアークシス東高円寺	2,300	2,280	2,600	3.9%	319	2,265	2,610	3.8%	344	▲0.1%	24
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,716	2,020	3.7%	303	1,707	2,020	3.7%	312	—	9
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,427	2,750	3.6%	322	2,419	2,750	3.6%	330	—	7
129	パークアークシス押上テラス	2,610	2,650	3,070	3.5%	419	2,638	3,070	3.5%	431	—	12
130	パークアークシス池上	1,260	1,280	1,430	3.8%	149	1,274	1,460	3.7%	185	▲0.1%	35
132	パークアークシス赤塚 ^{※2}	2,420	2,488	2,680	3.8%	191	2,476	2,650	3.8%	173	—	▲18
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	6,012	6,530	3.6%	517	5,989	6,540	3.5%	550	▲0.1%	32
134	パークアークシス東陽町・親水公園	6,380	6,605	7,120	3.7%	514	6,599	7,330	3.6%	730	▲0.1%	215
137	パークアークシス菊川ステーションゲート	3,200	3,306	3,560	3.7%	253	3,307	3,560	3.7%	252	—	▲1
138	パークアークシス木場キャナル ウェスト	4,660	4,816	5,090	3.7%	273	4,825	5,080	3.7%	254	—	▲18
139	パークアークシス木場キャナル イースト	1,830	1,899	2,050	3.7%	150	1,904	2,050	3.7%	145	—	▲4
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	953	1,510	4.2%	556	944	1,510	4.2%	565	—	9

各物件の鑑定評価 (4/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第31期				第32期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
40	パークアクセス西船橋	1,020	811	1,080	4.5%	268	803	1,120	4.4%	316	▲0.1%	48
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,192	1,810	4.4%	617	1,181	1,840	4.3%	658	▲0.1%	41
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,379	2,110	4.6%	730	1,367	2,120	4.5%	752	▲0.1%	22
69	パークアクセス千葉	970	777	1,160	4.7%	382	768	1,170	4.6%	401	▲0.1%	18
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,022	1,550	4.5%	527	1,011	1,550	4.5%	538	—	11
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	1,957	3,170	3.9%	1,212	1,940	3,160	3.9%	1,219	—	7
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,008	1,460	4.2%	451	1,000	1,510	4.1%	509	▲0.1%	58
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,419	1,980	4.1%	560	1,408	2,020	4.0%	611	▲0.1%	50
135	パークアクセス大船	2,100	2,179	2,410	4.7%	230	2,176	2,410	4.7%	233	—	3
27	パークアクセス名駅南	2,440	1,918	2,550	4.6%	631	1,901	2,560	4.5%	658	▲0.1%	27
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,543	1,760	4.5%	216	1,533	1,770	4.4%	236	▲0.1%	19
36	パークアクセス六本松	1,515	1,235	1,550	4.0%	314	1,224	1,550	4.0%	325	—	11
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,508	1,950	4.1%	441	1,494	1,950	4.1%	455	—	14
45	パークアクセス中呉服町	742	616	1,100	4.1%	483	609	1,100	4.1%	490	—	7
49	パークアクセス白壁	1,547	1,294	1,950	4.6%	655	1,281	1,960	4.5%	678	▲0.1%	22
50	パークアクセス仙台	2,320	1,893	3,340	5.0%	1,446	1,873	3,400	4.9%	1,526	▲0.1%	79
56	パークアクセス博多美野島	960	735	1,160	4.8%	424	724	1,180	4.7%	455	▲0.1%	30
57	パークアクセス高宮東	605	425	721	4.8%	295	416	733	4.7%	316	▲0.1%	20
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,241	2,080	4.9%	838	1,222	2,080	4.8%	857	▲0.1%	18
65	パークアクセス新さっぽろ	827	623	1,000	5.1%	376	622	1,030	5.0%	407	▲0.1%	31
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	2,017	2,900	4.5%	882	1,997	2,860	4.4%	862	▲0.1%	▲20
107	パークキューブ北浜	1,970	1,786	2,170	4.5%	383	1,771	2,210	4.4%	438	▲0.1%	54
127	パークアクセス金山WEST	1,770	1,822	2,010	4.2%	187	1,816	2,020	4.2%	203	—	15
76	ドミー 芦屋	928	783	1,430	4.8%	646	775	1,430	4.8%	654	—	7
77	ドミー 京都二条	991	814	1,460	4.6%	645	805	1,460	4.6%	654	—	9
78	駿台堀川寮	916	815	1,380	4.6%	564	809	1,380	4.6%	570	—	5
79	ドミー 洛北	374	297	535	5.0%	237	292	536	5.0%	243	—	6
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,348	2,070	4.9%	721	1,338	2,070	4.9%	731	—	10
81	ドミー 中板橋	1,041	944	1,530	4.3%	585	937	1,530	4.3%	592	—	7
82	フィロソフィア西台	1,249	1,113	1,790	4.4%	676	1,103	1,790	4.4%	686	—	9
83	ドミー 武蔵小杉	1,152	1,035	1,680	4.6%	644	1,026	1,680	4.6%	653	—	9

各物件の鑑定評価 (5/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第31期				第32期				前期比増減		
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	
89	アルティス仙台花京院	540	475	704	5.3%	228	470	702	5.2%	231	▲0.1%	3	
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,018	1,540	5.3%	521	1,004	1,500	5.2%	495	▲0.1%	▲26	
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	833	4.0%	62	770	854	3.9%	83	▲0.1%	21	
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,144	1,200	4.4%	55	1,140	1,200	4.4%	59	—	3	
123	グランダ金沢八景	774	767	939	4.3%	171	762	882	4.3%	119	—	▲51	
124	ドーミー上杉	1,050	1,106	1,290	5.0%	183	1,105	1,180	5.0%	74	—	▲108	
128	ドーミー小田原	521	574	642	6.2%	67	570	651	6.1%	80	▲0.1%	13	
131	チサンホテル広島	1,880	1,984	1,850	5.0%	▲134	1,980	1,810	5.0%	▲170	—	▲36	
136	キャンパステラス早稲田	1,810	1,867	1,950	3.9%	82	1,872	1,940	3.9%	67	—	▲14	
小計			337,930	310,714	432,749	—	122,034	309,327	438,594	—	129,266	—	7,232
合計			337,930	310,714	432,749	—	122,034	309,327	438,594	—	129,266	—	7,232

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第31期：2021年8月31日、第32期：2022年2月28日）時点の値を記載しています。

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

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

※2 パークアクシス赤塚における「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率55%に相当する金額を記載しています。

※3 パークキュー西分原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第31期は4.3%、第32期は4.2%です。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
82 物件	42 物件	10 物件	134 物件

物件別稼働率推移 (1/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第32期						第31期					
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	94.6%	94.3%	94.7%	95.9%	94.9%	95.1%	94.6%	94.6%	95.0%	94.4%	94.2%	95.7%
2	パークアクシス学芸大学	64	2,437.66	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	94.0%	88.4%	95.2%	98.7%	100.0%	100.0%	96.2%	98.8%
4	パークアクシス渋谷神南	75	2,766.62	92.1%	95.3%	96.3%	97.5%	97.5%	97.5%	98.7%	97.9%	97.5%	97.5%	96.2%	94.9%
5	パークアクシス青山骨董通り	40	1,537.24	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	94.4%	88.5%	90.0%	92.6%	95.0%	95.0%	96.7%	100.0%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	59	1,891.05	97.4%	97.4%	97.4%	98.6%	98.6%	94.3%	95.7%	91.4%	93.4%	93.4%	94.8%	98.6%
7	パークアクシス白金台	99	4,704.44	98.0%	97.3%	98.4%	96.6%	96.9%	99.4%	99.4%	99.4%	95.2%	94.3%	95.1%	94.5%
8	パークアクシス文京ステージ	154	6,078.93	96.3%	97.9%	98.0%	98.9%	96.1%	96.8%	92.8%	90.5%	93.2%	91.7%	92.0%	92.7%
9	パークアクシス月島	30	1,383.99	100.0%	96.8%	96.8%	89.2%	89.6%	86.7%	92.8%	86.3%	96.4%	96.8%	96.4%	100.0%
10	パークアクシス大塚	52	2,606.37	93.4%	94.3%	93.4%	93.4%	93.4%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%	93.5%
11	パークアクシス南麻布	64	3,938.14	97.1%	97.1%	97.8%	97.8%	96.5%	96.0%	91.1%	91.1%	96.1%	96.1%	94.6%	94.9%
13	パークアクシス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.3%	98.5%	99.3%	98.7%	97.3%	95.1%	96.5%	95.6%	96.6%	96.2%	95.9%	98.9%
14	パークアクシス浜松町	80	2,426.45	93.8%	95.5%	94.3%	97.1%	95.9%	97.6%	97.7%	96.6%	95.4%	96.8%	92.3%	92.3%
15	パークアクシス本郷の杜	87	3,317.94	98.1%	97.4%	94.4%	98.3%	95.2%	97.3%	94.2%	95.1%	95.9%	97.3%	97.2%	98.6%
16	パークアクシス溜池山王	70	2,710.69	94.9%	93.5%	90.9%	93.5%	93.0%	90.3%	91.9%	94.7%	98.4%	96.5%	98.2%	98.2%
17	パークアクシス六本木檜町公園	46	2,054.46	91.8%	96.9%	100.0%	98.1%	93.1%	95.7%	88.2%	92.0%	93.8%	93.6%	93.6%	88.0%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	98.4%	97.1%	97.6%	97.9%	96.4%	93.8%	93.8%	92.9%	92.3%	93.8%	94.3%	95.2%
19	パークアクシス御徒町	42	1,621.73	91.5%	94.5%	92.2%	91.6%	94.6%	96.5%	95.3%	86.9%	88.5%	92.4%	95.3%	97.7%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	91.7%	91.7%	95.1%	98.4%	98.4%	100.0%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	95.4%	95.5%	97.0%	97.3%	96.5%	98.3%	98.1%	92.4%	95.1%	95.2%	93.8%	97.5%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	96.0%	97.3%	98.6%	100.0%	98.7%	98.7%	97.7%	92.7%	98.6%	95.9%	97.3%	95.0%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	97.8%	96.7%	99.3%	97.8%	96.1%	96.9%	96.7%	95.1%	100.0%	100.0%	98.6%	98.9%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	96.8%	97.0%	99.0%	97.8%	97.9%	97.0%	96.0%	89.1%	90.1%	92.1%	94.5%	97.9%
29	パークアクシス目黒本町	60	1,884.77	98.6%	98.3%	96.8%	94.8%	95.1%	96.8%	100.0%	100.0%	96.5%	93.0%	98.3%	98.3%
30	パークアクシス新板橋	152	4,395.99	98.4%	98.3%	97.9%	97.9%	98.5%	97.8%	96.7%	96.7%	98.8%	96.1%	94.7%	91.8%
31	パークアクシス秋葉原	41	1,346.07	97.1%	94.8%	92.3%	95.2%	94.8%	94.8%	97.1%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.2%
32	パークアクシス東陽町	140	5,412.40	99.3%	97.9%	96.4%	97.9%	98.6%	95.7%	94.3%	93.6%	95.7%	97.9%	97.9%	99.3%
33	パークアクシス滝野川	49	2,924.75	98.1%	98.1%	93.5%	96.4%	96.4%	91.0%	94.6%	98.2%	96.4%	98.2%	100.0%	100.0%
34	パークアクシス浅草橋	79	3,400.78	98.0%	98.0%	98.0%	98.7%	95.9%	95.9%	91.3%	92.7%	95.0%	94.3%	93.6%	95.0%
38	パークアクシス日本橋浜町	118	6,999.83	97.4%	97.0%	99.0%	98.2%	97.3%	95.7%	97.0%	97.1%	95.9%	97.8%	98.6%	98.3%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	97.1%	100.0%	94.6%	91.6%	97.8%	95.7%	95.7%	96.1%	92.5%	97.2%	100.0%	97.5%

物件別稼働率推移 (2/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第32期						第31期					
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末
				稼働率											
41	パークアクシス門前仲町	55	1,886.39	97.2%	90.6%	91.9%	90.4%	89.3%	98.6%	98.6%	98.6%	94.8%	94.4%	97.2%	98.6%
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	97.1%	94.5%	96.4%	97.3%	95.7%	95.6%	93.8%	95.0%	95.8%	95.5%	96.0%	95.7%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	96.2%	92.3%	91.8%	91.8%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.0%	92.0%	88.2%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	91.8%	91.6%	93.2%	95.3%	95.7%	95.7%	95.4%	93.2%	98.4%	97.0%	97.1%	98.4%
46	パークアクシス西ヶ原	46	1,435.83	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	96.4%	96.4%	96.4%	98.2%	96.4%	96.4%	100.0%	98.2%
47	パークアクシス錦糸町	65	2,288.13	92.2%	92.0%	92.0%	96.0%	95.2%	98.0%	96.6%	91.5%	92.0%	94.1%	96.6%	100.0%
48	パークアクシス辰巳ステージ	300	16,474.06	96.6%	95.9%	96.0%	98.3%	99.3%	99.0%	97.6%	97.3%	98.1%	97.8%	97.9%	97.9%
51	パークアクシス亀戸	118	3,986.78	96.4%	94.2%	93.3%	97.7%	98.4%	96.9%	93.6%	94.7%	98.5%	98.5%	98.2%	97.4%
52	パークアクシス方南町	31	1,231.08	100.0%	93.8%	95.1%	95.1%	94.4%	96.5%	96.5%	93.4%	93.4%	96.5%	96.5%	96.5%
53	パークアクシス板橋	64	2,567.96	96.6%	93.7%	92.0%	92.8%	93.4%	97.0%	98.7%	98.7%	98.7%	96.4%	98.7%	98.7%
54	パークアクシス押上	58	2,121.29	94.4%	91.6%	98.1%	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	97.2%	98.6%	97.4%	96.3%	97.4%
55	パークアクシス高田馬場	37	1,463.25	95.0%	95.3%	95.3%	97.3%	100.0%	97.3%	92.2%	94.9%	100.0%	97.3%	97.7%	95.3%
59	パークアクシス豊洲	403	25,537.94	98.3%	97.5%	98.0%	98.0%	97.0%	95.6%	97.1%	96.5%	98.9%	97.3%	97.7%	98.2%
60	パークアクシス八丁堀	64	2,416.29	95.7%	95.7%	96.8%	97.8%	96.7%	92.3%	94.5%	95.7%	95.7%	96.5%	97.6%	100.0%
61	パークアクシス板橋本町	66	2,048.31	96.5%	98.5%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	98.5%	98.5%	97.4%	92.5%	93.8%
62	パークアクシス住吉	60	1,785.72	98.6%	96.0%	93.2%	96.0%	95.8%	96.4%	92.9%	98.6%	96.4%	96.4%	94.6%	98.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	97.0%	96.2%	94.6%	93.6%	96.9%	98.0%	94.6%	95.3%	94.1%	93.6%	93.7%	94.0%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	95.2%	94.3%	93.5%	95.8%	96.7%	98.4%	95.1%	94.4%	92.1%	90.5%	93.7%	94.5%
68	パークアクシス蒲田壱番館	63	1,721.28	94.5%	90.4%	93.2%	92.2%	94.9%	92.1%	92.1%	91.8%	94.5%	90.2%	90.2%	98.6%
70	パークアクシス台東根岸	40	1,283.13	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	92.3%	90.5%	92.3%
72	パークアクシス駒込	40	1,979.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	96.1%	96.1%
74	パークアクシス板橋本町貳番館	99	3,661.58	97.4%	98.7%	98.7%	98.7%	97.1%	94.7%	93.5%	94.7%	98.7%	98.0%	98.8%	98.0%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	96.0%	96.5%	96.6%	96.7%	96.5%	97.2%	96.6%	96.3%	96.3%	96.0%	96.0%	97.0%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	97.3%	98.2%	97.5%	98.5%	97.8%	95.6%	96.7%	97.4%	96.3%	98.1%	99.1%	98.3%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	94.1%	94.2%	91.7%	95.0%	97.5%	96.7%	94.6%	93.8%	94.1%	96.6%	95.8%	95.8%
88	パークアクシス東十条	71	2,893.54	97.4%	94.2%	94.9%	97.2%	99.1%	97.3%	96.4%	98.1%	97.6%	98.6%	95.4%	96.8%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	96.9%	96.9%	100.0%	96.8%	100.0%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	95.5%	95.1%	95.2%	93.7%	91.6%	92.1%	93.3%	93.0%	95.2%	93.5%	94.9%	92.5%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	95.4%	93.7%	95.5%	95.5%	97.3%	97.3%	96.8%	97.7%	94.7%	97.3%	93.4%	96.5%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	98.8%	98.8%	100.0%	97.5%	91.4%	91.1%	91.1%	90.2%	90.2%	96.3%	95.1%	96.3%

物件別稼働率推移 (3/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第32期						第31期					
				2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末	2021年 8月末	2021年 7月末	2021年 6月末	2021年 5月末	2021年 4月末	2021年 3月末
				稼働率											
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	100.0%	96.6%	93.2%	93.2%	96.0%	100.0%	100.0%	96.8%	82.7%	85.9%	89.9%	96.6%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	100.0%	100.0%	97.5%	97.6%	97.6%	97.6%	93.8%	96.2%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%
97	パークアクセス清澄白河	36	1,159.84	97.7%	97.7%	95.0%	90.5%	97.3%	97.4%	92.5%	97.4%	92.7%	95.3%	100.0%	100.0%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	48	1,569.00	91.7%	91.7%	91.7%	90.4%	92.0%	94.7%	91.4%	86.7%	86.7%	93.1%	91.1%	98.3%
99	パークアクセス西巢鴨	56	2,326.32	95.3%	94.3%	93.0%	97.6%	97.6%	96.2%	93.9%	97.4%	98.8%	97.4%	95.9%	96.1%
100	パークアクセス上野	59	1,992.29	95.4%	89.6%	90.8%	96.7%	96.7%	98.7%	97.5%	97.9%	100.0%	96.7%	95.4%	96.7%
101	パークアクセス秋葉原East	58	1,890.20	98.6%	100.0%	94.4%	93.0%	92.3%	98.6%	93.0%	98.6%	100.0%	97.2%	98.6%	98.6%
103	パークアクセス茅場町	72	2,355.07	95.2%	91.7%	97.2%	97.4%	97.8%	96.0%	97.8%	93.2%	90.9%	92.6%	93.7%	97.1%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	96.3%	95.0%	93.8%	100.0%	98.5%	98.5%	97.6%	94.2%	95.7%	93.2%	91.3%	95.3%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	98.1%	98.1%	98.1%	97.9%	94.7%	93.2%	90.3%	88.5%	92.2%	91.5%	91.7%	98.4%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	98.8%	98.2%	98.8%	98.4%	98.3%	98.9%	98.2%	96.8%	95.9%	93.5%	93.6%	97.0%
108	パークアクセス新御徒町East	49	1,847.01	97.2%	97.2%	93.5%	98.6%	98.6%	98.6%	95.9%	95.8%	92.4%	92.4%	90.4%	97.6%
110	パークアクセス日本橋本町	49	1,808.12	94.5%	94.5%	94.5%	98.4%	97.8%	89.9%	88.3%	88.4%	91.0%	91.0%	92.3%	98.3%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	97.6%	98.3%	97.6%	95.8%	95.6%	96.2%	96.0%	95.5%	96.0%	96.3%	94.8%	97.3%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	95.0%	96.4%	95.2%	97.6%	96.0%	96.3%	96.0%	98.0%	95.7%	93.6%	94.9%	95.3%
113	パークアクセス芝浦	42	1,273.60	91.0%	95.0%	98.0%	98.0%	95.0%	100.0%	100.0%	98.0%	95.0%	93.9%	79.5%	82.8%
114	パークアクセス浅草・蔵前	45	1,456.35	100.0%	96.6%	98.3%	96.6%	98.3%	90.4%	98.3%	97.1%	97.1%	91.7%	94.7%	98.3%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	96.4%	94.6%	93.2%	95.2%	96.0%	97.5%	97.4%	94.6%	96.0%	95.1%	94.6%	95.6%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	93.7%	88.2%	93.7%	96.0%	94.9%	97.7%	100.0%	96.7%	98.5%	100.0%	100.0%	98.6%
117	パークアクセス押上・隅田公園	49	1,610.49	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	96.8%	96.8%	91.9%	90.3%
120	パークアクセス馬込レジデンス	55	1,621.94	98.4%	98.4%	96.5%	98.1%	86.7%	85.8%	88.9%	93.9%	94.0%	92.8%	89.8%	98.4%
121	パークアクセス東上野	45	1,460.10	91.7%	91.5%	97.0%	95.2%	98.2%	95.2%	91.7%	88.7%	96.5%	94.7%	98.2%	100.0%
122	パークアクセス東高円寺	85	2,679.96	94.5%	94.0%	98.5%	97.4%	97.8%	94.7%	95.1%	98.9%	97.3%	92.6%	93.7%	96.0%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	94.7%	94.7%	96.0%	97.4%	98.7%	98.7%	97.4%	97.4%	98.7%	97.4%	92.1%	92.1%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	92.5%	95.8%	95.8%	94.8%	98.5%	95.5%	96.9%	94.8%	95.0%	95.0%	94.2%	95.8%
129	パークアクセス押上テラス	80	2,498.08	100.0%	98.4%	98.4%	97.1%	97.4%	99.0%	96.3%	97.3%	98.9%	96.8%	90.9%	95.6%
130	パークアクセス池上	45	1,391.34	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	93.3%
132	パークアクセス赤塚	88	2,403.67	95.1%	90.4%	93.0%	95.9%	98.8%	99.3%	100.0%	97.7%	95.7%	96.5%	96.5%	96.4%
133	パークキューブ大井町レジデンス	171	4,271.17	99.1%	98.6%	97.7%	97.9%	96.5%	96.0%	94.1%	93.8%	95.3%	91.1%	93.0%	97.4%
134	パークアクセス東陽町・親水公園	192	7,254.57	96.6%	94.7%	96.0%	97.7%	97.0%	96.5%	97.3%	95.5%	95.3%	95.3%	95.6%	98.5%

物件別稼働率推移 (4/5)

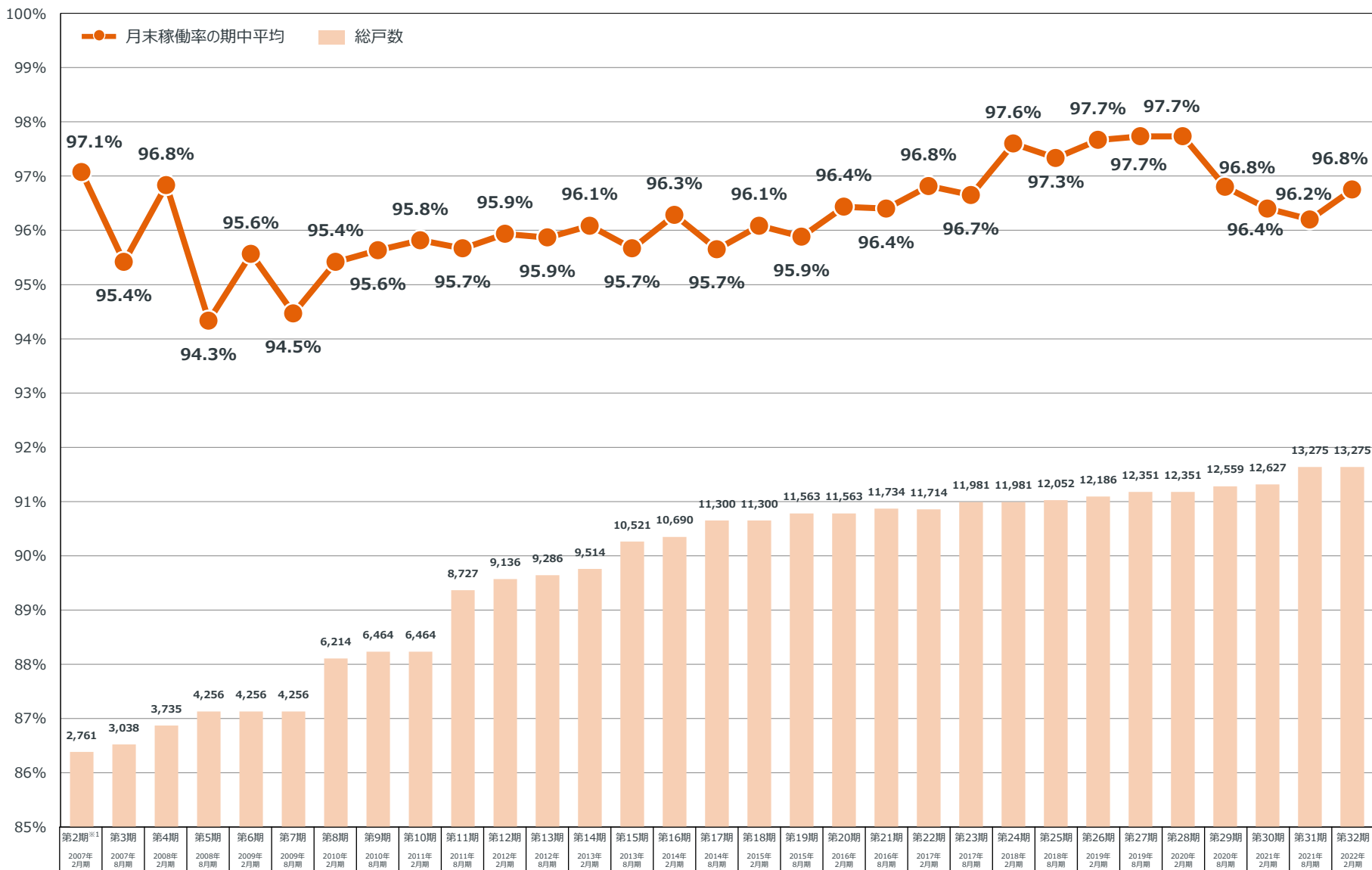
物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第32期						第31期					
				2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末	2021年 8月末	2021年 7月末	2021年 6月末	2021年 5月末	2021年 4月末	2021年 3月末
				稼働率											
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	107	3,411.32	95.8%	94.4%	92.9%	95.5%	97.0%	96.6%	95.8%	97.3%	96.9%	—	—	—
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	147	4,430.50	97.3%	97.9%	96.0%	96.6%	97.5%	96.9%	95.6%	94.1%	93.0%	—	—	—
139	パークアクセス木場キャナル イースト	64	1,830.46	95.6%	95.6%	95.6%	94.0%	90.7%	92.5%	89.6%	89.6%	94.1%	—	—	—
東京23区小計		9,031	399,792.20	96.6%	96.2%	96.3%	96.9%	96.3%	96.0%	95.6%	95.3%	95.9%	95.6%	95.5%	96.6%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	94.8%	94.6%	94.9%	96.8%	96.8%	94.8%	94.5%
40	パークアクセス西船橋	55	2,074.35	100.0%	96.2%	98.5%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	99.1%	97.2%	96.3%	96.3%	94.4%	96.3%	98.2%	98.2%	98.2%	97.3%	97.2%	96.2%
67	パークアクセス千葉新町	84	3,318.15	96.1%	96.9%	96.9%	99.2%	97.5%	98.3%	97.5%	96.8%	96.8%	92.5%	93.2%	98.3%
69	パークアクセス千葉	91	2,270.32	97.7%	98.9%	98.9%	97.7%	95.5%	98.8%	94.5%	96.6%	100.0%	100.0%	96.7%	98.9%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	95.8%	95.8%	96.6%	96.6%	97.5%	98.3%	95.8%	96.6%	95.8%	95.8%	96.6%	99.2%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	96.3%	94.9%	94.9%	94.1%	94.0%	94.1%	92.6%	95.6%	97.0%	96.3%	97.8%	97.8%
102	パークアクセス横浜反町公園	63	1,682.46	94.2%	94.2%	95.6%	92.8%	97.1%	95.2%	100.0%	100.0%	95.2%	95.2%	95.6%	97.1%
109	パークアクセス横浜山下町	71	2,325.92	94.5%	96.7%	96.7%	98.9%	98.1%	98.7%	97.6%	94.5%	98.1%	95.7%	95.9%	98.5%
135	パークアクセス大船	73	4,752.68	98.6%	98.5%	94.6%	96.0%	97.5%	98.8%	98.7%	97.3%	95.5%	95.9%	95.9%	—
その他東京圏小計		830	27,628.81	97.1%	96.8%	96.4%	96.6%	96.8%	97.4%	96.9%	96.7%	97.2%	96.2%	96.0%	97.7%
27	パークアクセス名駅南	169	5,565.13	97.4%	96.1%	94.8%	95.4%	93.1%	92.9%	91.4%	90.1%	92.7%	94.4%	94.2%	95.5%
35	パークアクセス丸の内	99	3,821.75	89.8%	93.2%	92.4%	91.1%	90.8%	92.4%	94.7%	94.7%	95.1%	94.8%	93.6%	94.7%
36	パークアクセス六本松	112	3,473.67	99.3%	98.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	98.2%	97.9%	99.3%	97.0%	100.0%
37	パークアクセス博多駅南	177	4,668.29	100.0%	99.0%	97.3%	98.3%	97.6%	98.1%	98.1%	100.0%	97.8%	97.2%	97.6%	98.2%
45	パークアクセス中呉服町	112	2,707.88	99.1%	96.4%	93.8%	96.4%	97.3%	96.4%	96.4%	95.5%	97.3%	95.5%	97.3%	97.3%
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	98.5%	98.5%	96.7%	96.6%	95.2%	94.2%	95.6%	98.0%	100.0%	98.9%	97.3%	93.8%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	98.8%	98.8%	96.7%	94.6%	97.1%	96.5%	92.5%	93.5%	95.9%	94.6%	95.4%	95.9%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	97.1%	99.0%	97.4%	95.7%	95.7%	95.6%	94.6%	96.2%	93.7%	93.5%	93.4%	97.1%
57	パークアクセス高宮東	70	2,289.21	97.1%	96.1%	96.2%	95.2%	96.3%	97.8%	98.4%	93.8%	95.4%	90.9%	90.9%	98.5%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	95.2%	98.7%	98.7%	99.3%	100.0%	98.6%	97.4%	97.4%	95.9%	93.9%	93.9%	95.2%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	98.7%	97.5%	98.7%	100.0%	100.0%	97.0%	98.8%	97.8%	96.7%	95.7%	94.3%	97.6%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	93.4%	93.3%	94.6%	94.6%	97.5%	96.3%	93.4%	95.7%	96.3%	96.3%	97.8%	98.8%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	95.3%	96.8%	96.8%	96.8%	97.6%	97.0%	98.2%	98.2%	95.9%	96.6%	99.3%	99.4%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	93.1%	96.5%	96.5%	98.2%	96.4%	94.9%	96.6%	95.1%	96.9%	100.0%	98.2%	98.2%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	96.6%	97.2%	96.5%	96.6%	96.9%	96.3%	95.7%	95.9%	96.2%	95.8%	95.8%	96.9%
「賃貸住宅」合計		11,567	492,992.82	96.6%	96.4%	96.4%	96.8%	96.4%	96.1%	95.7%	95.4%	96.0%	95.7%	95.6%	96.7%

物件別稼働率推移 (5/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第32期						第31期					
				2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末	2021年 8月末	2021年 7月末	2021年 6月末	2021年 5月末	2021年 4月末	2021年 3月末
				稼働率											
76	ドーミー芦屋	140	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	ドーミー京都二条	134	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	113	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドーミー洛北	70	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	106	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	121	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドーミー武蔵小杉	112	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	60	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドーミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドーミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
136	キャンパステラス早稲田	82	1,747.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,708	45,161.44	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		13,275	538,154.26	96.9%	96.7%	96.7%	97.1%	96.7%	96.4%	96.1%	95.8%	96.3%	96.1%	96.0%	97.0%

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

稼働率推移（上場以降）

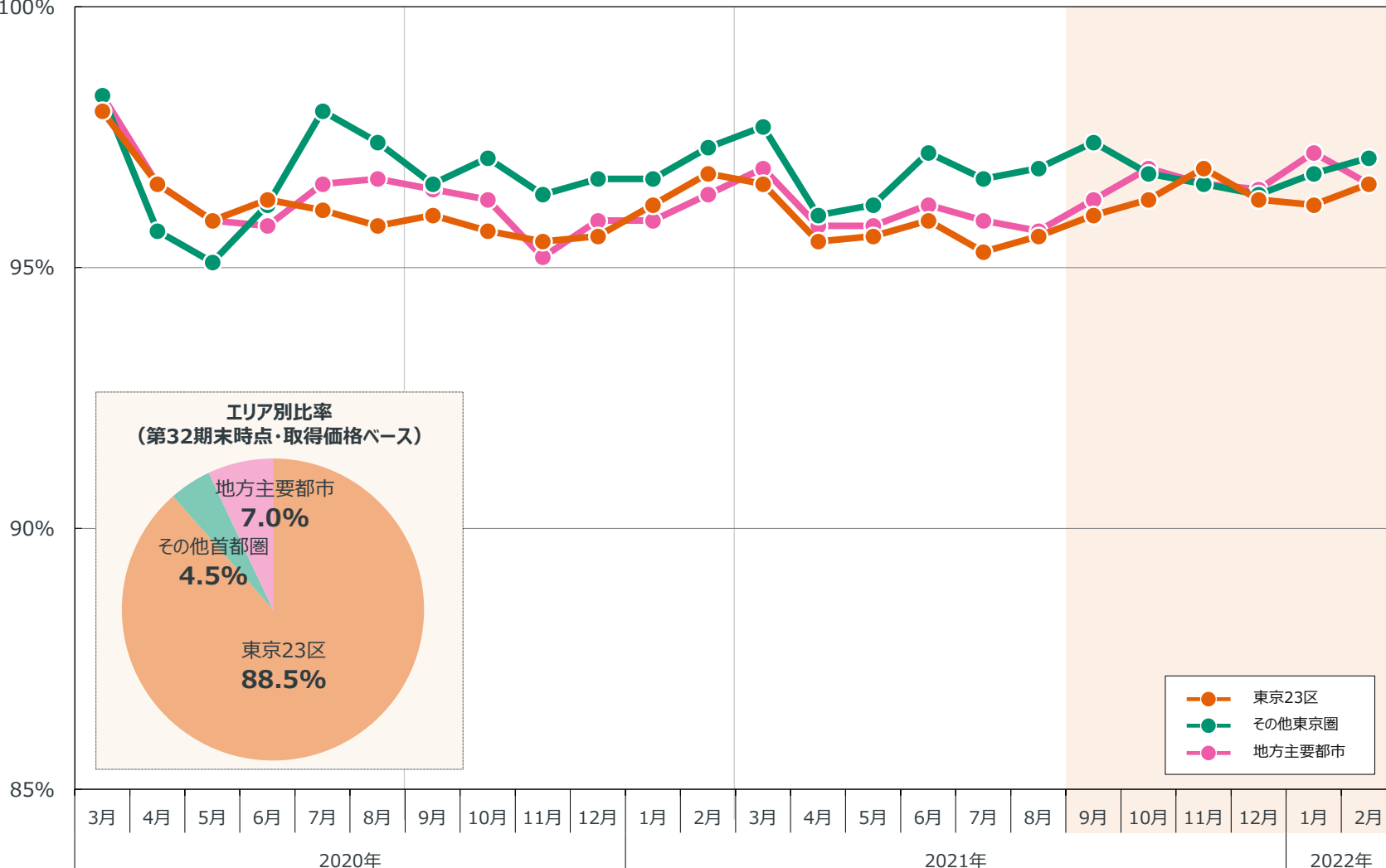


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。
 ※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率

100%

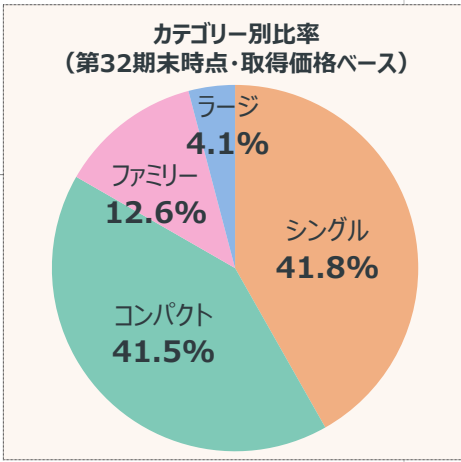
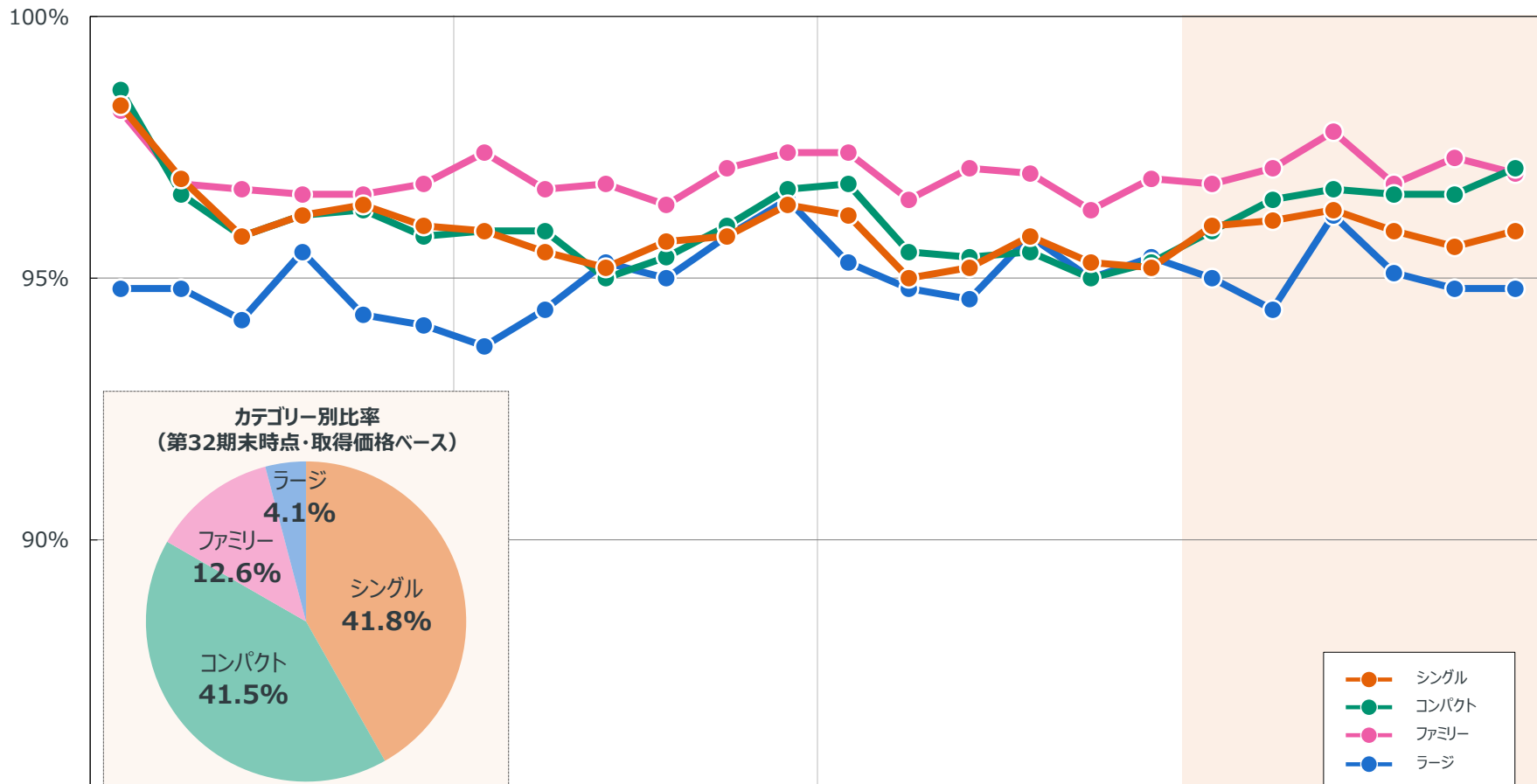


	2020年												2021年								2022年			
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
東京23区	98.0%	96.6%	95.9%	96.3%	96.1%	95.8%	96.0%	95.7%	95.5%	95.6%	96.2%	96.8%	96.6%	95.5%	95.6%	95.9%	95.3%	95.6%	96.0%	96.3%	96.9%	96.3%	96.2%	96.6%
その他東京圏	98.3%	95.7%	95.1%	96.2%	98.0%	97.4%	96.6%	97.1%	96.4%	96.7%	96.7%	97.3%	97.7%	96.0%	96.2%	97.2%	96.7%	96.9%	97.4%	96.8%	96.6%	96.4%	96.8%	97.1%
地方主要都市	98.3%	96.6%	95.9%	95.8%	96.6%	96.7%	96.5%	96.3%	95.2%	95.9%	95.9%	96.4%	96.9%	95.8%	95.8%	96.2%	95.9%	95.7%	96.3%	96.9%	96.6%	96.5%	97.2%	96.6%

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

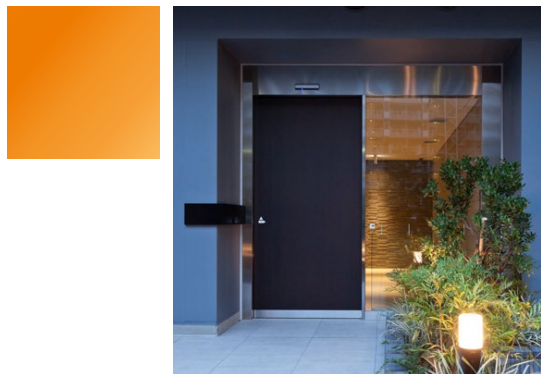
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



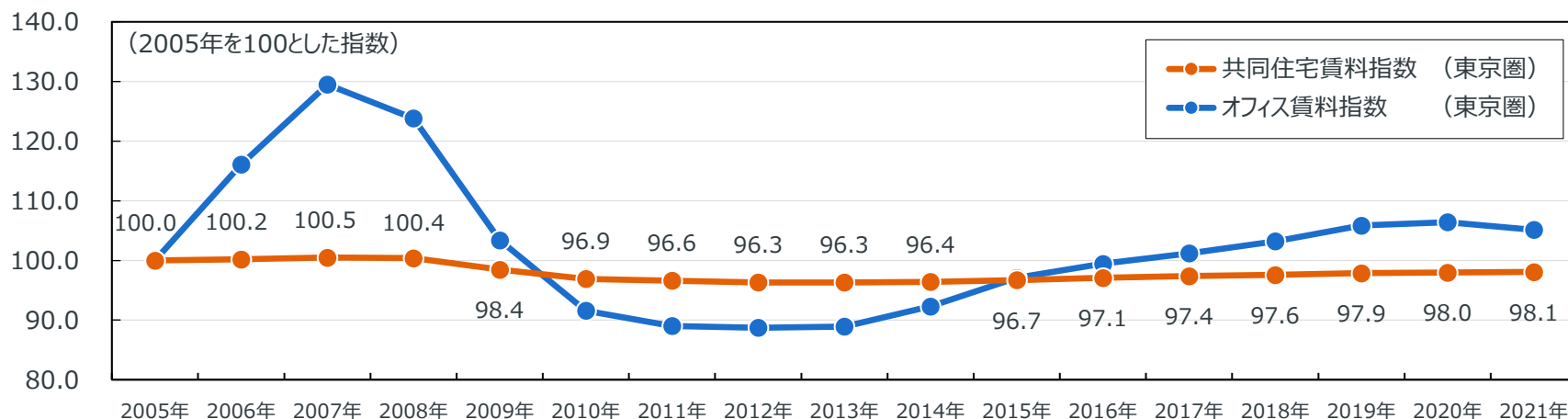
	2020年												2021年								2022年			
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
シングル	98.3%	96.9%	95.8%	96.2%	96.4%	96.0%	95.9%	95.5%	95.2%	95.7%	95.8%	96.4%	96.2%	95.0%	95.2%	95.8%	95.3%	95.2%	96.0%	96.1%	96.3%	95.9%	95.6%	95.9%
コンパクト	98.6%	96.6%	95.8%	96.2%	96.3%	95.8%	95.9%	95.9%	95.0%	95.4%	96.0%	96.7%	96.8%	95.5%	95.4%	95.5%	95.0%	95.3%	95.9%	96.5%	96.7%	96.6%	96.6%	97.1%
ファミリー	98.2%	96.8%	96.7%	96.6%	96.6%	96.8%	97.4%	96.7%	96.8%	96.4%	97.1%	97.4%	97.4%	96.5%	97.1%	97.0%	96.3%	96.9%	96.8%	97.1%	97.8%	96.8%	97.3%	97.0%
ラージ	94.8%	94.8%	94.2%	95.5%	94.3%	94.1%	93.7%	94.4%	95.3%	95.0%	95.8%	96.5%	95.3%	94.8%	94.6%	95.8%	95.0%	95.4%	95.0%	94.4%	96.2%	95.1%	94.8%	94.8%

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



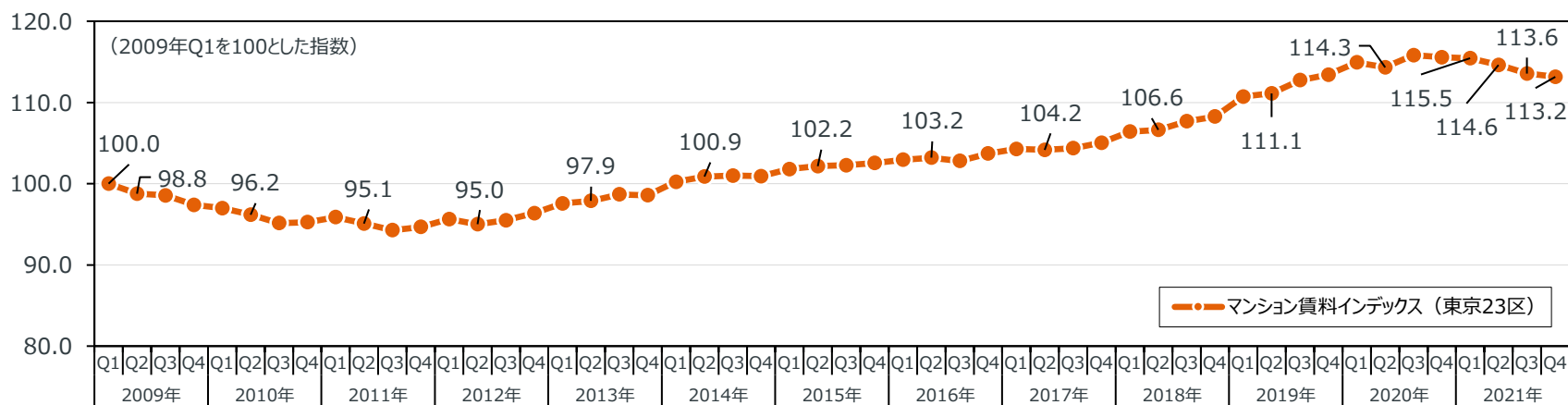
Appendix (2) 事業環境

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



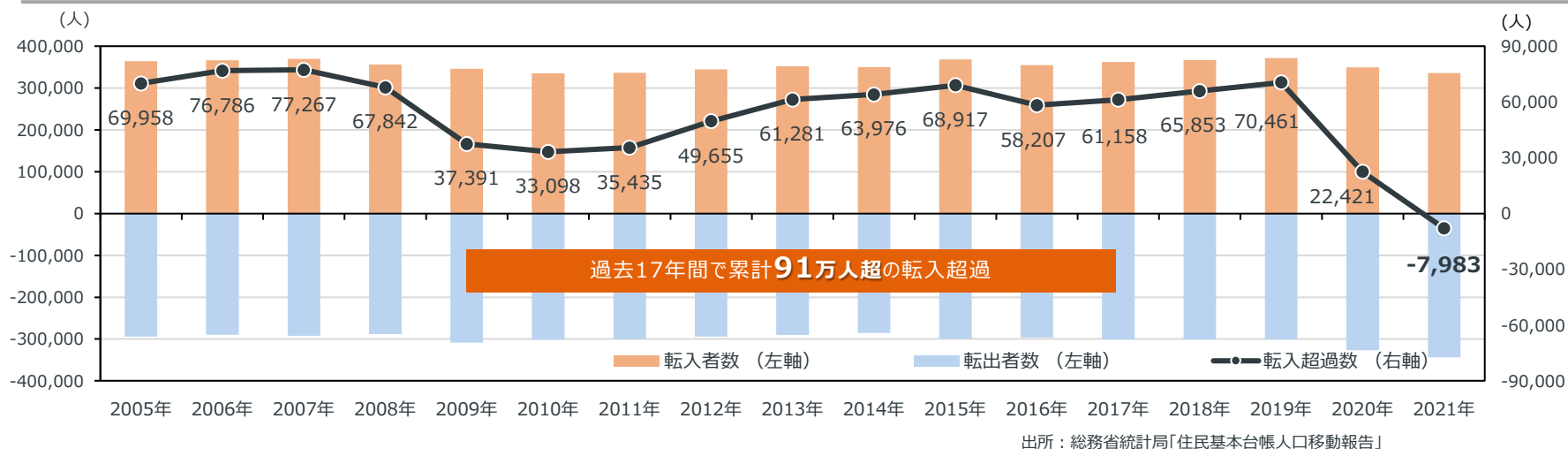
出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続

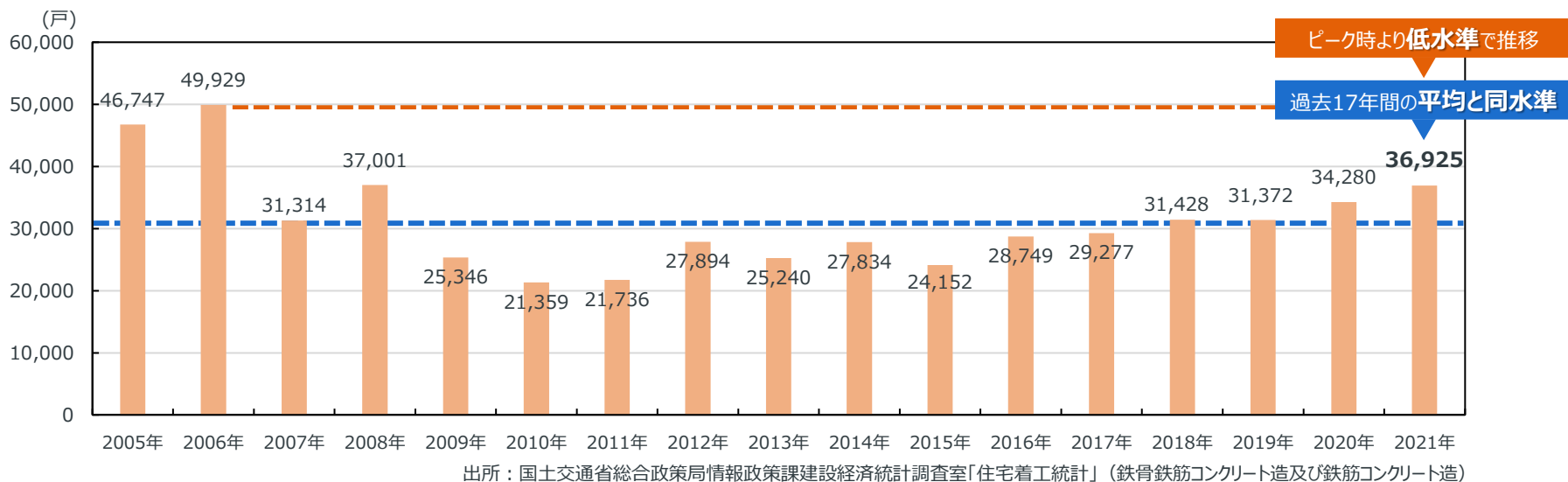


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」
 ※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

【需要】東京23区ではわずかに転出超過へ

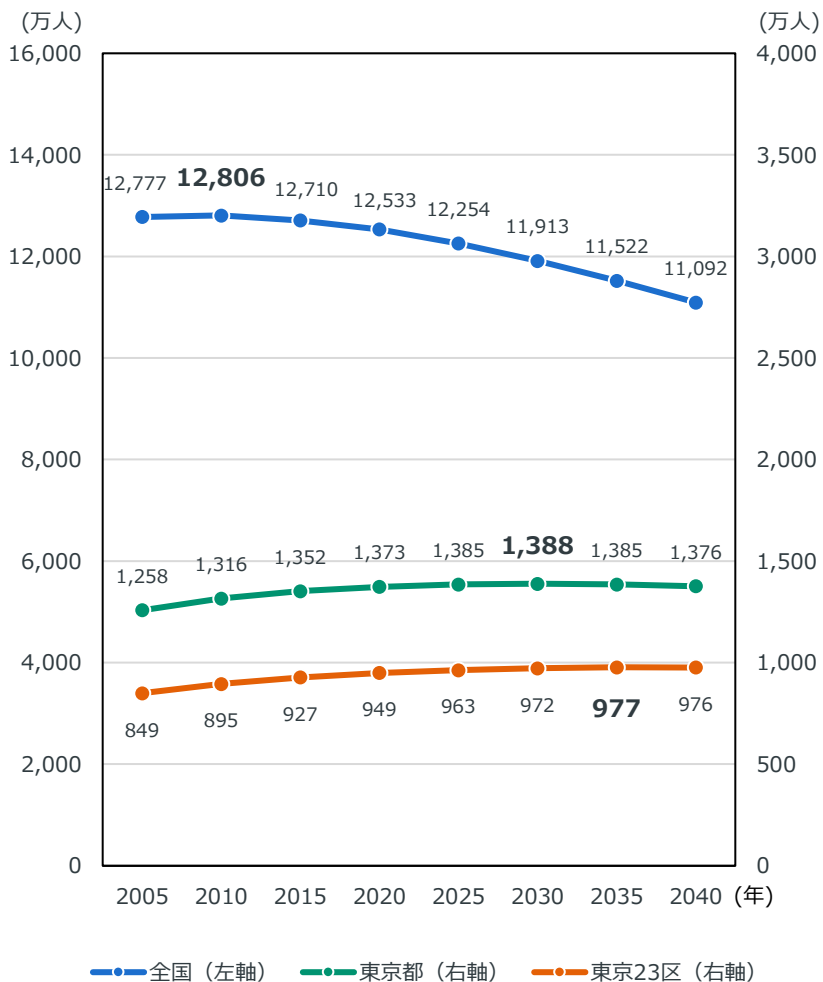


【供給】東京都における賃貸マンションの着工量

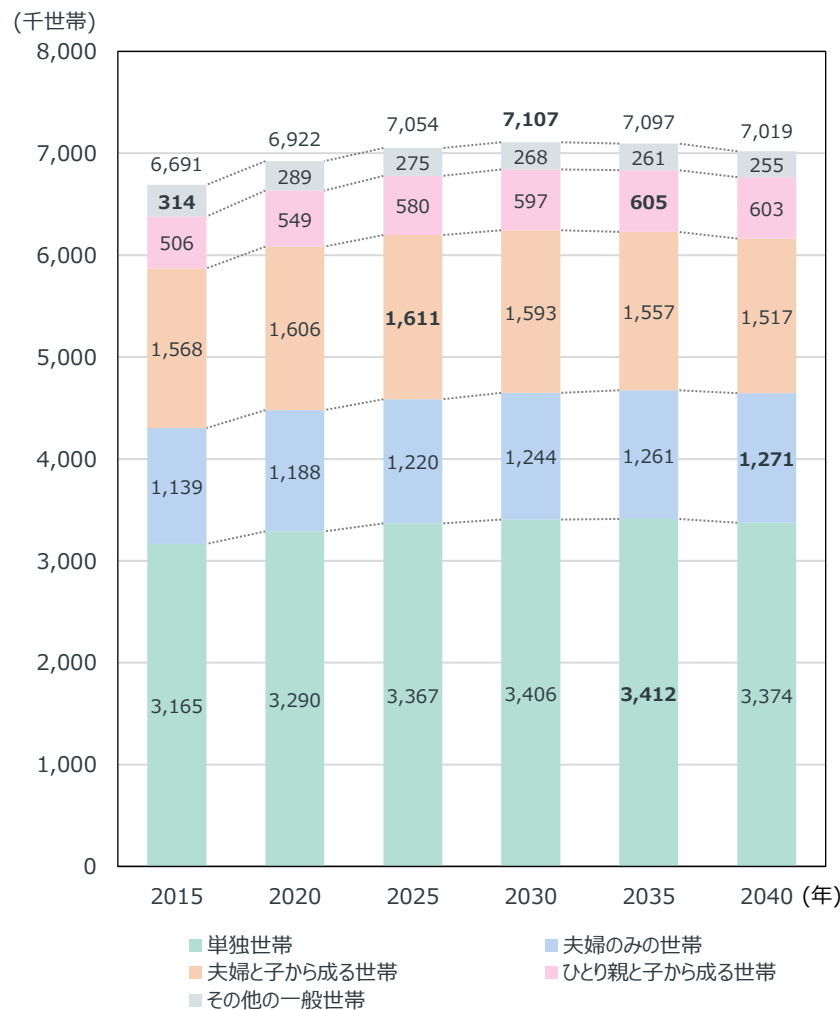


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



出所：総務省「国勢調査」、

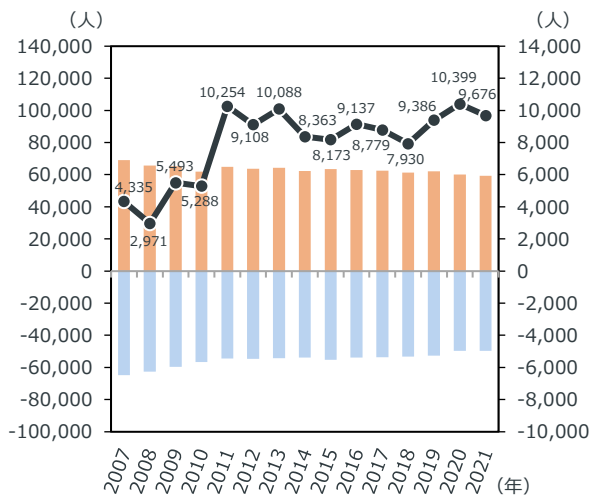
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

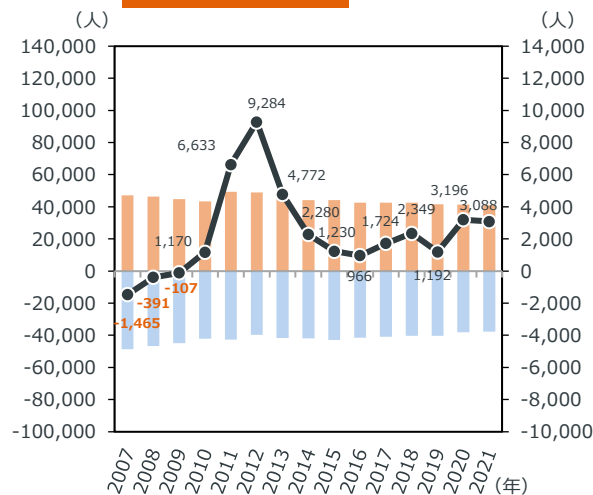
「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

札幌市

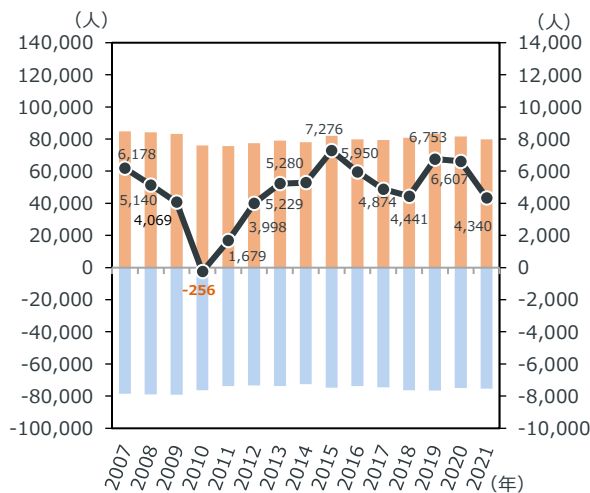


仙台市

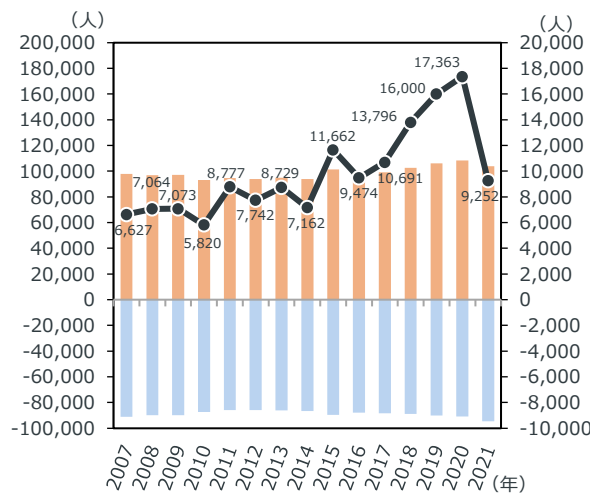


- 転入者数 (左軸)
- 転出者数 (左軸)
- 転入超過数 (右軸)

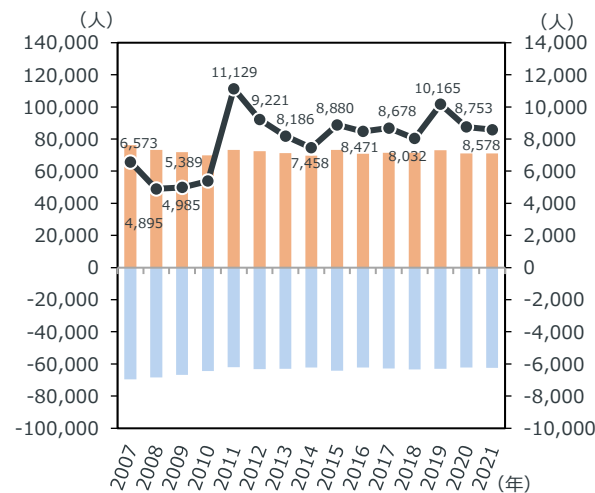
名古屋市



大阪市



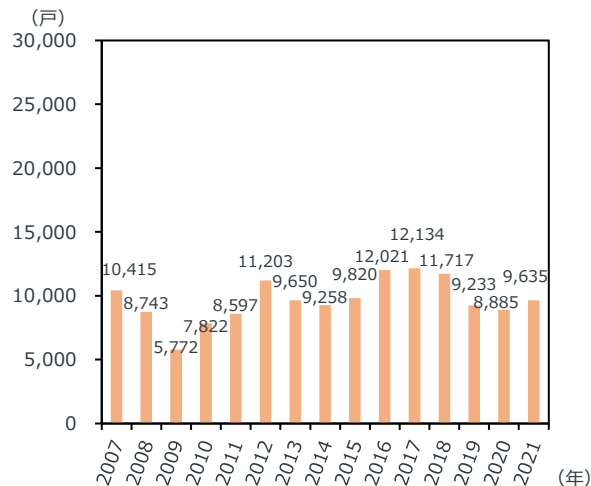
福岡市



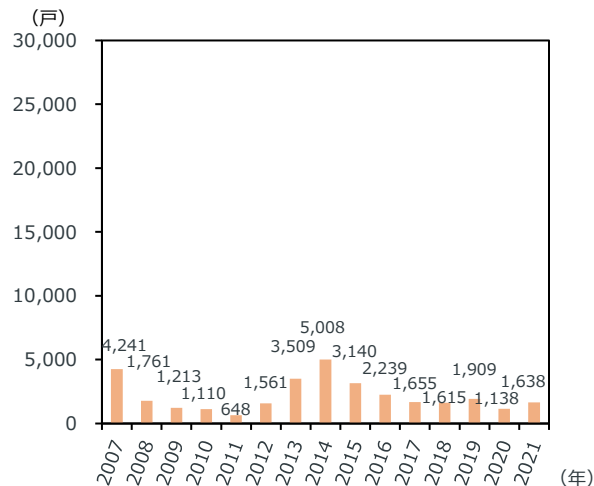
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

地方においても賃貸マンションの供給は限定的

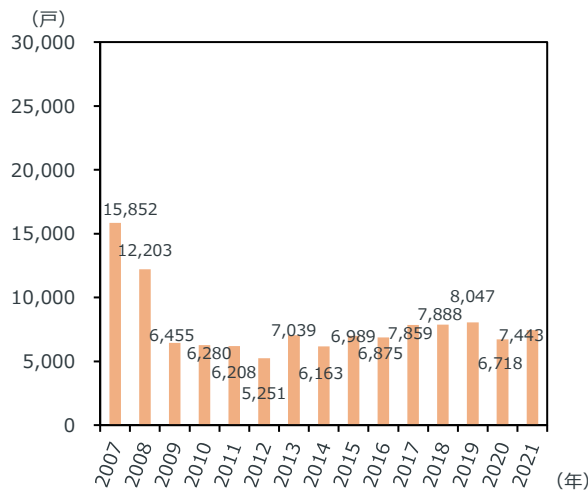
北海道



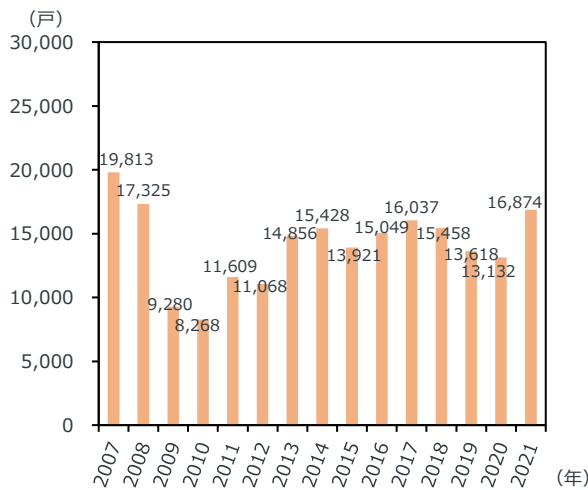
宮城県



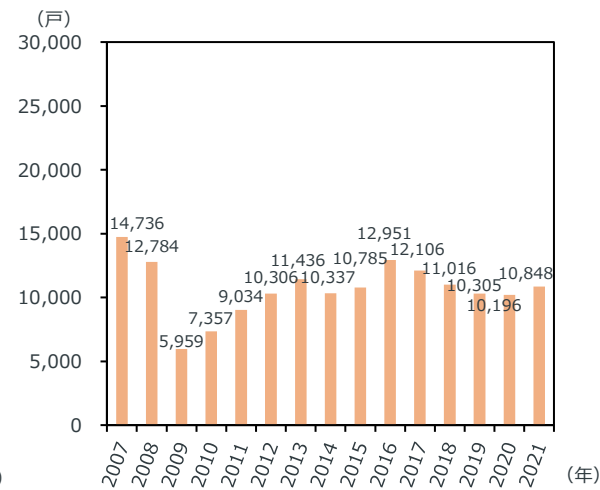
愛知県

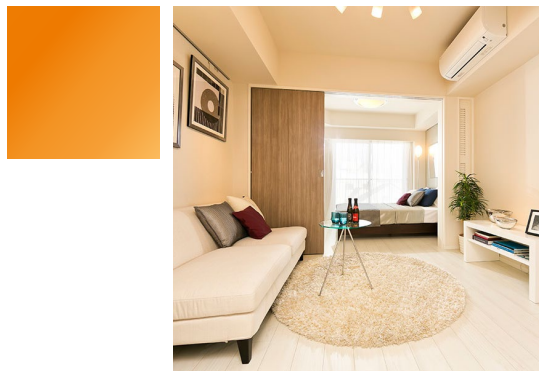


大阪府



福岡県





Appendix (3) 財務データの詳細

有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.11227%	2022.02.28	2022.05.31	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	小計	2,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	0.21045% ※4	2016.07.29	2029.07.31	13.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2,000	0.19950%	2018.08.13	2022.08.15	4.0年			
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0年			
		2,000	0.16000%	2019.05.31	2023.05.31	4.0年			
		4,500	0.18000%	2020.02.28	2024.02.29	4.0年			
		1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0年			
		3,000	0.21000%	2021.05.28	2025.05.28	4.0年			
	2,000	0.30000%	2021.11.30	2027.11.30	6.0年				
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	0.12545% ※4	2017.08.14	2023.08.31	6.0年			
		1,000	0.16545% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
		2,000	0.22000%	2020.09.30	2025.09.30	5.0年			
	日本生命保険相互会社	2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0年			
		3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		2,000	0.25000%	2021.06.28	2026.06.30	5.0年			
		1,000	0.50000%	2021.09.30	2031.04.30	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0年			
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年			
	株式会社八十二銀行	1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
		1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年			
		1,000	0.48000%	2021.04.09	2031.03.31	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.18561%	2017.11.30	2022.05.31	4.5年			
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
1,000		0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0年				
1,000		0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年				
株式会社中国銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年				
	2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0年				
	2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年				
	1,000	0.22000%	2019.05.31	2024.11.29	5.5年				
	1,000	0.24000%	2020.07.01	2026.01.05	5.5年				
		1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年			

長期借入金	株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年			
		3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0年			
		2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0年			
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年			
		3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5年			
	株式会社福岡銀行	2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0年			
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0年			
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0年			
		1,000	0.45000%	2020.04.28	2029.10.31	9.5年			
		1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0年			
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	0.79375%	2014.03.07	2022.03.07	8.0年			
		3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5年			
		3,000	0.76500%	2014.05.30	2022.05.31	8.0年			
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0年			
		3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0年			
		2,000	0.48000%	2020.03.16	2030.03.15	10.0年			
		1,000	0.32000%	2020.09.15	2027.09.30	7.0年			
		1,000	0.48000%	2020.09.15	2030.09.13	10.0年			
		1,000	0.47000%	2021.08.23	2030.08.30	9.0年			
	農林中央金庫	1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.6年			
		2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5年			
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0年			
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0年			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1.15750%	2013.06.14	2022.06.14	9.0年			
		1,000	1.08625%	2013.08.23	2022.08.23	9.0年			
		1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年			
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5年			
		1,000	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5年			
	株式会社山口銀行	1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0年			
1,000		1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0年				
1,000		0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年				
1,000		0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年				
1,000		0.71000%	2021.06.28	2033.06.28	12.0年				
株式会社第四北越銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0年				
	1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0年				
大樹生命保険株式会社	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0年				
	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0年				
株式会社足利銀行	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5年				
	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年				

有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0年			
	株式会社伊予銀行	1,000	0.09000%	2016.09.30	2022.03.31	5.5年			
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0年			
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0年			
	株式会社七十七銀行	1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0年			
		1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0年			
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0年			
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年			
	株式会社千葉銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
		1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0年			
	住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年			
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0年			
		1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0年			
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0年			
1,000		0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0年				
株式会社百五銀行	1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年				
株式会社百五銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年				
	小計	157,500							
	借入金合計	159,500							

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

有利子負債合計	167,500
---------	----------------

- ※ 2022年2月28日時点
- ※ 第32期に調達した長期借入金は、色で示しています。また、第33期に返済期限が到来する長期借入金は、色で示しています。
- ※1 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
- ※2 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
- ※3 上記借入のうち、以下の借入は本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された融資（グリーンローン）です。
 - ①2021年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円
 - ②2021年11月30日に実行した株式会社みずほ銀行からの長期借入金10億円
- ※4 当該借入の利率は2022年2月28日から2022年3月30日まで適用されるものです。

単位	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期
運用日数	日	184	181	184	181	184	182	184	181	184
営業収益	百万円	10,775	10,870	11,047	11,186	12,361	11,401	11,520	11,560	11,986
賃貸事業利益	百万円	10,775	10,870	11,047	11,137	11,421	11,401	11,520	11,560	11,986
不動産等売却益	百万円	-	-	-	48	939	-	-	-	-
賃貸NOI ^{※1}	百万円	7,878	8,150	8,120	8,348	8,454	8,564	8,606	8,550	8,820
NOI利回り ^{※2}	%	5.2	5.5	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5	5.4	5.3
減価償却費	百万円	2,060	2,042	2,018	2,007	2,020	1,998	1,999	1,982	2,050
賃貸事業損益	百万円	5,817	6,108	6,102	6,340	6,433	6,566	6,606	6,567	6,769
営業利益	百万円	4,675	4,955	4,935	5,185	6,084	5,307	5,332	5,266	5,428
経常利益	百万円	4,118	4,448	4,439	4,729	5,624	4,866	4,898	4,862	4,978
当期純利益	百万円	4,117	4,447	4,438	4,728	5,623	4,865	4,897	4,861	4,978
資本的支出	百万円	215	269	245	465	346	600	296	337	256
総資産額	百万円	294,828	293,998	294,692	296,877	303,133	301,946	305,840	317,740	327,824
有利子負債総額	百万円	148,000	147,000	147,500	149,500	154,500	153,500	157,500	159,500	169,500
総資産LTV ^{※3}	%	50.2	50.0	50.1	50.4	51.0	50.8	51.5	50.2	51.7
鑑定LTV ^{※4}	%	42.3	41.5	40.9	40.2	39.8	38.4	38.6	37.4	37.7
純資産額	百万円	139,845	140,176	140,167	140,457	141,378	141,181	141,213	151,023	150,926
分配総額	百万円	4,116	4,447	4,438	4,702	5,062	4,865	4,897	5,074	5,052
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	503,472	503,472
1口当たり純資産額	円	288,626	289,308	289,290	289,889	291,790	291,382	291,448	299,964	299,772
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	288,893	288,893
1口当たり分配金額	円	8,497	9,179	9,161	9,706	10,449	10,042	10,108	10,080	10,035
1口当たりNAV ^{※5}	円	394,502	404,599	415,422	435,488	455,926	483,264	491,968	505,293	532,123
期末投資口価格	円	446,500	468,000	505,000	554,000	667,000	661,000	653,000	594,000	661,000
期末帳簿価格 (A)	百万円	285,338	283,613	283,628	285,482	287,761	286,443	291,495	292,229	310,714
期末鑑定評価額 (B)	百万円	340,755	343,922	349,181	360,731	372,352	384,280	393,549	400,682	432,749
含み損益 (B)-(A)	百万円	55,416	60,308	65,552	75,248	84,590	97,836	102,053	108,452	122,034
投資物件数	件	121	121	122	124	126	126	128	129	134
取得価格	百万円	301,559	301,559	303,259	306,342	309,723	309,723	316,208	318,441	337,930
賃貸可能戸数	戸	11,981	11,981	12,052	12,186	12,351	12,351	12,559	12,627	13,275
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	10,603	10,603	10,674	10,730	10,725	10,725	10,933	11,001	11,567
ホスビタリティ施設	戸	1,378	1,378	1,378	1,456	1,626	1,626	1,626	1,626	1,708
総賃貸可能面積	m	495,096	495,096	497,027	504,197	508,052	508,052	513,446	515,985	538,154
月末稼働率の期中平均	%	96.7	97.6	97.3	97.7	97.7	97.7	96.8	96.4	96.2

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

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

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

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

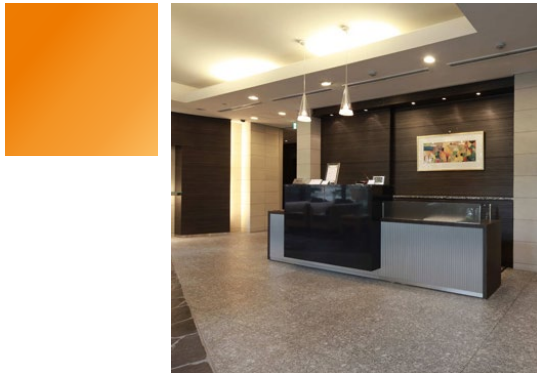
※5 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数

■ 貸借対照表

		第31期末 (2021年8月末)	第32期末 (2022年2月末)	前期比増減
資産		327,824 百万円	326,050 百万円	▲1,774 百万円
	現預金	14,297 百万円	13,821 百万円	▲475 百万円
	有形固定資産	310,110 百万円	308,724 百万円	▲1,386 百万円
	その他	3,416 百万円	3,504 百万円	+87 百万円
負債		176,897 百万円	174,896 百万円	▲2,000 百万円
	有利子負債	169,500 百万円	167,500 百万円	▲2,000 百万円
	預り敷金	3,765 百万円	3,747 百万円	▲17 百万円
	その他	3,631 百万円	3,648 百万円	+16 百万円
純資産		150,926 百万円	151,153 百万円	+226 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	-
	任意積立金	498 百万円	424 百万円	▲74 百万円
	未処分利益	4,978 百万円	5,278 百万円	+300 百万円

■ 損益計算書

		第31期末 (2021年8月期)	第32期末 (2022年2月末)	前期比増減
賃貸事業収益		11,986 百万円	12,217 百万円	+231 百万円
賃貸事業費用	賃貸諸費用	2,536 百万円	2,450 百万円	▲86 百万円
	公租公課	629 百万円	629 百万円	▲0 百万円
	減価償却費	2,050 百万円	2,048 百万円	▲1 百万円
賃貸事業利益		6,769 百万円	7,089 百万円	+319 百万円
資産運用報酬		892 百万円	920 百万円	+28 百万円
その他費用		448 百万円	441 百万円	▲6 百万円
営業利益		5,428 百万円	5,726 百万円	+298 百万円
営業外損益		▲449 百万円	▲446 百万円	+2 百万円
経常利益		4,978 百万円	5,279 百万円	+300 百万円
法人税等		0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益		4,978 百万円	5,278 百万円	+300 百万円
内部留保繰入		74 百万円	- 百万円	▲74 百万円
分配金総額		5,052 百万円	5,278 百万円	+226 百万円
1口当たり分配金		10,035 円	10,485 円	+450 円
期末発行済投資口数		503,472 口	503,472 口	-



Appendix (4)

サステナビリティに関する取り組み

サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

サステナビリティに関する方針

環境負荷の低減
(気候変動への対応)

社内外の様々な主体との
多様な連携・協力

ガバナンスに関する取り組み

<https://www.naf-r.jp/esg/2-1.html>

■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

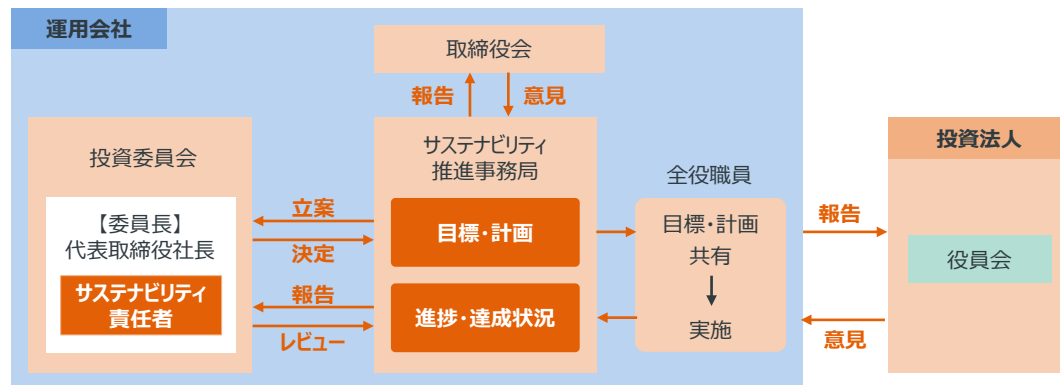
本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさ潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



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

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

▶ GRESB
リアルエステイト評価



▶ SMBC環境配慮評価



評価
良好な
環境配慮を実施

▶ 気候変動に関する取り組み
TCFDへの賛同・開示

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

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

<https://www.naf-r.jp/esg/2-4.html>



項目	開示状況	評価
気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に賛同	実施	○
TCFDコンソーシアムに入会	実施	○
TCFD提言に基づく開示の実施	実施	○
TCFD提言に基づく開示の改善	実施	○

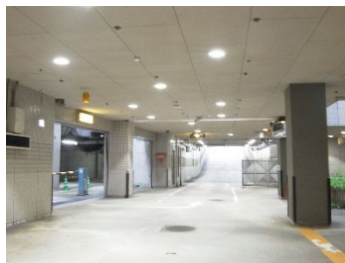
計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

■ 共用部照明器具のLED化工事の実績

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

導入済物件数	103 物件
うち当期導入物件数	5 物件

(2022年2月28日時点)



大川端賃貸棟 (駐車場)

■ 外部認証の取得

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



パークアクシス
東陽町・親水公園

パークキューブ
愛宕山タワー

認証取得状況	
物件数	7 物件
延床面積	231,343.27 m ²
取得割合 (延床面積ベース)	30.6 %

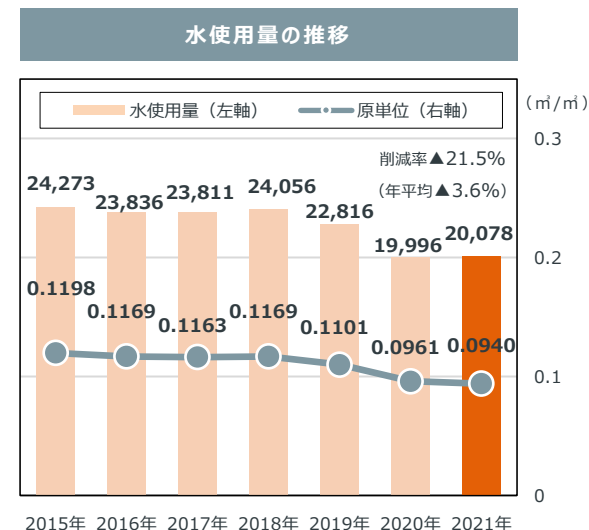
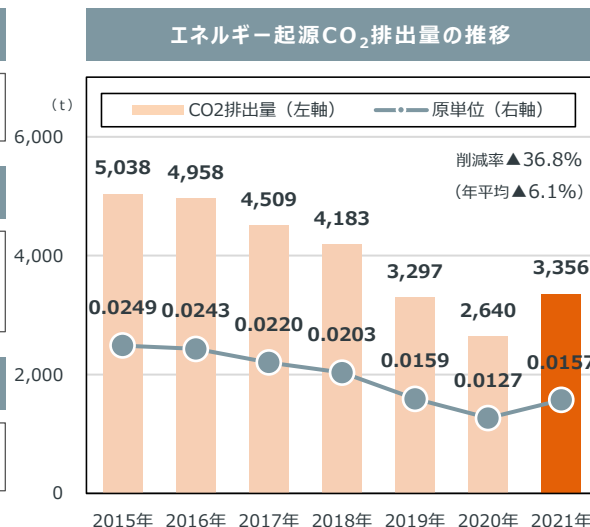
(2022年2月28日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ 目標 (目標年: 2030年)

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

▶ 実績



環境に関する取り組みの詳細についてはウェブサイトをご参照下さい <https://www.naf-r.jp/esg/2-4.html>

様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

■ 役職員

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

▶ 人材育成

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

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

▶ 健康と安全、人権の尊重

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

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

■ サプライチェーン

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

■ テナント

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

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

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

■ 地域コミュニティ

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

▶ 地域イベントへの協力

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



ふれあいかぶと虫イベント



ほたる鑑賞の夕べ

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

■ ガバナンスに関する基本的な考え方

▶ コンプライアンスの徹底

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

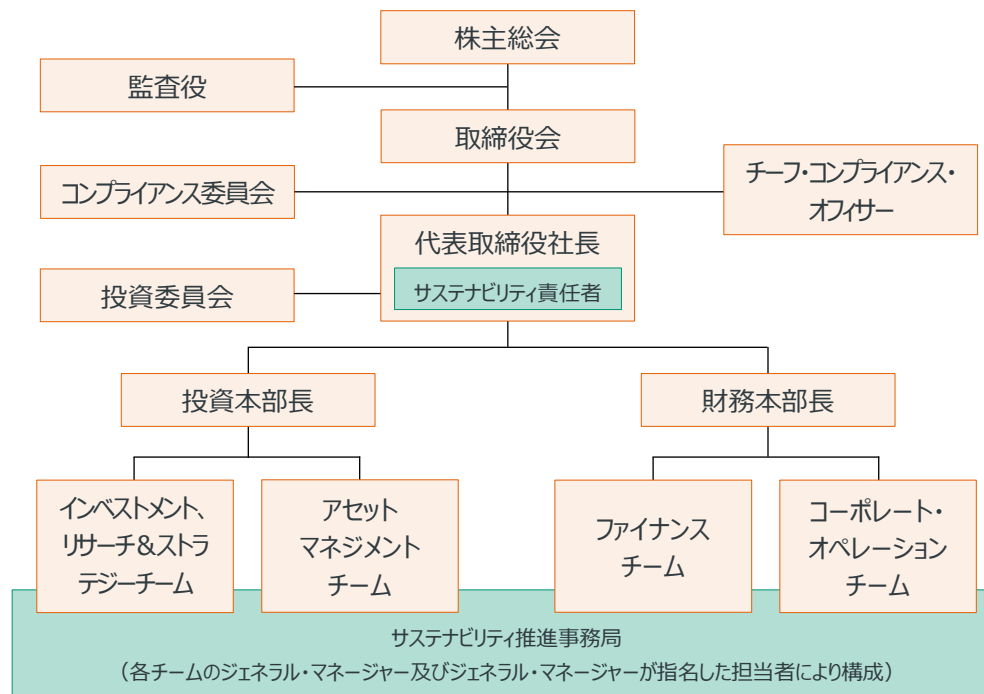
▶ リスク管理体制の構築

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

■ 運用体制

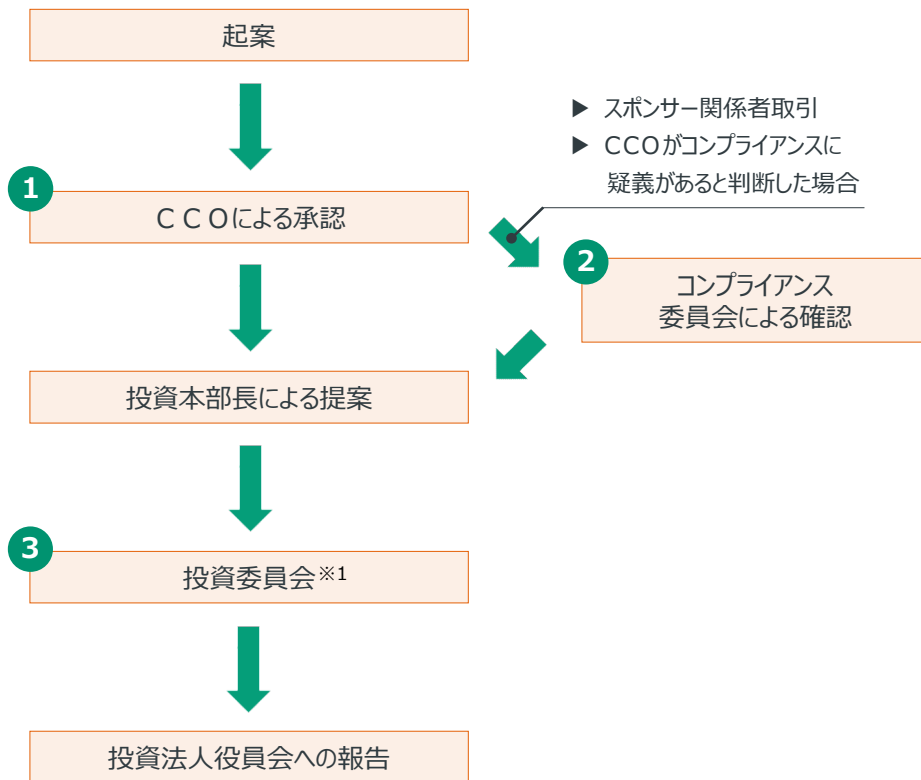
日本アコモデーションファンド投資法人

三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の検討及び承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会に付議される

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

※2 スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

3 投資委員会での牽制機能

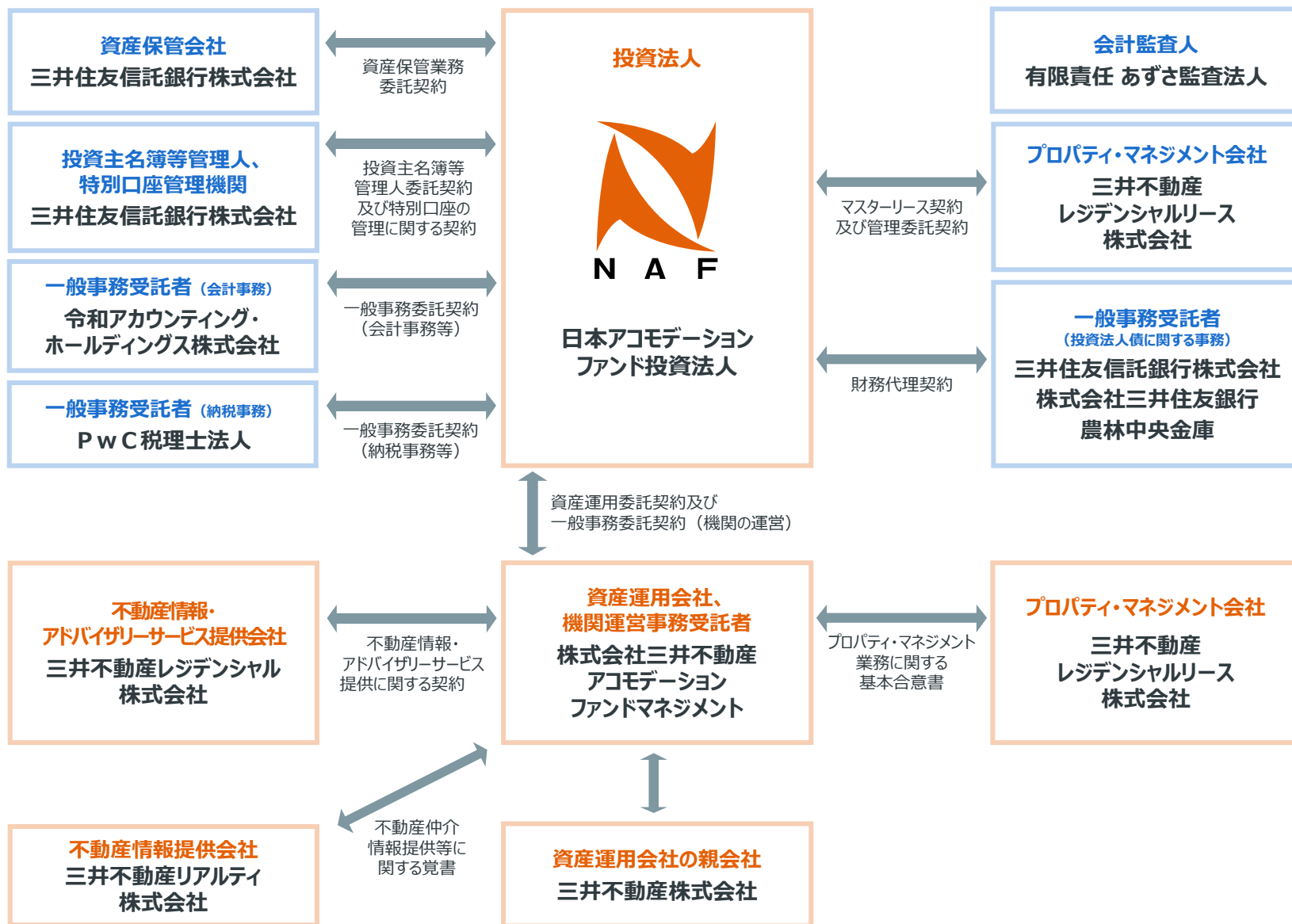
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

審議の中断を命じることが可能

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

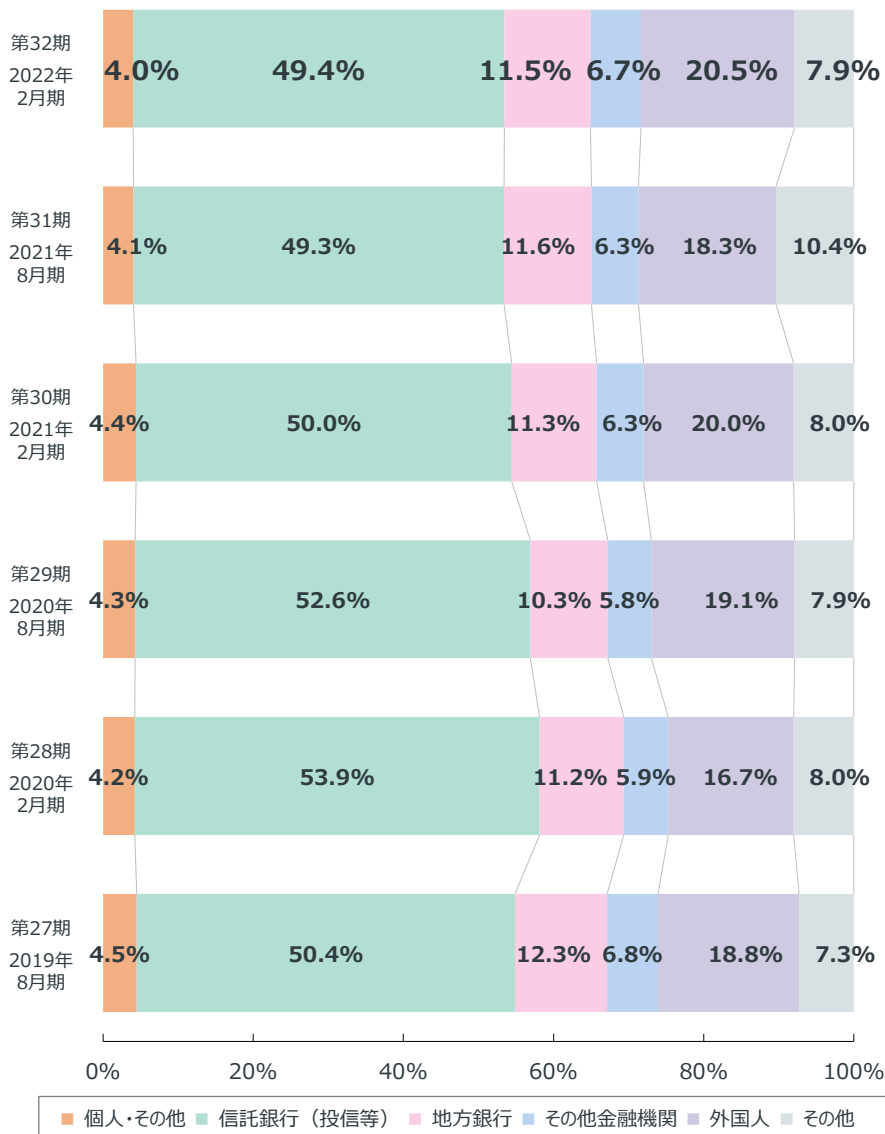


Appendix (5) その他





所有者別保有投資口比率の推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行 (投信等)	地方銀行	その他金融機関			
所有者別 投資口数 (口)	20,397	248,528	57,694	34,280	102,983	39,590	503,472
所有者別 投資主数 (人)	4,386	11	52	96	264	138	4,947

保有投資口比率上位10社^{※1}

氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率 ^{※2} (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	116,197	23.07
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	79,588	15.80
野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,437	4.25
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	16,558	3.28
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.09
株式会社中国銀行	9,276	1.84
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,145	1.41
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.38
ステートストリートバンクウェストクライアントトリーティー-505234	6,575	1.30
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,895	1.17
合計	285,228	56.65

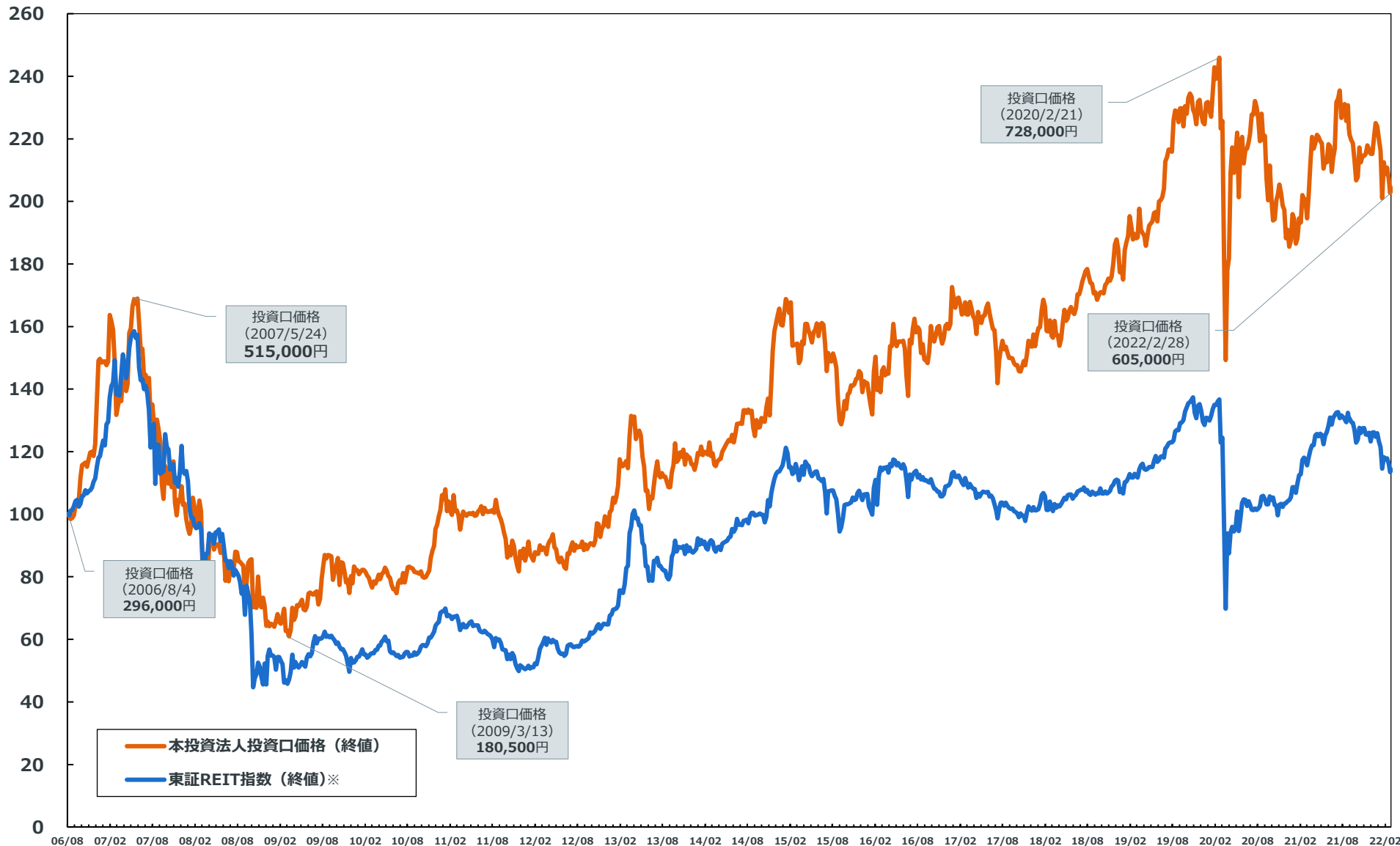
※1 2022年2月28日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



投資口価格推移

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



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

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







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

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