

日本アコモデーションファンド投資法人

第 34 期

決算説明資料

2022年9月1日～2023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 | 3,399 億円 |
| 物件数 | 134 物件 |
| 総戸数 | 13,286 戸 |
| 東京23区比率 ^{※1} | 88.5 % |
| シングル・コンパクト比率 ^{※1} | 83.4 % |

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} **97.0 %**

財務の状況

| | |
|---------------|----------|
| 有利子負債総額 | 1,685 億円 |
| LTV | 51.5 % |
| 長期負債比率 | 98.8 % |
| 加重平均金利 | 0.48 % |
| 長期有利子負債平均残存年数 | 4.7 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 | 2 Stars ^{※3} / Green Star | グリーンビルディング 認証 ^{※4} | 取得物件数 : 8 物件 |
| | | | 取得割合 : 32.6 % |

(第34期末・2023年2月28日時点)

※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34期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2022年GRESB 評価結果です。

※4 「グリーンビルディング認証」の「取得物件数」及び「取得割合」は2023年4月19日時点。なお、「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。



決算概況

| | |
|----------------------|----|
| 第34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 | 10 |
| 内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向 | 11 |
| 外部成長戦略 | 12 |
| 資本的支出 | 13 |
| サステナビリティに関する取り組み | 15 |
| 財務の状況 | 16 |
| ポートフォリオの含み損益等の推移 | 18 |
| 第35期・第36期 業績予想 | 19 |
| 安定した分配実績 | 21 |

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 | 25 |
| 特徴と戦略 (2) 三井不動産グループの活用 | 26 |

Appendix (1) : ポートフォリオの状況

| | |
|---------------------|----|
| 外部成長の軌跡 | 29 |
| 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成 | 30 |
| 「賃貸住宅」の入居者分析 | 31 |
| 「ホスピタリティ施設」の保有状況 | 32 |
| ポートフォリオマップ | 33 |
| ポートフォリオ概要 | 34 |
| 各物件の鑑定評価 | 39 |
| 物件別稼働率推移 | 44 |
| 稼働率推移 (上場以降) | 49 |
| 「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況 | 50 |
| 「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況 | 51 |

Appendix (2) : 事業環境

| | |
|-----------------------|----|
| 「賃貸住宅」の賃料動向 | 53 |
| 東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給 | 54 |
| 東京都における人口と世帯数の推移 | 55 |
| 地方都市における「賃貸住宅」の需要 | 56 |
| 地方における「賃貸住宅」の供給 | 57 |

Appendix (3) : 財務データの詳細

| | |
|--------------|----|
| 有利子負債の概要 | 59 |
| 運用状況等の推移 | 62 |
| 貸借対照表及び損益計算書 | 63 |

Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

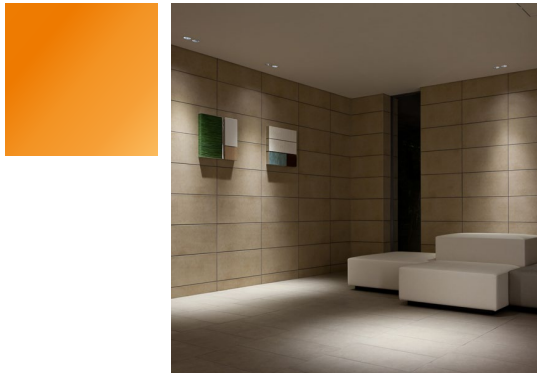
| | |
|------------------|----|
| サステナビリティに関する取り組み | 65 |
|------------------|----|

Appendix (5) : その他

| | |
|----------|----|
| 投資法人の仕組み | 71 |
| 投資主の状況 | 72 |
| 投資口価格推移 | 73 |

注意事項

75



決算概況

第34期 決算ハイライト (1)

| | 第34期予想※1 (2023年2月期) ① | 第34期実績 (2023年2月期) ② | 対予想比 | | 第33期実績 (2022年8月期) ③ | 対前期 (第33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 | 12,265 百万円 | 12,344 百万円 | +79 百万円 | ■営業収益 既存物件 +79 百万円 | 12,434 百万円 | ▲90 百万円 | ■営業収益 既存物件 ▲90 百万円 |
| 営業利益 | 5,724 百万円 | 5,835 百万円 | +110 百万円 | ■営業費用 賃貸諸費用 ▲31 百万円 | 5,726 百万円 | +108 百万円 | 第33期物件売却益 ▲107 百万円 |
| 当期純利益 | 5,291 百万円 | 5,426 百万円 | +134 百万円 | 賃貸諸費用 ▲26 百万円 | 5,292 百万円 | +134 百万円 | ■営業費用 賃貸諸費用 ▲137 百万円 |
| 内部留保 | — | — | — | 公租公課 +4 百万円 | 107 百万円 | ▲107 百万円 | 公租公課 ▲1 百万円 |
| 1口当たり 当期純利益※2 | 10,510 円 | 10,778 円 | +268 円 | 減価償却費 ▲1 百万円 | 10,511 円 | +267 円 | 減価償却費 ▲55 百万円 |
| 1口当たり 分配金 | 10,510 円 | 10,778 円 | +268 円 | 資産運用報酬 +11 百万円 | 10,299 円 | +479 円 | 資産運用報酬 +3 百万円 |
| 期末発行済 投資口数 | 503,472 口 | 503,472 口 | — | 其他費用 ▲19 百万円 | 503,472 口 | — | ■営業外収益 其他費用 ▲8 百万円 |
| 運用資産 取得総額※3 | 339,966 百万円 | 339,966 百万円 | — | ■営業外費用 支払利息等 ▲11 百万円 | 339,966 百万円 | — | ■営業外費用 支払利息等 ▲21 百万円 |
| 運用資産 物件数 | 134 物件 | 134 物件 | — | | 134 物件 | — | |
| 月末稼働率の 期中平均 | 96.8 % | 97.0 % | +0.2 ポイント | | 96.5 % | +0.5 ポイント | |
| 期末LTV | 51.6 % | 51.5 % | ▲0.1 ポイント | | 51.6 % | ▲0.1 ポイント | |

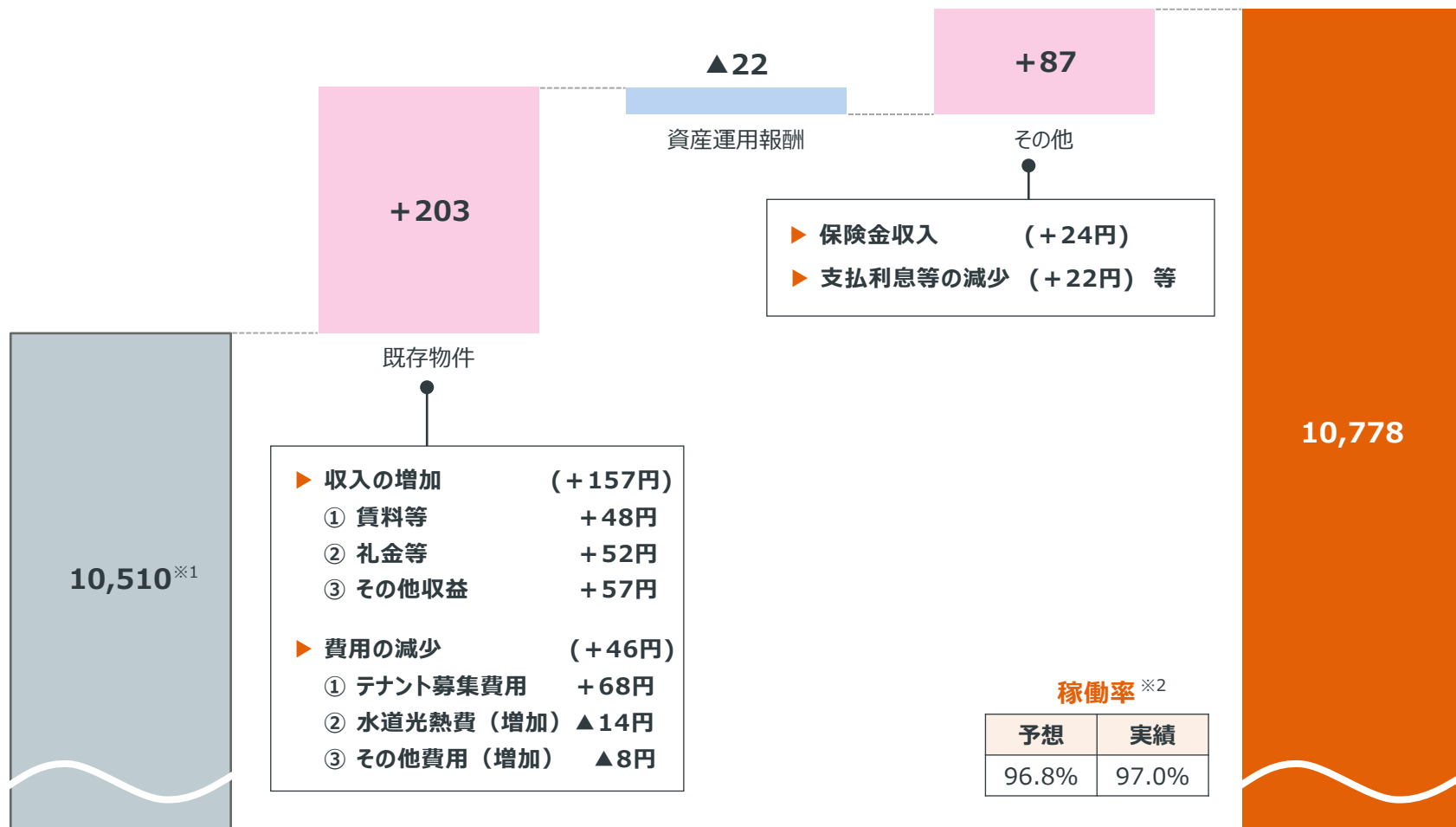
※1 第34期予想は、2022年10月20日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

※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・固定資産税等を含みません。

1口当たり分配金の変動要因 (第34期実績：予想比)

増加要因 減少要因 (単位：円)



第34期予想
(2023年2月期)

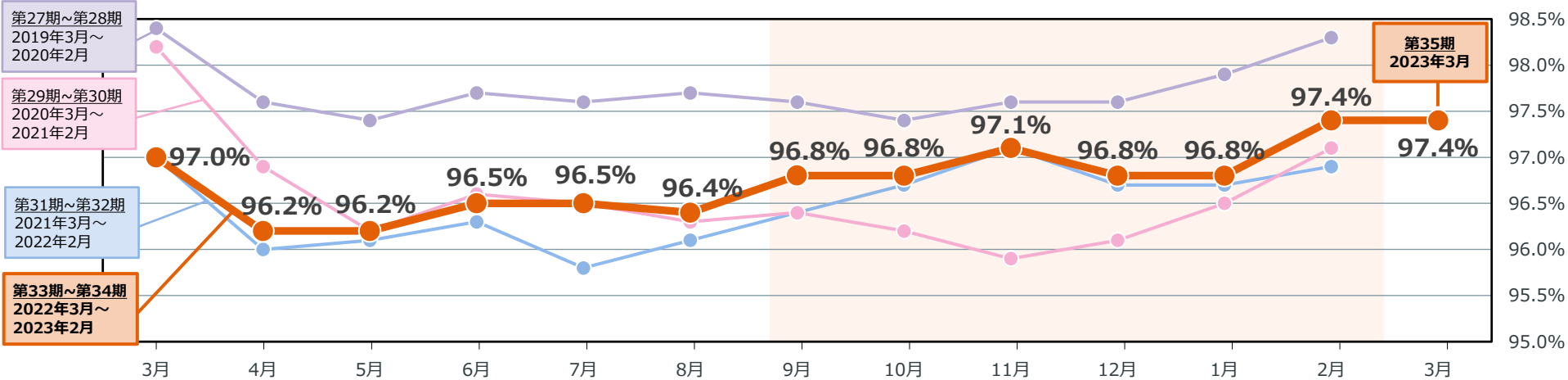
第34期実績
(2023年2月期)

※1 第34期予想は、2022年10月20日付決算短信において公表した数値です。

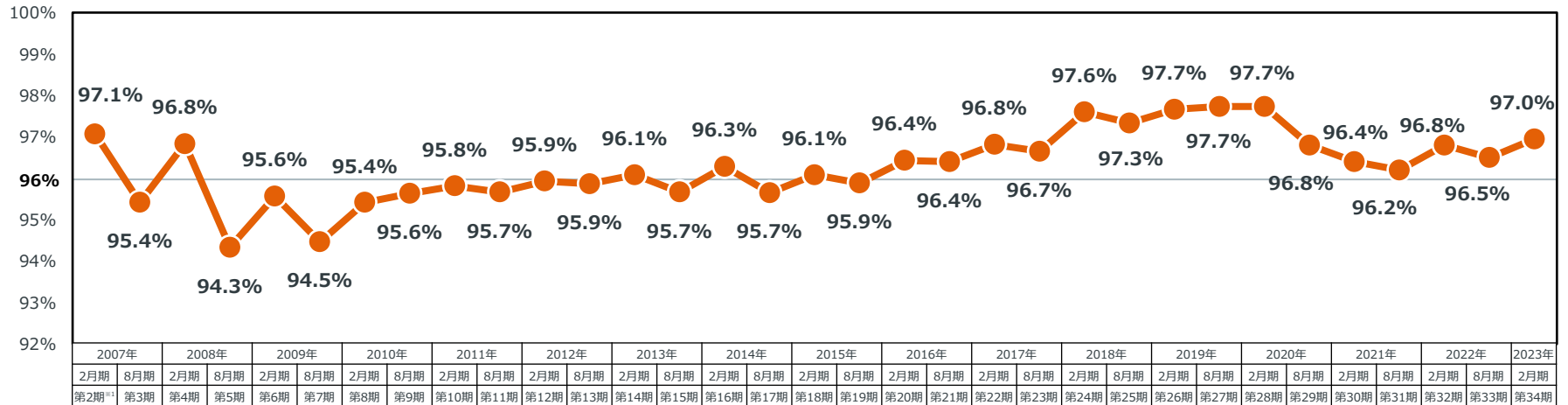
※2 月末稼働率の期中平均

2月期としては3年ぶりに平均稼働率97%台に回復

■ 過去4年の月末稼働率の推移



■ 上場以降の期中平均稼働率



※ 「月末稼働率」及び「月末稼働率の期中平均」は、「ホテル施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

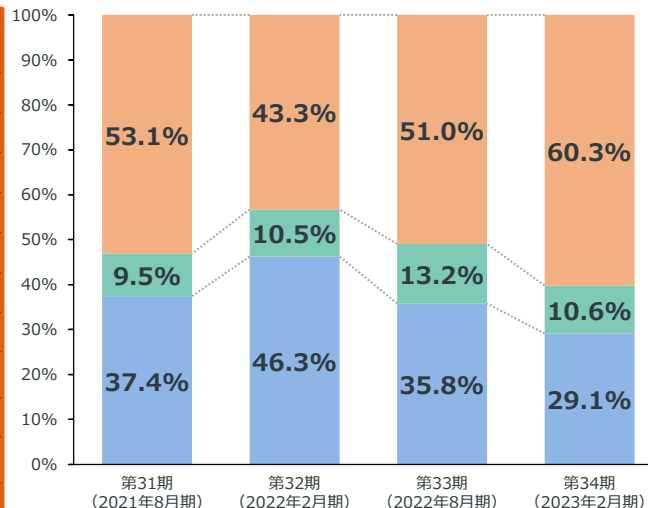
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

入替え時の賃料変動率は+3.5%に上昇

■ 入替え時賃料変動

| 入替え | 第31期 (2021年8月期) | 第32期 (2022年2月期) | 第33期 (2022年8月期) | 第34期 (2023年2月期) |
|----------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 期末総戸数※1 | 11,520 戸 | 11,520 戸 | 11,601 戸 | 11,601 戸 |
| 対象戸数※1 | 1,360 戸 | 1,240 戸 | 1,399 戸 | 1,124 戸 |
| 賃料上昇 | 722 戸 | 537 戸 | 714 戸 | 677 戸 |
| 賃料据置 | 129 戸 | 130 戸 | 185 戸 | 119 戸 |
| 賃料下落 | 509 戸 | 574 戸 | 500 戸 | 327 戸 |
| 月額賃料増減合計 | 4,144 千円 | 1,542 千円 | 4,493 千円 | 5,880 千円 |
| 賃料上昇 | 7,966 千円 | 6,366 千円 | 7,960 千円 | 7,784 千円 |
| 賃料下落 | ▲ 3,821 千円 | ▲ 4,823 千円 | ▲ 3,467 千円 | ▲ 1,904 千円 |
| 変動率 | 2.0 % | 0.8 % | 2.1 % | 3.5 % |
| | | | | 平均上昇率：6.9 % 平均下落率：▲4.7 % |

■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移

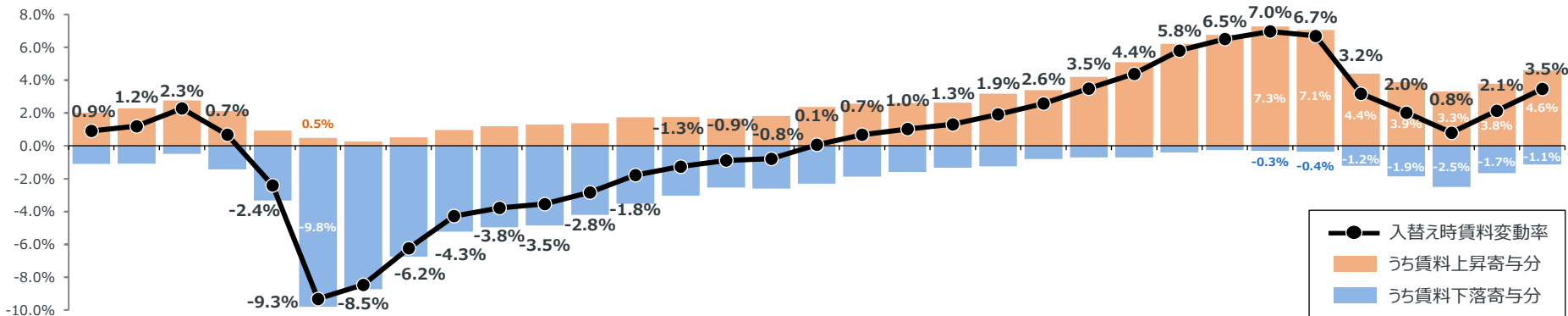


※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

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

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

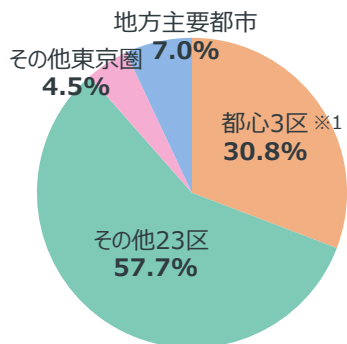
■ 入替え時賃料変動率の推移



| 2007年 | | 2008年 | | 2009年 | | 2010年 | | 2011年 | | 2012年 | | 2013年 | | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 |
|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 |
| 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 | 第21期 | 第22期 | 第23期 | 第24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 | 第28期 | 第29期 | 第30期 | 第31期 | 第32期 | 第33期 | 第34期 |

東京圏を中心に前期より改善

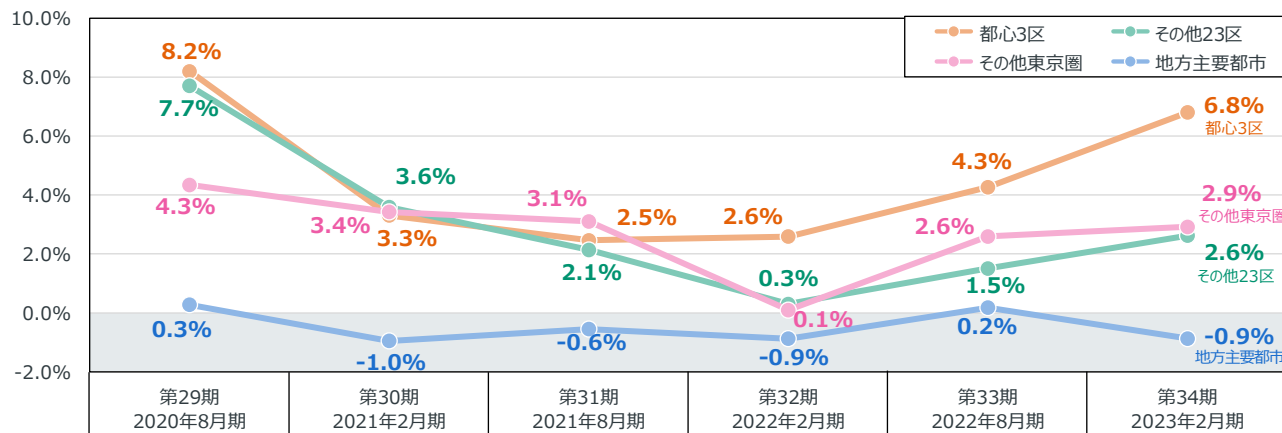
「賃貸住宅」のエリア別比率



(第34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

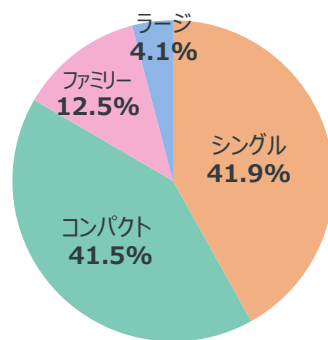
エリア別の入替え時賃料変動率の推移



※ 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」は含みません。

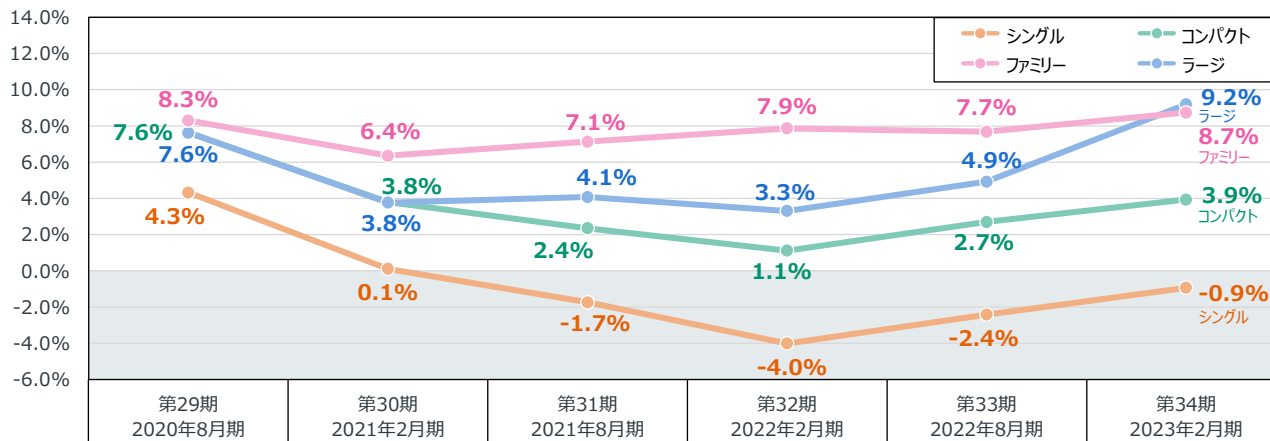
シングルのみマイナスが続くも回復傾向

「賃貸住宅」の 카테고리別比率



(第34期末時点、戸数ベース)

カテゴリー別の入替え時賃料変動率の推移



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

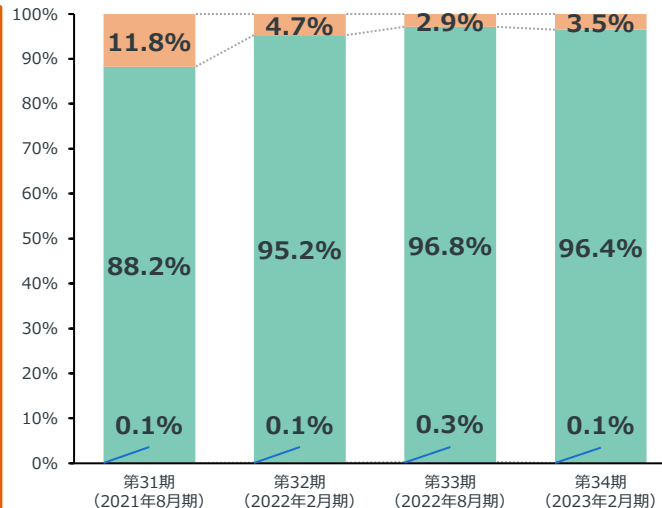
※ 各カテゴリーの定義につきましてはP30をご参照ください。

更新時の賃料変動率はプラスを維持

■ 更新時賃料変動

| 更新 | 第31期 (2021年8月期) | 第32期 (2022年2月期) | 第33期 (2022年8月期) | 第34期 (2023年2月期) |
|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 期末総戸数※1 | 11,520 戸 | 11,520 戸 | 11,601 戸 | 11,601 戸 |
| 対象戸数※1 | 2,223 戸 | 1,700 戸 | 2,195 戸 | 1,815 戸 |
| 賃料上昇 | 262 戸 | 80 戸 | 63 戸 | 64 戸 |
| 賃料据置 | 1,960 戸 | 1,618 戸 | 2,126 戸 | 1,750 戸 |
| 賃料下落 | 1 戸 | 2 戸 | 6 戸 | 1 戸 |
| 月額賃料増減合計 | 1,009 千円 | 402 千円 | 226 千円 | 288 千円 |
| 賃料上昇 | 1,016 千円 | 408 千円 | 287 千円 | 291 千円 |
| 賃料下落 | ▲ 6 千円 | ▲ 6 千円 | ▲ 61 千円 | ▲ 3 千円 |
| 平均上昇率 | | | | 平均上昇率：2.2% |
| 平均下落率 | | | | 平均下落率：▲3.1% |
| 変動率 | 0.3 % | 0.2 % | 0.1 % | 0.1 % |

■ 更新時賃料変動戸数比率の推移

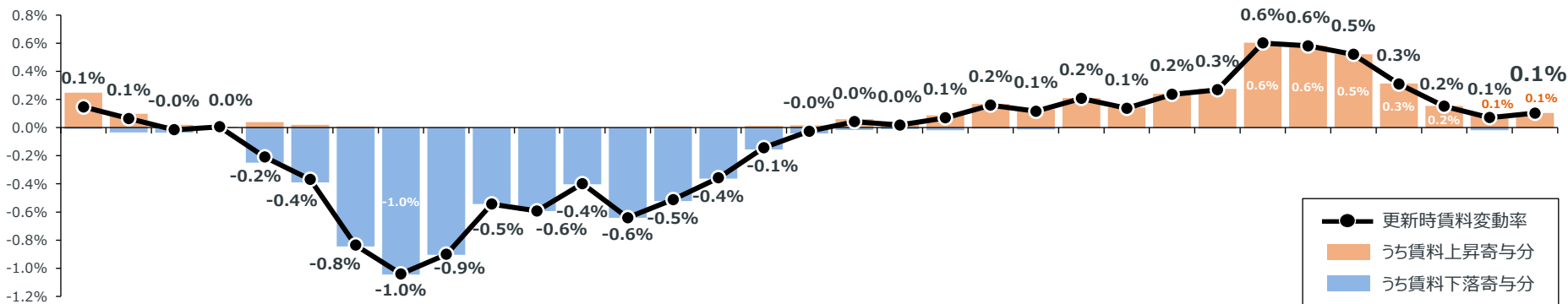


※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

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

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

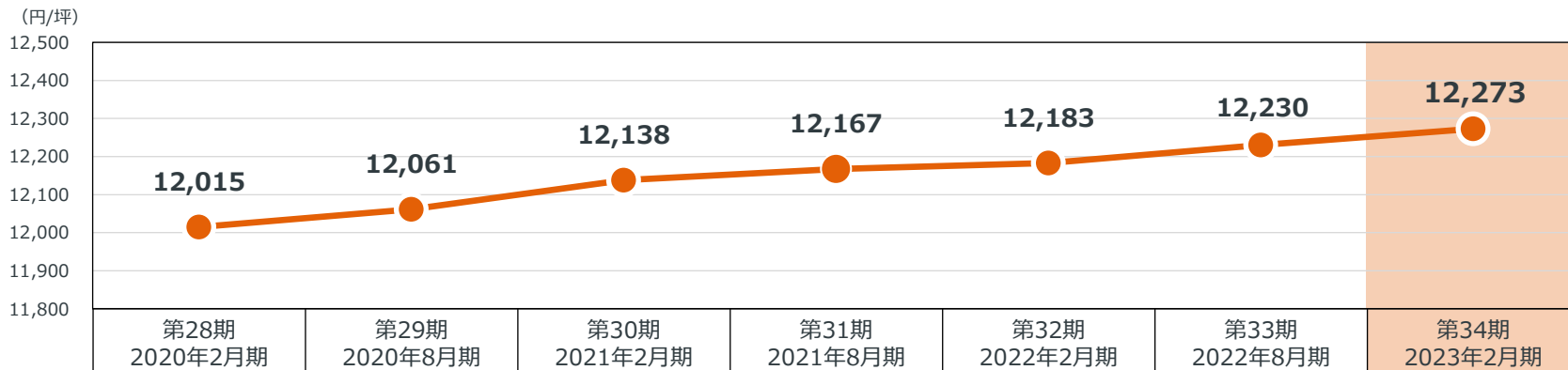
■ 更新時賃料変動率の推移



| 2007年 | | 2008年 | | 2009年 | | 2010年 | | 2011年 | | 2012年 | | 2013年 | | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 |
|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 | 8月期 | 2月期 |
| 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 | 第6期 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 | 第21期 | 第22期 | 第23期 | 第24期 | 第25期 | 第26期 | 第27期 | 第28期 | 第29期 | 第30期 | 第31期 | 第32期 | 第33期 | 第34期 |

賃料単価は上昇が継続

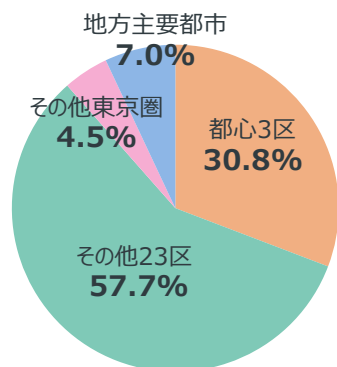
■ 賃料坪単価の推移



※ 「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28期期首から継続保有している「賃貸住宅」110物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

全エリアで前期より上昇

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第34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 | 第33期 2022年8月期 | 第34期 2023年2月期 |
|----------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 東京23区 | 都心3区※1 | +0.41% | +0.57% | +0.43% | +0.17% | +0.62% | +0.54% |
| | その他23区 | +0.71% | +0.63% | +0.29% | +0.15% | +0.27% | +0.24% |
| その他東京圏 | | +0.57% | +0.23% | +0.21% | ▲0.08% | +0.55% | +0.43% |
| 地方主要都市 | | ▲0.20% | +0.05% | ▲0.15% | ▲0.08% | ▲0.37% | +0.04% |
| 「賃貸住宅」合計 | | +0.38% | +0.63% | +0.34% | +0.13% | +0.37% | +0.33% |

※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。

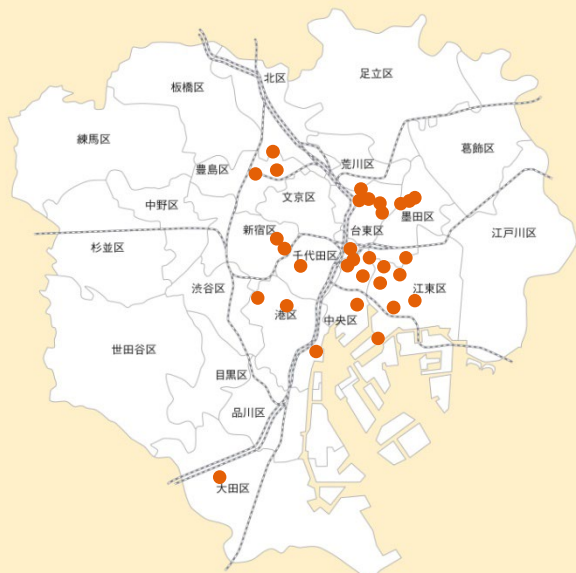
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

■ 「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、

36 物件・3,823 戸が竣工済・リーシング中

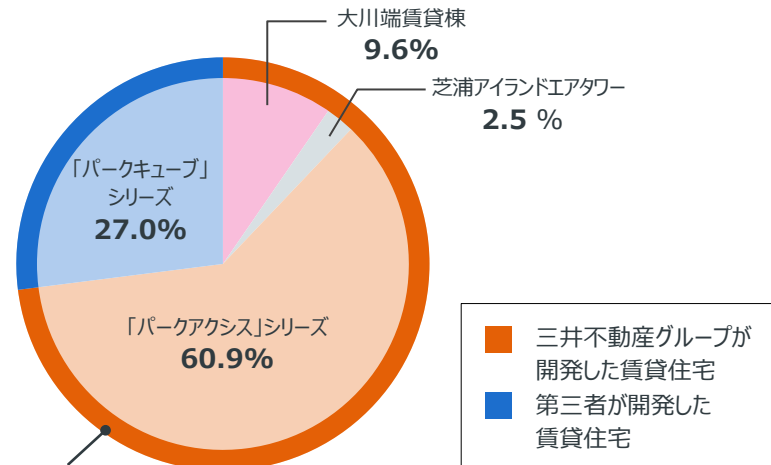
| 東京23区 | | 地方主要都市 | |
|--------|---------|--------|---------|
| 31 物件 | 3,159 戸 | 2 物件 | 300 戸 |
| その他東京圏 | | 合計 | |
| 3 物件 | 364 戸 | 36 物件 | 3,823 戸 |



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

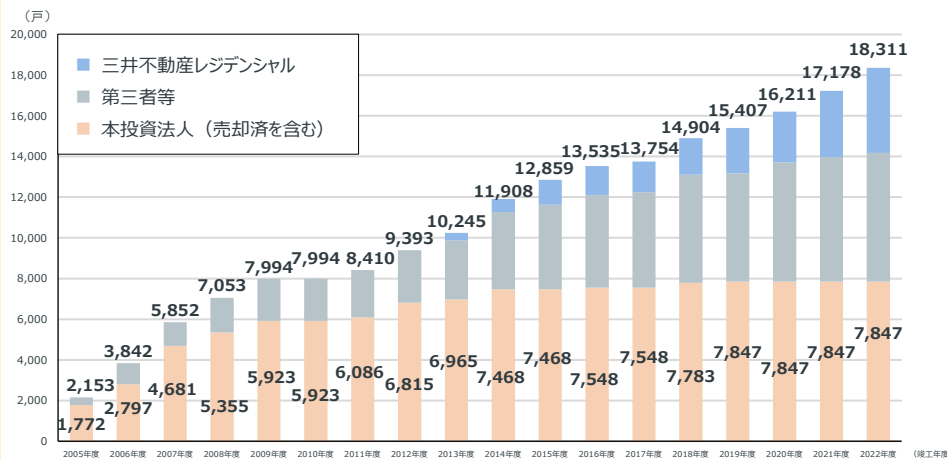
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第34期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

■ パークアクシスの供給実績（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

■ LTV及び取得余力

LTV **51.5 %** (第34期末実績) → **51.5 %程度** (第35期末想定)

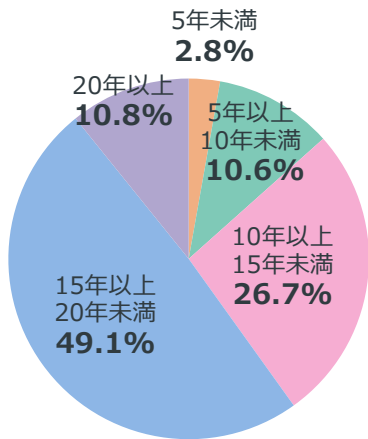
取得余力※2

約 **250 億円** (第35期末想定)

※2 LTV55%までの借入余力

「賃貸住宅」の築年数別比率

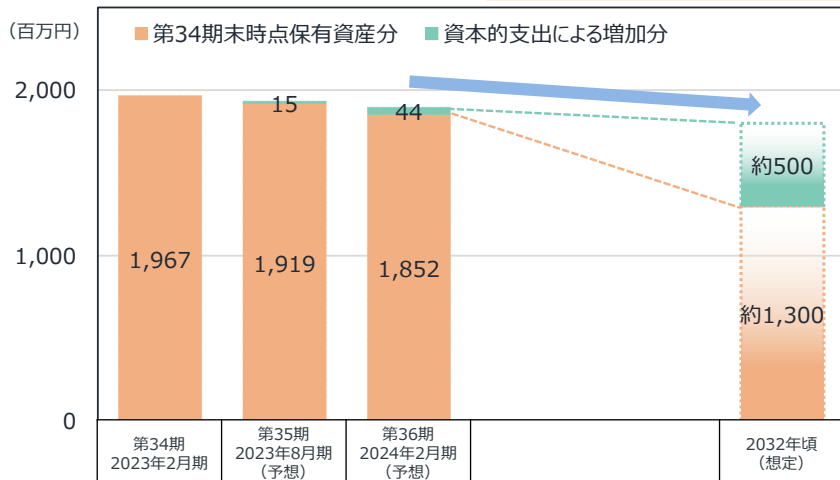
(第34期末時点、取得価格ベース)



平均築年数

16.2 年

今後の減価償却費の見通し

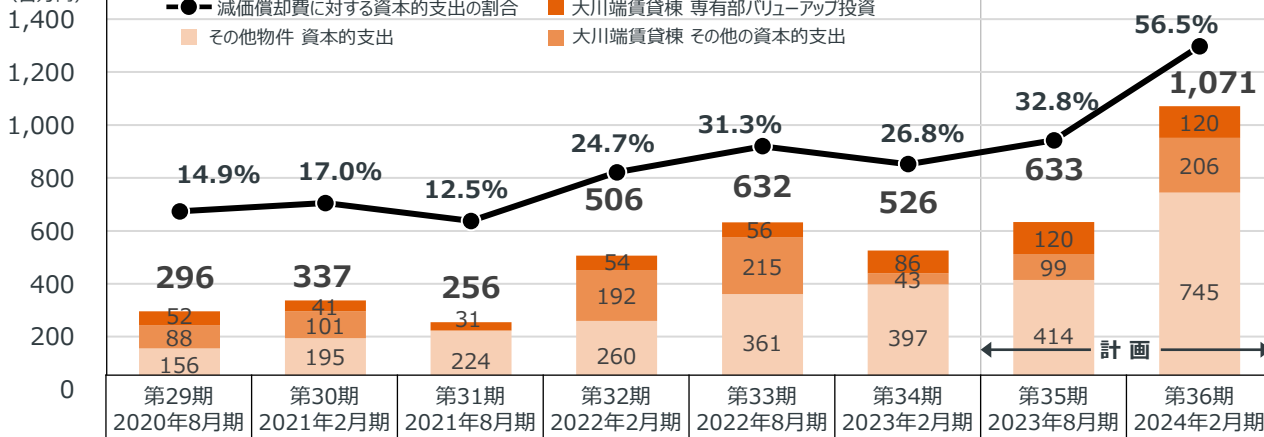


※ 第35期以降の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。

- ▶ 資本的支出の増加に伴い、新たな減価償却費が発生する一方、保有資産の一部で償却が終了する予定などから、**減価償却費全体では今後減少する見通し**

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を約**1.2億円**/期で継続。また、今後2年間に設備系工事で約**1.5億円**/期を支出予定。
- ▶ その他の物件は、第36期～第39期にかけて大規模修繕、外壁補修、機械式駐車場設備更新等の工事を集中的に実施するため、約**7.5億円**/期を支出予定。
- ▶ 今後の資本的支出は、第36期～第39期で約**10億円**/期、第40期以降は約**8.5億円**/期と見込まれる。

資本的支出の工事例

> 屋上・外壁等改修工事



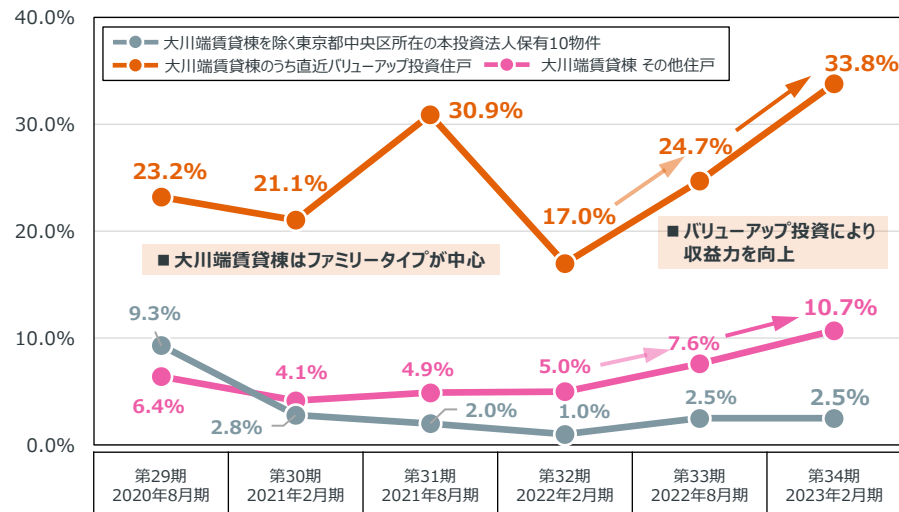
◆ ドーミー西荻窪

■大川端賃貸棟における専有部バリューアップ投資の効果

▶ 入替え時賃料変動の状況

| | 第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 | 第33期 2022年8月期 | 第34期 2023年2月期 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 対象戸数 | 32戸 | 40戸 | 34戸 | 34戸 | 41戸 | 33戸 |
| 賃料上昇 | 28戸 | 33戸 | 27戸 | 29戸 | 39戸 | 33戸 |
| うち直近バリューアップ投資住戸 | 7戸 | 6戸 | 5戸 | 15戸 | 9戸 | 9戸 |
| 賃料措置 | 3戸 | 3戸 | 0戸 | 1戸 | 0戸 | 0戸 |
| 賃料下落 | 1戸 | 4戸 | 7戸 | 4戸 | 2戸 | 0戸 |
| 月額賃料増減合計 | 945千円 | 746千円 | 781千円 | 1,069千円 | 1,291千円 | 1,597千円 |
| 変動率 | 9.4% | 6.6% | 7.8% | 10.4% | 10.7% | 16.7% |
| うち直近バリューアップ投資住戸 | 23.2% | 21.1% | 30.9% | 17.0% | 24.7% | 33.8% |

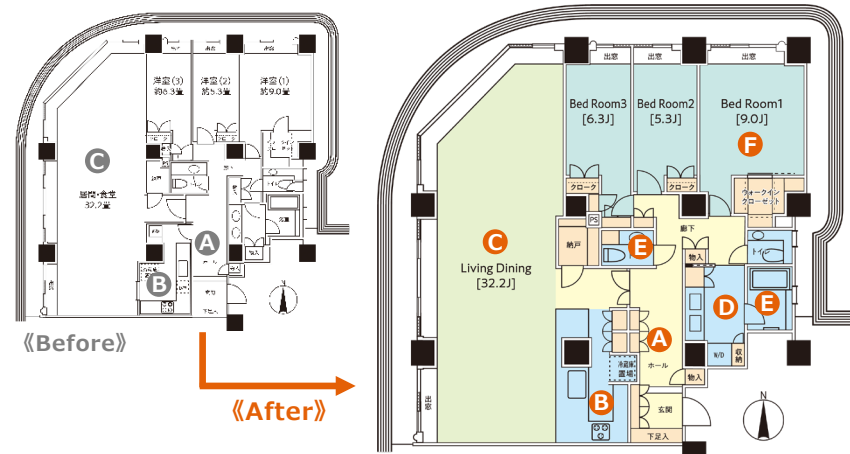
▶ 入替え時賃料変動率の推移



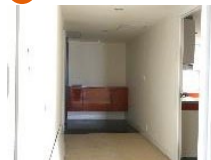
■バリューアップ投資の効果

従前賃料 530,000円 → 新賃料 655,000円 ≫ +125,000円(+24%)の向上を実現

▶ バリューアップ投資の内容



A 廊下の収納を新規設置



B 独立キッチンから明るく開放的なオープンキッチンへ



C カーペットからフローリングへ



D モザイクタイルで演出した洗面室



E 機能と質感を高めた水周り



F 内装リニューアルしたベッドルーム



E ESG特設サイトの開設及びESGレポートの発行

本投資法人のウェブサイトでは、ESGに関する情報を集約した特設サイトを新規に公開しました。また、年に一度ESGレポートを発行することとしました。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/index.html>



E GRESBリアルエステイト評価



《2022年》
2 Stars

E CASBEE不動産評価認証の新規取得

本投資法人はパークキューブ目黒タワー及びパークアクシス御茶ノ水ステージにおいてCASBEE不動産評価認証を新規取得しました。

E グリーンビルディング認証 (DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証)

▶ 目標 (目標年: 2030年)

ポートフォリオ全体における
グリーンビルディング認証の取得割合

40%

(延床面積ベース)

認証取得状況

| | |
|-------------|---------------|
| 物件数 | 取得割合 |
| 8 物件 | 32.6 % |
| | (延床面積ベース) |

(2023年4月19日時点)

S 利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP

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



S 地域コミュニティ

地域イベントへの協力

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



キッチンカー

七夕イベント

E 環境パフォーマンス目標

▶ 目標 (目標年: 2030年)

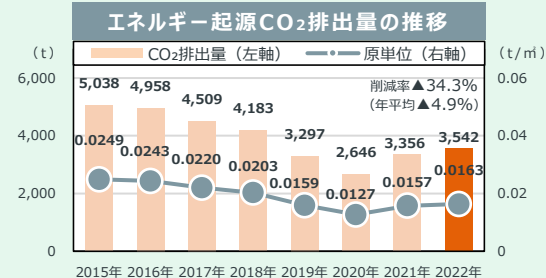
エネルギー起源CO₂排出量

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(2021年実績)について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



▶ 電力量計測装置の設置

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



E 共用部照明LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。今期で賃貸住宅全物件においてLED化工事完了しました。

| | |
|---------------|-------------|
| 導入物件数 | うち当期導入物件数 |
| 117 物件 | 3 物件 |



S 役職員研修の実施

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、資産運用会社の役職員向けに研修を実施しています。



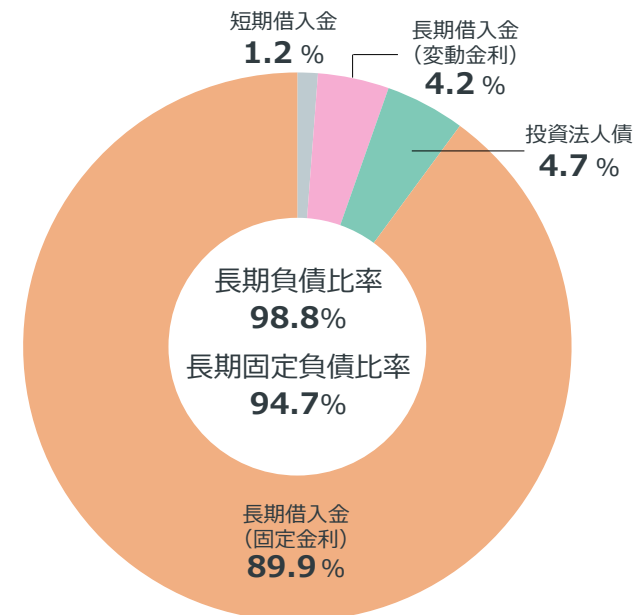
S 生物生息環境の保全「カルガモプロジェクト」への協賛

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33期末 (2022年8月末) | 第34期末 (2023年2月末) | 前期比増減 |
|---------------|---------------------|---------------------|-----------|
| 短期借入金 | 30億円 | 20億円 | ▲10億円 |
| 長期借入金 (変動金利) | 70億円 | 70億円 | - |
| 長期借入金 (固定金利) | 1,515億円 | 1,515億円 | - |
| 投資法人債 | 80億円 | 80億円 | - |
| 合計 | 1,695億円 | 1,685億円 | ▲10億円 |
| 総資産 L T V | 51.6% | 51.5% | ▲0.1ポイント |
| 鑑定 L T V | 36.0% | 35.2% | ▲0.8ポイント |
| 長期負債比率 | 98.2% | 98.8% | +0.6ポイント |
| 長期固定負債比率 | 94.1% | 94.7% | +0.6ポイント |
| 期末時点加重平均金利 | 0.49% | 0.48% | ▲0.01ポイント |
| 長期有利子負債平均残存年数 | 4.9年 | 4.7年 | ▲0.2年 |
| 借入先金融機関数 | 27社 | 27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。

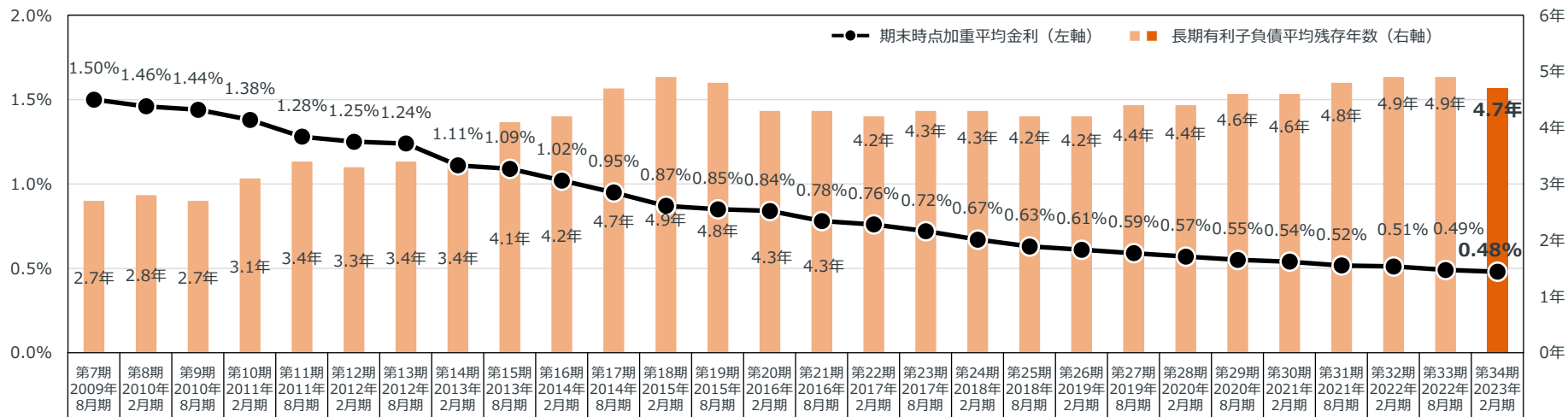
■ コミットメントラインの状況

| 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 |
| 2025年7月31日 | 2025年7月31日 | 2025年7月31日 |

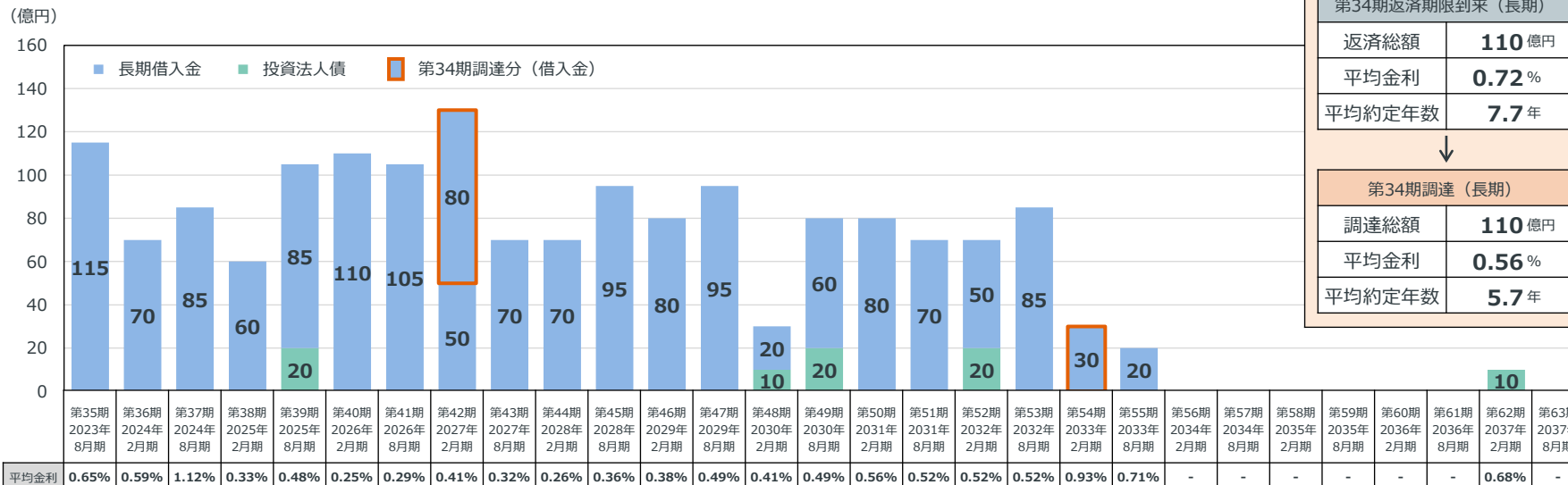
■ 格付けの状況

| 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



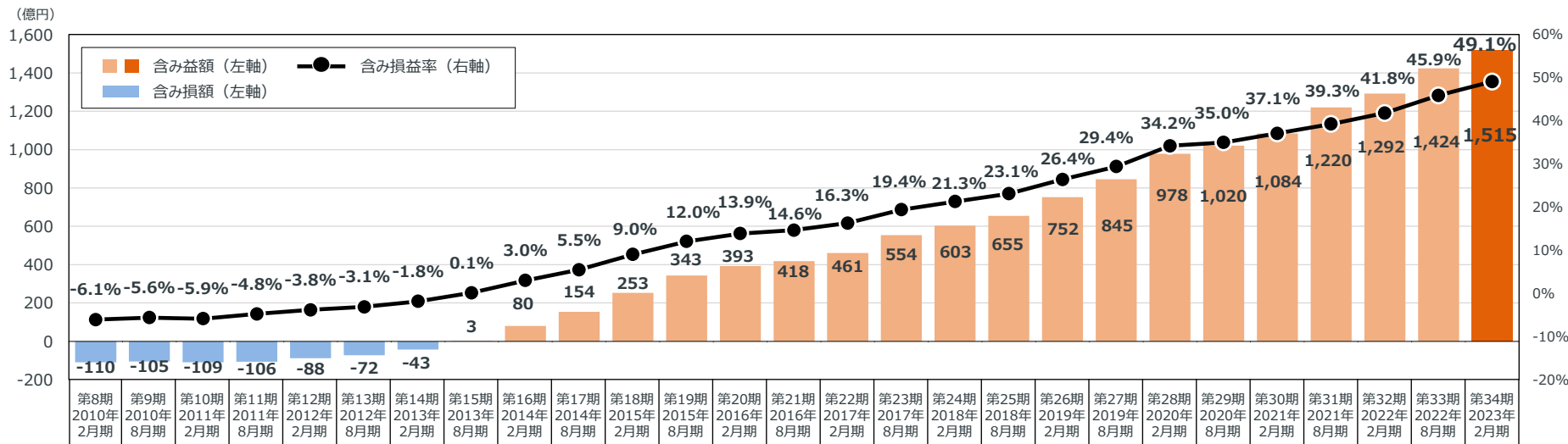
| 第34期返済期限到来 (長期) | |
|-----------------|--------|
| 返済総額 | 110 億円 |
| 平均金利 | 0.72 % |
| 平均約定年数 | 7.7 年 |

↓

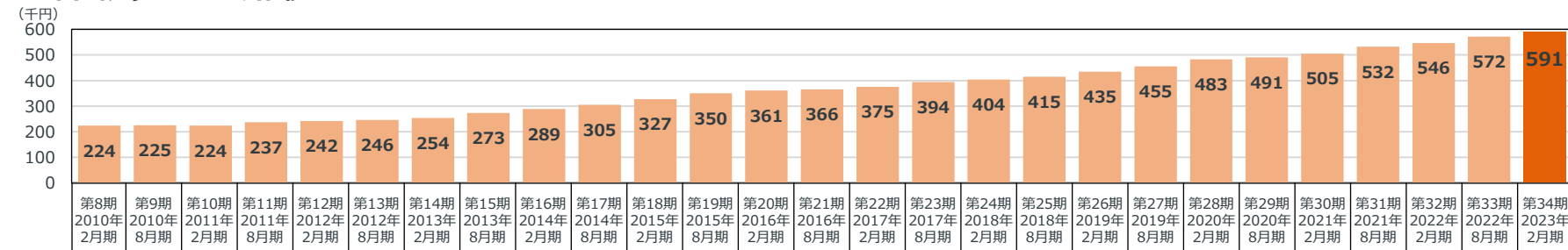
| 第34期調達 (長期) | |
|-------------|--------|
| 調達総額 | 110 億円 |
| 平均金利 | 0.56 % |
| 平均約定年数 | 5.7 年 |

※ 「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

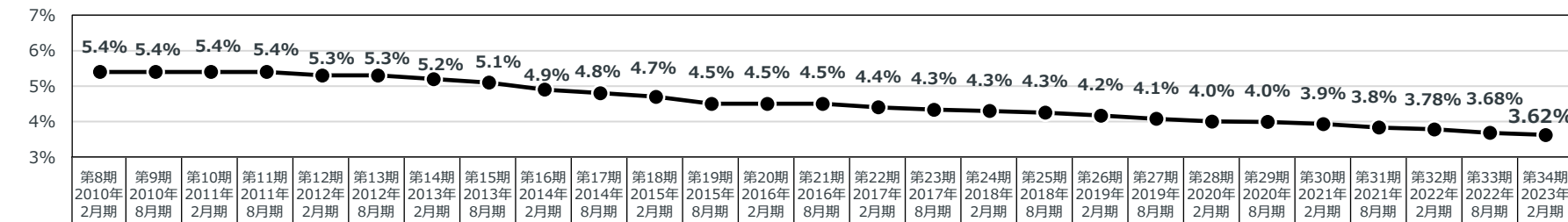


■ 1口当たりNAV※1の推移



※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35期・第36期 業績予想 (1)

| | 第34期実績 (2023年2月期) ① | 第35期予想 (2023年8月期) ② | 対前期 (第34期) 比 | | 第36期予想 (2024年2月期) ③ | 対前期 (第35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 | 12,344 百万円 | 12,467 百万円 | +122 百万円 | ■営業収益 既存物件 +122 百万円 | 12,434 百万円 | ▲32 百万円 | ■営業収益 既存物件 ▲32 百万円 |
| 営業利益 | 5,835 百万円 | 5,645 百万円 | ▲190 百万円 | ■営業費用 賃貸諸費用 +296 百万円 | 5,832 百万円 | +187 百万円 | ■営業費用 賃貸諸費用 ▲162 百万円 |
| 当期純利益 | 5,426 百万円 | 5,201 百万円 | ▲225 百万円 | 公租公課 +2 百万円 | 5,367 百万円 | +166 百万円 | 公租公課 ▲0 百万円 |
| 内部留保 | — | — | — | 減価償却費 ▲32 百万円 | — | — | 減価償却費 ▲38 百万円 |
| 1口当たり 当期純利益※1 | 10,778 円 | 10,330 円 | ▲448 円 | 資産運用報酬 ▲5 百万円 | 10,660 円 | +330 円 | 資産運用報酬 +7 百万円 |
| 1口当たり 分配金 | 10,778 円 | 10,330 円 | ▲448 円 | その他費用 +52 百万円 | 10,660 円 | +330 円 | その他費用 ▲25 百万円 |
| 期末発行済 投資口数 | 503,472 口 | 503,472 口 | — | ■営業外収益 ▲12 百万円 | 503,472 口 | — | ■営業外費用 +21 百万円 |
| 運用資産 取得総額※2 | 339,966 百万円 | 339,966 百万円 | — | ■営業外費用 +21 百万円 | 339,966 百万円 | — | 支払利息等 +23 百万円 |
| 運用資産 物件数 | 134 物件 | 134 物件 | — | その他 ▲0 百万円 | 134 物件 | — | その他 ▲2 百万円 |
| 月末稼働率の 期中平均 | 97.0 % | 96.8 % | ▲0.2 ポイント | | 97.0 % | +0.2 ポイント | |
| 期末 L T V | 51.5 % | 51.5 % | — | | 51.5 % | — | |

※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・固定資産税等を含みません。

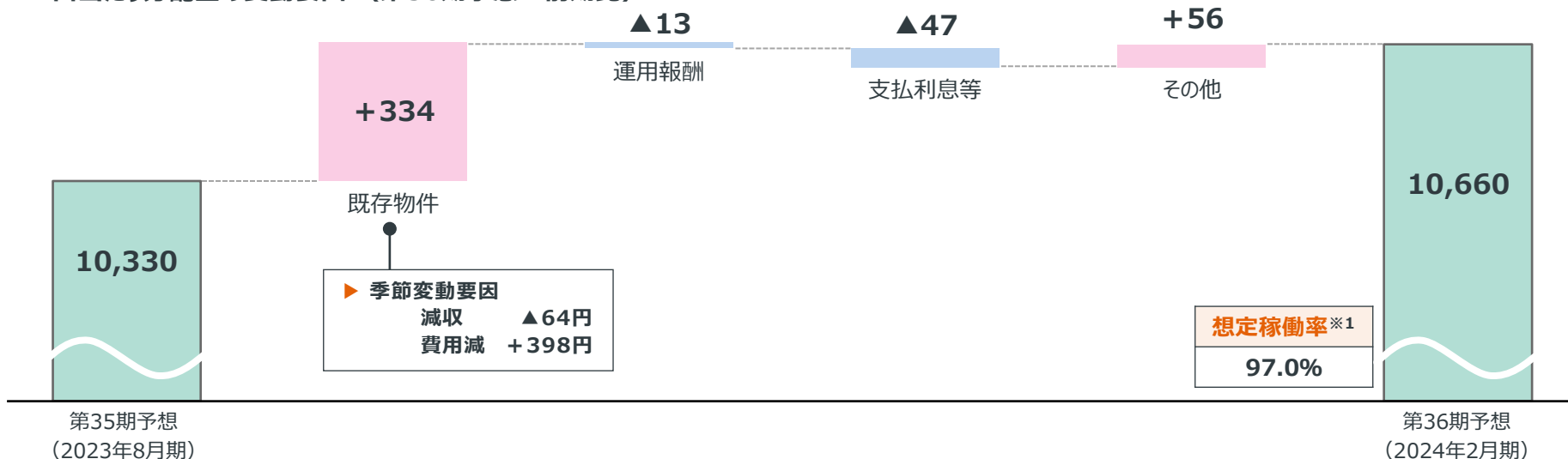
第35期・第36期 業績予想 (2)

1口当たり分配金の変動要因 (第35期予想 : 前期比)

増加要因 (ピンク) 減少要因 (青) (単位 : 円)



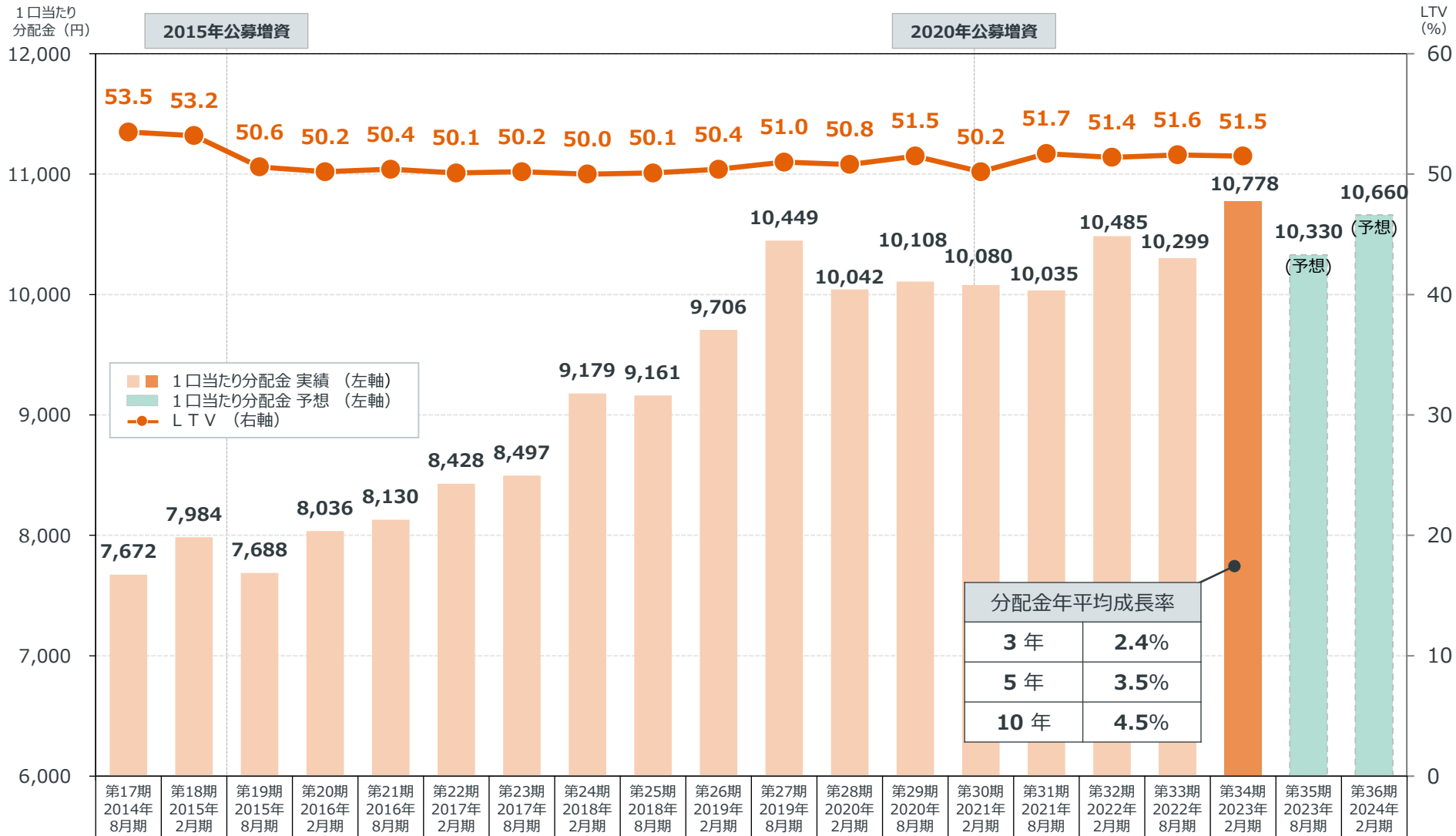
1口当たり分配金の変動要因 (第36期予想 : 前期比)



※1 月末稼働率の期中平均



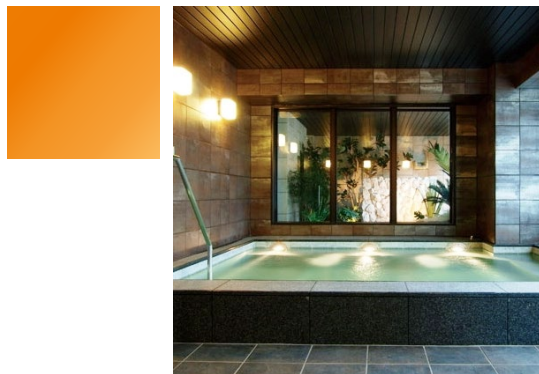
LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



※ 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。



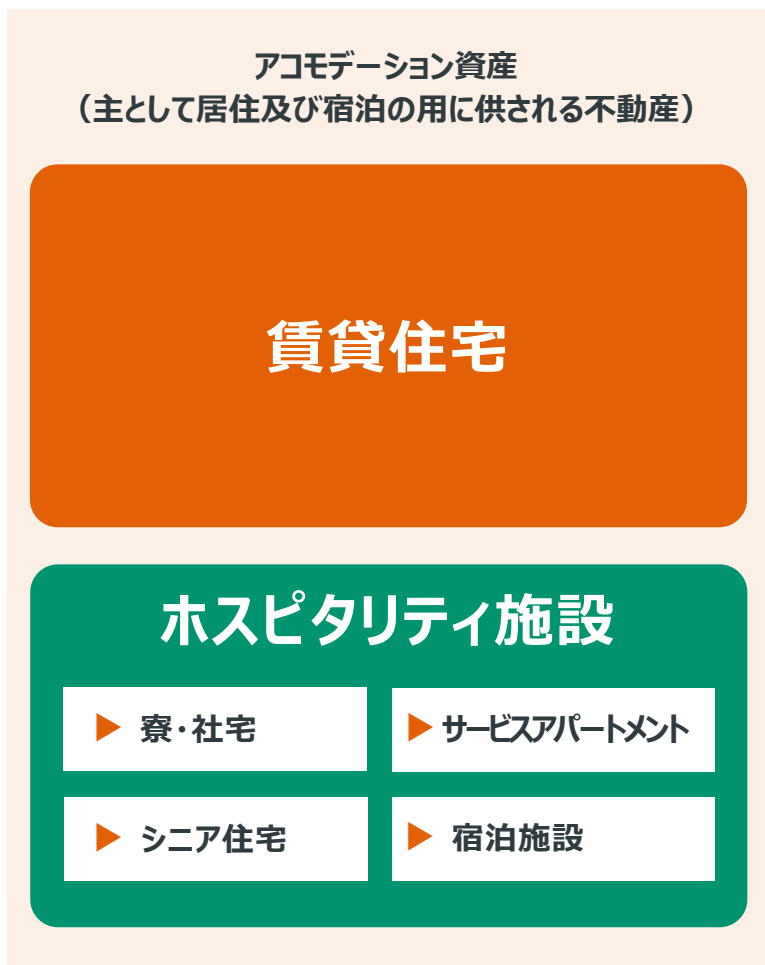




特徴と戦略

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

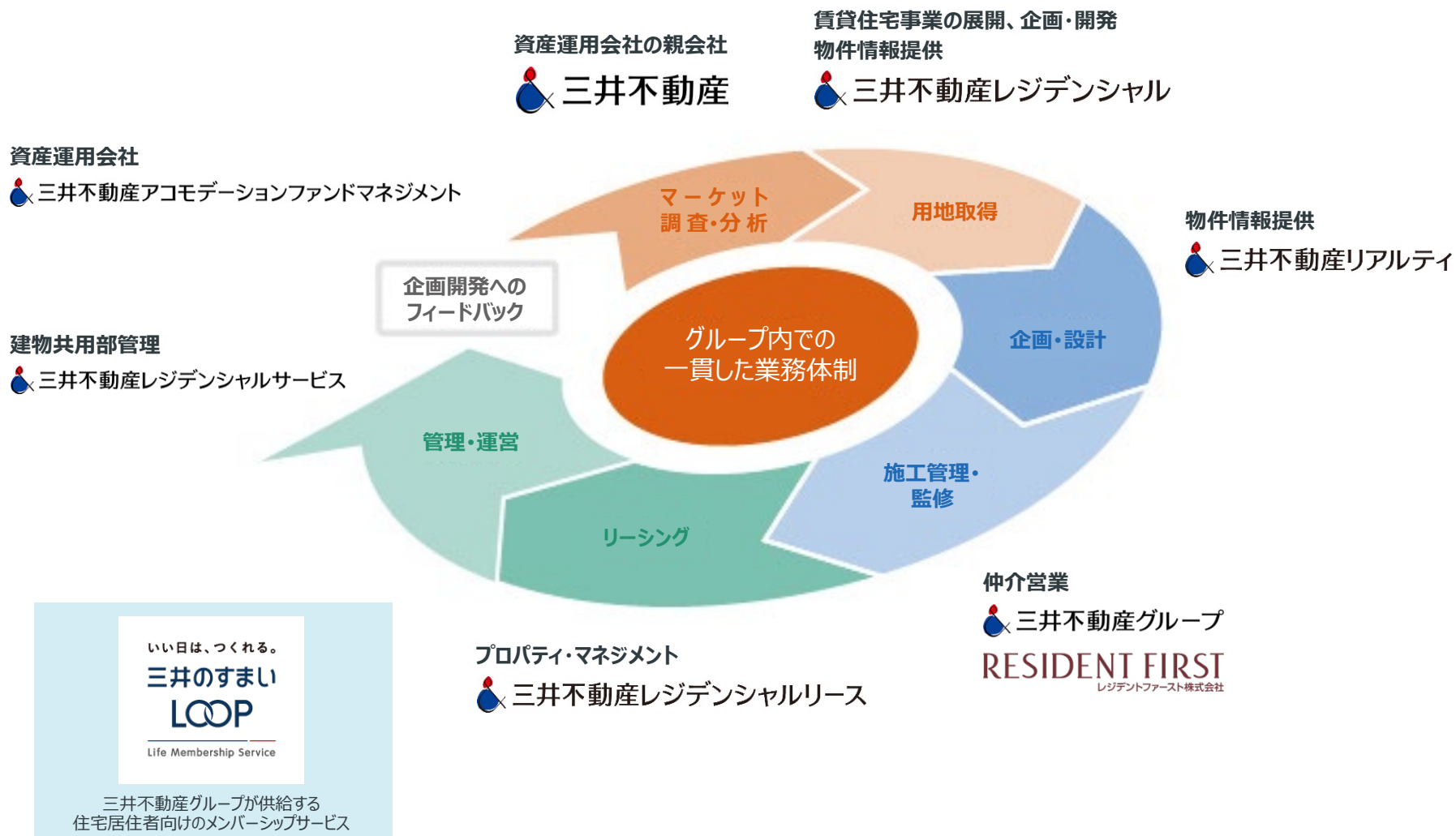


賃貸住宅：東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2
ホスピタリティ施設：全国の主要都市並びにそれらの周辺部

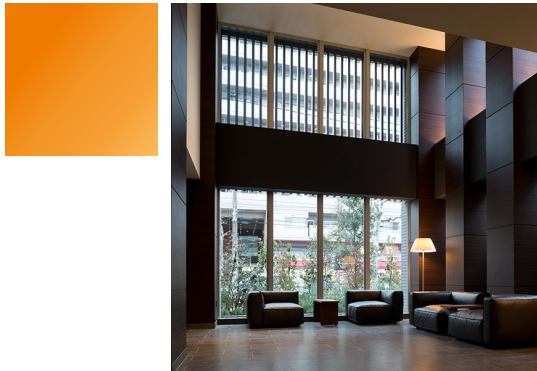
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※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



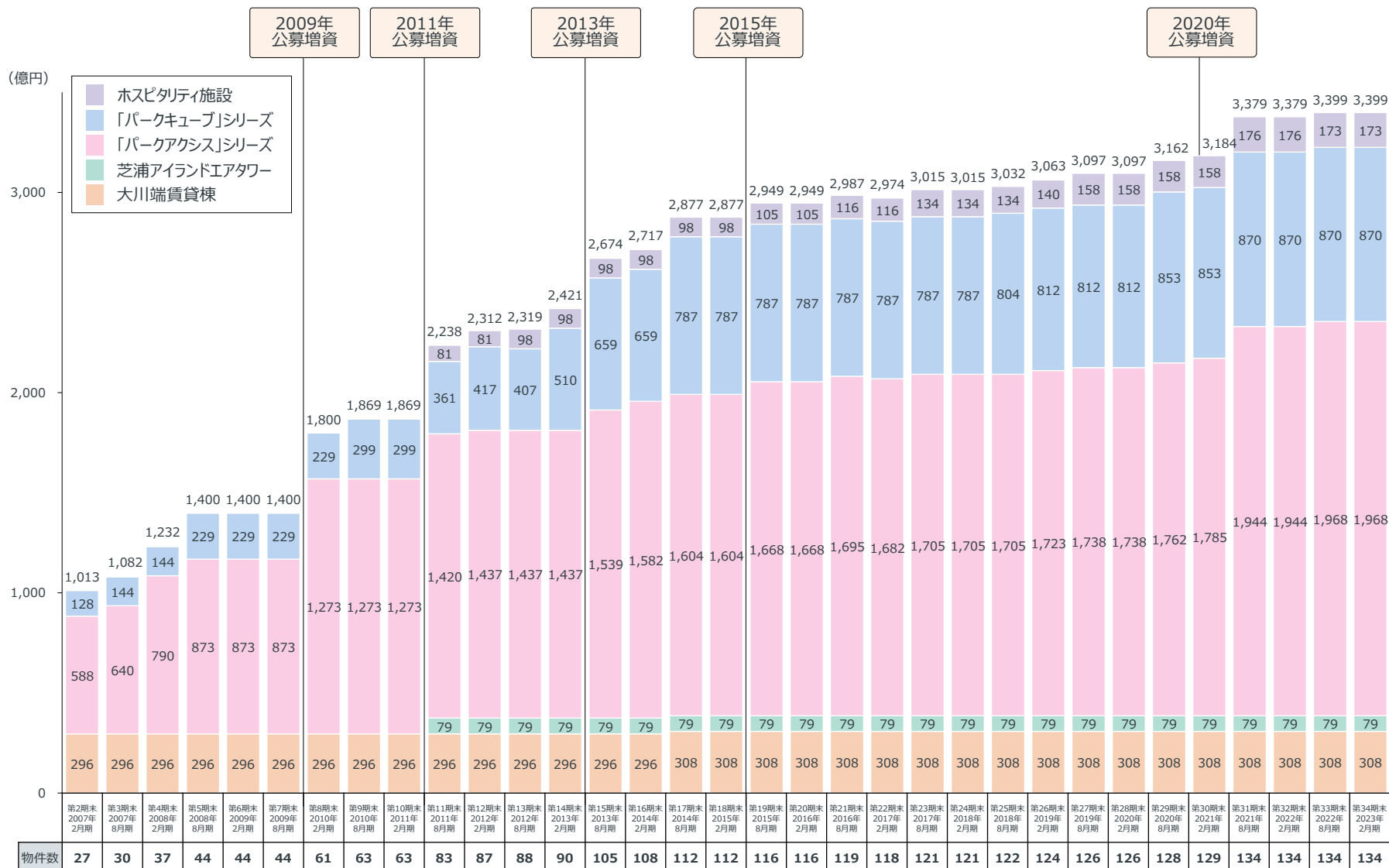




Appendix (1)

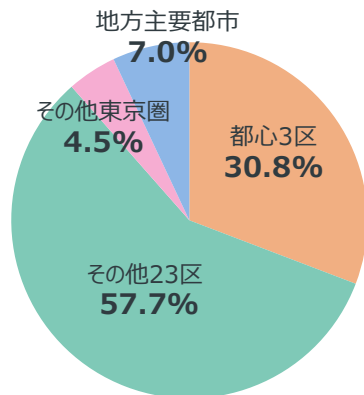
ポートフォリオの状況

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



1 エリア別比率

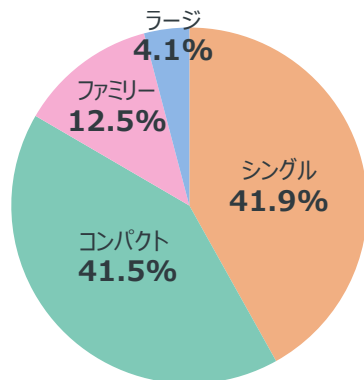
東京23区比率
88.5%



※ 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
83.4%



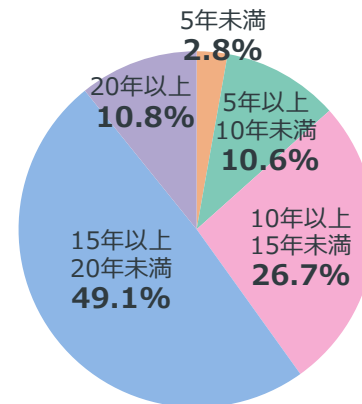
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第34期末（2023年2月28日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。

| | 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 | 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

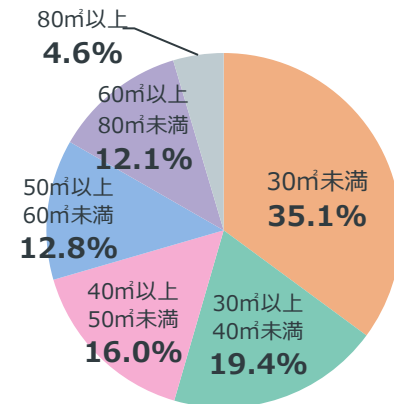
平均約 **16.2年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **14.3年**



※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第34期末（2023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

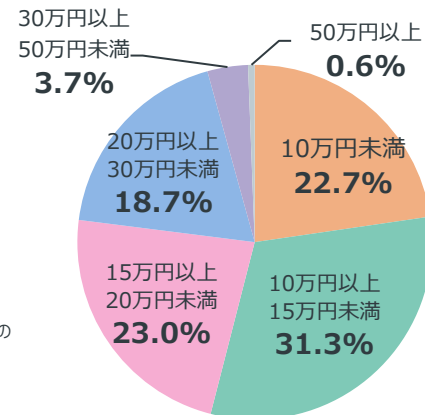
平均 **42.0 m²/戸**



※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

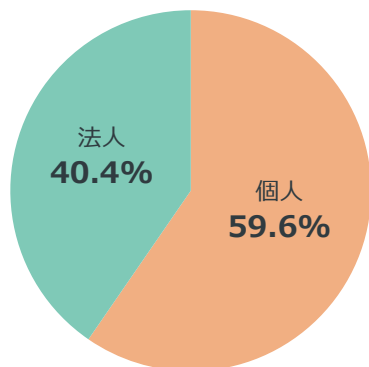
5 賃料総額別比率

平均 **15.7 万円/戸**

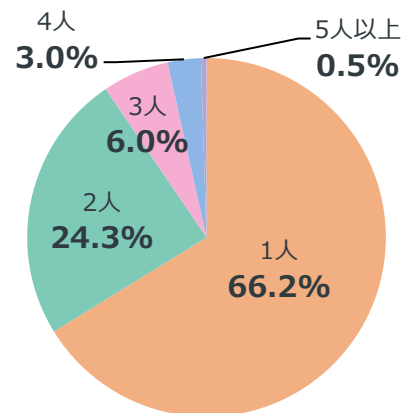


※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第34期末（2023年2月28日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。

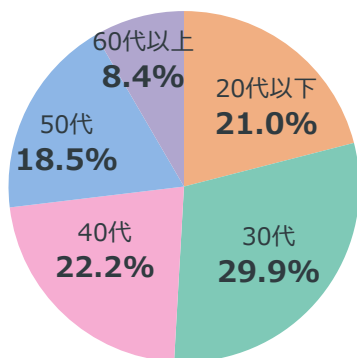
1 契約形態比率



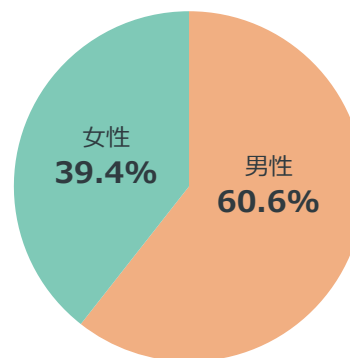
3 入居人数比率



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2023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)

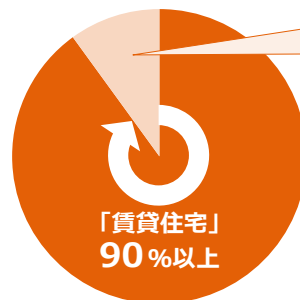
▶ 寮・社宅

▶ 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 (2023年2月28日時点)

投資比率

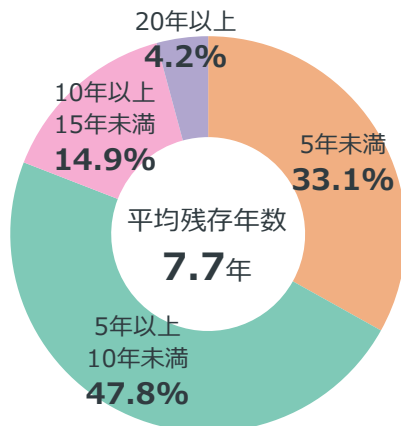
5.1%

保有物件数
16 物件

取得価格合計
173 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

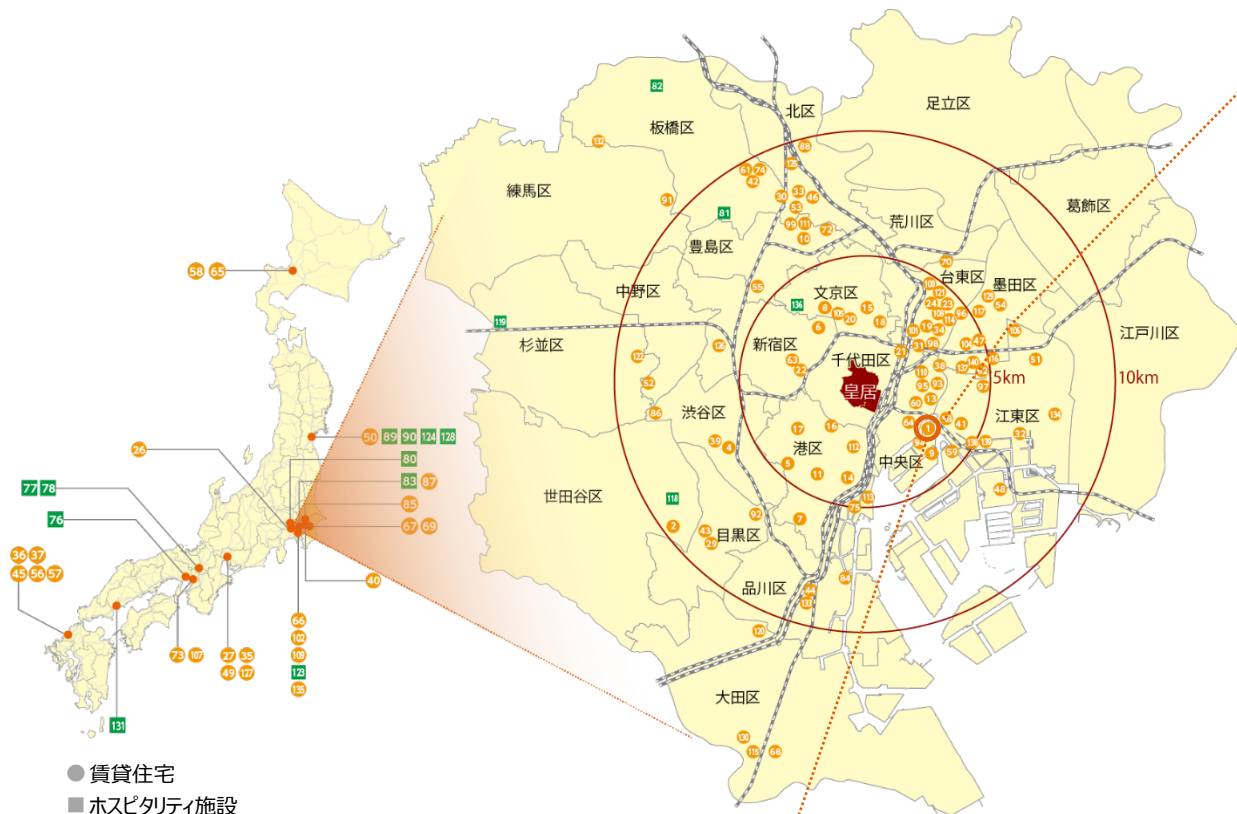
シニア住宅

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。
 ※ 2023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。



| | |
|--------|------|
| 東京23区 | 99物件 |
| その他東京圏 | 13物件 |
| 地方主要都市 | 22物件 |



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、ピアレスト、大川端駐車場 合計 | |

※ 第34期末（2023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、P34～38に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/5)

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 竣工年月 ※1 | 取得年月 ※1 | 取得価格 (百万円)※2 | 投資比率 (%) | 賃貸可能面積 (㎡) | 総戸数 (戸)※3 | | | | | | 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貳番館 | 東京都板橋区 | 2010.01 | 2011.03 | 1,859 | 0.5 | 3,661.58 | 99 | 44 | 55 | - | - | - | 3.1 |
| 75 | 芝浦アイランドエアタワー※4 | 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 | 0.6 | 2,416.00 | 93 | 75 | 16 | - | 1 | 1 | 3.4 |
| 88 | パークアクセス東十条 | 東京都北区 | 2007.02 | 2012.01 | 1,700 | 0.5 | 2,893.54 | 71 | 26 | 44 | - | - | 1 | 3.1 |
| 91 | パークキューブ平和台 | 東京都練馬区 | 2007.06 | 2012.10 | 1,204 | 0.4 | 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 | 2.6 | 12,367.62 | 194 | 43 | 64 | 10 | 76 | 1 | 2.2 |
| 93 | パークキューブ日本橋水天宮 | 東京都中央区 | 2005.05 | 2013.03 | 2,711 | 0.8 | 4,235.33 | 77 | - | 55 | 22 | - | - | 4.4 |

ポートフォリオ概要 (3/5)

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 竣工年月 ※1 | 取得年月 ※1 | 取得価格 (百万円)※2 | 投資比率 (%) | 賃貸可能面積 (㎡) | 総戸数 (戸)※3 | 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 | 2.5 | 8,389.91 | 165 | 74 | 21 | 44 | 26 | - | 2.4 |
| 113 | パークアクセス芝浦 | 東京都港区 | 2012.10 | 2014.04 | 1,045 | 0.3 | 1,273.60 | 42 | 30 | 12 | - | - | - | 5.2 |
| 114 | パークアクセス浅草・蔵前 | 東京都台東区 | 2013.05 | 2014.04 | 1,095 | 0.3 | 1,456.35 | 45 | 30 | 15 | - | - | - | 3.0 |
| 115 | パークアクセス蒲田ステーションゲート | 東京都大田区 | 2012.09 | 2015.04 | 4,144 | 1.2 | 4,582.72 | 158 | 123 | 34 | - | - | 1 | 3.2 |
| 116 | パークアクセス錦糸町レジデンス | 東京都墨田区 | 2013.09 | 2015.04 | 1,251 | 0.4 | 1,793.33 | 56 | 34 | 22 | - | - | - | 4.0 |
| 117 | パークアクセス押上・隅田公園 | 東京都墨田区 | 2014.01 | 2015.04 | 1,055 | 0.3 | 1,610.49 | 49 | 34 | 15 | - | - | - | 5.2 |
| 120 | パークアクセス馬込レジデンス | 東京都大田区 | 2014.08 | 2016.04 | 1,450 | 0.4 | 1,621.94 | 55 | 40 | 15 | - | - | - | 9.6 |
| 121 | パークアクセス東上野 | 東京都台東区 | 2015.01 | 2016.04 | 1,250 | 0.4 | 1,460.10 | 45 | 30 | 15 | - | - | - | 4.0 |
| 122 | パークアクセス東高円寺 | 東京都杉並区 | 2015.02 | 2017.04 | 2,300 | 0.7 | 2,679.96 | 85 | 55 | 30 | - | - | - | 5.1 |
| 125 | パークキューブ新板橋 | 東京都板橋区 | 2016.11 | 2018.03 | 1,700 | 0.5 | 1,930.12 | 71 | 70 | - | - | - | 1 | 2.9 |
| 126 | パークキューブ西新宿 | 東京都新宿区 | 2014.12 | 2018.09 | 2,400 | 0.7 | 1,809.56 | 58 | 48 | 9 | - | - | 1 | 3.4 |
| 129 | パークアクセス押上テラス | 東京都墨田区 | 2016.12 | 2019.03 | 2,610 | 0.8 | 2,498.08 | 80 | 48 | 32 | - | - | - | 6.6 |
| 130 | パークアクセス池上 | 東京都大田区 | 2015.03 | 2019.04 | 1,260 | 0.4 | 1,391.34 | 45 | 24 | 21 | - | - | - | 6.7 |
| 132 | パークアクセス赤塚※5 | 東京都板橋区 | 2018.09 | 2020.03 | 2,420 | 0.7 | 2,403.67 | 88 | 73 | 13 | - | - | 2 | 3.2 |
| 133 | パークキューブ大井町レジデンス | 東京都品川区 | 2018.01 | 2020.07 | 5,807 | 1.7 | 4,271.17 | 171 | 131 | 39 | - | - | 1 | 4.0 |
| 134 | パークアクセス東陽町・親水公園 | 東京都江東区 | 2014.08 | 2020.10 | 6,380 | 1.9 | 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 |
| 140 | パークアクセス菊川 | 東京都墨田区 | 2014.06 | 2022.04 | 2,410 | 0.7 | 2,595.60 | 81 | 45 | 36 | - | - | - | 4.9 |
| 東京23区小計 | | | | | 285,660 | 84.0 | 402,387.80 | 9,112 | 3,484 | 3,905 | 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 | 神奈川県横浜市中央区 | 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 | 4.2 | 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 | 6.6 | 65,571.81 | 1,706 | 758 | 795 | 148 | 1 | 4 | |
| 「賃貸住宅」合計 | | | | | 322,641 | 94.9 | 495,588.42 | 11,648 | 4,856 | 4,814 | 1,456 | 475 | 47 | |

| 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 | |
| 76 | ドミー芦屋 | 兵庫県芦屋市 | 2002.09 | 2011.03 | 928 | 0.3 | 3,729.45 | 140 | - | - | - | - | - | 6.6 |
| 77 | ドミー京都二条 | 京都府京都市中京区 | 2004.03 | 2011.03 | 991 | 0.3 | 3,492.88 | 134 | - | - | - | - | - | 12.9 |
| 78 | 駿台堀川寮 | 京都府京都市上京区 | 2005.02 | 2011.03 | 916 | 0.3 | 2,793.71 | 113 | - | - | - | - | - | 8.8 |
| 80 | 立教大学国際交流寮RUID志木 | 埼玉県志木市 | 2010.01 | 2011.03 | 1,478 | 0.4 | 3,061.89 | 127 | - | - | - | - | - | 3.0 |
| 81 | ドミー中板橋 | 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 | | | | | 17,325 | 5.1 | 43,671.58 | 1,638 | - | - | - | - | - | |
| 総合計 | | | | | 339,966 | 100.0 | 539,260.00 | 13,286 | 4,856 | 4,814 | 1,456 | 475 | 47 | 2.5 |

(ポートフォリオPML)※6

※ 2023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34期末（2023年2月28日）時点における各戸のカテゴリーを記載しています。なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

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

※ 5 パークアクセス赤塚における「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33期 | | | | 第34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 | 32,194 | 33,500 | 3.4% | 1,305 | 32,113 | 33,600 | 3.4% | 1,486 | — | 181 |
| 2 | パークアクセス学芸大学 | 1,760 | 1,459 | 2,430 | 3.3% | 970 | 1,458 | 2,430 | 3.3% | 971 | — | 1 |
| 4 | パークアクセス渋谷神南 | 3,230 | 2,845 | 3,980 | 3.2% | 1,134 | 2,837 | 3,980 | 3.2% | 1,142 | — | 8 |
| 5 | パークアクセス青山骨董通り | 1,730 | 1,518 | 2,240 | 3.2% | 721 | 1,518 | 2,250 | 3.2% | 731 | — | 10 |
| 6 | パークアクセス神楽坂ステージ | 1,400 | 1,207 | 1,910 | 3.6% | 702 | 1,203 | 1,960 | 3.5% | 756 | ▲0.1% | 54 |
| 7 | パークアクセス白金台 | 5,140 | 4,548 | 6,800 | 3.4% | 2,251 | 4,541 | 6,980 | 3.3% | 2,438 | ▲0.1% | 187 |
| 8 | パークアクセス文京ステージ | 4,440 | 3,866 | 6,310 | 3.6% | 2,443 | 3,855 | 6,460 | 3.5% | 2,604 | ▲0.1% | 160 |
| 9 | パークアクセス月島 | 930 | 784 | 1,450 | 3.4% | 665 | 781 | 1,470 | 3.4% | 688 | — | 23 |
| 10 | パークアクセス大塚 | 1,655 | 1,408 | 2,240 | 3.7% | 831 | 1,406 | 2,320 | 3.6% | 913 | ▲0.1% | 82 |
| 11 | パークアクセス南麻布 | 3,939 | 3,587 | 4,790 | 3.4% | 1,202 | 3,578 | 4,800 | 3.4% | 1,221 | — | 18 |
| 13 | パークアクセス日本橋ステージ | 7,557 | 6,450 | 10,700 | 3.4% | 4,249 | 6,432 | 11,000 | 3.3% | 4,567 | ▲0.1% | 317 |
| 14 | パークアクセス浜松町 | 2,025 | 1,813 | 2,820 | 3.4% | 1,006 | 1,808 | 2,810 | 3.4% | 1,001 | — | ▲5 |
| 15 | パークアクセス本郷の杜 | 2,910 | 2,469 | 4,370 | 3.3% | 1,900 | 2,460 | 4,410 | 3.3% | 1,949 | — | 48 |
| 16 | パークアクセス溜池山王 | 2,860 | 2,470 | 3,710 | 3.4% | 1,239 | 2,462 | 3,800 | 3.3% | 1,337 | ▲0.1% | 98 |
| 17 | パークアクセス六本木檜町公園 | 2,170 | 1,974 | 2,740 | 3.2% | 765 | 1,968 | 2,740 | 3.2% | 771 | — | 6 |
| 18 | パークアクセス御茶ノ水ステージ | 9,710 | 8,444 | 14,900 | 3.3% | 6,455 | 8,421 | 14,900 | 3.3% | 6,478 | — | 22 |
| 19 | パークアクセス御徒町 | 1,070 | 912 | 1,530 | 3.4% | 617 | 908 | 1,570 | 3.4% | 661 | — | 43 |
| 20 | パークキューブ本郷 | 1,760 | 1,636 | 2,740 | 3.3% | 1,103 | 1,631 | 2,760 | 3.3% | 1,128 | — | 24 |
| 21 | パークキューブ神田 | 2,454 | 2,232 | 3,770 | 3.3% | 1,537 | 2,230 | 3,790 | 3.3% | 1,559 | — | 22 |
| 22 | パークキューブ市ヶ谷 | 1,949 | 1,830 | 2,800 | 3.3% | 969 | 1,826 | 2,860 | 3.3% | 1,033 | — | 63 |
| 23 | パークキューブ浅草田原町 | 2,508 | 2,192 | 3,770 | 3.4% | 1,577 | 2,184 | 3,840 | 3.4% | 1,655 | — | 77 |
| 24 | パークキューブ上野 | 2,233 | 2,001 | 3,020 | 3.4% | 1,018 | 1,996 | 3,040 | 3.4% | 1,043 | — | 25 |
| 29 | パークアクセス目黒本町 | 1,810 | 1,610 | 1,990 | 3.6% | 379 | 1,601 | 2,050 | 3.5% | 448 | ▲0.1% | 68 |
| 30 | パークアクセス新板橋 | 3,430 | 2,850 | 3,420 | 3.8% | 569 | 2,829 | 3,530 | 3.7% | 700 | ▲0.1% | 131 |
| 31 | パークアクセス秋葉原 | 1,200 | 1,043 | 1,480 | 3.6% | 436 | 1,037 | 1,520 | 3.5% | 482 | ▲0.1% | 45 |
| 32 | パークアクセス東陽町 | 3,950 | 3,330 | 4,600 | 3.9% | 1,269 | 3,308 | 4,700 | 3.8% | 1,391 | ▲0.1% | 121 |
| 33 | パークアクセス滝野川 | 1,820 | 1,575 | 2,580 | 3.5% | 1,004 | 1,566 | 2,620 | 3.5% | 1,053 | — | 49 |
| 34 | パークアクセス浅草橋 | 2,717 | 2,340 | 3,900 | 3.7% | 1,559 | 2,328 | 4,150 | 3.5% | 1,821 | ▲0.2% | 261 |
| 38 | パークアクセス日本橋浜町 | 5,540 | 4,752 | 7,400 | 3.4% | 2,647 | 4,734 | 7,460 | 3.4% | 2,725 | — | 78 |
| 39 | パークキューブ代々木富ヶ谷 | 1,975 | 1,745 | 2,200 | 3.5% | 454 | 1,736 | 2,290 | 3.4% | 553 | ▲0.1% | 99 |

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33期 | | | | 第34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 | 1,461 | 2,070 | 3.7% | 608 | 1,454 | 2,080 | 3.6% | 625 | ▲0.1% | 16 |
| 42 | パークキューブ板橋本町 | 4,170 | 3,642 | 4,820 | 3.4% | 1,177 | 3,621 | 4,840 | 3.4% | 1,218 | — | 40 |
| 43 | パークキューブ学芸大学 | 910 | 819 | 974 | 3.3% | 154 | 816 | 976 | 3.3% | 159 | — | 4 |
| 44 | パークキューブ大井町 | 1,440 | 1,265 | 1,740 | 3.7% | 474 | 1,258 | 1,760 | 3.6% | 501 | ▲0.1% | 27 |
| 46 | パークアクセス西ヶ原 | 840 | 753 | 1,170 | 4.0% | 416 | 748 | 1,200 | 3.9% | 451 | ▲0.1% | 35 |
| 47 | パークアクセス錦糸町 | 1,448 | 1,279 | 2,410 | 3.5% | 1,130 | 1,270 | 2,420 | 3.5% | 1,149 | — | 18 |
| 48 | パークアクセス辰巳ステージ | 7,464 | 6,432 | 12,300 | 4.0% | 5,867 | 6,387 | 12,800 | 3.9% | 6,412 | ▲0.1% | 544 |
| 51 | パークアクセス亀戸 | 2,359 | 2,022 | 3,260 | 4.0% | 1,237 | 2,009 | 3,350 | 3.9% | 1,340 | ▲0.1% | 103 |
| 52 | パークアクセス方南町 | 745 | 664 | 1,040 | 3.8% | 375 | 659 | 1,070 | 3.7% | 410 | ▲0.1% | 35 |
| 53 | パークアクセス板橋 | 1,448 | 1,228 | 2,370 | 3.5% | 1,141 | 1,218 | 2,380 | 3.5% | 1,161 | — | 19 |
| 54 | パークアクセス押上 | 1,193 | 1,017 | 1,790 | 4.0% | 772 | 1,010 | 1,840 | 3.9% | 829 | ▲0.1% | 57 |
| 55 | パークアクセス高田馬場 | 1,222 | 1,146 | 1,770 | 3.4% | 623 | 1,142 | 1,780 | 3.4% | 637 | — | 14 |
| 59 | パークアクセス豊洲 | 14,300 | 11,781 | 22,700 | 3.8% | 10,918 | 11,704 | 23,300 | 3.7% | 11,595 | ▲0.1% | 677 |
| 60 | パークアクセス八丁堀 | 1,760 | 1,546 | 2,740 | 3.7% | 1,193 | 1,537 | 2,820 | 3.6% | 1,282 | ▲0.1% | 89 |
| 61 | パークアクセス板橋本町 | 987 | 796 | 1,390 | 3.9% | 593 | 789 | 1,420 | 3.8% | 630 | ▲0.1% | 37 |
| 62 | パークアクセス住吉 | 1,006 | 831 | 1,370 | 4.1% | 538 | 824 | 1,400 | 4.0% | 575 | ▲0.1% | 37 |
| 63 | パークキューブ四谷三丁目 | 2,749 | 2,423 | 4,180 | 3.5% | 1,756 | 2,406 | 4,280 | 3.4% | 1,873 | ▲0.1% | 117 |
| 64 | パークキューブ八丁堀 | 4,200 | 3,875 | 6,300 | 3.6% | 2,424 | 3,858 | 6,450 | 3.5% | 2,591 | ▲0.1% | 166 |
| 68 | パークアクセス蒲田杏番館 | 1,069 | 958 | 1,460 | 3.8% | 501 | 951 | 1,460 | 3.7% | 508 | ▲0.1% | 6 |
| 70 | パークアクセス台東根岸 | 672 | 569 | 1,030 | 4.0% | 460 | 564 | 1,060 | 3.9% | 495 | ▲0.1% | 35 |
| 72 | パークアクセス駒込 | 1,389 | 1,223 | 2,130 | 3.7% | 906 | 1,215 | 2,190 | 3.6% | 974 | ▲0.1% | 67 |
| 74 | パークアクセス板橋本町式番館 | 1,859 | 1,516 | 2,660 | 3.9% | 1,143 | 1,502 | 2,740 | 3.8% | 1,237 | ▲0.1% | 93 |
| 75 | 芝浦アイランドエアタワー ^{※1} | 7,905 | 6,363 | 11,200 | — | 4,836 | 6,331 | 11,300 | — | 4,968 | — | 132 |
| 84 | パークキューブ東品川 | 6,060 | 5,373 | 8,360 | 3.9% | 2,986 | 5,337 | 8,560 | 3.8% | 3,222 | ▲0.1% | 235 |
| 86 | パークキューブ笹塚 | 2,200 | 2,036 | 2,990 | 3.4% | 953 | 2,026 | 2,990 | 3.4% | 963 | — | 9 |
| 88 | パークアクセス東十条 | 1,700 | 1,605 | 2,570 | 3.5% | 964 | 1,595 | 2,600 | 3.5% | 1,004 | — | 40 |
| 91 | パークキューブ平和台 | 1,204 | 1,086 | 1,620 | 4.0% | 533 | 1,085 | 1,670 | 3.9% | 584 | ▲0.1% | 51 |
| 92 | パークキューブ目黒タワー | 9,000 | 8,537 | 14,800 | 3.5% | 6,262 | 8,527 | 15,200 | 3.4% | 6,672 | ▲0.1% | 410 |
| 93 | パークキューブ日本橋水天宮 | 2,711 | 2,527 | 4,320 | 3.4% | 1,792 | 2,524 | 4,380 | 3.4% | 1,855 | — | 62 |
| 94 | パークキューブ銀座イースト | 2,269 | 2,108 | 3,330 | 3.4% | 1,221 | 2,101 | 3,330 | 3.4% | 1,228 | — | 7 |

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33期 | | | | 第34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 | 1,068 | 1,800 | 3.4% | 731 | 1,064 | 1,810 | 3.4% | 745 | — | 13 |
| 96 | パークキューブ本所吾妻橋 | 1,252 | 1,177 | 2,050 | 3.5% | 872 | 1,172 | 2,080 | 3.5% | 907 | — | 34 |
| 97 | パークアクセス清澄白河 | 696 | 656 | 1,040 | 3.5% | 383 | 652 | 1,040 | 3.5% | 387 | — | 3 |
| 98 | パークアクセス浅草橋二丁目 | 1,079 | 957 | 1,520 | 3.8% | 562 | 950 | 1,570 | 3.7% | 619 | ▲0.1% | 56 |
| 99 | パークアクセス西巢鴨 | 1,439 | 1,313 | 2,030 | 3.8% | 716 | 1,303 | 2,120 | 3.7% | 816 | ▲0.1% | 99 |
| 100 | パークアクセス上野 | 1,389 | 1,245 | 2,000 | 3.8% | 754 | 1,236 | 2,050 | 3.7% | 813 | ▲0.1% | 58 |
| 101 | パークアクセス秋葉原East | 1,369 | 1,230 | 1,860 | 3.8% | 629 | 1,222 | 1,880 | 3.7% | 657 | ▲0.1% | 28 |
| 103 | パークアクセス茅場町 | 1,809 | 1,607 | 2,510 | 3.7% | 902 | 1,594 | 2,570 | 3.6% | 975 | ▲0.1% | 72 |
| 104 | パークアクセス錦糸町・親水公園 | 1,369 | 1,233 | 1,840 | 3.9% | 606 | 1,223 | 1,900 | 3.8% | 676 | ▲0.1% | 69 |
| 105 | パークキューブ春日安藤坂 | 2,670 | 2,506 | 4,020 | 3.4% | 1,513 | 2,501 | 4,050 | 3.4% | 1,548 | — | 34 |
| 106 | パークキューブ亀戸 | 3,020 | 2,807 | 4,170 | 3.5% | 1,362 | 2,792 | 4,120 | 3.5% | 1,327 | — | ▲35 |
| 108 | パークアクセス新御徒町East | 1,299 | 1,212 | 1,810 | 3.7% | 597 | 1,205 | 1,810 | 3.7% | 604 | — | 6 |
| 110 | パークアクセス日本橋本町 | 1,469 | 1,375 | 2,320 | 3.4% | 944 | 1,368 | 2,320 | 3.4% | 951 | — | 7 |
| 111 | パークキューブ西ヶ原ステージ※3 | 4,110 | 3,587 | 5,120 | — | 1,532 | 3,536 | 5,300 | — | 1,763 | — | 231 |
| 112 | パークキューブ愛宕山タワー | 8,650 | 8,403 | 11,400 | 3.2% | 2,996 | 8,374 | 12,300 | 3.0% | 3,925 | ▲0.2% | 929 |
| 113 | パークアクセス芝浦 | 1,045 | 1,004 | 1,550 | 3.4% | 545 | 999 | 1,510 | 3.5% | 510 | 0.1% | ▲34 |
| 114 | パークアクセス浅草・蔵前 | 1,095 | 1,045 | 1,570 | 3.4% | 524 | 1,039 | 1,570 | 3.4% | 530 | — | 5 |
| 115 | パークアクセス蒲田ステーションゲート | 4,144 | 4,010 | 5,790 | 3.4% | 1,779 | 3,992 | 5,630 | 3.5% | 1,637 | 0.1% | ▲141 |
| 116 | パークアクセス錦糸町レジデンス | 1,251 | 1,196 | 1,710 | 3.4% | 513 | 1,189 | 1,710 | 3.4% | 520 | — | 7 |
| 117 | パークアクセス押上・隅田公園 | 1,055 | 1,003 | 1,520 | 3.6% | 516 | 996 | 1,520 | 3.6% | 523 | — | 6 |
| 120 | パークアクセス馬込レジデンス | 1,450 | 1,421 | 1,740 | 3.5% | 318 | 1,414 | 1,830 | 3.3% | 415 | ▲0.2% | 96 |
| 121 | パークアクセス東上野 | 1,250 | 1,219 | 1,630 | 3.4% | 410 | 1,213 | 1,680 | 3.2% | 466 | ▲0.2% | 56 |
| 122 | パークアクセス東高円寺 | 2,300 | 2,250 | 2,680 | 3.7% | 429 | 2,235 | 2,750 | 3.6% | 514 | ▲0.1% | 84 |
| 125 | パークキューブ新板橋 | 1,700 | 1,698 | 2,070 | 3.6% | 371 | 1,688 | 2,080 | 3.6% | 391 | — | 19 |
| 126 | パークキューブ西新宿 | 2,400 | 2,412 | 2,820 | 3.5% | 407 | 2,404 | 2,820 | 3.5% | 415 | — | 7 |
| 129 | パークアクセス押上テラス | 2,610 | 2,625 | 3,130 | 3.4% | 504 | 2,613 | 3,120 | 3.4% | 506 | — | 2 |
| 130 | パークアクセス池上 | 1,260 | 1,268 | 1,450 | 3.5% | 181 | 1,262 | 1,570 | 3.3% | 307 | ▲0.2% | 125 |
| 132 | パークアクセス赤塚※2 | 2,420 | 2,465 | 2,680 | 3.7% | 214 | 2,453 | 2,680 | 3.7% | 226 | — | 11 |
| 133 | パークキューブ大井町レジデンス | 5,807 | 5,967 | 6,660 | 3.4% | 692 | 5,944 | 6,830 | 3.3% | 885 | ▲0.1% | 192 |
| 134 | パークアクセス東陽町・親水公園 | 6,380 | 6,568 | 7,510 | 3.5% | 941 | 6,539 | 7,950 | 3.3% | 1,410 | ▲0.2% | 469 |
| 137 | パークアクセス菊川ステーションゲート | 3,200 | 3,289 | 3,610 | 3.6% | 320 | 3,272 | 3,700 | 3.5% | 427 | ▲0.1% | 107 |
| 138 | パークアクセス木場キャナル ウェスト | 4,660 | 4,804 | 5,170 | 3.6% | 365 | 4,783 | 5,270 | 3.5% | 486 | ▲0.1% | 120 |
| 139 | パークアクセス木場キャナル イースト | 1,830 | 1,895 | 2,050 | 3.6% | 154 | 1,885 | 2,080 | 3.5% | 194 | ▲0.1% | 39 |
| 140 | パークアクセス菊川 | 2,410 | 2,485 | 2,760 | 3.6% | 274 | 2,485 | 2,820 | 3.5% | 334 | ▲0.1% | 60 |

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33期 | | | | 第34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) |
| 26 | パークキューブ京王八王子II | 1,130 | 936 | 1,550 | 4.1% | 613 | 934 | 1,570 | 4.1% | 635 | — | 22 |
| 40 | パークアクセス西船橋 | 1,020 | 795 | 1,150 | 4.3% | 354 | 786 | 1,180 | 4.2% | 393 | ▲0.1% | 38 |
| 66 | パークアクセス横浜井土ヶ谷 | 1,419 | 1,169 | 1,890 | 4.2% | 720 | 1,157 | 1,900 | 4.1% | 742 | ▲0.1% | 21 |
| 67 | パークアクセス千葉新町 | 1,679 | 1,353 | 2,170 | 4.4% | 816 | 1,340 | 2,220 | 4.3% | 879 | ▲0.1% | 63 |
| 69 | パークアクセス千葉 | 970 | 761 | 1,190 | 4.5% | 428 | 752 | 1,220 | 4.4% | 467 | ▲0.1% | 38 |
| 85 | パークキューブ北松戸 | 1,200 | 1,001 | 1,580 | 4.4% | 578 | 990 | 1,590 | 4.4% | 599 | — | 20 |
| 87 | パークキューブ武蔵小杉 | 2,250 | 1,926 | 3,240 | 3.8% | 1,313 | 1,912 | 3,240 | 3.8% | 1,327 | — | 13 |
| 102 | パークアクセス横浜反町公園 | 1,119 | 991 | 1,530 | 4.1% | 538 | 982 | 1,570 | 4.0% | 587 | ▲0.1% | 48 |
| 109 | パークアクセス横浜山下町 | 1,539 | 1,398 | 2,090 | 3.9% | 691 | 1,388 | 2,090 | 3.9% | 701 | — | 10 |
| 135 | パークアクセス大船 | 2,100 | 2,165 | 2,540 | 4.6% | 374 | 2,159 | 2,540 | 4.6% | 380 | — | 6 |
| 27 | パークアクセス名駅南 | 2,440 | 1,887 | 2,570 | 4.4% | 682 | 1,876 | 2,610 | 4.3% | 733 | ▲0.1% | 50 |
| 35 | パークアクセス丸の内 | 1,920 | 1,521 | 1,790 | 4.3% | 268 | 1,510 | 1,790 | 4.2% | 279 | ▲0.1% | 10 |
| 36 | パークアクセス六本松 | 1,515 | 1,213 | 1,580 | 3.9% | 366 | 1,201 | 1,580 | 3.9% | 378 | — | 11 |
| 37 | パークアクセス博多駅南 | 1,890 | 1,479 | 1,980 | 4.0% | 500 | 1,465 | 1,980 | 4.0% | 514 | — | 14 |
| 45 | パークアクセス中呉服町 | 742 | 601 | 1,120 | 4.0% | 518 | 593 | 1,120 | 4.0% | 526 | — | 7 |
| 49 | パークアクセス白壁 | 1,547 | 1,270 | 1,980 | 4.4% | 709 | 1,259 | 2,000 | 4.3% | 740 | ▲0.1% | 31 |
| 50 | パークアクセス仙台 | 2,320 | 1,853 | 3,470 | 4.8% | 1,616 | 1,853 | 3,520 | 4.7% | 1,666 | ▲0.1% | 50 |
| 56 | パークアクセス博多美野島 | 960 | 713 | 1,200 | 4.6% | 486 | 702 | 1,230 | 4.5% | 527 | ▲0.1% | 40 |
| 57 | パークアクセス高宮東 | 605 | 407 | 750 | 4.6% | 342 | 398 | 765 | 4.5% | 366 | ▲0.1% | 23 |
| 58 | パークアクセス札幌植物園前 | 1,650 | 1,203 | 2,130 | 4.7% | 926 | 1,184 | 2,190 | 4.6% | 1,005 | ▲0.1% | 78 |
| 65 | パークアクセス新さっぽろ | 827 | 611 | 1,050 | 4.9% | 438 | 600 | 1,080 | 4.8% | 479 | ▲0.1% | 40 |
| 73 | パークアクセスうつぼ公園 | 2,399 | 1,978 | 2,960 | 4.3% | 981 | 1,959 | 2,900 | 4.2% | 940 | ▲0.1% | ▲40 |
| 107 | パークキューブ北浜 | 1,970 | 1,760 | 2,260 | 4.3% | 499 | 1,747 | 2,320 | 4.2% | 572 | ▲0.1% | 72 |
| 127 | パークアクセス金山WEST | 1,770 | 1,810 | 2,070 | 4.1% | 259 | 1,803 | 2,100 | 4.1% | 296 | — | 36 |
| 76 | ドミー 芦屋 | 928 | 769 | 1,390 | 4.7% | 620 | 761 | 1,360 | 4.8% | 598 | 0.1% | ▲22 |
| 77 | ドミー 京都二条 | 991 | 795 | 1,470 | 4.5% | 674 | 786 | 1,470 | 4.5% | 683 | — | 9 |
| 78 | 駿台堀川寮 | 916 | 803 | 1,400 | 4.5% | 596 | 798 | 1,390 | 4.5% | 591 | — | ▲4 |
| 80 | 立教大学国際交流寮RUID志木 | 1,478 | 1,328 | 2,070 | 4.8% | 741 | 1,318 | 2,070 | 4.8% | 751 | — | 10 |
| 81 | ドミー 中板橋 | 1,041 | 929 | 1,540 | 4.2% | 610 | 922 | 1,540 | 4.2% | 617 | — | 7 |
| 82 | フィロソフィア西台 | 1,249 | 1,093 | 1,790 | 4.3% | 696 | 1,083 | 1,790 | 4.3% | 706 | — | 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33期 | | | | 第34期 | | | | 前期比増減 | |
|------|----------------------|---------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| | | | 貸借対照表 計上額 (百万円) | 期末鑑定評価額 (百万円) | 鑑定直接 還元利回り | 簿価ベース 含み損益 (百万円) | 貸借対照表 計上額 (百万円) | 期末鑑定評価額 (百万円) | 鑑定直接 還元利回り | 簿価ベース 含み損益 (百万円) | 鑑定直接 還元利回り | 簿価ベース 含み損益 (百万円) |
| 83 | ドーミー武蔵小杉 | 1,152 | 1,017 | 1,680 | 4.5% | 662 | 1,008 | 1,680 | 4.5% | 671 | — | 9 |
| 89 | アルティス仙台花京院 | 540 | 464 | 716 | 5.1% | 251 | 458 | 732 | 5.0% | 273 | ▲0.1% | 21 |
| 90 | アルティス仙台木町通 | 1,160 | 992 | 1,530 | 5.1% | 537 | 992 | 1,600 | 5.0% | 607 | ▲0.1% | 70 |
| 118 | メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地) | 735 | 770 | 876 | 3.8% | 105 | 770 | 899 | 3.7% | 128 | ▲0.1% | 23 |
| 119 | ドーミー西荻窪 | 1,100 | 1,136 | 1,220 | 4.3% | 83 | 1,156 | 1,250 | 4.2% | 93 | ▲0.1% | 9 |
| 123 | グランダ金沢八景 | 774 | 757 | 882 | 4.3% | 124 | 751 | 882 | 4.3% | 130 | — | 5 |
| 124 | ドーミー上杉 | 1,050 | 1,104 | 1,200 | 4.9% | 95 | 1,183 | 1,210 | 4.9% | 26 | — | ▲68 |
| 128 | ドーミー小田原 | 521 | 567 | 662 | 6.0% | 94 | 570 | 596 | 5.1% | 25 | ▲0.9% | ▲69 |
| 131 | チサンホテル広島 | 1,880 | 1,984 | 1,830 | 5.0% | ▲154 | 1,983 | 1,850 | 5.0% | ▲133 | — | 21 |
| 136 | キャンパステラス早稲田 | 1,810 | 1,865 | 2,010 | 3.8% | 144 | 1,857 | 2,010 | 3.8% | 152 | — | 7 |
| 小計 | | 339,966 | 310,204 | 452,650 | — | 142,445 | 308,835 | 460,410 | — | 151,574 | — | 9,129 |
| 合計 | | 339,966 | 310,204 | 452,650 | — | 142,445 | 308,835 | 460,410 | — | 151,574 | — | 9,129 |

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第33期：2022年8月31日、第34期：2023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 パークアクセス赤塚における「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率55%に相当する金額を記載しています。

※3 パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第33期は4.1%、第34期は4.0%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 |
| 96 物件 | 29 物件 | 9 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34期 | | | | | | 第33期 | | | | | |
|------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | 2023年 2月末 | 2023年 1月末 | 2022年 12月末 | 2022年 11月末 | 2022年 10月末 | 2022年 9月末 | 2022年 8月末 | 2022年 7月末 | 2022年 6月末 | 2022年 5月末 | 2022年 4月末 | 2022年 3月末 |
| | | | | 稼働率 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 大川端賃貸棟 | 544 | 43,812.41 | 96.0% | 95.5% | 95.6% | 95.4% | 95.1% | 94.2% | 93.9% | 93.9% | 94.0% | 94.8% | 94.1% | 95.1% |
| 2 | パークアクシス学芸大学 | 64 | 2,437.66 | 98.1% | 98.1% | 100.0% | 98.8% | 98.8% | 96.3% | 94.2% | 96.9% | 98.5% | 98.1% | 96.3% | 96.3% |
| 4 | パークアクシス渋谷神南 | 75 | 2,766.62 | 94.9% | 95.0% | 92.5% | 92.5% | 94.0% | 95.2% | 96.4% | 96.1% | 96.2% | 94.9% | 97.3% | 95.8% |
| 5 | パークアクシス青山骨董通り | 40 | 1,537.24 | 95.8% | 91.3% | 98.3% | 96.5% | 96.5% | 96.5% | 95.9% | 95.9% | 92.5% | 93.3% | 95.6% | 98.2% |
| 6 | パークアクシス神楽坂ステージ | 59 | 1,891.05 | 92.8% | 93.5% | 94.9% | 97.6% | 95.9% | 100.0% | 97.9% | 97.9% | 96.4% | 96.4% | 96.8% | 95.9% |
| 7 | パークアクシス白金台 | 99 | 4,704.44 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.6% | 98.7% | 99.1% | 97.6% | 93.9% | 96.8% | 96.5% | 94.1% | 96.8% |
| 8 | パークアクシス文京ステージ | 154 | 6,078.93 | 97.8% | 94.7% | 97.4% | 98.3% | 95.3% | 97.7% | 96.9% | 98.2% | 95.9% | 95.6% | 95.4% | 97.6% |
| 9 | パークアクシス月島 | 30 | 1,383.99 | 100.0% | 97.1% | 97.1% | 100.0% | 96.4% | 96.4% | 96.4% | 96.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 10 | パークアクシス大塚 | 52 | 2,606.37 | 97.7% | 96.0% | 92.9% | 93.4% | 95.7% | 95.2% | 94.6% | 94.5% | 100.0% | 100.0% | 96.7% | 98.6% |
| 11 | パークアクシス南麻布 | 64 | 3,938.14 | 93.3% | 96.9% | 100.0% | 100.0% | 98.5% | 98.5% | 97.4% | 94.3% | 95.4% | 95.4% | 98.8% | 96.9% |
| 13 | パークアクシス日本橋ステージ | 185 | 10,025.40 | 95.5% | 97.4% | 97.8% | 96.5% | 95.7% | 96.3% | 97.0% | 96.2% | 96.2% | 96.7% | 98.1% | 98.8% |
| 14 | パークアクシス浜松町 | 80 | 2,426.45 | 97.1% | 97.1% | 96.5% | 92.2% | 90.5% | 95.9% | 94.8% | 95.0% | 100.0% | 97.9% | 91.2% | 93.2% |
| 15 | パークアクシス本郷の杜 | 87 | 3,317.94 | 97.7% | 96.1% | 96.7% | 97.0% | 96.9% | 97.5% | 97.0% | 96.5% | 98.6% | 98.6% | 95.0% | 95.2% |
| 16 | パークアクシス溜池山王 | 70 | 2,710.69 | 94.8% | 95.8% | 97.3% | 98.4% | 98.2% | 100.0% | 97.3% | 97.3% | 94.2% | 98.0% | 98.0% | 97.1% |
| 17 | パークアクシス六本木檜町公園 | 46 | 2,054.46 | 100.0% | 93.4% | 95.3% | 98.1% | 96.6% | 98.5% | 98.5% | 98.5% | 96.3% | 95.5% | 86.3% | 86.5% |
| 18 | パークアクシス御茶ノ水ステージ | 324 | 12,025.25 | 99.1% | 98.3% | 98.3% | 97.3% | 95.0% | 95.3% | 97.2% | 97.9% | 95.5% | 96.2% | 97.3% | 98.3% |
| 19 | パークアクシス御徒町 | 42 | 1,621.73 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.7% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.5% | 97.6% | 97.6% |
| 20 | パークキューブ本郷 | 60 | 2,160.12 | 100.0% | 98.3% | 98.3% | 98.3% | 96.8% | 96.8% | 91.7% | 95.1% | 94.9% | 93.3% | 98.2% | 96.6% |
| 21 | パークキューブ神田 | 95 | 3,194.59 | 98.3% | 96.2% | 95.0% | 95.2% | 97.3% | 97.3% | 97.3% | 98.0% | 100.0% | 98.1% | 96.3% | 96.1% |
| 22 | パークキューブ市ヶ谷 | 53 | 2,288.46 | 100.0% | 98.6% | 100.0% | 97.7% | 100.0% | 100.0% | 97.7% | 100.0% | 97.3% | 98.7% | 98.7% | 93.7% |
| 23 | パークキューブ浅草田原町 | 76 | 4,012.68 | 97.9% | 95.1% | 94.2% | 99.3% | 100.0% | 98.4% | 97.1% | 98.8% | 100.0% | 98.6% | 95.4% | 97.1% |
| 24 | パークキューブ上野 | 91 | 3,041.61 | 97.7% | 98.9% | 98.8% | 98.8% | 97.7% | 94.5% | 94.5% | 91.4% | 96.9% | 97.8% | 96.7% | 96.7% |
| 29 | パークアクシス目黒本町 | 60 | 1,884.77 | 98.3% | 100.0% | 100.0% | 98.2% | 100.0% | 95.1% | 95.1% | 98.3% | 96.5% | 96.5% | 98.3% | 98.6% |
| 30 | パークアクシス新板橋 | 152 | 4,395.99 | 98.4% | 96.8% | 97.4% | 95.9% | 94.2% | 96.4% | 96.1% | 97.9% | 97.9% | 93.7% | 93.6% | 97.9% |
| 31 | パークアクシス秋葉原 | 41 | 1,346.07 | 100.0% | 98.2% | 100.0% | 100.0% | 95.3% | 93.0% | 97.8% | 100.0% | 90.8% | 91.5% | 93.3% | 95.2% |
| 32 | パークアクシス東陽町 | 140 | 5,412.40 | 96.4% | 96.4% | 97.9% | 99.3% | 97.1% | 97.1% | 95.7% | 95.7% | 95.0% | 95.0% | 95.0% | 98.6% |
| 33 | パークアクシス滝野川 | 49 | 2,924.75 | 96.4% | 98.3% | 94.7% | 98.1% | 96.4% | 94.7% | 94.7% | 94.6% | 98.3% | 98.2% | 96.4% | 98.2% |
| 34 | パークアクシス浅草橋 | 79 | 3,400.78 | 97.7% | 97.7% | 99.3% | 100.0% | 98.6% | 94.0% | 93.3% | 95.9% | 97.9% | 98.4% | 100.0% | 97.3% |
| 38 | パークアクシス日本橋浜町 | 118 | 6,999.83 | 98.6% | 97.8% | 97.1% | 96.5% | 96.3% | 97.0% | 97.8% | 97.4% | 97.8% | 95.8% | 98.5% | 94.9% |
| 39 | パークキューブ代々木富ヶ谷 | 38 | 1,929.10 | 100.0% | 100.0% | 97.8% | 97.1% | 97.5% | 97.5% | 89.6% | 96.7% | 98.2% | 98.2% | 100.0% | 97.1% |
| 41 | パークアクシス門前仲町 | 55 | 1,886.39 | 100.0% | 98.6% | 97.2% | 92.3% | 92.1% | 96.1% | 96.1% | 96.1% | 98.7% | 98.7% | 94.0% | 100.0% |

物件別稼働率推移 (2/5)

| 物件番号 | 物件名称 | 賃貸可能戸数(戸) | 賃貸可能面積(m ²) | 第34期 | | | | | | 第33期 | | | | | |
|------|----------------|-----------|-------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | 2023年2月末 | 2023年1月末 | 2022年12月末 | 2022年11月末 | 2022年10月末 | 2022年9月末 | 2022年8月末 | 2022年7月末 | 2022年6月末 | 2022年5月末 | 2022年4月末 | 2022年3月末 |
| | | | | 稼働率 | | | | | | | | | | | |
| 42 | パークキューブ板橋本町 | 166 | 5,317.07 | 98.0% | 98.8% | 98.3% | 97.1% | 96.4% | 96.0% | 96.5% | 97.1% | 97.4% | 98.0% | 96.6% | 98.3% |
| 43 | パークキューブ学芸大学 | 24 | 957.88 | 94.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.2% | 100.0% | 95.2% | 91.4% | 96.2% | 96.2% |
| 44 | パークキューブ大井町 | 65 | 1,511.12 | 98.6% | 97.0% | 95.7% | 95.7% | 98.6% | 100.0% | 98.4% | 98.4% | 98.2% | 98.4% | 96.8% | 95.0% |
| 46 | パークアクシス西ヶ原 | 46 | 1,435.83 | 92.7% | 92.7% | 94.5% | 92.7% | 96.3% | 96.3% | 98.1% | 98.2% | 98.2% | 96.4% | 96.4% | 98.2% |
| 47 | パークアクシス錦糸町 | 65 | 2,288.13 | 98.6% | 96.3% | 97.4% | 97.4% | 98.5% | 96.6% | 95.1% | 98.0% | 96.6% | 97.2% | 96.8% | 96.0% |
| 48 | パークアクシス辰巳ステージ | 300 | 16,474.06 | 97.5% | 97.5% | 96.3% | 98.5% | 98.8% | 97.5% | 94.7% | 96.5% | 96.9% | 96.2% | 95.8% | 97.0% |
| 51 | パークアクシス亀戸 | 118 | 3,986.78 | 98.7% | 96.9% | 97.7% | 97.0% | 97.7% | 97.6% | 95.8% | 98.1% | 96.3% | 99.3% | 99.3% | 95.9% |
| 52 | パークアクシス方南町 | 31 | 1,231.08 | 100.0% | 96.5% | 100.0% | 100.0% | 96.5% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 96.5% | 100.0% | 96.5% | 96.5% |
| 53 | パークアクシス板橋 | 64 | 2,567.96 | 98.0% | 96.0% | 92.7% | 96.4% | 100.0% | 97.4% | 97.3% | 96.7% | 93.1% | 91.5% | 97.4% | 95.7% |
| 54 | パークアクシス押上 | 58 | 2,121.29 | 98.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.1% | 98.1% | 98.6% | 96.1% | 94.2% | 96.7% | 94.2% | 100.0% |
| 55 | パークアクシス高田馬場 | 37 | 1,463.25 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.7% | 100.0% | 95.0% | 95.2% | 95.2% | 94.9% | 94.7% | 97.3% |
| 59 | パークアクシス豊洲 | 403 | 25,537.94 | 97.6% | 96.7% | 97.1% | 98.2% | 99.0% | 98.2% | 96.8% | 96.2% | 96.1% | 95.1% | 95.3% | 96.6% |
| 60 | パークアクシス八丁堀 | 64 | 2,416.29 | 100.0% | 97.6% | 93.6% | 96.8% | 94.6% | 95.7% | 99.0% | 100.0% | 97.8% | 100.0% | 98.7% | 97.6% |
| 61 | パークアクシス板橋本町 | 66 | 2,048.31 | 93.2% | 93.2% | 93.7% | 95.7% | 94.2% | 92.7% | 95.7% | 98.5% | 96.4% | 94.5% | 91.8% | 97.9% |
| 62 | パークアクシス住吉 | 60 | 1,785.72 | 100.0% | 96.4% | 97.3% | 98.6% | 97.3% | 95.9% | 94.5% | 94.5% | 90.2% | 96.4% | 96.4% | 98.6% |
| 63 | パークキューブ四谷三丁目 | 130 | 3,599.82 | 97.5% | 97.1% | 96.8% | 95.7% | 96.0% | 95.2% | 97.4% | 97.9% | 98.1% | 94.7% | 95.9% | 98.9% |
| 64 | パークキューブ八丁堀 | 120 | 5,191.86 | 99.2% | 96.3% | 95.9% | 95.2% | 96.8% | 96.0% | 95.2% | 98.4% | 100.0% | 99.2% | 96.8% | 97.6% |
| 68 | パークアクシス蒲田壱番館 | 63 | 1,721.28 | 96.3% | 96.3% | 97.3% | 98.6% | 98.6% | 95.9% | 97.3% | 98.6% | 98.6% | 97.3% | 94.5% | 98.6% |
| 70 | パークアクシス台東根岸 | 40 | 1,283.13 | 96.1% | 96.1% | 100.0% | 100.0% | 98.0% | 96.1% | 100.0% | 100.0% | 96.1% | 94.1% | 98.0% | 98.0% |
| 72 | パークアクシス駒込 | 40 | 1,979.51 | 95.3% | 95.3% | 93.3% | 95.3% | 90.0% | 88.0% | 90.6% | 91.3% | 91.3% | 93.3% | 98.0% | 94.7% |
| 74 | パークアクシス板橋本町貳番館 | 99 | 3,661.58 | 96.1% | 97.4% | 95.5% | 97.4% | 93.3% | 96.1% | 94.8% | 96.2% | 97.4% | 98.1% | 95.5% | 98.0% |
| 75 | 芝浦アイランドエアタワー | 272 | 17,646.33 | 97.4% | 97.5% | 97.6% | 97.7% | 97.2% | 97.4% | 98.0% | 97.1% | 96.9% | 96.5% | 96.9% | 95.8% |
| 84 | パークキューブ東品川 | 201 | 10,636.67 | 97.9% | 97.3% | 96.4% | 97.4% | 96.0% | 95.5% | 93.9% | 95.6% | 95.6% | 94.2% | 94.7% | 96.2% |
| 86 | パークキューブ笹塚 | 93 | 2,416.00 | 98.3% | 97.5% | 97.5% | 98.3% | 97.5% | 96.6% | 97.5% | 97.5% | 97.3% | 95.7% | 100.0% | 99.2% |
| 88 | パークアクシス東十条 | 71 | 2,893.54 | 100.0% | 99.1% | 99.1% | 99.1% | 97.4% | 98.4% | 98.4% | 98.4% | 95.7% | 88.1% | 92.5% | 96.7% |
| 91 | パークキューブ平和台 | 34 | 2,656.00 | 96.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 96.8% | 96.8% | 100.0% | 96.4% | 96.4% |
| 92 | パークキューブ目黒タワー | 194 | 12,367.62 | 95.8% | 92.2% | 91.9% | 95.5% | 95.4% | 94.9% | 93.9% | 94.3% | 97.4% | 97.2% | 94.9% | 95.2% |
| 93 | パークキューブ日本橋水天宫 | 77 | 4,235.33 | 93.9% | 90.3% | 94.4% | 96.1% | 95.7% | 94.8% | 91.8% | 90.5% | 90.0% | 91.1% | 90.7% | 95.4% |
| 94 | パークキューブ銀座イースト | 77 | 3,358.63 | 97.3% | 96.1% | 95.8% | 94.6% | 98.7% | 97.2% | 95.8% | 94.0% | 95.5% | 96.1% | 93.8% | 96.3% |
| 95 | パークキューブ茅場町 | 28 | 1,695.06 | 100.0% | 96.8% | 96.8% | 100.0% | 100.0% | 96.0% | 96.0% | 100.0% | 100.0% | 96.8% | 100.0% | 96.0% |
| 96 | パークキューブ本所吾妻橋 | 45 | 2,241.63 | 100.0% | 97.6% | 100.0% | 100.0% | 97.5% | 97.5% | 97.5% | 97.5% | 97.5% | 100.0% | 98.7% | 93.8% |

物件別稼働率推移 (3/5)

| 物件番号 | 物件名称 | 賃貸可能戸数(戸) | 賃貸可能面積(㎡) | 第34期 | | | | | | 第33期 | | | | | |
|------|--------------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | 2023年2月末 | 2023年1月末 | 2022年12月末 | 2022年11月末 | 2022年10月末 | 2022年9月末 | 2022年8月末 | 2022年7月末 | 2022年6月末 | 2022年5月末 | 2022年4月末 | 2022年3月末 |
| | | | | 稼働率 | | | | | | | | | | | |
| 97 | パークアクシス清澄白河 | 36 | 1,159.84 | 100.0% | 97.3% | 97.4% | 95.1% | 95.1% | 97.7% | 97.7% | 92.9% | 92.5% | 95.2% | 92.7% | 100.0% |
| 98 | パークアクシス浅草橋二丁目 | 48 | 1,569.00 | 98.3% | 96.7% | 93.7% | 96.7% | 96.7% | 96.4% | 98.3% | 93.3% | 98.3% | 96.4% | 96.4% | 98.3% |
| 99 | パークアクシス西巢鴨 | 56 | 2,326.32 | 98.6% | 98.6% | 98.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.7% | 97.6% | 97.6% | 93.9% | 98.8% |
| 100 | パークアクシス上野 | 59 | 1,992.29 | 97.9% | 100.0% | 100.0% | 94.2% | 94.2% | 92.9% | 97.5% | 97.5% | 97.9% | 94.6% | 93.3% | 95.8% |
| 101 | パークアクシス秋葉原East | 58 | 1,890.20 | 97.2% | 96.5% | 96.5% | 95.1% | 92.3% | 97.2% | 98.6% | 97.9% | 94.4% | 94.4% | 97.9% | 96.5% |
| 103 | パークアクシス茅場町 | 72 | 2,355.07 | 96.1% | 95.6% | 95.6% | 95.6% | 96.7% | 100.0% | 100.0% | 95.6% | 94.5% | 92.7% | 94.3% | 97.8% |
| 104 | パークアクシス錦糸町・親水公園 | 60 | 2,085.62 | 96.3% | 95.1% | 96.3% | 96.0% | 98.5% | 98.1% | 95.6% | 94.2% | 96.8% | 97.5% | 94.9% | 100.0% |
| 105 | パークキューブ春日安藤坂 | 68 | 3,581.09 | 92.7% | 96.1% | 96.1% | 96.5% | 97.7% | 98.8% | 97.2% | 97.2% | 96.8% | 98.4% | 98.4% | 96.6% |
| 106 | パークキューブ亀戸 | 122 | 4,442.09 | 96.7% | 99.4% | 100.0% | 98.5% | 98.8% | 97.1% | 96.9% | 98.1% | 98.2% | 94.2% | 94.5% | 96.2% |
| 108 | パークアクシス新御徒町East | 49 | 1,847.01 | 96.2% | 96.2% | 95.2% | 97.6% | 97.6% | 96.2% | 94.8% | 98.6% | 97.6% | 100.0% | 98.6% | 97.3% |
| 110 | パークアクシス日本橋本町 | 49 | 1,808.12 | 97.4% | 97.4% | 98.4% | 93.2% | 90.9% | 89.6% | 89.6% | 92.3% | 98.4% | 96.6% | 92.8% | 92.2% |
| 111 | パークキューブ西ヶ原ステージ | 358 | 19,693.35 | 95.6% | 97.4% | 97.8% | 97.9% | 97.5% | 97.4% | 96.4% | 97.5% | 96.5% | 95.5% | 96.2% | 97.5% |
| 112 | パークキューブ愛宕山タワー | 165 | 8,389.91 | 98.4% | 96.5% | 96.0% | 96.5% | 96.2% | 96.0% | 97.8% | 100.0% | 99.4% | 98.3% | 98.0% | 96.8% |
| 113 | パークアクシス芝浦 | 42 | 1,273.60 | 95.8% | 95.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.9% | 98.0% | 93.9% | 91.0% | 91.8% | 91.8% |
| 114 | パークアクシス浅草・蔵前 | 45 | 1,456.35 | 93.6% | 94.8% | 94.6% | 96.3% | 94.6% | 94.6% | 91.2% | 100.0% | 100.0% | 92.7% | 96.3% | 98.3% |
| 115 | パークアクシス蒲田ステーションゲート | 158 | 4,582.72 | 95.2% | 94.8% | 95.7% | 93.0% | 93.5% | 97.4% | 97.9% | 94.3% | 93.3% | 95.5% | 94.5% | 97.5% |
| 116 | パークアクシス錦糸町レジデンス | 56 | 1,793.33 | 100.0% | 97.1% | 95.4% | 96.8% | 93.7% | 98.3% | 98.3% | 98.6% | 95.4% | 93.1% | 96.8% | 98.3% |
| 117 | パークアクシス押上・隅田公園 | 49 | 1,610.49 | 96.8% | 95.1% | 96.8% | 96.8% | 93.9% | 89.4% | 96.8% | 95.1% | 87.7% | 90.7% | 98.4% | 100.0% |
| 120 | パークアクシス馬込レジデンス | 55 | 1,621.94 | 97.5% | 97.5% | 95.9% | 94.9% | 93.3% | 96.8% | 94.9% | 94.9% | 94.8% | 98.3% | 100.0% | 100.0% |
| 121 | パークアクシス東上野 | 45 | 1,460.10 | 98.2% | 100.0% | 100.0% | 98.2% | 94.6% | 92.8% | 98.2% | 94.0% | 97.0% | 97.0% | 100.0% | 94.0% |
| 122 | パークアクシス東高円寺 | 85 | 2,679.96 | 100.0% | 98.0% | 97.1% | 94.0% | 94.7% | 97.9% | 97.9% | 97.3% | 95.6% | 96.7% | 95.5% | 98.1% |
| 125 | パークキューブ新板橋 | 71 | 1,930.12 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.7% | 100.0% | 96.1% | 93.4% | 94.7% | 97.4% | 96.0% | 94.7% |
| 126 | パークキューブ西新宿 | 58 | 1,809.56 | 100.0% | 98.6% | 98.6% | 98.6% | 97.2% | 97.2% | 97.2% | 92.8% | 89.9% | 85.8% | 95.8% | 92.5% |
| 129 | パークアクシス押上テラス | 80 | 2,498.08 | 99.0% | 99.0% | 98.0% | 97.9% | 96.6% | 97.9% | 97.9% | 97.9% | 95.6% | 94.6% | 97.9% | 98.7% |
| 130 | パークアクシス池上 | 45 | 1,391.34 | 100.0% | 98.2% | 95.3% | 88.9% | 91.2% | 92.8% | 90.5% | 88.7% | 86.8% | 79.8% | 73.4% | 95.8% |
| 132 | パークアクシス赤塚 | 88 | 2,403.67 | 96.5% | 94.1% | 94.7% | 96.0% | 95.4% | 95.4% | 93.1% | 94.8% | 95.9% | 95.9% | 93.6% | 96.9% |
| 133 | パークキューブ大井町レジデンス | 171 | 4,271.17 | 95.8% | 96.3% | 96.0% | 97.7% | 98.4% | 98.8% | 99.1% | 95.3% | 98.8% | 97.0% | 96.5% | 97.9% |
| 134 | パークアクシス東陽町・親水公園 | 192 | 7,254.57 | 98.6% | 97.4% | 97.6% | 98.4% | 99.5% | 99.5% | 96.8% | 93.8% | 93.9% | 97.2% | 96.6% | 97.3% |
| 137 | パークアクシス菊川ステーションゲート | 107 | 3,411.32 | 97.0% | 97.8% | 99.2% | 100.0% | 97.8% | 98.5% | 99.3% | 98.9% | 99.3% | 95.5% | 97.0% | 96.9% |
| 138 | パークアクシス木場キャナル ウェスト | 147 | 4,430.50 | 98.3% | 94.5% | 91.2% | 92.0% | 93.5% | 95.3% | 97.1% | 96.1% | 98.2% | 95.7% | 96.5% | 96.4% |
| 139 | パークアクシス木場キャナル イースト | 64 | 1,830.46 | 96.9% | 95.2% | 95.2% | 90.7% | 89.3% | 91.1% | 90.7% | 93.7% | 93.5% | 90.6% | 92.6% | 94.0% |

物件別稼働率推移 (4/5)

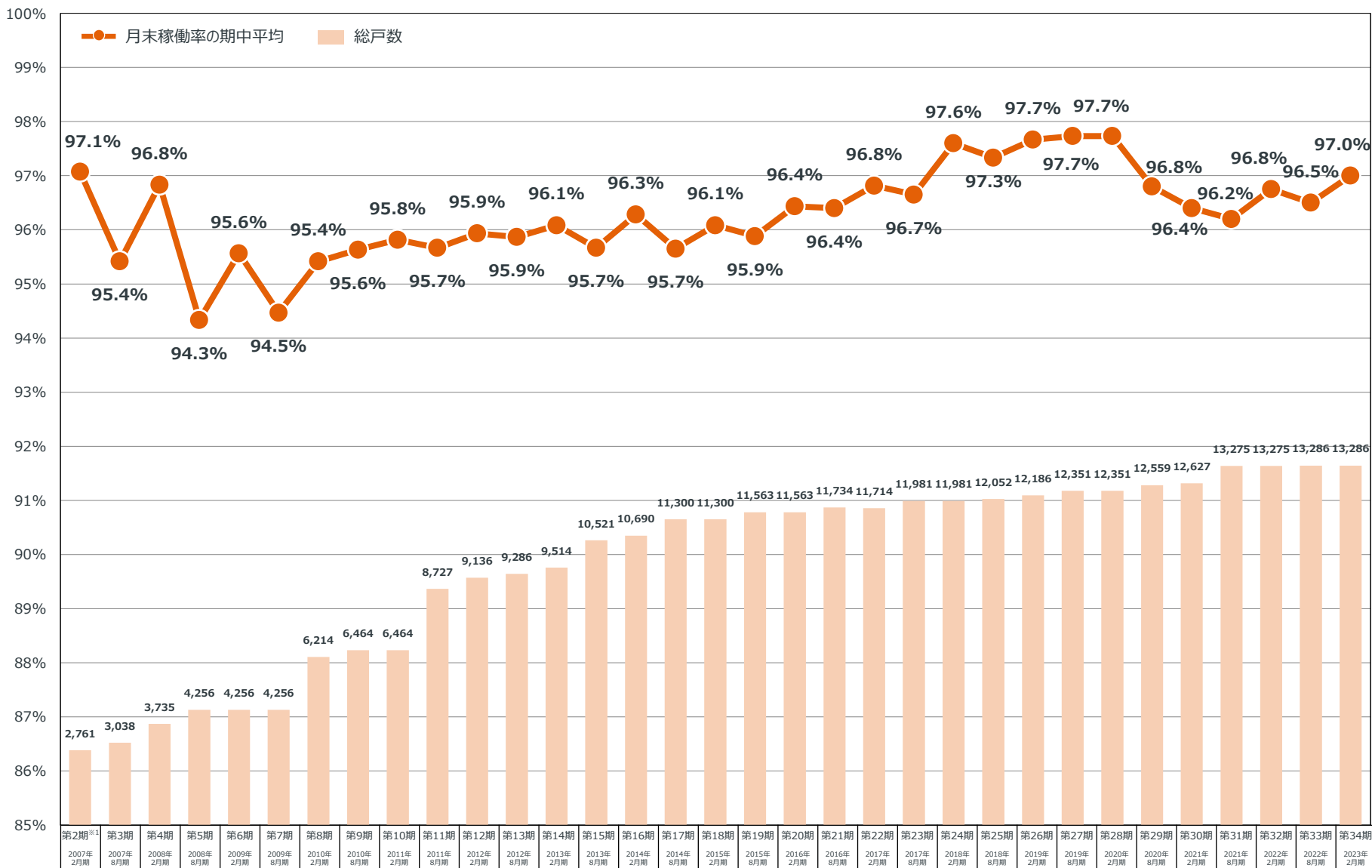
| 物件番号 | 物件名称 | 賃貸可能戸数(戸) | 賃貸可能面積(m ²) | 第34期 | | | | | | 第33期 | | | | | |
|----------|---------------|-----------|-------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | 2023年2月末 | 2023年1月末 | 2022年12月末 | 2022年11月末 | 2022年10月末 | 2022年9月末 | 2022年8月末 | 2022年7月末 | 2022年6月末 | 2022年5月末 | 2022年4月末 | 2022年3月末 |
| | | | | 稼働率 | | | | | | | | | | | |
| 140 | パークアクシス菊川 | 81 | 2,595.60 | 95.6% | 94.5% | 94.6% | 98.5% | 98.4% | 100.0% | 97.4% | 96.4% | 99.0% | 97.6% | 97.6% | — |
| 東京23区小計 | | 9,112 | 402,387.80 | 97.2% | 96.7% | 96.8% | 97.0% | 96.6% | 96.6% | 96.1% | 96.2% | 96.3% | 95.9% | 95.8% | 96.7% |
| 26 | パークキューブ京王八王子Ⅱ | 48 | 3,082.32 | 98.2% | 94.1% | 98.1% | 96.2% | 98.1% | 100.0% | 100.0% | 97.7% | 96.8% | 94.6% | 94.6% | 89.1% |
| 40 | パークアクシス西船橋 | 55 | 2,074.35 | 98.7% | 97.3% | 96.0% | 95.1% | 97.4% | 96.5% | 97.3% | 97.3% | 96.2% | 96.0% | 97.7% | 96.3% |
| 66 | パークアクシス横浜井土ヶ谷 | 100 | 2,706.59 | 100.0% | 98.2% | 97.2% | 97.2% | 96.2% | 95.3% | 95.3% | 97.2% | 96.3% | 95.4% | 99.1% | 98.1% |
| 67 | パークアクシス千葉新町 | 84 | 3,318.15 | 94.3% | 95.0% | 95.8% | 95.9% | 95.8% | 98.4% | 95.8% | 95.8% | 96.6% | 97.4% | 97.4% | 100.0% |
| 69 | パークアクシス千葉 | 91 | 2,270.32 | 96.7% | 95.5% | 95.5% | 96.7% | 96.7% | 95.6% | 91.3% | 93.5% | 96.8% | 97.9% | 94.5% | 96.8% |
| 85 | パークキューブ北松戸 | 109 | 2,358.66 | 94.9% | 92.4% | 94.9% | 94.1% | 94.9% | 97.5% | 98.3% | 99.2% | 96.6% | 96.6% | 95.8% | 96.6% |
| 87 | パークキューブ武蔵小杉 | 136 | 3,057.36 | 97.1% | 100.0% | 95.5% | 97.0% | 98.5% | 97.8% | 95.6% | 94.8% | 95.5% | 94.1% | 94.8% | 94.9% |
| 102 | パークアクシス横浜反町公園 | 63 | 1,682.46 | 97.1% | 92.2% | 94.7% | 96.6% | 96.6% | 97.1% | 98.6% | 93.8% | 93.2% | 93.2% | 92.7% | 96.6% |
| 109 | パークアクシス横浜山下町 | 71 | 2,325.92 | 98.9% | 97.8% | 98.9% | 98.9% | 97.8% | 95.6% | 98.9% | 97.6% | 98.9% | 96.7% | 96.7% | 98.9% |
| 135 | パークアクシス大船 | 73 | 4,752.68 | 94.7% | 98.7% | 97.5% | 97.1% | 94.4% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.7% | 96.1% | 92.1% | 93.7% |
| その他東京圏小計 | | 830 | 27,628.81 | 96.8% | 96.4% | 96.6% | 96.5% | 96.5% | 97.7% | 97.3% | 97.0% | 96.8% | 95.9% | 95.3% | 95.8% |
| 27 | パークアクシス名駅南 | 169 | 5,565.13 | 97.0% | 96.3% | 95.2% | 94.8% | 93.1% | 91.6% | 92.4% | 92.5% | 94.2% | 95.9% | 97.0% | 98.7% |
| 35 | パークアクシス丸の内 | 99 | 3,821.75 | 95.3% | 90.0% | 89.9% | 87.8% | 92.1% | 94.7% | 94.7% | 93.2% | 95.5% | 96.8% | 97.3% | 93.6% |
| 36 | パークアクシス六本松 | 112 | 3,473.67 | 98.2% | 98.2% | 99.3% | 99.3% | 97.6% | 97.6% | 98.9% | 97.7% | 96.7% | 94.9% | 95.4% | 98.9% |
| 37 | パークアクシス博多駅南 | 177 | 4,668.29 | 100.0% | 96.2% | 96.9% | 97.3% | 98.5% | 98.0% | 99.0% | 97.6% | 96.3% | 93.0% | 94.8% | 98.5% |
| 45 | パークアクシス中呉服町 | 112 | 2,707.88 | 100.0% | 98.2% | 98.2% | 99.1% | 100.0% | 98.2% | 98.2% | 98.2% | 97.3% | 98.2% | 98.2% | 99.1% |
| 49 | パークアクシス白壁 | 86 | 4,735.89 | 94.1% | 96.2% | 95.0% | 93.9% | 89.7% | 92.0% | 92.3% | 95.7% | 96.5% | 95.8% | 97.4% | 99.4% |
| 50 | パークアクシス仙台 | 204 | 8,843.17 | 98.0% | 98.5% | 98.6% | 97.7% | 96.4% | 96.3% | 96.2% | 96.0% | 97.6% | 97.9% | 97.2% | 97.7% |
| 56 | パークアクシス博多美野島 | 112 | 3,461.85 | 98.1% | 92.2% | 93.2% | 95.1% | 96.0% | 96.1% | 97.1% | 96.2% | 94.2% | 96.2% | 97.9% | 100.0% |
| 57 | パークアクシス高宮東 | 70 | 2,289.21 | 98.7% | 100.0% | 97.8% | 98.9% | 97.4% | 98.5% | 96.9% | 98.4% | 91.4% | 91.6% | 93.1% | 100.0% |
| 58 | パークアクシス札幌植物園前 | 146 | 7,845.01 | 96.7% | 97.3% | 98.6% | 99.3% | 98.6% | 98.6% | 98.0% | 96.5% | 95.2% | 96.5% | 96.5% | 97.2% |
| 65 | パークアクシス新さっぽろ | 85 | 3,729.05 | 94.5% | 94.2% | 96.3% | 96.3% | 97.5% | 98.7% | 98.7% | 96.3% | 96.3% | 96.3% | 92.9% | 98.7% |
| 73 | パークアクシスうつぼ公園 | 133 | 4,952.45 | 87.0% | 85.7% | 83.9% | 87.2% | 87.4% | 87.4% | 87.7% | 89.5% | 89.4% | 90.4% | 96.8% | 94.0% |
| 107 | パークキューブ北浜 | 138 | 4,683.33 | 98.7% | 98.7% | 97.1% | 95.1% | 97.4% | 97.8% | 95.9% | 95.6% | 95.8% | 97.8% | 100.0% | 99.2% |
| 127 | パークアクシス金山WEST | 63 | 4,795.13 | 100.0% | 94.8% | 93.2% | 98.3% | 98.3% | 95.2% | 96.9% | 93.5% | 93.7% | 90.8% | 92.3% | 96.6% |
| 地方主要都市小計 | | 1,706 | 65,571.81 | 96.7% | 95.6% | 95.4% | 95.8% | 95.6% | 95.6% | 95.7% | 95.3% | 95.2% | 95.4% | 96.4% | 97.8% |
| 「賃貸住宅」合計 | | 11,648 | 495,588.42 | 97.2% | 96.5% | 96.6% | 96.8% | 96.5% | 96.5% | 96.1% | 96.1% | 96.2% | 95.9% | 95.9% | 96.8% |

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34期 | | | | | | 第33期 | | | | | |
|---------------|----------------------|-----------|-------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | 2023年2月末 | 2023年1月末 | 2022年12月末 | 2022年11月末 | 2022年10月末 | 2022年9月末 | 2022年8月末 | 2022年7月末 | 2022年6月末 | 2022年5月末 | 2022年4月末 | 2022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 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 80 | 立教大学国際交流寮RUID志木 | 127 | 3,061.89 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 81 | ドーミー中板橋 | 106 | 2,439.17 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 82 | フィロソフィア西台 | 121 | 2,969.25 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 83 | ドーミー武蔵小杉 | 112 | 3,017.34 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 89 | アルティス仙台花京院 | 60 | 2,234.24 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 90 | アルティス仙台木町通 | 142 | 4,864.04 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 118 | メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 119 | ドーミー西荻窪 | 71 | 1,616.52 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 123 | グランダ金沢八景 | 58 | 1,826.29 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 124 | ドーミー上杉 | 124 | 3,151.56 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 128 | ドーミー小田原 | 78 | 2,452.14 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 131 | チサンホテル広島 | 170 | 4,275.59 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 136 | キャンパステラス早稲田 | 82 | 1,747.51 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 「ホスピタリティ施設」合計 | | 1,638 | 43,671.58 | 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 | | 13,286 | 539,260.00 | 97.4% | 96.8% | 96.8% | 97.1% | 96.8% | 96.8% | 96.4% | 96.5% | 96.5% | 96.2% | 96.2% | 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）



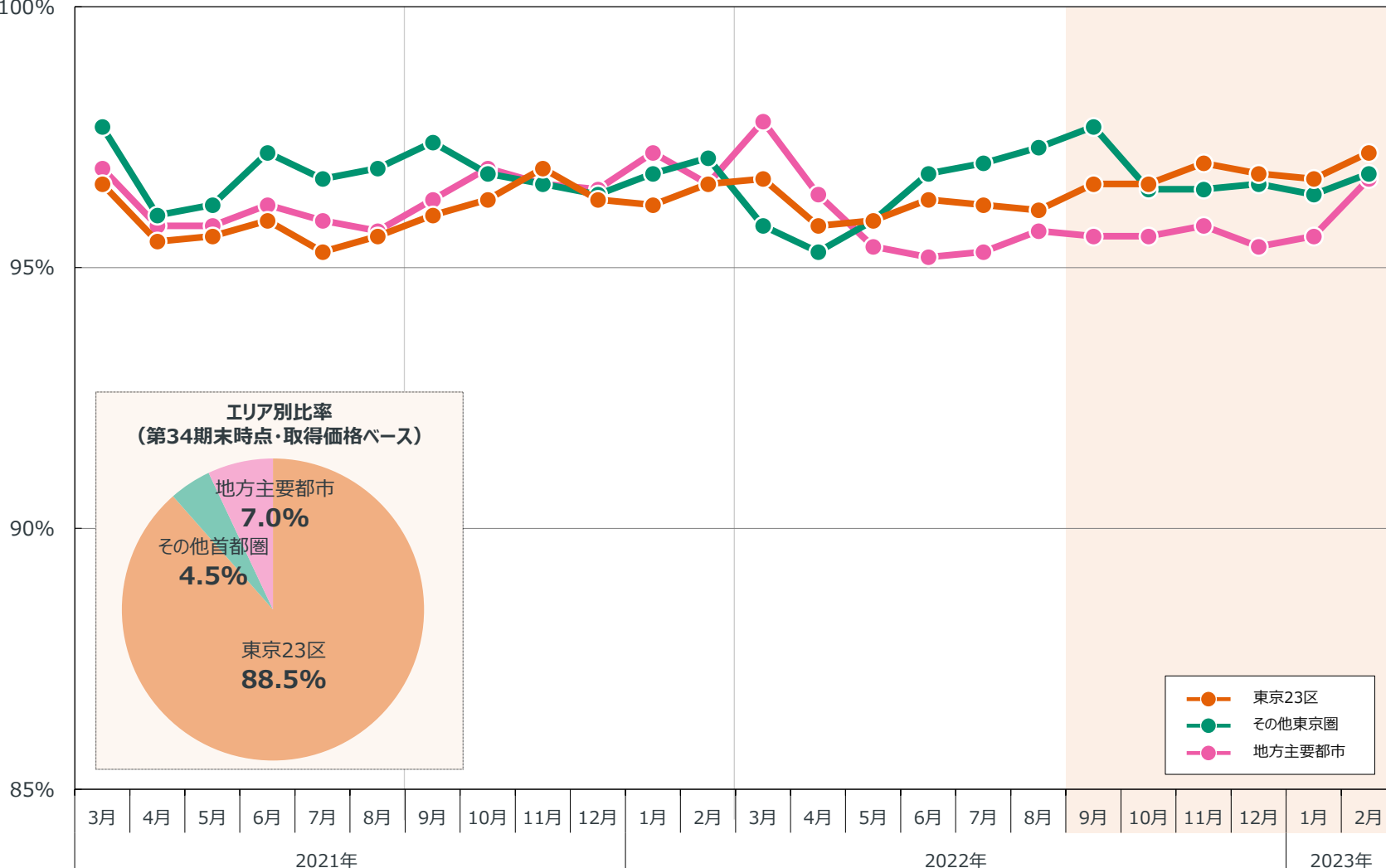
※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※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

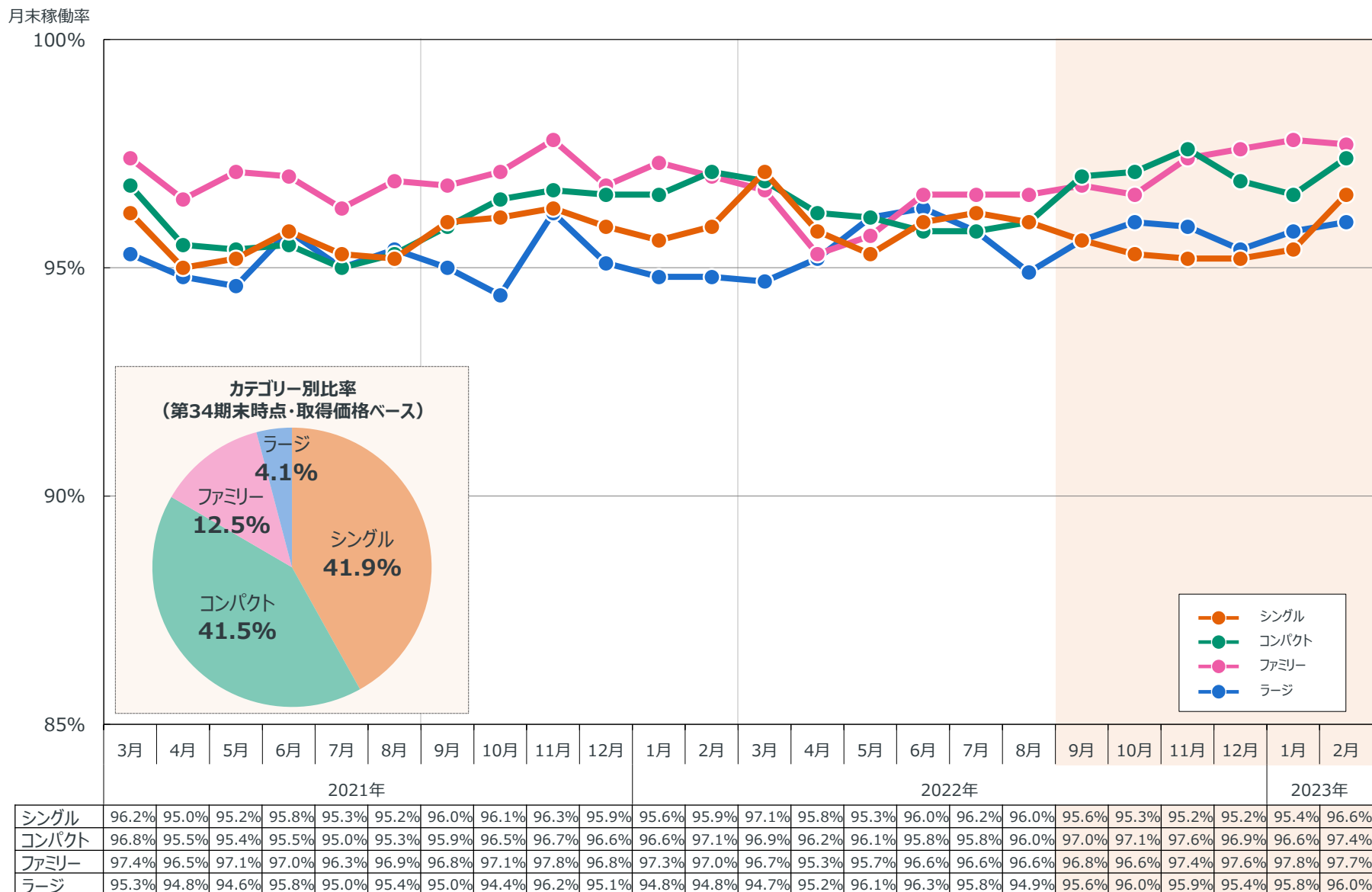
月末稼働率

100%



※ 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

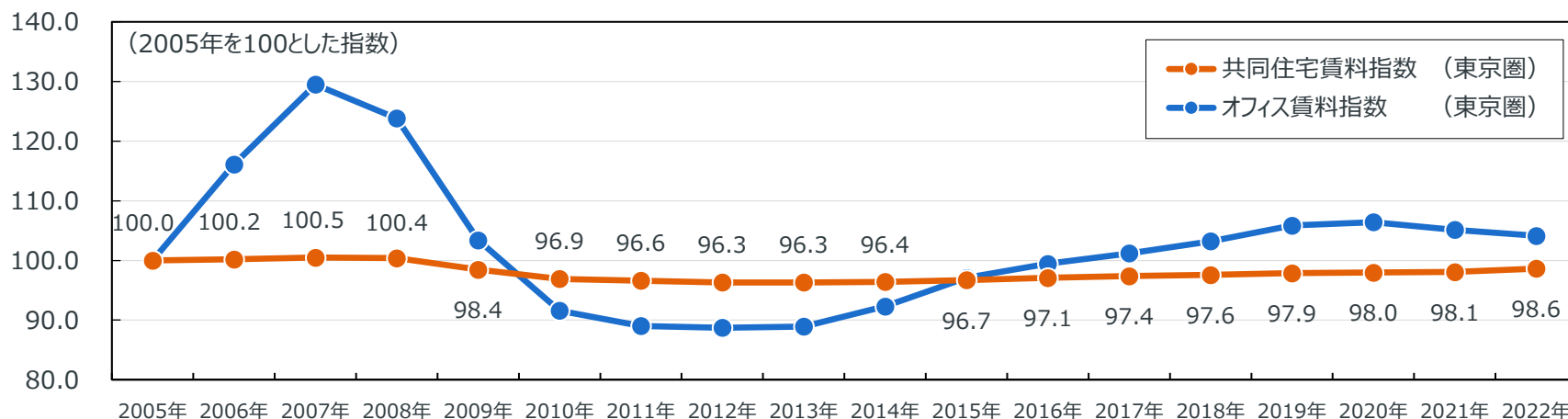


※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



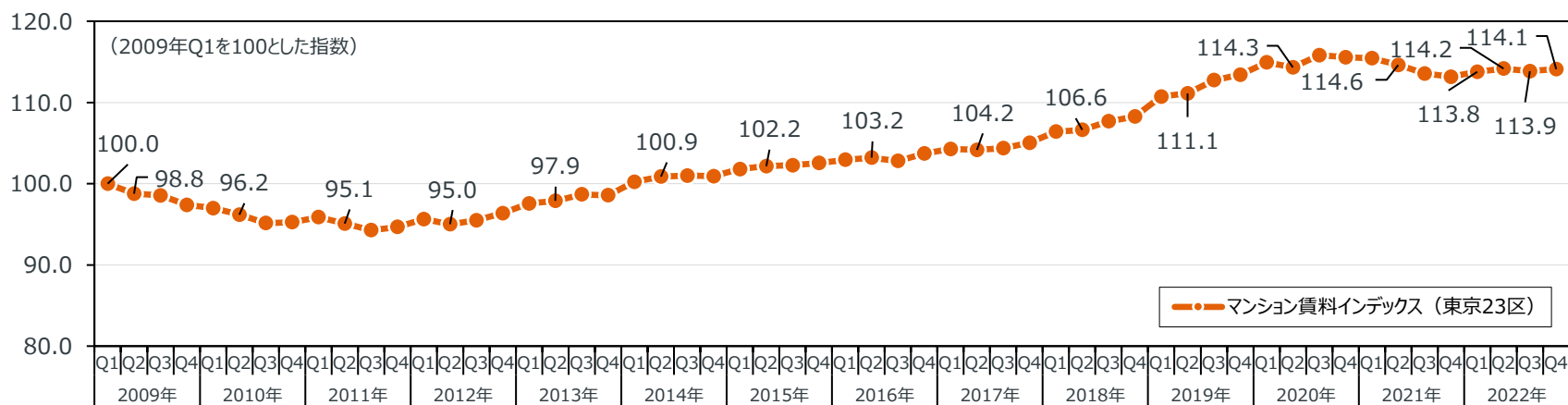
Appendix (2) 事業環境

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



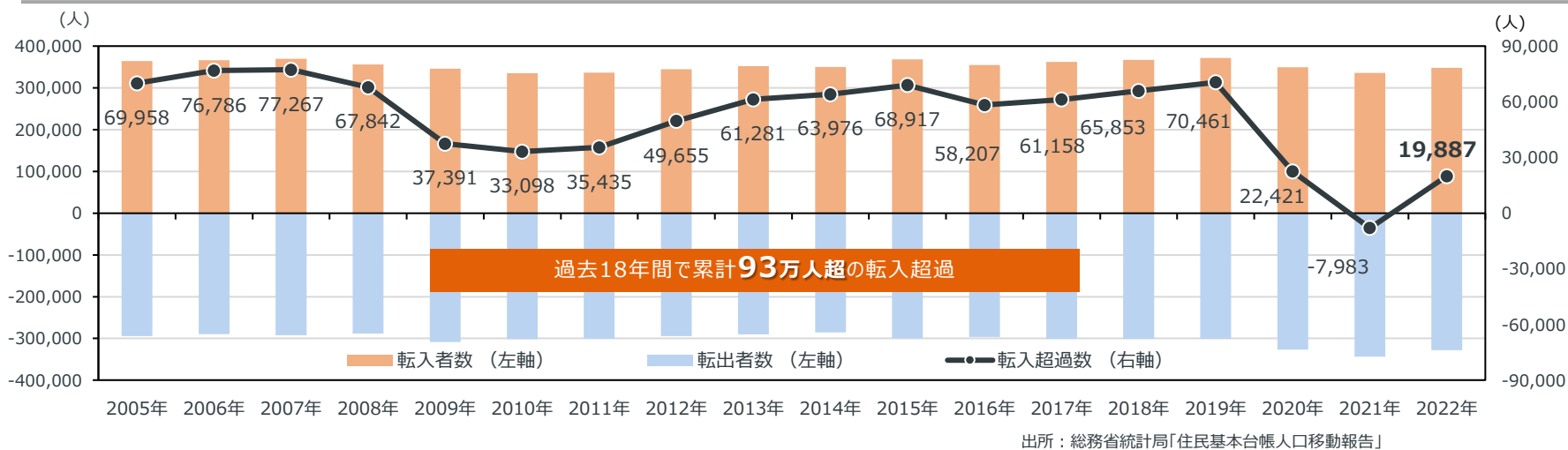
出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続

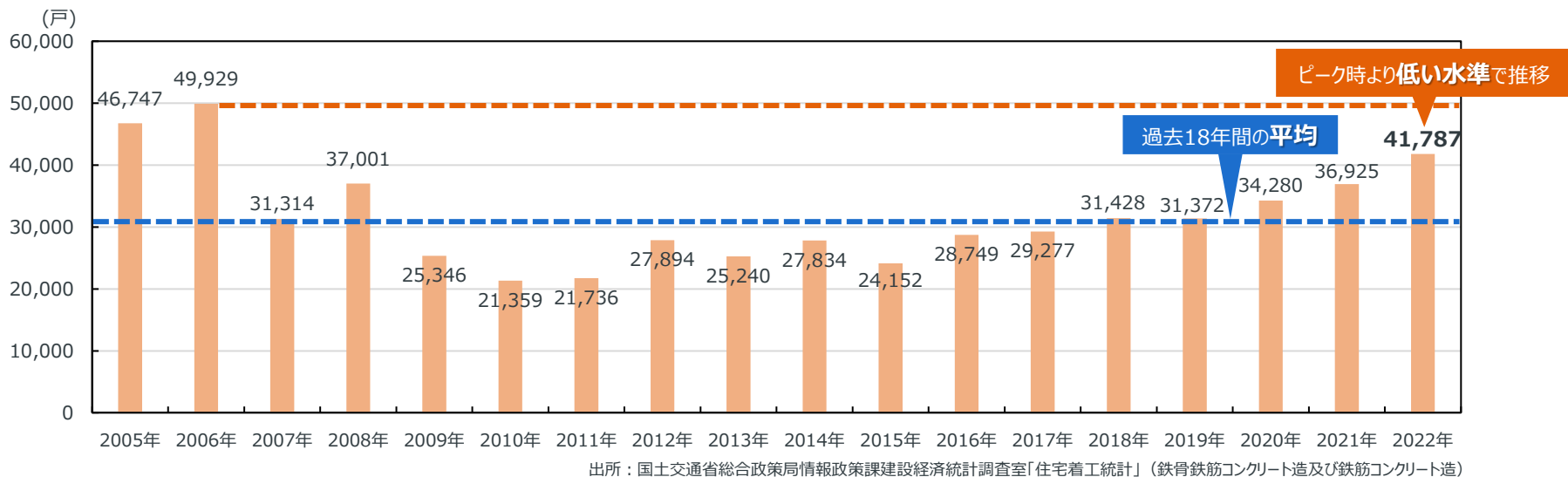


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」
 ※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

【需要】東京23区では再び転入超過へ

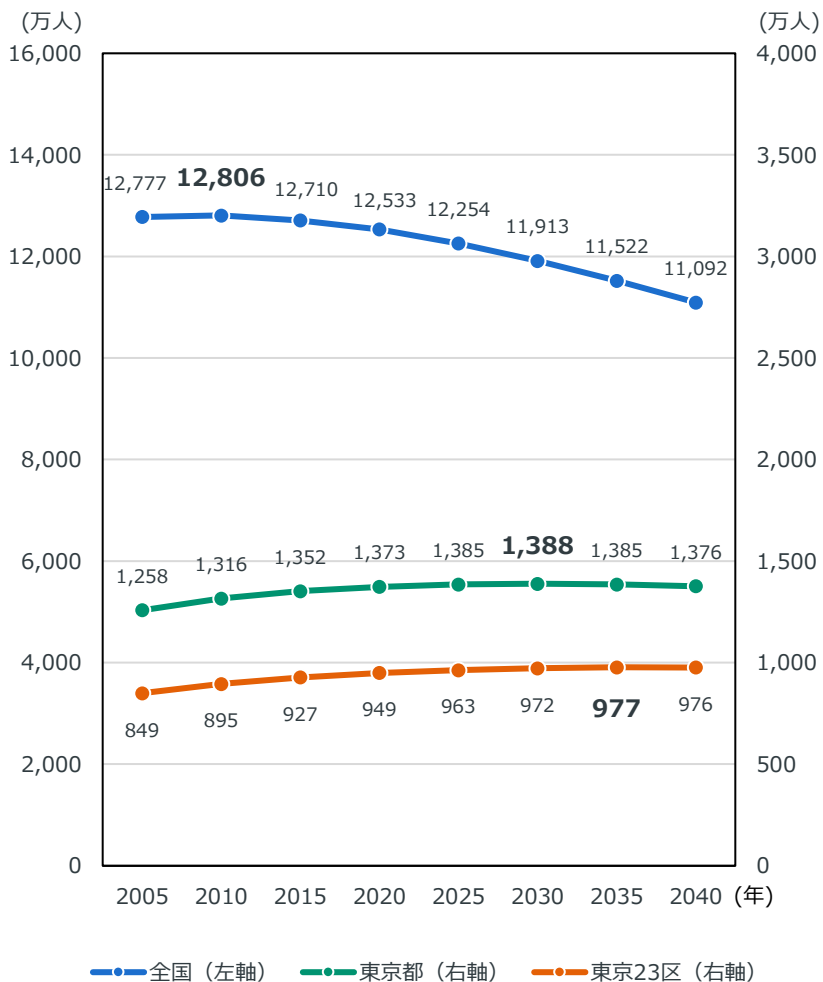


【供給】東京都における賃貸マンションの着工量

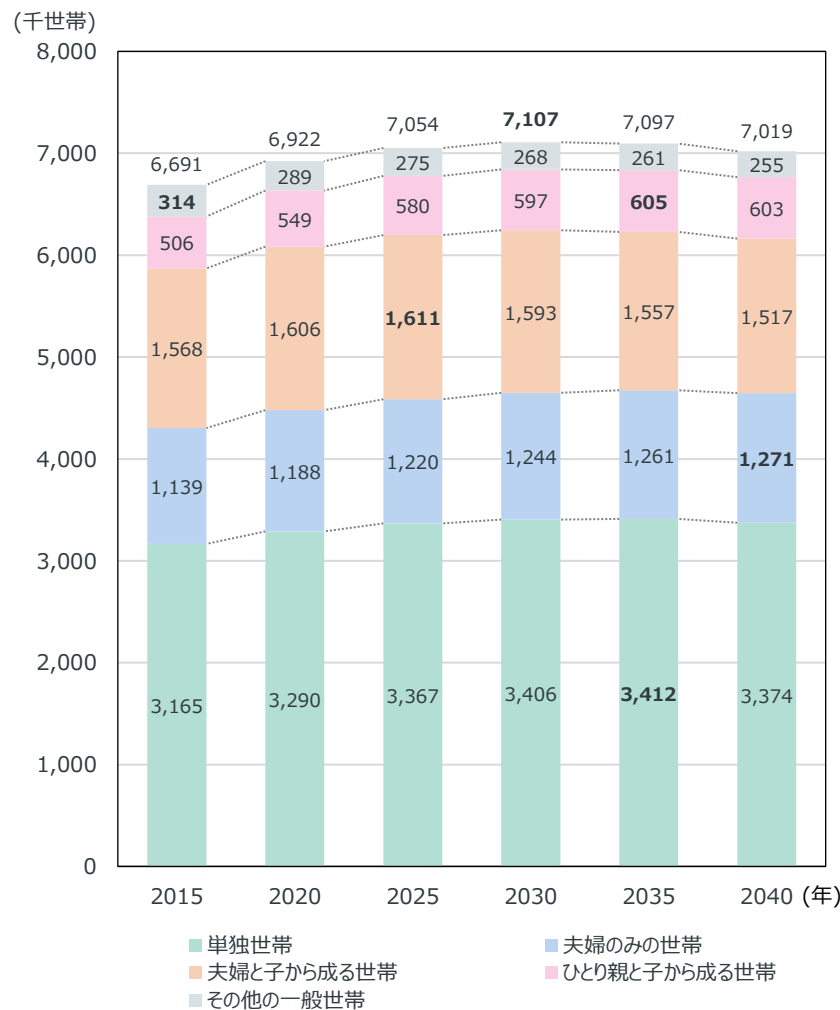


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 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」、

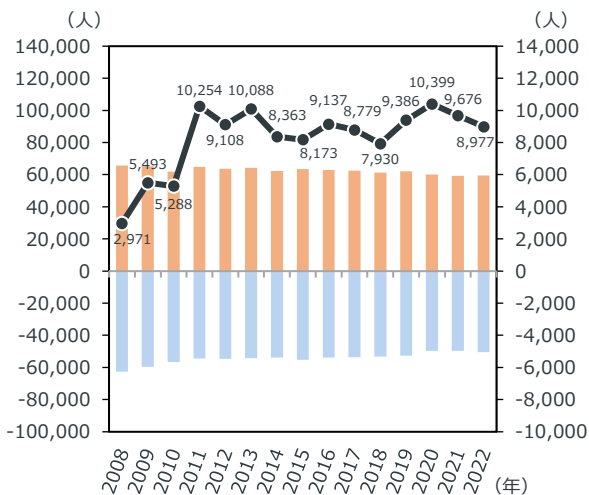
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

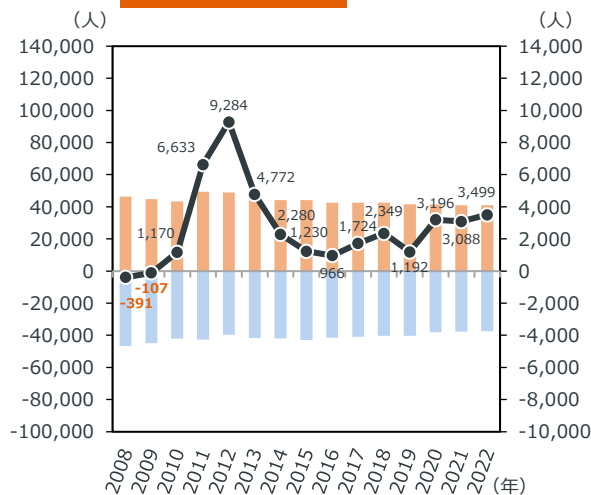
「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」

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

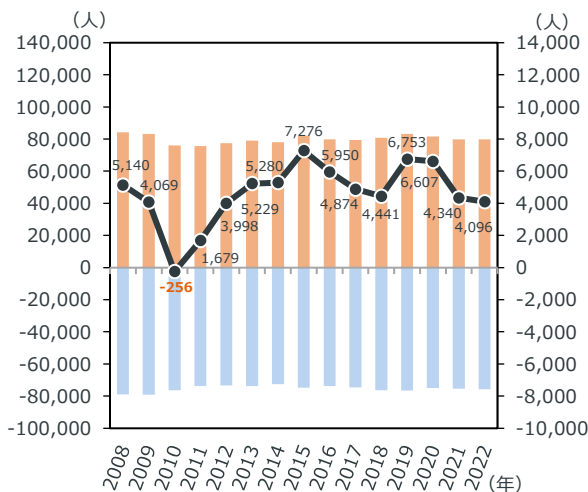


仙台市

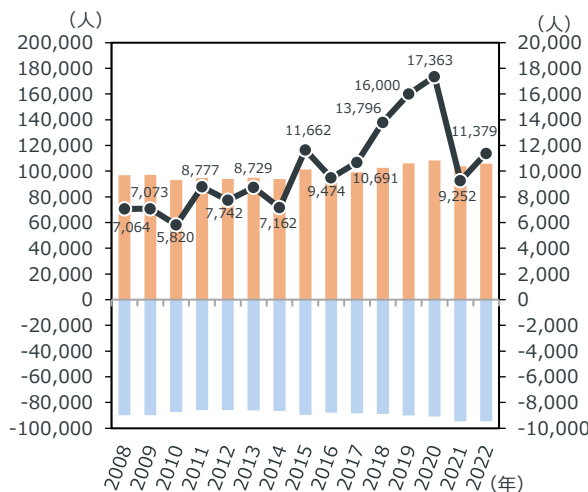


- 転入者数 (左軸)
- 転出者数 (左軸)
- 転入超過数 (右軸)

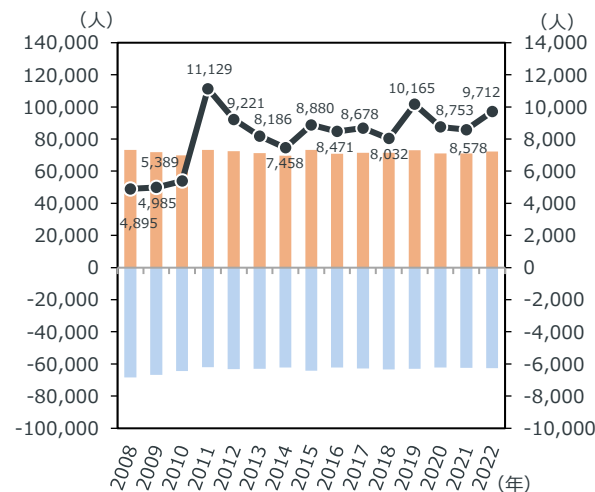
名古屋市



大阪市



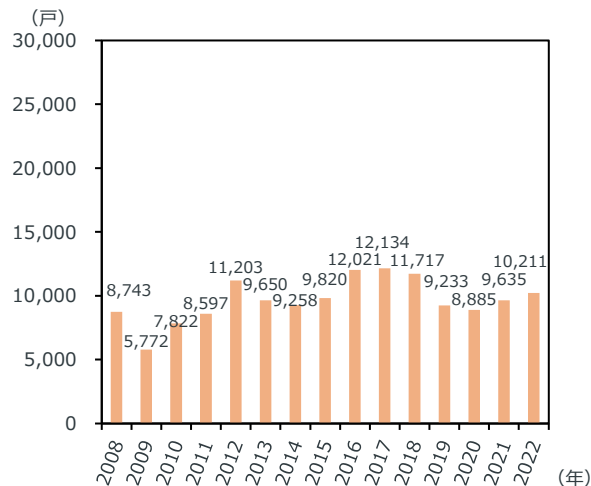
福岡市



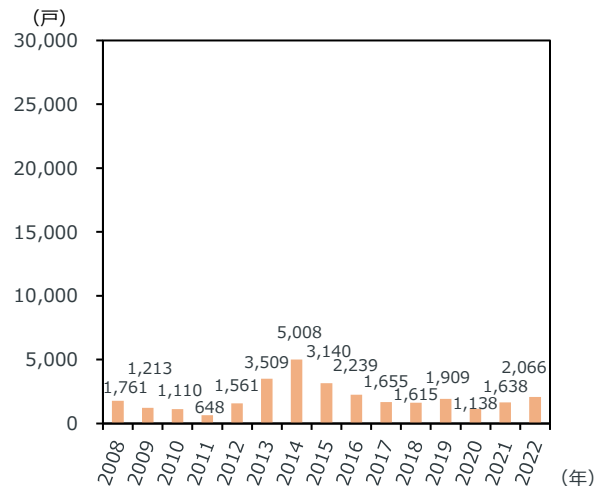
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

地方においても賃貸マンションの供給は限定的

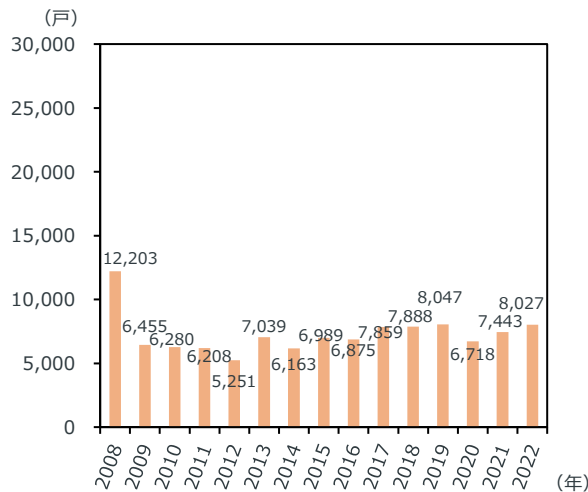
北海道



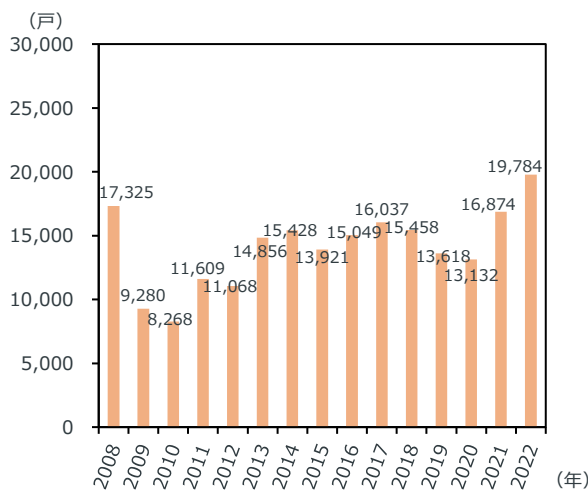
宮城県



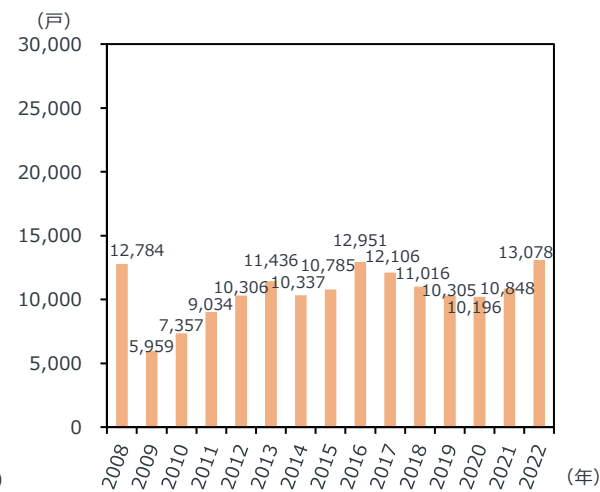
愛知県



大阪府



福岡県



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



Appendix (3) 財務データの詳細

有利子負債の概要

| | 区分 | 当期末残高 (百万円) | 利率 | 借入日 | 返済期限 | 借入期間 | 返済方法 | 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 | 0.11955% | 2023.02.28 | 2023.05.31 | 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 | 0.18682% ※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 | 0.16000% | 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 | | | |
| | | 2,000 | 0.33000% | 2022.08.15 | 2026.07.31 | 4.0年 | | | |
| | | 2,000 | 0.46200% | 2022.09.30 | 2026.09.30 | 4.0年 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 1,500 | 0.10182% ※4 | 2017.08.14 | 2023.08.31 | 6.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.14182% ※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 | 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 | | | |
| | | 2,000 | 0.65000% | 2022.05.31 | 2032.05.31 | 10.0年 | | | |
| | | 2,000 | 0.80000% | 2022.11.30 | 2032.11.30 | 10.0年 | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 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 | | | |
| | | 1,000 | 0.23550% | 2017.09.14 | 2024.09.17 | 7.0年 | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 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 | 0.21561% | 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SBI新生銀行 | 1,000 | 0.99250% | 2014.05.28 | 2024.05.28 | 10.0年 | 期限一括 | ※1 | 無担保・無保証・同順位 ※2 |
| | | 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 | | | |
| | | 1,000 | 1.18600% | 2023.01.19 | 2033.01.31 | 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 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,500 | 0.68000% | 2020.04.28 | 2032.04.30 | 12.0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 | | | |
| | | 3,000 | 0.21000% | 2022.03.07 | 2026.02.27 | 4.0年 | | | |
| | | 3,000 | 0.38000% | 2022.09.07 | 2026.09.30 | 4.0年 | | | |
| | | 3,000 | 0.44500% | 2022.10.03 | 2026.09.30 | 4.0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 | 1,500 | 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 | | | |
| | | 2,000 | 0.26364% ※5 | 2022.08.23 | 2032.07.30 | 10.0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 | | | | |
| | 2,000 | 0.32500% | 2022.04.04 | 2028.03.31 | 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 | 0.26364% ※5 | 2022.03.31 | 2032.03.31 | 10.0年 | | | |
| | 株式会社山梨中央銀行 | 1,000 | 0.31630% | 2018.06.29 | 2026.06.30 | 8.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.45000% | 2019.12.16 | 2029.12.17 | 10.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.65000% | 2019.12.16 | 2031.12.16 | 12.0年 | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | 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 | | | |
| | | 1,000 | 0.53000% | 2021.11.30 | 2031.11.28 | 10.0年 | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | 1,000 | 0.32250% | 2018.09.03 | 2025.09.03 | 7.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.66000% | 2018.09.03 | 2030.09.03 | 12.0年 | | | |
| | 住友生命保険相互会社 | 1,000 | 0.68000% | 2019.04.26 | 2032.04.30 | 13.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.48000% | 2020.07.01 | 2030.07.01 | 10.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.71000% | 2021.06.28 | 2033.06.30 | 12.0年 | | | |
| | | 1,000 | 0.29000% | 2019.10.31 | 2026.10.30 | 7.0年 | | | |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 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 | | | | |
| 株式会社もみじ銀行 | 1,000 | 0.59000% | 2022.05.20 | 2032.04.30 | 10.0年 | | | | |
| | 小計 | 158,500 | | | | | | | |
| | 借入金合計 | 160,500 | | | | | | | |

| 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 **168,500**

- ※ 2023年2月28日時点
- ※ 第34期に到達した長期借入金は■色で示しています。また、第35期に返済期限が到来する長期借入金は□色で示しています。
- ※1 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
- ※2 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
- ※3 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。
 - ① 2021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
 - ② 2021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
 - ③ 2022年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円
 - ④ 2022年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円

- ※4 当該借入の利率は2023年2月28日から2023年3月30日まで適用されるものです。
- ※5 当該借入の利率は2022年12月30日から2023年3月30日まで適用されるものです。

| 単位 | 第25期 | 第26期 | 第27期 | 第28期 | 第29期 | 第30期 | 第31期 | 第32期 | 第33期 | 第34期 |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 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 | 2022年8月期 | 2023年2月期 |
| 運用日数 | 日 | 184 | 181 | 184 | 182 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 営業収益 | 百万円 | 11,047 | 11,186 | 12,361 | 11,401 | 11,520 | 11,560 | 11,986 | 12,217 | 12,434 |
| 賃貸事業利益 | 百万円 | 11,047 | 11,137 | 11,421 | 11,401 | 11,520 | 11,560 | 11,986 | 12,217 | 12,327 |
| 不動産等売却益 | 百万円 | - | 48 | 939 | - | - | - | - | - | 107 |
| 賃貸NOI ^{※1} | 百万円 | 8,120 | 8,348 | 8,454 | 8,564 | 8,606 | 8,550 | 8,820 | 9,138 | 9,031 |
| NOI利回り ^{※2} | % | 5.3 | 5.5 | 5.4 | 5.6 | 5.5 | 5.4 | 5.3 | 5.5 | 5.3 |
| 減価償却費 | 百万円 | 2,018 | 2,007 | 2,020 | 1,998 | 1,999 | 1,982 | 2,050 | 2,048 | 2,022 |
| 賃貸事業損益 | 百万円 | 6,102 | 6,340 | 6,433 | 6,566 | 6,606 | 6,567 | 6,769 | 7,089 | 7,008 |
| 営業利益 | 百万円 | 4,935 | 5,185 | 6,084 | 5,307 | 5,332 | 5,266 | 5,428 | 5,726 | 5,726 |
| 経常利益 | 百万円 | 4,439 | 4,729 | 5,624 | 4,866 | 4,898 | 4,862 | 4,978 | 5,279 | 5,293 |
| 当期純利益 | 百万円 | 4,438 | 4,728 | 5,623 | 4,865 | 4,897 | 4,861 | 4,978 | 5,278 | 5,292 |
| 資本的支出 | 百万円 | 245 | 465 | 346 | 600 | 296 | 337 | 256 | 506 | 632 |
| 総資産額 | 百万円 | 294,692 | 296,877 | 303,133 | 301,946 | 305,840 | 317,740 | 327,824 | 326,050 | 328,466 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 147,500 | 149,500 | 154,500 | 153,500 | 157,500 | 159,500 | 169,500 | 167,500 | 169,500 |
| 総資産LTV ^{※3} | % | 50.1 | 50.4 | 51.0 | 50.8 | 51.5 | 50.2 | 51.7 | 51.4 | 51.6 |
| 鑑定LTV ^{※4} | % | 40.9 | 40.2 | 39.8 | 38.4 | 38.6 | 37.4 | 37.7 | 36.8 | 36.0 |
| 純資産額 | 百万円 | 140,167 | 140,457 | 141,378 | 141,181 | 141,213 | 151,023 | 150,926 | 151,153 | 151,167 |
| 分配総額 | 百万円 | 4,438 | 4,702 | 5,062 | 4,865 | 4,897 | 5,074 | 5,052 | 5,278 | 5,185 |
| 発行済投資口総数 | 口 | 484,522 | 484,522 | 484,522 | 484,522 | 484,522 | 503,472 | 503,472 | 503,472 | 503,472 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 289,290 | 289,889 | 291,790 | 291,382 | 291,448 | 299,964 | 299,772 | 300,222 | 300,249 |
| 1口当たり出資額 | 円 | 279,870 | 279,870 | 279,870 | 279,870 | 279,870 | 288,893 | 288,893 | 288,893 | 288,893 |
| 1口当たり分配金額 | 円 | 9,161 | 9,706 | 10,449 | 10,042 | 10,108 | 10,080 | 10,035 | 10,485 | 10,299 |
| 1口当たりNAV ^{※5} | 円 | 415,422 | 435,488 | 455,926 | 483,264 | 491,968 | 505,293 | 532,123 | 546,488 | 572,875 |
| 期末投資口価格 | 円 | 505,000 | 554,000 | 667,000 | 661,000 | 653,000 | 594,000 | 661,000 | 605,000 | 683,000 |
| 期末帳簿価格 (A) | 百万円 | 283,628 | 285,482 | 287,761 | 286,443 | 291,495 | 292,229 | 310,714 | 309,327 | 310,204 |
| 期末鑑定評価額 (B) | 百万円 | 349,181 | 360,731 | 372,352 | 384,280 | 393,549 | 400,682 | 432,749 | 438,594 | 452,650 |
| 含み損益 (B)-(A) | 百万円 | 65,552 | 75,248 | 84,590 | 97,836 | 102,053 | 108,452 | 122,034 | 129,266 | 142,445 |
| 投資物件数 | 件 | 122 | 124 | 126 | 126 | 128 | 129 | 134 | 134 | 134 |
| 取得価格 | 百万円 | 303,259 | 306,342 | 309,723 | 309,723 | 316,208 | 318,441 | 337,930 | 337,930 | 339,966 |
| 賃貸可能戸数 | 戸 | 12,052 | 12,186 | 12,351 | 12,351 | 12,559 | 12,627 | 13,275 | 13,275 | 13,286 |
| 賃貸住宅 (店舗等を含む) | 戸 | 10,674 | 10,730 | 10,725 | 10,725 | 10,933 | 11,001 | 11,567 | 11,567 | 11,648 |
| ホスピタリティ施設 | 戸 | 1,378 | 1,456 | 1,626 | 1,626 | 1,626 | 1,626 | 1,708 | 1,708 | 1,638 |
| 総賃貸可能面積 | m | 497,027 | 504,197 | 508,052 | 508,052 | 513,446 | 515,985 | 538,154 | 538,154 | 539,260 |
| 月末稼働率の期中平均 | % | 97.3 | 97.7 | 97.7 | 97.7 | 96.8 | 96.4 | 96.2 | 96.8 | 96.5 |

※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33期末 (2022年8月末) | 第34期末 (2023年2月末) | 前期比増減 |
|-----|--------|------------------|------------------|------------|
| 資産 | | 328,466 百万円 | 327,109 百万円 | ▲1,357 百万円 |
| | 現預金 | 15,116 百万円 | 15,107 百万円 | ▲9 百万円 |
| | 有形固定資産 | 309,602 百万円 | 308,231 百万円 | ▲1,370 百万円 |
| | その他 | 3,748 百万円 | 3,769 百万円 | +21 百万円 |
| 負債 | | 177,299 百万円 | 175,701 百万円 | ▲1,598 百万円 |
| | 有利子負債 | 169,500 百万円 | 168,500 百万円 | ▲1,000 百万円 |
| | 預り敷金 | 3,725 百万円 | 3,716 百万円 | ▲9 百万円 |
| | その他 | 4,074 百万円 | 3,484 百万円 | ▲589 百万円 |
| 純資産 | | 151,167 百万円 | 151,408 百万円 | +241 百万円 |
| | 出資総額 | 145,449 百万円 | 145,449 百万円 | - |
| | 任意積立金 | 424 百万円 | 531 百万円 | +107 百万円 |
| | 未処分利益 | 5,292 百万円 | 5,426 百万円 | +134 百万円 |

■ 損益計算書

| | | 第33期末 (2022年8月末) | 第34期末 (2023年2月末) | 前期比増減 |
|-----------|-------|------------------|------------------|----------|
| 貸貸事業収益 | | 12,327 百万円 | 12,344 百万円 | +16 百万円 |
| 貸貸事業費用 | 貸貸諸費用 | 2,632 百万円 | 2,494 百万円 | ▲137 百万円 |
| | 公租公課 | 664 百万円 | 662 百万円 | ▲1 百万円 |
| | 減価償却費 | 2,022 百万円 | 1,967 百万円 | ▲55 百万円 |
| 貸貸事業利益 | | 7,008 百万円 | 7,219 百万円 | +211 百万円 |
| 不動産等売却益 | | 107 百万円 | - 百万円 | ▲107 百万円 |
| 資産運用報酬 | | 931 百万円 | 935 百万円 | +3 百万円 |
| その他費用 | | 457 百万円 | 448 百万円 | ▲8 百万円 |
| 営業利益 | | 5,726 百万円 | 5,835 百万円 | +108 百万円 |
| 営業外損益 | | ▲433 百万円 | ▲408 百万円 | +25 百万円 |
| 経常利益 | | 5,293 百万円 | 5,427 百万円 | +133 百万円 |
| 法人税等 | | 0 百万円 | 0 百万円 | ▲0 百万円 |
| 当期純利益 | | 5,292 百万円 | 5,426 百万円 | +134 百万円 |
| 内部留保繰入 | | 107 百万円 | - 百万円 | ▲107 百万円 |
| 分配金総額 | | 5,185 百万円 | 5,426 百万円 | +241 百万円 |
| 1口当たり分配金 | | 10,299 円 | 10,778 円 | +479 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/concept/sustainability-management.html>

■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

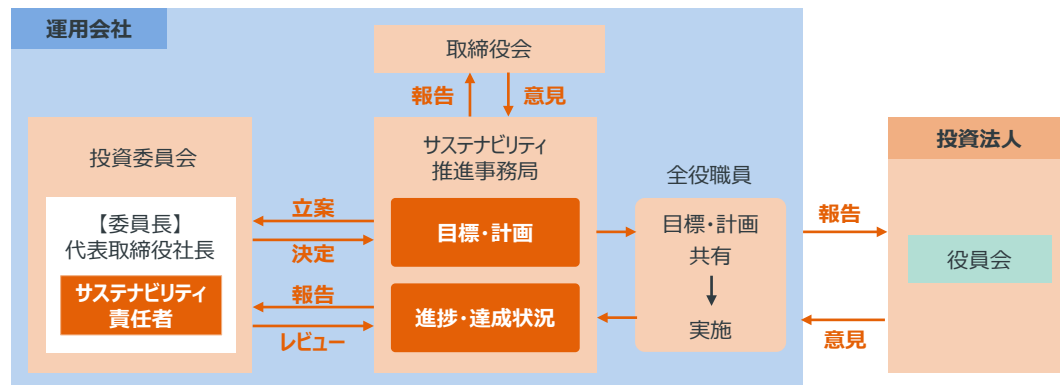
本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさ潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



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

■ 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



レーティング 評価
2 Stars Green Star

▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な
A 環境配慮を実施

▶ 気候変動に関する取り組み TCFDへの賛同・開示

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

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

<https://www.naf-r.jp/esg/environmental/dimate-change.html>



| 項目 | 開示状況 | 評価 |
|----------------|--------------|----|
| 気候変動に関する財務情報開示 | TCFD提言に基づき開示 | 実施 |
| 気候変動に関する財務情報開示 | TCFD提言に基づき開示 | 実施 |
| 気候変動に関する財務情報開示 | TCFD提言に基づき開示 | 実施 |
| 気候変動に関する財務情報開示 | TCFD提言に基づき開示 | 実施 |

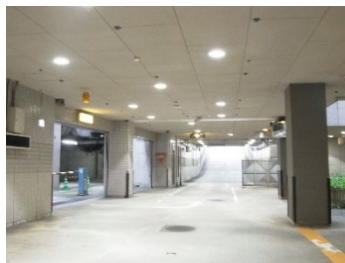
計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

■ 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 | 117 物件 |
| うち当期導入物件数 | 3 物件 |

(2023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、グリーンビルディング認証 (DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証)の取得を推進しています。



パークキューブ
目黒タワー



パークアクシス
御茶ノ水ステージ

| | |
|----------------|----------------------------------|
| 認証取得状況 | |
| 物件数 | 8 物件 |
| 延床面積 | 247,503.99 m ² |
| 取得割合 (延床面積ベース) | 32.6 % |

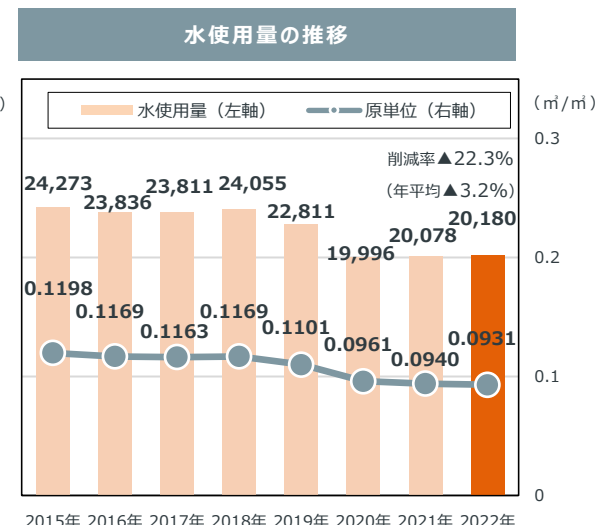
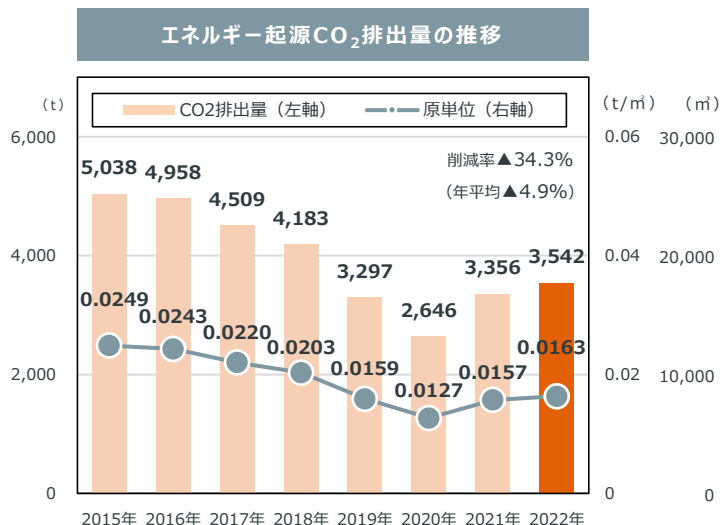
(2023年4月19日時点)

■ 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ディング認証取得割合 (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/environmental/performance.html>

様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

■ 役職員

人材を最大の資産であると認識し、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

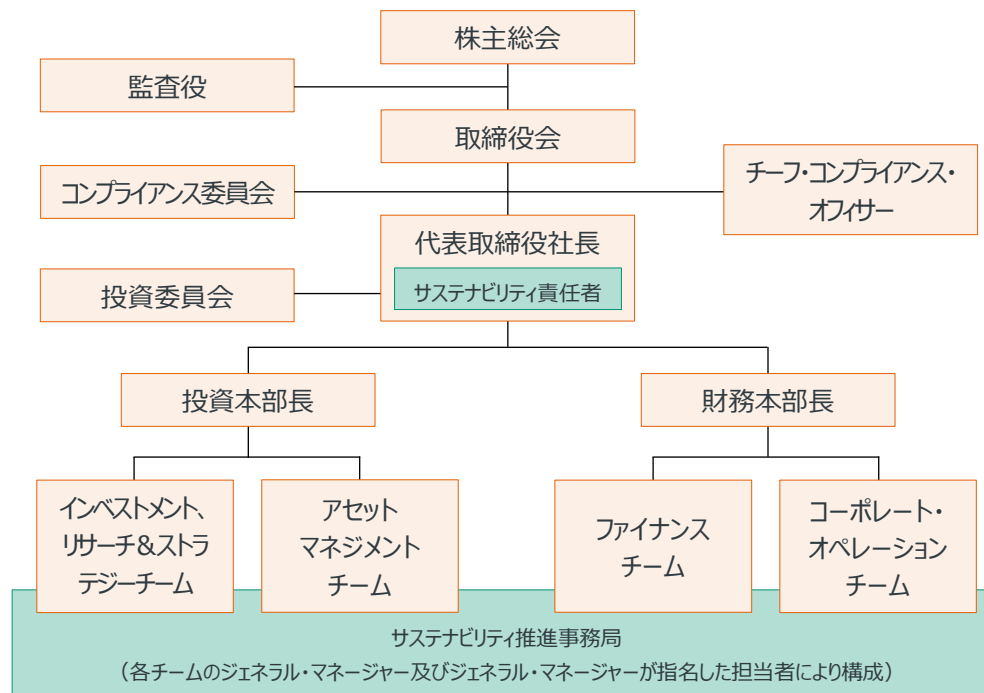
各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

■ 運用体制

日本アコモデーションファンド投資法人

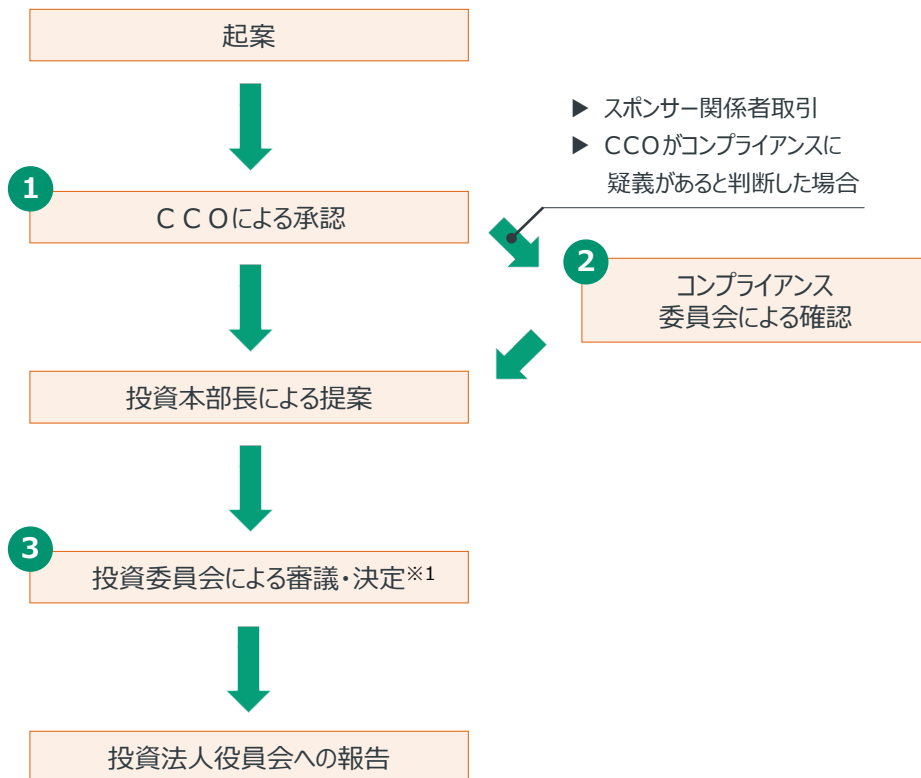


三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



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

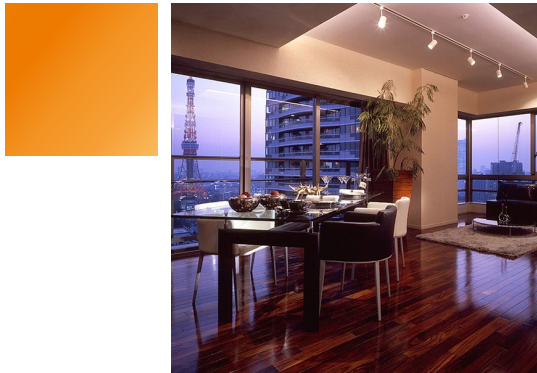
決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

3 投資委員会での牽制機能

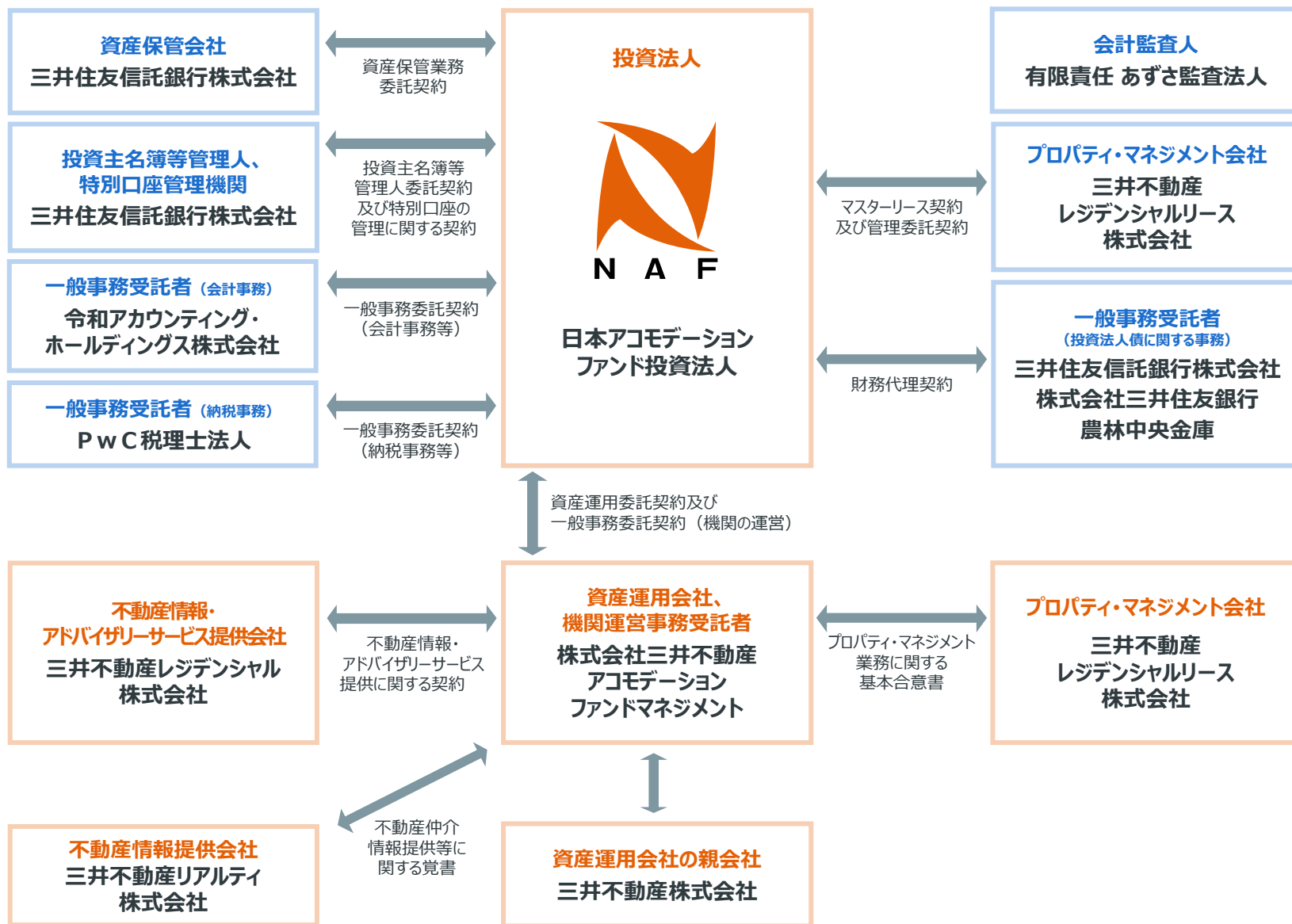
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

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・売却を行うおとする場合には、資産運用会社は投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づ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）。

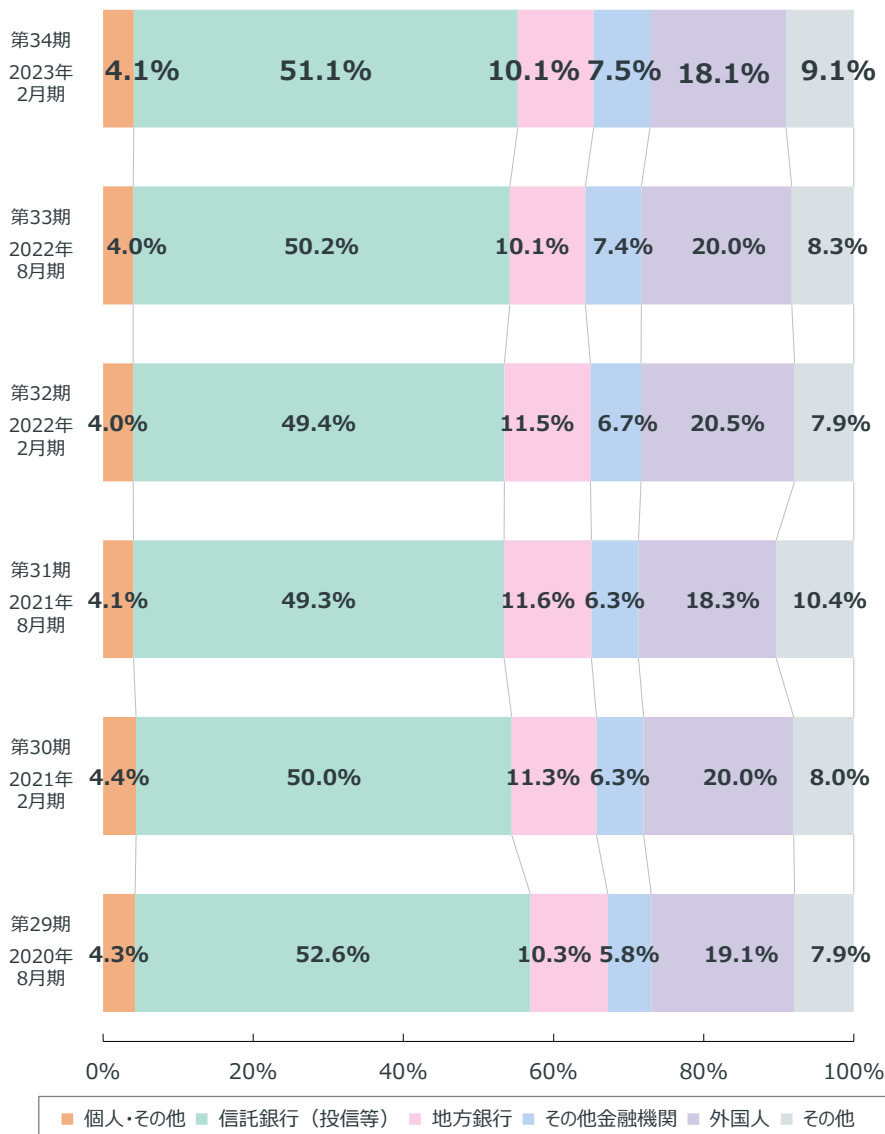


Appendix (5) その他





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) | 20,789 | 257,406 | 50,873 | 37,956 | 90,840 | 45,608 | 503,472 |
| 所有者別投資主数 (人) | 4,387 | 10 | 46 | 88 | 266 | 133 | 4,930 |

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) | 139,798 | 27.77 |
| 日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 81,445 | 16.18 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 21,936 | 4.36 |
| 三井不動産レジデンシャル株式会社 | 15,600 | 3.10 |
| 株式会社中国銀行 | 9,276 | 1.84 |
| S M B C 日興証券株式会社 | 8,110 | 1.61 |
| 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 | 7,542 | 1.50 |
| 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アンドトラストカンパニー-505103 | 6,296 | 1.25 |
| 日本証券金融株式会社 | 5,576 | 1.11 |
| 合計 | 302,536 | 60.09 |

※1 2023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

260

240

220

200

180

160

140

120

100

80

60

40

20

0

06/08 07/02 07/08 08/02 08/08 09/02 09/08 10/02 10/08 11/02 11/08 12/02 12/08 13/02 13/08 14/02 14/08 15/02 15/08 16/02 16/08 17/02 17/08 18/02 18/08 19/02 19/08 20/02 20/08 21/02 21/08 22/02 22/08 23/02

投資口価格
(2020/2/21)
728,000円

投資口価格
(2023/2/28)
607,000円

投資口価格
(2007/5/24)
515,000円

投資口価格
(2006/8/4)
296,000円

投資口価格
(2009/3/13)
180,500円

— 本投資法人投資口価格（終値）
— 東証REIT指数（終値）※

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

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



- 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)