



日本アコモデーションファンド投資法人

第20期 決算説明会

2016年2月期

2015年9月1日～2016年2月29日

2016年4月20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	2,949 億円
物件数	116 物件
総戸数	11,558 戸
総賃貸可能面積	476,445 ㎡
東京23区比率	87.5 %
シングル・コンパクト比率	82.5 %

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 96.4 %

※ 「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20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	1,475 億円
LTV	50.2 %
長期比率	96.6 %
加重平均レート	0.84 %
長期有利子負債平均残存年数	4.3 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
 ※ ムーディーズ・ジャパン株式会社より、2015年12月15日付で格付見直しを安定的からポジティブに変更した旨が公表されています。

(第20期末・2016年2月29日時点)

確定分配金

✓ 第20期確定分配金 1口当たり **8,036 円** (2015年10月予想比^(*) +236円)

P.5

(*) 2015年10月20日付決算短信における第20期の1口当たり予想分配金は7,800円でした。

内部成長

✓ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **96.4 %** (2015年10月想定比^(*) +0.3%)

P.11

✓ 賃料動向 入替え時の賃料変動率は3期連続増加、更新時の賃料変動率は2期連続プラス

P.14

(*) 2015年10月20日付決算短信における第20期の月末稼働率の期中平均の想定は96.1%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 **0.85 % → 0.84 %**

P.15

✓ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.3 年**

P.16

外部成長

✓ 第21期取得 **3 物件 / 38 億円**

P.7

予想分配金

✓ 第21期予想分配金 1口当たり **7,870 円**

P.6

第20期 決算概況 4

第20期 決算ハイライト	5
第21期 業績予想	6
外部成長① 第21期取得物件	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
内部成長④ 競争力維持・向上のための取り組み	14
財務の状況①～②	15
含み損益と1口当たりNAVの推移	17
安定した分配実績	18
運用状況等の推移	19
決算概要① 第20期 損益計算書	20
決算概要② 第20期 貸借対照表	21
決算概要③ 第21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	32
物件別稼働率推移	35
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	38
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	39
「賃貸住宅」の入居者分析	40

Appendix(2): 事業環境 41

「賃貸住宅」の賃料動向	42
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	43
地方都市における「賃貸住宅」の需要	44
地方都市における「賃貸住宅」の供給	45
「その他アコモデーション資産」の事業環境	46

Appendix(3): 財務データの詳細 47

有利子負債の概要	48
各物件の鑑定評価	50
各物件の収支状況	53

Appendix(4): 投資法人、資産運用会社の概要 65

投資主の状況	66
投資口価格推移	67
投資法人の仕組み	68
資産運用会社の概要	69
資産運用会社におけるコンプライアンスへの取り組み	70
注意事項	71



第20期 決算概況



Nippon
Accommodations
Fund

第20期 決算ハイライト

	第20期予想 (2016年2月期)	第20期実績 (2016年2月期)	対予想比		第19期実績 (2015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	182 日	182 日	—		184 日	▲ 2 日	■ 営業収益 ▲1百万円
営業収益	10,369 百万円	10,433 百万円	+63 百万円	■ 営業収益 +63百万円 19期取得物件通期稼働 ▲1百万円 既存物件 +65百万円	10,435 百万円	▲ 1 百万円	+38百万円 ▲39百万円
営業利益	4,429 百万円	4,531 百万円	+102 百万円	■ 営業費用 ▲38百万円	4,372 百万円	+159 百万円	▲161百万円
当期純利益	3,779 百万円	3,893 百万円	+114 百万円	賃貸諸費用 ▲6百万円	3,725 百万円	+168 百万円	▲160百万円
分配金総額	3,779 百万円	3,893 百万円	+114 百万円	公租公課 ▲6百万円	3,725 百万円	+168 百万円	▲0百万円
1口当たり分配金	7,800 円	8,036 円	+236 円	減価償却費 +0百万円	7,688 円	+348 円	▲9百万円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—	資産運用報酬 +8百万円	484,522 口	—	+8百万円
総資産額	—	293,684 百万円	—	その他費用 ▲34百万円	295,644 百万円	▲ 1,960 百万円	■ 営業外収益 ▲3百万円
純資産額	—	139,567 百万円	—	■ 営業外費用 ▲5百万円 支払利息 ▲5百万円	139,398 百万円	+168 百万円	▲12百万円 ▲12百万円
運用資産	取得総額 ^{※1}	294,918 百万円	—		294,918 百万円	—	
	物件数	116 物件	—		116 物件	—	
	総戸数 (店舗等含む)	11,558 戸	—		11,558 戸	—	
月末稼働率の期中平均	96.1 %	96.4 %	+0.3 ポイント		95.9 %	+0.5 ポイント	
期末LTV ^{※2}	—	50.2 %	—		50.6 %	▲ 0.4 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21期 業績予想

	第20期実績 (2016年2月期)	第21期予想 (2016年8月期)	対前期比	
			増減	主な増減要因
運用日数	182 日	184 日	+2 日	
営業収益	10,433 百万円	10,546 百万円	+113 百万円	■営業収益 +113百万円 21期取得物件 +83百万円 既存物件 +29百万円
営業利益	4,531 百万円	4,456 百万円	▲75 百万円	
当期純利益	3,893 百万円	3,813 百万円	▲80 百万円	■営業費用 +188百万円 賃貸諸費用 +174百万円 公租公課 +11百万円 減価償却費 ▲6百万円 資産運用報酬 +2百万円 その他費用 +5百万円
分配金総額	3,893 百万円	3,813 百万円	▲80 百万円	
1口当たり分配金	8,036 円	7,870 円	▲166 円	
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—	
総資産額	293,684 百万円	—	—	■営業外収益 ▲5百万円
純資産額	139,567 百万円	—	—	■営業外費用 ▲0百万円 支払利息 ▲0百万円
運用資産	取得総額 ^{※1}	294,918 百万円	298,718 百万円	+3,800 百万円
	物件数	116 物件	119 物件	+3 物件
	総戸数 (店舗等含む)	11,558 戸	11,729 戸	+171 戸
月末稼働率の期中平均	96.4 %	96.0 %	▲0.4 ポイント	
期末LTV ^{※2}	50.2 %	—	—	

※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

賃貸住宅2物件及びその他アコモデーション資産1物件を新規取得

■第21期取得物件

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	竣工日	取得日	NOI利回り (%)※	取得先
賃貸住宅	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	1,450	1,621.94	55	2014年8月29日	2016年4月7日	4.7	三井不動産レジデンシャル株式会社
	パークアクセス東上野	東京都台東区	1,250	1,460.10	45	2015年1月30日	2016年4月7日	4.7	
その他アコモデーション資産	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1,100	1,181.91	71	1992年3月21日	2016年3月30日	5.2	非開示
合計			3,800	4,263.95	171			4.8	

※ (取得時鑑定評価書記載の運営純収益) / (取得価格) × 100



パークアクセス馬込レジデンス

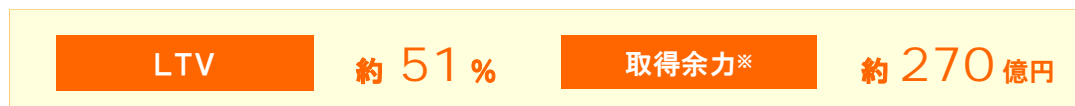


パークアクセス東上野



ドーミー西荻窪

■LTV及び取得余力 (第21期末想定)

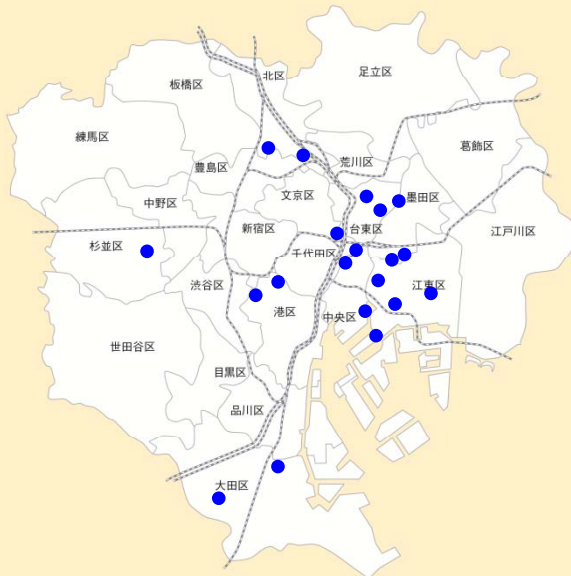


※ LTV55%までの借入余力

■「パークアクセス」シリーズの開発状況(パイプライン)

東京23区を中心として、
23物件・2,504戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
20 物件	2,230 戸	2 物件	160 戸
その他東京圏		合計	
1 物件	114 戸	23 物件	2,504 戸



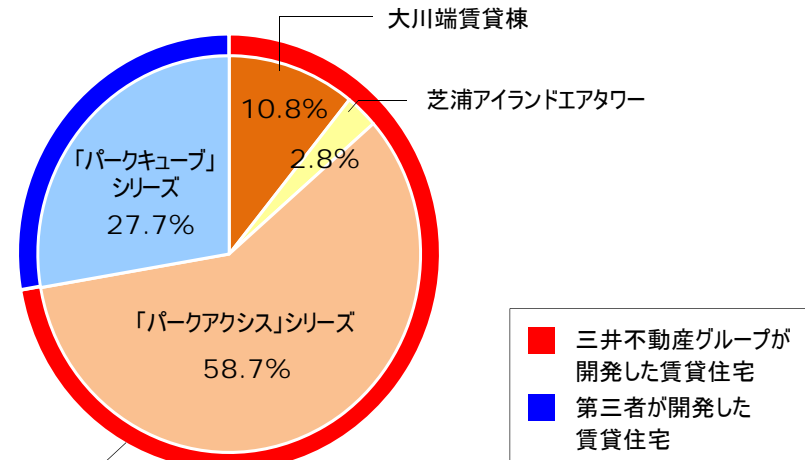
出所:三井不動産レジデンシャル株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンスParkAxis」(2016年4月8日時点)
※ 上記は三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクセス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■「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。

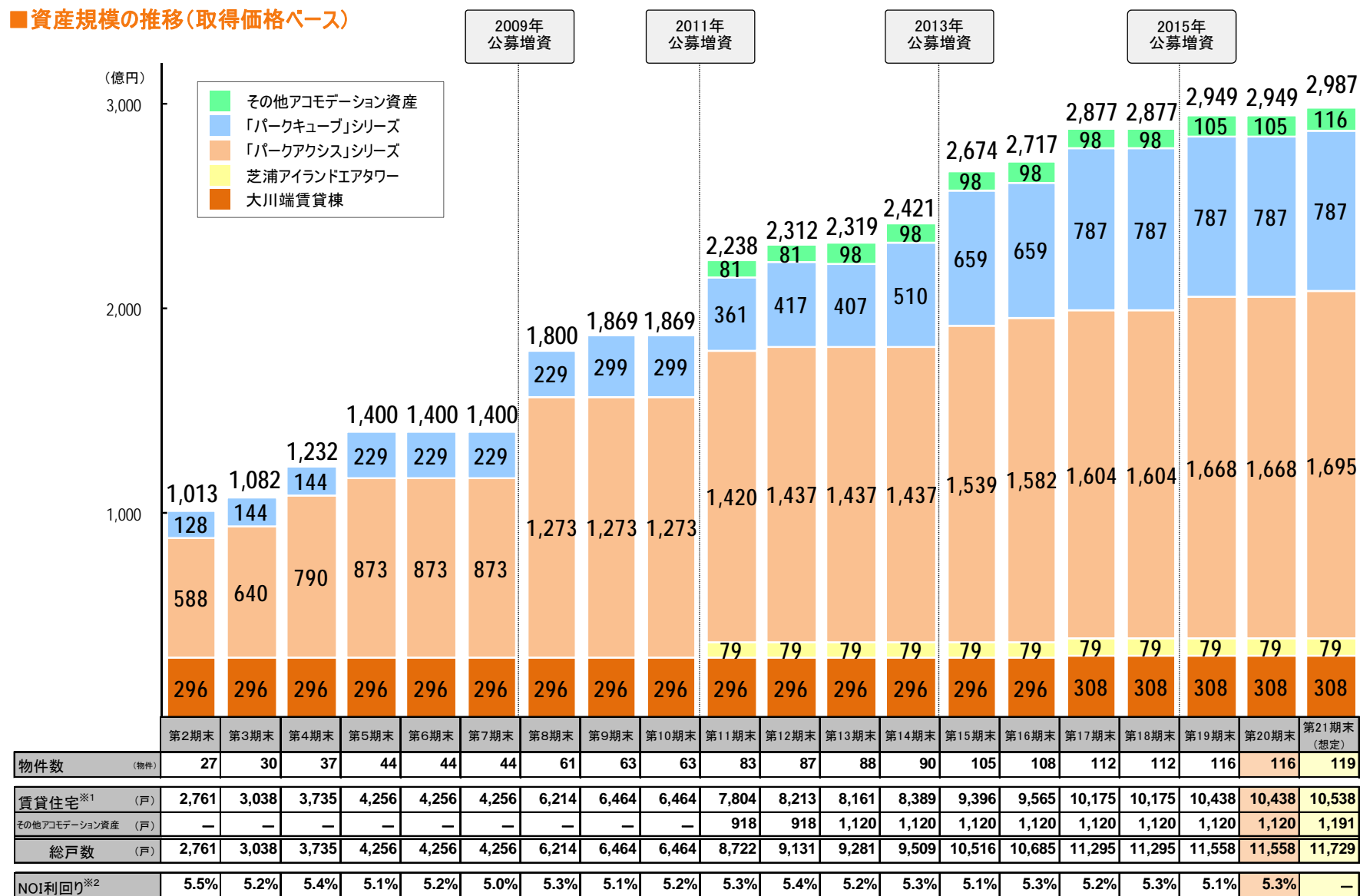
■「賃貸住宅」の資産分類別比率(第20期末時点・取得価格ベース)



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。

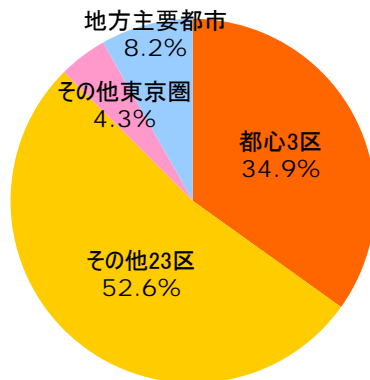
※2 期末保有物件の(実績NOI)÷(取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

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
87.5%

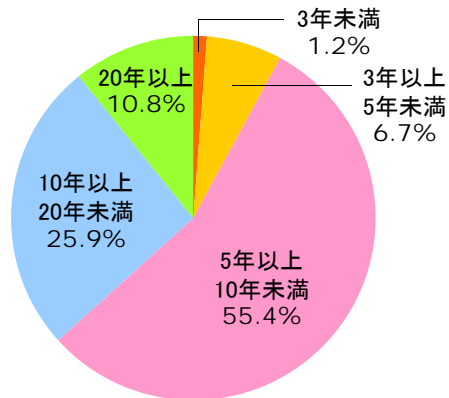
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区:港区、中央区、千代田区



2 築年数別比率

平均約 10.5 年
大川端賃貸棟を除いた場合
:約 8.5 年

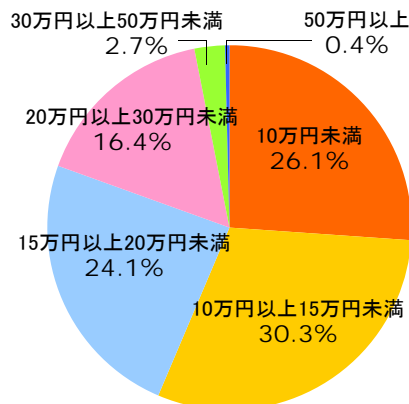
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第20期末(2016年2月29日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



3 賃料総額別比率

平均 15.0 万円/戸

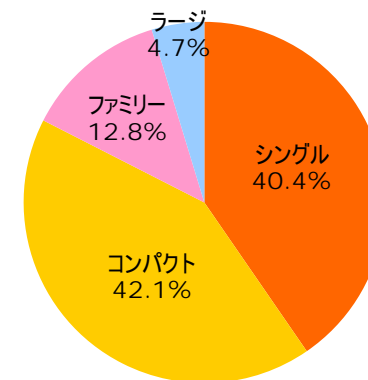
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第20期末(2016年2月29日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。



4 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
82.5%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第20期末(2016年2月29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。



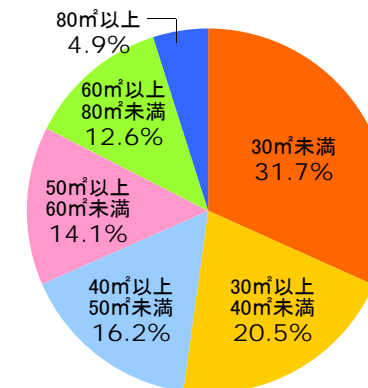
	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

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

5 住戸面積別比率

平均 43.0 ㎡/戸

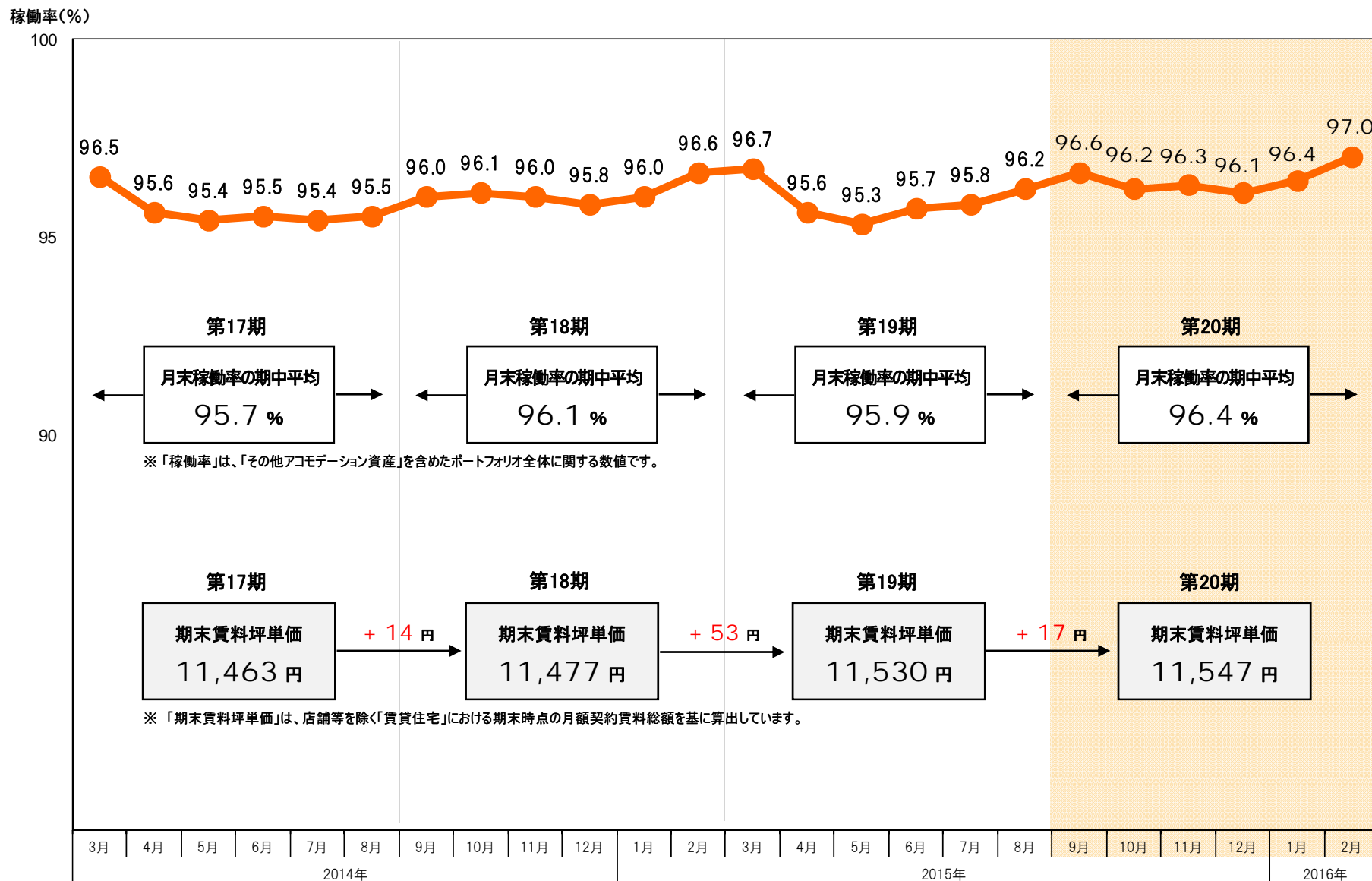
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



※ 上記は第20期末(2016年2月29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。

内部成長① 稼働率の推移

ポートフォリオの稼働率は安定的に推移



内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向

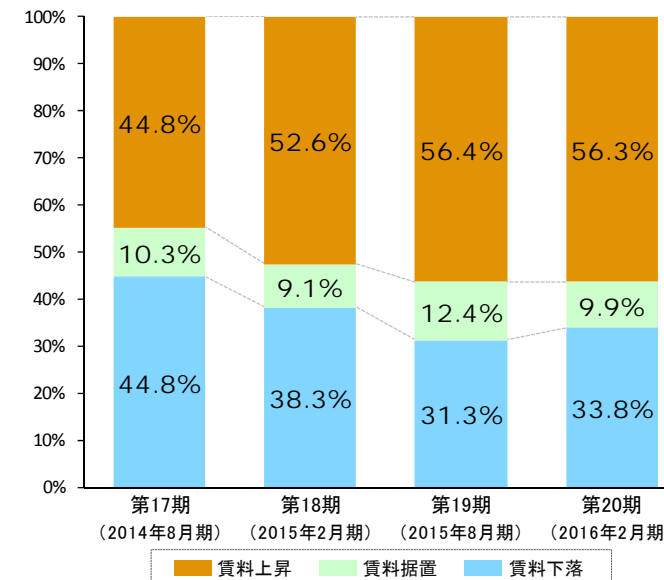
入替え時の賃料変動率は3期連続増加となり、上昇傾向が継続

■入替え時賃料変動

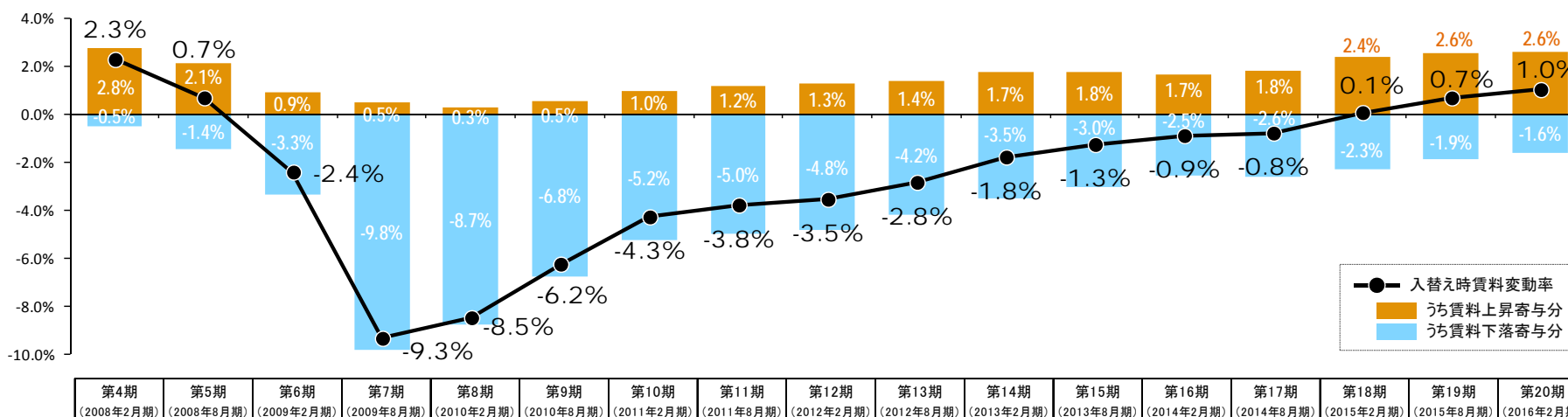
入替え	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)
対象戸数	1,336 戸	1,108 戸	1,352 戸	1,114 戸
賃料上昇	599 戸	583 戸	762 戸	627 戸
賃料据置	138 戸	101 戸	167 戸	110 戸
賃料下落	599 戸	424 戸	423 戸	377 戸
月額賃料増減合計	▲ 1,476 千円	114 千円	1,320 千円	1,688 千円
賃料上昇	3,429 千円	4,008 千円	4,969 千円	4,298 千円
賃料下落	▲ 4,906 千円	▲ 3,894 千円	▲ 3,649 千円	▲ 2,610 千円
変動率	▲ 0.8 %	0.1 %	0.7 %	1.0 %

※ 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

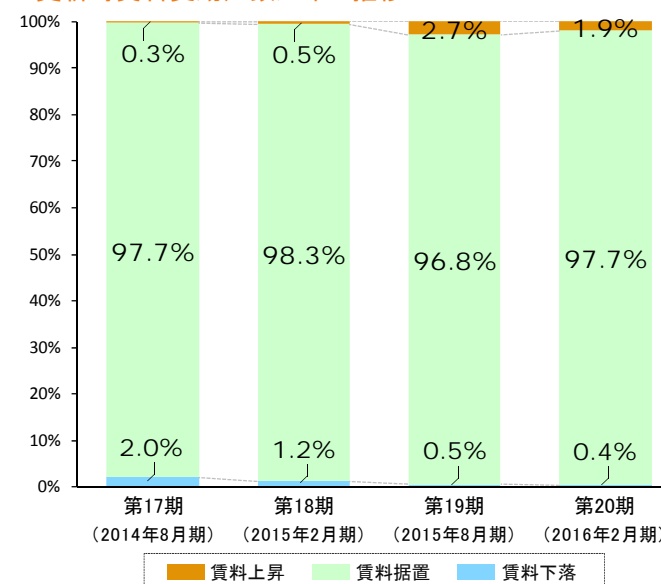
更新時の賃料変動率は2期連続プラス

更新時賃料変動

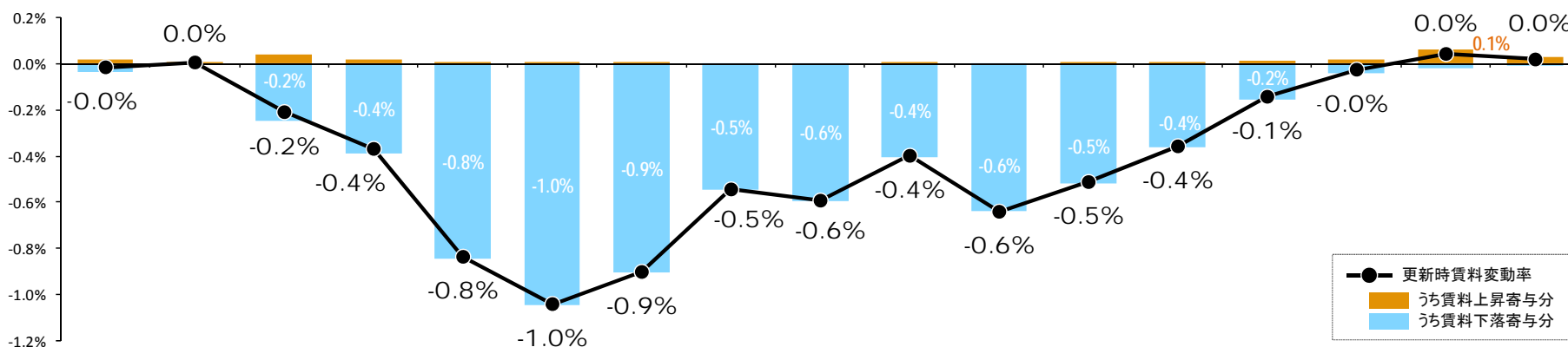
更新	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)
対象戸数	1,877 戸	1,365 戸	1,902 戸	1,452 戸
賃料上昇	5 戸	7 戸	52 戸	27 戸
賃料据置	1,834 戸	1,342 戸	1,841 戸	1,419 戸
賃料下落	38 戸	16 戸	9 戸	6 戸
月額賃料増減合計	▲ 367 千円	▲ 51 千円	119 千円	41 千円
賃料上昇	33 千円	32 千円	167 千円	65 千円
				平均上昇率: 1.7 %
賃料下落	▲ 401 千円	▲ 84 千円	▲ 48 千円	▲ 24 千円
				平均下落率: ▲2.3 %
変動率	▲ 0.1 %	▲ 0.0 %	0.0 %	0.0 %

※ 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 (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)
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

内部成長を支える継続的な取り組み

トピックス①

パークアクシス六本木檜町公園 エントランスホール全面リニューアル

- ▶ エントランスの全面リニューアルにより、物件の印象を刷新
- ▶ LED化等、環境面にも配慮



トピックス②

パークキューブ西ヶ原ステージ 集会室リニューアル

- ▶ 集会室を共用スペースとして開放
- ▶ キッズスペース・スタディスペースの設置によるファミリー層への訴求力アップ



DBJ Green Building 認証の取得

基幹物件である大川端賃貸棟において、
2016年1月22日付でDBJ Green Building 認証を取得

▶ 評価ランク

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



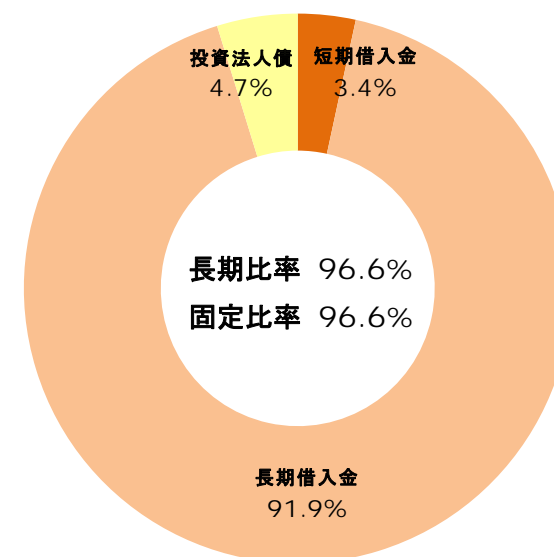
▶ 認証にあたり評価を受けた点

- (1) 入居者の快適性向上
コンシェルジュサービスの提供、玄関前ゴミ回収サービス、豊富な駐車場台数の確保等
- (2) 地域への配慮
地元イベントへの参加、周辺自治会との防災訓練の実施等



有利子負債の状況

	第19期末 (2015年8月末)	第20期末 (2016年2月末)	前期比増減
短期借入金	5,000 百万円	5,000 百万円	—
長期借入金	137,500 百万円	135,500 百万円	▲2,000 百万円
投資法人債	7,000 百万円	7,000 百万円	—
合計	149,500 百万円	147,500 百万円	▲2,000 百万円
LTV	50.6 %	50.2 %	▲0.4 ポイント
長期比率	96.7 %	96.6 %	▲0.1 ポイント
固定比率	96.7 %	96.6 %	▲0.1 ポイント
期末時点加重平均レート	0.85 %	0.84 %	▲0.01 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.8 年	4.3 年	▲0.5 年
借入先金融機関数	20 社	21 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、2016年2月29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: **70 億円**

契約締結日: 2013年8月30日
契約期限: 2018年8月30日

株式会社みずほ銀行

借入極度額: **30 億円**

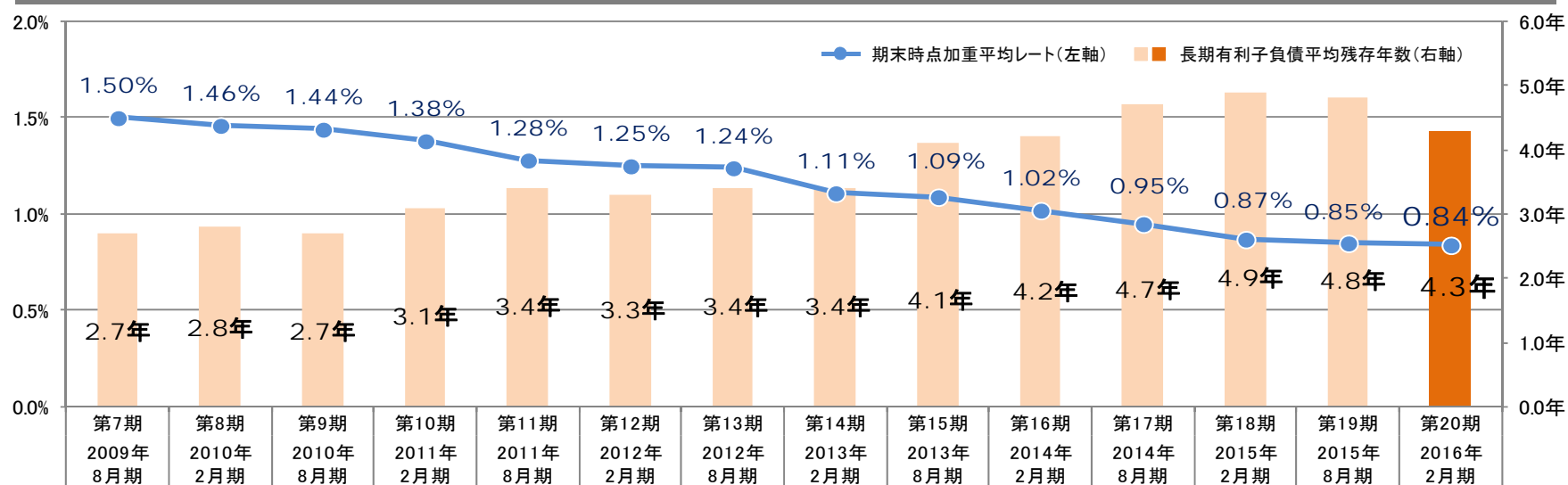
契約締結日: 2013年8月30日
契約期限: 2018年8月30日

住宅系J-REIT最上級の格付け

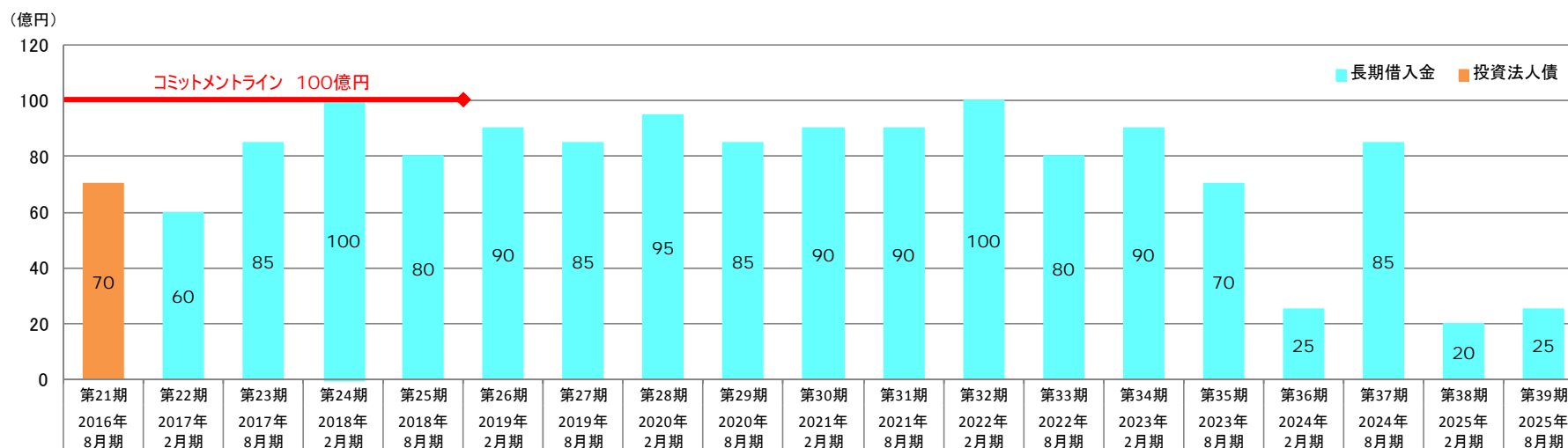
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	A+ (長期会社格付け)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A3 (発行体格付け)

※ ムーディーズ・ジャパン株式会社より、2015年12月15日付で格付見直しを安定的からポジティブに変更した旨が公表されています。

安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用を更に低減



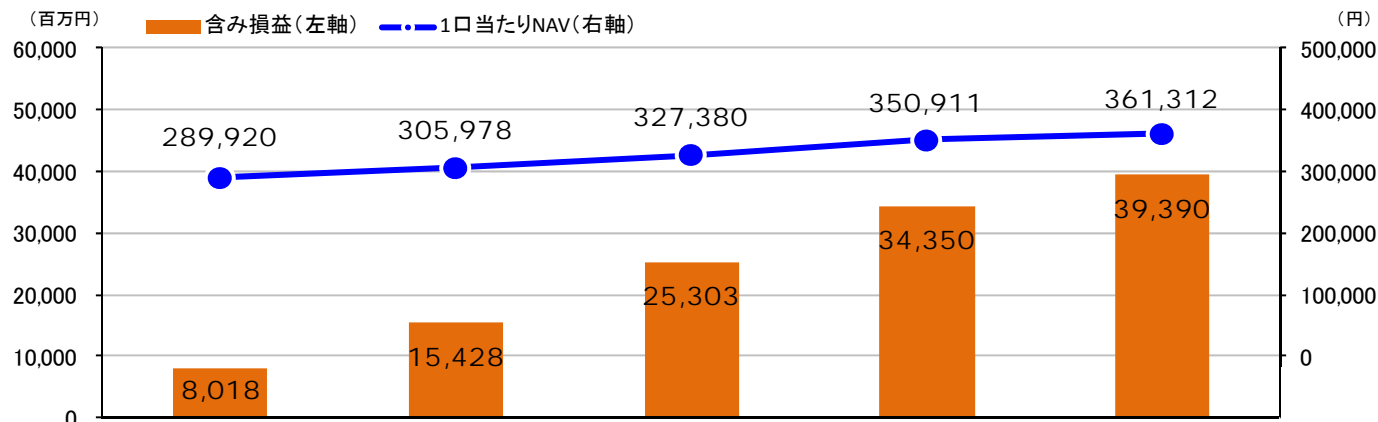
長期有利子負債の返済期限分散の状況



含み損益と1口当たりNAVの推移

既存物件の6割以上の鑑定評価額が上昇し、含み益が拡大

■含み損益と1口当たりNAVの推移



	第16期末 (2014年2月末)	第17期末 (2014年8月末)	第18期末 (2015年2月末)	第19期末 (2015年8月末)	第20期末 (2016年2月末)	前期比増減
物件数	108 物件	112 物件	112 物件	116 物件	116 物件	—
鑑定評価額 A	274,691 百万円	297,012 百万円	305,062 百万円	319,808 百万円	323,142 百万円	+3,334 百万円
貸借対照表計上額 B	266,672 百万円	281,583 百万円	279,758 百万円	285,457 百万円	283,751 百万円	▲1,705 百万円
含み損益 A-B	8,018 百万円	15,428 百万円	25,303 百万円	34,350 百万円	39,390 百万円	+5,039 百万円
含み損益率 (A-B)/B	3.0 %	5.5 %	9.0 %	12.0 %	13.9 %	+1.9 ポイント
1口当たりNAV※	289,920 円	305,978 円	327,380 円	350,911 円	361,312 円	+10,401 円

※ 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

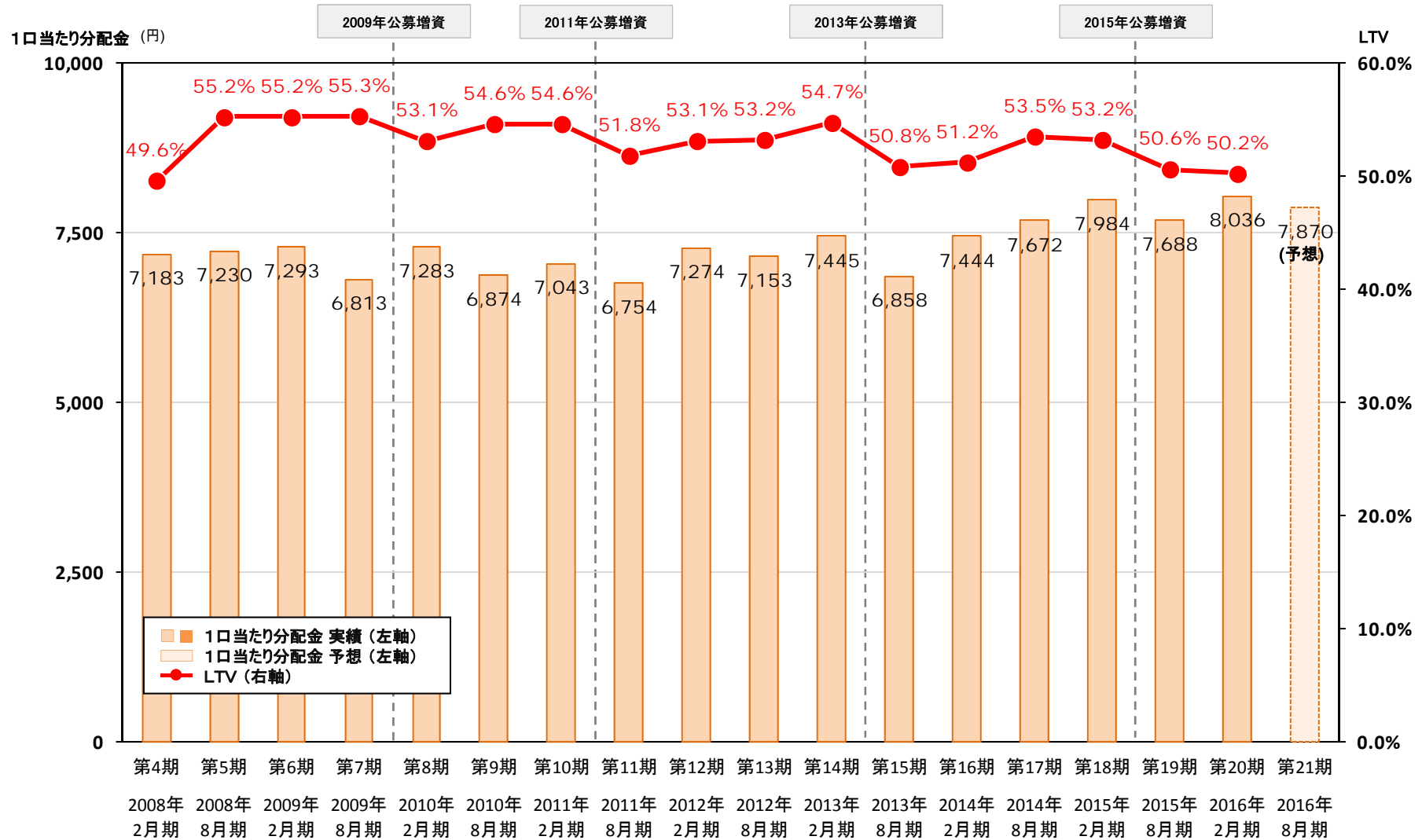
■前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額 前期比増減	
上昇	70 物件
維持	33 物件
下落	13 物件
計	116 物件

	直接還元利回り		
	第19期	第20期	前期比増減
東京23区	4.4%	4.3%	▲ 0.05 ポイント
その他東京圏	5.1%	5.0%	▲ 0.05 ポイント
地方主要都市	5.3%	5.3%	▲ 0.02 ポイント
合計	4.5%	4.5%	▲ 0.05 ポイント

データの詳細は
P.50～52を
ご参照ください

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。

運用状況等の推移

	単位	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
		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
運用日数	日	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
営業収益	百万円	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103	8,082	9,002	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433
賃貸事業収入	百万円	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018	8,078	8,997	9,241	10,152	10,129	10,435	10,433
不動産等売却益	百万円	—	—	—	—	556	—	—	—	—	85	—	—	—	—	—	—	—
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	4	—	—	—	—	—
賃貸NOI ^{※1}	百万円	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072	6,222	6,783	7,090	7,450	7,524	7,564	7,723
減価償却費	百万円	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719	1,748	1,915	1,976	2,088	2,075	2,083	2,073
賃貸事業損益	百万円	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352	4,474	4,867	5,113	5,362	5,449	5,481	5,649
営業利益	百万円	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634	3,655	3,964	4,181	4,304	4,374	4,372	4,531
経常利益	百万円	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856	2,900	3,165	3,435	3,541	3,685	3,725	3,894
当期純利益	百万円	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855	2,899	3,164	3,434	3,540	3,684	3,725	3,893
資本的支出	百万円	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278	252	247	168	159	163	240
総資産額	百万円	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854	245,982	273,872	277,125	292,317	290,463	295,644	293,684
有利子負債総額	百万円	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500	134,500	139,000	142,000	156,500	154,500	149,500	147,500
期末LTV ^{※2}	%	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2	54.7	50.8	51.2	53.5	53.2	50.6	50.2
純資産額	百万円	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090	106,204	128,921	129,191	129,296	129,441	139,398	139,567
分配総額	百万円	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785	2,899	3,164	3,434	3,540	3,683	3,725	3,893
発行済投資口総数	※ 口	226,960	226,960	226,960	226,960	312,356	312,356	312,356	389,422	389,422	389,422	389,422	461,422	461,422	461,422	461,422	484,522	484,522
1口当たり純資産額	※ 円	275,858	275,906	275,969	275,489	266,931	266,522	266,691	271,852	272,373	272,431	272,723	279,400	279,985	280,214	280,526	287,703	288,051
1口当たり出資額	※ 円	268,675	268,675	268,675	268,675	259,648	259,648	259,648	265,098	265,098	265,098	265,098	272,390	272,390	272,390	272,390	279,870	279,870
1口当たり分配金額	※ 円	7,183	7,230	7,293	6,813	7,283	6,874	7,043	6,754	7,274	7,153	7,445	6,858	7,444	7,672	7,984	7,688	8,036
1口当たりNAV ^{※3}	※ 円	292,435	290,969	261,120	221,674	224,266	225,884	224,501	237,639	242,498	246,720	254,032	273,349	289,920	305,978	327,380	350,911	361,312
期末投資口価格	※ 円	298,500	247,500	185,500	256,000	230,500	244,000	299,000	289,000	264,500	262,000	340,000	321,500	351,000	378,000	457,000	404,500	413,500
期末帳簿価格(A)	百万円	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973	239,401	263,889	266,672	281,583	279,758	285,457	283,751
期末鑑定評価額(B)	百万円	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746	235,022	264,262	274,691	297,012	305,062	319,808	323,142
含み損益(B)-(A)	百万円	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227	▲4,379	372	8,018	15,428	25,303	34,350	39,390
投資物件数	件	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90	105	108	112	112	116	116
取得価格	百万円	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936	242,140	267,406	271,713	287,733	287,733	294,918	294,918
賃貸可能戸数	戸	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281	9,509	10,516	10,685	11,295	11,295	11,558	11,558
住宅	戸	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129	8,356	9,361	9,529	10,138	10,138	10,400	10,400
店舗等	戸	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33	35	36	37	37	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
総賃貸可能面積	m ²	168,960	189,636	189,636	189,636	279,562	288,354	288,354	363,803	374,529	377,342	392,366	431,664	437,645	468,458	468,458	476,445	476,445
月末稼働率の期中平均	%	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

※ 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20期 損益計算書

	第19期 2015年8月期	第20期 2016年2月期	前期比増減
賃貸事業収入	10,435 百万円	10,433 百万円	▲1 百万円
賃貸諸費用	2,296 百万円	2,136 百万円	▲160 百万円
公租公課	574 百万円	574 百万円	▲0 百万円
減価償却費	2,083 百万円	2,073 百万円	▲9 百万円
賃貸事業費用	4,954 百万円	4,784 百万円	▲169 百万円
賃貸事業利益	5,481 百万円	5,649 百万円	+168 百万円
資産運用報酬	745 百万円	754 百万円	+8 百万円
その他費用	363 百万円	363 百万円	+0 百万円
営業利益	4,372 百万円	4,531 百万円	+159 百万円
営業外損益	▲646 百万円	▲637 百万円	+9 百万円
経常利益	3,725 百万円	3,894 百万円	+168 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益	3,725 百万円	3,893 百万円	+168 百万円
分配金総額	3,725 百万円	3,893 百万円	+168 百万円
1口当たり分配金	7,688 円	8,036 円	+348 円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—
NOI	7,564 百万円	7,723 百万円	+158 百万円
FFO	5,808 百万円	5,967 百万円	+158 百万円
運用日数	184 日	182 日	▲2 日

決算概要② 第20期 貸借対照表

	第19期末 2015年8月末	第20期末 2016年2月末	前期比増減
資産	295,644 百万円	293,684 百万円	▲1,960 百万円
現預金	7,666 百万円	7,364 百万円	▲301 百万円
有形固定資産	284,849 百万円	283,143 百万円	▲1,705 百万円
その他	3,128 百万円	3,175 百万円	+47 百万円
負債	156,245 百万円	154,117 百万円	▲2,128 百万円
有利子負債	149,500 百万円	147,500 百万円	▲2,000 百万円
預り敷金	3,572 百万円	3,561 百万円	▲11 百万円
その他	3,173 百万円	3,055 百万円	▲117 百万円
純資産	139,398 百万円	139,567 百万円	+168 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	3,725 百万円	3,893 百万円	+168 百万円
物件数	116 物件	116 物件	—
取得総額	294,918 百万円	294,918 百万円	—
総賃貸可能面積	476,444.82 m ²	476,444.82 m ²	—
月末稼働率の期中平均	95.9 %	96.4 %	+0.5 ポイント
自己資本比率	47.2 %	47.5 %	+0.3 ポイント
LTV^{※1}	50.6 %	50.2 %	▲0.4 ポイント
有利子負債比率^{※2}	52.4 %	52.1 %	▲0.3 ポイント
1口当たり純資産額	287,703 円	288,051 円	+348 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21期 業績予想の詳細

		第21期予想 (2016年8月期)
賃貸事業収入		10,546 百万円
	賃貸諸費用	2,310 百万円
	公租公課	585 百万円
	減価償却費	2,067 百万円
賃貸事業費用		4,964 百万円
賃貸事業利益		5,581 百万円
資産運用報酬		756 百万円
その他費用		368 百万円
営業利益		4,456 百万円
営業外損益		▲ 642 百万円
経常利益		3,814 百万円
法人税等		1 百万円
当期純利益		3,813 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		7,870 円 (484,522 口)

前提条件

- 運用資産
2016年4月19日現在保有の119物件
(2016年8月末日まで運用資産の取得・売却は行わない前提)
- 月末稼働率の期中平均
96.0%
- 有利子負債
2016年4月19日現在の有利子負債1,510億円
(2016年8月末日まで残高の変動がない前提)
- 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
(2016年8月末日まで新投資口の発行がない前提)

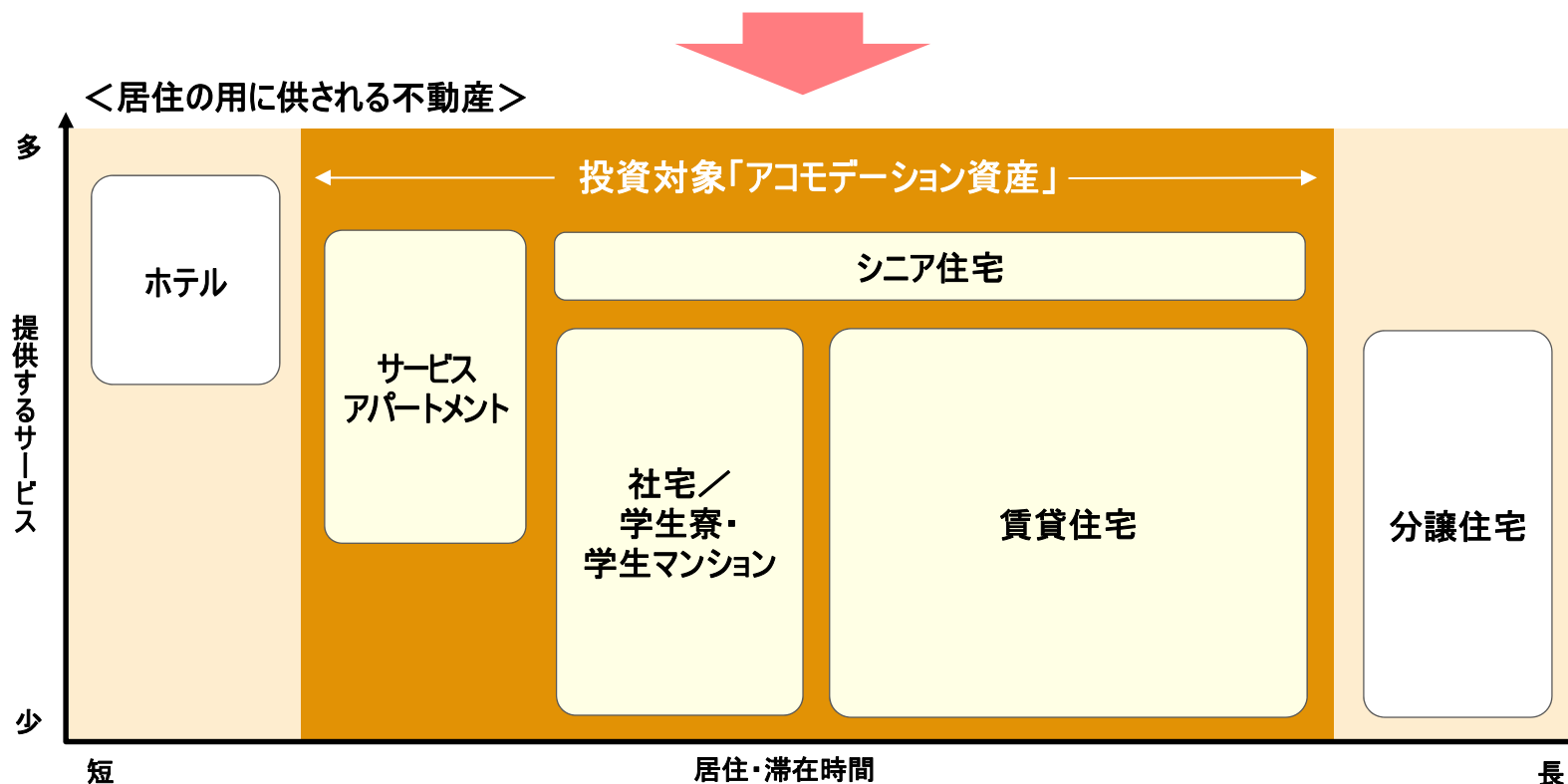
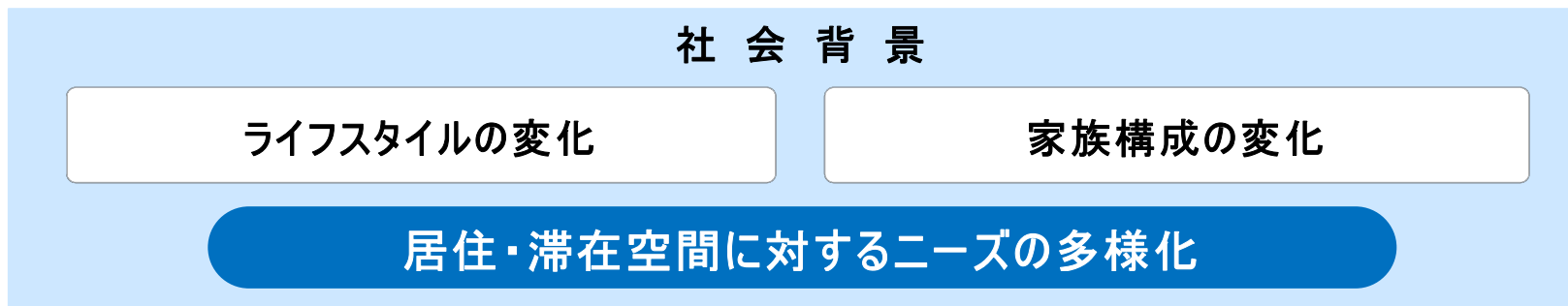


特徴と戦略、取得方針

 Nippon
Accommodations
Fund

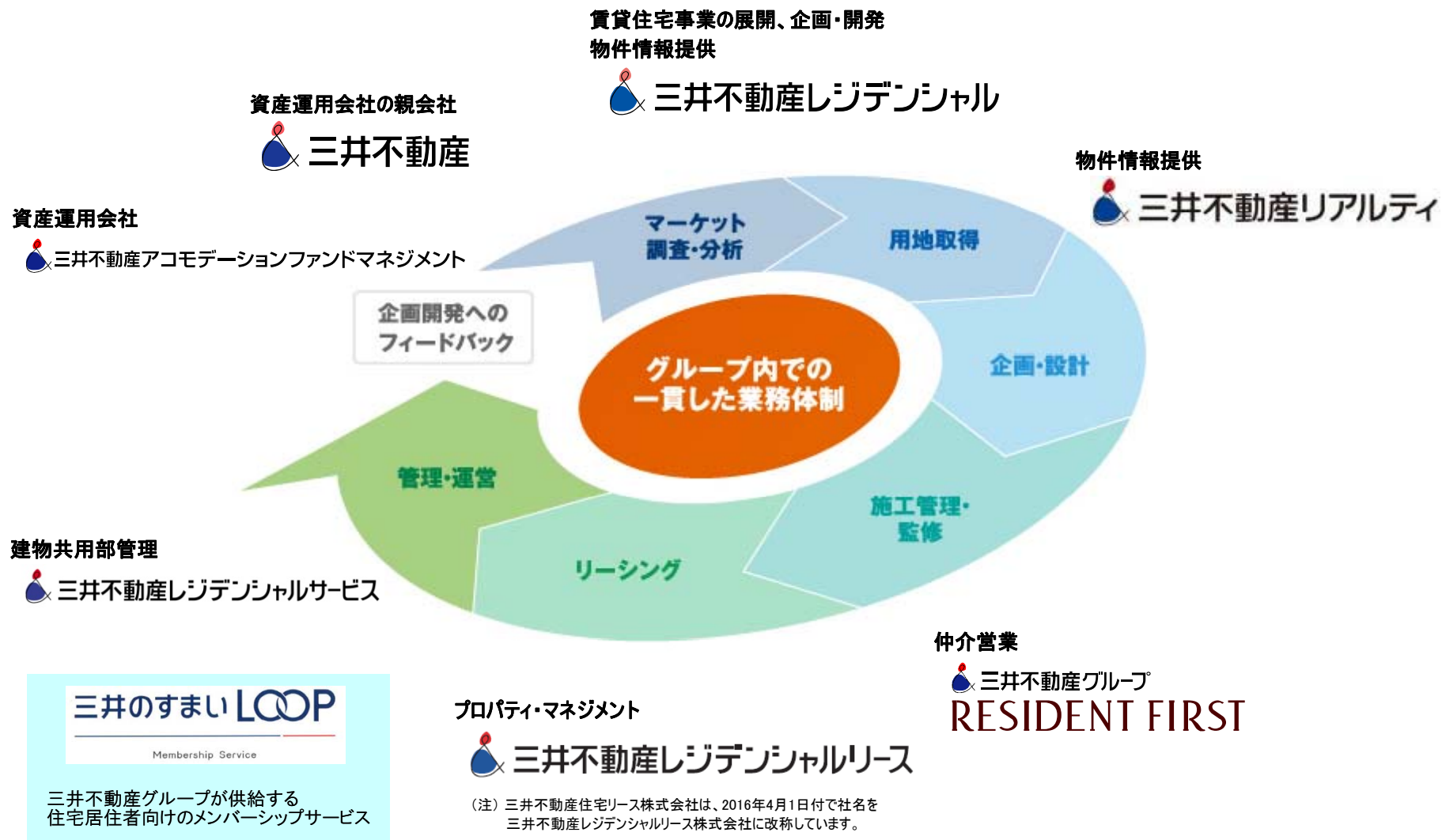
特徴と戦略① アコモデーション資産への投資

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



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

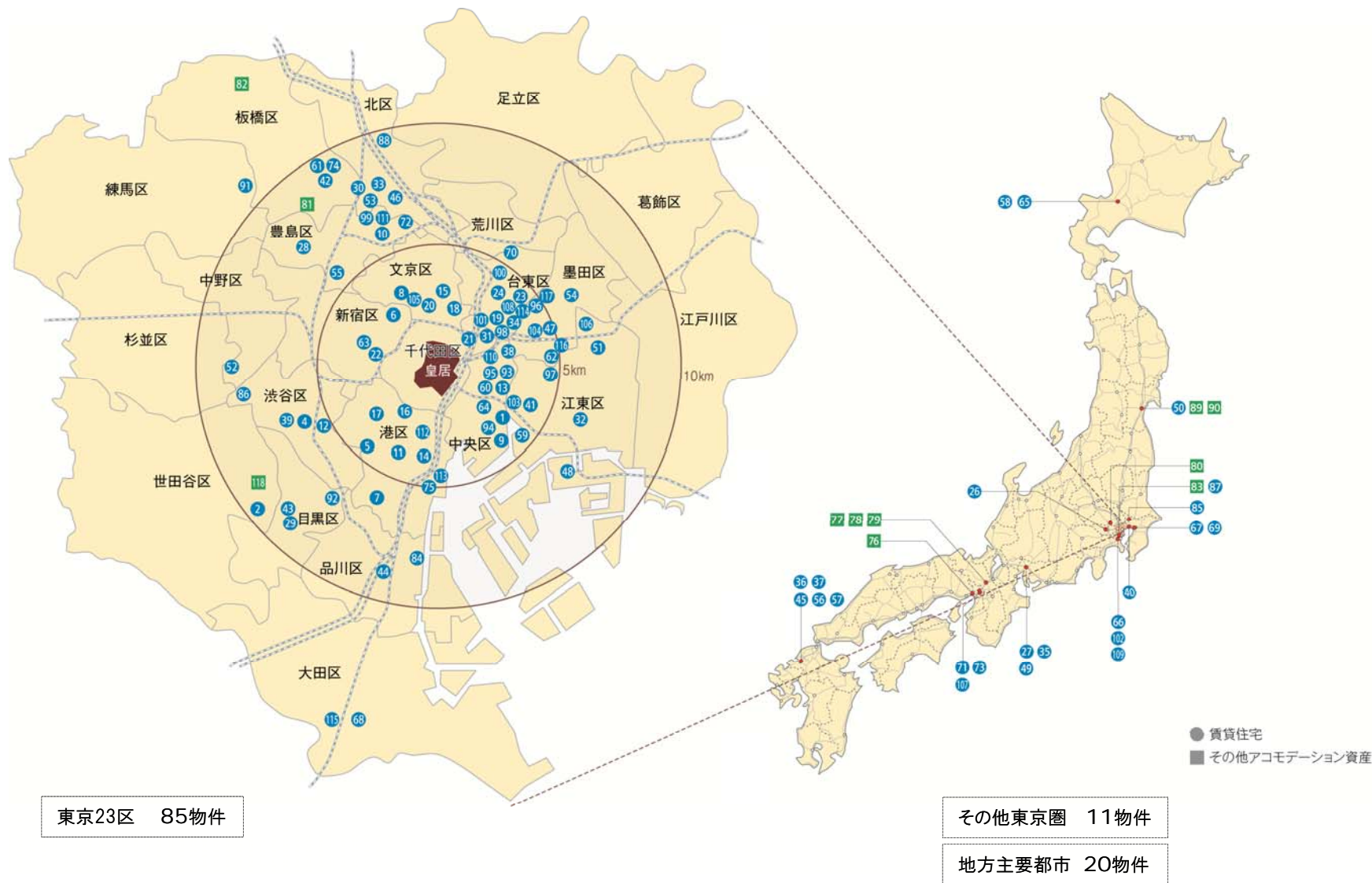
構造

- 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



Appendix (1): ポートフォリオの状況

ポートフォリオマップ



※ 第20期末(2016年2月29日)現在のポートフォリオ116物件を記載しています。
 ※ 囲み数字は、P29～31に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/3)

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
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.4	1,094.28	20	4.1
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.6	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田原町	東京都台東区	2,508	0.9	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
							ウエスト
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
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

ポートフォリオ概要 (2/3)

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 (%)
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 エアテラス	東京都港区	7,905	2.7	17,646.33	272	1.9 7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.1	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	3.1	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
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
東京23区小計			248,874	84.4	365,780.51	7,908	

ポートフォリオ概要 (3/3)

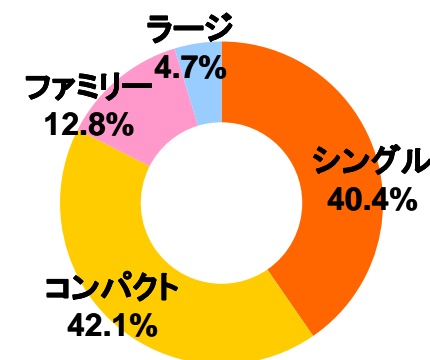
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4	3,082.32	48	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.3	2,074.35	55	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.5	2,706.59	100	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.6	3,318.15	84	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	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	4.2	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	0.7	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	0.3	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
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	7.9	65,085.92	1,773	
「賃貸住宅」合計			284,354	96.4	453,742.56	10,438	
76	ドゥーミー芦屋	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	ドゥーミー洛北	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	ドゥーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4	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	ドゥーミー武蔵小杉	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	—	—	—
「その他アコモデーション資産」合計			10,564	3.6	22,702.26	1,120	
総合計			294,918	100.0	476,444.82	11,558	2.4

※ 2016年2月29日時点。
 ※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115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
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20	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杜	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雑司公園	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

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
52	パークアクシス方南町	7	24	0	0	31	0
53	パークアクシス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアクシス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクシス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアクシス住吉	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	パークアクシス蒲田壱番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアクシス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアクシス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクシス板橋本町 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	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクシス東十条	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	パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアクシス西巢鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアクシス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアクシス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアクシス錦糸町・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	パークアクシス新御徒町East	23	26	0	0	49	0
110	パークアクシス日本橋本町	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	パークアクシス芝浦	30	12	0	0	42	0
114	パークアクシス浅草・蔵前	30	15	0	0	45	0
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157	1
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56	0
117	パークアクシス押上・隅田公園	34	15	0	0	49	0
東京23区 小計		2,715	3,474	1,215	481	7,885	23

	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	コンバト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
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	パークアクセス中呉服町	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		4,204	4,381	1,333	482	10,400	38

※ 第20期末(2016年2月29日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。

※ 第20期末(2016年2月29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 (1/3)

物件番号	物件名称	2016年 2月末			2016年 1月末	2015年 12月末	2015年 11月末	2015年 10月末	2015年 9月末	2015年 8月末	2015年 7月末	2015年 6月末	2015年 5月末	2015年 4月末	2015年 3月末	2015年 2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	41,286.44	94.2%	94.0%	94.0%	93.4%	93.2%	93.3%	93.1%	95.1%	95.9%	95.3%	95.4%	95.7%	94.8%
2	パークアックス学芸大学	2,437.66	2,409.12	98.8%	95.3%	95.3%	92.4%	94.8%	94.8%	97.4%	95.6%	97.4%	97.9%	94.6%	94.6%	93.3%
4	パークアックス渋谷神南	2,766.62	2,646.41	95.7%	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	99.1%	99.1%	98.8%	97.5%	94.8%	97.3%	96.0%	97.2%
5	パークアックス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	94.2%	95.1%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
6	パークアックス神楽坂ステージ	1,891.05	1,803.96	95.4%	97.3%	97.3%	97.3%	98.7%	98.6%	96.2%	96.2%	98.6%	94.8%	96.2%	97.6%	90.8%
7	パークアックス白金台	4,704.44	4,530.05	96.3%	94.1%	93.7%	94.7%	94.7%	95.0%	96.6%	96.0%	95.7%	97.0%	98.6%	100.0%	99.0%
8	パークアックス文京ステージ	6,078.93	5,973.19	98.3%	98.7%	97.6%	99.0%	97.5%	97.0%	95.9%	95.3%	97.2%	94.9%	96.1%	97.1%	95.4%
9	パークアックス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	96.4%	93.5%	93.9%	93.9%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	93.3%	93.3%	96.8%
10	パークアックス大塚	2,606.37	2,556.26	98.1%	100.0%	100.0%	96.5%	95.1%	98.6%	98.6%	95.9%	95.9%	96.3%	94.2%	98.6%	97.2%
11	パークアックス南麻布	3,938.14	3,774.51	95.8%	100.0%	98.5%	98.5%	98.5%	98.9%	97.0%	97.4%	90.2%	93.5%	97.6%	97.6%	98.1%
12	パークアックス渋谷	1,094.28	1,051.28	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	95.5%	95.5%
13	パークアックス日本橋ステージ	10,025.40	9,983.50	99.6%	98.7%	98.7%	99.0%	98.3%	98.1%	97.5%	97.5%	99.0%	98.2%	98.5%	99.1%	97.1%
14	パークアックス浜松町	2,426.45	2,329.96	96.0%	96.1%	96.4%	97.6%	91.2%	95.3%	96.6%	95.2%	97.9%	96.8%	98.9%	97.7%	100.0%
15	パークアックス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	99.0%	93.1%	95.7%	97.7%	98.2%	96.7%	95.8%	96.9%	96.5%	97.8%	98.7%	98.7%
16	パークアックス溜池山王	2,710.69	2,710.69	100.0%	95.7%	96.5%	97.5%	94.7%	98.0%	94.5%	92.9%	94.0%	95.7%	97.2%	96.1%	97.2%
17	パークアックス六本木榎町公園	2,054.46	2,054.46	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.2%	92.5%	92.5%	88.4%	81.1%	78.9%	87.4%	93.1%	97.4%
18	パークアックス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,980.68	99.6%	99.5%	97.8%	96.5%	95.5%	96.2%	96.3%	95.7%	97.8%	97.6%	97.1%	98.3%	97.5%
19	パークアックス御徒町	1,621.73	1,575.22	97.1%	98.1%	95.1%	96.9%	100.0%	100.0%	93.0%	93.0%	86.5%	93.0%	90.8%	97.7%	100.0%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,125.04	98.4%	98.2%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	96.7%	95.0%	95.0%	96.6%	98.3%	98.4%	98.4%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,130.45	98.0%	96.1%	94.3%	95.2%	96.3%	95.1%	99.0%	96.3%	99.0%	98.3%	99.0%	99.0%	99.3%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,236.09	97.7%	100.0%	98.6%	98.6%	95.0%	98.6%	97.3%	98.6%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.4%	95.6%	100.0%	98.4%	100.0%	98.6%	95.7%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	99.1%
24	パークキューブ上野	3,041.61	3,008.15	98.9%	97.7%	97.7%	100.0%	96.7%	97.8%	97.9%	96.9%	95.4%	94.3%	95.5%	97.7%	98.8%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,770.74	93.8%	95.4%	95.4%	95.4%	96.9%	100.0%	98.5%	96.9%	95.4%	92.3%	90.8%	95.4%	98.5%
29	パークアックス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	94.8%	93.3%	91.6%	88.1%	91.6%	91.6%	93.0%	94.8%	89.5%	87.8%	89.5%	94.8%
30	パークアックス新板橋	4,395.99	3,871.42	88.1%	84.3%	97.2%	97.7%	97.8%	97.8%	98.9%	99.5%	99.5%	98.9%	97.8%	98.9%	99.5%
31	パークアックス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	94.8%	94.1%	97.8%	95.9%	100.0%	95.3%
32	パークアックス東陽町	5,412.40	5,143.15	95.0%	95.0%	95.7%	94.3%	95.0%	96.4%	95.0%	93.6%	92.2%	91.4%	92.9%	95.7%	95.0%
33	パークアックス漕野川	2,924.75	2,869.11	98.1%	100.0%	98.3%	100.0%	96.3%	96.3%	96.3%	98.2%	96.5%	98.3%	92.7%	94.4%	100.0%
34	パークアックス浅草橋	3,400.78	3,354.47	98.6%	98.6%	97.7%	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%	97.3%	98.0%	98.7%	97.3%	97.9%	100.0%
38	パークアックス日本橋浜町	6,999.83	6,840.47	97.7%	100.0%	99.3%	99.3%	96.8%	95.7%	96.0%	94.0%	95.5%	97.1%	98.5%	97.0%	97.7%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,776.90	92.1%	95.0%	89.6%	87.4%	95.3%	97.5%	94.9%	94.9%	94.9%	98.2%	95.7%	100.0%	97.1%
41	パークアックス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	98.6%	94.6%	100.0%	93.5%	98.7%	100.0%	95.9%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	4,928.35	92.7%	92.6%	92.1%	90.9%	90.8%	93.0%	92.7%	92.4%	93.7%	95.8%	95.8%	98.2%	94.9%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	911.83	95.2%	92.0%	92.0%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,511.12	100.0%	96.6%	91.8%	92.2%	95.5%	93.9%	97.1%	98.4%	100.0%	98.6%	98.2%	100.0%	97.0%
46	パークアックス西ヶ原	1,435.83	1,435.83	100.0%	94.2%	98.2%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	96.0%	94.2%	90.0%	98.2%
47	パークアックス錦糸町	2,288.13	2,288.13	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	98.0%	91.8%	97.2%	95.1%	98.5%	98.9%	97.5%	98.9%
48	パークアックス辰戸ステージ	16,474.06	16,339.46	99.2%	97.6%	97.3%	95.0%	94.4%	97.2%	96.0%	94.4%	95.1%	95.0%	94.5%	96.3%	98.4%
51	パークアックス亀戸	3,986.78	3,839.92	96.3%	95.6%	97.5%	94.8%	98.2%	96.6%	98.3%	96.9%	93.6%	95.3%	95.8%	96.5%	94.4%

物件別稼働率推移 (2/3)

物件番号	物件名称	2016年 2月末			2016年 1月末	2015年 12月末	2015年 11月末	2015年 10月末	2015年 9月末	2015年 8月末	2015年 7月末	2015年 6月末	2015年 5月末	2015年 4月末	2015年 3月末	2015年 2月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率											
52	パークアクセス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	86.7%	86.7%	95.1%	90.9%	93.0%	94.4%	87.4%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
53	パークアクセス板橋	2,567.96	2,475.95	96.4%	95.7%	94.9%	96.9%	95.2%	96.4%	94.8%	95.2%	88.8%	88.1%	90.0%	88.0%	97.1%
54	パークアクセス押上	2,121.29	2,055.41	96.9%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	96.7%	100.0%	98.1%	98.6%	97.4%	100.0%	98.8%
55	パークアクセス高田馬場	1,463.25	1,302.25	89.0%	86.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	87.2%	89.6%	94.7%	92.0%
59	パークアクセス豊洲	25,537.94	24,352.95	95.4%	93.3%	93.3%	93.9%	95.4%	95.3%	94.6%	95.9%	95.7%	96.9%	94.4%	96.5%	97.5%
60	パークアクセス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	95.6%	96.7%	98.9%	100.0%	95.6%	95.6%	96.7%	100.0%
61	パークアクセス板橋本町	2,048.31	2,048.31	100.0%	91.8%	93.2%	93.8%	95.9%	96.5%	97.9%	97.9%	96.4%	96.4%	96.4%	95.1%	95.2%
62	パークアクセス住吉	1,785.72	1,721.94	96.4%	97.8%	96.4%	97.8%	97.8%	93.4%	95.9%	92.3%	97.2%	94.4%	95.8%	98.6%	98.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,507.38	97.4%	99.3%	99.3%	98.7%	99.3%	98.6%	98.0%	95.9%	95.1%	97.2%	98.2%	99.1%	97.8%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,191.86	100.0%	99.2%	100.0%	96.8%	95.3%	97.6%	96.4%	96.0%	94.5%	96.0%	96.8%	98.4%	97.4%
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,721.28	1,603.66	93.2%	93.5%	92.1%	93.2%	91.8%	91.8%	97.3%	98.6%	95.9%	94.5%	95.9%	98.6%	95.7%
70	パークアクセス台東根岸	1,283.13	1,257.90	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%	96.2%	90.4%	94.3%	100.0%
72	パークアクセス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	98.8%	96.1%	94.7%	94.7%	97.3%	97.3%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	3,661.58	3,383.21	92.4%	93.6%	93.6%	96.8%	97.5%	98.7%	95.4%	94.1%	94.1%	93.5%	95.5%	97.3%	96.7%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	17,029.91	96.5%	97.1%	96.8%	96.2%	96.1%	96.0%	96.8%	96.4%	96.5%	96.9%	97.1%	97.2%	96.9%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,462.53	98.4%	96.4%	96.6%	97.3%	97.4%	98.2%	95.6%	95.1%	91.8%	89.6%	90.2%	92.6%	94.8%
86	パークキューブ笹塚	2,416.00	2,355.21	97.5%	96.6%	96.6%	95.8%	96.6%	95.6%	93.8%	93.3%	94.1%	89.8%	91.5%	95.8%	93.8%
88	パークアクセス東十条	2,893.54	2,768.53	95.7%	91.6%	92.5%	93.2%	94.9%	93.9%	93.8%	92.7%	94.5%	94.5%	93.7%	99.1%	95.8%
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%	100.0%	100.0%	97.2%	94.1%	91.2%	94.0%	97.0%	97.0%	97.7%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,990.88	97.0%	95.8%	93.0%	96.5%	97.3%	97.3%	97.2%	96.7%	95.1%	94.7%	96.6%	100.0%	99.7%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,235.33	100.0%	97.4%	99.1%	96.4%	97.2%	100.0%	97.5%	97.7%	97.4%	97.7%	97.7%	97.7%	96.2%
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,358.63	100.0%	98.8%	96.3%	100.0%	98.7%	96.2%	98.8%	93.6%	90.9%	94.8%	92.4%	91.2%	94.9%
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.0%	100.0%	100.0%	92.8%
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,187.38	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	97.5%	100.0%	97.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%
97	パークアクセス清澄白河	1,159.84	1,132.79	97.7%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	95.0%	95.0%	88.1%	90.4%	88.2%	95.0%	82.8%	82.8%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,569.00	1,469.49	93.7%	96.7%	98.3%	98.3%	100.0%	97.0%	97.0%	98.3%	92.7%	92.7%	94.7%	98.0%	100.0%
99	パークアクセス西栗鴨	2,326.32	2,298.09	98.8%	97.6%	98.6%	100.0%	98.6%	95.4%	95.4%	97.6%	96.1%	94.9%	90.5%	97.4%	93.1%
100	パークアクセス上野	1,992.29	1,950.68	97.9%	98.7%	97.5%	97.5%	95.0%	97.5%	91.6%	92.9%	90.8%	92.1%	90.8%	92.1%	94.6%
101	パークアクセス秋葉原East	1,890.20	1,731.20	91.6%	88.0%	94.4%	96.5%	98.6%	97.2%	95.9%	97.2%	97.2%	98.6%	98.6%	98.6%	93.1%
103	パークアクセス茅場町	2,355.07	2,185.45	92.8%	95.0%	96.7%	98.9%	97.8%	96.6%	98.9%	95.6%	93.9%	88.4%	90.2%	91.3%	94.8%
104	パークアクセス錦糸町-親水公園	2,085.62	1,956.13	93.8%	93.9%	93.9%	96.3%	94.9%	100.0%	96.3%	96.4%	95.2%	93.6%	91.1%	93.6%	92.7%
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,384.70	94.5%	97.3%	94.2%	98.4%	96.5%	94.7%	98.2%	95.8%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%
106	パークキューブ亀戸	4,442.09	4,269.44	96.1%	97.2%	97.2%	97.6%	97.0%	98.4%	99.4%	98.4%	96.2%	95.6%	98.2%	99.4%	99.4%
108	パークアクセス新御徒町East	1,847.01	1,821.17	98.6%	97.2%	98.6%	98.6%	100.0%	98.6%	97.6%	97.2%	94.8%	93.4%	94.4%	88.9%	83.4%
110	パークアクセス日本橋本町	1,808.12	1,778.52	98.4%	98.3%	98.3%	100.0%	94.4%	96.1%	96.1%	96.1%	98.4%	98.4%	98.4%	94.0%	95.8%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,907.50	96.0%	94.3%	93.7%	94.3%	94.6%	96.3%	95.8%	92.1%	92.4%	91.2%	91.2%	89.3%	92.1%
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,129.19	96.9%	97.5%	95.0%	93.1%	95.4%	94.7%	94.5%	92.2%	92.8%	91.6%	92.1%	95.9%	95.0%
113	パークアクセス芝浦	1,273.60	1,247.51	98.0%	97.1%	95.9%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	93.8%	98.0%	100.0%	97.1%
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%	98.3%	93.6%	93.6%	88.0%	85.0%	87.9%	95.1%	94.6%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,343.70	94.8%	95.9%	95.9%	96.7%	94.8%	96.0%	96.3%	95.7%	95.7%	95.3%	97.3%	—	—
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,793.33	100.0%	98.6%	98.6%	96.8%	96.5%	96.8%	95.4%	86.2%	85.7%	90.3%	92.0%	—	—
117	パークアクセス押上-隅田公園	1,610.49	1,537.80	95.5%	92.6%	94.2%	92.6%	95.5%	98.4%	98.4%	96.8%	100.0%	93.9%	92.3%	—	—
東京23区小計		365,780.51	353,971.95	96.8%	96.2%	95.9%	96.1%	96.0%	96.4%	96.0%	95.5%	95.3%	95.2%	95.3%	96.4%	96.5%

物件別稼働率推移 (3/3)

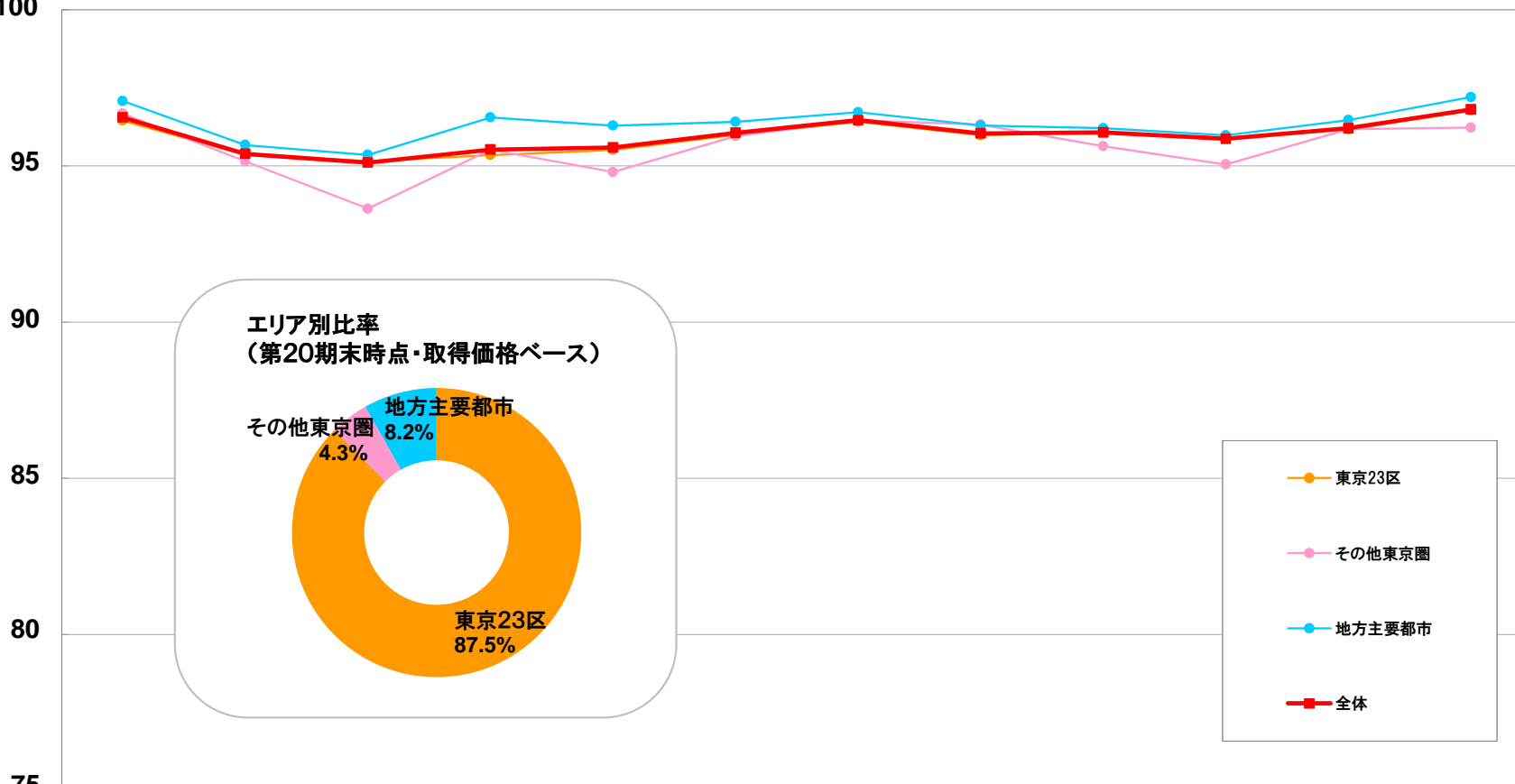
物件番号	物件名称	2016年 2月末			2016年 1月末	2015年 12月末	2015年 11月末	2015年 10月末	2015年 9月末	2015年 8月末	2015年 7月末	2015年 6月末	2015年 5月末	2015年 4月末	2015年 3月末	2015年 2月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率											
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,871.21	93.2%	95.4%	95.4%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	96.2%	100.0%	96.1%	98.1%	100.0%	100.0%
40	パークアグシス西船橋	2,074.35	1,956.90	94.3%	93.8%	94.0%	95.5%	95.5%	95.5%	96.3%	90.9%	89.2%	86.4%	90.0%	93.4%	98.7%
66	パークアグシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,658.20	98.2%	97.2%	97.2%	97.2%	96.3%	95.4%	95.4%	96.3%	96.3%	97.2%	97.2%	96.3%	93.6%
67	パークアグシス千葉新町	3,318.15	3,264.36	98.4%	97.5%	97.5%	98.3%	98.4%	97.5%	94.3%	96.8%	95.9%	95.2%	98.3%	99.1%	99.1%
69	パークアグシス千葉	2,270.32	2,116.94	93.2%	92.2%	89.9%	88.9%	90.0%	94.4%	95.6%	96.7%	96.7%	94.5%	95.7%	97.8%	91.2%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,278.66	96.6%	94.1%	94.1%	96.6%	97.5%	95.8%	96.6%	89.9%	91.6%	87.3%	88.2%	88.2%	89.0%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,035.52	99.3%	99.3%	96.3%	97.2%	98.6%	98.6%	97.9%	96.3%	97.1%	97.8%	99.2%	99.2%	98.5%
102	パークアグシス横浜反町公園	1,682.46	1,649.28	98.0%	98.0%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	98.5%	95.7%	97.1%	95.7%	95.7%	96.6%	98.5%
109	パークアグシス横浜山下町	2,325.92	2,180.79	93.8%	96.7%	92.5%	89.6%	91.1%	92.2%	91.2%	92.2%	93.3%	89.0%	89.7%	96.3%	97.0%
その他東京圏小計		22,876.13	22,011.86	96.2%	96.2%	95.0%	95.6%	96.3%	96.5%	96.0%	94.8%	95.5%	93.6%	95.1%	96.7%	96.4%
27	パークアグシス名駅南	5,565.13	5,505.59	98.9%	99.6%	97.2%	95.0%	97.2%	97.2%	98.5%	98.7%	99.6%	97.8%	95.9%	97.9%	96.1%
35	パークアグシス丸の内	3,821.75	3,575.76	93.6%	92.9%	94.2%	96.1%	98.1%	99.3%	99.3%	100.0%	99.4%	98.7%	98.7%	100.0%	96.6%
36	パークアグシス六本松	3,473.67	3,364.47	96.9%	94.7%	94.1%	93.9%	94.7%	95.4%	93.7%	94.4%	97.7%	97.0%	98.9%	99.0%	100.0%
37	パークアグシス博多駅南	4,668.29	4,392.37	94.1%	92.3%	91.0%	93.7%	97.3%	97.9%	99.5%	97.5%	98.2%	96.0%	97.6%	98.3%	96.9%
45	パークアグシス中呉服町	2,707.88	2,659.49	98.2%	94.6%	95.5%	98.2%	95.5%	97.3%	96.4%	97.3%	96.4%	98.2%	94.6%	98.2%	99.1%
49	パークアグシス白壁	4,735.89	4,530.03	95.7%	93.5%	94.0%	95.6%	93.1%	95.0%	93.9%	95.1%	94.4%	96.2%	97.2%	98.5%	98.5%
50	パークアグシス仙台	8,843.17	8,807.47	99.6%	99.5%	100.0%	100.0%	98.7%	99.2%	100.0%	97.5%	98.0%	96.9%	96.3%	97.9%	99.3%
56	パークアグシス博多美野島	3,461.85	3,396.38	98.1%	94.6%	94.6%	96.1%	97.3%	98.0%	98.0%	97.4%	94.4%	92.3%	91.8%	95.4%	94.9%
57	パークアグシス高宮東	2,289.21	2,222.56	97.1%	97.1%	93.9%	92.4%	92.2%	91.8%	87.6%	87.7%	93.3%	90.2%	89.2%	93.6%	93.7%
58	パークアグシス札幌植物園前	7,845.01	7,582.65	96.7%	97.3%	96.0%	94.6%	93.2%	93.0%	92.2%	90.9%	93.8%	92.5%	91.9%	93.9%	94.6%
65	パークアグシス新さっぽろ	3,729.05	3,580.35	96.0%	95.1%	94.1%	96.0%	94.6%	95.4%	94.2%	95.1%	91.4%	92.7%	90.5%	94.2%	100.0%
71	パークアグシス江坂広芝町	4,309.24	4,216.90	97.9%	97.1%	96.4%	98.6%	99.3%	99.3%	97.8%	97.0%	96.2%	93.8%	100.0%	98.5%	87.8%
73	パークアグシスうづほ公園	4,952.45	4,890.33	98.7%	98.7%	97.1%	96.5%	97.7%	96.5%	95.8%	99.4%	99.4%	94.9%	96.8%	97.2%	92.0%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,541.10	97.0%	97.2%	97.3%	96.4%	96.7%	97.1%	97.5%	98.3%	96.9%	95.9%	97.8%	96.5%	95.2%
地方主要都市小計		65,085.92	63,265.45	97.2%	96.5%	96.0%	96.2%	96.3%	96.7%	96.4%	96.3%	96.6%	95.4%	95.7%	97.1%	96.1%
「賃貸住宅」合計		453,742.56	439,249.26	96.8%	96.2%	95.9%	96.1%	96.0%	96.5%	96.1%	95.6%	95.5%	95.1%	95.4%	96.6%	96.4%
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
「その他アコモデーション資産」合計		22,702.26	22,702.26	100.0%	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		476,444.82	461,951.52	97.0%	96.4%	96.1%	96.3%	96.2%	96.6%	96.2%	95.8%	95.7%	95.3%	95.6%	96.7%	96.6%

※ 「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ー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。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

稼働率(%)

100



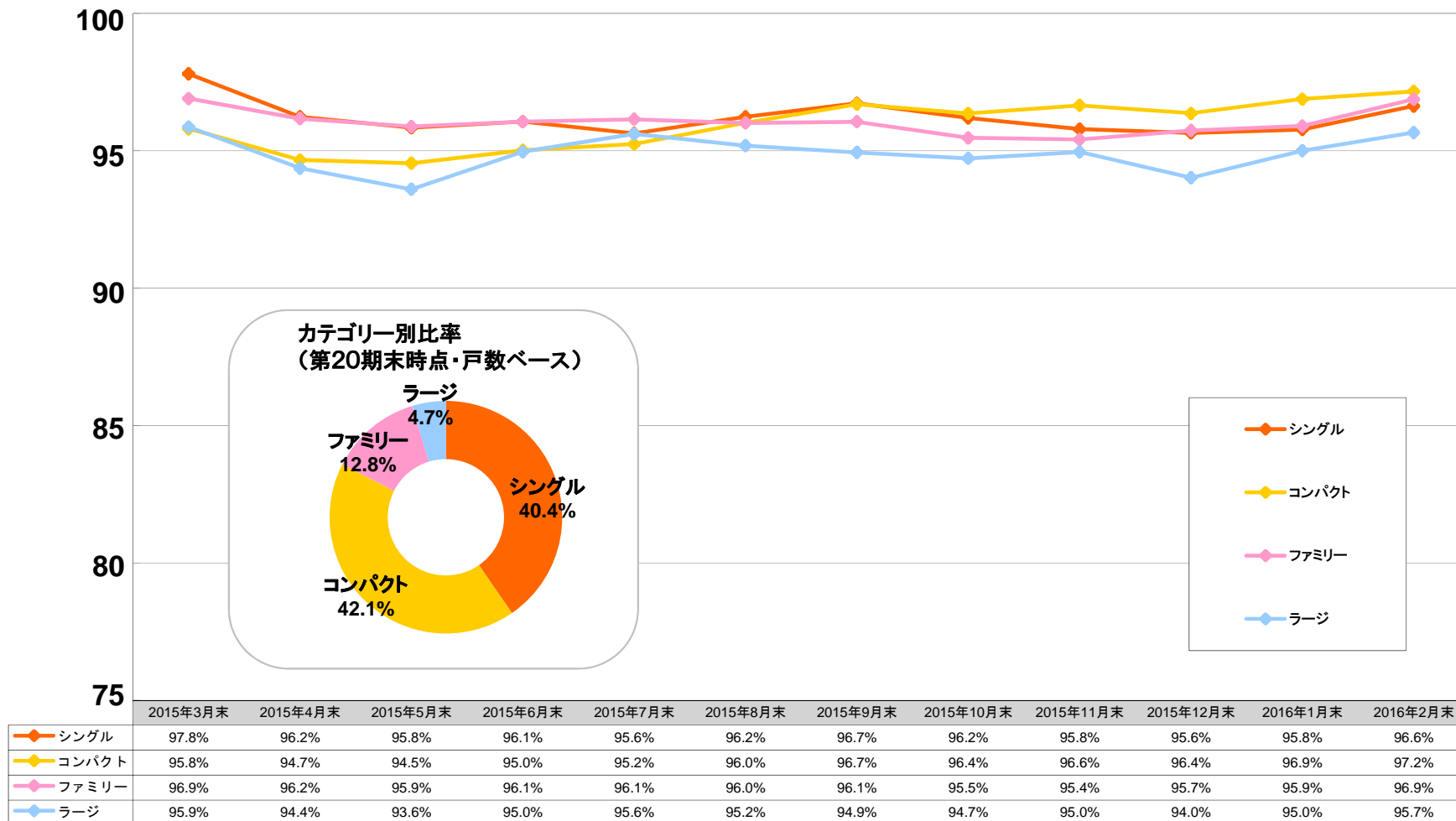
75

	2015年3月末	2015年4月末	2015年5月末	2015年6月末	2015年7月末	2015年8月末	2015年9月末	2015年10月末	2015年11月末	2015年12月末	2016年1月末	2016年2月末
東京23区	96.4%	95.3%	95.2%	95.3%	95.5%	96.0%	96.4%	96.0%	96.1%	95.9%	96.2%	96.8%
その他東京圏	96.7%	95.1%	93.6%	95.5%	94.8%	96.0%	96.5%	96.3%	95.6%	95.0%	96.2%	96.2%
地方主要都市	97.1%	95.7%	95.4%	96.6%	96.3%	96.4%	96.7%	96.3%	96.2%	96.0%	96.5%	97.2%
全体	96.6%	95.4%	95.1%	95.5%	95.6%	96.1%	96.5%	96.0%	96.1%	95.9%	96.2%	96.8%

※ 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

稼働率(%)

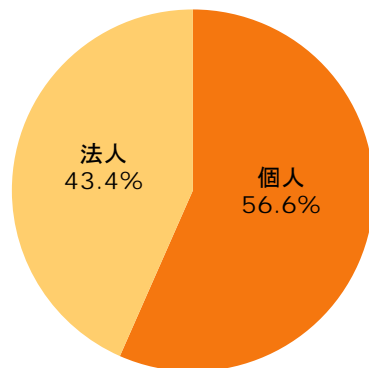


※ 上記は各月末時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

「賃貸住宅」の入居者分析

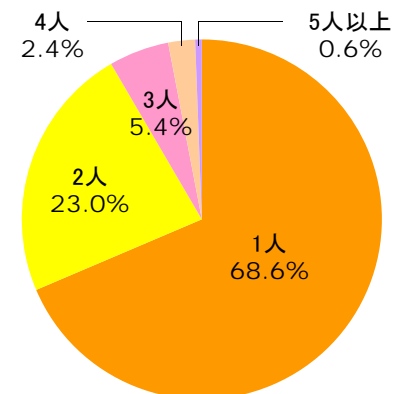
1

契約形態比率



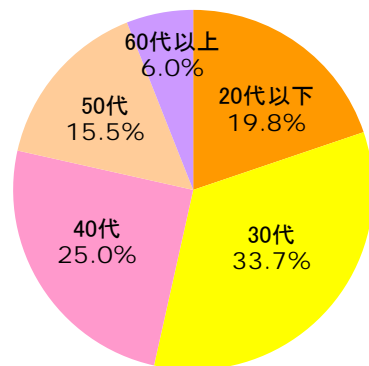
3

入居人数比率



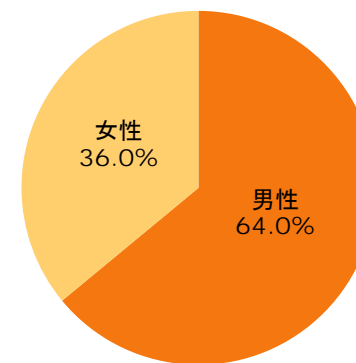
2

年齢比率




4

1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
※ 上記は2016年2月29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。

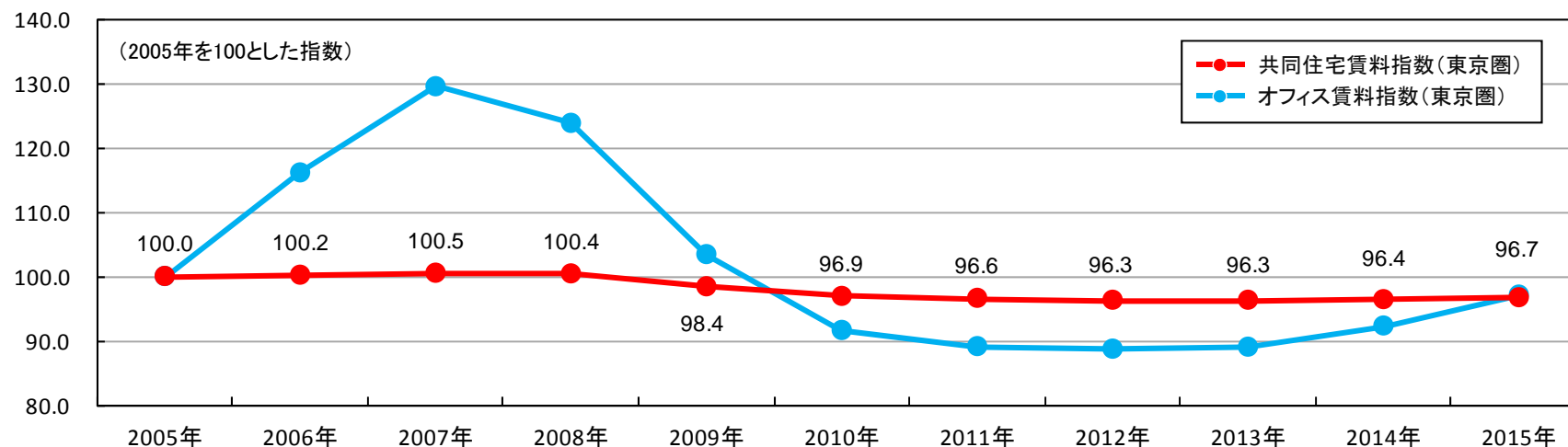


Appendix (2) : 事業環境

 **Nippon
Accommodations
Fund**

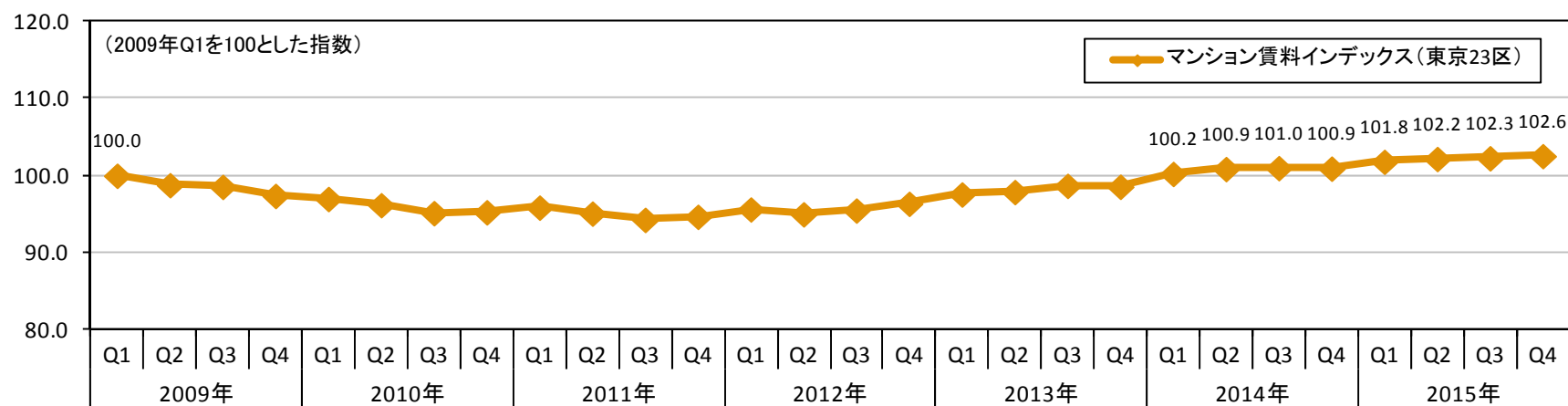
ParkAxis

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

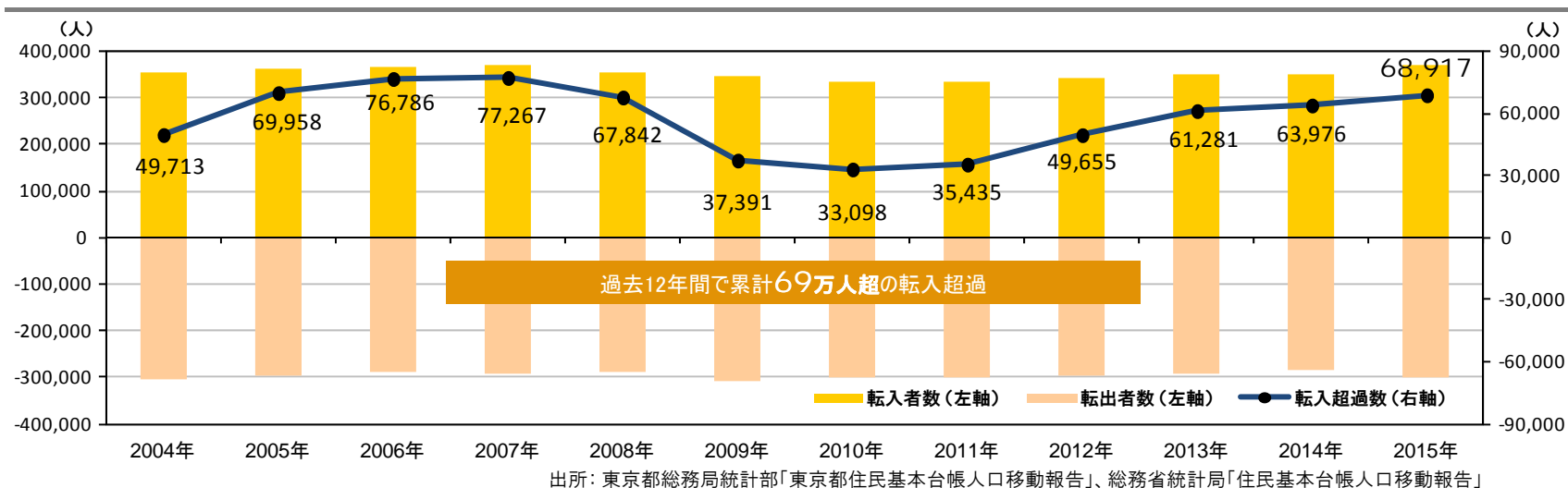


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」

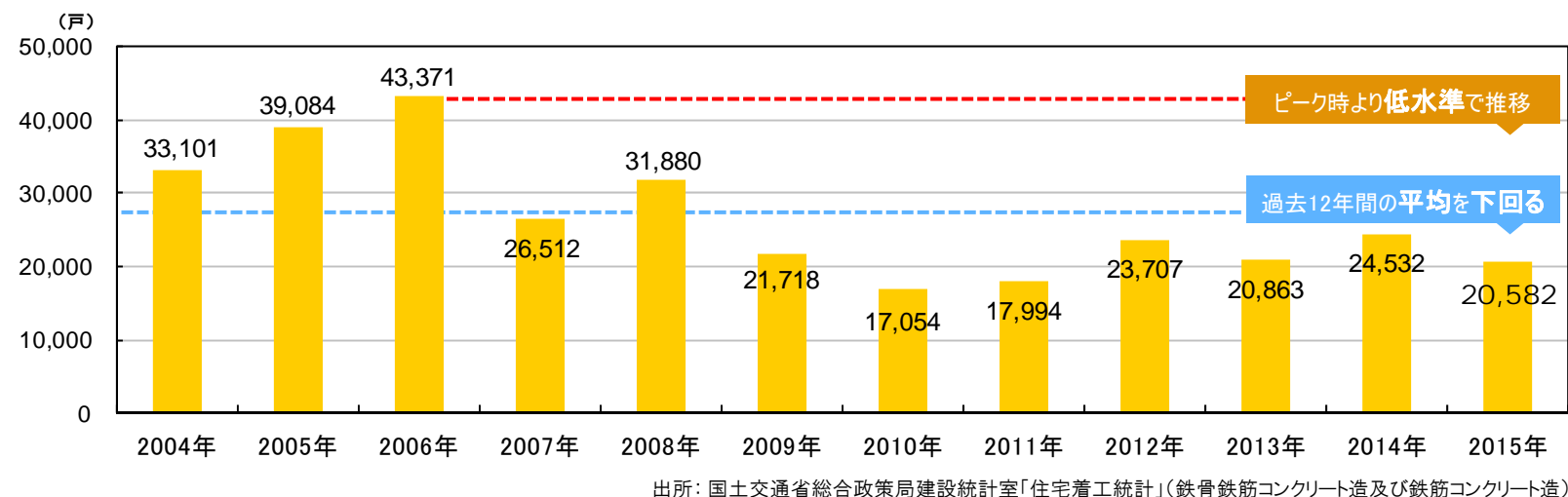
※マンション賃料インデックス(総合:18㎡以上100㎡未満・連鎖型)を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



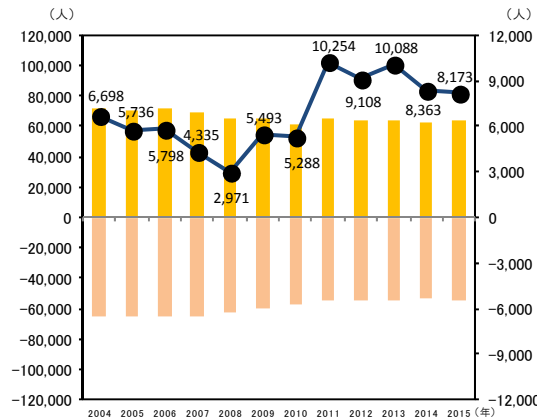
【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



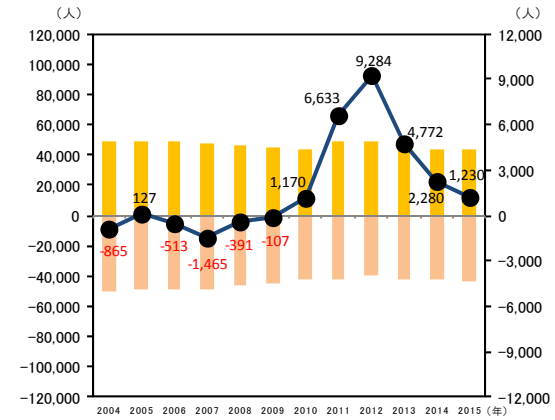
地方都市における「賃貸住宅」の需要

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

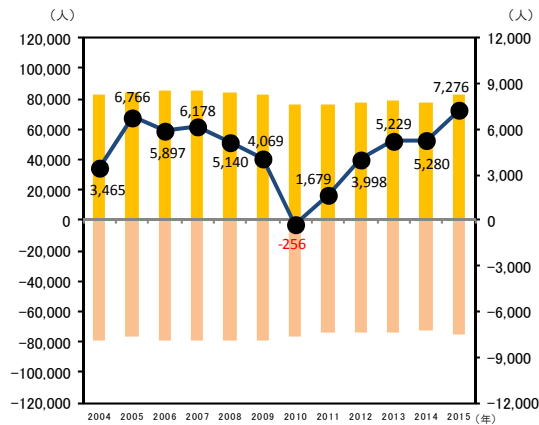
札幌市



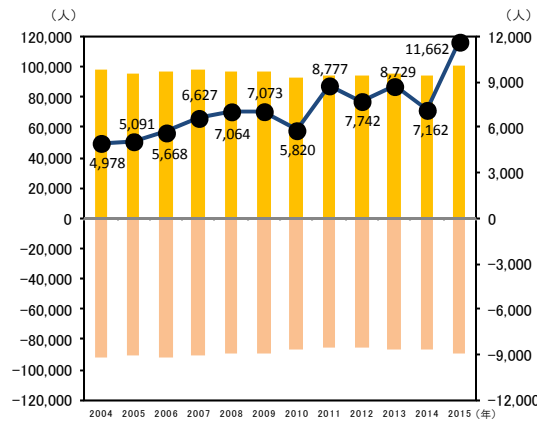
仙台市



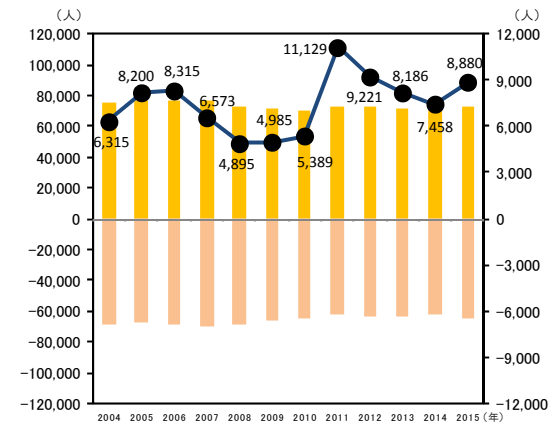
名古屋市



大阪市



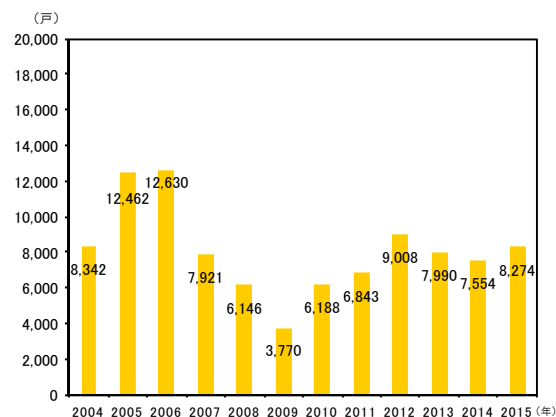
福岡市



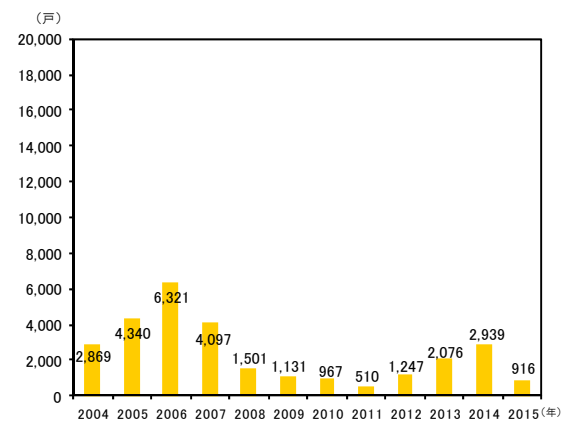
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

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

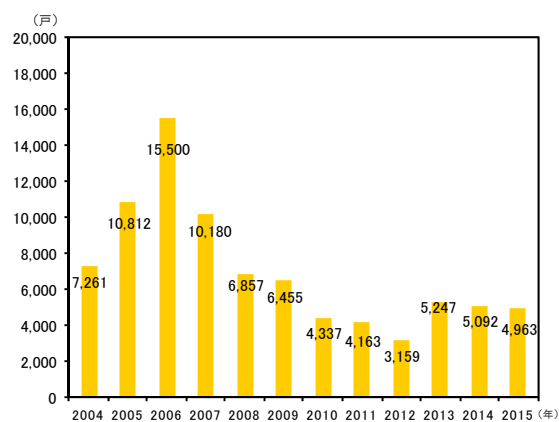
札幌市



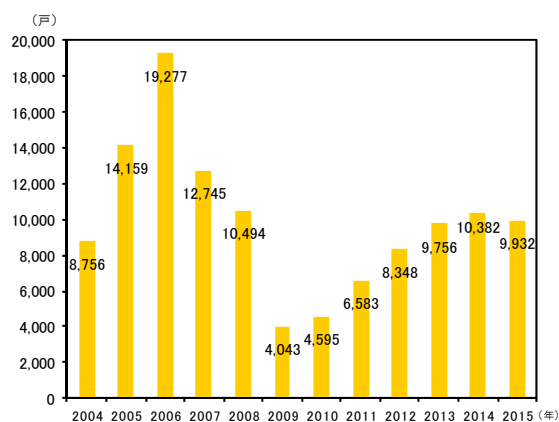
仙台市



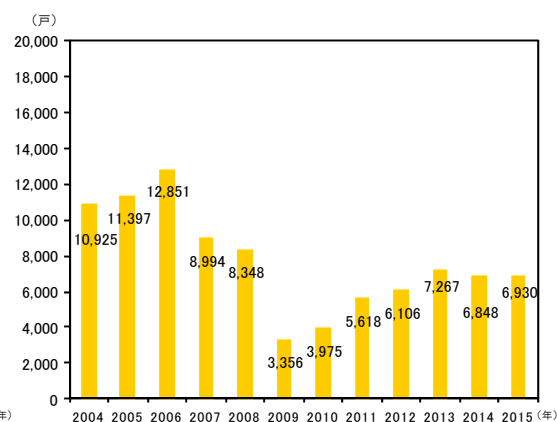
名古屋市



大阪市

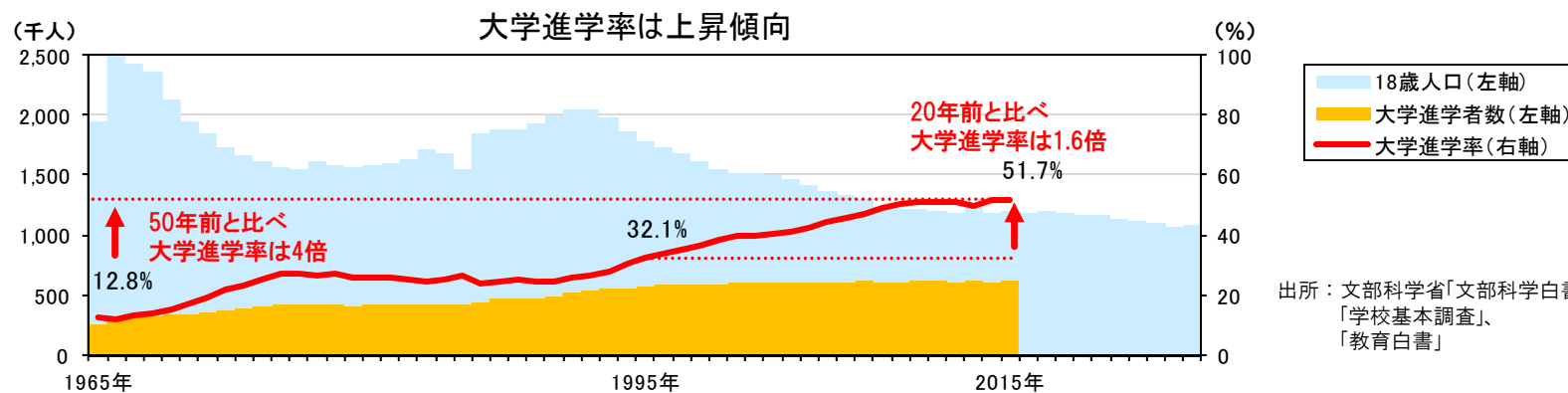


福岡市

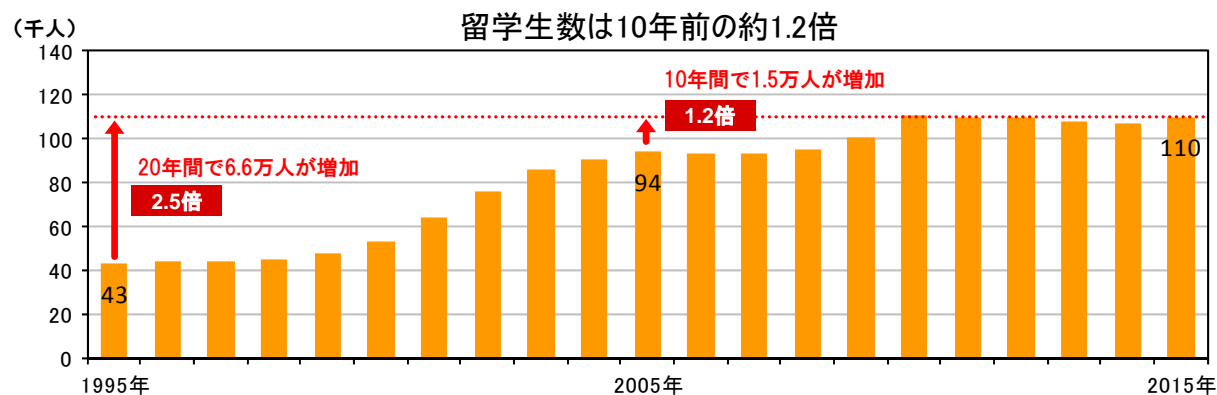


出所:国土交通省総合政策局建設統計室「住宅着工統計」

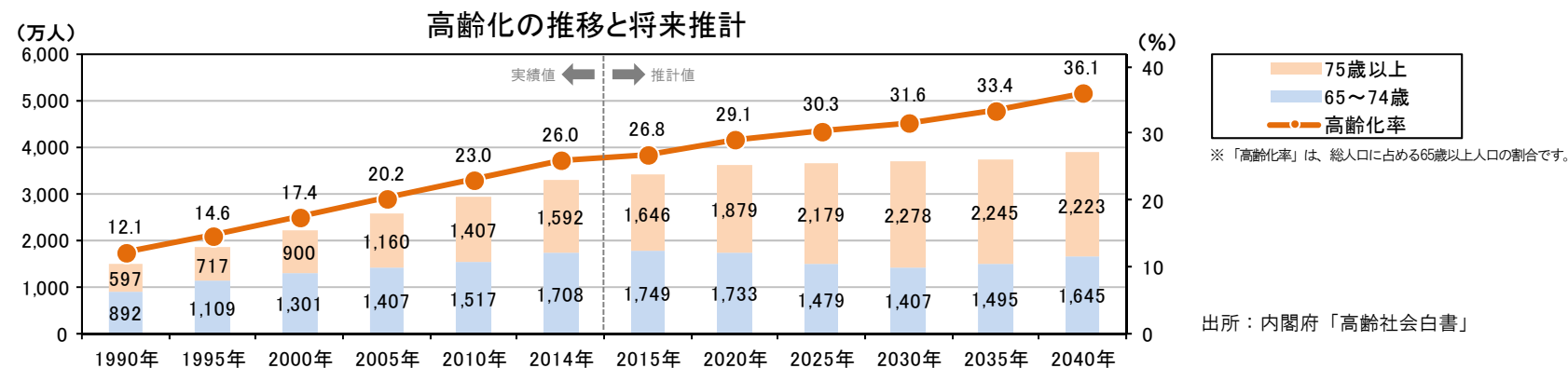
「その他アコモデーション資産」の事業環境



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

 **Nippon
Accommodations
Fund**

有利子負債の概要

区分	借入先		借入日	当期末残高 (百万円)	利率 ※1	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社新生銀行		2016.02.29	3,000	0.1%	2016.03.31	期限一括	※2	無担保・無保証・同順位 ※3
	株式会社七十七銀行		2016.02.29	2,000	0.1%	2016.03.31			
	小計			5,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行		2011.08.12	5,000	1.2%	2018.08.13	期限一括	※2	無担保・無保証・同順位 ※3
			2012.08.31	5,500	0.9%	2020.02.28			
			2014.05.28	3,000	0.7%	2021.05.28			
			2014.05.30	2,000	0.5%	2019.05.31			
			2014.09.30	4,000	0.3%	2018.09.28			
			2014.11.28	2,000	0.5%	2021.11.30			
	三井住友信託銀行株式会社		2011.08.12	3,500	1.0%	2017.08.14			
			2014.09.30	2,000	0.4%	2020.09.30			
	日本生命保険相互会社		2011.02.28	2,000	1.3%	2017.02.28			
			2011.02.28	1,000	1.5%	2018.02.28			
			2013.11.29	2,000	0.9%	2022.11.30			
			2014.05.30	3,000	1.0%	2024.05.31			
	株式会社日本政策投資銀行		2010.10.18	5,000	1.2%	2017.10.18			
			2011.12.21	2,000	1.0%	2018.12.21			
			2012.04.11	3,000	1.0%	2019.04.11			
			2013.04.11	3,000	1.1%	2023.04.11			
			2013.08.06	2,500	1.3%	2024.02.06			
			2013.08.06	2,500	1.4%	2024.08.06			
	株式会社八十二銀行		2014.04.01	2,500	1.2%	2025.04.01			
			2012.09.14	1,000	0.5%	2017.09.14			
			2013.05.31	1,500	0.8%	2019.05.31			
	株式会社みずほ銀行		2014.04.11	1,000	0.6%	2021.04.09			
			2011.04.19	1,000	1.5%	2018.04.19			
			2011.10.12	2,000	0.8%	2016.10.12			
			2011.10.31	3,000	0.9%	2017.10.31			
	株式会社中国銀行		2012.12.14	2,000	0.7%	2020.06.15			
			2013.11.29	2,000	0.8%	2021.11.30			
			2015.07.31	2,000	0.6%	2023.07.31			
	株式会社新生銀行		2013.07.19	1,000	1.2%	2023.01.19			
			2014.05.28	1,000	0.7%	2021.05.28			
信金中央金庫		2014.05.28	1,000	1.0%	2024.05.28				
		2012.10.12	3,000	0.6%	2018.10.12				
株式会社福岡銀行		2011.08.19	2,000	0.9%	2017.02.20				
		2012.10.31	2,000	0.6%	2018.04.27				
		2013.07.08	1,000	0.8%	2020.01.08				
		2013.10.28	2,500	0.6%	2020.04.28				

	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011.04.25	3,000	1.2%	2017.04.25			
		2013.03.15	2,000	0.7%	2020.03.16			
		2013.03.15	4,000	0.7%	2020.09.15			
		2013.08.23	1,000	1.0%	2021.08.23			
		2014.03.07	3,000	0.8%	2022.03.07			
		2014.03.07	3,000	0.9%	2022.09.07			
		2014.05.30	3,000	0.8%	2022.05.31			
		2014.10.01	2,000	0.5%	2021.10.01			
	農林中央金庫	2014.10.01	3,000	0.6%	2022.10.03			
		2013.11.29	3,000	0.7%	2020.11.30			
	株式会社りそな銀行	2014.12.30	2,000	0.4%	2021.12.30			
		2011.04.01	2,000	1.2%	2017.04.03			
	みずほ信託銀行株式会社	2012.12.14	3,000	0.6%	2019.12.16			
		2013.06.14	1,000	1.0%	2021.06.14			
		2013.06.14	1,000	1.2%	2022.06.14			
		2013.08.23	1,000	1.0%	2022.02.23			
	株式会社山口銀行	2013.08.23	1,000	1.1%	2022.08.23			
		2013.06.14	1,000	1.3%	2023.06.14			
		2013.07.19	1,000	1.3%	2023.07.19			
	株式会社第四銀行	2014.05.30	1,000	1.0%	2024.05.31			
2013.10.28		2,000	0.6%	2020.04.28				
三井生命保険株式会社	2014.12.30	1,000	0.4%	2021.06.30				
株式会社足利銀行	2014.03.28	1,000	1.0%	2024.03.28				
大同生命保険株式会社	2014.06.30	2,000	0.3%	2019.06.30				
太陽生命保険株式会社	2014.06.30	1,000	0.6%	2021.06.30				
	2014.12.30	2,000	0.6%	2024.12.30				
小計			135,500					
借入金合計			140,500					

区分	回数	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
投資法人債合計			7,000			

有利子負債合計	147,500
---------	----------------

※ 2016年2月29日時点

※1 利率は、借入金融機関ごとの利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数第2位で四捨五入して表示しています。

また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しています。

※2 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。

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

各物件の鑑定評価 (1/3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期				第20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	32,111	27,300	4.3%	▲4,811	32,131	28,100	4.2%	▲4,031	▲0.1%	780
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,574	1,860	4.3%	285	1,562	1,910	4.2%	347	▲0.1%	61
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	3,005	2,940	4.2%	▲65	2,990	3,010	4.1%	19	▲0.1%	85
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,611	1,620	4.1%	8	1,603	1,630	4.1%	26	—	17
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,276	1,470	4.4%	193	1,268	1,470	4.4%	201	—	7
7	パークアクセス白金台	5,140	4,793	5,050	4.2%	256	4,773	5,050	4.2%	276	—	20
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	4,143	4,520	4.4%	376	4,122	4,530	4.4%	407	—	31
9	パークアクセス月島	930	851	1,070	4.3%	218	845	1,080	4.3%	234	—	15
10	パークアクセス大塚	1,655	1,531	1,680	4.5%	148	1,521	1,690	4.5%	168	—	19
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,732	3,480	4.2%	▲252	3,717	3,490	4.2%	▲227	—	24
12	パークアクセス渋谷	1,282	1,222	1,130	4.2%	▲92	1,218	1,150	4.1%	▲68	▲0.1%	24
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,885	7,940	4.2%	1,054	6,847	8,010	4.2%	1,162	—	108
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,905	2,140	4.4%	234	1,897	2,190	4.3%	292	▲0.1%	58
15	パークアクセス本郷の社	2,910	2,666	3,250	4.2%	583	2,650	3,270	4.2%	619	—	35
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,636	2,680	4.2%	43	2,623	2,690	4.2%	66	—	23
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,072	2,020	4.1%	▲52	2,063	2,030	4.1%	▲33	—	18
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	9,036	11,200	4.2%	2,163	8,990	11,200	4.2%	2,209	—	45
19	パークアクセス御徒町	1,070	972	1,160	4.4%	187	966	1,190	4.3%	223	▲0.1%	36
20	パークキューブ本郷	1,760	1,696	1,990	4.3%	293	1,690	2,040	4.2%	349	▲0.1%	56
21	パークキューブ神田	2,454	2,352	2,920	4.2%	567	2,343	2,890	4.2%	546	—	▲20
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,903	2,200	4.2%	296	1,897	2,170	4.2%	272	—	▲24
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,349	2,880	4.4%	530	2,336	2,880	4.3%	543	▲0.1%	13
24	パークキューブ上野	2,233	2,118	2,410	4.4%	291	2,109	2,450	4.2%	340	▲0.2%	49
28	パークキューブ池袋要町	1,608	1,583	1,510	4.4%	▲73	1,577	1,590	4.2%	12	▲0.2%	86
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,714	1,610	4.4%	▲104	1,706	1,610	4.4%	▲96	—	8
30	パークアクセス新板橋	3,430	3,117	3,130	4.5%	12	3,096	2,960	4.5%	▲136	—	▲148
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,125	1,070	4.3%	▲55	1,118	1,070	4.3%	▲48	—	6
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,655	3,780	4.6%	124	3,628	3,780	4.6%	151	—	26
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,689	1,900	4.5%	210	1,678	1,990	4.3%	311	▲0.2%	100
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,525	2,910	4.5%	384	2,508	2,980	4.4%	471	▲0.1%	86
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,132	5,450	4.3%	317	5,100	5,600	4.2%	499	▲0.1%	182
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,887	1,720	4.2%	▲167	1,875	1,720	4.2%	▲155	—	12
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,584	1,620	4.4%	35	1,574	1,630	4.4%	55	—	19
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,943	3,810	4.4%	▲133	3,916	4,000	4.2%	83	▲0.2%	216
43	パークキューブ学芸大学	910	873	799	4.2%	▲74	868	820	4.1%	▲48	▲0.1%	25
44	パークキューブ大井町	1,440	1,360	1,500	4.4%	139	1,352	1,500	4.4%	147	—	8
46	パークアクセス西ヶ原	840	798	970	4.7%	171	791	972	4.7%	180	—	8
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,386	1,820	4.4%	433	1,377	1,860	4.3%	482	▲0.1%	48
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	7,096	9,720	4.7%	2,623	7,042	9,720	4.7%	2,677	—	54
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,234	2,760	4.7%	525	2,216	2,770	4.7%	553	—	27
52	パークアクセス方南町	745	704	846	4.5%	141	698	836	4.5%	137	—	▲4
53	パークアクセス板橋	1,448	1,370	1,820	4.5%	449	1,359	1,890	4.3%	530	▲0.2%	81
54	パークアクセス押上	1,193	1,126	1,430	4.7%	303	1,116	1,430	4.7%	313	—	9
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,185	1,450	4.3%	264	1,179	1,480	4.2%	300	▲0.1%	36

各物件の鑑定評価 (2/3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期				第20期				前期末比増減	
			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)
59	パークアクセス豊洲	14,300	13,269	17,500	4.5%	4,230	13,141	17,600	4.5%	4,458	—	227
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,689	2,150	4.4%	460	1,678	2,160	4.4%	481	—	21
61	パークアクセス板橋本町	987	921	1,230	4.6%	308	911	1,230	4.6%	318	—	9
62	パークアクセス住吉	1,006	946	1,180	4.8%	233	936	1,180	4.8%	243	—	9
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,693	3,410	4.2%	716	2,671	3,420	4.2%	748	—	31
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,181	5,140	4.3%	958	4,155	5,150	4.3%	994	—	35
68	パークアクセス蒲田巻番館	1,069	1,049	1,240	4.5%	190	1,042	1,240	4.5%	197	—	7
70	パークアクセス台東根岸	672	649	803	4.7%	153	643	780	4.7%	136	—	▲16
72	パークアクセス駒込	1,389	1,348	1,690	4.4%	341	1,337	1,690	4.4%	352	—	10
74	パークアクセス板橋本町武番館	1,859	1,762	2,270	4.6%	507	1,742	2,180	4.6%	437	—	▲69
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	7,429	9,270	—	1,840	7,335	9,420	—	2,084	—	244
84	パークキューブ東品川	6,060	5,966	7,050	4.6%	1,083	5,915	7,020	4.6%	1,104	—	20
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,192	2,430	4.3%	237	2,180	2,490	4.2%	309	▲0.1%	71
88	パークアクセス東十条	1,700	1,681	2,050	4.5%	368	1,669	2,150	4.3%	480	▲0.2%	111
91	パークキューブ平和台	1,204	1,218	1,380	4.7%	161	1,207	1,380	4.7%	172	—	11
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	9,251	11,100	4.2%	1,848	9,196	11,100	4.2%	1,903	—	55
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,709	3,210	4.4%	500	2,691	3,300	4.3%	608	▲0.1%	107
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,273	2,530	4.4%	256	2,259	2,600	4.3%	340	▲0.1%	84
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,121	1,330	4.3%	208	1,117	1,360	4.2%	242	▲0.1%	34
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,268	1,420	4.5%	151	1,261	1,530	4.3%	268	▲0.2%	116
97	パークアクセス清澄白河	696	707	796	4.5%	88	703	832	4.3%	128	▲0.2%	39
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,078	1,230	4.5%	151	1,069	1,230	4.5%	160	—	9
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,447	1,670	4.5%	222	1,438	1,660	4.5%	221	—	—
100	パークアクセス上野	1,389	1,386	1,570	4.5%	183	1,376	1,570	4.5%	193	—	10
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,366	1,550	4.5%	183	1,356	1,550	4.5%	193	—	10
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,805	2,080	4.4%	274	1,790	2,080	4.4%	289	—	14
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,377	1,560	4.6%	182	1,366	1,560	4.6%	193	—	10
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,676	2,990	4.3%	313	2,662	3,000	4.3%	337	—	24
106	パークキューブ亀戸	3,020	3,026	3,330	4.5%	303	3,009	3,490	4.3%	480	▲0.2%	177
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,315	1,450	4.5%	134	1,307	1,450	4.5%	142	—	7
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,486	1,690	4.2%	203	1,477	1,690	4.2%	212	—	8
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※2	4,110	4,246	4,650	—	403	4,264	4,590	—	325	—	▲77
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,839	8,910	4.2%	70	8,803	8,950	4.1%	146	▲0.1%	76
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,080	1,170	4.4%	89	1,075	1,200	4.3%	124	▲0.1%	35
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,127	1,220	4.5%	92	1,121	1,270	4.3%	148	▲0.2%	56
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	4,254	4,460	4.4%	205	4,256	4,560	4.3%	303	▲0.1%	98
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,294	1,390	4.4%	95	1,295	1,420	4.3%	124	▲0.1%	29
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	1,095	1,200	4.7%	104	1,095	1,250	4.5%	154	▲0.2%	50
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	1,011	1,270	5.1%	258	1,002	1,300	5.0%	297	▲0.1%	39
40	パークアクセス西船橋	1,020	914	957	5.0%	42	906	948	5.0%	41	—	—
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,360	1,660	4.9%	299	1,345	1,650	4.9%	304	—	4
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,587	1,990	5.1%	402	1,574	1,990	5.1%	415	—	12
69	パークアクセス千葉	970	915	1,070	5.2%	154	903	1,070	5.2%	166	—	12
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,164	1,350	5.3%	185	1,151	1,380	5.2%	228	▲0.1%	42

各物件の鑑定評価 (3/3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第19期				第20期				前期末増減	
			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)
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,174	2,690	4.7%	515	2,155	2,740	4.6%	584	▲0.1%	68
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,118	1,270	4.8%	151	1,109	1,270	4.8%	160	—	9
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,555	1,710	4.7%	154	1,543	1,720	4.7%	176	—	21
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,134	2,090	5.2%	▲44	2,115	2,090	5.2%	▲25	—	19
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,701	1,720	5.0%	18	1,685	1,720	5.0%	34	—	15
36	パークアクセス六本松	1,515	1,372	1,280	5.0%	▲92	1,358	1,310	4.9%	▲48	▲0.1%	43
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,683	1,630	5.1%	▲53	1,666	1,660	5.0%	▲6	▲0.1%	46
45	パークアクセス中呉服町	742	679	924	5.1%	244	670	946	5.0%	275	▲0.1%	31
49	パークアクセス白壁	1,547	1,448	1,970	5.1%	521	1,434	1,970	5.1%	535	—	14
50	パークアクセス仙台	2,320	2,151	3,020	5.5%	868	2,125	3,030	5.5%	904	—	35
56	パークアクセス博多美野島	960	874	1,140	5.3%	265	862	1,130	5.3%	267	—	2
57	パークアクセス高宮東	605	534	721	5.3%	186	525	716	5.3%	190	—	3
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,480	1,960	5.4%	479	1,457	1,970	5.4%	512	—	32
65	パークアクセス新さつぽろ	827	768	930	5.6%	161	755	930	5.6%	174	—	13
71	パークアクセス江坂広芝町	2,369	2,252	2,560	5.0%	307	2,229	2,580	5.0%	350	—	42
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	2,276	2,820	5.0%	543	2,251	2,820	5.0%	568	—	24
107	パークキューブ北浜	1,970	1,990	2,150	5.0%	159	1,972	2,150	5.0%	177	—	18
76	ドミー芦屋	928	882	1,150	5.9%	267	868	1,170	5.8%	301	▲0.1%	33
77	河合塾京都学仲寮	991	952	1,220	5.7%	267	939	1,240	5.6%	300	▲0.1%	32
78	駿台堀川寮	916	911	1,180	5.7%	268	903	1,200	5.6%	296	▲0.1%	27
79	ドミー洛北	374	361	485	6.0%	123	355	486	6.0%	130	—	6
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,477	1,840	5.7%	362	1,466	1,870	5.6%	403	▲0.1%	41
81	ドミー中板橋	1,041	1,043	1,350	5.2%	306	1,034	1,400	5.0%	365	▲0.2%	58
82	フィロソフィア西台	1,249	1,241	1,560	5.3%	318	1,230	1,630	5.1%	399	▲0.2%	81
83	ドミー武蔵小杉	1,152	1,150	1,480	5.4%	329	1,140	1,510	5.3%	369	▲0.1%	39
89	アルティス仙台花京院	540	546	643	6.1%	96	539	654	6.0%	114	▲0.1%	17
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,187	1,410	6.1%	222	1,172	1,440	6.0%	267	▲0.1%	44
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	764	774	4.2%	9	770	792	4.1%	21	▲0.1%	12
小計		294,918	285,457	319,808	—	34,350	283,751	323,142	—	39,390	—	5,039
合計		294,918	285,457	319,808	—	34,350	283,751	323,142	—	39,390	—	5,039

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第19期:2015年8月31日、第20期:2016年2月29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19期は4.8%、第20期は4.8%です。

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	1,015,308	53,887	81,916	44,872	44,520	135,722	134,514	30,185	51,308	97,361
その他賃貸事業収入	38,189	1,485	2,079	2,068	1,634	7,944	4,671	1,775	1,179	4,135
賃貸事業収益小計 A	1,053,497	55,372	83,996	46,940	46,154	143,666	139,185	31,960	52,487	101,497
公租公課	83,163	3,144	4,121	2,240	2,272	6,525	5,827	1,569	2,631	4,857
諸経費	257,532	12,609	11,756	8,298	7,591	25,367	26,189	6,173	7,700	16,847
物件管理委託費	154,308	5,891	8,224	4,814	4,817	13,518	13,776	3,733	4,921	10,474
修繕費	67,666	3,749	1,948	1,626	1,468	7,085	8,839	1,385	1,450	3,128
信託報酬	1,851	442	—	—	—	—	—	—	—	441
水道光熱費	15,468	813	859	571	395	1,104	972	342	478	583
保険料	1,914	66	82	48	49	130	134	33	58	102
テナント募集関係費	13,397	1,116	562	990	383	3,312	2,380	679	543	1,582
その他賃貸事業費用	2,925	530	79	246	477	217	84	—	247	533
減価償却費	178,401	11,796	15,181	8,095	7,903	20,581	21,998	5,574	9,620	15,499
賃貸事業費用小計 B	519,096	27,551	31,059	18,633	17,766	52,474	54,015	13,317	19,951	37,204
不動産賃貸事業損益 A-B	534,400	27,821	52,936	28,306	28,387	91,191	85,170	18,643	32,535	64,292
賃貸NOI	712,801	39,618	68,118	36,401	36,291	111,773	107,169	24,217	42,156	79,792

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	31,034	226,382	60,163	87,078	77,328	55,729	300,628	34,038	54,809	75,520
その他賃貸事業収入	869	8,044	3,661	5,263	2,842	2,310	8,476	1,416	4,397	4,920
賃貸事業収益小計 A	31,904	234,427	63,824	92,341	80,170	58,039	309,104	35,454	59,206	80,440
公租公課	1,514	11,124	2,846	4,051	4,006	3,720	14,555	1,778	2,390	3,640
諸経費	5,459	34,982	12,234	15,280	13,849	8,955	49,272	7,215	8,939	16,102
物件管理委託費	3,967	24,657	6,391	8,953	8,418	5,653	33,302	3,714	5,471	8,071
修繕費	214	4,817	3,080	3,544	2,504	1,204	8,280	1,885	1,375	4,981
信託報酬	441	442	458	—	—	—	—	—	458	498
水道光熱費	310	1,310	584	600	804	539	1,949	486	660	584
保険料	29	253	53	95	80	56	300	41	47	69
テナント募集関係費	214	1,714	1,071	2,025	1,753	1,439	5,256	882	848	1,839
その他賃貸事業費用	281	1,786	594	60	287	60	183	205	76	58
減価償却費	4,603	43,730	9,316	15,948	14,287	8,877	46,564	6,791	6,442	10,582
賃貸事業費用小計 B	11,577	89,837	24,397	35,279	32,143	21,553	110,392	15,784	17,772	30,325
不動産賃貸事業損益 A-B	20,327	144,590	39,427	57,061	48,027	36,485	198,712	19,669	41,433	50,115
賃貸NOI	24,930	188,320	48,743	73,010	62,315	45,362	245,276	26,460	47,875	60,697

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	58,640	79,826	67,779	41,520	43,147	86,715	31,772	109,082	54,452	84,469
その他賃貸事業収入	3,025	4,207	2,227	1,179	1,922	2,792	938	4,324	1,721	3,484
賃貸事業収益小計 A	61,666	84,034	70,007	42,699	45,070	89,507	32,710	113,407	56,173	87,954
公租公課	2,599	4,355	3,154	1,938	2,380	5,380	1,446	5,752	3,232	4,462
諸経費	10,659	15,889	14,680	5,790	10,962	21,503	4,803	21,180	8,103	13,150
物件管理委託費	5,646	7,260	7,116	4,209	4,505	9,090	3,332	10,897	5,502	9,021
修繕費	2,531	5,433	5,443	524	3,791	9,153	612	5,516	1,247	2,490
信託報酬	498	501	501	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	818	975	768	501	518	1,531	449	1,609	424	617
保険料	49	85	65	41	48	117	34	131	60	86
テナント募集関係費	895	1,537	640	499	1,927	1,575	312	2,725	712	783
その他賃貸事業費用	221	96	143	14	170	36	62	298	156	151
減価償却費	6,623	13,249	9,571	6,884	8,686	23,018	6,496	27,584	10,956	16,881
賃貸事業費用小計 B	19,883	33,494	27,406	14,613	22,029	49,903	12,746	54,517	22,292	34,494
不動産賃貸事業損益 A-B	41,782	50,540	42,601	28,086	23,040	39,604	19,963	58,889	33,881	53,460
賃貸NOI	48,406	63,789	52,172	34,971	31,727	62,623	26,460	86,474	44,838	70,341

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	147,901	46,610	48,248	102,657	22,059	40,798	31,664	52,758	291,659	83,471
その他賃貸事業収入	5,907	2,632	2,009	4,088	545	1,968	1,060	1,804	12,366	3,500
賃貸事業収益小計 A	153,809	49,243	50,258	106,746	22,604	42,767	32,725	54,562	304,025	86,971
公租公課	7,509	2,617	2,315	6,373	1,429	1,850	2,042	2,373	18,115	4,315
諸経費	23,685	11,905	7,260	20,776	4,204	8,203	6,200	8,455	48,575	16,242
物件管理委託費	14,376	5,393	5,377	10,746	2,809	4,283	3,725	5,528	27,766	9,063
修繕費	5,735	3,556	735	6,220	859	2,627	1,116	994	9,827	4,462
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,527	549	661	1,286	365	367	823	564	3,405	865
保険料	170	53	45	135	24	41	38	62	367	106
テナント募集関係費	1,794	1,592	275	1,939	113	722	473	1,061	6,895	1,472
その他賃貸事業費用	81	759	164	448	31	160	23	244	313	272
減価償却費	32,548	12,182	9,848	26,269	4,749	8,171	6,493	8,925	54,752	17,855
賃貸事業費用小計 B	63,744	26,705	19,423	53,419	10,384	18,225	14,736	19,754	121,442	38,413
不動産賃貸事業損益 A-B	90,065	22,537	30,835	53,326	12,220	24,541	17,989	34,807	182,582	48,558
賃貸NOI	122,613	34,720	40,683	79,596	16,969	32,713	24,482	43,733	237,334	66,414

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	23,720	53,427	44,910	40,877	523,715	61,774	36,926	37,983	96,420	140,981
その他賃貸事業収入	1,308	1,225	975	9,559	22,551	2,695	2,485	1,378	3,752	6,905
賃貸事業収益小計 A	25,029	54,652	45,886	50,437	546,267	64,469	39,412	39,361	100,172	147,887
公租公課	1,410	3,285	2,487	1,840	28,022	3,336	2,523	2,412	5,281	6,697
諸経費	7,008	8,618	7,069	7,760	127,768	9,087	8,758	8,515	16,956	23,341
物件管理委託費	2,975	5,617	4,846	5,156	78,905	5,967	4,729	5,025	10,881	13,315
修繕費	2,466	1,577	1,066	1,105	25,126	1,322	3,015	1,685	3,451	4,697
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	403	533	518	436	11,889	474	431	377	931	2,369
保険料	32	75	57	43	680	72	55	49	111	152
テナント募集関係費	1,080	659	374	914	9,406	1,117	468	1,117	1,127	2,422
その他賃貸事業費用	49	156	206	103	1,759	132	57	259	3	385
減価償却費	6,013	11,562	9,418	6,376	129,016	11,874	10,273	9,286	21,842	26,114
賃貸事業費用小計 B	14,431	23,466	18,974	15,977	284,807	24,299	21,555	20,214	44,080	56,154
不動産賃貸事業損益 A-B	10,597	31,186	26,911	34,460	261,460	40,170	17,857	19,147	56,091	91,732
賃貸NOI	16,611	42,748	36,329	40,836	390,476	52,045	28,130	28,433	77,934	117,847

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	35,399	26,848	47,105	69,213	421,710	207,456	67,126	56,539	45,321	320,053
その他賃貸事業収入	1,255	1,249	1,840	2,353	24,618	8,984	2,201	2,159	2,060	11,355
賃貸事業収益小計 A	36,654	28,097	48,946	71,566	446,328	216,440	69,328	58,699	47,381	331,409
公租公課	2,092	1,580	2,490	3,594	21,776	11,281	3,655	3,141	2,711	18,301
諸経費	8,554	5,066	8,913	13,804	170,722	33,158	12,956	11,704	7,200	62,385
物件管理委託費	3,935	3,417	5,074	8,264	65,596	21,441	7,547	5,718	4,959	36,011
修繕費	3,123	961	2,024	3,591	22,039	5,493	2,334	3,855	403	13,183
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	400	—
水道光熱費	383	330	658	796	15,604	1,377	816	664	526	4,273
保険料	44	36	56	94	817	273	76	67	62	348
テナント募集関係費	928	79	725	936	6,105	3,240	1,503	1,330	385	6,494
その他賃貸事業費用	138	241	374	119	59,629	932	677	68	463	2,075
減価償却費	7,245	6,439	10,214	20,107	97,548	51,140	12,180	11,914	11,962	62,809
賃貸事業費用小計 B	17,891	13,086	21,617	37,506	290,046	95,580	28,791	26,761	21,874	143,496
不動産賃貸事業損益 A-B	18,762	15,011	27,328	34,059	156,282	120,860	40,537	31,937	25,507	187,912
賃貸NOI	26,008	21,450	37,542	54,167	253,830	172,000	52,717	43,852	37,469	250,721

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	89,784	72,691	37,107	40,798	23,928	36,960	47,774	45,738	44,453	58,986
その他賃貸事業収入	4,739	4,185	814	1,106	877	1,521	1,453	2,331	1,378	1,068
賃貸事業収益小計 A	94,523	76,877	37,922	41,905	24,805	38,481	49,228	48,070	45,831	60,055
公租公課	4,083	3,717	1,748	2,287	1,242	1,812	2,239	2,021	2,070	2,850
諸経費	16,140	12,383	3,369	6,015	4,648	6,329	9,103	9,104	8,385	7,768
物件管理委託費	8,142	6,430	2,429	3,450	2,845	3,780	5,182	5,806	5,026	4,448
修繕費	4,582	2,939	334	1,211	977	1,238	1,961	1,170	1,316	1,010
信託報酬	400	400	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	839	672	341	602	321	497	612	519	491	657
保険料	108	88	34	46	25	49	56	56	53	75
テナント募集関係費	1,597	1,430	183	525	258	366	1,216	1,395	1,343	1,294
その他賃貸事業費用	470	423	46	178	218	396	74	156	154	281
減価償却費	17,407	15,129	4,622	7,016	3,986	9,114	9,875	10,690	10,203	14,781
賃貸事業費用小計 B	37,631	31,230	9,740	15,319	9,877	17,256	21,219	21,816	20,660	25,400
不動産賃貸事業損益 A-B	56,892	45,647	28,182	26,585	14,928	21,225	28,009	26,254	25,171	34,655
賃貸NOI	74,299	60,777	32,805	33,602	18,914	30,340	37,884	36,944	35,375	49,436

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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	45,361	82,457	94,797	41,991	46,133	393,301	227,436	34,694	34,726	117,886
その他賃貸事業収入	1,206	4,319	3,954	665	930	9,845	8,406	419	1,843	2,553
賃貸事業収益小計 A	46,567	86,776	98,751	42,657	47,064	403,147	235,842	35,113	36,570	120,439
公租公課	2,045	4,492	4,828	1,787	2,096	20,462	13,172	1,865	1,732	—
諸経費	7,755	17,678	15,590	4,600	5,342	254,669	47,673	4,768	5,834	14,579
物件管理委託費	4,707	8,500	8,723	3,140	3,572	32,411	28,739	3,340	3,826	8,515
修繕費	1,386	4,857	3,455	550	751	17,855	7,484	534	565	2,831
信託報酬	—	400	400	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	480	862	873	411	515	3,013	3,418	432	450	1,386
保険料	59	88	101	43	45	586	235	32	35	120
テナント募集関係費	962	1,800	1,377	335	407	8,394	6,769	362	926	1,607
その他賃貸事業費用	157	1,168	658	118	50	192,408	1,025	65	30	118
減価償却費	10,899	14,705	17,054	7,512	8,409	59,242	37,247	5,548	6,020	19,332
賃貸事業費用小計 B	20,700	36,876	37,473	13,900	15,849	334,373	98,093	12,183	13,588	33,911
不動産賃貸事業損益 A-B	25,867	49,900	61,278	28,756	31,215	68,774	137,749	22,930	22,981	86,527
賃貸NOI	36,767	64,606	78,332	36,268	39,625	128,016	174,996	28,478	29,002	105,860

各物件の収支状況 (9/12)

(単位:千円)

物件番号	116	117	26	40	66	67	69	85	87	102
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	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクセス 横浜反町公園
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,036	35,293	43,194	32,289	54,648	69,811	38,411	45,879	79,761	38,991
その他賃貸事業収入	1,440	639	2,043	780	1,691	3,802	2,117	2,276	3,929	824
賃貸事業収益小計 A	40,476	35,932	45,237	33,069	56,340	73,613	40,529	48,156	83,691	39,815
公租公課	—	—	2,725	2,376	3,530	4,665	2,738	2,452	3,879	2,166
諸経費	6,657	4,771	9,052	6,513	9,129	15,853	11,169	10,357	13,527	5,139
物件管理委託費	4,521	2,944	4,277	4,232	6,580	8,784	5,643	5,077	8,894	3,351
修繕費	580	449	2,992	1,424	1,296	2,805	3,565	3,029	2,381	685
信託報酬	—	—	458	—	—	—	—	—	400	—
水道光熱費	569	593	578	366	663	2,697	922	676	547	315
保険料	47	43	59	47	80	101	59	70	92	45
テナント募集関係費	849	249	622	326	271	892	536	1,404	1,074	446
その他賃貸事業費用	89	491	62	114	237	572	441	99	138	294
減価償却費	7,747	7,209	9,425	9,619	14,837	20,174	12,211	12,754	18,865	9,397
賃貸事業費用小計 B	14,404	11,980	21,203	18,508	27,496	40,693	26,118	25,564	36,272	16,702
不動産賃貸事業損益 A-B	26,071	23,951	24,034	14,561	28,844	32,920	14,410	22,592	47,419	23,113
賃貸NOI	33,819	31,161	33,459	24,180	43,681	53,094	26,621	35,346	66,284	32,510

各物件の収支状況 (10/12)

(単位:千円)

物件番号	109	27	35	36	37	45	49	50	56	57
物件名称	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	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	50,056	83,083	59,706	46,467	60,318	35,942	66,590	117,477	44,349	27,793
その他賃貸事業収入	1,681	2,304	1,195	270	7,708	593	1,465	2,900	1,019	528
賃貸事業収益小計 A	51,738	85,388	60,901	46,737	68,026	36,536	68,056	120,377	45,369	28,321
公租公課	3,270	5,508	3,592	3,410	4,306	2,834	4,982	7,680	3,930	2,560
諸経費	8,392	13,934	11,244	9,706	14,483	8,282	12,560	23,568	9,904	6,951
物件管理委託費	5,242	8,251	6,323	5,668	7,164	5,027	7,573	13,121	5,034	3,237
修繕費	1,370	2,503	2,862	1,499	4,035	1,521	2,380	5,289	2,155	1,421
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	634	1,105	887	527	700	916	1,071	1,394	890	695
保険料	64	120	84	70	87	56	99	164	80	54
テナント募集関係費	1,009	1,157	566	824	622	458	790	1,855	525	808
その他賃貸事業費用	70	796	519	1,114	1,872	301	643	1,742	1,217	734
減価償却費	11,612	19,562	16,936	13,383	17,305	9,592	14,628	25,282	12,976	10,249
賃貸事業費用小計 B	23,274	39,005	31,773	26,500	36,096	20,709	32,170	56,530	26,811	19,761
不動産賃貸事業損益 A-B	28,464	46,383	29,127	20,236	31,930	15,827	35,885	63,847	18,557	8,560
賃貸NOI	40,076	65,946	46,064	33,620	49,236	25,419	50,513	89,129	31,534	18,810

各物件の収支状況 (11/12)

(単位:千円)

物件番号	58	65	71	73	107	76	77	78	79	80
物件名称	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	ドームー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドームー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	81,661	39,348	91,477	97,961	72,061	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500
その他賃貸事業収入	1,799	749	2,359	2,737	445	4	—	—	4	—
賃貸事業収益小計 A	83,461	40,097	93,836	100,699	72,507	40,408	39,492	37,002	16,480	55,500
公租公課	8,248	3,950	5,164	4,936	4,432	3,206	2,116	2,064	1,212	2,598
諸経費	16,065	8,350	14,469	14,460	11,502	165	68	66	34	281
物件管理委託費	8,253	4,385	10,543	10,777	5,858	—	—	—	—	—
修繕費	2,478	1,840	1,702	1,105	2,872	89	—	9	—	220
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	2,643	1,516	1,369	1,179	1,293	—	—	—	—	—
保険料	141	72	118	132	103	76	68	57	34	61
テナント募集関係費	1,589	450	607	888	1,306	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	959	85	128	376	68	—	—	—	—	—
減価償却費	22,766	13,100	22,573	24,444	18,215	13,682	12,745	8,368	5,650	11,549
賃貸事業費用小計 B	47,080	25,400	42,207	43,841	34,149	17,053	14,930	10,499	6,897	14,428
不動産賃貸事業損益 A-B	36,380	14,697	51,629	56,857	38,358	23,355	24,561	26,502	9,582	41,071
賃貸NOI	59,147	27,797	74,203	81,302	56,573	37,037	37,307	34,871	15,233	52,620

各物件の収支状況 (12/12)

(単位:千円)

物件番号	81	82	83	89	90	118	合計
物件名称	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 ランダ三軒茶屋(底 地)	
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	
賃貸事業収入	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	16,800	10,052,358
その他賃貸事業収入	—	—	—	4	3	—	380,935
賃貸事業収益小計 A	38,244	45,000	43,284	22,850	53,625	16,800	10,433,294
公租公課	2,712	2,986	2,716	1,807	5,262	—	574,123
諸経費	155	61	56	525	3,001	—	2,136,151
物件管理委託費	—	—	—	28	70	—	1,102,018
修繕費	105	—	—	461	898	—	418,690
信託報酬	—	—	—	—	—	—	11,176
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	134,008
保険料	50	61	56	34	87	—	13,259
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	163,054
その他賃貸事業費用	—	—	—	1	1,944	—	293,942
減価償却費	8,957	11,526	9,996	6,593	14,259	—	2,073,893
賃貸事業費用小計 B	11,824	14,573	12,769	8,926	22,523	—	4,784,168
不動産賃貸事業損益 A-B	26,419	30,426	30,514	13,923	31,102	16,800	5,649,125
賃貸NOI	35,376	41,952	40,511	20,516	45,362	16,800	7,723,018

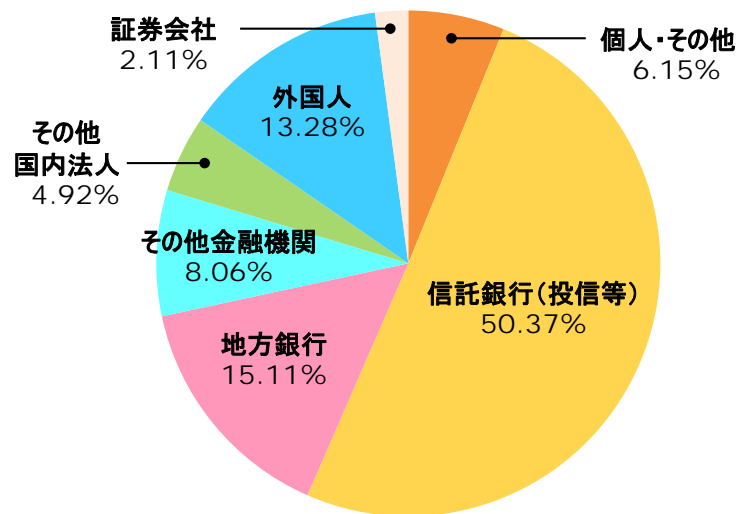


Appendix (4) : 投資法人、資産運用会社の概要

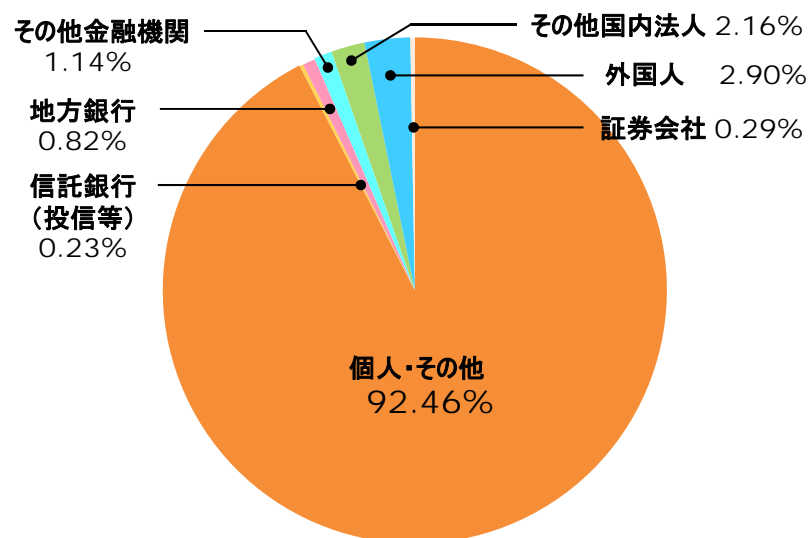


投資主の状況

所有者別投資口数:合計 484,522 口



所有者別投資主数:合計 6,987 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)	29,815	244,039	73,230	39,055	23,852	64,335	10,196	484,522
所有者別投資主数(人)	6,460	16	57	80	151	203	20	6,987

保有投資口比率上位10社※1

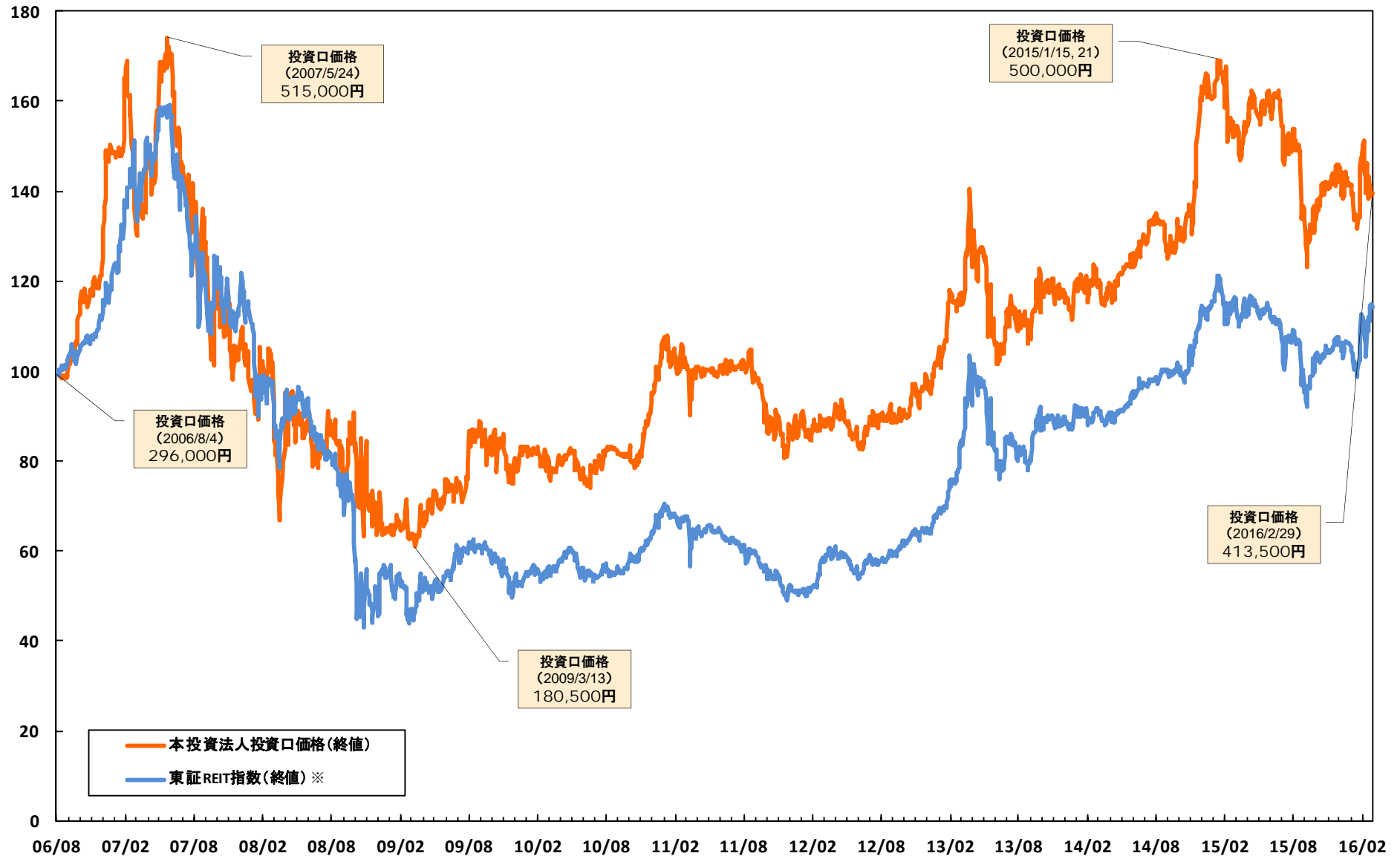
氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	116,565	24.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	45,114	9.31
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	36,587	7.55
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,964	3.91
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
株式会社中国銀行	9,576	1.97
ジェーピー モルガン チェース バンク 380055	6,922	1.42
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	6,656	1.37
メットライフ生命保険株式会社 一般	5,916	1.22
株式会社八十二銀行	5,818	1.20
合計	267,718	55.25

※1 2016年2月29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、発行済投資口数の総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

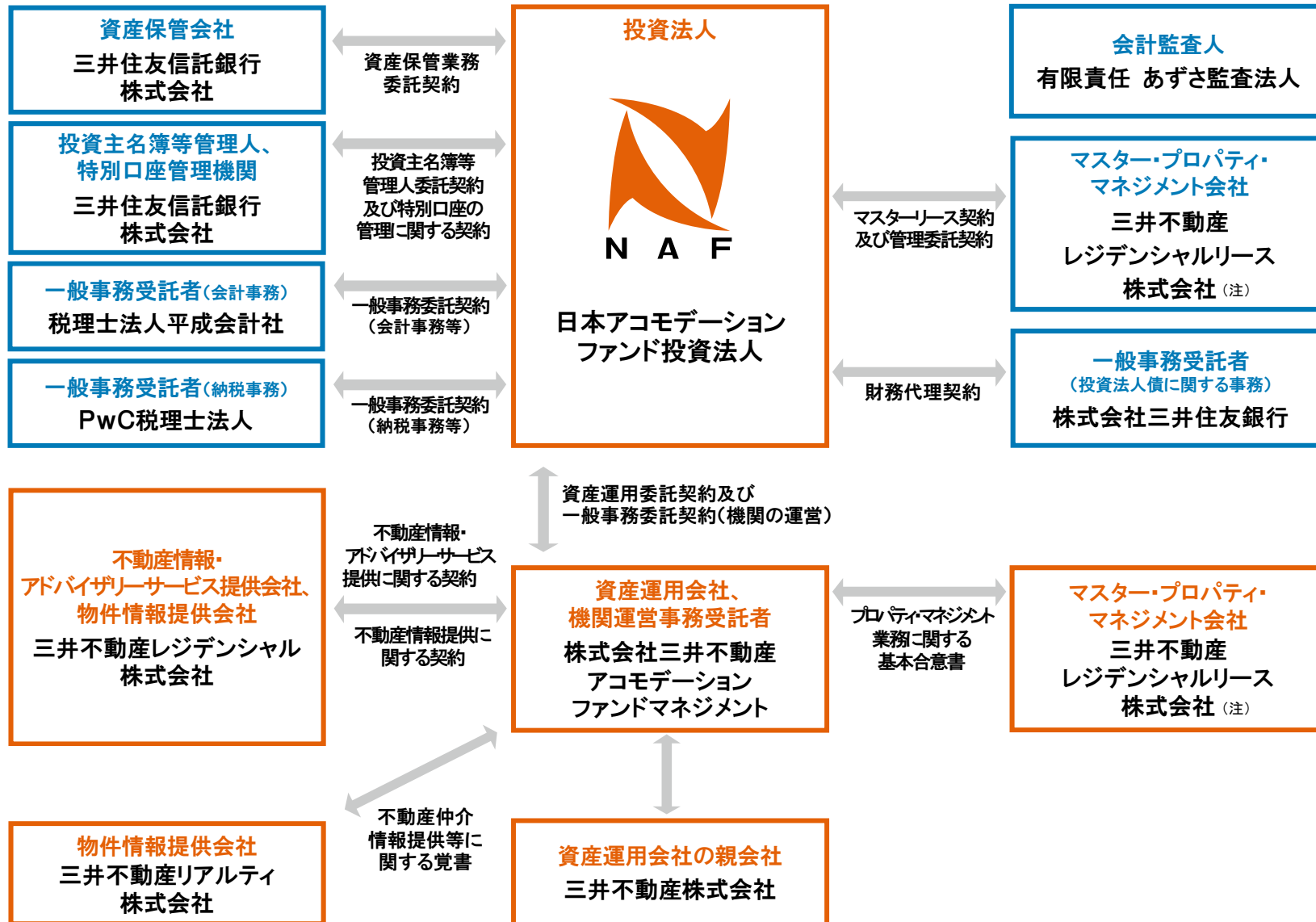
本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



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

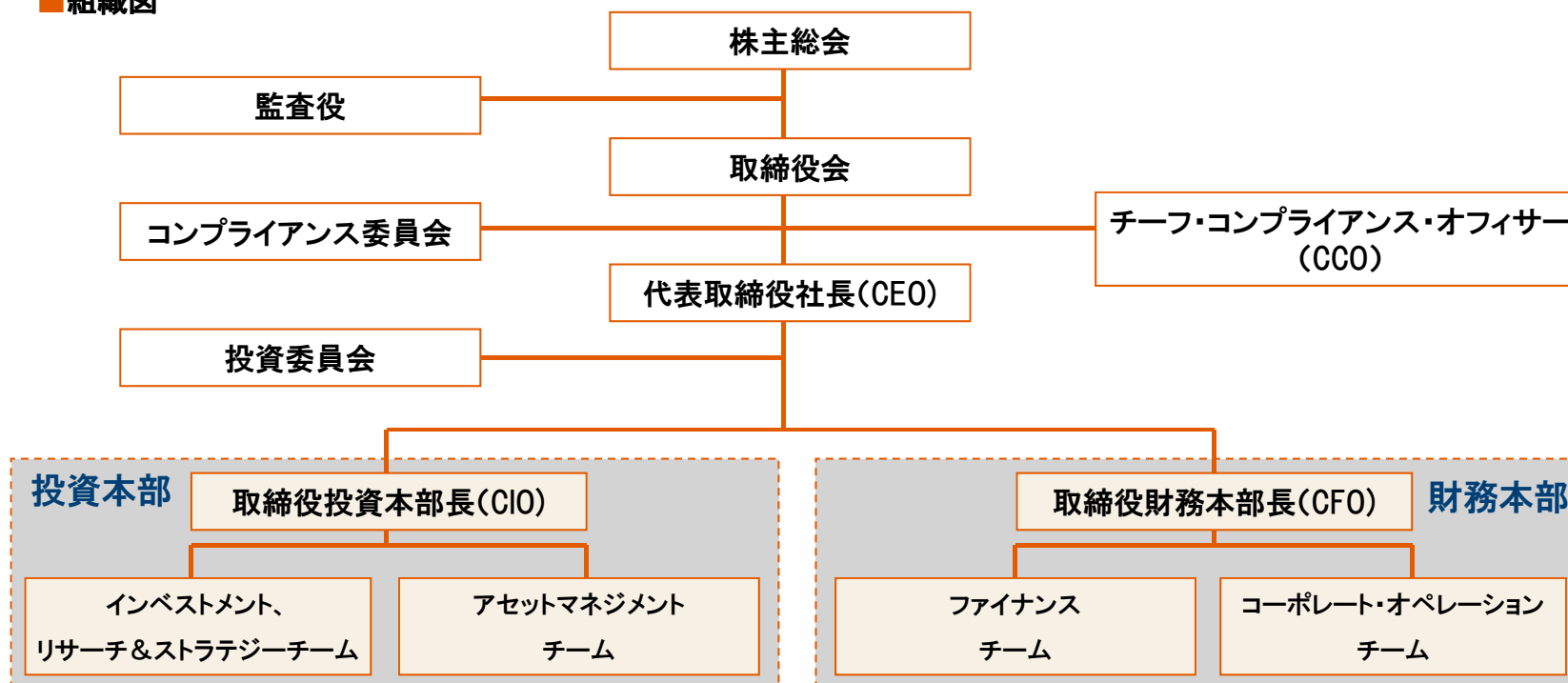


(注) 三井不動産住宅リース株式会社は、2016年4月1日付で社名を三井不動産レジデンシャルリース株式会社に改称しています。

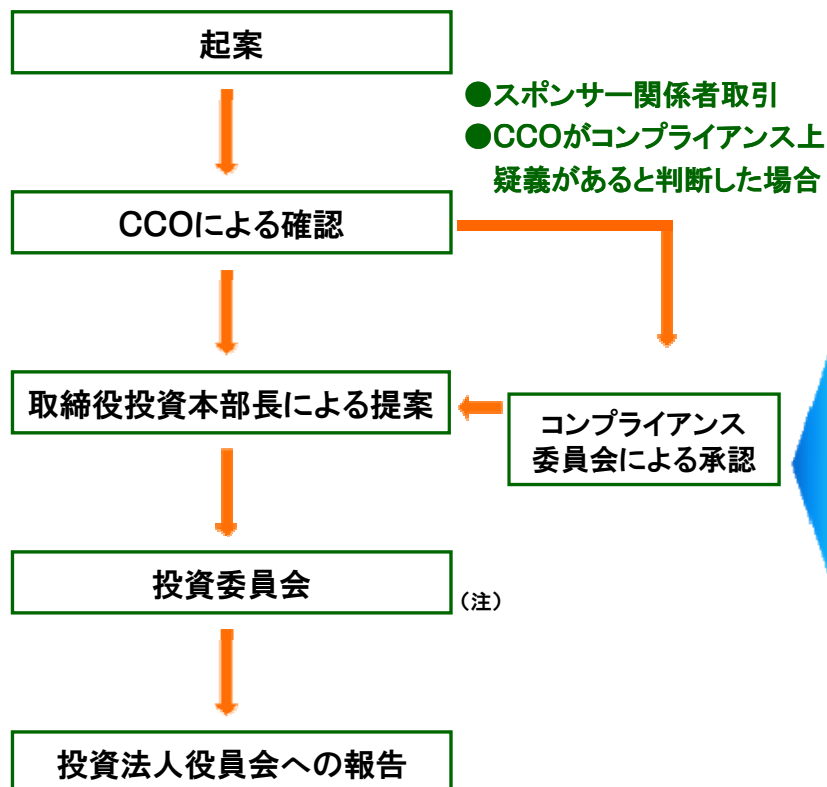
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

- 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：三井不動産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）。

- 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。
- 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。

日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ
<http://www.naf-r.jp/>