



第22期 決算説明会

2017年2月期

2016年9月1日～2017年2月28日

2017年4月19日

日本アコモデーションファンド投資法人
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

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	2,974 億円
物件数	118 物件
総戸数	11,709 戸
総賃貸可能面積	479,614 m ²
東京23区比率	87.6 %
シングル・コンパクト比率	82.7 %

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 96.8 %

※ 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、
「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。
※ 稼働率は、第22期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

財務の状況

有利子負債総額	1,470 億円
LTV	50.1 %
長期負債比率	95.9 %
加重平均レート	0.76 %
長期有利子負債平均残存年数	4.2 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P
	A3 Moody's

住宅系J-REIT最上級の格付け

※ LTV(総資産有利子負債比率) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

(第22期末・2017年2月28日時点)

確定分配金

✓ 第22期確定分配金 1口当たり 8,428 円 (予想比^{(*)1} +178円)

P.5

(*)1 2016年10月20日付決算短信における第22期の1口当たり予想分配金は8,250円でした。

内部成長

✓ 稼働率 月末稼働率の期中平均 96.8 % (想定比^{(*)2} +0.4%)

P.11

✓ 賃料動向 入替え時の賃料変動率は5期連続プラス、更新時の賃料変動率は4期連続プラス

P.13

(*)2 2016年10月20日付決算短信における第22期の月末稼働率の期中平均の想定は96.4%でした。

財務戦略

✓ 金利コスト低減 期末時点加重平均レート 0.78% → 0.76%

P.14

✓ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 4.2年

P.15

外部成長

✓ 第23期取得 1 物件 / 23 億円

P.7

※ 第22期に1物件を売却し、売却益を内部留保しています。

予想分配金

✓ 第23期予想分配金 1口当たり 8,200 円 (前年同期比^{(*)3} +70円)

P.6

(*)3 第21期の1口当たり確定分配金は8,130円でした。

決算概況 4

第22期 決算ハイライト	5
第23期 業績予想	6
外部成長① 取得及び売却	7
外部成長② 外部成長戦略	8
ポートフォリオの状況① 外部成長の軌跡	9
ポートフォリオの状況② 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	10
内部成長① 稼働率の推移	11
内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	12
内部成長③ 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	13
財務の状況①～②	14
ポートフォリオの含み損益等の推移	16
安定した分配実績	17
中長期的な成長に向けた取り組み	18
運用状況等の推移	19
決算概要① 第22期 損益計算書	20
決算概要② 第22期 貸借対照表	21
決算概要③ 第23期 業績予想の詳細	22

特徴と戦略、取得方針 23

特徴と戦略① アコモデーション資産への投資	24
特徴と戦略② 三井不動産グループの活用	25
取得方針	26

Appendix(1): ポートフォリオの状況 27

ポートフォリオマップ	28
ポートフォリオ概要	29
「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳	33
物件別稼働率推移	36
稼働率推移(上場以降)	40
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	41
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	42
「賃貸住宅」の入居者分析	43

Appendix(2): 事業環境 44

「賃貸住宅」の賃料動向	45
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	46
地方都市における「賃貸住宅」の需要	47
地方都市における「賃貸住宅」の供給	48
「その他アコモデーション資産」の事業環境	49

Appendix(3): 財務データの詳細 50

有利子負債の概要	51
各物件の鑑定評価	53
各物件の収支状況	57

Appendix(4): 投資法人、資産運用会社の概要 69

投資主の状況	70
投資口価格推移	71
投資法人の仕組み	72
資産運用会社の概要	73
資産運用会社におけるコンプライアンスへの取り組み	74
サステナビリティに関する取り組み	75
注意事項	76

決算概況

第22期 決算ハイライト

	第22期予想 (2017年2月期)	第22期実績 (2017年2月期)	対予想比		第21期実績 (2016年8月期)	対前期比	
	①	②	増減 ②-①	主な増減要因	③	増減 ②-③	主な増減要因
運用日数	181 日	181 日	—		184 日	▲ 3 日	
営業収益	10,521 百万円	10,650 百万円	+128 百万円	■ 営業収益 +128百万円 既存物件 +82百万円 22期売却物件 ▲11百万円 物件売却益 +58百万円	10,621 百万円	+28 百万円	■ 営業収益 +28百万円 既存物件 ▲36百万円 21期取得物件通期稼働 +19百万円 22期売却物件 ▲12百万円 物件売却益 +58百万円
営業利益	4,586 百万円	4,717 百万円	+130 百万円		4,567 百万円	+149 百万円	
当期純利益	3,997 百万円	4,138 百万円	+141 百万円		3,939 百万円	+199 百万円	
内部留保繰入	—	55 百万円	+55 百万円	■ 営業費用 ▲2百万円 賃貸諸費用 +0百万円 公租公課 ▲0百万円 減価償却費 ▲1百万円 資産運用報酬 +22百万円 その他費用 ▲23百万円	—	+55 百万円	■ 営業費用 ▲120百万円 賃貸諸費用 ▲137百万円 公租公課 ▲0百万円 減価償却費 ▲9百万円 資産運用報酬 +21百万円 その他費用 +5百万円
分配金総額	3,997 百万円	4,083 百万円	+86 百万円		3,939 百万円	+144 百万円	
1口当たり分配金	8,250 円	8,428 円	+178 円		8,130 円	+298 円	
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—		484,522 口	—	
総資産額	—	293,446 百万円	—	■ 営業外収益 +4百万円	295,463 百万円	▲ 2,016 百万円	■ 営業外収益 ▲2百万円
純資産額	—	139,812 百万円	—	■ 営業外費用 ▲6百万円 支払利息 ▲6百万円	139,612 百万円	+199 百万円	■ 営業外費用 ▲51百万円 支払利息 ▲51百万円
運用資産	取得総額※1	298,718 百万円	297,435 百万円	▲ 1,282 百万円	298,718 百万円	▲ 1,282 百万円	
	物件数	119 物件	118 物件	▲ 1 物件	119 物件	▲ 1 物件	■ 内部留保繰入 +55百万円
	総戸数 (店舗等含む)	11,729 戸	11,709 戸	▲ 20 戸	11,729 戸	▲ 20 戸	
月末稼働率の期中平均	96.4 %	96.8 %	+0.4 ポイント		96.4 %	+0.4 ポイント	
期末LTV※2	—	50.1 %	—		50.4 %	▲ 0.3 ポイント	

※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。 ※2 LTV=総有利子負債÷総資産×100

第23期 業績予想

	第22期実績 (2017年2月期)	第23期予想 (2017年8月期)	対前期比	
			増減	主な増減要因
運用日数	181 日	184 日	+3 日	
営業収益	10,650 百万円	10,666 百万円	+16 百万円	■営業収益 +16百万円
営業利益	4,717 百万円	4,545 百万円	▲172 百万円	既存物件 +51百万円
当期純利益	4,138 百万円	3,973 百万円	▲165 百万円	23期取得物件 +42百万円
内部留保繰入	55 百万円	—	▲55 百万円	22期売却物件 ▲20百万円
分配金総額	4,083 百万円	3,973 百万円	▲110 百万円	物件売却益 ▲58百万円
1口当たり分配金	8,428 円	8,200 円	▲228 円	■営業費用 +188百万円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—	賃貸諸費用 +171百万円
総資産額	293,446 百万円	—	—	公租公課 +4百万円
純資産額	139,812 百万円	—	—	減価償却費 ▲0百万円
				資産運用報酬 ▲16百万円
				その他費用 +30百万円
				■営業外収益 ▲4百万円
				■営業外費用 ▲11百万円
				支払利息 ▲11百万円
				■内部留保繰入 ▲55百万円
運用資産	取得総額 ^{※1}	297,435 百万円	299,735 百万円	+2,300 百万円
	物件数	118 物件	119 物件	+1 物件
	総戸数 (店舗等含む)	11,709 戸	11,794 戸	+85 戸
月末稼働率の期中平均		96.8 %	96.4 %	▲0.4 ポイント
期末LTV ^{※2}		50.1 %	—	—

※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。 ※2 LTV=総有利子負債÷総資産×100

外部成長① 取得及び売却

■第22期売却物件

	物件名称	所在地	譲渡日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	譲渡価格 (百万円)	不動産等売却益 (百万円)	内部留保額 (百万円)
賃貸住宅	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	2016年12月26日	2003年4月25日	1,094.28	20	1,270	58	55

■第23期取得予定物件

	物件名称	所在地	取得予定日	竣工日	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%) [※]	取得先
賃貸住宅	パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	2017年4月27日	2015年2月27日	2,679.96	85	2,300	4.6	三井不動産レジデンシャル株式会社

※ NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純収益÷取得価格×100



■LTV及び取得余力 (第23期末想定)

LTV

約 50%

取得余力[※]

約 300 億円

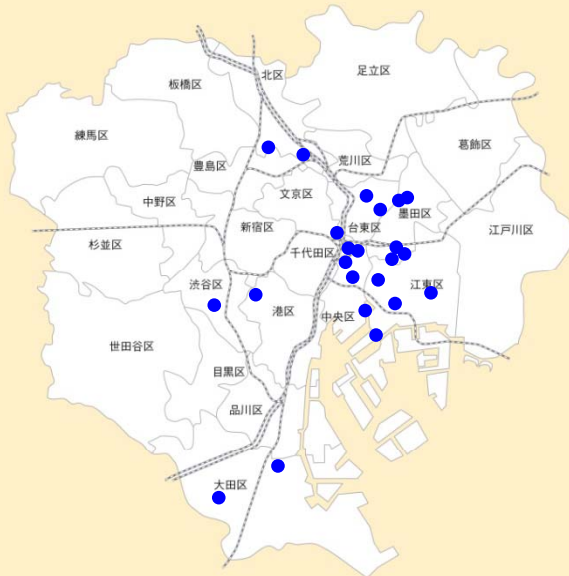
※ LTV55%までの借入余力

外部成長② 外部成長戦略

■「パークアクセス」シリーズの開発状況(パイプライン)

東京23区を中心として、
29物件・2,862戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
23 物件	2,336 戸	4 物件	268 戸
その他東京圏		合計	
2 物件	258 戸	29 物件	2,862 戸



出所:三井不動産レジデンシャル株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンスParkAxis」(2017年3月31日時点)
 ※ 本投資法人が2017年4月27日付で取得を予定しているパークアクセス東高円寺は除いて集計しています。
 ※ 上記は三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクセス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■「賃貸住宅」における外部成長の基本戦略

Park Axis

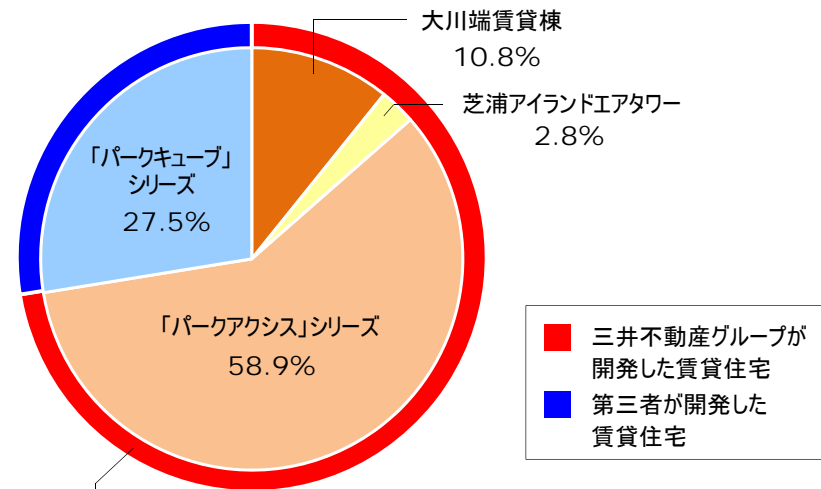
三井不動産グループが開発した「パークアクセス」シリーズの安定的取得

Park Cube

第三者が開発した「パークキューブ」シリーズの継続的取得

※ 第三者が企画・開発した「賃貸住宅」を取得した場合、物件名称には原則として「パークキューブ」を付けています。

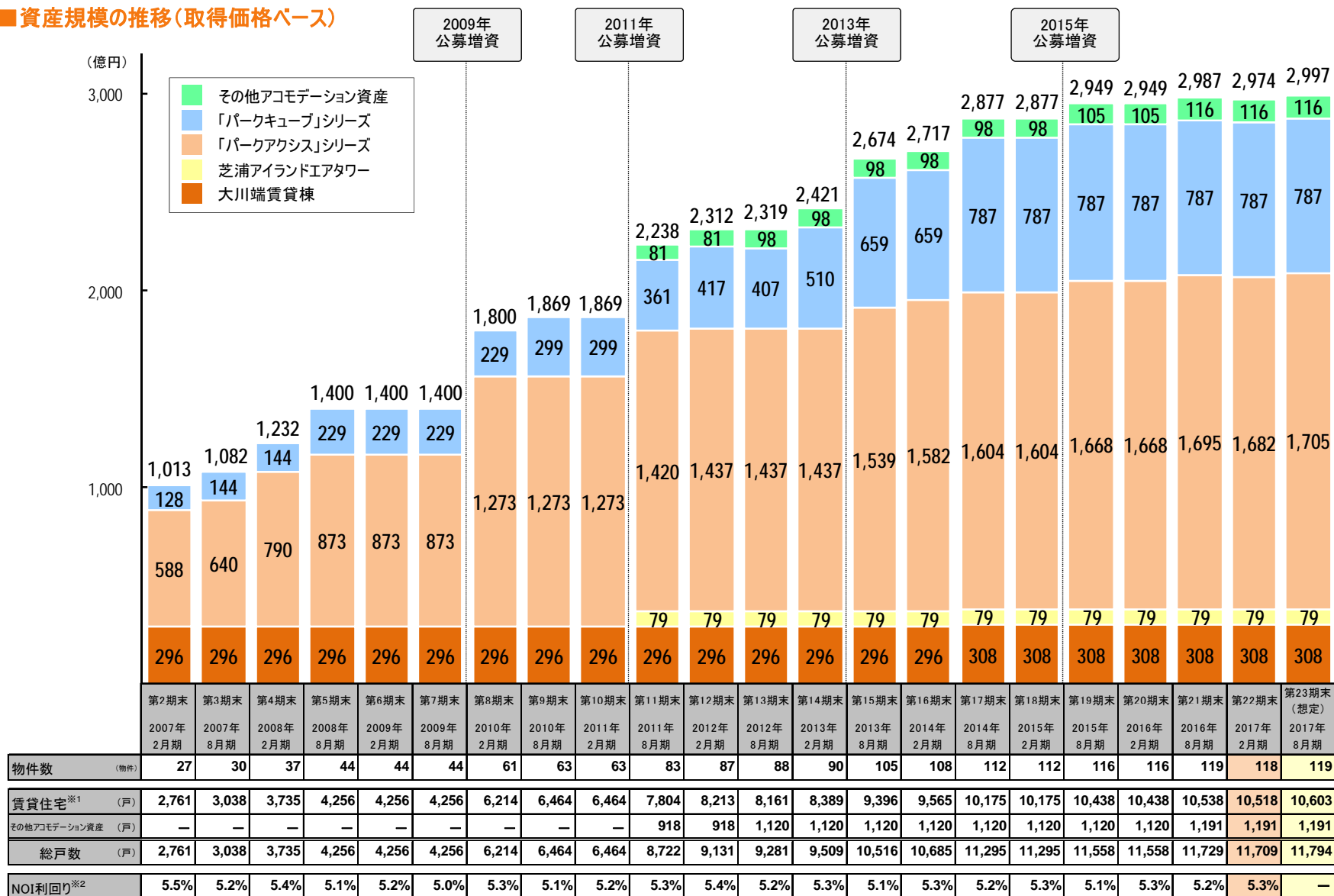
■「賃貸住宅」の資産分類別比率(第22期末時点・取得価格ベース)



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

ポートフォリオの状況① 外部成長の軌跡

■資産規模の推移(取得価格ベース)



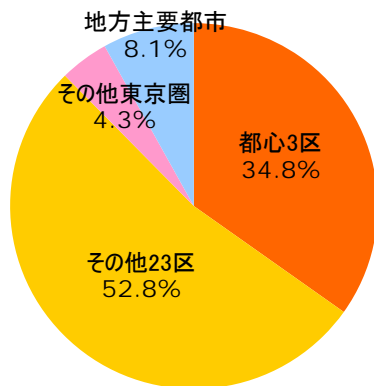
※1 店舗等を含む戸数を記載しています。

※2 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。

ポートフォリオの状況② 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

1 エリア別比率

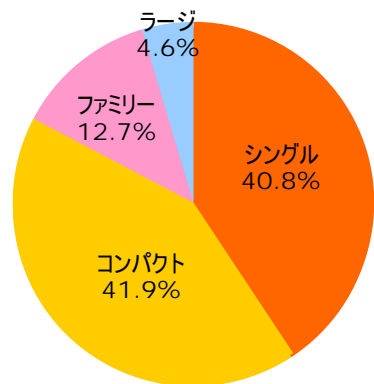
東京23区比率
87.6%



※ 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

3 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
82.7%



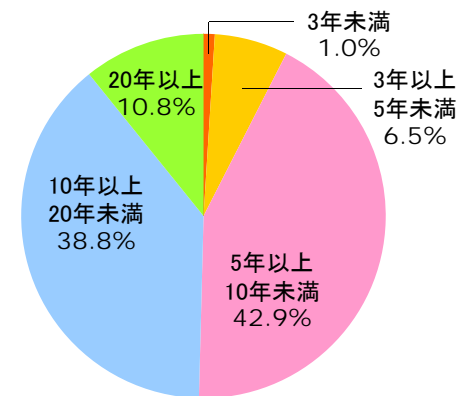
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第22期末(2017年2月28日)時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。

	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	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

2 築年数別比率

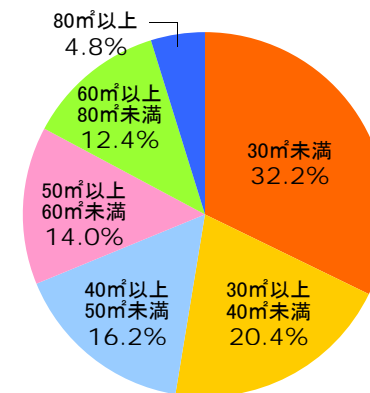
平均約 11.4 年
大川端賃貸棟を除いた場合
:約 9.4 年



※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第22期末(2017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

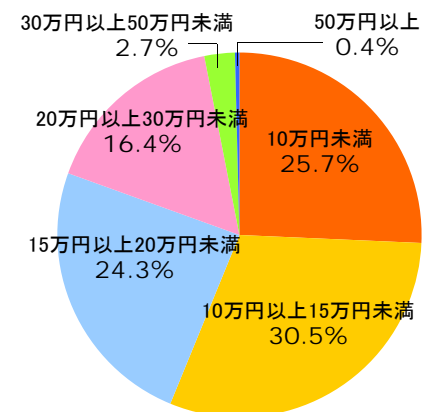
平均 42.8 ㎡/戸



※ 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 15.0 万円/戸

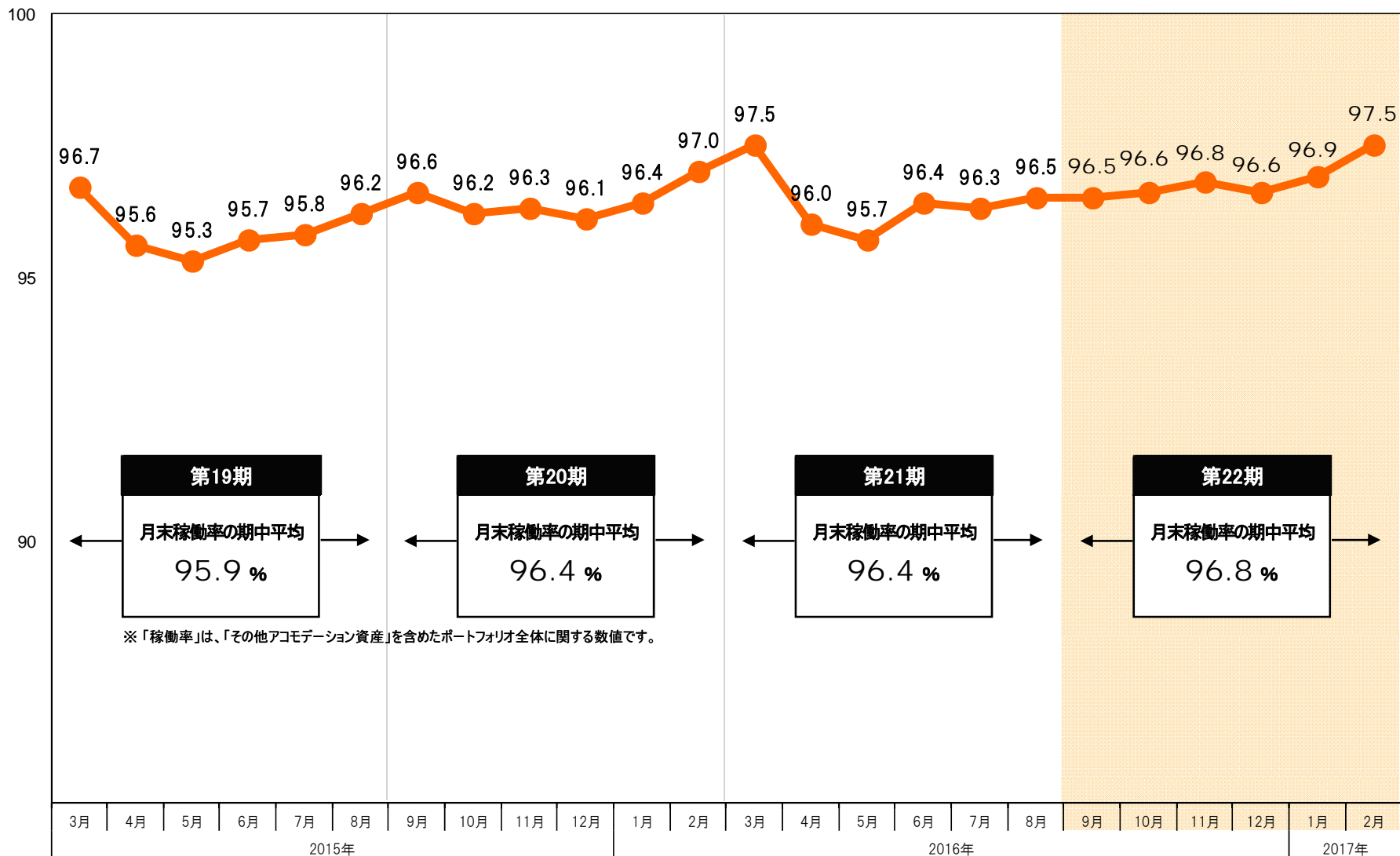


※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第22期末(2017年2月28日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

※ 上記は第22期末(2017年2月28日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

ポートフォリオの稼働率は安定的に推移

月末稼働率(%)



内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向

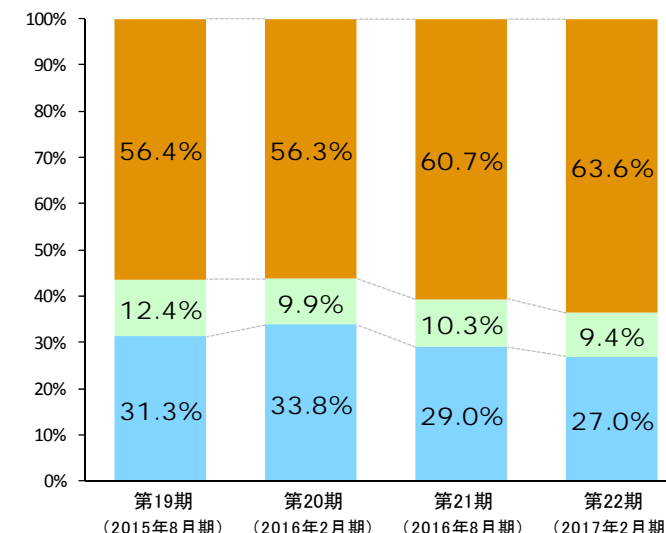
入替え時の賃料変動率は5期連続プラスとなり、上昇傾向が継続

■入替え時賃料変動

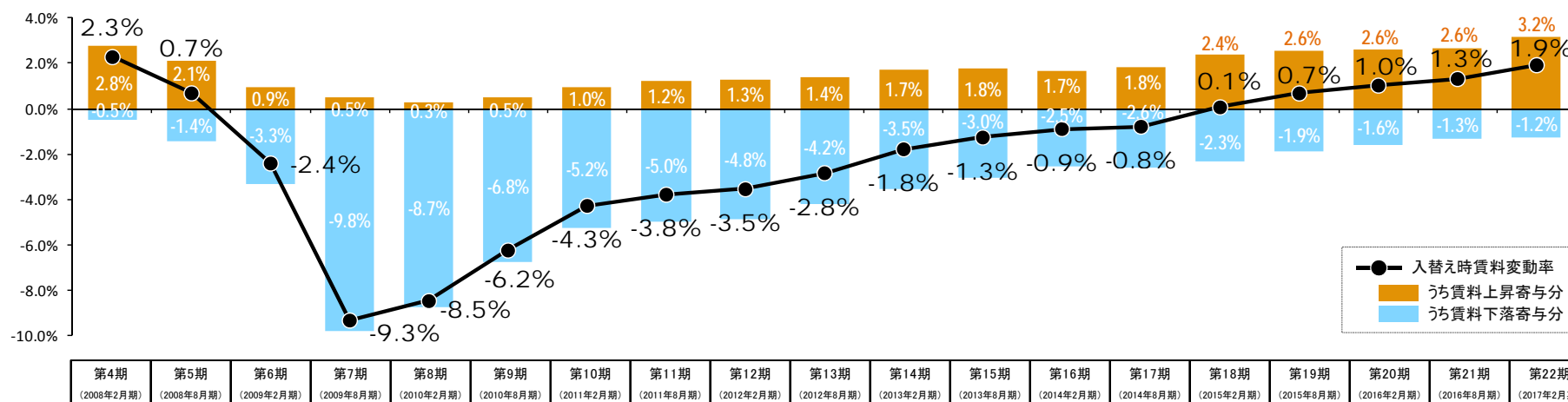
入替え	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第22期 (2017年2月期)
対象戸数	1,352 戸	1,114 戸	1,396 戸	1,127 戸
賃料上昇	762 戸	627 戸	847 戸	717 戸
賃料据置	167 戸	110 戸	144 戸	106 戸
賃料下落	423 戸	377 戸	405 戸	304 戸
月額賃料増減合計	1,320 千円	1,688 千円	2,650 千円	3,244 千円
賃料上昇	4,969 千円	4,298 千円	5,310 千円	5,353 千円
賃料下落	▲ 3,649 千円	▲ 2,610 千円	▲ 2,659 千円	▲ 2,108 千円
変動率	0.7 %	1.0 %	1.3 %	1.9 %

※ 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、「その他アコモデーション資産」を含みません。

■入替え時賃料変動戸数比率の推移



■入替え時賃料変動率の推移



内部成長③ 「賃貸住宅」の更新時賃料動向

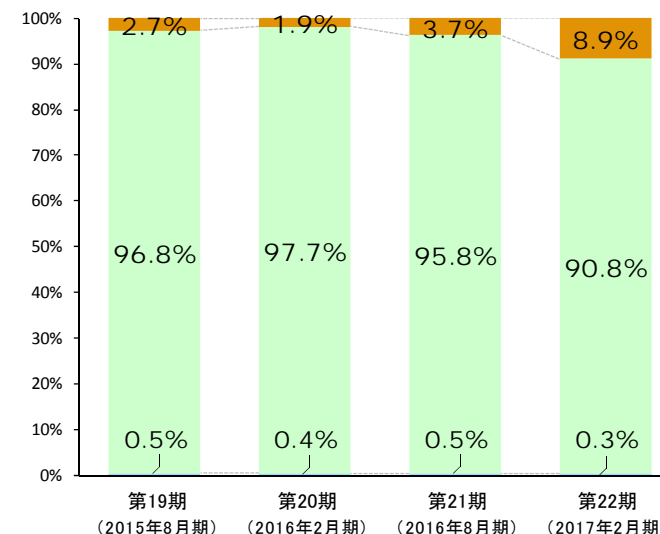
更新時の賃料変動率は4期連続プラス

■更新時賃料変動

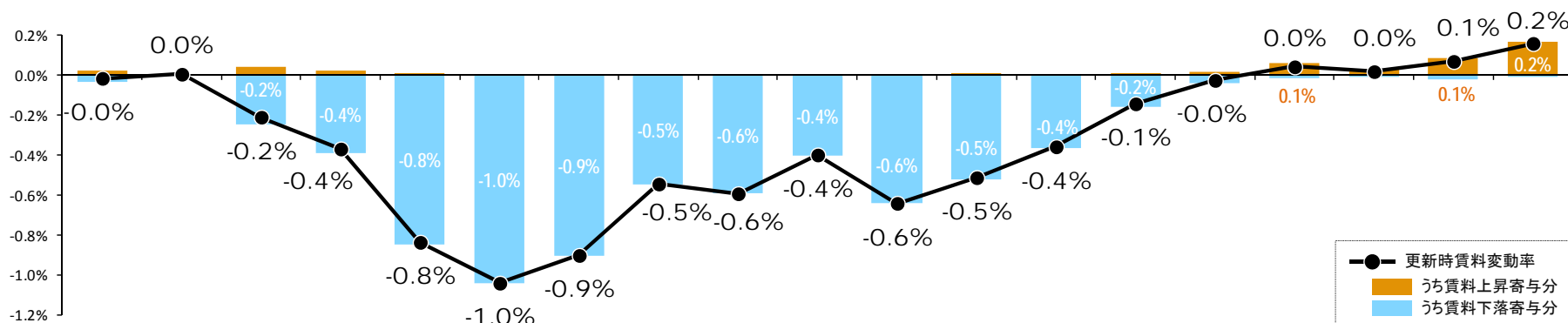
更新	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第22期 (2017年2月期)
対象戸数	1,902 戸	1,452 戸	2,031 戸	1,483 戸
賃料上昇	52 戸	27 戸	76 戸	132 戸
賃料据置	1,841 戸	1,419 戸	1,945 戸	1,346 戸
賃料下落	9 戸	6 戸	10 戸	5 戸
月額賃料増減合計	119 千円	41 千円	192 千円	348 千円
賃料上昇	167 千円	65 千円	242 千円	364 千円
賃料下落	▲ 48 千円	▲ 24 千円	▲ 50 千円	▲ 16 千円
変動率	0.0 %	0.0 %	0.1 %	0.2 %

※ 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、「その他アコモデーション資産」を含みません。

■更新時賃料変動戸数比率の推移



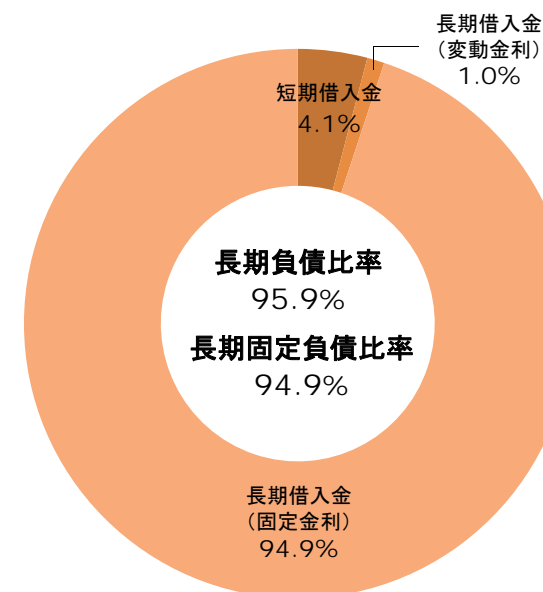
■更新時賃料変動率の推移



第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
(2008年2月期)	(2008年8月期)	(2009年2月期)	(2009年8月期)	(2010年2月期)	(2010年8月期)	(2011年2月期)	(2011年8月期)	(2012年2月期)	(2012年8月期)	(2013年2月期)	(2013年8月期)	(2014年2月期)	(2014年8月期)	(2015年2月期)	(2015年8月期)	(2016年2月期)	(2016年8月期)	(2017年2月期)

有利子負債の状況

	第21期末 (2016年8月末)	第22期末 (2017年2月末)	前期比増減
短期借入金	7,000 百万円	6,000 百万円	▲1,000 百万円
長期借入金 (変動金利)	1,500 百万円	1,500 百万円	—
長期借入金 (固定金利)	140,500 百万円	139,500 百万円	▲1,000 百万円
合計	149,000 百万円	147,000 百万円	▲2,000 百万円
LTV	50.4 %	50.1 %	▲0.3 ポイント
長期負債比率	95.3 %	95.9 %	+0.6 ポイント
長期固定負債比率	94.3 %	94.9 %	+0.6 ポイント
期末時点加重平均レート	0.78 %	0.76 %	▲0.02 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.3 年	4.2 年	▲0.1 年
借入先金融機関数	21 社	22 社	+1 社



※ 左記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
※ 期末時点加重平均レートは、2017年2月28日時点の利率を用いて算出しています。

コミットメントラインの状況

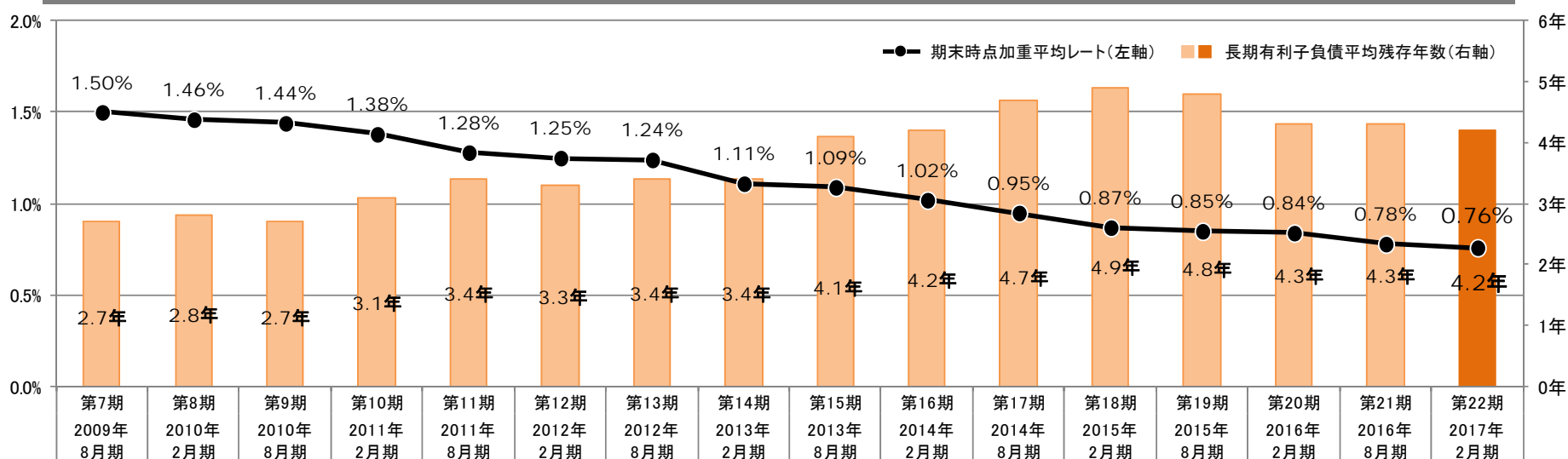
株式会社三井住友銀行	借入極度額: 50 億円	契約開始日: 2016年8月1日 契約期限: 2019年7月31日
三井住友信託銀行株式会社	借入極度額: 50 億円	契約開始日: 2016年8月1日 契約期限: 2019年7月31日

住宅系J-REIT最上級の格付け

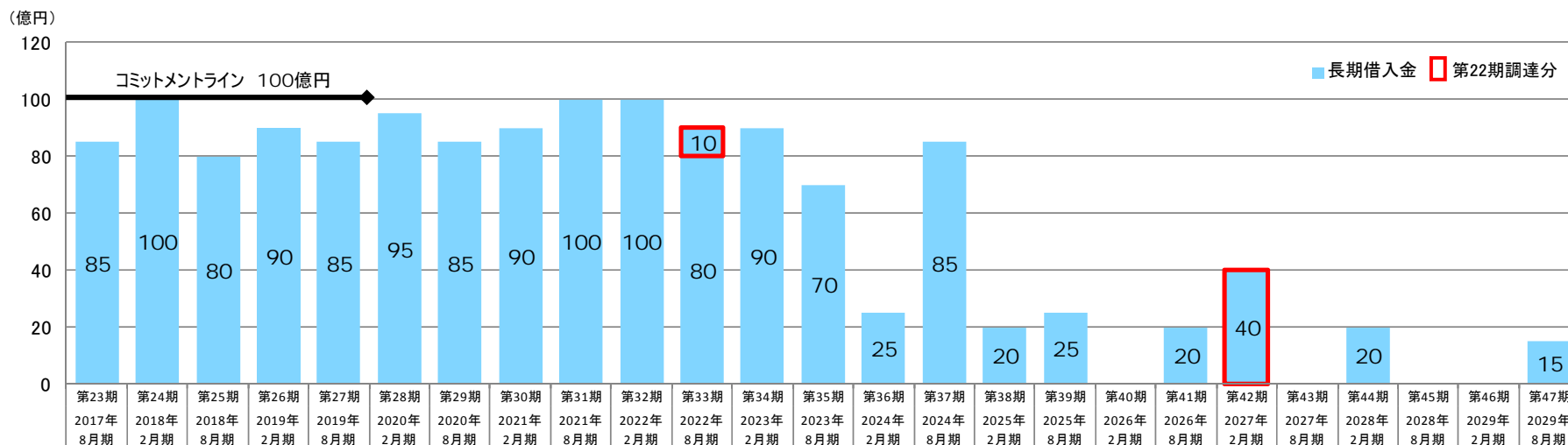
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社*	A+ (長期会社格付け)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A3 (発行体格付け)

※ スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社は、2017年4月1日付で商号をS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社に変更しています。

安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用を更に低減

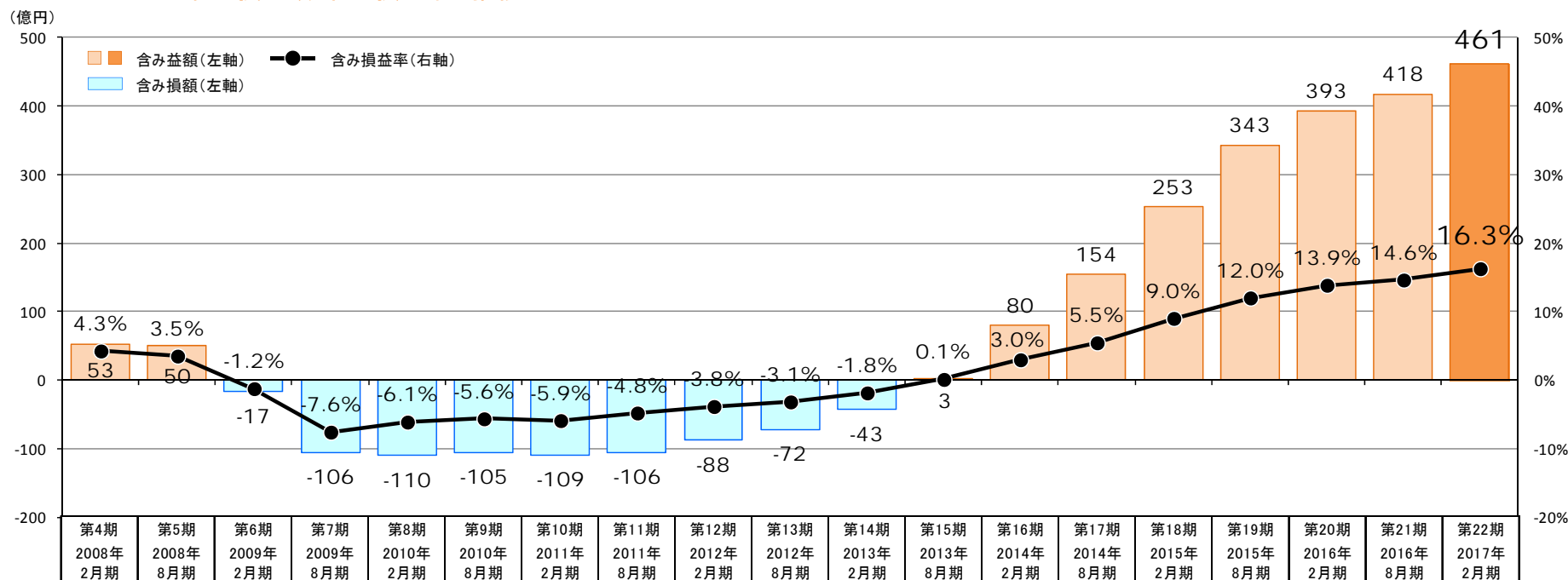


長期有利子負債の返済期限分散の状況

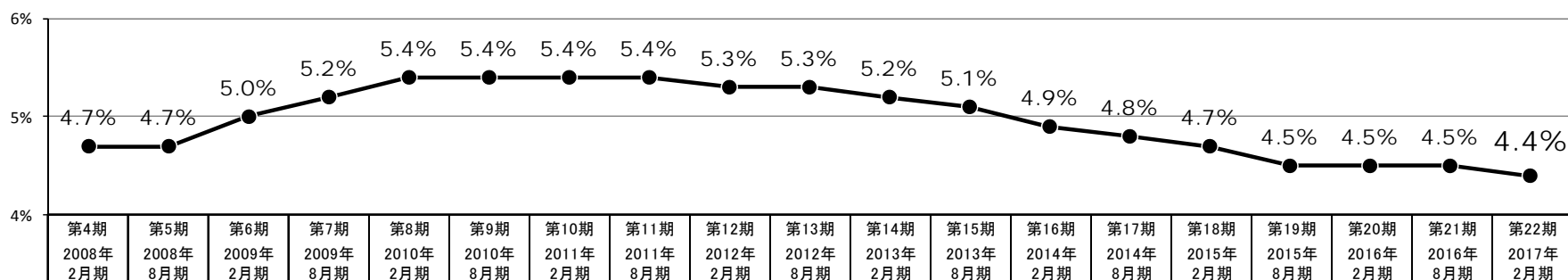


ポートフォリオの含み益の拡大が継続

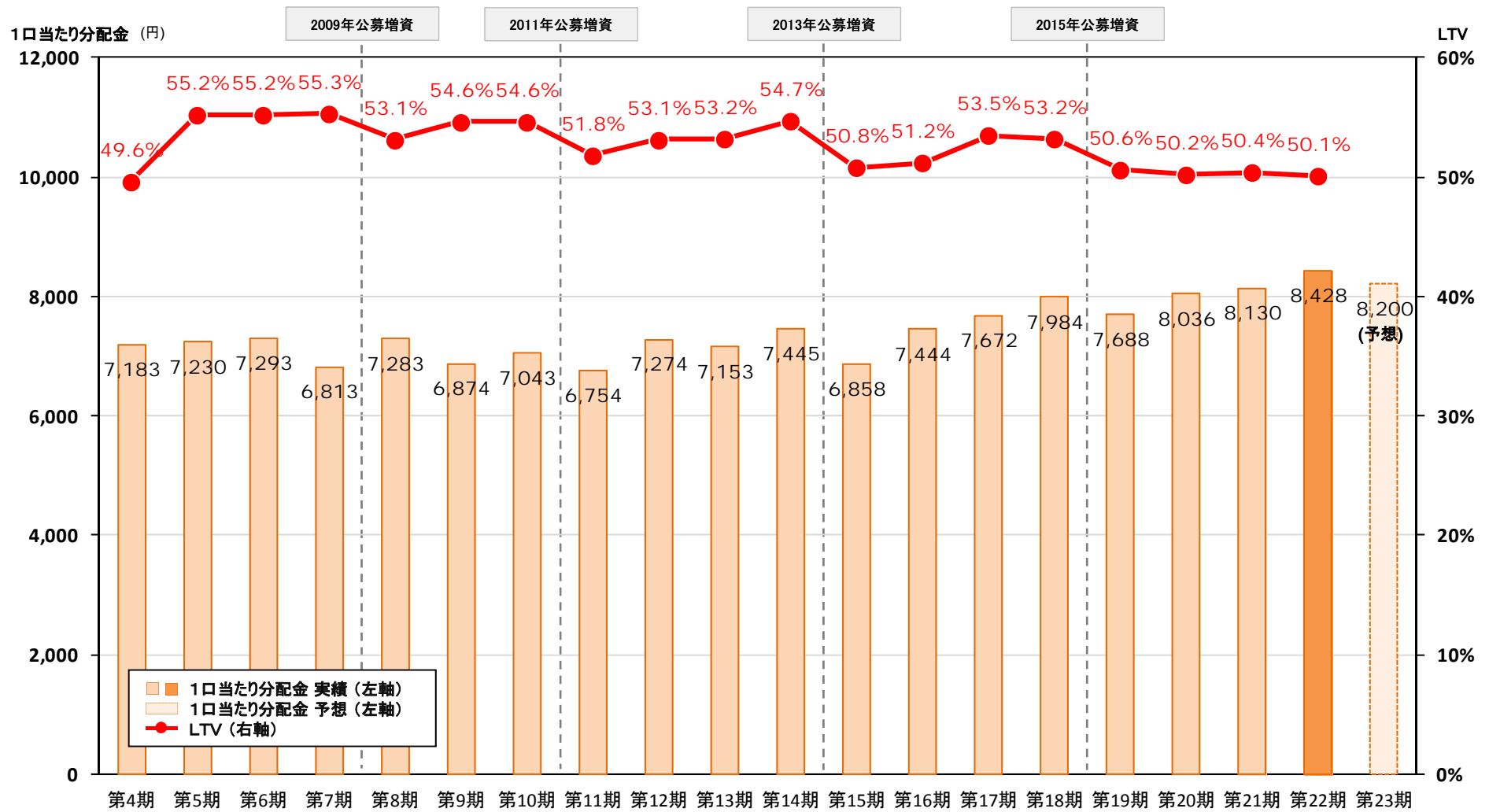
■ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移



■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



LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

※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。

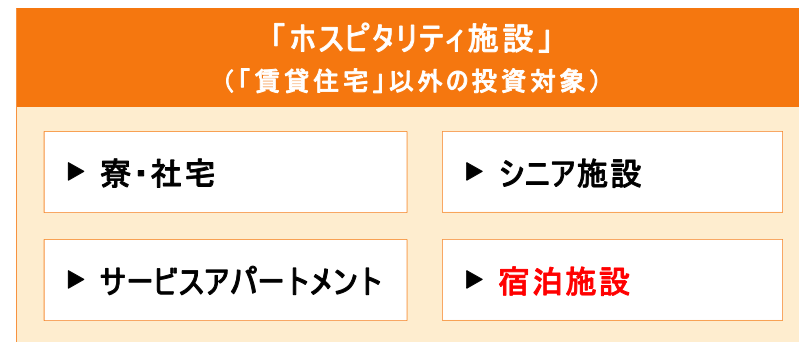
投資対象に宿泊施設を追加する規約変更案を投資主総会に付議

2017年5月19日開催予定の本投資法人の第8回投資主総会において、第1号議案「規約一部変更の件※」が承認可決された場合、本投資法人は、**主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産についても投資をすることが可能**となります。

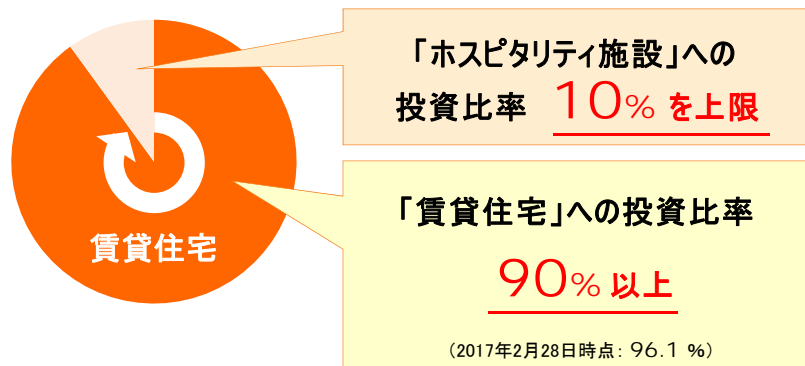
※ 2017年4月18日付プレスリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

※ 本規約変更を条件として、資産運用会社において以下の内容を骨子とした資産運用ガイドラインの改定を検討しています。

- 1 上場から10年経過し、資産規模は約3,000億円に成長
- 2 経済環境や社会事情の変化に応じてアコモデーション資産の多様化が進展
- 3 持続的な外部成長を図るため、時代の変化に対応した投資の枠組みを構築



「賃貸住宅」への投資を主とする基本方針は継続



運用状況等の推移

	単位	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
		2011年8月期	2012年2月期	2012年8月期	2013年2月期	2013年8月期	2014年2月期	2014年8月期	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期
運用日数	日	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181
営業収益	百万円	7,565	7,857	8,103	8,082	9,002	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621	10,650
賃貸事業収益	百万円	7,565	7,857	8,018	8,078	8,997	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621	10,592
不動産等売却益	百万円	—	—	85	—	—	—	—	—	—	—	—	58
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	3	4	—	—	—	—	—	—	—
賃貸NOI ^{※1}	百万円	5,763	6,113	6,072	6,222	6,783	7,090	7,450	7,524	7,564	7,723	7,745	7,854
減価償却費	百万円	1,586	1,699	1,719	1,748	1,915	1,976	2,088	2,075	2,083	2,073	2,066	2,056
賃貸事業損益	百万円	4,176	4,413	4,352	4,474	4,867	5,113	5,362	5,449	5,481	5,649	5,679	5,797
営業利益	百万円	3,420	3,613	3,634	3,655	3,964	4,181	4,304	4,374	4,372	4,531	4,567	4,717
経常利益	百万円	2,631	2,833	2,856	2,900	3,165	3,435	3,541	3,685	3,725	3,894	3,940	4,139
当期純利益	百万円	2,630	2,832	2,855	2,899	3,164	3,434	3,540	3,684	3,725	3,893	3,939	4,138
資本的支出	百万円	125	114	114	278	252	247	168	159	163	240	175	231
総資産額	百万円	230,551	237,222	237,854	245,982	273,872	277,125	292,317	290,463	295,644	293,684	295,463	293,446
有利子負債総額	百万円	119,500	126,000	126,500	134,500	139,000	142,000	156,500	154,500	149,500	147,500	149,000	147,000
期末LTV ^{※2}	%	51.8	53.1	53.2	54.7	50.8	51.2	53.5	53.2	50.6	50.2	50.4	50.1
純資産額	百万円	105,865	106,068	106,090	106,204	128,921	129,191	129,296	129,441	139,398	139,567	139,612	139,812
分配総額	百万円	2,630	2,832	2,785	2,899	3,164	3,434	3,540	3,683	3,725	3,893	3,939	4,083
発行済投資口総数	※ 口	389,422	389,422	389,422	389,422	461,422	461,422	461,422	461,422	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	※ 円	271,852	272,373	272,431	272,723	279,400	279,985	280,214	280,526	287,703	288,051	288,145	288,557
1口当たり出資額	※ 円	265,098	265,098	265,098	265,098	272,390	272,390	272,390	272,390	279,870	279,870	279,870	279,870
1口当たり分配金額	※ 円	6,754	7,274	7,153	7,445	6,858	7,444	7,672	7,984	7,688	8,036	8,130	8,428
1口当たりNAV ^{※3}	※ 円	237,639	242,498	246,720	254,032	273,349	289,920	305,978	327,380	350,911	361,312	366,419	375,353
期末投資口価格	※ 円	289,000	264,500	262,000	340,000	321,500	351,000	378,000	457,000	404,500	413,500	443,000	486,500
期末帳簿価格(A)	百万円	224,429	230,632	229,973	239,401	263,889	266,672	281,583	279,758	285,457	283,751	285,839	282,842
期末鑑定評価額(B)	百万円	213,736	221,831	222,746	235,022	264,262	274,691	297,012	305,062	319,808	323,142	327,704	328,981
含み損益(B)-(A)	百万円	▲10,693	▲8,801	▲7,227	▲4,379	372	8,018	15,428	25,303	34,350	39,390	41,864	46,138
投資物件数	件	83	87	88	90	105	108	112	112	116	116	119	118
取得価格	百万円	223,877	231,227	231,936	242,140	267,406	271,713	287,733	287,733	294,918	294,918	298,718	297,435
賃貸可能戸数	戸	8,722	9,131	9,281	9,509	10,516	10,685	11,295	11,295	11,558	11,558	11,729	11,709
住宅	戸	7,775	8,181	8,129	8,356	9,361	9,529	10,138	10,138	10,400	10,400	10,500	10,480
店舗等	戸	29	32	32	33	35	36	37	37	38	38	38	38
その他アコモデーション資産	戸	918	918	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,191	1,191
総賃貸可能面積	m ²	363,803	374,529	377,342	392,366	431,664	437,645	468,458	468,458	476,445	476,445	480,709	479,614
月末稼働率の期中平均	%	95.7	95.9	95.9	96.1	95.7	96.3	95.7	96.1	96.4	96.4	96.4	96.8

※ 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。

※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

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

※3 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

決算概要① 第22期 損益計算書

	第21期 2016年8月期	第22期 2017年2月期	前期比増減
賃貸事業収益	10,621 百万円	10,592 百万円	▲29 百万円
賃貸諸費用	2,292 百万円	2,154 百万円	▲137 百万円
公租公課	583 百万円	583 百万円	▲0 百万円
減価償却費	2,066 百万円	2,056 百万円	▲9 百万円
賃貸事業費用	4,942 百万円	4,794 百万円	▲147 百万円
賃貸事業利益	5,679 百万円	5,797 百万円	+118 百万円
不動産等売却益	—	58 百万円	+58 百万円
資産運用報酬	766 百万円	788 百万円	+21 百万円
その他費用	345 百万円	350 百万円	+5 百万円
営業利益	4,567 百万円	4,717 百万円	+149 百万円
営業外損益	▲627 百万円	▲578 百万円	+49 百万円
経常利益	3,940 百万円	4,139 百万円	+199 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益	3,939 百万円	4,138 百万円	+199 百万円
内部留保繰入	—	55 百万円	+55 百万円
分配金総額	3,939 百万円	4,083 百万円	+144 百万円
1口当たり分配金	8,130 円	8,428 円	+298 円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—
NOI	7,745 百万円	7,854 百万円	+109 百万円
FFO	6,005 百万円	6,137 百万円	+131 百万円
運用日数	184 日	181 日	▲3 日

決算概要② 第22期 貸借対照表

	第21期末 2016年8月末	第22期末 2017年2月末	前期比増減
資産	295,463 百万円	293,446 百万円	▲2,016 百万円
現預金	7,092 百万円	8,050 百万円	+958 百万円
有形固定資産	285,232 百万円	282,235 百万円	▲2,996 百万円
その他	3,139 百万円	3,160 百万円	+21 百万円
負債	155,850 百万円	153,634 百万円	▲2,215 百万円
有利子負債	149,000 百万円	147,000 百万円	▲2,000 百万円
預り敷金	3,597 百万円	3,600 百万円	+3 百万円
その他	3,252 百万円	3,033 百万円	▲219 百万円
純資産	139,612 百万円	139,812 百万円	+199 百万円
出資総額	135,603 百万円	135,603 百万円	—
任意積立金	70 百万円	70 百万円	—
未処分利益	3,939 百万円	4,138 百万円	+199 百万円
物件数	119 物件	118 物件	▲1 物件
取得総額	298,718 百万円	297,435 百万円	▲1,282 百万円
総賃貸可能面積	480,709 m ²	479,614 m ²	▲1,094 m ²
月末稼働率の期中平均	96.4 %	96.8 %	+0.4 ポイント
自己資本比率	47.3 %	47.6 %	+0.3 ポイント
LTV^{※1}	50.4 %	50.1 %	▲0.3 ポイント
有利子負債比率^{※2}	52.4 %	52.0 %	▲0.4 ポイント
1口当たり純資産額	288,145 円	288,557 円	+412 円
1口当たり出資額	279,870 円	279,870 円	—
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—

※1 LTV=総有利子負債÷総資産×100

※2 有利子負債比率=(有利子負債÷(有利子負債+出資総額))×100

決算概要③ 第23期 業績予想の詳細

		第23期予想 (2017年8月期)
賃貸事業収益		10,666 百万円
	賃貸諸費用	2,325 百万円
	公租公課	587 百万円
	減価償却費	2,056 百万円
賃貸事業費用		4,969 百万円
賃貸事業利益		5,697 百万円
資産運用報酬		771 百万円
その他費用		380 百万円
営業利益		4,545 百万円
営業外損益		▲ 570 百万円
経常利益		3,974 百万円
法人税等		1 百万円
当期純利益		3,973 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		8,200 円 (484,522 口)

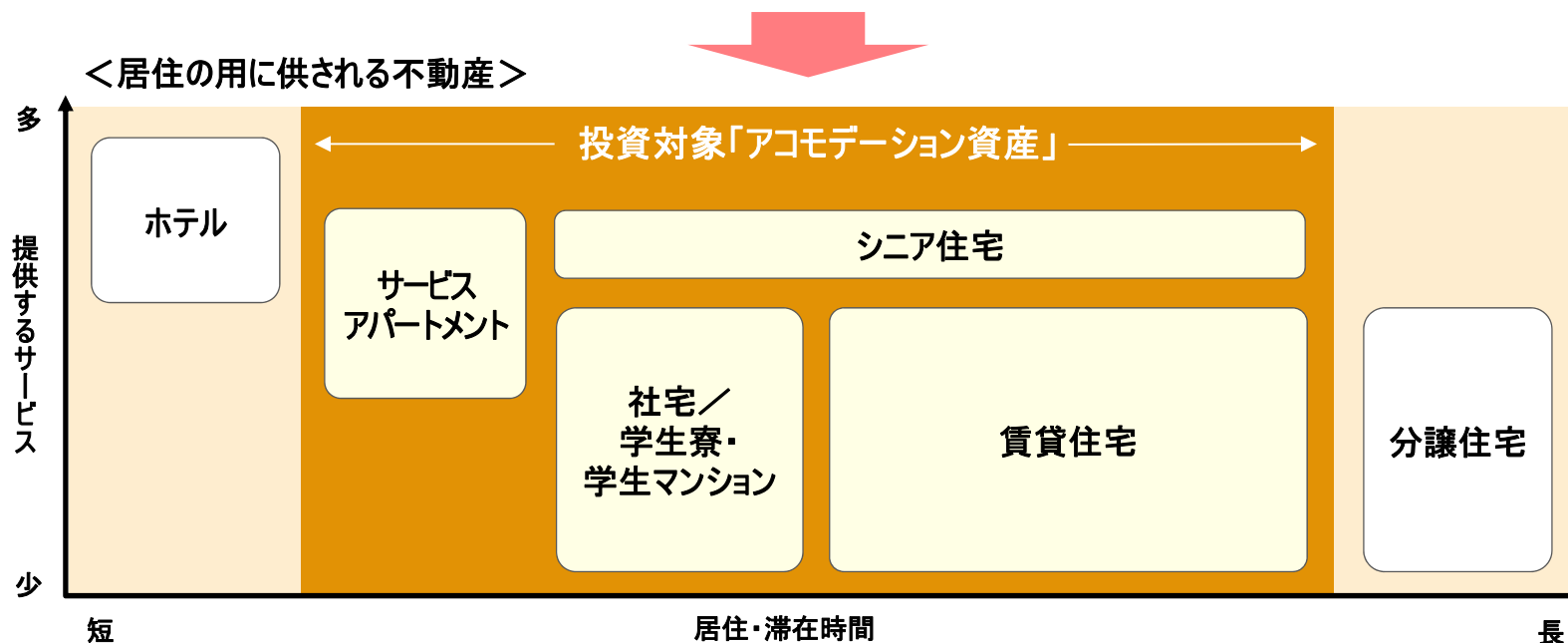
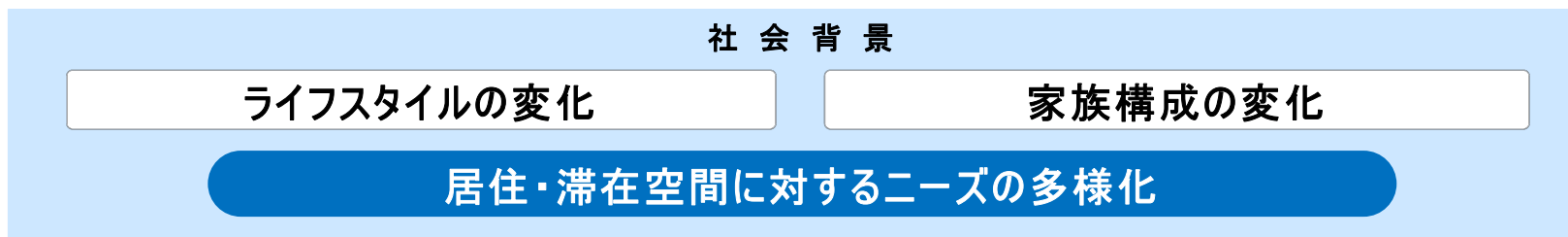
前提条件

- 運用資産
 2017年4月18日現在保有の118物件に、2017年4月27日取得予定の「パークアクシス東高円寺」を加えた119物件
- 月末稼働率の期中平均
 96.4%
- 有利子負債
 2017年4月27日に予定している「パークアクシス東高円寺」取得時に、新たに20億円を借入金で調達することを前提
 (上記調達後の有利子負債残高1,490億円が、2017年8月末日まで変動しないことを前提)
- 営業外費用
 新投資口の発行等に係る費用の償却額 4百万円
- 発行済投資口数
 484,522口
 (2017年8月末日まで新投資口の発行がない前提)

特徴と戦略、取得方針

特徴と戦略① アコモデーション資産への投資

居住・滞在空間に対するニーズの多様化に対応する「アコモデーション資産」への投資

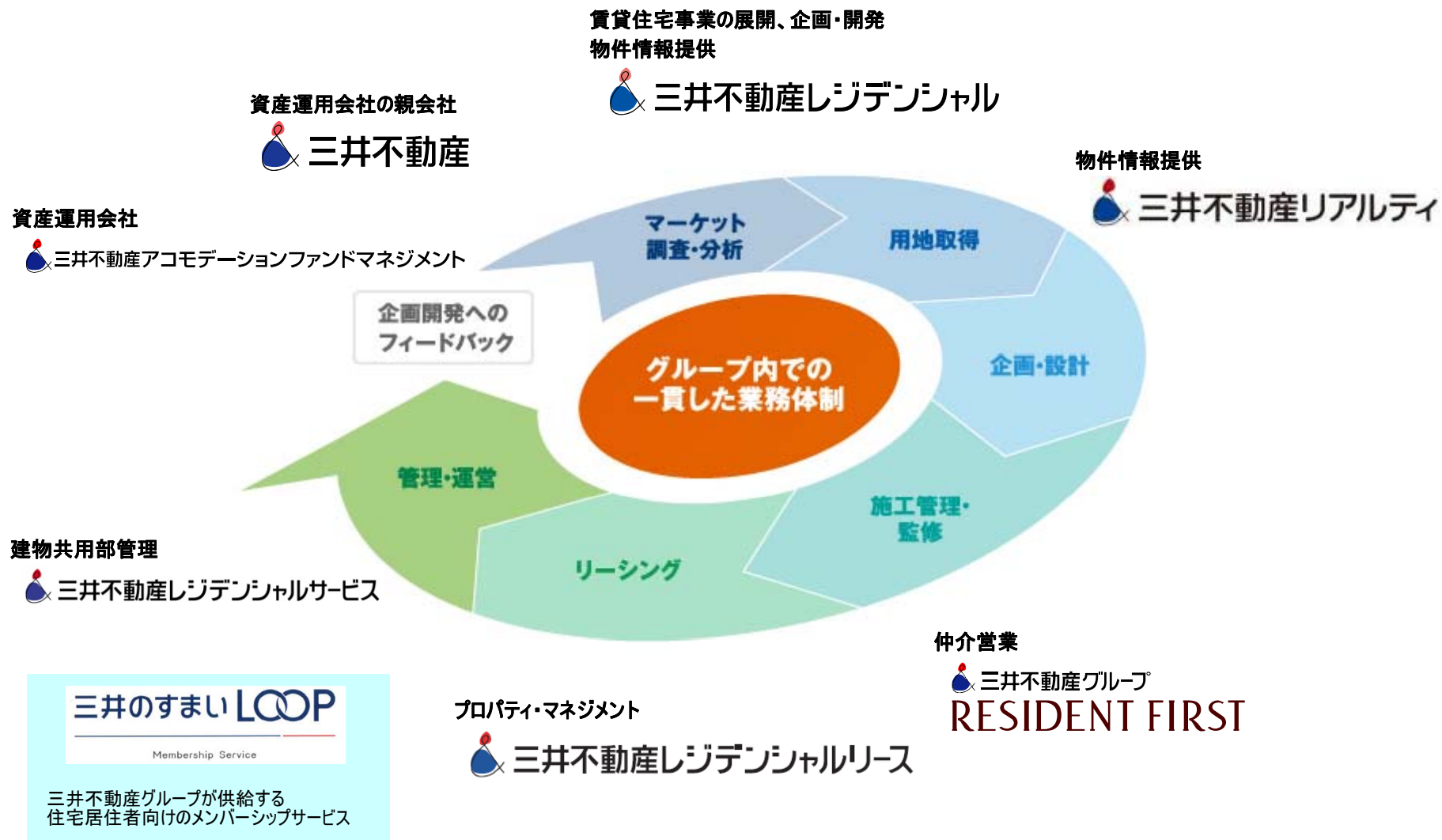


2017年5月19日開催予定の本投資法人の第8回投資主総会において、第1号議案「規約一部変更の件※」が承認可決された場合、本投資法人は、**主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産についても投資をすることが可能**となります。変更の概要については、P18をご参照下さい。

※ 2017年4月18日付プレスリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

特徴と戦略② 三井不動産グループの活用

三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、高品質なポートフォリオ・運用体制を実現



投資エリア

- 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※²(賃貸住宅) 全国の主要都市並びにそれらの周辺部(その他アコモデーション資産※³)
- 東京23区内への投資比率を80%以上

※¹ 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※² 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

※³ 「学生寮」、「学生マンション」、「サービスアパートメント」、「シニア住宅」、「社宅」

投資基準

投資額

- 概ね1棟10億円以上を目途

権利関係

- 1棟完全所有を原則

構造

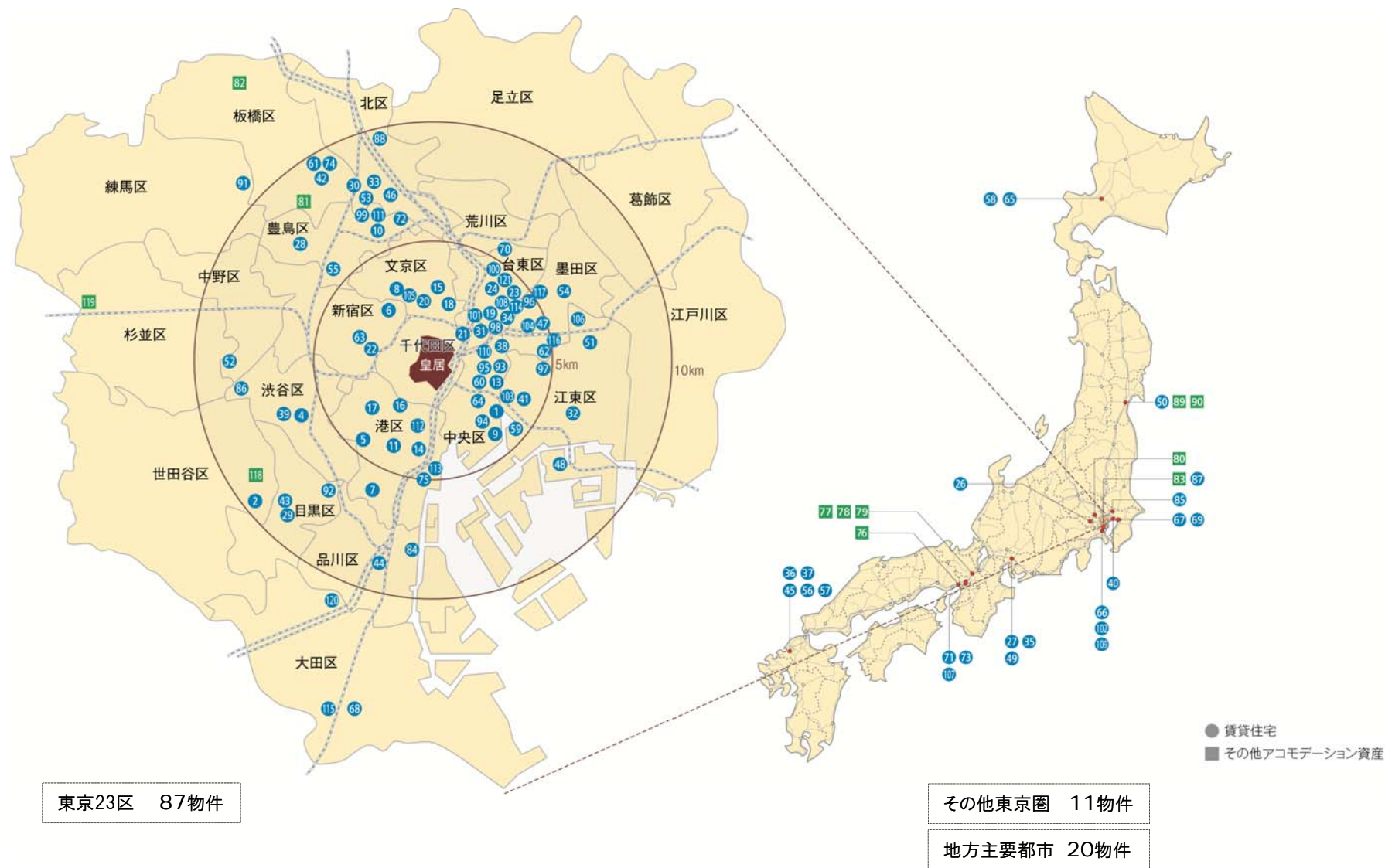
- 原則として鉄筋コンクリート(RC)造
又は鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造

2017年5月19日開催予定の本投資法人の第8回投資主総会において、第1号議案「規約一部変更の件※」が承認可決された場合、本投資法人は、主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産についても投資をすることが可能となります。
変更の概要については、P18をご参照下さい。

※ 2017年4月18日付プレスリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

Appendix (1) : ポートフォリオの状況

ポートフォリオマップ



※ 第22期末(2017年2月28日)現在のポートフォリオ118物件を記載しています。
 ※ 囲み数字は、P29～32に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/4)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	30,816	10.4	43,812.41	544	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	1,760	0.6	2,437.66	64	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.1	2,766.62	75	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6	1,537.24	40	4.5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5	1,891.05	59	3.0
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	1.7	4,704.44	99	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.5	6,078.93	154	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.3	1,383.99	30	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	2,606.37	52	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.3	3,938.14	64	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.5	10,025.40	185	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.7	2,426.45	80	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.0	3,317.94	87	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.0	2,710.69	70	3.5
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.7	2,054.46	46	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.3	12,025.25	324	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4	1,621.73	42	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6	2,160.12	60	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.8	3,194.59	95	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7	2,288.46	53	2.9
23	パークキューブ浅草草原町	東京都台東区	2,508	0.8	4,012.68	76	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8	3,041.61	91	2.8
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.5	1,886.82	65	3.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.6	1,884.77	60	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.2	4,395.99	152	3.4
	イースト ウエスト						3.3
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4	1,346.07	41	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.3	5,412.40	140	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.6	2,924.75	49	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	0.9	3,400.78	79	3.2
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	1.9	6,999.83	118	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7	1,929.10	38	5.8

ポートフォリオ概要 (2/4)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6	1,886.39	55	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.4	5,317.07	166	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5	1,511.12	65	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	1,435.83	46	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5	2,288.13	65	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.5	16,474.06	300	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8	3,986.78	118	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3	1,231.08	31	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.5	2,567.96	64	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.4	2,121.29	58	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4	1,463.25	37	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	4.8	25,537.94	403	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6	2,416.29	64	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.3	2,048.31	66	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3	1,785.72	60	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	0.9	3,599.82	130	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.4	5,191.86	120	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.4	1,721.28	63	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.2	1,283.13	40	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5	1,979.51	40	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.6	3,661.58	99	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー ^{※2}	エアタワー	7,905	2.7	17,646.33	272	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	6,060	2.0	10,636.67	201	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.7	2,416.00	93	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.6	2,893.54	71	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4	2,656.00	34	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.0	12,367.62	194	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	0.9	4,235.33	77	4.4
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8	3,358.63	77	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4	1,695.06	28	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.4	2,241.63	45	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	696	0.2	1,159.84	36	3.7
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4	1,569.00	48	3.4

ポートフォリオ概要 (3/4)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5	2,326.32	56	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	1,389	0.5	1,992.29	59	3.3
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5	1,890.20	58	3.8
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	1,809	0.6	2,355.07	72	3.0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5	2,085.62	60	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	0.9	3,581.09	68	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0	4,442.09	122	5.5
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	1,299	0.4	1,847.01	49	3.0
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5	1,808.12	49	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	1.4	19,693.35	358	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	8,650	2.9	8,389.91	165	2.4
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	1,045	0.4	1,273.60	42	5.2
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	0.4	1,456.35	45	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	4,144	1.4	4,582.72	158	3.2
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,251	0.4	1,793.33	56	4.0
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	1,055	0.4	1,610.49	49	5.2
120	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	1,450	0.5	1,621.94	55	9.6
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	1,250	0.4	1,460.10	45	4.0
東京23区小計			250,291	84.1	367,768.27	7,988	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4	3,082.32	48	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.3	2,074.35	55	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	1,419	0.5	2,706.59	100	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.6	3,318.15	84	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.3	2,270.32	91	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4	2,358.66	109	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2,250	0.8	3,057.36	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	1,119	0.4	1,682.46	63	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	1,539	0.5	2,325.92	71	8.2
その他東京圏小計			12,326	4.1	22,876.13	757	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	0.8	5,565.13	169	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.6	3,821.75	99	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.5	3,473.67	112	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.6	4,668.29	177	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.2	2,707.88	112	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.5	4,735.89	86	3.0

ポートフォリオ概要 (4/4)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	0.8	8,843.17	204	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.3	3,461.85	112	2.7
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.2	2,289.21	70	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	1,650	0.6	7,845.01	146	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	827	0.3	3,729.05	85	2.4
71	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.8	4,309.24	130	4.9
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	0.8	4,952.45	133	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	1,970	0.7	4,683.33	138	5.7
地方主要都市小計			23,154	7.8	65,085.92	1,773	
「賃貸住宅」合計			285,771	96.1	455,730.32	10,518	
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3	2,826.00	140	6.6
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	991	0.3	2,785.40	134	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.3	2,043.32	113	8.8
79	ドーミー洛北	京都府京都市北区	374	0.1	1,035.00	69	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.5	2,293.20	126	3.0
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.3	1,911.00	105	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4	2,184.00	120	5.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.4	1,996.47	111	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	540	0.2	1,564.40	60	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	1,160	0.4	4,063.47	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	735	0.2	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1,100	0.4	1,181.91	71	8.8
「その他アコモデーション資産」合計			11,664	3.9	23,884.17	1,191	
総合計			297,435	100.0	479,614.49	11,709	2.4

※ 2017年2月28日時点。

(ポートフォリオPML)^{※3}

※1 「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。

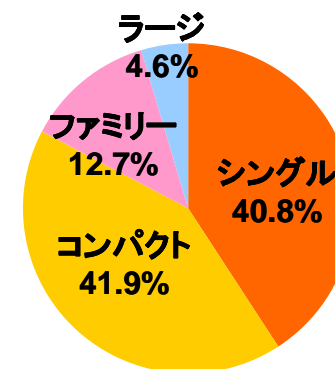
※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に、また、「総戸数」は同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

※3 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く117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。

「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳 (1/3)

物件番号	物件名称	カテゴリー (戸)				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	294	198	544	0
2	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64	0
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75	0
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40	0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59	0
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	99	0
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154	0
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	30	0
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	52	0
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64	0
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184	1
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80	0
15	パークアクセス本郷の社	40	46	0	0	86	1
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70	0
17	パークアクセス六本木榎町公園	3	37	6	0	46	0
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	0
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42	0
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60	0
21	パークキューブ神田	64	25	4	2	95	0
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53	0
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76	0
24	パークキューブ上野	25	66	0	0	91	0
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65	0
29	パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60	0
30	パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152	0
31	パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41	0
32	パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140	0
33	パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48	1
34	パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78	1
38	パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118	0
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38	0
41	パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55	0
42	パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165	1
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24	0
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65	0
46	パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46	0
47	パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65	0
48	パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299	1
51	パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118	0
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31	0

カテゴリー別比率



※ 「カテゴリー」は各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。
「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示しています。

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表に基づき分類しています。

「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳 (2/3)

物件番号	物件名称	カテゴリー (戸)				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60	0
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	0
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクセス蒲田壱番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアクセス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクセス板橋本町武番館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエアタワー ^{※1}	47	103	63	57	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	0
86	パークキューブ塚塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクセス東十条	26	44	0	0	70	1
91	パークキューブ平和台	0	1	33	0	34	0
92	パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193	1
93	パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77	0
94	パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77	0
95	パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27	1
96	パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45	0
97	パークアクセス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアクセス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアクセス西巢鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアクセス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアクセス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアクセス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60	0
105	パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68	0
106	パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121	1
108	パークアクセス新御徒町East	23	26	0	0	49	0
110	パークアクセス日本橋本町	13	36	0	0	49	0
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357	1
112	パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165	0
113	パークアクセス芝浦	30	12	0	0	42	0
114	パークアクセス浅草・蔵前	30	15	0	0	45	0
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157	1
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56	0

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

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED: 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED: 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED: 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED: 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳 (3/3)

物件番号	物件名称	カテゴリー (戸)				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
117	パークアクセス押上・隅田公園	34	15	0	0	49	0
120	パークアクセス馬込レジデンス	40	15	0	0	55	0
121	パークアクセス東上野	30	15	0	0	45	0
東京23区 小計		2,785	3,489	1,215	476	7,965	23
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55	0
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクセス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクセス千葉	91	0	0	0	91	0
85	パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108	1
87	パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136	0
102	パークアクセス横浜反町公園	45	18	0	0	63	0
109	パークアクセス横浜山下町	47	23	0	0	70	1
その他東京圏 小計		614	99	33	0	746	11
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169	0
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクセス中興服町	112	0	0	0	112	0
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86	0
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204	0
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112	0
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70	0
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146	0
65	パークアクセス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクセス江坂広芝町	117	13	0	0	130	0
73	パークアクセスうつぼ公園	92	41	0	0	133	0
107	パークキューブ北浜	97	41	0	0	138	0
地方主要都市 小計		875	808	85	1	1,769	4
「賃貸住宅」合計		4,274	4,396	1,333	477	10,480	38

- ※ 第22期末(2017年2月28日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。
- ※ 第22期末(2017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。
- ※1 芝浦アイランドエアタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各項目毎の総戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

物件別稼働率推移 (1/4)

物件番号	物件名称	第22期							第21期						
		2017年 2月末			2017年 1月末	2016年 12月末	2016年 11月末	2016年 10月末	2016年 9月末	2016年 8月末	2016年 7月末	2016年 6月末	2016年 5月末	2016年 4月末	2016年 3月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率										
1	大川端賃貸棟	43,812.41	40,769.62	93.1%	91.8%	92.7%	94.3%	94.0%	94.5%	95.0%	94.3%	94.3%	93.6%	94.2%	93.8%
2	パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,352.39	96.5%	96.0%	96.0%	96.9%	95.7%	97.7%	98.8%	94.3%	95.7%	93.9%	96.9%	98.8%
4	パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,707.22	97.9%	99.1%	97.9%	95.9%	95.1%	98.8%	98.6%	96.8%	92.2%	89.2%	93.2%	95.0%
5	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,450.52	94.4%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	98.3%	96.4%	96.4%	95.8%	94.9%	94.9%	94.9%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,864.00	98.6%	97.6%	93.9%	98.6%	95.3%	90.8%	94.1%	96.0%	97.4%	96.1%	98.6%	100.0%
7	パークアクセス白金台	4,704.44	4,546.72	96.6%	97.6%	97.9%	95.7%	95.7%	97.6%	94.3%	94.9%	97.2%	96.5%	93.6%	93.8%
8	パークアクセス文京ステージ	6,078.93	6,002.23	98.7%	100.0%	100.0%	99.0%	97.8%	98.0%	94.9%	98.4%	97.6%	97.4%	97.2%	98.2%
9	パークアクセス月島	1,383.99	1,333.97	96.4%	96.4%	93.2%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	97.1%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクセス大塚	2,606.37	2,606.37	100.0%	98.0%	96.5%	97.2%	95.2%	95.7%	91.9%	96.7%	98.6%	96.3%	96.3%	96.7%
11	パークアクセス南麻布	3,938.14	3,823.44	97.1%	98.5%	98.8%	98.5%	100.0%	100.0%	96.7%	98.1%	98.2%	100.0%	98.5%	98.5%
12	パークアクセス渋谷	—	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,864.19	98.4%	98.7%	98.2%	98.0%	98.3%	97.3%	96.3%	95.7%	98.0%	97.3%	96.3%	97.9%
14	パークアクセス浜松町	2,426.45	2,344.69	96.6%	97.8%	97.9%	96.6%	93.4%	95.7%	93.4%	96.6%	95.4%	95.4%	96.5%	98.8%
15	パークアクセス本郷の社	3,317.94	3,275.02	98.7%	98.7%	97.5%	97.5%	99.0%	98.1%	98.1%	96.8%	95.9%	95.8%	97.4%	100.0%
16	パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,628.09	97.0%	97.9%	97.5%	99.0%	96.8%	96.5%	100.0%	98.1%	100.0%	98.2%	97.9%	100.0%
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	2,054.46	100.0%	96.0%	94.3%	94.3%	94.2%	98.2%	96.5%	96.5%	98.2%	93.1%	94.9%	97.7%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,906.71	99.0%	98.2%	97.2%	97.4%	95.9%	95.9%	96.1%	96.6%	96.9%	95.1%	96.5%	98.0%
19	パークアクセス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	100.0%	96.1%	98.5%	94.6%	97.7%	97.7%	97.7%	95.3%	100.0%	95.4%	100.0%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.3%	96.7%	93.4%	96.6%	91.5%	91.7%	93.3%	98.3%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,124.99	97.8%	98.5%	95.5%	99.3%	95.3%	94.8%	93.8%	94.1%	97.0%	96.0%	99.0%	97.9%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,258.37	98.7%	97.4%	98.7%	98.6%	100.0%	97.7%	97.7%	95.4%	94.1%	95.4%	97.3%	97.7%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,962.68	98.8%	96.3%	96.4%	98.6%	98.4%	97.0%	98.4%	98.8%	98.8%	94.1%	94.5%	98.5%
24	パークキューブ上野	3,041.61	3,010.81	99.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.8%	99.0%	97.9%	99.0%	96.8%	97.8%	93.5%	98.9%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,886.82	100.0%	98.5%	93.8%	93.8%	95.4%	95.4%	95.4%	95.4%	95.4%	95.4%	96.9%	95.4%
29	パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	98.3%	94.8%	93.3%	91.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
30	パークアクセス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	97.3%	95.6%	98.5%	99.0%	97.4%	97.9%	96.3%	96.7%	98.4%	98.8%	96.5%
31	パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	93.4%	96.4%	97.1%	97.1%	100.0%
32	パークアクセス東陽町	5,412.40	5,373.65	99.3%	99.3%	97.1%	97.9%	98.6%	97.2%	95.0%	97.1%	96.4%	95.7%	97.1%	100.0%
33	パークアクセス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	100.0%	96.4%	94.5%	98.3%	96.6%	96.6%	94.7%	94.7%	94.7%	91.9%	96.5%
34	パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	97.2%	98.4%	97.0%	96.1%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,999.83	100.0%	99.0%	98.6%	98.6%	97.6%	97.1%	98.6%	97.1%	97.8%	97.5%	97.4%	95.4%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,887.47	97.8%	100.0%	97.5%	100.0%	97.1%	97.5%	95.0%	97.5%	97.5%	97.1%	97.1%	97.2%
41	パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,783.96	94.6%	95.8%	94.4%	94.4%	93.3%	96.3%	97.7%	100.0%	100.0%	98.6%	94.7%	98.7%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,252.29	98.8%	97.9%	97.4%	95.8%	96.7%	97.1%	98.1%	96.2%	96.6%	94.9%	97.6%	98.5%

物件別稼働率推移 (2/4)

物件番号	物件名称	第22期							第21期						
		2017年 2月末			2017年 1月末	2016年 12月末	2016年 11月末	2016年 10月末	2016年 9月末	2016年 8月末	2016年 7月末	2016年 6月末	2016年 5月末	2016年 4月末	2016年 3月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率										
43	パークキューブ学芸大学	957.88	920.17	96.1%	100.0%	100.0%	91.4%	91.4%	91.4%	96.2%	92.5%	92.5%	100.0%	94.6%	95.2%
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,460.46	96.6%	97.1%	97.3%	97.3%	95.9%	98.6%	98.6%	96.6%	98.6%	98.2%	98.2%	100.0%
46	パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,409.99	98.2%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	94.6%	94.6%	92.7%	96.4%	98.2%
47	パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,262.57	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	96.3%	96.3%	96.3%	92.6%	92.0%	95.1%	97.1%
48	パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,347.40	99.2%	97.8%	96.4%	97.3%	96.2%	95.1%	95.6%	96.5%	97.6%	95.3%	95.2%	98.3%
51	パークアクシス亀戸	3,986.78	3,882.76	97.4%	96.7%	93.1%	97.4%	95.7%	94.4%	96.8%	94.1%	95.6%	97.3%	97.1%	100.0%
52	パークアクシス方南町	1,231.08	1,188.39	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
53	パークアクシス板橋	2,567.96	2,492.96	97.1%	95.9%	91.8%	95.9%	97.3%	98.3%	100.0%	96.4%	94.2%	94.2%	95.5%	98.8%
54	パークアクシス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	97.3%	95.9%	97.3%	94.7%	95.2%	98.1%	98.8%
55	パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,395.09	95.3%	95.3%	86.3%	86.3%	89.0%	89.0%	89.0%	89.0%	86.7%	89.0%	89.0%	84.2%
59	パークアクシス豊洲	25,537.94	24,828.29	97.2%	96.0%	95.9%	95.5%	95.7%	96.9%	97.9%	96.6%	96.8%	95.9%	97.1%	98.0%
60	パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,365.58	97.9%	96.8%	97.9%	97.9%	96.7%	96.7%	97.8%	98.9%	97.9%	96.7%	94.6%	100.0%
61	パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,979.22	96.6%	97.9%	96.5%	93.6%	95.6%	97.1%	97.2%	91.8%	96.0%	95.9%	97.3%	96.6%
62	パークアクシス住吉	1,785.72	1,746.44	97.8%	93.4%	96.4%	97.8%	96.4%	100.0%	98.6%	95.1%	93.7%	97.3%	98.6%	97.8%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,599.82	100.0%	98.6%	97.7%	97.9%	97.9%	96.8%	96.1%	96.9%	97.9%	97.9%	95.4%	97.1%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,892.81	94.2%	94.2%	96.9%	95.3%	94.4%	93.6%	97.6%	96.8%	97.6%	97.4%	97.6%	98.4%
68	パークアクシス蒲田杏番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	95.7%	97.1%	98.6%	98.6%	100.0%	98.6%	100.0%	98.0%	92.1%	95.7%	98.4%
70	パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	96.2%	94.3%	94.3%	98.0%	94.3%	98.0%
72	パークアクシス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
74	パークアクシス板橋本町武番館	3,661.58	3,521.25	96.2%	96.7%	96.7%	96.7%	96.8%	96.7%	96.7%	92.0%	97.4%	96.7%	95.4%	95.5%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	17,071.30	96.7%	96.8%	96.6%	97.2%	96.9%	96.7%	96.4%	96.2%	96.6%	96.0%	95.6%	96.1%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,636.67	100.0%	98.9%	99.5%	99.5%	99.5%	100.0%	100.0%	98.4%	98.1%	98.5%	98.8%	99.1%
86	パークキューブ笹塚	2,416.00	2,355.76	97.5%	98.3%	98.3%	98.3%	99.2%	96.4%	96.4%	95.6%	96.7%	98.3%	96.2%	96.2%
88	パークアクシス東十条	2,893.54	2,829.19	97.8%	97.5%	96.6%	94.2%	93.3%	95.0%	94.7%	95.5%	94.2%	96.0%	99.1%	94.7%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	94.1%	94.1%	97.2%	97.2%	94.3%	97.1%	97.0%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,936.49	96.5%	96.8%	95.5%	97.5%	97.8%	94.1%	95.3%	99.0%	97.2%	96.3%	97.1%	96.5%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,235.33	100.0%	96.8%	98.3%	98.3%	98.1%	97.6%	95.3%	94.1%	94.3%	95.4%	97.4%	98.3%
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,315.72	98.7%	100.0%	98.8%	92.4%	91.2%	96.4%	96.4%	97.6%	97.3%	97.2%	97.6%	97.6%
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,637.03	96.6%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	96.6%	93.3%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
97	パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.3%	94.9%	92.2%	88.1%	97.7%	100.0%
98	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	98.0%	97.0%	100.0%	100.0%	95.3%	93.3%
99	パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,265.00	97.4%	94.9%	96.1%	96.1%	97.6%	98.7%	97.8%	98.9%	97.5%	96.5%	96.5%	100.0%
100	パークアクシス上野	1,992.29	1,941.64	97.5%	96.2%	98.7%	98.7%	93.3%	94.6%	95.8%	94.6%	97.9%	97.9%	100.0%	97.9%

物件別稼働率推移 (3/4)

物件番号	物件名称	第22期								第21期					
		2017年 2月末			2017年 1月末	2016年 12月末	2016年 11月末	2016年 10月末	2016年 9月末	2016年 8月末	2016年 7月末	2016年 6月末	2016年 5月末	2016年 4月末	2016年 3月末
		賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率	稼働率										
101	パークアクセス秋葉原East	1,890.20	1,864.17	98.6%	97.2%	95.8%	95.9%	97.2%	98.6%	98.6%	95.1%	97.9%	96.5%	93.0%	97.2%
103	パークアクセス茅場町	2,355.07	2,246.75	95.4%	100.0%	98.3%	100.0%	94.5%	96.2%	98.9%	93.8%	96.6%	94.9%	100.0%	95.7%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,085.62	100.0%	95.0%	93.1%	96.3%	96.3%	96.3%	97.6%	98.8%	94.8%	97.6%	97.5%	97.5%
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,581.09	100.0%	98.8%	96.6%	95.6%	95.4%	97.9%	97.9%	93.5%	93.6%	95.5%	93.8%	97.4%
106	パークキューブ亀戸	4,442.09	4,342.81	97.8%	97.2%	97.7%	96.2%	97.9%	97.8%	96.5%	95.1%	94.3%	93.4%	94.5%	98.3%
108	パークアクセス新御徒町East	1,847.01	1,795.33	97.2%	91.1%	95.2%	90.1%	90.1%	97.3%	97.6%	94.9%	100.0%	94.2%	94.2%	97.2%
110	パークアクセス日本橋本町	1,808.12	1,705.56	94.3%	96.0%	98.3%	97.4%	94.0%	95.2%	97.8%	97.4%	100.0%	100.0%	93.9%	98.4%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,166.20	97.3%	97.2%	96.1%	96.5%	97.1%	95.9%	95.7%	94.3%	93.5%	93.2%	93.4%	96.4%
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,177.00	97.5%	96.8%	97.2%	97.1%	94.2%	97.1%	95.7%	96.8%	98.0%	98.2%	98.6%	99.6%
113	パークアクセス芝浦	1,273.60	1,236.48	97.1%	100.0%	98.0%	98.0%	93.8%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	95.8%	98.0%	98.0%
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	98.3%	96.4%	93.5%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,441.83	96.9%	96.9%	96.2%	96.3%	95.9%	96.4%	98.0%	96.5%	96.6%	92.7%	93.1%	97.0%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,690.95	94.3%	92.0%	97.1%	97.1%	98.6%	97.1%	94.9%	98.6%	98.6%	98.6%	93.0%	98.6%
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,610.49	1,610.49	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	98.4%	98.4%	100.0%	98.4%	96.8%	88.1%	97.1%
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,621.94	1,595.94	98.4%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	91.0%	89.4%	—
121	パークアクセス東上野	1,460.10	1,408.94	96.5%	98.2%	93.5%	93.5%	93.5%	97.0%	97.0%	97.0%	100.0%	96.5%	90.4%	—
東京23区小計		367,768.27	358,426.43	97.5%	96.9%	96.5%	96.8%	96.5%	96.6%	96.6%	96.2%	96.4%	95.8%	96.0%	97.2%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,015.30	97.8%	96.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
40	パークアクセス西船橋	2,074.35	2,046.30	98.6%	97.2%	98.7%	98.7%	98.5%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	97.3%	96.0%	98.5%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,682.68	99.1%	97.3%	96.4%	96.4%	95.4%	93.5%	95.4%	93.6%	91.7%	92.6%	97.2%	98.2%
67	パークアクセス千葉新町	3,318.15	3,079.20	92.8%	94.9%	95.8%	98.4%	99.1%	99.1%	97.4%	98.2%	97.5%	92.5%	93.5%	98.5%
69	パークアクセス千葉	2,270.32	2,171.01	95.6%	93.4%	92.3%	95.7%	94.6%	97.8%	93.4%	94.5%	94.5%	95.6%	98.8%	100.0%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,198.66	93.2%	92.4%	96.6%	97.5%	96.6%	98.3%	98.3%	100.0%	99.2%	98.3%	96.6%	99.2%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,947.00	96.4%	97.1%	97.8%	97.8%	97.8%	95.5%	93.3%	95.5%	97.1%	97.8%	95.6%	96.3%
102	パークアクセス横浜反町公園	1,682.46	1,650.19	98.1%	98.0%	96.6%	98.6%	98.5%	98.6%	98.6%	98.6%	96.6%	94.7%	93.2%	100.0%
109	パークアクセス横浜山下町	2,325.92	2,195.77	94.4%	95.6%	95.4%	96.7%	95.7%	94.6%	96.7%	96.3%	96.9%	95.8%	95.3%	93.4%
その他東京圏小計		22,876.13	21,986.11	96.1%	95.7%	96.4%	97.5%	97.5%	97.3%	96.5%	97.2%	97.0%	96.1%	96.3%	97.9%
27	パークアクセス名駅南	5,565.13	5,491.81	98.7%	98.1%	96.1%	96.8%	98.3%	92.1%	95.1%	94.7%	97.9%	95.8%	95.1%	98.7%
35	パークアクセス丸の内	3,821.75	3,821.75	100.0%	98.5%	100.0%	98.7%	97.8%	93.0%	93.2%	92.5%	88.3%	88.4%	91.0%	98.1%
36	パークアクセス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	98.9%	97.5%	97.6%	97.4%	96.4%	97.3%	97.9%	97.6%	98.4%	96.2%	100.0%
37	パークアクセス博多駅南	4,668.29	4,668.29	100.0%	99.3%	99.5%	97.2%	97.8%	98.1%	98.8%	100.0%	98.3%	100.0%	98.3%	98.8%
45	パークアクセス中具服町	2,707.88	2,635.33	97.3%	94.6%	96.4%	97.3%	97.3%	95.5%	96.4%	97.3%	97.3%	94.6%	92.0%	97.3%
49	パークアクセス白壁	4,735.89	4,602.56	97.2%	93.7%	95.8%	96.8%	95.7%	90.6%	88.6%	86.6%	88.1%	88.1%	89.5%	92.2%
50	パークアクセス仙台	8,843.17	8,665.49	98.0%	98.9%	99.6%	98.8%	98.7%	98.9%	99.5%	99.2%	96.6%	95.6%	96.3%	99.0%

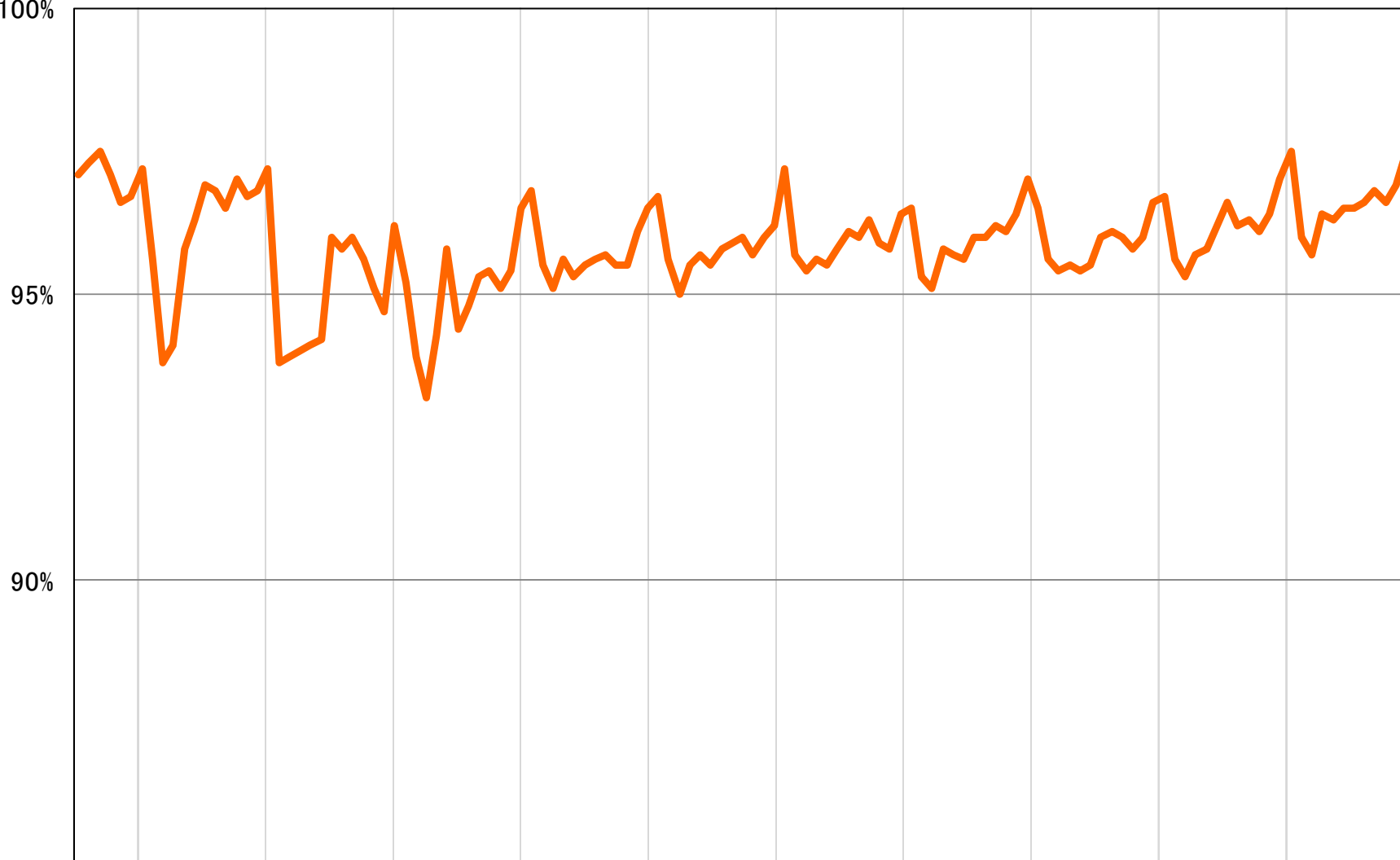
物件別稼働率推移 (4/4)

物件番号	物件名称	第22期								第21期					
		2017年 2月末			2017年 1月末	2016年 12月末	2016年 11月末	2016年 10月末	2016年 9月末	2016年 8月末	2016年 7月末	2016年 6月末	2016年 5月末	2016年 4月末	2016年 3月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率										
56	パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,461.85	100.0%	98.1%	99.1%	99.1%	96.2%	98.1%	98.9%	99.3%	98.6%	96.5%	94.1%	99.0%
57	パークアクシス高宮東	2,289.21	2,247.59	98.2%	94.4%	94.4%	93.4%	97.1%	98.2%	98.9%	97.4%	98.4%	95.3%	94.2%	98.4%
58	パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,532.27	96.0%	94.5%	92.6%	91.9%	93.3%	96.7%	95.4%	96.7%	93.9%	91.2%	90.4%	97.2%
65	パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,685.13	98.8%	97.6%	98.8%	97.6%	98.8%	96.4%	96.4%	96.4%	92.0%	90.8%	93.0%	93.2%
71	パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	4,149.36	96.3%	96.3%	94.7%	94.0%	93.0%	90.6%	89.0%	90.7%	90.0%	91.4%	99.3%	100.0%
73	パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,505.39	91.0%	91.0%	90.3%	90.3%	90.3%	89.6%	91.5%	89.5%	93.0%	95.3%	97.2%	100.0%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,626.45	98.8%	94.3%	89.4%	88.7%	89.2%	92.3%	92.1%	92.1%	96.5%	90.4%	94.8%	96.9%
地方主要都市小計		65,085.92	63,566.94	97.7%	96.4%	95.9%	95.5%	95.7%	94.8%	95.1%	95.1%	94.7%	93.6%	94.4%	97.8%
「賃貸住宅」合計		455,730.32	443,979.48	97.4%	96.8%	96.4%	96.7%	96.4%	96.4%	96.3%	96.1%	96.2%	95.5%	95.8%	97.3%
76	ドミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学伸寮	2,785.40	2,785.40	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	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	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	ドミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	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	1,564.40	1,564.40	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	4,063.47	4,063.47	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	ドミー西荻窪	1,181.91	1,181.91	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「その他アコモデーション資産」合計		23,884.17	23,884.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		479,614.49	467,863.65	97.5%	96.9%	96.6%	96.8%	96.6%	96.5%	96.5%	96.3%	96.4%	95.7%	96.0%	97.5%

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。
 また、「その他アコモデーション資産」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
100%



	第2期 (2007年2月期)	第3期 (2007年8月期)	第4期 (2008年2月期)	第5期 (2008年8月期)	第6期 (2009年2月期)	第7期 (2009年8月期)	第8期 (2010年2月期)	第9期 (2010年8月期)	第10期 (2011年2月期)	第11期 (2011年8月期)	第12期 (2012年2月期)	第13期 (2012年8月期)	第14期 (2013年2月期)	第15期 (2013年8月期)	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第21期 (2016年8月期)	第22期 (2017年2月期)
月末稼働率の期中平均	97.1%	95.4%	96.8%	94.3%	95.6%	94.5%	95.4%	95.6%	95.8%	95.7%	95.9%	95.9%	96.1%	95.7%	96.3%	95.7%	96.1%	95.9%	96.4%	96.4%	96.8%

※ 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)を集計しています。

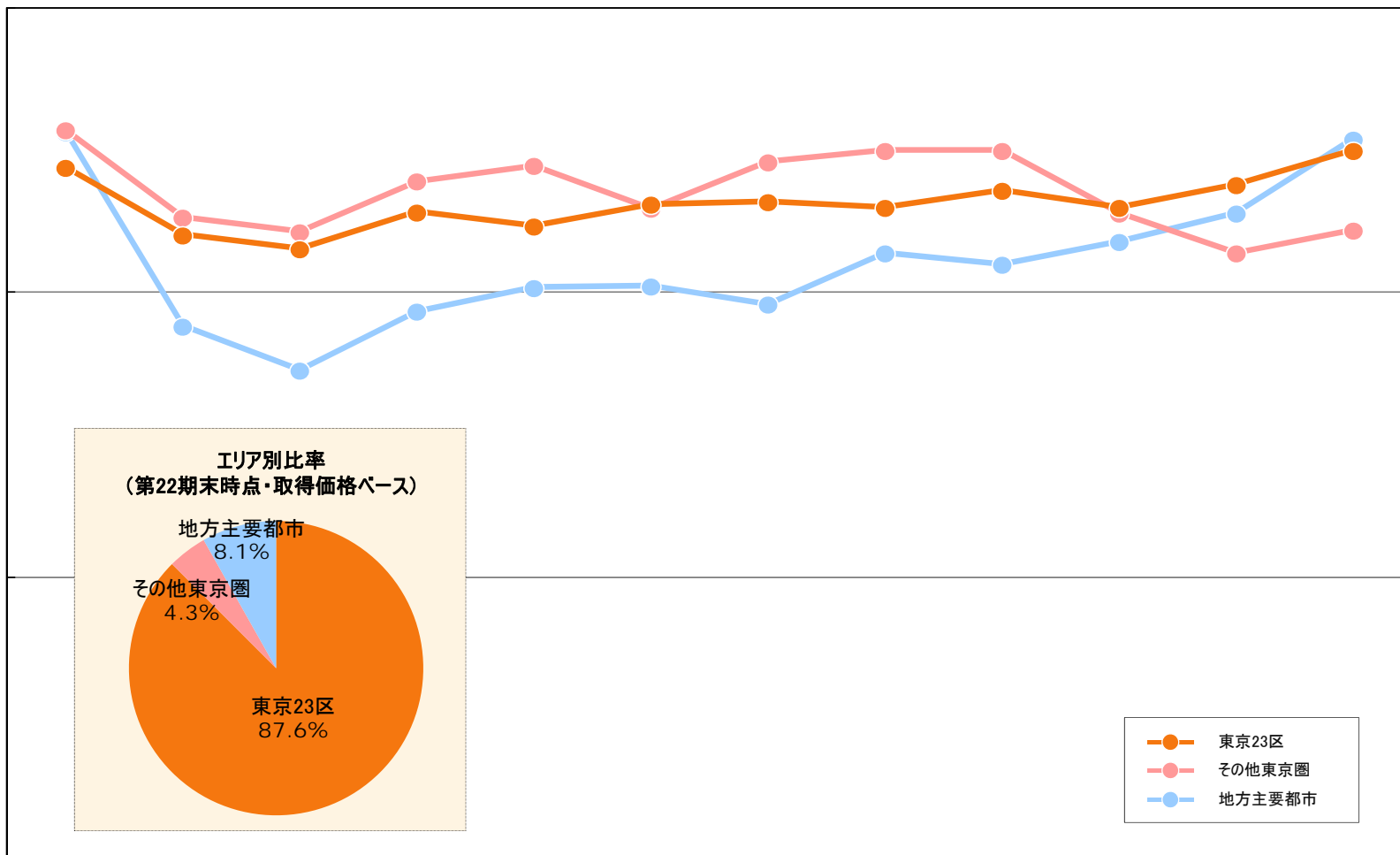
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率

100%

95%

90%

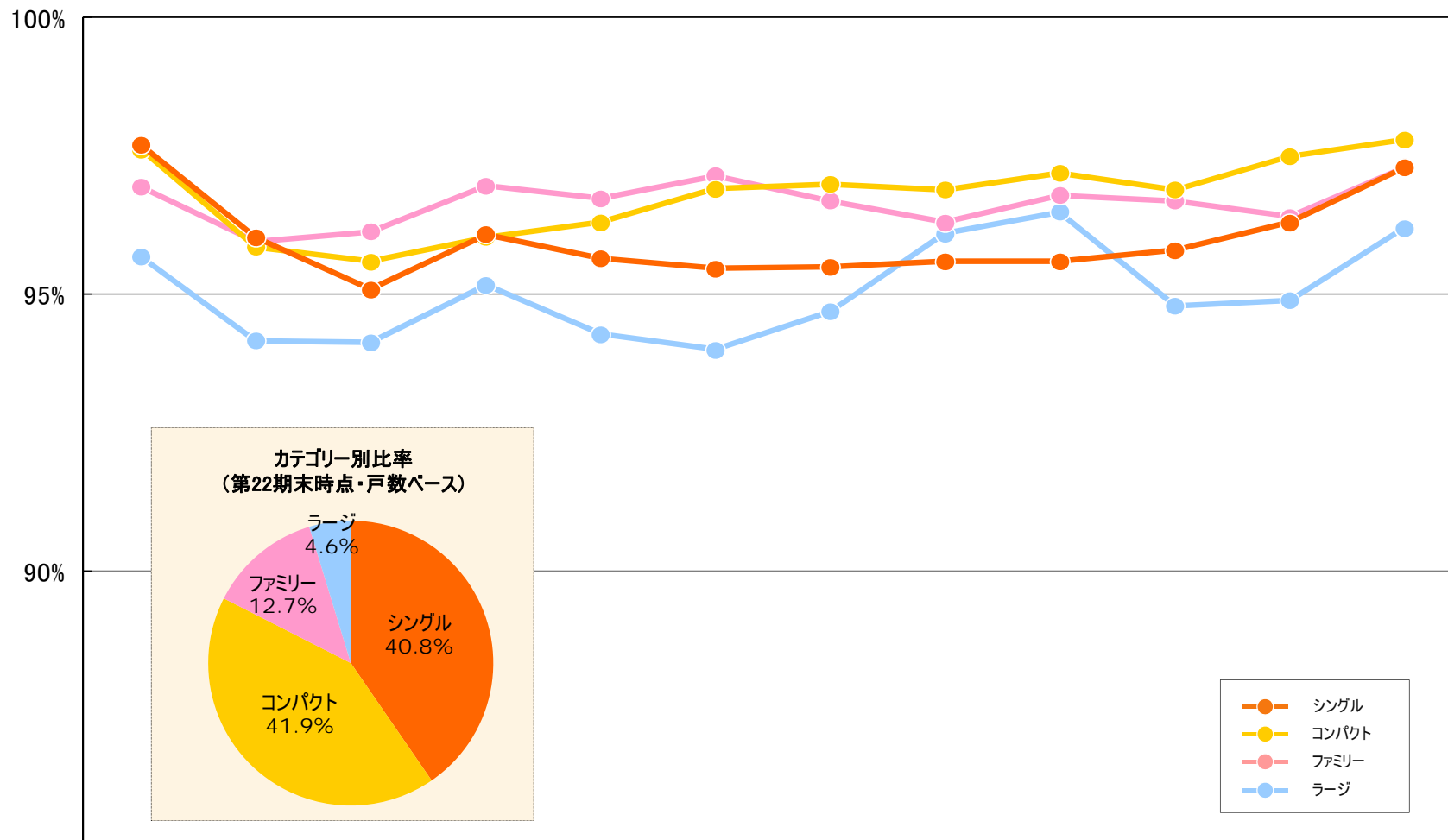


	第21期						第22期					
	2016年3月末	2016年4月末	2016年5月末	2016年6月末	2016年7月末	2016年8月末	2016年9月末	2016年10月末	2016年11月末	2016年12月末	2017年1月末	2017年2月末
東京23区	97.2%	96.0%	95.8%	96.4%	96.2%	96.6%	96.6%	96.5%	96.8%	96.5%	96.9%	97.5%
その他東京圏	97.9%	96.3%	96.1%	97.0%	97.2%	96.5%	97.3%	97.5%	97.5%	96.4%	95.7%	96.1%
地方主要都市	97.8%	94.4%	93.6%	94.7%	95.1%	95.1%	94.8%	95.7%	95.5%	95.9%	96.4%	97.7%

※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



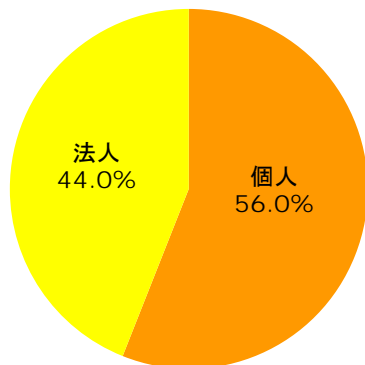
	第21期						第22期					
	2016年3月末	2016年4月末	2016年5月末	2016年6月末	2016年7月末	2016年8月末	2016年9月末	2016年10月末	2016年11月末	2016年12月末	2017年1月末	2017年2月末
シングル	97.7%	96.0%	95.1%	96.1%	95.7%	95.5%	95.5%	95.6%	95.6%	95.8%	96.3%	97.3%
コンパクト	97.6%	95.9%	95.6%	96.0%	96.3%	96.9%	97.0%	96.9%	97.2%	96.9%	97.5%	97.8%
ファミリー	97.0%	95.9%	96.1%	97.0%	96.7%	97.2%	96.7%	96.3%	96.8%	96.7%	96.4%	97.3%
ラージ	95.7%	94.2%	94.1%	95.2%	94.3%	94.0%	94.7%	96.1%	96.5%	94.8%	94.9%	96.2%

※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

「賃貸住宅」の入居者分析

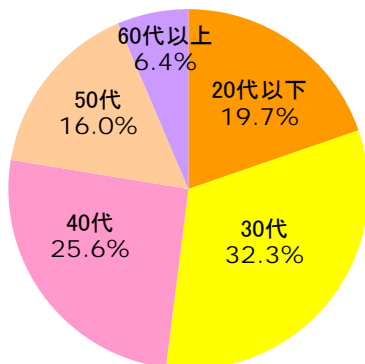
1

契約形態比率



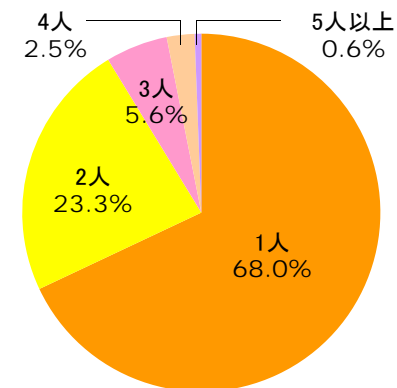
2

年齢比率



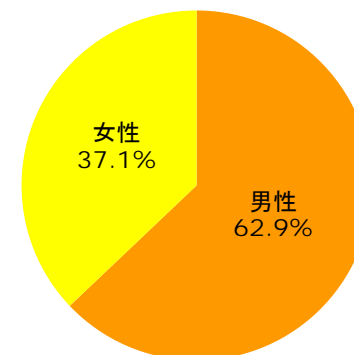
3

入居人数比率



4

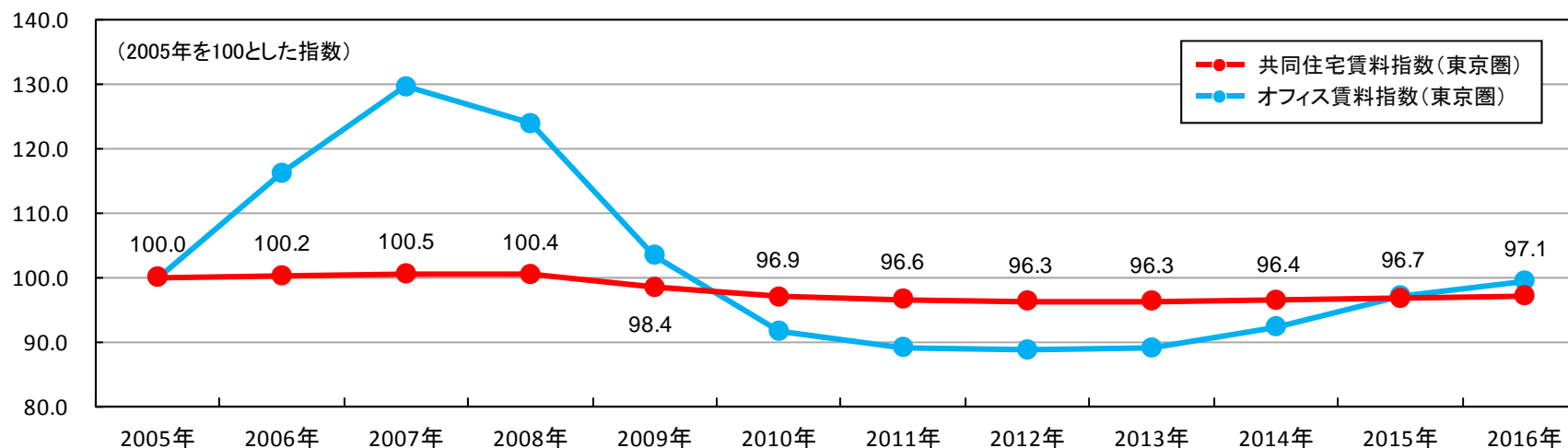
1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
※ 上記は2017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、「その他アコモデーション資産」を含みません。

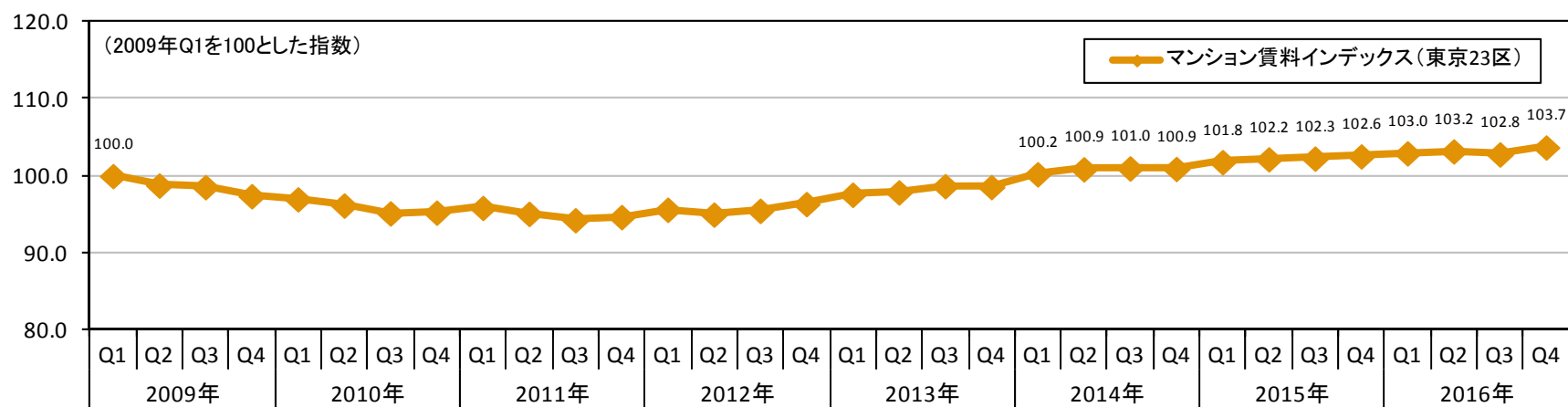
Appendix (2) : 事業環境

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」

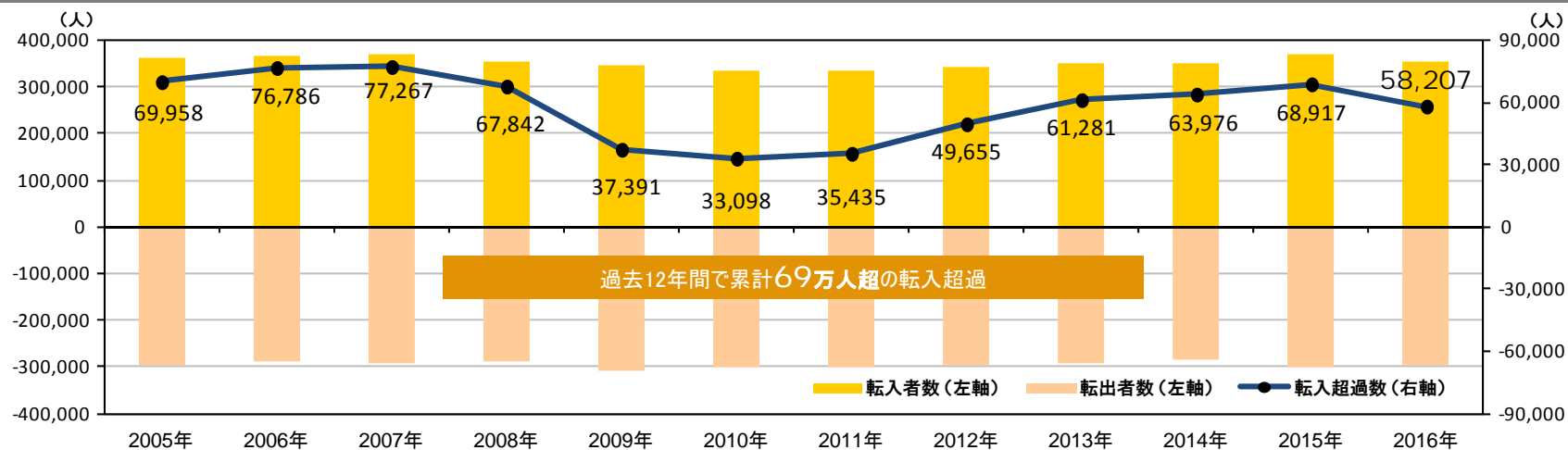
東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続



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

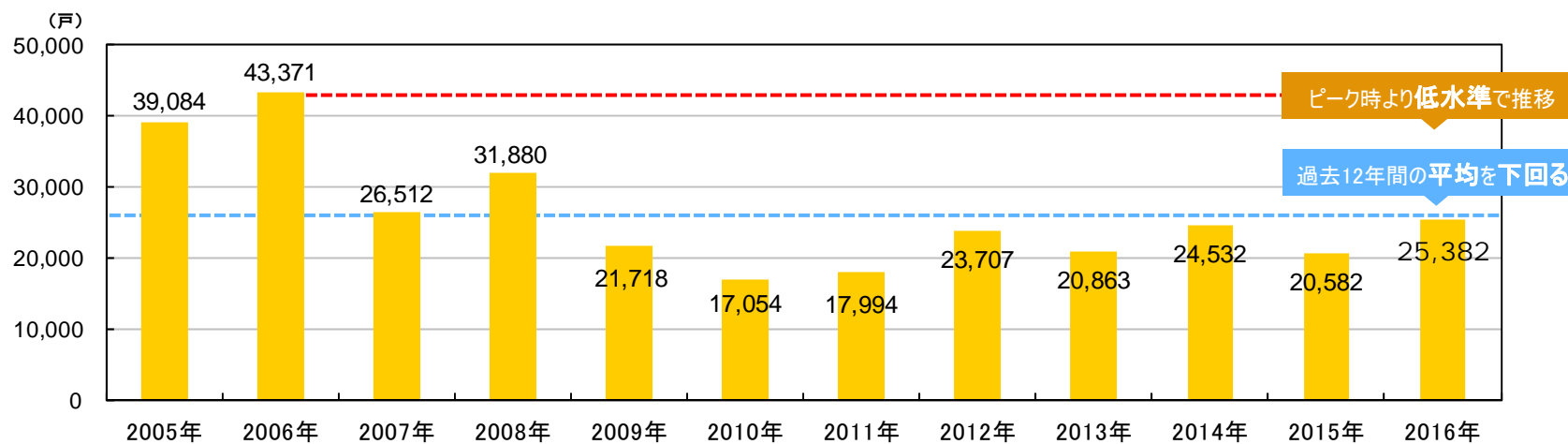
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



出所：東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移

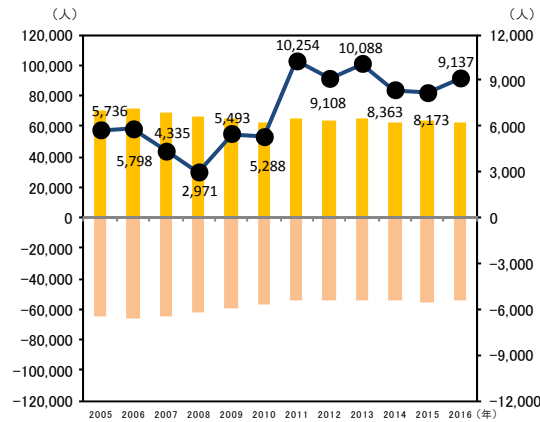


出所：国土交通省総合政策局建設統計室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

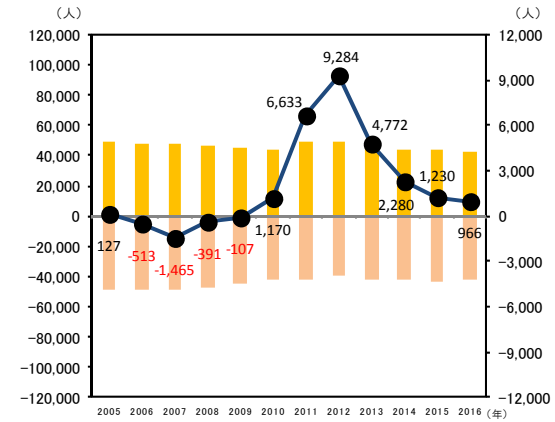
地方都市における「賃貸住宅」の需要

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

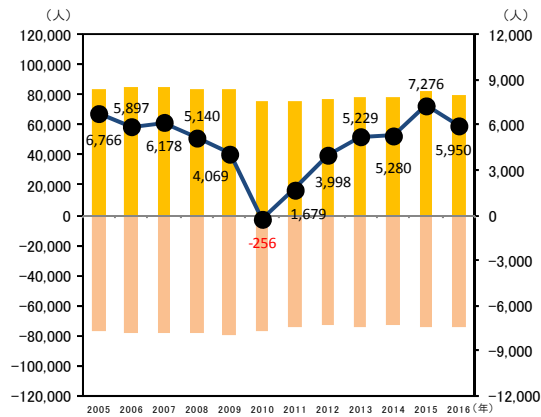
札幌市



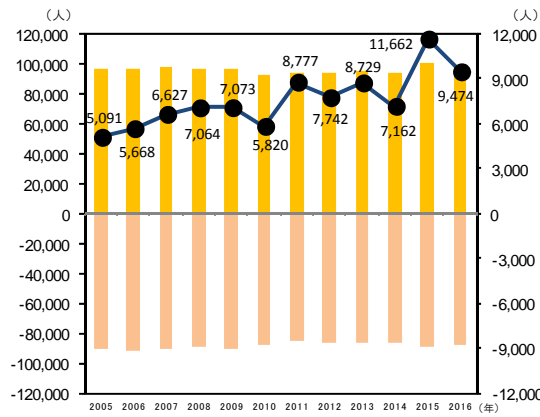
仙台市



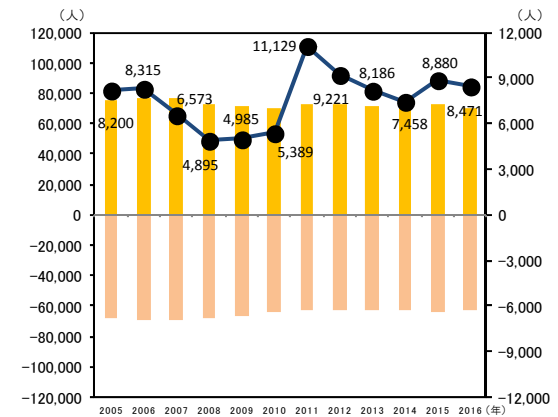
名古屋市



大阪市



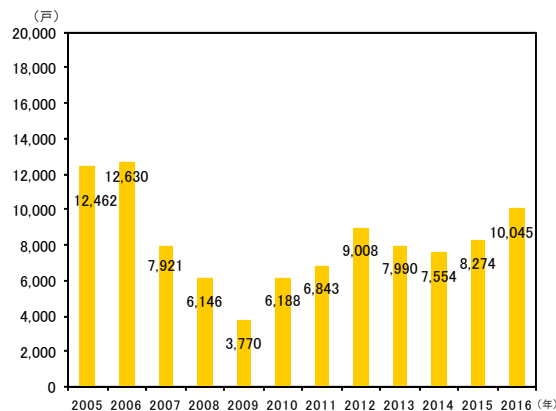
福岡市



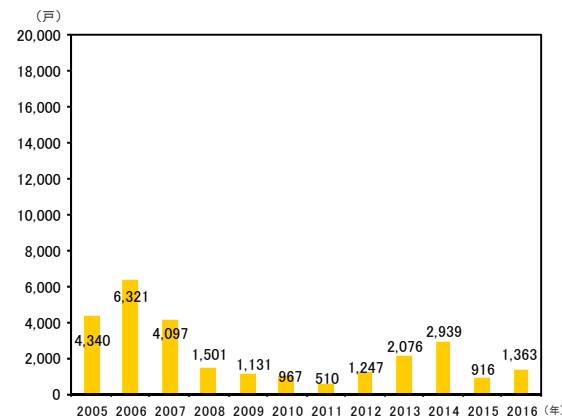
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

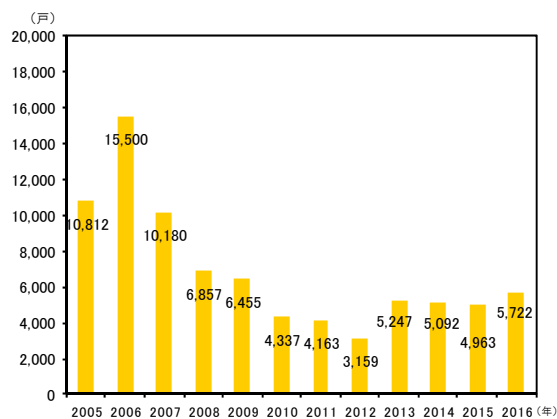
札幌市



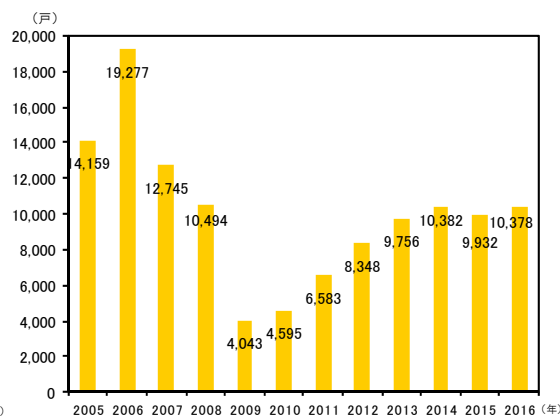
仙台市



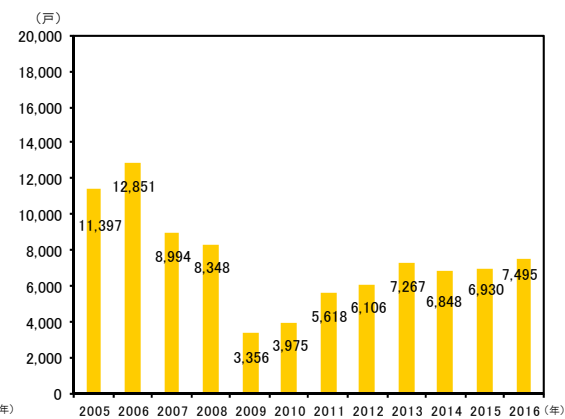
名古屋市



大阪市

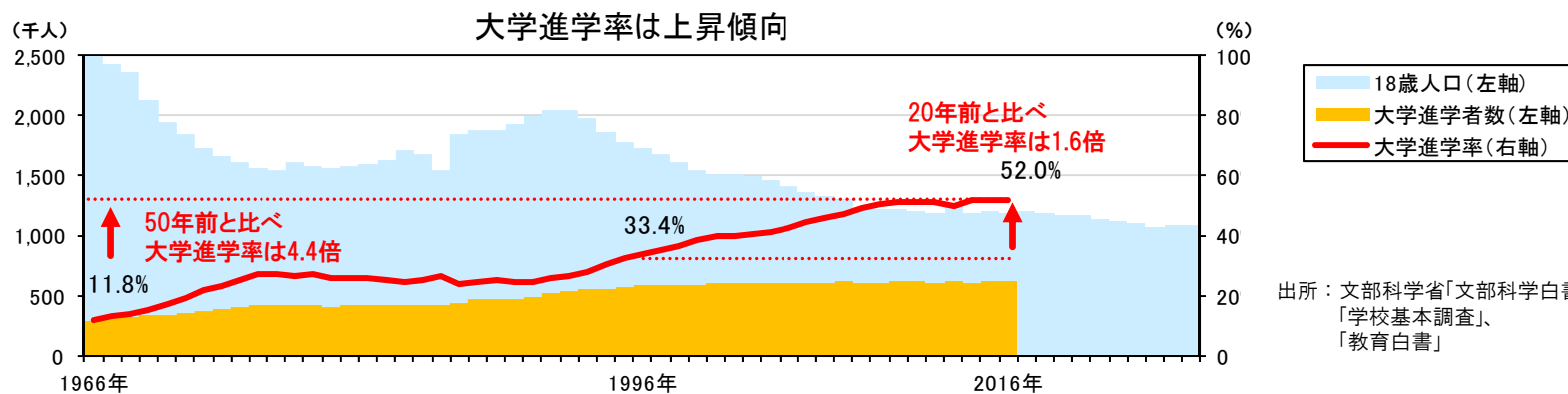


福岡市

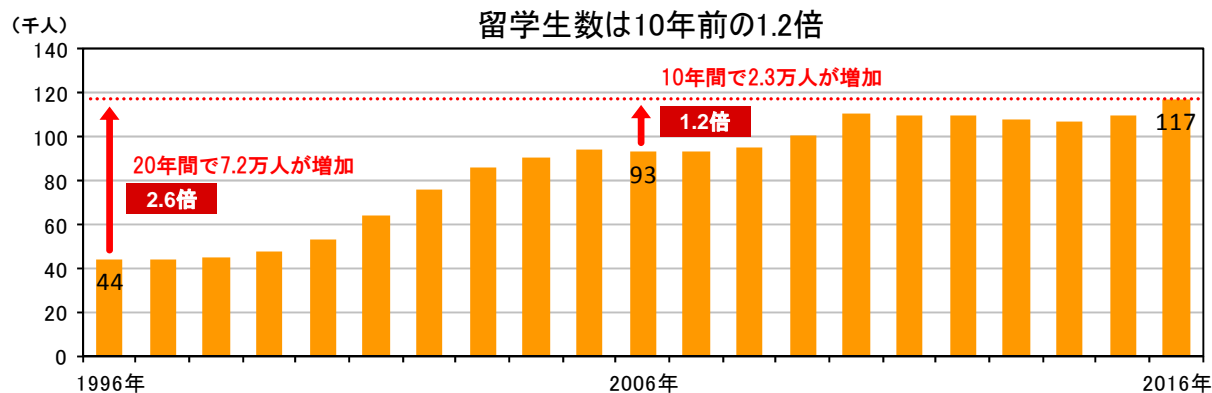


出所：国土交通省総合政策局建設統計室「住宅着工統計」（鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造）

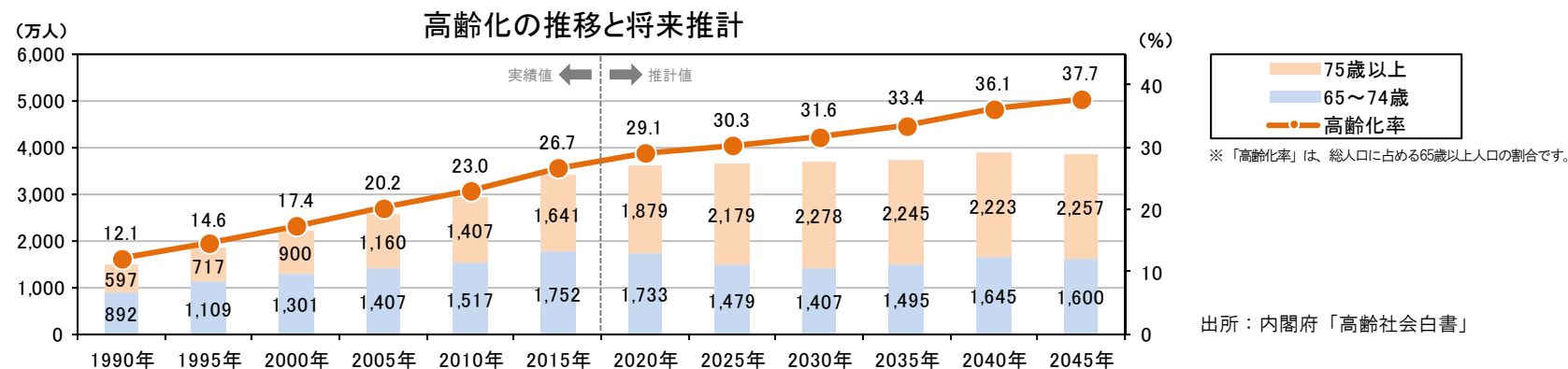
「その他アコモデーション資産」の事業環境



出所：文部科学省「文部科学白書」
「学校基本調査」、
「教育白書」



出所：文部科学省「文部科学統計要覧」
「文部統計要覧」
独立行政法人日本学生支援機構
「外国人留学生在籍状況調査結果」



出所：内閣府「高齢社会白書」

Appendix (3) : 財務データの詳細

有利子負債の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社七十七銀行	2017.02.28	2,000	0.06000%	2017.03.31	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	信金中央金庫	2017.02.28	2,000	0.06000%	2017.03.31			
	株式会社みずほ銀行	2017.02.28	2,000	0.06000%	2017.03.31			
	小計		6,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2011.08.12	5,000	1.15750%	2018.08.13	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2012.08.31	5,500	0.90500%	2020.02.28			
		2014.05.28	3,000	0.65750%	2021.05.28			
		2014.05.30	2,000	0.45125%	2019.05.31			
		2014.09.30	4,000	0.32000%	2018.09.28			
		2014.11.28	2,000	0.51375%	2021.11.30			
		2016.07.29	1,500	0.16500% ※3	2029.07.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2011.08.12	3,500	0.98000%	2017.08.14			
		2014.09.30	2,000	0.44625%	2020.09.30			
	日本生命保険相互会社	2011.02.28	1,000	1.46500%	2018.02.28			
		2013.11.29	2,000	0.93375%	2022.11.30			
		2014.05.30	3,000	0.98750%	2024.05.31			
		2014.11.28	1,000	0.51375%	2021.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2010.10.18	5,000	1.15800%	2017.10.18			
		2011.12.21	2,000	1.04300%	2018.12.21			
		2012.04.11	3,000	1.03300%	2019.04.11			
		2013.04.11	3,000	1.05400%	2023.04.11			
		2013.08.06	2,500	1.32900%	2024.02.06			
		2013.08.06	2,500	1.39800%	2024.08.06			
		2014.04.01	2,500	1.17750%	2025.04.01			
		2016.06.30	2,000	0.18248%	2027.12.30			
	株式会社八十二銀行	2012.09.14	1,000	0.54200%	2017.09.14			
		2013.05.31	1,500	0.81500%	2019.05.31			
		2014.04.11	1,000	0.63900%	2021.04.09			
	株式会社みずほ銀行	2011.04.19	1,000	1.47000%	2018.04.19			
		2011.10.31	3,000	0.89000%	2017.10.31			
		2012.12.14	2,000	0.72250%	2020.06.15			
	株式会社中国銀行	2013.11.29	2,000	0.82500%	2021.11.30			
		2015.07.31	2,000	0.55000%	2023.07.31			
	株式会社新生銀行	2016.05.31	2,000	0.21880%	2026.05.29			
2013.07.19		1,000	1.22500%	2023.01.19				
2014.05.28		1,000	0.65750%	2021.05.28				
		2014.05.28	1,000	0.99250%	2024.05.28			

信金中央金庫	2012.10.12	3,000	0.61750%	2018.10.12	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	2017.01.31	2,000	0.38880%	2027.01.29			
株式会社福岡銀行	2012.10.31	2,000	0.55000%	2018.04.27			
	2013.07.08	1,000	0.82687%	2020.01.08			
	2013.10.28	2,500	0.59437%	2020.04.28			
	2017.02.20	2,000	0.43500%	2027.02.26			
	2011.04.25	3,000	1.23000%	2017.04.25			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2013.03.15	2,000	0.67000%	2020.03.16			
	2013.03.15	4,000	0.72750%	2020.09.15			
	2013.08.23	1,000	0.96250%	2021.08.23			
	2014.03.07	3,000	0.79375%	2022.03.07			
	2014.03.07	3,000	0.85500%	2022.09.07			
	2014.05.30	3,000	0.76500%	2022.05.31			
	2014.10.01	2,000	0.53250%	2021.10.01			
	2014.10.01	3,000	0.62125%	2022.10.03			
農林中央金庫	2013.11.29	3,000	0.69500%	2020.11.30			
	2014.12.30	2,000	0.43250%	2021.12.30			
株式会社りそな銀行	2011.04.01	2,000	1.17750%	2017.04.03			
	2012.12.14	3,000	0.62625%	2019.12.16			
みずほ信託銀行株式会社	2013.06.14	1,000	1.04000%	2021.06.14			
	2013.06.14	1,000	1.15750%	2022.06.14			
	2013.08.23	1,000	1.02438%	2022.02.23			
	2013.08.23	1,000	1.08625%	2022.08.23			
株式会社山口銀行	2013.06.14	1,000	1.26000%	2023.06.14			
	2013.07.19	1,000	1.28125%	2023.07.19			
	2014.05.30	1,000	0.98750%	2024.05.31			
株式会社第四銀行	2013.10.28	2,000	0.59437%	2020.04.28			
	2014.12.30	1,000	0.40062%	2021.06.30			
	2016.07.29	1,000	0.09000%	2021.07.30			
三井生命保険株式会社	2014.03.28	1,000	1.04375%	2024.03.28			
株式会社足利銀行	2014.06.30	2,000	0.33375%	2019.06.30			
大同生命保険株式会社	2014.06.30	1,000	0.57875%	2021.06.30			
太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	0.64750%	2024.12.30			
株式会社伊予銀行	2016.09.30	1,000	0.09000%	2022.03.31			
小計		141,000					
借入金合計		147,000					
有利子負債合計		147,000					

※ 2017年2月28日時点

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

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

※3 当該借入の利率は2017年2月28日から2017年3月30日まで適用されるものです。

各物件の鑑定評価 (1/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期				第22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	32,056	28,200	4.2%	▲3,856	32,039	28,200	4.2%	▲3,839	-	17
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,551	1,910	4.2%	358	1,542	1,910	4.2%	367	-	9
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,975	3,020	4.1%	44	2,961	3,030	4.1%	68	-	24
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,596	1,630	4.1%	33	1,588	1,630	4.1%	41	-	7
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,261	1,480	4.4%	218	1,253	1,520	4.3%	266	▲0.1%	47
7	パークアクセス白金台	5,140	4,753	5,110	4.2%	356	4,733	5,250	4.1%	516	▲0.1%	159
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	4,100	4,590	4.4%	489	4,081	4,710	4.3%	628	▲0.1%	139
9	パークアクセス月島	930	841	1,080	4.3%	238	836	1,080	4.3%	243	-	5
10	パークアクセス大塚	1,655	1,512	1,700	4.5%	187	1,503	1,730	4.4%	226	▲0.1%	38
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,703	3,550	4.2%	▲153	3,689	3,640	4.1%	▲49	▲0.1%	104
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,805	8,150	4.2%	1,344	6,766	8,380	4.1%	1,613	▲0.1%	269
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,889	2,190	4.3%	300	1,881	2,190	4.3%	308	-	7
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,635	3,270	4.2%	634	2,619	3,280	4.2%	660	-	25
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,609	2,730	4.2%	120	2,595	2,800	4.1%	204	▲0.1%	84
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,073	2,040	4.1%	▲33	2,064	2,040	4.1%	▲24	-	8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,944	11,200	4.2%	2,255	8,898	11,200	4.2%	2,301	-	45
19	パークアクセス御徒町	1,070	959	1,190	4.3%	230	953	1,200	4.3%	246	-	16
20	パークキューブ本郷	1,760	1,684	2,040	4.2%	355	1,678	2,050	4.2%	371	-	16
21	パークキューブ神田	2,454	2,335	2,920	4.2%	584	2,326	2,920	4.2%	593	-	9
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,890	2,170	4.2%	279	1,884	2,170	4.2%	285	-	6
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,323	2,880	4.3%	556	2,310	2,880	4.3%	569	-	12
24	パークキューブ上野	2,233	2,099	2,390	4.3%	290	2,090	2,390	4.3%	299	-	9
28	パークキューブ池袋要町	1,608	1,570	1,590	4.2%	19	1,564	1,590	4.2%	25	-	6
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,698	1,610	4.4%	▲88	1,689	1,640	4.3%	▲49	▲0.1%	38
30	パークアクセス新板橋	3,430	3,075	2,970	4.5%	▲105	3,053	2,970	4.5%	▲83	-	22
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,113	1,080	4.3%	▲33	1,106	1,080	4.3%	▲26	-	6
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,606	3,720	4.6%	113	3,580	3,730	4.6%	149	-	35
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,667	1,990	4.3%	322	1,657	2,030	4.3%	372	-	50
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,493	2,990	4.4%	496	2,478	3,060	4.3%	581	▲0.1%	84
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,068	5,520	4.3%	451	5,039	5,530	4.3%	490	-	39
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,864	1,760	4.2%	▲104	1,852	1,800	4.1%	▲52	▲0.1%	51
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,564	1,630	4.4%	65	1,555	1,630	4.4%	74	-	9
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,891	4,000	4.2%	108	3,866	4,000	4.2%	133	-	24
43	パークキューブ学芸大学	910	864	820	4.1%	▲44	859	820	4.1%	▲39	-	4
44	パークキューブ大井町	1,440	1,343	1,510	4.4%	166	1,335	1,560	4.3%	224	▲0.1%	57
46	パークアクセス西ヶ原	840	785	974	4.7%	188	779	997	4.6%	217	▲0.1%	29

各物件の鑑定評価 (2/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期				第22期				前相比増減	
			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)
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,369	1,860	4.3%	490	1,360	1,870	4.3%	509	—	18
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,990	9,680	4.7%	2,689	6,945	9,920	4.6%	2,974	▲0.1%	284
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,199	2,770	4.7%	570	2,183	2,810	4.6%	626	▲0.1%	56
52	パークアクセス方南町	745	693	836	4.5%	142	687	848	4.4%	160	▲0.1%	17
53	パークアクセス板橋	1,448	1,348	1,890	4.3%	541	1,337	1,890	4.3%	552	—	11
54	パークアクセス押上	1,193	1,107	1,440	4.7%	332	1,099	1,470	4.6%	370	▲0.1%	38
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,173	1,480	4.2%	306	1,167	1,420	4.2%	252	—	▲53
59	パークアクセス豊洲	14,300	13,017	17,700	4.5%	4,682	12,901	18,000	4.4%	5,098	▲0.1%	415
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,666	2,180	4.4%	513	1,655	2,240	4.3%	584	▲0.1%	71
61	パークアクセス板橋本町	987	901	1,220	4.6%	318	891	1,230	4.5%	338	▲0.1%	19
62	パークアクセス住吉	1,006	927	1,180	4.8%	252	918	1,210	4.7%	291	▲0.1%	38
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,651	3,450	4.2%	798	2,630	3,530	4.1%	899	▲0.1%	100
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,129	5,150	4.3%	1,020	4,105	5,280	4.2%	1,174	▲0.1%	154
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	1,035	1,230	4.5%	194	1,027	1,260	4.4%	232	▲0.1%	37
70	パークアクセス台東根岸	672	637	782	4.7%	144	630	799	4.6%	168	▲0.1%	23
72	パークアクセス駒込	1,389	1,327	1,700	4.4%	372	1,317	1,740	4.3%	422	▲0.1%	49
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,723	2,180	4.6%	456	1,703	2,230	4.5%	526	▲0.1%	70
75	芝浦アイランドエアタワー ^{※1}	7,905	7,240	9,520	—	2,279	7,154	8,900	—	1,745	—	▲533
84	パークキューブ東品川	6,060	5,865	6,830	4.6%	964	5,815	6,940	4.5%	1,124	▲0.1%	160
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,168	2,490	4.2%	321	2,157	2,490	4.2%	332	—	11
88	パークアクセス東十条	1,700	1,658	2,150	4.3%	491	1,648	2,120	4.4%	471	0.1%	▲19
91	パークキューブ平和台	1,204	1,195	1,380	4.7%	184	1,184	1,410	4.6%	225	▲0.1%	41
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	9,134	11,300	4.2%	2,165	9,071	11,500	4.1%	2,428	▲0.1%	262
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,676	3,300	4.3%	623	2,661	3,300	4.3%	638	—	15
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,246	2,600	4.3%	353	2,233	2,600	4.3%	366	—	13
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,112	1,360	4.3%	247	1,108	1,360	4.3%	251	—	4
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,255	1,510	4.4%	254	1,248	1,520	4.4%	271	—	16
97	パークアクセス清澄白河	696	699	833	4.3%	133	695	833	4.3%	137	—	3
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,060	1,230	4.5%	169	1,051	1,260	4.4%	208	▲0.1%	39
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,428	1,660	4.5%	231	1,418	1,690	4.4%	271	▲0.1%	39
100	パークアクセス上野	1,389	1,365	1,560	4.5%	194	1,355	1,630	4.4%	274	▲0.1%	80
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,346	1,550	4.5%	203	1,336	1,580	4.4%	243	▲0.1%	40
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,776	2,080	4.4%	303	1,761	2,120	4.3%	358	▲0.1%	54
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,355	1,570	4.6%	214	1,345	1,590	4.5%	244	▲0.1%	30
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,648	3,000	4.3%	351	2,634	3,020	4.3%	385	—	33
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,992	3,490	4.3%	497	2,976	3,490	4.3%	513	—	16

各物件の鑑定評価 (3/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期				第22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)
108	パークアックス新御徒町East	1,299	1,300	1,460	4.5%	159	1,292	1,480	4.4%	187	▲0.1%	27
110	パークアックス日本橋本町	1,469	1,469	1,720	4.2%	250	1,461	1,770	4.1%	308	▲0.1%	58
111	パークキューブ西ヶ原ステーション※2	4,110	4,209	4,590	—	380	4,163	4,710	—	546	—	165
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,766	8,950	4.1%	183	8,730	8,960	4.1%	229	—	45
113	パークアックス芝浦	1,045	1,069	1,210	4.3%	140	1,064	1,220	4.3%	155	—	15
114	パークアックス浅草・蔵前	1,095	1,115	1,270	4.3%	154	1,109	1,270	4.3%	160	—	6
115	パークアックス蒲田ステーションゲート	4,144	4,237	4,560	4.3%	322	4,218	4,560	4.3%	341	—	19
116	パークアックス錦糸町レジデンス	1,251	1,288	1,420	4.3%	131	1,280	1,420	4.3%	139	—	7
117	パークアックス押上・隅田公園	1,055	1,089	1,250	4.5%	160	1,082	1,250	4.5%	167	—	7
120	パークアックス馬込レジデンス	1,450	1,494	1,460	4.5%	▲34	1,497	1,480	4.4%	▲17	▲0.1%	16
121	パークアックス東上野	1,250	1,291	1,270	4.4%	▲21	1,292	1,300	4.3%	7	▲0.1%	28
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	993	1,300	5.0%	306	984	1,300	5.0%	315	—	9
40	パークアックス西船橋	1,020	896	950	5.0%	53	888	971	4.9%	82	▲0.1%	29
66	パークアックス横浜井土ヶ谷	1,419	1,330	1,660	4.9%	329	1,316	1,680	4.8%	363	▲0.1%	34
67	パークアックス千葉新町	1,679	1,554	1,910	5.1%	355	1,534	1,930	5.0%	395	▲0.1%	39
69	パークアックス千葉	970	891	1,050	5.2%	158	879	1,080	5.1%	200	▲0.1%	41
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,139	1,380	5.2%	240	1,127	1,380	5.2%	252	—	12
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,137	2,710	4.6%	572	2,118	2,720	4.6%	601	—	28
102	パークアックス横浜反町公園	1,119	1,100	1,280	4.8%	179	1,090	1,300	4.7%	209	▲0.1%	29
109	パークアックス横浜山下町	1,539	1,532	1,740	4.7%	207	1,520	1,770	4.6%	249	▲0.1%	41
27	パークアックス名駅南	2,440	2,095	2,090	5.2%	▲5	2,076	2,130	5.1%	53	▲0.1%	59
35	パークアックス丸の内	1,920	1,670	1,720	5.0%	49	1,655	1,720	5.0%	64	—	15
36	パークアックス六本松	1,515	1,345	1,330	4.8%	▲15	1,333	1,350	4.7%	16	▲0.1%	32
37	パークアックス博多駅南	1,890	1,650	1,690	4.9%	39	1,634	1,720	4.8%	85	▲0.1%	45
45	パークアックス中呉服町	742	661	965	4.9%	303	652	974	4.8%	321	▲0.1%	17
49	パークアックス白壁	1,547	1,421	1,970	5.1%	548	1,407	1,970	5.0%	562	▲0.1%	13
50	パークアックス仙台	2,320	2,102	3,070	5.5%	967	2,079	3,100	5.4%	1,020	▲0.1%	52
56	パークアックス博多美野島	960	849	1,110	5.3%	260	837	1,130	5.2%	292	▲0.1%	32
57	パークアックス高宮東	605	516	710	5.3%	193	506	713	5.2%	206	▲0.1%	12
58	パークアックス札幌植物園前	1,650	1,436	1,960	5.4%	523	1,416	1,980	5.3%	563	▲0.1%	40
65	パークアックス新さっぽろ	827	742	932	5.6%	189	729	922	5.5%	192	▲0.1%	3
71	パークアックス江坂広芝町	2,369	2,210	2,550	5.0%	339	2,188	2,610	4.9%	421	▲0.1%	82
73	パークアックスうつぼ公園	2,399	2,230	2,770	5.0%	539	2,206	2,830	4.9%	623	▲0.1%	83
107	パークキューブ北浜	1,970	1,953	2,150	5.0%	196	1,935	2,150	5.0%	214	—	18

各物件の鑑定評価 (4/4)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第21期				第22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)
76	ドームー芦屋	928	855	1,210	5.7%	354	841	1,220	5.6%	378	▲0.1%	23
77	河合塾京都学仲寮	991	927	1,270	5.5%	342	915	1,250	5.4%	334	▲0.1%	▲7
78	駿台堀川寮	916	895	1,220	5.5%	324	887	1,190	5.4%	302	▲0.1%	▲21
79	ドームー洛北	374	349	494	5.9%	144	344	463	5.8%	118	▲0.1%	▲25
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,454	1,870	5.6%	415	1,443	1,820	5.6%	376	—	▲38
81	ドームー中板橋	1,041	1,025	1,400	5.0%	374	1,016	1,330	5.0%	313	—	▲61
82	フィロソフィア西台	1,249	1,218	1,630	5.1%	411	1,207	1,550	5.1%	342	—	▲68
83	ドームー武蔵小杉	1,152	1,130	1,510	5.3%	379	1,120	1,460	5.3%	339	—	▲40
89	アルティス仙台花京院	540	533	666	5.9%	132	526	676	5.8%	149	▲0.1%	16
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,158	1,460	5.9%	301	1,144	1,490	5.8%	345	▲0.1%	44
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	792	4.1%	21	770	805	4.0%	34	▲0.1%	13
119	ドームー西荻窪	1,100	1,165	1,130	4.7%	▲35	1,167	1,140	4.7%	▲27	—	8
小計		297,435	284,625	326,554	—	41,928	282,842	328,981	—	46,138	—	4,209
【第22期売却物件】												
12	パークアクセス渋谷	1,282	1,213	1,150	4.1%	▲63	—	—	—	—	—	63
小計		1,282	1,213	1,150	—	▲63	—	—	—	—	—	63
合計		298,718	285,839	327,704	—	41,864	282,842	328,981	—	46,138	—	4,273

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第21期:2016年8月31日、第22期:2017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、森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

※2 パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法(有期還元法インウッド式)及びDCF法を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第21期は4.8%、第22期は4.7%です。

参考:前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
74 物件	33 物件	11 物件	118 物件

※当期中に売却したパークアクセス渋谷は除いて集計しています。

各物件の収支状況 (1/12)

(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,021,364	54,726	80,469	45,885	43,501	139,894	136,742	30,592	50,295	99,233
その他賃貸事業収入	33,777	2,775	2,260	1,943	1,754	7,078	5,391	1,385	1,848	3,768
賃貸事業収益小計 A	1,055,142	57,502	82,730	47,828	45,256	146,972	142,133	31,978	52,144	103,002
公租公課	83,482	3,134	4,130	2,265	2,268	6,589	5,803	1,577	2,620	4,922
諸経費	262,976	10,960	14,857	7,031	10,672	27,282	21,514	5,353	9,648	19,533
物件管理委託費	155,112	5,858	8,109	4,847	4,478	13,328	14,125	3,656	5,235	10,250
修繕費	68,261	2,922	4,015	812	3,742	9,080	4,399	1,072	2,489	6,577
信託報酬	1,851	442	—	—	—	—	—	—	—	441
水道光熱費	14,516	663	756	500	407	968	783	256	429	461
保険料	1,903	65	82	48	48	129	133	33	58	101
テナント募集関係費	15,563	482	1,667	492	1,541	3,527	1,940	325	1,142	1,173
その他賃貸事業費用	5,766	524	226	330	454	247	132	9	293	526
減価償却費	183,503	11,237	14,535	7,886	7,936	20,198	21,557	5,525	9,399	15,604
賃貸事業費用小計 B	529,962	25,332	33,523	17,184	20,876	54,070	48,875	12,456	21,668	40,060
不動産賃貸事業損益 A-B	525,179	32,169	49,206	30,644	24,379	92,902	93,257	19,521	30,475	62,941
賃貸NOI	708,683	43,407	63,741	38,531	32,316	113,100	114,815	25,047	39,875	78,546

各物件の収支状況 (2/12)

(単位:千円)

物件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物件名称	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田
運用日数(日)	116	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	19,888	226,080	59,812	88,672	78,801	54,924	301,197	33,394	55,185	76,180
その他賃貸事業収入	430	13,213	2,044	2,521	3,112	3,556	13,339	1,417	1,814	3,887
賃貸事業収益小計 A	20,319	239,294	61,857	91,193	81,914	58,480	314,537	34,811	56,999	80,068
公租公課	1,471	11,096	2,854	4,032	3,994	3,788	14,564	1,768	2,388	3,643
諸経費	3,890	39,230	13,623	12,829	17,914	10,873	54,051	6,450	9,528	14,383
物件管理委託費	2,556	25,590	6,133	9,162	8,371	5,728	33,700	3,604	5,206	8,065
修繕費	67	6,711	4,700	2,000	7,177	2,913	13,060	1,653	2,064	3,534
信託報酬	866	442	442	—	—	—	—	—	442	442
水道光熱費	194	1,141	531	573	658	427	1,667	360	532	564
保険料	23	251	53	95	80	56	298	41	47	69
テナント募集関係費	30	3,467	1,175	909	1,319	1,694	4,985	573	1,139	1,660
その他賃貸事業費用	153	1,624	586	88	307	52	338	217	94	46
減価償却費	3,079	43,253	9,504	15,972	14,290	9,125	46,599	6,811	6,449	10,844
賃貸事業費用小計 B	8,441	93,580	25,983	32,834	36,199	23,787	115,215	15,030	18,366	28,870
不動産賃貸事業損益 A-B	11,877	145,713	35,874	58,359	45,714	34,693	199,321	19,781	38,633	51,197
賃貸NOI	14,957	188,967	45,379	74,331	60,005	43,818	245,921	26,593	45,082	62,041

各物件の収支状況 (3/12)

(単位:千円)

物件番号	22	23	24	28	29	30	31	32	33	34
物件名称	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	59,471	79,576	68,028	41,140	44,750	89,338	31,645	112,548	55,265	85,088
その他賃貸事業収入	1,640	4,191	2,924	2,285	3,003	2,162	1,441	4,151	1,683	2,015
賃貸事業収益小計 A	61,111	83,768	70,952	43,425	47,754	91,501	33,087	116,700	56,948	87,104
公租公課	2,598	4,359	3,150	1,935	2,370	5,354	1,440	5,730	3,211	4,434
諸経費	9,522	15,698	14,193	7,752	7,804	16,250	5,312	19,786	8,659	12,511
物件管理委託費	5,685	7,360	7,101	4,252	4,725	10,168	3,429	11,157	5,372	9,514
修繕費	1,548	5,432	4,697	1,787	1,756	3,312	1,024	5,207	1,963	1,807
信託報酬	442	442	442	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	734	852	681	400	408	1,210	318	976	462	534
保険料	49	84	64	41	48	116	34	131	60	85
テナント募集関係費	853	1,344	1,023	1,035	678	1,326	463	1,970	700	428
その他賃貸事業費用	209	181	181	235	187	115	41	342	100	142
減価償却費	6,616	13,244	9,569	6,906	8,737	23,245	6,231	26,518	10,587	15,659
賃貸事業費用小計 B	18,737	33,301	26,913	16,595	18,912	44,850	12,983	52,035	22,458	32,606
不動産賃貸事業損益 A-B	42,374	50,467	44,038	26,830	28,841	46,650	20,104	64,664	34,489	54,497
賃貸NOI	48,990	63,711	53,608	33,737	37,579	69,896	26,335	91,183	45,077	70,157

各物件の収支状況 (4/12)

(単位:千円)

物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクセス 西ヶ原	パークアクセス 錦糸町	パークアクセス 辰巳ステージ	パークアクセス 亀戸
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	148,929	50,135	45,995	108,387	22,380	42,197	32,069	52,955	293,395	82,850
その他賃貸事業収入	10,218	1,443	1,979	3,691	751	2,242	1,315	2,047	11,166	3,776
賃貸事業収益小計 A	159,147	51,579	47,975	112,079	23,131	44,439	33,385	55,002	304,562	86,627
公租公課	7,494	2,601	2,300	6,334	1,426	1,836	2,032	2,366	18,139	4,300
諸経費	24,063	9,645	10,253	17,708	4,712	6,897	6,665	9,680	49,037	16,445
物件管理委託費	14,576	5,574	5,101	11,013	3,091	4,517	3,564	5,684	29,026	9,018
修繕費	5,710	1,892	3,011	3,483	891	1,702	1,561	1,974	11,269	4,819
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,338	390	593	1,133	264	322	708	502	2,691	892
保険料	169	52	45	134	24	40	38	61	365	106
テナント募集関係費	2,108	1,006	1,111	1,462	398	244	737	1,188	5,438	1,338
その他賃貸事業費用	159	727	390	479	42	68	55	267	245	269
減価償却費	30,046	11,803	9,869	24,450	4,651	7,349	6,307	8,578	52,713	17,140
賃貸事業費用小計 B	61,604	24,050	22,424	48,493	10,790	16,083	15,005	20,624	119,890	37,886
不動産賃貸事業損益 A-B	97,543	27,528	25,551	63,585	12,341	28,356	18,379	34,377	184,672	48,740
賃貸NOI	127,589	39,332	35,421	88,036	16,993	35,706	24,686	42,956	237,386	65,881

各物件の収支状況 (5/12)

(単位:千円)

物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	25,821	53,331	45,274	33,972	537,158	61,659	36,982	38,576	96,632	137,233
その他賃貸事業収入	1,013	3,898	3,113	2,202	24,050	2,512	1,083	1,592	2,478	6,424
賃貸事業収益小計 A	26,835	57,230	48,387	36,175	561,209	64,171	38,065	40,168	99,110	143,658
公租公課	1,400	3,272	2,477	1,836	27,808	3,323	2,507	2,397	5,307	6,647
諸経費	4,392	11,592	6,890	7,869	122,285	9,167	8,196	7,445	17,147	23,888
物件管理委託費	3,223	5,643	5,061	4,174	79,432	6,022	4,100	5,042	10,794	13,000
修繕費	730	4,397	729	2,337	22,770	1,770	2,784	1,162	3,254	5,630
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	349	477	465	522	10,474	452	392	358	770	2,333
保険料	32	74	57	43	676	72	55	48	110	151
テナント募集関係費	30	881	378	673	7,021	665	792	579	1,708	2,395
その他賃貸事業費用	27	118	197	117	1,909	184	71	252	59	377
減価償却費	5,802	11,200	9,033	6,275	124,703	11,571	9,813	8,923	21,055	25,048
賃貸事業費用小計 B	11,595	26,065	18,401	15,981	274,797	24,062	20,517	18,766	43,510	55,585
不動産賃貸事業損益 A-B	15,239	31,164	29,986	20,194	286,411	40,109	17,548	21,402	55,600	88,073
賃貸NOI	21,042	42,365	39,019	26,469	411,115	51,680	27,361	30,325	76,655	113,121

各物件の収支状況 (6/12)

(単位:千円)

物件番号	68	70	72	74	75	84	86	88	91	92
物件名称	パークアクセス 蒲田壱番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込	パークアクセス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクセス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	37,353	26,884	48,771	69,694	426,443	212,791	67,479	57,929	44,602	320,622
その他賃貸事業収入	1,897	332	947	1,995	25,841	6,193	2,035	1,784	799	9,429
賃貸事業収益小計 A	39,250	27,216	49,719	71,690	452,285	218,984	69,514	59,713	45,401	330,052
公租公課	2,080	1,567	2,473	4,660	21,633	11,246	3,625	3,115	2,700	18,161
諸経費	6,710	5,775	6,768	14,162	162,251	28,867	11,382	10,132	7,279	64,805
物件管理委託費	4,494	3,427	5,107	8,717	65,319	22,888	8,025	5,805	5,070	37,887
修繕費	1,338	1,486	531	3,303	16,608	2,276	1,513	2,436	302	13,478
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	400	—
水道光熱費	337	302	583	672	12,008	1,188	763	525	474	3,284
保険料	44	36	55	94	761	271	75	67	62	346
テナント募集関係費	294	299	136	1,259	6,072	952	769	1,182	444	7,513
その他賃貸事業費用	201	223	355	115	60,550	889	234	114	524	2,294
減価償却費	7,245	6,445	10,224	20,151	97,757	50,567	12,207	11,162	11,858	62,603
賃貸事業費用小計 B	16,037	13,788	19,466	38,973	281,642	90,680	27,216	24,410	21,838	145,569
不動産賃貸事業損益 A-B	23,213	13,428	30,252	32,716	170,643	128,303	42,298	35,302	23,562	184,482
賃貸NOI	30,459	19,874	40,477	52,867	268,400	178,870	54,505	46,465	35,421	247,085

各物件の収支状況 (7/12)

(単位:千円)

物件番号	93	94	95	96	97	98	99	100	101	103
物件名称	パークキューブ 日本橋水天宮	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクセス 清澄白河	パークアクセス 浅草橋二丁目	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原East	パークアクセス 茅場町
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	89,785	71,609	36,966	42,342	24,615	37,571	48,329	46,761	45,253	59,702
その他賃貸事業収入	4,189	2,907	1,640	1,739	452	1,201	1,541	1,180	2,014	3,731
賃貸事業収益小計 A	93,975	74,516	38,606	44,082	25,067	38,773	49,870	47,942	47,267	63,433
公租公課	4,103	3,705	1,739	2,278	1,236	1,793	2,213	1,996	2,048	2,799
諸経費	15,852	14,152	5,632	5,316	4,124	5,360	6,655	8,999	6,782	10,278
物件管理委託費	7,774	6,810	3,301	3,454	2,623	3,582	4,430	5,056	4,859	6,717
修繕費	5,041	3,805	1,304	766	614	577	1,066	2,113	658	1,494
信託報酬	400	400	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	689	532	330	670	292	433	415	477	408	570
保険料	107	87	33	46	25	49	55	56	53	75
テナント募集関係費	1,330	2,007	601	299	418	387	593	892	629	1,061
その他賃貸事業費用	509	508	60	79	149	328	94	402	172	359
減価償却費	16,323	14,589	4,476	7,045	3,994	9,125	9,886	10,700	10,216	14,798
賃貸事業費用小計 B	36,279	32,447	11,848	14,640	9,355	16,278	18,755	21,697	19,047	27,876
不動産賃貸事業損益 A-B	57,695	42,069	26,757	29,442	15,711	22,494	31,115	26,244	28,220	35,557
賃貸NOI	74,018	56,658	31,234	36,487	19,706	31,620	41,001	36,945	38,436	50,356

各物件の収支状況 (8/12)

(単位:千円)

物件番号	104	105	106	108	110	111	112	113	114	115
物件名称	パークアクセス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂	パークキューブ 亀戸	パークアクセス 新御徒町East	パークアクセス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ	パークキューブ 愛宕山タワー	パークアクセス 芝浦	パークアクセス 浅草・蔵前	パークアクセス 蒲田ステーション ゲート
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,580	83,860	94,478	40,212	46,081	398,254	231,141	34,677	35,132	118,825
その他賃貸事業収入	2,018	3,714	2,570	1,221	1,438	16,991	10,060	1,116	556	5,793
賃貸事業収益小計 A	47,599	87,575	97,049	41,434	47,520	415,246	241,202	35,793	35,688	124,618
公租公課	2,019	4,497	4,843	1,771	2,070	20,263	13,186	1,864	1,715	4,925
諸経費	7,734	14,508	15,889	6,993	6,896	260,333	48,955	5,999	4,748	17,606
物件管理委託費	5,534	7,152	9,298	4,101	3,736	39,230	30,724	4,234	3,269	10,841
修繕費	1,122	3,166	3,091	1,679	1,777	18,675	7,230	778	589	3,292
信託報酬	—	400	400	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	448	666	691	388	425	1,886	3,377	394	377	826
保険料	59	88	101	43	45	582	234	32	35	119
テナント募集関係費	381	1,935	1,370	555	846	7,583	6,669	512	423	1,977
その他賃貸事業費用	189	1,099	936	224	65	192,375	719	47	52	549
減価償却費	10,899	13,927	16,717	7,512	8,321	56,412	36,480	5,558	6,031	19,362
賃貸事業費用小計 B	20,654	32,933	37,450	16,277	17,288	337,009	98,622	13,423	12,495	41,894
不動産賃貸事業損益 A-B	26,945	54,642	59,598	25,157	30,232	78,236	142,579	22,370	23,193	82,724
賃貸NOI	37,844	68,569	76,316	32,669	38,553	134,648	179,060	27,929	29,225	102,086

各物件の収支状況 (9/12)

(単位:千円)

物件番号	116	117	120	121	26	40	66	67	69	85
物件名称	パークアクセス 錦糸町レジデンス	パークアクセス 押上・隅田公園	パークアクセス 馬込レジデンス	パークアクセス 東上野	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクセス 西船橋	パークアクセス 横浜井土ヶ谷	パークアクセス 千葉新町	パークアクセス 千葉	パークキューブ 北松戸
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	38,517	36,061	40,315	34,753	44,042	33,506	53,249	70,695	39,423	47,122
その他賃貸事業収入	1,092	526	1,249	525	1,554	1,224	2,063	2,983	1,148	1,332
賃貸事業収益小計 A	39,610	36,588	41,564	35,279	45,597	34,731	55,312	73,679	40,571	48,455
公租公課	1,739	1,745	—	—	2,723	2,362	3,484	4,593	2,684	2,426
諸経費	6,464	5,052	4,055	5,287	7,601	6,709	9,759	13,363	9,106	10,411
物件管理委託費	4,339	3,195	3,326	3,113	4,421	4,003	6,033	8,829	5,674	5,597
修繕費	1,001	614	210	845	1,905	1,965	2,089	1,591	1,748	3,608
信託報酬	—	—	—	—	442	—	—	—	—	—
水道光熱費	395	412	302	483	462	311	521	2,241	786	626
保険料	47	43	43	41	59	47	79	100	59	70
テナント募集関係費	627	311	25	687	292	284	776	312	367	421
その他賃貸事業費用	53	476	148	115	17	96	258	288	468	88
減価償却費	7,767	7,230	6,897	6,657	9,474	9,093	14,852	20,305	12,237	12,773
賃貸事業費用小計 B	15,970	14,029	10,953	11,944	19,799	18,164	28,095	38,261	24,028	25,610
不動産賃貸事業損益 A-B	23,639	22,558	30,611	23,334	25,798	16,566	27,216	35,417	16,543	22,844
賃貸NOI	31,406	29,789	37,508	29,992	35,272	25,660	42,068	55,723	28,780	35,617

各物件の収支状況 (10/12)

(単位:千円)

物件番号	87	102	109	27	35	36	37	45	49	50
物件名称	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクセス 横浜反町公園	パークアクセス 横浜山下町	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	79,615	39,304	51,576	83,321	61,019	47,678	61,998	35,836	64,588	117,829
その他賃貸事業収入	2,909	2,753	2,488	2,498	1,090	563	475	432	2,150	3,055
賃貸事業収益小計 A	82,524	42,058	54,064	85,819	62,110	48,241	62,473	36,269	66,739	120,885
公租公課	3,862	2,114	3,234	5,496	3,578	3,402	4,298	2,821	4,954	7,664
諸経費	13,465	7,422	8,706	16,782	11,586	10,066	13,912	8,774	14,465	22,722
物件管理委託費	8,660	4,731	5,238	9,305	7,152	6,068	7,559	4,921	7,422	13,099
修繕費	2,229	1,308	1,733	3,951	1,712	1,807	3,327	2,131	2,767	5,083
信託報酬	400	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	505	308	539	1,077	845	473	681	898	823	1,291
保険料	91	45	64	119	84	69	86	55	99	163
テナント募集関係費	1,414	696	1,026	1,511	968	491	592	481	2,759	1,338
その他賃貸事業費用	163	331	104	816	823	1,156	1,665	285	593	1,746
減価償却費	18,882	9,398	11,622	19,532	15,430	13,198	15,787	8,842	14,196	24,153
賃貸事業費用小計 B	36,210	18,934	23,563	41,811	30,595	26,667	33,998	20,438	33,615	54,539
不動産賃貸事業損益 A-B	46,314	23,124	30,501	44,008	31,514	21,573	28,475	15,831	33,123	66,345
賃貸NOI	65,197	32,522	42,124	63,541	46,945	34,772	44,263	24,673	47,320	90,499

各物件の収支状況 (11/12)

(単位:千円)

物件番号	56	57	58	65	71	73	107	76	77	78
物件名称	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東	パークアクセス 札幌植物園前	パークアクセス 新さっぽろ	パークアクセス 江坂広芝町	パークアクセス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドーミー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	44,796	28,097	81,006	40,347	86,818	89,391	66,911	40,404	39,492	37,002
その他賃貸事業収入	679	296	2,006	284	5,699	3,200	871	—	—	—
賃貸事業収益小計 A	45,476	28,393	83,012	40,632	92,518	92,592	67,783	40,404	39,492	37,002
公租公課	3,925	2,552	8,210	3,920	5,072	5,766	4,410	3,208	2,120	2,072
諸経費	10,615	6,019	18,026	7,251	16,098	15,452	16,023	164	67	57
物件管理委託費	5,097	3,165	8,206	4,283	10,381	10,008	6,990	—	—	—
修繕費	2,464	1,152	4,946	997	1,640	2,483	3,323	89	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	732	681	2,681	1,494	733	718	1,235	—	—	—
保険料	80	54	140	72	117	131	102	75	67	57
テナント募集関係費	935	315	988	265	3,031	1,652	3,931	—	—	—
その他賃貸事業費用	1,306	651	1,063	136	193	457	439	—	—	—
減価償却費	12,325	9,912	21,045	13,100	22,671	23,806	18,216	13,687	12,780	8,249
賃貸事業費用小計 B	26,866	18,484	47,282	24,271	43,841	45,025	38,650	17,059	14,968	10,378
不動産賃貸事業損益 A-B	18,609	9,909	35,730	16,360	48,676	47,567	29,133	23,344	24,523	26,623
賃貸NOI	30,934	19,822	56,776	29,460	71,347	71,373	47,349	37,031	37,304	34,872

各物件の収支状況 (12/12)

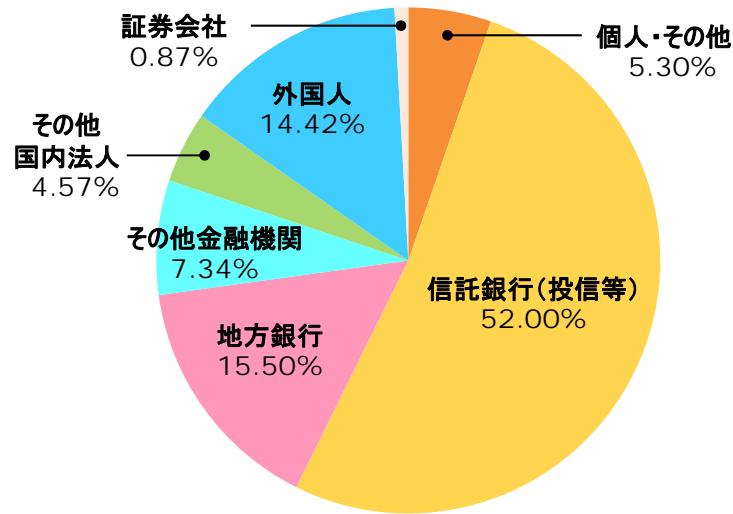
(単位:千円)

物件番号	79	80	81	82	83	89	90	118	119	
物件名称	ドーミー-洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドーミー-中板橋	フィロソフィア西台	ドーミー-武蔵小杉	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	メディカルホームグ ランタ三軒茶屋(底 地)	ドーミー-西荻窪	合計
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	
賃貸事業収入	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	16,800	30,240	10,210,136
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	4	3	—	—	382,330
賃貸事業収益小計 A	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	22,850	53,625	16,800	30,240	10,592,466
公租公課	1,200	2,582	2,716	2,977	2,746	1,804	5,233	552	—	583,382
諸経費	184	61	49	61	238	110	2,904	—	399	2,154,544
物件管理委託費	—	—	—	—	—	48	70	—	—	1,133,982
修繕費	150	—	—	—	182	26	801	—	360	420,048
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,323
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	115,117
保険料	34	61	49	61	56	34	87	—	39	13,254
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	160,710
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	1	1,944	—	—	300,108
減価償却費	5,650	11,549	8,957	11,528	9,996	6,593	14,259	—	4,409	2,056,656
賃貸事業費用小計 B	7,035	14,192	11,723	14,567	12,980	8,507	22,398	552	4,808	4,794,584
不動産賃貸事業損益 A-B	9,440	41,307	26,520	30,432	30,303	14,342	31,227	16,248	25,431	5,797,882
賃貸NOI	15,091	52,856	35,477	41,961	40,299	20,935	45,487	16,248	29,840	7,854,538

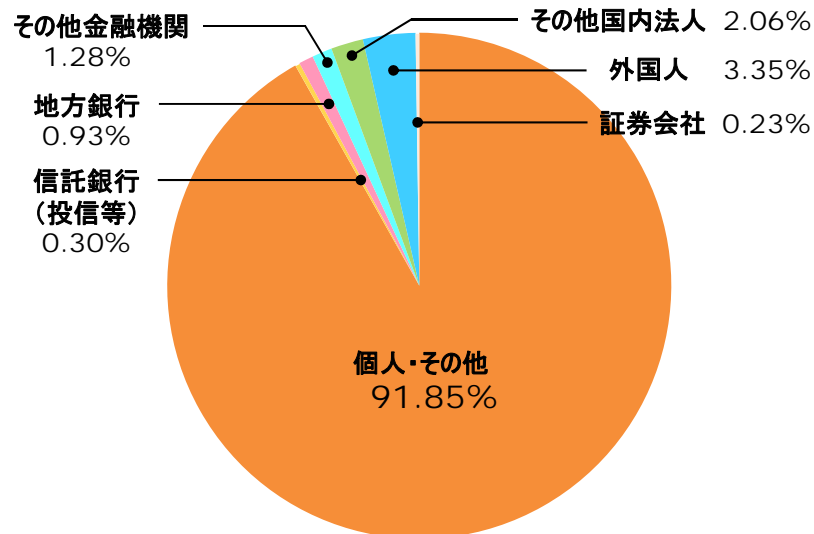
Appendix (4) : 投資法人、資産運用会社の概要

投資主の状況

所有者別投資口数:合計 484,522 口



所有者別投資主数:合計 6,008 人



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	信託銀行(投信等)	地方銀行	その他金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	25,673	251,965	75,105	35,571	22,156	69,846	4,206	484,522
所有者別投資主数(人)	5,518	18	56	77	124	201	14	6,008

保有投資口比率上位10社※1

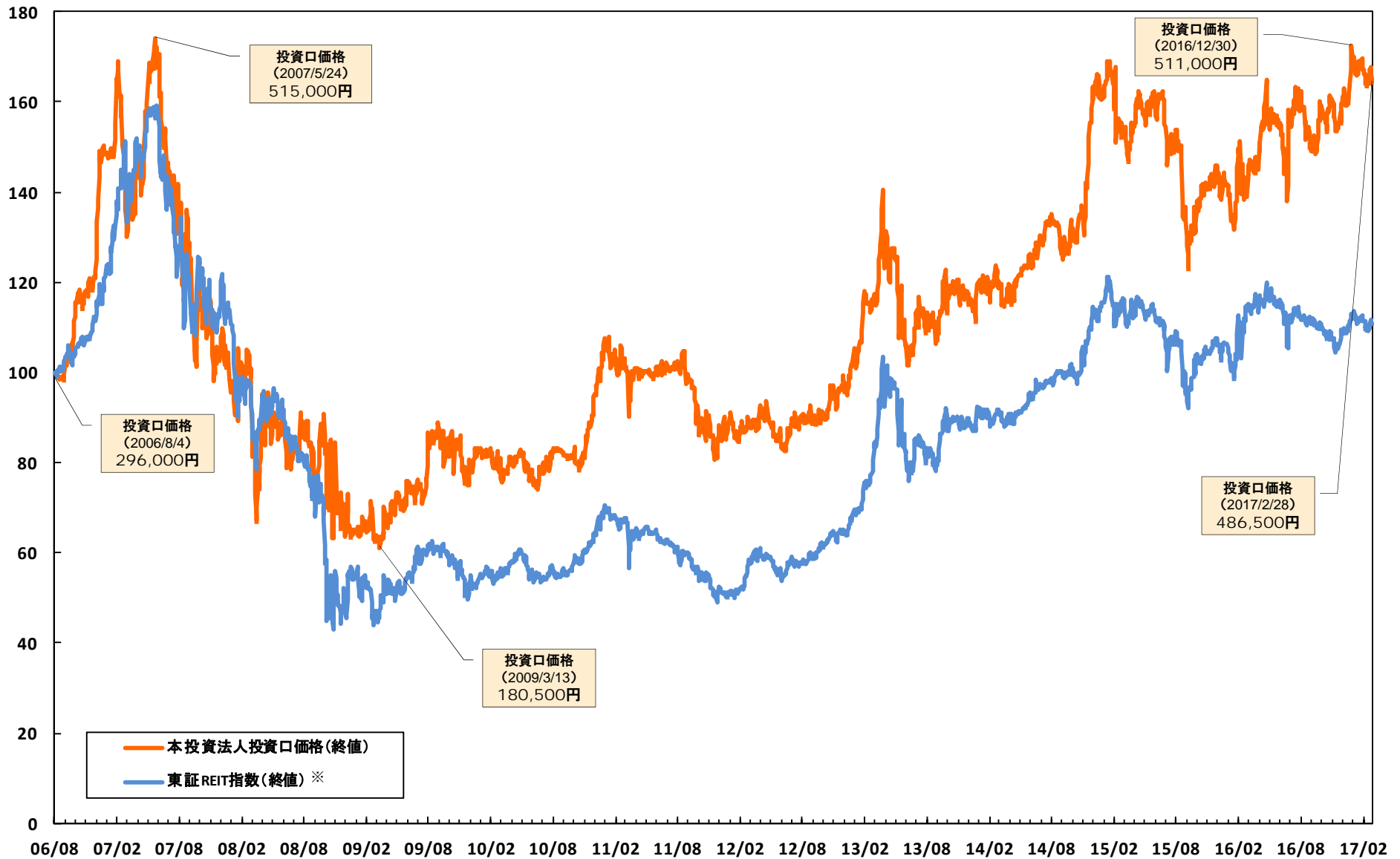
氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	121,953	25.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	54,465	11.24
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	31,502	6.50
野村信託銀行株式会社(投信口)	17,340	3.57
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
株式会社中国銀行	9,576	1.97
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	7,759	1.60
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505012	7,015	1.44
ステートストリートバンクウエストペンションファンドクライアンツエグゼンプト 505233	6,516	1.34
メットライフ生命保険株式会社 一般	5,916	1.22
合計	277,642	57.30

※1 2017年2月28日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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

投資口価格推移

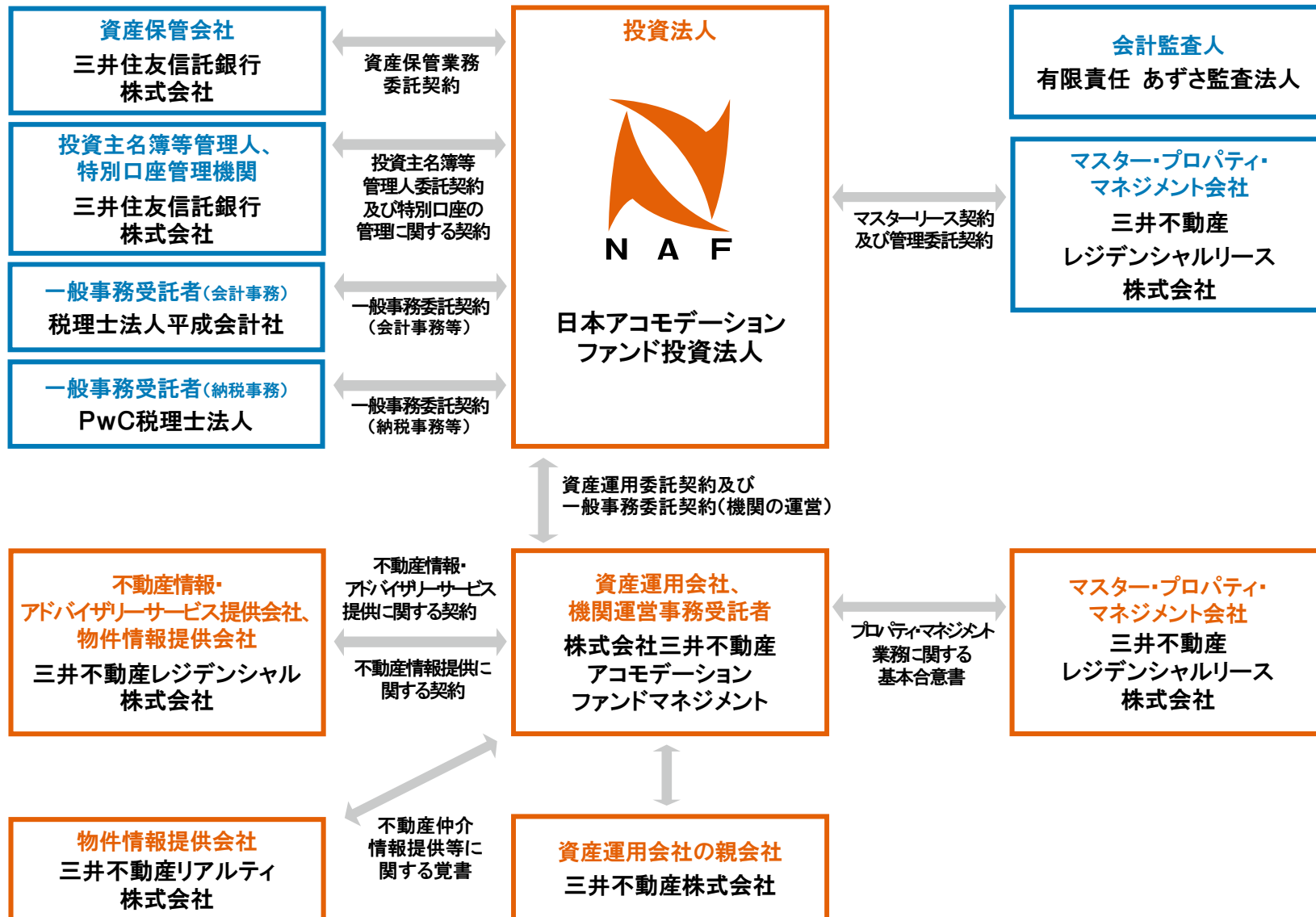
本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



出所: Bloomberg (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分割を避及的に勘案した数値となっています。)

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

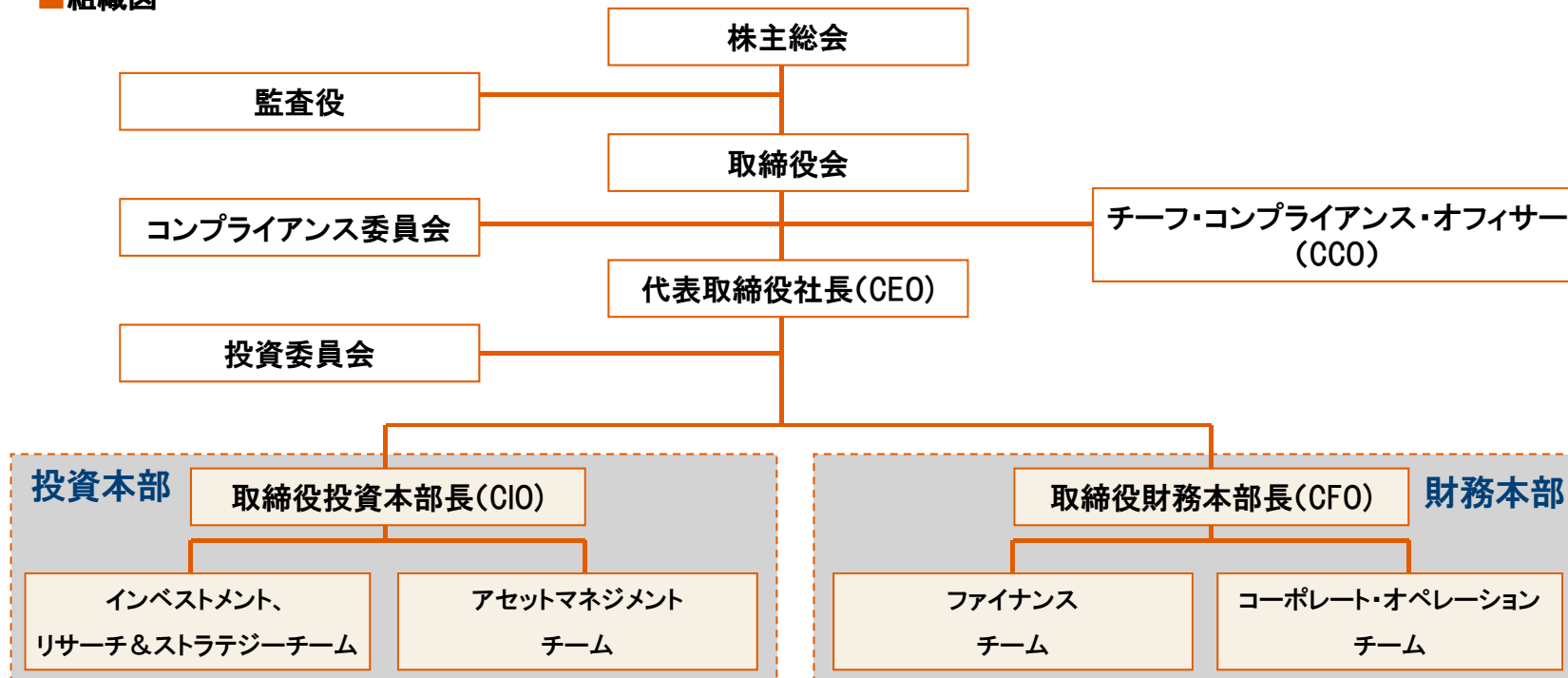
投資法人の仕組み



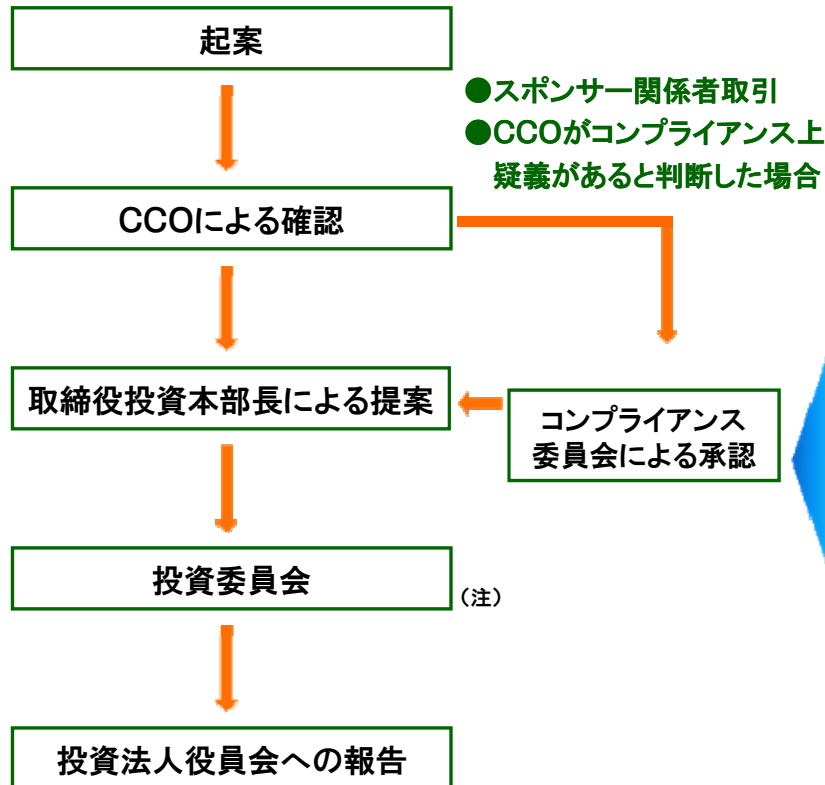
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

- 所在地 東京都中央区日本橋一丁目4番1号
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 伊倉 健之
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

■組織図



投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

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

（*）スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、
外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

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

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要

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

サステナビリティに関する取り組み

■資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制の整備

三井不動産グループが定める「グループ環境方針」のもと、以下の点に配慮した資産運用業務を推進

環境負荷の低減

安全・安心、
快適性の向上

様々な主体との
多様な連携・協力

「サステナビリティに関する取り組み」の開示を促進するためのウェブページを新設（2017年4月）



■環境負荷の低減への取り組み

消費電力やCO₂排出量の軽減も意識し、計画的に省エネ改修工事を実施

	導入済物件数	(うち当期導入)
共用部LED照明	42 物件	(6 物件)

■DBJ Green Building 認証の取得状況

第22期末時点で以下の2物件において認証を取得済

大川端賃貸棟	
	 DBJ Green Building 2016 ∞ 非常に優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル
パークアクセス豊洲	
	 DBJ Green Building 2016 ∞ 極めて優れた 「環境・社会への配慮」がなされたビル

- 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)