

## ホームページのご案内

本投資法人は、ホームページを活用し、投資家の皆様への速やかな情報開示に努めています。  
本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載しています。  
今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。



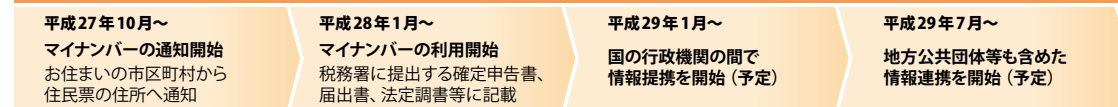
<http://www.naf-r.jp/>

## 「マイナンバー制度」のご案内

マイナンバー制度\*とは、国民一人ひとりにマイナンバーを配布し、その番号によって複数の行政機関に存在する個人の情報を正確に連携させるための新しい社会基盤です。

※ 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年5月31日法律第27号）

### 制度実施の流れ



### マイナンバーの保護措置・利用範囲・ご提供について

- マイナンバーの取扱いには、法律により厳格な保護措置が設けられています。
- マイナンバーの利用範囲は、社会保障・税・災害対策に関する事務に限定されています。
- マイナンバーは、社会保障や税に関する事務に限定して、ご提供をお願いすることができます。

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。  
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書

\*分配金に関する支払調書

マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続も含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

### マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様  
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引がない投資主様  
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
三井住友信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-782-031



## 資産運用報告

日本アコモデーションファンド投資法人  
東京都中央区日本橋一丁目4番1号  
<http://www.naf-r.jp/>

(平成28年8月期)  
平成28年3月1日～平成28年8月31日

第21期

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。アコモデーションの語源は「Accommodate (=人に便宜をはかる)」。

私たちは、この言葉をキーワードに、適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、入居者の様々なウオンツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、様々なサービス・アメニティーを提供していきます。

総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ三井不動産グループの能力を活用し、ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

## Contents

NAFの2つの戦略 .....	2	I. 資産運用報告 .....	20
NAFの特徴 .....	3	II. 貸借対照表 .....	40
投資主の皆様へ .....	4	III. 損益計算書 .....	42
決算ハイライト .....	6	IV. 投資主資本等変動計算書 .....	43
NAFのポートフォリオ .....	8	V. 注記表 .....	44
NAFの外部成長戦略 .....	10	VI. 金銭の分配に係る計算書 .....	54
NAFの内部成長戦略 .....	12	VII. 監査報告書 .....	55
NAFの財務戦略 .....	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) .....	56
ポートフォリオマップ .....	14	投資法人の概要 .....	58
ポートフォリオ一覧 .....	15	資産運用会社の概要 .....	59
		投資口の状況 .....	60
		投資主インフォメーション .....	61

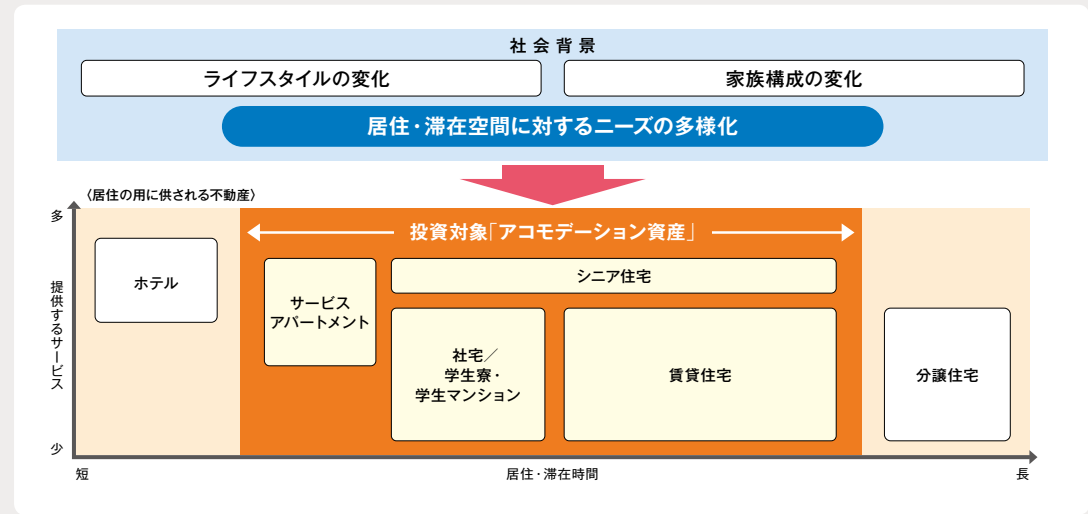


# NAFの2つの戦略

本投資法人は「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指します。

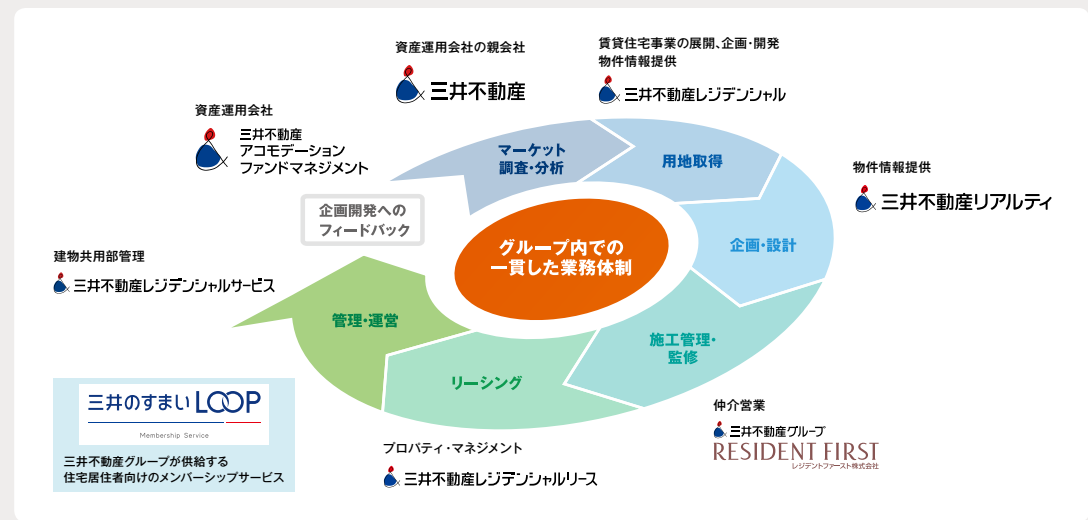
## 1 アコモデーション資産への投資

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



## 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



# NAFの特徴

本投資法人は平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した「賃貸住宅」を主たる投資対象とするJ-REITです。

### 東京23区への集中投資

87.6%

東京23区への集中投資、地方主要都市での厳選投資を基本方針としています。

### シングル・コンパクトタイプ中心

82.7%

単身・少数世帯向けのシングル・コンパクトタイプに比重を置いた投資を行っています。

### 高品質な賃貸住宅

Park Axis Park Cube

パークアクシス（三井不動産グループ開発）とパークキューブ（他社開発）のブランドを展開しています。

### 資産規模（取得総額）

2,987 億円

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しています。

### 高稼働率の維持

96.4%

（第21期：月末稼働率の期中平均）

平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。

### 高格付けの取得

R&I..... AA-  
S&P..... A+  
Moody's..... A3

住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

※ 上記は特に記載がない限り、第21期末（平成28年8月31日）時点の情報を記載しています。  
東京23区比率は、賃貸住宅のみ・取得価格ベースで集計した数値です。  
シングル・コンパクト比率は、賃貸住宅のみ・戸数ベース（店舗等を除く）で集計した数値です。

# 投資主の皆様へ



日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員  
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
代表取締役社長  
**伊倉 健之**

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本アコモデーションファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、本年8月に上場10周年を迎えました。上場以来、順調に運用実績を重ねることができたのも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、当期における日本経済は、企業収益の改善に足跡が見られるなど一部に弱さもあったものの、設備投資の持ち直しや雇用情勢の改善等もあり、緩やかな回復が続きました。日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待されます。一方で、海外経済で弱さが見られており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされ

るリスクもあり、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

J-REIT市場については、当期には新たに4つの投資法人が上場し、既上場投資法人の公募増資も活発に行われました。東証REIT指数は、EU離脱に関する英国国民投票の結果を受けた大幅下落があったものの、当期末(平成28年8月31日)は1,823.54ポイントとなりました。

賃貸住宅市場においては、J-REITが保有する賃貸住宅は引き続き高稼働を維持しており、その賃料についても緩やかな改善が続いているものと思われます。また、本投資法人が保有する「賃貸住宅」の9割弱を占める東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれる一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃

貸住宅の供給は限定的であるなど、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。

不動産売買市場については、物件取得競争の過熱した状況が続いており、優良な賃貸不動産の売買価格が高止まりするなど、厳しい取得環境が継続しております。

そのような中、本投資法人は、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産レジデンシャルリース株式会社と資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの協働した営業活動等により、第21期の月末稼働率の期中平均は96.4%という高稼働を引き続き

達成することができました。

その結果、投資主の皆様への分配金は1口当たり8,130円となりました。第21期の決算及び運用状況等の概要をここにご報告申し上げます。

引き続き、投資主の皆様にご信頼いただけますよう、努力してまいりますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 分配金

### 確定分配金

**第21期**  
(平成28年8月期)  
投資口1口当たり

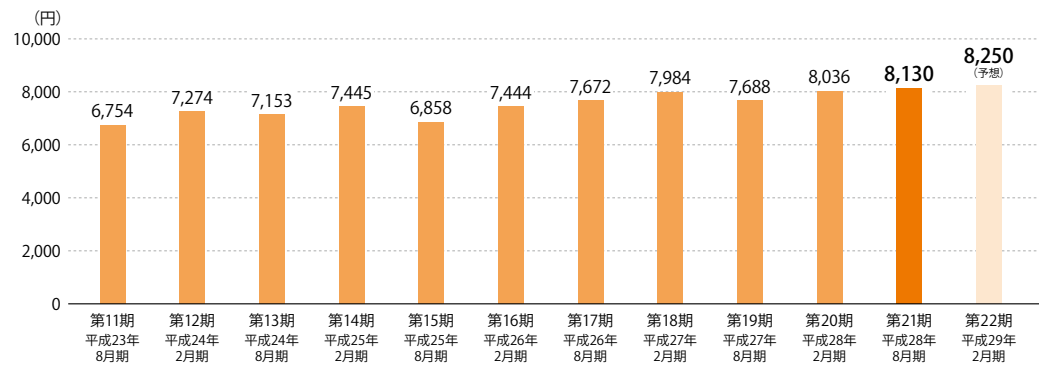
**8,130円**

### 予想分配金

**第22期**  
(平成29年2月期)  
投資口1口当たり

**8,250円**

## 1口当たり分配金の推移



※ 平成26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2分の1・円未満切捨て)の値を記載しています。

※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成28年10月20日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成28年10月20日付「平成28年8月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

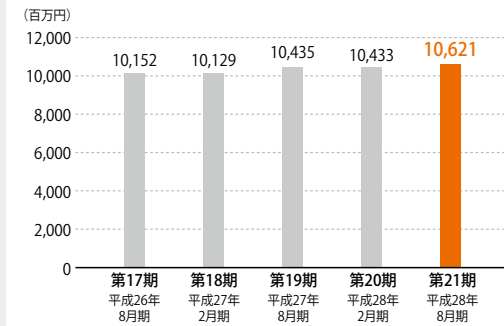
# 決算ハイライト

- 高稼働等を背景に、1口当たり分配金は、業績予想を上回り8,130円となりました。
- 期末時点の総資産額は295,463百万円、有利子負債は149,000百万円となり、LTV(ローントゥーバリュー)は50.4%となりました。
- 純資産額は、139,612百万円(前期比+45百万円)となりました。

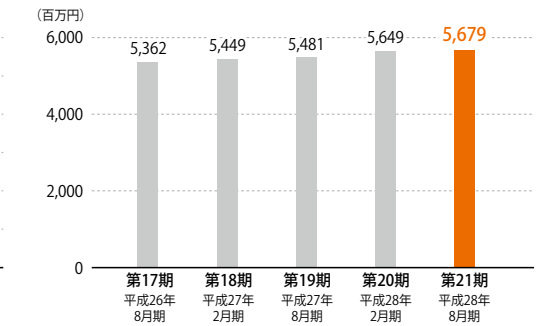
	単位	第20期 平成28年2月	第21期 平成28年8月	増減
運用日数	(日)	182	<b>184</b>	+2
営業収益	(百万円)	10,433	<b>10,621</b>	+188
賃貸事業利益	(百万円)	5,649	<b>5,679</b>	+30
営業利益	(百万円)	4,531	<b>4,567</b>	+36
経常利益	(百万円)	3,894	<b>3,940</b>	+45
当期純利益	(百万円)	3,893	<b>3,939</b>	+45
分配金総額	(百万円)	3,893	<b>3,939</b>	+45
1口当たり分配金	(円)	8,036	<b>8,130</b>	+94
期末発行済投資口数	(口)	484,522	<b>484,522</b>	—
総資産額	(百万円)	293,684	<b>295,463</b>	+1,778
負債総額 (有利子負債総額)	(百万円)	154,117 (147,500)	<b>155,850</b> <b>(149,000)</b>	+1,733 (+1,500)
純資産額	(百万円)	139,567	<b>139,612</b>	+45
期末LTV <sup>※1</sup>	(%)	50.2	<b>50.4</b>	+0.2
物件数	(件)	116	<b>119</b>	+3
		住宅：10,400	<b>住宅：10,500</b>	住宅：+100
		店舗等：38	<b>店舗等：38</b>	店舗等：—
		その他：1,120	<b>その他：1,191</b>	その他：+71
賃貸可能戸数	(戸)	計：11,558	<b>計：11,729</b>	計：+171
月末稼働率の期中平均	(%)	96.4	<b>96.4</b>	—

※ 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。  
 ※1 「期末LTV」は、以下の式を用い算出しています。  
 「期末LTV」=有利子負債総額÷総資産額×100

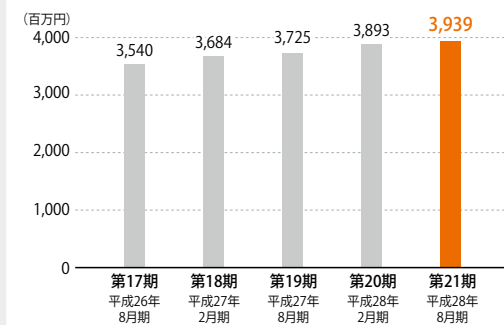
## ■ 営業収益



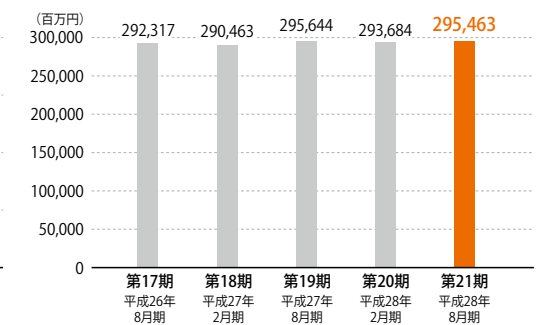
## ■ 賃貸事業利益



## ■ 当期純利益



## ■ 総資産額



## 第21期取得物件

	物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数 (戸)
賃貸住宅	120 パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	平成28年4月7日	1,450	55
	121 パークアクシス東上野	東京都台東区	平成28年4月7日	1,250	45
その他 アコモデーション資産	119 ドーミー西荻窪	東京都杉並区	平成28年3月30日	1,100	71
	合計			3,800	171



120 パークアクシス馬込レジデンス



121 パークアクシス東上野

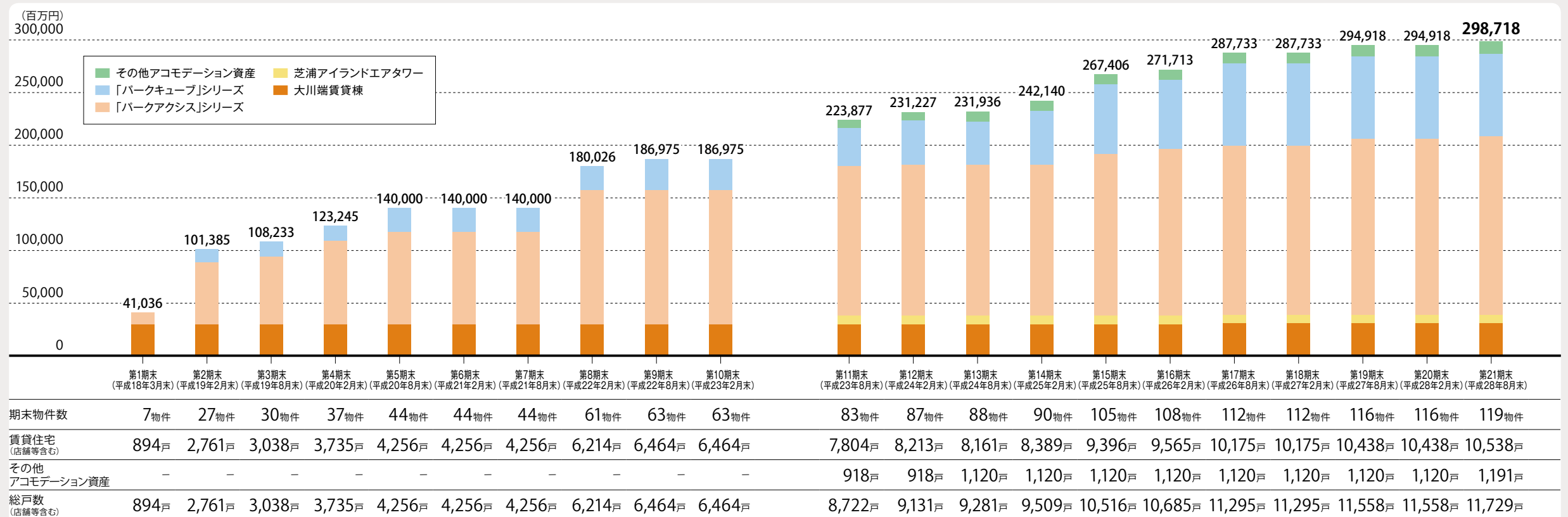


119 ドーミー西荻窪

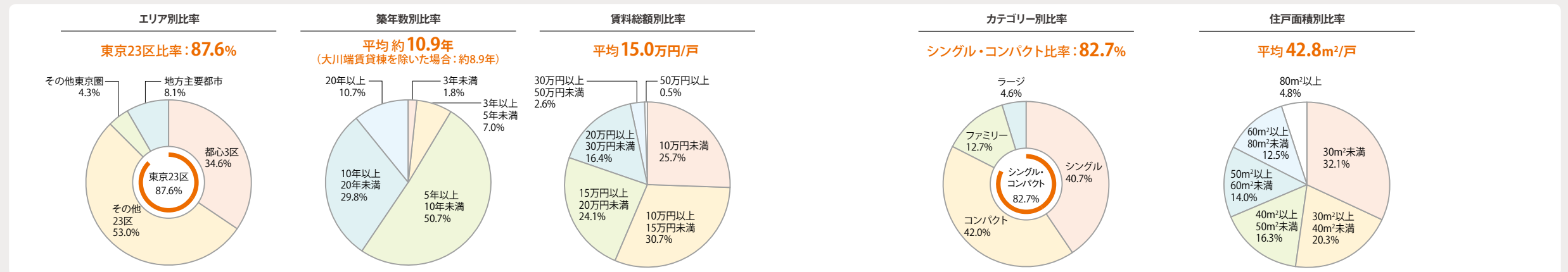
# NAFのポートフォリオ

三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、安定的かつ厳選した物件取得と適切な運営管理により、着実な外部成長と安定的な収益を実現しているNAFは、今後もさらなる前進を目指してまいります。

## ■資産規模の推移（取得総額）



## ■「賃貸住宅」のポートフォリオ構成



※ 上記は第21期末(平成28年8月31日)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。  
 ※ 都心3区: 港区、中央区、千代田区  
 ※ 「エリア別比率」及び「築年数別比率」は、取得価格をもとに算出しています。また、「賃料総額別比率」は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
 ※ 「築年数別比率」は、第21期末(平成28年8月31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。  
 ※ 「賃料総額別比率」は、第21期末(平成28年8月31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21期末(平成28年8月31日)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。  
 ※ 上記の比率は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
 ※ 「カテゴリ別比率」は、第21期末(平成28年8月31日)時点における各戸のカテゴリをもとに算出しています。

# NAFの外部成長戦略

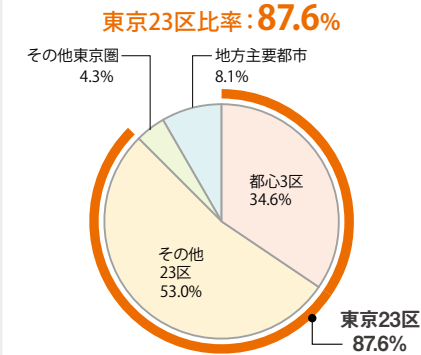
## 東京23区への集中投資

本投資法人は、賃貸住宅需要が厚い東京23区にポートフォリオの大部分を集中させることに投資の軸足を置き、安定的な収益の確保を実現させています。

主たる投資対象地域とする東京23区においては、近年の職住近接志向、経済の東京一極集中のさらなる進展等を反映し、人口の転入超過傾向が続いています。今後も、利便性の高い地域における賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと思われます。

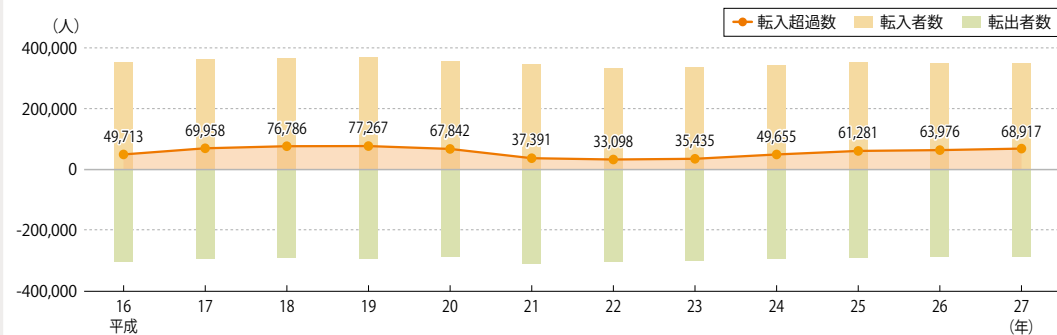
一方で、東京23区における賃貸マンションの着工量は、平成19年の建築基準法の改正により大幅に減少し、その後も着工戸数は景気情勢の影響等もあり、依然として低位で推移しています。本投資法人が主たる投資対象とするような優良な賃貸住宅は賃貸住宅ストックの中でもその割合が低く、希少性が高くなっています。

### 「賃貸住宅」のエリア別比率



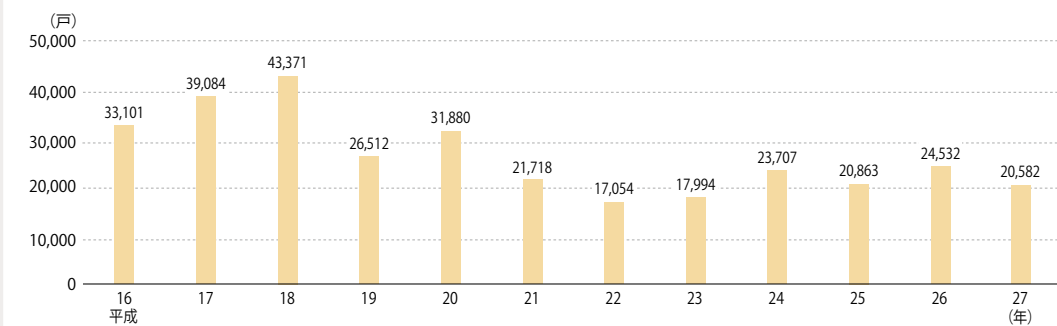
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区  
 ※ 取得価格をもとに算出しています。

### 東京23区における人口の転出入動向(転入超過数の推移)



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」

### 東京23区における賃貸マンションの着工戸数



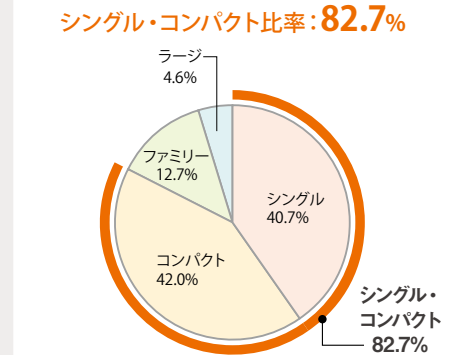
出所：国土交通省総合政策局建設統計室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

## シングル・コンパクトタイプに比重を置いた投資

シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単身・少数世帯の社会人が主要なテナント層となっています。近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや、企業の福利厚生制度の変更による自社保有の寮・社宅の廃止等の複合的な要因により、このようなテナント層の利便性の高い地域における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大しています。

本投資法人は、このような背景を踏まえつつ、今後もシングル・コンパクトタイプに比重を置いた投資を行う予定です。

### 「賃貸住宅」のカテゴリ別比率



※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

### 「賃貸住宅」のカテゴリ

	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㎡未満 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	シングル								
1BED		コンパクト					ラージ		
2BED									
3BED					ファミリー				
4BED									

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

シングル：単身者向け住戸  
 コンパクト：単身または2名居住が可能な住戸  
 ファミリー：3名以上の家族世帯が居住可能な住戸  
 ラージ：一般的な同タイプの間取りに対して、ゆとりある広さを具備した住戸

## 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

本投資法人の物件取得戦略の中心は、三井不動産グループが開発した賃貸住宅である「パークアクセス」シリーズの安定的取得です。

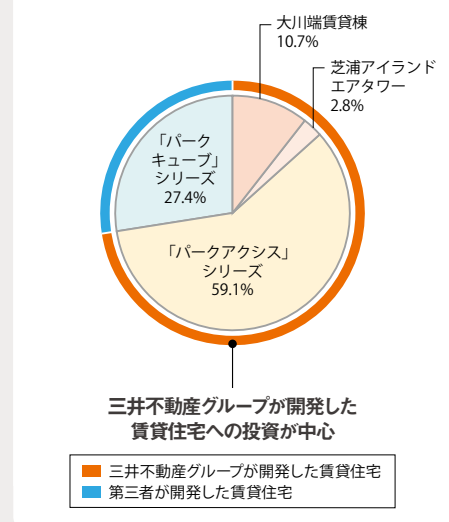
「パークアクセス」シリーズは、三井不動産グループの長年の住宅事業のノウハウが活かされた賃貸住宅適地の選定と立地に応じた柔軟な企画設計に加え、独自に設定した設計基準の厳守、厳格なクオリティコントロール等が特徴であり、高い品質と知名度を背景に、賃貸マンション市場の中でも高いブランド力を確立しています。

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

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」を付しています。

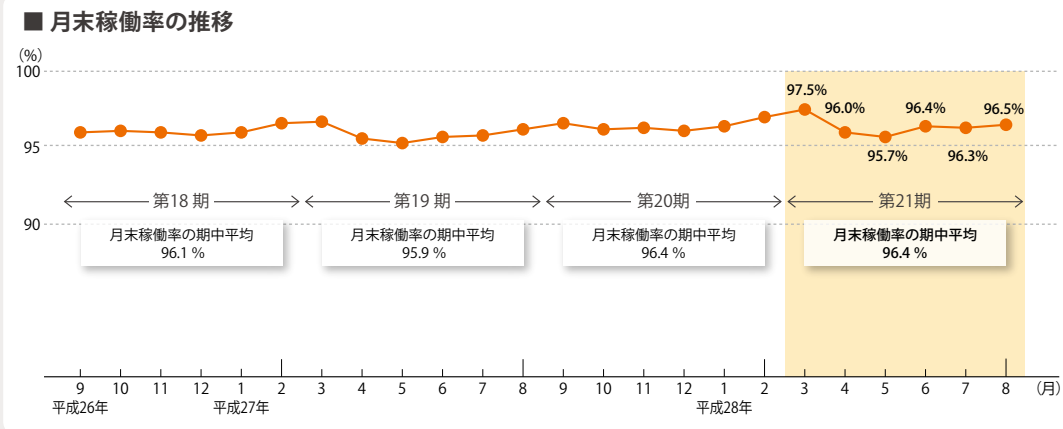
### 「賃貸住宅」の資産分類別比率



※ 取得価格をもとに算出しています。

# NAFの内部成長戦略

## 高稼働率の維持



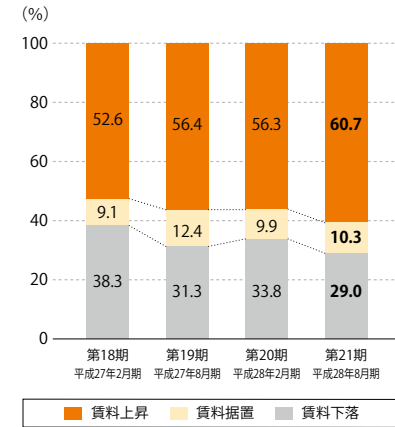
本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第21期末（平成28年8月末）時点において96.5%、第21期における月末稼働率の期中平均は96.4%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクセス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社が一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

## 「賃貸住宅」における入替え時の賃料動向

### ■ 入替え時賃料変動

入替え	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)	第20期 (平成28年2月期)	第21期 (平成28年8月期)
対象戸数	1,108戸	1,352戸	1,114戸	<b>1,396戸</b>
賃料上昇	583戸	762戸	627戸	<b>847戸</b>
賃料据置	101戸	167戸	110戸	<b>144戸</b>
賃料下落	424戸	423戸	377戸	<b>405戸</b>
月額賃料増減合計	114千円	1,320千円	1,688千円	<b>2,650千円</b>
賃料上昇	4,008千円	4,969千円	4,298千円	<b>5,310千円</b>
賃料下落	▲3,894千円	▲3,649千円	▲2,610千円	<b>▲2,659千円</b>
変動率	0.1%	0.7%	1.0%	<b>1.3%</b>

### ■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



左の表は、本投資法人の保有する「賃貸住宅」におけるテナント入替え時の賃料動向を表しています。第21期においては、入替え実施住戸1,396戸のうち、60.7%にあたる847戸で直前条件を上回る賃料で成約することができ、月額賃料増減合計は入替え前と比較して2,650千円増加し、1.3%上昇。変動率は4期連続でのプラスとなり、前期の1.0%からさらに改善が進んでいます。

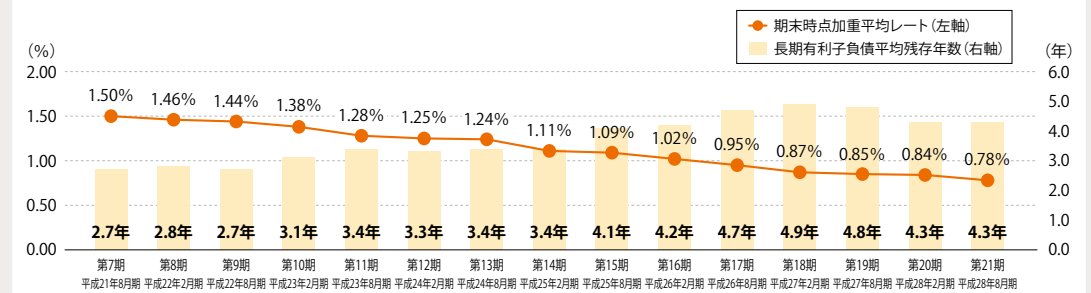
# NAFの財務戦略

## 有利子負債の状況 (平成28年8月31日時点)

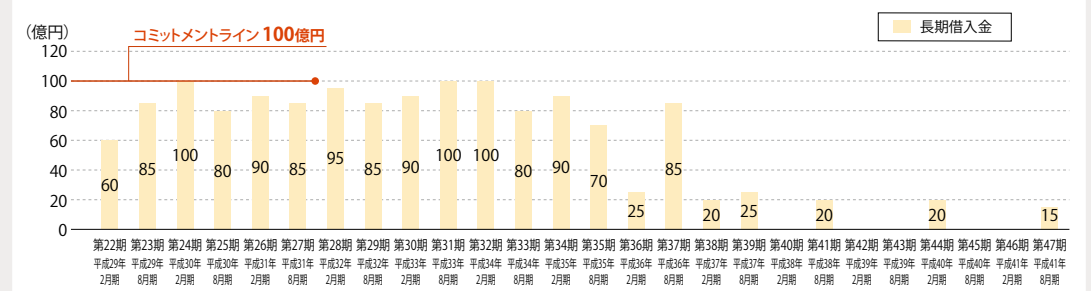
短期借入金	70 億円
長期借入金 (変動金利)	15 億円
長期借入金 (固定金利)	1,405 億円
有利子負債合計	1,490 億円

LTV (総有利子負債/総資産)	50.4%
長期負債比率 (長期有利子負債/総有利子負債)	95.3%
長期固定負債比率 (長期固定金利有利子負債/総有利子負債)	94.3%

## 有利子負債の金利コストと平均残存年数



## 長期有利子負債の返済期限分散の状況



リスク要因やマーケット動向を注視しながら、中長期的な安定した分配金の確保等に配慮した保守的なオペレーションを行う方針です。

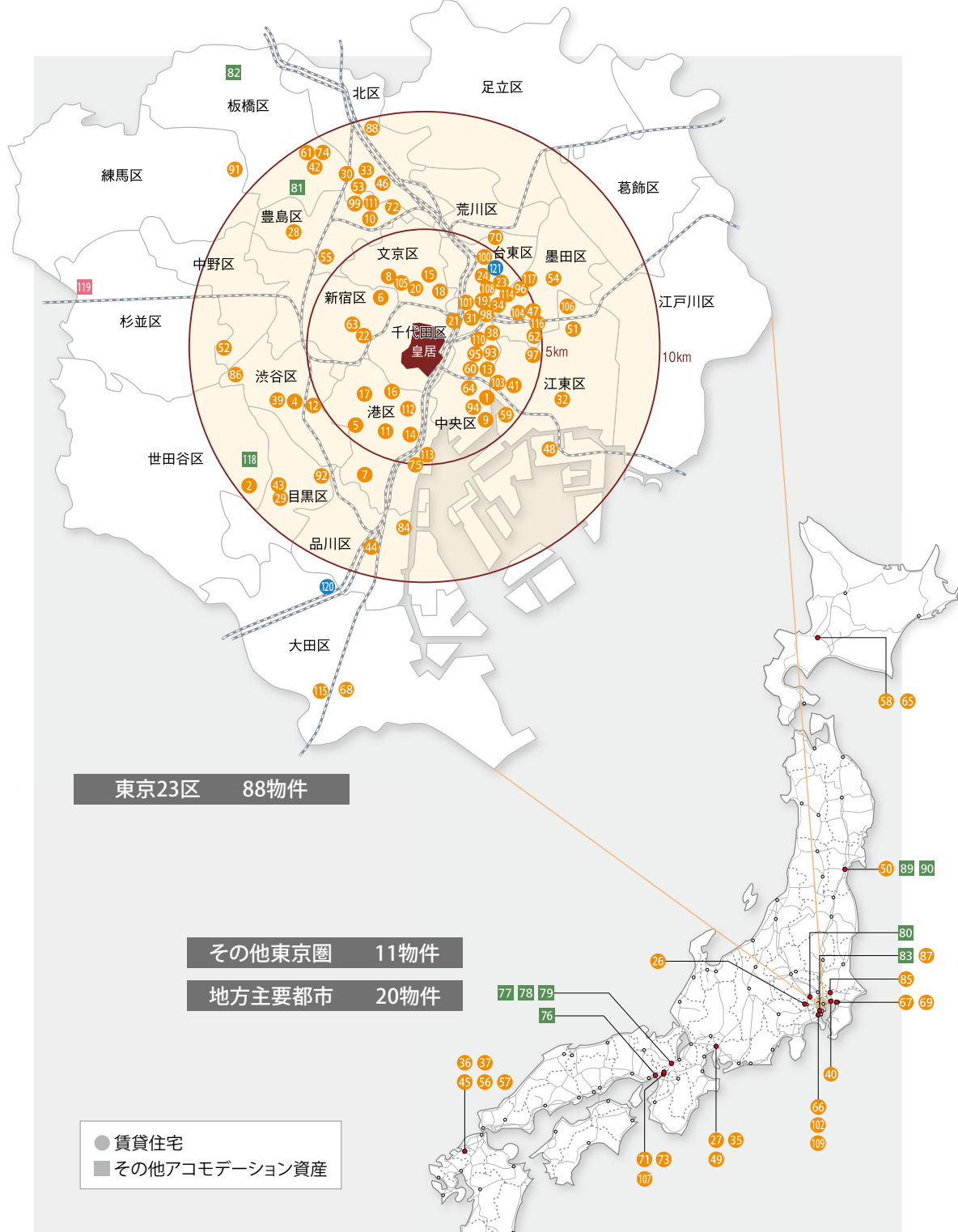
## 格付けの状況 (平成28年8月31日時点)

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

主要信用格付業者から、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。



# ポートフォリオマップ



※ 第21期末(平成28年8月31日)時点。  
第21期取得物件については物件番号を●色及び■色で表示しています。

# ポートフォリオ一覧

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML値 (%)
① 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス 大川端駐車場	東京都中央区	30,816	10.3	544	43,812.41	1.8 2.7 2.7 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	64	2,437.66	5.0
④ パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.1	75	2,766.62	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	40	1,537.24	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	59	1,891.05	3.0
⑦ パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	1.7	99	4,704.44	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	154	6,078.93	3.6
⑨ パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.3	30	1,383.99	3.2
⑩ パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	52	2,606.37	2.4
⑪ パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.3	64	3,938.14	3.0
⑫ パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.4	20	1,094.28	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	2.5	住宅184、店舗等1	10,025.40	4.5
⑭ パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.7	80	2,426.45	3.3
⑮ パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.0	住宅86、店舗等1	3,317.94	4.0
⑯ パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.0	70	2,710.69	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	46	2,054.46	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	324	12,025.25	3.9
⑲ パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4	42	1,621.73	4.0
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6	60	2,160.12	3.9
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.8	95	3,194.59	2.4
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7	53	2,288.46	2.9
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.8	76	4,012.68	2.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.7	91	3,041.61	2.8
㉘ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.5	65	1,886.82	3.8
㉙ パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.6	60	1,884.77	5.8
⑳ パークアクセス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.1	152	4,395.99	3.4 3.3
㉑ パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4	41	1,346.07	3.3
㉒ パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.3	140	5,412.40	5.8
㉓ パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.6	住宅48、店舗等1	2,924.75	4.0
㉔ パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	0.9	住宅78、店舗等1	3,400.78	3.2
㉘ パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	1.9	118	6,999.83	4.2
㉙ パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7	38	1,929.10	5.8
㉚ パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6	55	1,886.39	5.1
㉛ パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.4	住宅165、店舗等1	5,317.07	2.9
㉜ パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3	24	957.88	6.8
㉝ パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5	65	1,511.12	3.2
㉞ パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	46	1,435.83	2.4
㉟ パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5	65	2,288.13	4.2
㊱ パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.5	住宅299、店舗等1	16,474.06	5.1

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML 値 (%)	
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8	118	3,986.78	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.2	31	1,231.08	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.5	64	2,567.96	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.4	住宅57、店舗等1	2,121.29	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4	住宅36、店舗等1	1,463.25	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	4.8	住宅401、店舗等2	25,537.94	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6	住宅63、店舗等1	2,416.29	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.3	66	2,048.31	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3	60	1,785.72	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	130	3,599.82	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.4	住宅118、店舗等2	5,191.86	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	63	1,721.28	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.2	40	1,283.13	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5	住宅39、店舗等1	1,979.51	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	99	3,661.58	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー*1	東京都港区	7,905	2.6	住宅270、店舗等2	17,646.33	
	エアタワー						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	201	10,636.67	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.7	住宅92、店舗等1	2,416.00	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.6	住宅70、店舗等1	2,893.54	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4	34	2,656.00	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	住宅193、店舗等1	12,367.62	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	77	4,235.33	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	77	3,358.63	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4	住宅27、店舗等1	1,695.06	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	45	2,241.63	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	696	0.2	36	1,159.84	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	48	1,569.00	3.4
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5	56	2,326.32	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	1,389	0.5	59	1,992.29	3.3
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5	58	1,890.20	3.8
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	1,809	0.6	72	2,355.07	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	60	2,085.62	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	68	3,581.09	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0	住宅121、店舗等1	4,442.09	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	49	1,847.01	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	49	1,808.12	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	住宅357、店舗等1	19,693.35	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	165	8,389.91	2.4
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	1,045	0.3	42	1,273.60	5.2
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	0.4	45	1,456.35	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	住宅157、店舗等1	4,582.72	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	56	1,793.33	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	49	1,610.49	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	55	1,621.94	9.6
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	1,250	0.4	45	1,460.10	4.0
	東京23区小計		251,574	84.2	住宅7,985、店舗等23	368,862.55	

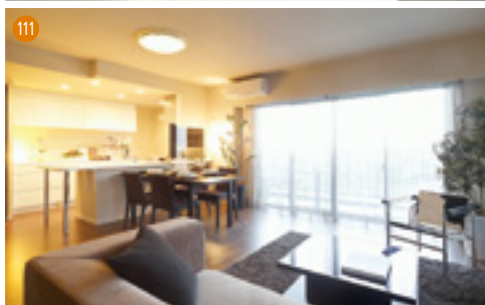
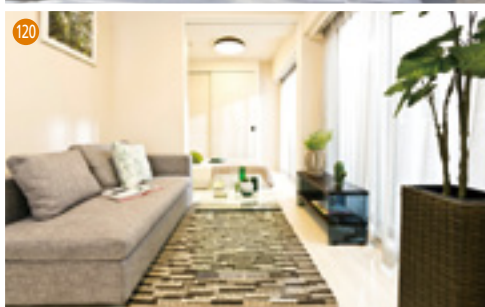
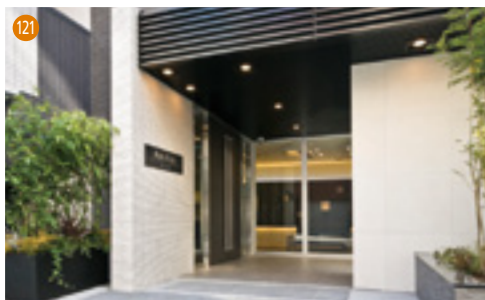
物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML 値 (%)	
26	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.4	住宅47、店舗等1	3,082.32	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.3	55	2,074.35	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.5	住宅99、店舗等1	2,706.59	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6	住宅77、店舗等7	3,318.15	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市	970	0.3	91	2,270.32	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4	住宅108、店舗等1	2,358.66	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.8	136	3,057.36	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.4	63	1,682.46	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市	1,539	0.5	住宅70、店舗等1	2,325.92	8.2
	その他東京圏小計		12,326	4.1	住宅746、店舗等11	22,876.13	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	0.8	169	5,565.13	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.6	住宅98、店舗等1	3,821.75	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.5	住宅111、店舗等1	3,473.67	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.6	住宅176、店舗等1	4,668.29	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.2	112	2,707.88	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.5	86	4,735.89	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.8	204	8,843.17	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.3	112	3,461.85	2.7
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2	70	2,289.21	5.1
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6	146	7,845.01	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3	住宅84、店舗等1	3,729.05	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	130	4,309.24	4.9
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.8	133	4,952.45	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市	1,970	0.7	138	4,683.33	5.7
	地方主要都市小計		23,154	7.8	住宅1,769、店舗等4	65,085.92	
	賃貸住宅合計		287,054	96.1	住宅10,500、店舗等38	456,824.60	
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3	140	2,826.00	6.6
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.3	134	2,785.40	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.3	113	2,043.32	8.8
79	ドーミー洛北	京都府京都市	374	0.1	69	1,035.00	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	126	2,293.20	3.0
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.3	105	1,911.00	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4	120	2,184.00	5.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4	111	1,996.47	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2	60	1,564.40	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	1,160	0.4	142	4,063.47	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	71	1,181.91	8.8
	その他アコモデーション資産合計		11,664	3.9	1,191	23,884.17	
	総合計		298,718	100.0	11,729	480,708.77	2.4

(ポートフォリオPML)

※ 第21期末(平成28年8月31日)時点。第21期取得物件については物件番号を●色及び■色で表示しています。

※ 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118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。

※1 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能戸数」は、同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、また、「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)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。



92 パークキューブ目黒タワー / 115 パークアクセス蒲田ステーションゲート / 121 パークアクセス東上野 / 120 パークアクセス馬込レジデンス / 111 パークキューブ西ヶ原ステージ / 1 大川端賃貸棟

7 パークアクセス白金台 / 75 芝浦アイランドエアタワー / 13 パークアクセス日本橋ステージ / 113 パークアクセス芝浦 / 59 パークアクセス豊洲

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第17期 平成26年8月	第18期 平成27年2月	第19期 平成27年8月	第20期 平成28年2月	第21期 平成28年8月
営業収益	百万円	10,152	10,129	10,435	10,433	10,621
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(10,152)	(10,129)	(10,435)	(10,433)	(10,621)
営業費用	百万円	5,847	5,754	6,062	5,901	6,053
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(4,789)	(4,680)	(4,954)	(4,784)	(4,942)
営業利益	百万円	4,304	4,374	4,372	4,531	4,567
経常利益	百万円	3,541	3,685	3,725	3,894	3,940
当期純利益	百万円	3,540	3,684	3,725	3,893	3,939
総資産額	百万円	292,317	290,463	295,644	293,684	295,463
(対前期比)	%	(+5.5)	(△0.6)	(+1.8)	(△0.7)	(+0.6)
純資産額	百万円	129,296	129,441	139,398	139,567	139,612
(対前期比)	%	(+0.1)	(+0.1)	(+7.7)	(+0.1)	(+0.0)
出資総額	百万円	125,686	125,686	135,603	135,603	135,603
発行済投資口の総口数	口	461,422	461,422	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	280,214	280,526	287,703	288,051	288,145
分配総額	百万円	3,540	3,683	3,725	3,893	3,939
1口当たり当期純利益 (注2)	円	7,672	7,984	7,692	8,035	8,130
1口当たり分配金額	円	7,672	7,984	7,688	8,036	8,130
(うち1口当たり利益分配金)	円	(7,672)	(7,984)	(7,688)	(8,036)	(8,130)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	2.7	2.8	2.8	2.8	2.8
期末自己資本比率 (注4)	%	44.2	44.6	47.2	47.5	47.3
(対前期比増減)		(△2.4)	(+0.3)	(+2.6)	(+0.4)	(△0.3)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	112	112	116	116	119
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	468,458.28	468,458.28	476,444.82	476,444.82	480,708.77
期末稼働率	%	95.5	96.6	96.2	97.0	96.5

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。

第17期461,422口、第18期461,422口、第19期484,264口、第20期484,522口、第21期484,522口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「期末自己資本比率」= 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）した「賃貸住宅」を主たる投資対象とするJ-REITです。

上場時における本投資法人の運用資産は、27物件・総戸数2,761戸・取得総額1,013億円でしたが、その後、規約に定める資産運用の基本方針（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）のもと、追加的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、119物件・総戸数11,729戸・取得総額2,987億円となっています。

#### (2) 投資環境と運用実績

##### ①投資環境

当期における日本経済は、企業収益の改善に足踏みが見られるなど一部に弱さもあったものの、設備投資の持ち直しや雇用情勢の改善等もあり、緩やかな回復が続きました。日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待されます。一方で、海外経済で弱さが見られており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクもあり、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

J-REIT市場については、当期には新たに4つの投資法人が上場し、既上場投資法人の公募増資も活発に行われました。東証REIT指数は、EU離脱に関する英国国民投票の結果を受けた大幅下落があったものの、当期末（平成28年8月31日）は1,823.54ポイントとなりました。

賃貸住宅市場においては、J-REITが保有する賃貸住宅は引き続き高稼働を維持しており、その賃料についても緩やかな改善が続いているものと思われます。また、本投資法人が保有する「賃貸住宅」の9割弱を占める東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれる一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は限定的であるなど、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。

不動産売買市場については、物件取得競争の過熱した状況が続いており、優良な賃貸不動産の売買価格が高止まりするなど、厳しい取得環境が継続しております。

##### ②資産の取得

当期は、平成28年3月に1物件、平成28年4月に2物件の計3物件・取得価格の合計38億円を新規に取得しました。

##### ③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化及び入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート（便宜をはかる）”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

ポートフォリオの競争力維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事や本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟でのバリューアップ工事等を資産運用会社において計画し、適宜実施しています。また、継続的なコスト削減への取り組みに加え、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

当期においては、大川端賃貸棟の専有部やパークアクセス六本木檜町公園の共用部についてリノベーション工事を実施しました。その他の物件についても、電子プレーカー導入による契約容量の見直しや共用部照明のLED化工事等を計画・実施しました。

#### (3) 資金調達概要

リスク要因やマーケット動向を注視しながら、中長期的な安定した分配金の確保等に配慮した保守的なオペレーションを行うという基本方針のもと、当期は、市場動向及び金利水準に留意しながら、調達先の分散・返済期限の分散・長期借入金による調達を進めました。その結果、期末における総有利子負債は1,490億円、長期負債比率は95.3%、長期固定負債比率は94.3%、LTV（総資産有利子負債比率）は50.4%、長期有利子負債の平均残存年数は4.3年、借入先金融機関数は21社、期末時点の加重平均レートは0.78%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しています。

そして、投資法人債による資金調達については、平成27年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成27年7月18日から平成29年7月17日まで
資金用途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

## I. 資産運用報告

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

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付け	A A -（格付けの方向性：安定的）
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S & P）	長期会社格付け 短期会社格付け	A +（アウトルック：安定的） A - 1
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け	A 3（格付けの見直し：ポジティブ）

### (4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益10,621百万円、営業利益4,567百万円、経常利益3,940百万円となり、当期純利益は3,939百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,130円としました。

## 3. 増資等の状況

### (1) 増資等の状況

当期及び前期以前における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)
平成21年11月4日	公募増資	42,000	155,480	19,795	80,773	(注5)
平成21年12月1日	第三者割当増資	698	156,178	328	81,102	(注6)
平成23年3月1日	公募増資	37,500	193,678	21,539	102,641	(注7)
平成23年3月28日	第三者割当増資	1,033	194,711	593	103,235	(注8)
平成25年3月1日	公募増資	34,000	228,711	21,204	124,439	(注9)
平成25年3月26日	第三者割当増資	2,000	230,711	1,247	125,686	(注10)
平成26年3月1日	投資口の分割	230,711	461,422	-	125,686	(注11)
平成27年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注12)
平成27年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注13)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格580,000円（払込金額559,700円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格487,910円（払込金額471,311円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格471,311円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格593,872円（払込金額574,380円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格574,380円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格644,816円（払込金額623,652円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格623,652円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注11) 平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。

(注12) 1口当たり発行価格443,868円（払込金額429,300円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

### (2) 投資口の取引所価格の推移

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低・期初・期末価格（全て終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第17期 平成26年8月	第18期 平成27年2月	第19期 平成27年8月	第20期 平成28年2月	第21期 平成28年8月
最 高	400,000円	500,000円	481,000円	448,000円	488,000円
最 低	339,000円	370,000円	396,500円	364,000円	408,000円
期 初	356,000円	374,500円	454,000円	403,000円	423,000円
期 末	378,000円	457,000円	404,500円	413,500円	443,000円

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり8,130円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしています。

期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日	自平成27年3月1日 至平成27年8月31日	自平成27年9月1日 至平成28年2月29日	自平成28年3月1日 至平成28年8月31日
当期末処分利益総額	3,540,118千円	3,684,248千円	3,725,260千円	3,893,706千円	3,939,329千円
利益留保額	89千円	255千円	255千円	87千円	165千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,540,029千円 (7,672円)	3,683,993千円 (7,984円)	3,725,005千円 (7,688円)	3,893,618千円 (8,036円)	3,939,163千円 (8,130円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,540,029千円 (7,672円)	3,683,993千円 (7,984円)	3,725,005千円 (7,688円)	3,893,618千円 (8,036円)	3,939,163千円 (8,130円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金総額（1口当たり出資払戻額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金）	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

## 1. 資産運用報告

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在する「賃貸住宅」を中心に質の高いポートフォリオを構築・運営してきました。

次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

#### (1) 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産グループが開発したパークアクシスシリーズの取得を中心とし、三井不動産グループ以外の他社が開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区及びその他東京圏におけるポートフォリオの充実、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。さらに、物件取得機会確保等の観点から、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資検討（優先交渉権獲得を含む）も行うこととします。

なお、今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮・学生マンション」、「社宅」及び「シニア住宅」については引き続き取得を検討していきます。「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限について10%（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です（当期末におけるポートフォリオ全体に占める「その他アコモデーション資産」の比率は3.9%となっています。）。

また、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため引き続き質の高いデュー・ディリジェンスを行うよう努めていきます。

#### (2) 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスター・プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟をはじめとして戦略的なりノベーションを実施することで、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産グループと共同し、本投資法人の主たる運用資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

#### (3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV（総資産有利子負債比率）の上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

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

#### (4) コンプライアンス

投資主をはじめステークホルダーの信頼に応えるべく、引き続き法令遵守に努め、なお一層コーポレートガバナンスを強化するよう取り組みます。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算日	第17期 平成26年8月31日現在	第18期 平成27年2月28日現在	第19期 平成27年8月31日現在	第20期 平成28年2月29日現在	第21期 平成28年8月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	461,422口	461,422口	484,522口	484,522口	484,522口
出資総額	125,686百万円	125,686百万円	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円
投資主数	6,774人	6,623人	7,026人	6,987人	6,461人

### 2. 投資口に関する事項

平成28年8月31日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	111,209	22.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	52,568	10.84
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	30,535	6.30
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,629	3.84
三井不動産レジデンシャル株式会社 株式会社中国銀行	15,600 9,576	3.21 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）	7,138	1.47
ジェービー モルガン チェース バンク 380055	6,083	1.25
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	263,072	54.29

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

## I. 資産運用報告

### 3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	登張 信實	－	2,100
	伊倉 健之	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	5,400
	太田 恒久	太田・石井法律事務所 弁護士	
	齋藤 弘明	税理士法人アルタ東京会計事務所 税理士 アルタ東京不動産鑑定事務所 不動産鑑定士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	12,660

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員伊倉健之は、本投資法人から報酬を受取っていません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	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
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第20期（平成28年2月29日現在）		第21期（平成28年8月31日現在）	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2) (注3)	東京23区	(注7) 159,536	54.3	(注7) 162,462	55.0
	その他東京圏	11,141	3.8	11,031	3.7
	地方主要都市	25,893	8.8	25,608	8.7
	計	196,571	66.9	199,103	67.4
信託不動産 (注2) (注4)	東京23区	(注7) 84,022	28.6	(注7) 83,605	28.3
	その他東京圏	3,158	1.1	3,130	1.1
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	87,180	29.7	86,736	29.4
小 計		283,751	96.6	285,839	96.7
預金・その他資産 (注5)		9,932 (－)	3.4 (－)	9,623 (－)	3.3 (－)
資産総額計 (注5) (注6)		293,684 (283,751)	100.0 (96.6)	295,463 (285,839)	100.0 (96.7)

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

(注2) 「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定の金額を含んでいません。

(注3) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) ( ) 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注6) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注7) 大川端賃貸棟については、不動産（第20期1,482百万円、第21期1,467百万円）及び信託不動産（第20期30,648百万円、第21期30,589百万円）を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

### 2. 主要な保有資産

平成28年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
大川端賃貸棟	32,056	43,812.41	41,606.05	95.0	9.9	共同住宅
パークアクセス豊洲	13,017	25,537.94	24,993.41	97.9	5.3	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	9,134	12,367.62	11,784.75	95.3	3.2	共同住宅
パークアクセス御茶ノ水ステージ	8,944	12,025.25	11,555.04	96.1	3.0	共同住宅
パークキューブ愛宕山タワー	8,766	8,389.91	8,031.51	95.7	2.3	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー (注3)	7,240	17,646.33	17,010.35	96.4	4.2	共同住宅
パークアクセス辰巳ステージ	6,990	16,474.06	15,748.69	95.6	2.9	共同住宅
パークアクセス日本橋ステージ	6,805	10,025.40	9,653.27	96.3	2.2	共同住宅
パークキューブ東品川	5,865	10,636.67	10,636.67	100.0	2.1	共同住宅
パークアクセス日本橋浜町	5,068	6,999.83	6,899.14	98.6	1.4	共同住宅
合 計	103,890	163,915.42	157,918.88	96.3	36.6	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注3) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）及び賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

# Ⅰ. 資産運用報告

## 3. 不動産等組入資産明細

平成28年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	不動産/信託受益権	43,812.41	28,200	32,056
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,910	1,551
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	3,020	2,975
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,630	1,596
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,480	1,261
パークアクセス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	5,110	4,753
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,590	4,100
パークアクセス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	1,080	841
パークアクセス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,700	1,512
パークアクセス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	3,550	3,703
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,150	1,213
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	8,150	6,805
パークアクセス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,190	1,889
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	3,270	2,635
パークアクセス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,730	2,609
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,040	2,073
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	11,200	8,944
パークアクセス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,190	959
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	2,040	1,684
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,194.59	2,920	2,335
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	2,170	1,890
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,880	2,323
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,390	2,099
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,590	1,570
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,610	1,698
パークアクセス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	2,970	3,075
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,346.07	1,080	1,113
パークアクセス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,720	3,606
パークアクセス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,990	1,667
パークアクセス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,990	2,493
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	5,520	5,068
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,760	1,864
パークアクセス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,630	1,564
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	4,000	3,891
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	820	864
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,510	1,343
パークアクセス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	974	785
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,860	1,369
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	9,680	6,990
パークアクセス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,770	2,199
パークアクセス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	836	693
パークアクセス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,890	1,348
パークアクセス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,440	1,107
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,480	1,173
パークアクセス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	17,700	13,017

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
パークアクセス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	2,180	1,666
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,220	901
パークアクセス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,180	927
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,599.82	3,450	2,651
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	5,150	4,129
パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,230	1,035
パークアクセス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	782	637
パークアクセス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,700	1,327
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	2,180	1,723
芝浦アイランドエアタワー (注5)	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	9,520	7,240
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	6,830	5,865
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	2,490	2,168
パークアクセス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	2,150	1,658
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	信託受益権	2,656.00	1,380	1,195
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	11,300	9,134
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	信託受益権	4,235.33	3,300	2,676
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	信託受益権	3,358.63	2,600	2,246
パークキューブ茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号	不動産	1,695.06	1,360	1,112
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区本所四丁目19番4号	不動産	2,241.63	1,510	1,255
パークアクセス清澄白河	東京都江東区扇橋一丁目18番4号	不動産	1,159.84	833	699
パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号	不動産	1,569.00	1,230	1,060
パークアクセス西巣鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	1,660	1,428
パークアクセス上野	東京都台東区北上野二丁目7番9号	不動産	1,992.29	1,560	1,365
パークアクセス秋葉原East	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号	不動産	1,890.20	1,550	1,346
パークアクセス茅場町	東京都中央区新川一丁目26番6号	不動産	2,355.07	2,080	1,776
パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号	不動産	2,085.62	1,570	1,355
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区春日二丁目2番6号	信託受益権	3,581.09	3,000	2,648
パークキューブ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番9号	信託受益権	4,442.09	3,490	2,992
パークアクセス新御徒町East	東京都台東区三筋二丁目21番10号	不動産	1,847.01	1,460	1,300
パークアクセス日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号	不動産	1,808.12	1,720	1,469
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他	不動産	19,693.35	4,590	4,209
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区西新橋三丁目17番7号	不動産	8,389.91	8,950	8,766
パークアクセス芝浦	東京都港区芝浦二丁目8番11号	不動産	1,273.60	1,210	1,069
パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区寿三丁目13番6号	不動産	1,456.35	1,270	1,115
パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区西蒲田八丁目23番1号	不動産	4,582.72	4,560	4,237
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋一丁目2番6号	不動産	1,793.33	1,420	1,288
パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区向島一丁目11番3号	不動産	1,610.49	1,250	1,089
パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区南馬込一丁目5番16号	不動産	1,621.94	1,460	1,494
パークアクセス東上野	東京都台東区東上野六丁目27番3号	不動産	1,460.10	1,270	1,291
東京23区小計			368,862.55	274,055	241,887
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,300	993
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	950	896
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,660	1,330
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,318.15	1,910	1,554
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	1,050	891
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,358.66	1,380	1,139





I. 資産運用報告

不動産等の名称	前期 (H27.9.1～H28.2.29)				当期 (H28.3.1～H28.8.31)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス台東根岸	1	98.0	28	0.3	1	96.2	27	0.3
パークアクシス駒込	1	100.0	48	0.5	1	100.0	51	0.5
パークアクシス板橋本町式番館	1	92.4	71	0.7	1	96.7	73	0.7
芝浦アイランドエアタワー	3	96.5	446	4.3	3	96.4	448	4.2
パークキューブ東品川	1	98.4	216	2.1	1	100.0	221	2.1
パークキューブ笹塚	1	97.5	69	0.7	1	96.4	69	0.7
パークアクシス東十条	1	95.7	58	0.6	1	94.7	60	0.6
パークキューブ平和台	1	100.0	47	0.5	1	94.1	46	0.4
パークキューブ目黒タワー	1	97.0	331	3.2	1	95.3	335	3.2
パークキューブ日本橋水天宮	1	100.0	94	0.9	1	95.3	94	0.9
パークキューブ銀座イースト	1	100.0	76	0.7	1	96.4	75	0.7
パークキューブ茅場町	1	100.0	37	0.4	1	96.6	38	0.4
パークキューブ本所吾妻橋	1	97.6	41	0.4	1	97.5	45	0.4
パークアクシス清澄白河	1	97.7	24	0.2	1	90.3	24	0.2
パークアクシス浅草橋二丁目	1	93.7	38	0.4	1	98.0	39	0.4
パークアクシス西巢鴨	1	98.8	49	0.5	1	97.8	52	0.5
パークアクシス上野	1	97.9	48	0.5	1	95.8	50	0.5
パークアクシス秋葉原East	1	91.6	45	0.4	1	98.6	46	0.4
パークアクシス茅場町	1	92.8	60	0.6	1	98.9	62	0.6
パークアクシス錦糸町・親水公園	1	93.8	46	0.4	1	97.6	48	0.5
パークキューブ春日安藤坂	1	94.5	86	0.8	1	97.9	84	0.8
パークキューブ亀戸	1	96.1	98	0.9	1	96.5	97	0.9
パークアクシス新御徒町East	1	98.6	42	0.4	1	97.6	43	0.4
パークアクシス日本橋本町	1	98.4	47	0.5	1	97.8	48	0.5
パークキューブ西ヶ原ステージ	1	96.0	403	3.9	1	95.7	408	3.8
パークキューブ愛宕山タワー	1	96.9	235	2.3	1	95.7	239	2.3
パークアクシス芝浦	1	98.0	35	0.3	1	98.0	36	0.3
パークアクシス浅草・蔵前	1	100.0	36	0.4	1	96.4	35	0.3
パークアクシス蒲田ステーションゲート	1	94.8	120	1.2	1	98.0	124	1.2
パークアクシス錦糸町レジデンス	1	100.0	40	0.4	1	94.9	41	0.4
パークアクシス押上・隅田公園	1	95.5	35	0.3	1	98.4	39	0.4
パークアクシス馬込レジデンス	-	-	-	-	1	100.0	32	0.3
パークアクシス東上野	-	-	-	-	1	97.0	29	0.3
パークキューブ京王八王子II	1	93.2	45	0.4	1	97.7	45	0.4
パークアクシス西船橋	1	94.3	33	0.3	1	98.7	34	0.3
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	98.2	56	0.5	1	95.4	56	0.5
パークアクシス千葉新町	1	98.4	73	0.7	1	97.4	74	0.7
パークアクシス千葉	1	93.2	40	0.4	1	93.4	41	0.4
パークキューブ北松戸	1	96.6	48	0.5	1	98.3	50	0.5
パークキューブ武蔵小杉	1	99.3	83	0.8	1	93.3	85	0.8
パークアクシス横浜反町公園	1	98.0	39	0.4	1	98.6	41	0.4
パークアクシス横浜山下町	1	93.8	51	0.5	1	96.7	53	0.5
パークアクシス名駅南	1	98.9	85	0.8	1	95.1	86	0.8
パークアクシス丸の内	1	93.6	60	0.6	1	93.2	59	0.6
パークアクシス六本松	1	96.9	46	0.4	1	97.3	47	0.5
パークアクシス博多駅南	1	94.1	68	0.7	1	98.8	61	0.6
パークアクシス中呉服町	1	98.2	36	0.4	1	96.4	38	0.4
パークアクシス白壁	1	95.7	68	0.7	1	88.6	64	0.6
パークアクシス仙台	1	99.6	120	1.2	1	99.5	121	1.1
パークアクシス博多美野島	1	98.1	45	0.4	1	98.9	45	0.4
パークアクシス高宮東	1	97.1	28	0.3	1	98.9	28	0.3
パークアクシス札幌植物園前	1	96.7	83	0.8	1	95.4	83	0.8

不動産等の名称	前期 (H27.9.1～H28.2.29)				当期 (H28.3.1～H28.8.31)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス新さっぽろ	1	96.0	40	0.4	1	96.4	40	0.4
パークアクシス江坂広芝町	1	97.9	93	0.9	1	89.0	96	0.9
パークアクシスうつほ公園	1	98.7	100	1.0	1	91.5	98	0.9
パークキューブ北浜	1	97.0	72	0.7	1	92.1	71	0.7
賃貸住宅合計	4	96.8	10,024	96.1	4	96.3	10,187	95.9
ドゥーミー芦屋	1	100.0	40	0.4	1	100.0	40	0.4
河合塾京都学伸寮	1	100.0	39	0.4	1	100.0	39	0.4
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.4	1	100.0	37	0.3
ドゥーミー洛北	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.5	1	100.0	55	0.5
ドゥーミー中板橋	1	100.0	38	0.4	1	100.0	38	0.4
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.4	1	100.0	45	0.4
ドゥーミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.4	1	100.0	43	0.4
アルティス仙台花京院	1	100.0	22	0.2	1	100.0	22	0.2
アルティス仙台木町通	1	100.0	53	0.5	1	100.0	53	0.5
メディカルホームグランダ三軒茶屋 (底地)	1	-	16	0.2	1	-	16	0.2
ドゥーミー西荻窪	-	-	-	-	1	100.0	25	0.2
その他アコモデーション資産合計	3	100.0	408	3.9	3	100.0	434	4.1
総 合 計	7	97.0	10,433	100.0	7	96.5	10,621	100.0

- (注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。また、「メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)」については、賃借人との間で借地借家法第24条に基づき建物譲渡特約付借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。
- (注2)「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。
- (注3)「稼働率期末時点」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注4)「賃貸事業収入期間中」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成28年8月31日現在同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## Ⅰ. 資産運用報告

# 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

平成28年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自平成28年9月 至平成29年2月	150	—	—
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自平成28年9月 至平成29年2月	92	—	—

### 2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は175百万円であり、当期費用に区分された修繕費505百万円と合わせ681百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自平成28年3月 至平成28年8月	83
パークアクシス六本木檜町公園他	東京都港区他	共用部リノベーション工事等	自平成28年3月 至平成28年8月	43
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新等その他工事	自平成28年3月 至平成28年8月	48
合 計				175

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日	自平成27年3月1日 至平成27年8月31日	自平成27年9月1日 至平成28年2月29日	自平成28年3月1日 至平成28年8月31日
当期首積立金残高	1,437	1,613	1,845	1,979	2,139
当期積立額	339	391	314	425	332
当期積立金取崩額	163	159	180	265	179
次期繰越額	1,613	1,845	1,979	2,139	2,293

# 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第20期	第21期
(a) 資産運用報酬	754,081	766,407
(b) 資産保管報酬	14,233	14,304
(c) 一般事務委託報酬	30,904	30,847
(d) 役員報酬	7,500	7,500
(e) 会計監査人報酬	12,480	12,660
(f) その他の費用	298,162	279,828
合 計	1,117,363	1,111,548

(注) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第21期は24,500千円あります。なお、第20期は該当事項がありません。

### 2. 借入状況

平成28年8月31日現在における金融機関毎の借入金金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金 (注1)	株式会社新生銀行	H28.8.31	3,000	3,000	0.1%	H28.9.30	期限一括	(注2)	無担保・無保証・同順位(注3)
	株式会社七十七銀行	H28.8.31	2,000	2,000	0.1%	H28.9.30			
	信金中央金庫	H28.8.31	—	2,000	0.1%	H28.9.30			
	小 計		5,000	7,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H23.8.12	5,000	5,000	1.2%	H30.8.13	期限一括	(注2)	無担保・無保証・同順位(注3)
		H24.8.31	5,500	5,500	0.9%	H32.2.28			
		H26.5.28	3,000	3,000	0.7%	H33.5.28			
		H26.5.30	2,000	2,000	0.5%	H31.5.31			
		H26.9.30	4,000	4,000	0.3%	H30.9.28			
	三井住友信託銀行株式会社	H26.11.28	2,000	2,000	0.5%	H33.11.30			
		H28.7.29	—	1,500	0.2%(注4)	H41.7.31			
		H23.8.12	3,500	3,500	1.0%	H29.8.14			
	日本生命保険相互会社	H26.9.30	2,000	2,000	0.4%	H32.9.30			
		H23.2.28	2,000	2,000	1.3%	H29.2.28			
		H23.2.28	1,000	1,000	1.5%	H30.2.28			
		H25.11.29	2,000	2,000	0.9%	H34.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	H26.5.30	3,000	3,000	1.0%	H36.5.31			
		H26.11.28	1,000	1,000	0.5%	H33.11.30			
		H22.10.18	5,000	5,000	1.2%	H29.10.18			
		H23.12.21	2,000	2,000	1.0%	H30.12.21			
		H24.4.11	3,000	3,000	1.0%	H31.4.11			
		H25.4.11	3,000	3,000	1.1%	H35.4.11			
	株式会社八十二銀行	H25.8.6	2,500	2,500	1.3%	H36.2.6			
		H25.8.6	2,500	2,500	1.4%	H36.8.6			
		H26.4.1	2,500	2,500	1.2%	H37.4.1			
		H28.6.30	—	2,000	0.2%	H39.12.30			
		H24.9.14	1,000	1,000	0.5%	H29.9.14			
	株式会社みずほ銀行	H25.5.31	1,500	1,500	0.8%	H31.5.31			
		H26.4.11	1,000	1,000	0.6%	H33.4.9			
H23.4.19		1,000	1,000	1.5%	H30.4.19				
株式会社中国銀行	H23.10.12	2,000	2,000	0.8%	H28.10.12				
	H23.10.31	3,000	3,000	0.9%	H29.10.31				
	H24.12.14	2,000	2,000	0.7%	H32.6.15				
	H25.11.29	2,000	2,000	0.8%	H33.11.30				
株式会社新生銀行	H27.7.31	2,000	2,000	0.6%	H35.7.31				
	H28.5.31	—	2,000	0.2%	H38.5.29				
	H25.7.19	1,000	1,000	1.2%	H35.1.19				
株式会社福岡銀行	H26.5.28	1,000	1,000	0.7%	H33.5.28				
	H26.5.28	1,000	1,000	1.0%	H36.5.28				
	H24.10.12	3,000	3,000	0.6%	H30.10.12				
	H23.8.19	2,000	2,000	0.9%	H29.2.20				
	H24.10.31	2,000	2,000	0.6%	H30.4.27				
	H25.7.8	1,000	1,000	0.8%	H32.1.8				
	H25.10.28	2,500	2,500	0.6%	H32.4.28				
	H23.4.25	3,000	3,000	1.2%	H29.4.25				
	H25.3.15	2,000	2,000	0.7%	H32.3.16				
三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.3.15	4,000	4,000	0.7%	H32.9.15				
	H25.8.23	1,000	1,000	1.0%	H33.8.23				
	H26.3.7	3,000	3,000	0.8%	H34.3.7				
	H26.3.7	3,000	3,000	0.9%	H34.9.7				
	H26.5.30	3,000	3,000	0.8%	H34.5.31				
	H26.10.1	2,000	2,000	0.5%	H33.10.1				
	H26.10.1	3,000	3,000	0.6%	H34.10.3				
農林中央金庫	H25.11.29	3,000	3,000	0.7%	H32.11.30				
	H26.12.30	2,000	2,000	0.4%	H33.12.30				
株式会社りそな銀行	H23.4.1	2,000	2,000	1.2%	H29.4.3				
	H24.12.14	3,000	3,000	0.6%	H31.12.16				
みずほ信託銀行株式会社	H25.6.14	1,000	1,000	1.0%	H33.6.14				
	H25.6.14	1,000	1,000	1.2%	H34.6.14				
	H25.8.23	1,000	1,000	1.0%	H34.2.23				
株式会社山口銀行	H25.8.23	1,000	1,000	1.1%	H34.8.23				
	H25.6.14	1,000	1,000	1.3%	H35.6.14				
	H25.7.19	1,000	1,000	1.3%	H35.7.19				
	H26.5.30	1,000	1,000	1.0%	H36.5.31				

## I. 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	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									
長 期 借入金	株式会社第四銀行	H25.10.28	2,000	2,000	0.6%	H32.4.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
		H26.12.30	1,000	1,000	0.4%	H33.6.30				
		H28.7.29	—	1,000	0.1%	H33.7.30				
		三井生命保険株式会社	H26.3.28	1,000	1,000	1.0%				H36.3.28
		株式会社足利銀行	H26.6.30	2,000	2,000	0.3%				H31.6.30
		大同生命保険株式会社	H26.6.30	1,000	1,000	0.6%				H33.6.30
	太陽生命保険株式会社	H26.12.30	2,000	2,000	0.6%	H36.12.30				
小 計		135,500	142,000							
合 計		140,500	149,000							

(注1) 短期借入金については、借入金金融機関毎の平均利率（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）の小数第2位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付 ②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

(注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。

(注3) 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。

(注4) 当該借入の利率は平成28年8月31日から平成28年9月29日まで適用されるものです。

### 3. 投資法人債

平成28年8月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第2回無担保投資法人債	H22.7.30	7,000	—	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		7,000	—					

(注1) 資金使途は、借入金の返済です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ドーミー西荻窪	H28.3.30	1,100	—	—	—	—
パークアクシス馬込レジデンス	H28.4.7	1,450	—	—	—	—
パークアクシス東上野	H28.4.7	1,250	—	—	—	—
合 計		3,800		—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であるため、売買はありません。

### 3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内 容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
取得	ドーミー西荻窪	H28.3.30	土地	1,100	1,140	H28.3.1	株式会社谷澤総合鑑定所
			建物（附属設備を含む）				
	パークアクシス馬込レジデンス	H28.4.7	土地	1,450	1,460	H28.2.29	一般財団法人日本不動産研究所
			建物（附属設備を含む）				
	パークアクシス東上野	H28.4.7	土地	1,250	1,270	H28.2.29	一般財団法人日本不動産研究所
			建物（附属設備を含む）				

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

### 4. 利害関係人等との取引状況等

#### (1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	3,800,000	—

利害関係人等との取引状況の内訳

三井不動産レジデンシャル株式会社	2,700,000 (71.1%)	— (—%)
合 計	2,700,000 (71.1%)	— (—%)

## 1. 資産運用報告

### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	715,557	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (注3)	715,557	100.0
建物管理委託費等	379,436	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (注3)	374,858	98.8
		三井不動産リアルティ株式会社	4,578	1.2
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	186,501	レジデントファースト株式会社	21,205	11.4
		三井ホームエステート株式会社	2,910	1.6
		三井不動産リアルティ株式会社	1,053	0.6
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	539	0.3
		三井不動産リアルティ東北株式会社	524	0.3
		三井不動産リアルティ九州株式会社	428	0.2

### (3) その他利害関係人等への主な支払金額

三井不動産リフォーム株式会社	32,751千円 (修繕費等の合計額)
株式会社アコモデーションファースト	11,176千円 (修繕費等の合計額)
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	1,383千円 (修繕費等の合計額)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される利害関係人等その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

(注2) 「売買金額等」は、取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3) 三井不動産住宅リース株式会社は、平成28年4月1日で商号を三井不動産レジデンシャルリース株式会社に変更しています。

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成28年4月19日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成28年4月21日から平成28年7月20日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成28年7月14日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成28年7月21日から平成28年10月20日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

### 2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

# 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,483,281	5,157,822
信託現金及び信託預金	1,881,586	1,934,265
営業未収入金	2,565	982
PM会社営業未収入金	1,398,113	1,368,590
前払費用	67,773	55,844
その他	449	357
流動資産合計	8,833,768	8,517,862
固定資産		
有形固定資産		
建物	89,855,224	91,001,577
減価償却累計額	△15,990,122	△17,321,117
建物 (純額)	73,865,101	73,680,459
構築物	1,613,730	1,628,161
減価償却累計額	△654,292	△702,571
構築物 (純額)	959,438	925,589
機械及び装置	1,880,775	1,882,164
減価償却累計額	△1,005,750	△1,094,406
機械及び装置 (純額)	875,024	787,757
工具、器具及び備品	1,070,364	1,083,714
減価償却累計額	△884,091	△912,942
工具、器具及び備品 (純額)	186,273	170,771
土地	120,069,516	122,922,590
建設仮勘定	572	1,296
信託建物	35,896,645	36,010,532
減価償却累計額	△7,607,587	△8,116,824
信託建物 (純額)	28,289,058	27,893,707
信託構築物	1,121,344	1,122,992
減価償却累計額	△317,545	△337,514
信託構築物 (純額)	803,799	785,478
信託機械及び装置	556,039	556,449
減価償却累計額	△364,611	△394,900
信託機械及び装置 (純額)	191,427	161,548
信託工具、器具及び備品	393,690	401,588
減価償却累計額	△311,443	△319,778
信託工具、器具及び備品 (純額)	82,246	81,810
信託土地	57,813,955	57,813,955
信託建設仮勘定	7,466	7,292
有形固定資産合計	283,143,880	285,232,257
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	221	291
無形固定資産合計	616,076	616,146
投資その他の資産		
長期前払費用	6,130	7,675
差入敷金及び保証金	539,746	539,746
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	104,132	115,805
投資その他の資産合計	1,071,745	1,084,963
固定資産合計	284,831,701	286,933,366
繰延資産		
投資口交付費	16,186	12,139
投資法人債発行費	2,761	-
繰延資産合計	18,947	12,139
資産合計	293,684,417	295,463,369

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成28年2月29日)	当 期 (平成28年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,037,391	1,254,055
短期借入金	5,000,000	7,000,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	14,500,000
未払費用	282,860	277,544
未払法人税等	690	931
未払消費税等	23,373	9,463
前受金	1,704,005	1,705,350
その他	7,625	5,611
流動負債合計	21,055,946	24,752,956
固定負債		
長期借入金	129,500,000	127,500,000
預り敷金及び保証金	2,663,719	2,705,418
信託預り敷金及び保証金	897,421	892,041
固定負債合計	133,061,141	131,097,459
負債合計	154,117,088	155,850,416
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	135,603,623
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	70,000	70,000
任意積立金合計	70,000	70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,893,706	3,939,329
剰余金合計	3,963,706	4,009,329
投資主資本合計	139,567,329	139,612,953
純資産合計	*2 139,567,329	139,612,953
負債純資産合計	293,684,417	295,463,369

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)	当 期
		(自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日)	(自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	*1	10,052,358	10,148,457
その他賃貸事業収入	*1	380,935	473,118
営業収益合計		10,433,294	10,621,575
営業費用			
賃貸事業費用	*1	4,784,168	4,942,244
資産運用報酬		754,081	766,407
役員報酬		7,500	7,500
会計監査人報酬		12,480	12,660
資産保管手数料		14,233	14,304
一般事務委託手数料		30,904	30,847
その他営業費用		298,162	279,828
営業費用合計		5,901,531	6,053,793
営業利益		4,531,762	4,567,782
営業外収益			
受取利息		770	36
受取保険金		3,831	5,251
未払分配金戻入		1,004	789
その他		210	30
営業外収益合計		5,817	6,107
営業外費用			
支払利息		586,391	584,880
投資法人債利息		41,654	34,750
投資口交付費償却		4,046	4,046
投資法人債発行費償却		3,328	2,761
その他		7,895	7,278
営業外費用合計		643,317	633,716
経常利益		3,894,263	3,940,172
税引前当期純利益		3,894,263	3,940,172
法人税、住民税及び事業税		808	936
法人税等調整額		4	△5
法人税等合計		812	930
当期純利益		3,893,450	3,939,241
前期繰越利益		255	87
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,893,706	3,939,329

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	135,603,623	70,000	70,000	3,725,260	3,795,260	139,398,884	139,398,884
当期変動額							
剰余金の配当				△3,725,005	△3,725,005	△3,725,005	△3,725,005
当期純利益				3,893,450	3,893,450	3,893,450	3,893,450
当期変動額合計	-	-	-	168,445	168,445	168,445	168,445
当期末残高	135,603,623	70,000	70,000	3,893,706	3,963,706	139,567,329	139,567,329

当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	135,603,623	70,000	70,000	3,893,706	3,963,706	139,567,329	139,567,329
当期変動額							
剰余金の配当				△3,893,618	△3,893,618	△3,893,618	△3,893,618
当期純利益				3,939,241	3,939,241	3,939,241	3,939,241
当期変動額合計	-	-	-	45,623	45,623	45,623	45,623
当期末残高	135,603,623	70,000	70,000	3,939,329	4,009,329	139,612,953	139,612,953

## 注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 前期 (ご参考) (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 3～60年 機械及び装置 2～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は6,925千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金	同左
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

### (貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
1 本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 借入残高 差引	10,000,000千円 - 10,000,000千円	同左
*2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

### (損益計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入 (賃料等)	9,581,282	9,674,624
(施設使用料)	471,076	473,833
計	10,052,358	10,148,457
その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入)	254,576	339,111
(雑収益)	126,358	134,006
計	380,935	473,118
不動産賃貸事業収益合計	10,433,294	10,621,575
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用 (物件管理委託費)	1,102,018	1,126,983
(修繕費)	418,690	505,774
(公租公課)	574,123	583,626
(信託報酬)	11,176	10,972
(水道光熱費)	134,008	118,056
(保険料)	13,259	13,495
(減価償却費)	2,073,893	2,066,189
(テナント募集関係費)	163,054	186,501
(その他賃貸事業費用)	293,942	330,644
不動産賃貸事業費用合計	4,784,168	4,942,244
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,649,125	5,679,330



V. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 4,000,000口	同左
発行済投資口の総口数 484,522口	

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 9	未払事業税損金不算入額 15
繰延税金資産合計 9	繰延税金資産合計 15
(繰延税金資産の純額) 9	(繰延税金資産の純額) 15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 32.31%	法定実効税率 32.31%
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △32.31%	支払配当の損金算入額 △32.30%
その他 0.02%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
3. 決算日後の法人税等の税率の変更 平成28年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)が公布され、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、平成28年9月1日以後に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産および繰延税金負債を計算する法定実効税率が従来の32.31%から31.74%に変更となります。 この税率変更による影響はありません。	-

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,483,281	5,483,281	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,881,586	1,881,586	-
資産計	7,364,867	7,364,867	-
(1) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	7,030,000	7,030,779	30,779
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,048,313	48,313
(4) 長期借入金	129,500,000	133,512,224	4,012,224
負債計	147,500,000	151,591,317	4,091,317

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割りいた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,663,719
信託預り敷金及び保証金	897,421

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	5,483,281	-	-
信託現金及び信託預金	1,881,586	-	-
合計	7,364,867	-	-

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-
合計	-	-	-

V. 注記表

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	5,000,000	-	-
投資法人債	7,000,000	-	-
長期借入金	6,000,000	18,500,000	17,000,000
合計	18,000,000	18,500,000	17,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	-	-
長期借入金	18,000,000	17,500,000	58,500,000
合計	18,000,000	17,500,000	58,500,000

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,157,822	5,157,822	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,934,265	1,934,265	-
資 産 計	7,092,087	7,092,087	-
(1) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,611,660	111,660
(3) 長期借入金	127,500,000	131,371,320	3,871,320
負 債 計	149,000,000	152,982,981	3,982,981

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,705,418
信託預り敷金及び保証金	892,041

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	5,157,822	-	-
信託現金及び信託預金	1,934,265	-	-
合計	7,092,087	-	-

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-
合計	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	7,000,000	-	-
長期借入金	14,500,000	18,000,000	17,500,000
合計	21,500,000	18,000,000	17,500,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
長期借入金	18,000,000	19,000,000	55,000,000
合計	18,000,000	19,000,000	55,000,000

## V. 注記表

### (賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
285,457,408	△1,705,712	283,751,695	323,142,000

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

(注2)「当期増減額」に関し、主な減少は減価償却によるものです。

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

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

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
283,751,695	2,087,827	285,839,523	327,704,000

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

(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（3,966,767千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

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

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

### (関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
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	投資運用業	－	機関運営報酬	750	－	－
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	684,675	－	－
				建物管理委託費等	373,429	営業未払金	3,955
				賃貸収入等 (注1)	9,992,474	営業未収入金	1,531
						PM会社営業未収入金	1,394,872
						前受金	1,644,844
預り敷金及び保証金	2,307,572						
信託預り敷金及び保証金	897,421						
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	建物管理委託費等	4,578	営業未払金	983
				テナント募集関係費	2,275	営業未払金	150
				賃貸収入等 (注1)	12,649	営業未収入金	1,034
				前受金	1,242		
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,460
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	15,448	営業未払金	2,764
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,755	営業未払金	63
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	348	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	184	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	104	－	－
利害関係人等	三井不動産リフォーム株式会社	建築請負業	－	修繕費等	26,734	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	13,228	－	－
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	6,171	営業未払金	219
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	1,636	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	1.15%	信託報酬	11,403	－	－
				支払利息	21,553	未払費用	5,432
				－	－	長期借入金	5,500,000
				一般事務委託報酬等	9,600	営業未払金	642

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、大川端賃貸棟の駐車場区画の一部については、三井不動産リアルティ株式会社と賃貸借契約を締結しており、芝浦アイランドエタワーの店舗区画の一部については、信託銀行が貸主となって賃借人と賃貸借契約を締結しています。それ以外の「賃貸住宅」については、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

V. 注記表

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
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	投資運用業	-	機関運営報酬	750	-	-
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	不動産業	3.21%	不動産購入代金	2,700,000	-	-
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社（注1）	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	715,557	-	-
				建物管理委託費等	374,858	営業未払金	3,955
				賃貸収入等（注2）	10,156,167	PM会社営業未収入金	1,365,338
						営業未払金	2,916
						前受金	1,641,149
預り敷金及び保証金	2,339,171						
信託預り敷金及び保証金	892,041	営業未払金	981				
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	-	建物管理委託費等	4,578	営業未払金	981
				テナント募集関係費	1,053	営業未払金	159
				賃貸収入等（注2）	12,448	営業未収入金	982
前受金	1,242						
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	-	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,460
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	21,205	営業未払金	1,648
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	2,910	営業未払金	247
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	539	営業未払金	81
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	524	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	428	営業未払金	52
利害関係人等	三井不動産リフォーム株式会社	建築請負業	-	修繕費等	32,751	営業未払金	13,932
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	-	修繕費等	11,176	営業未払金	444
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	1,383	営業未払金	421
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.82%	信託報酬	12,020	-	-
				支払利息	21,790	未払費用	5,645
				-	-	長期借入金	5,500,000
				一般事務委託報酬等	9,753	営業未払金	649
未払費用	360						

(注1) 三井不動産住宅リース株式会社は、平成28年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルリース株式会社に変更しています。

(注2) 「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、大川端賃貸棟の駐車場区画の一部については、三井不動産リアルティ株式会社と賃貸借契約を締結しており、芝浦アイランドエアタワーの店舗区画の一部については、信託銀行が貸主となって賃借人と賃貸借契約を締結しています。それ以外の「賃貸住宅」については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社にマスターリースし、三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）		当期 （自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）	
1口当たり純資産額	288,051円	1口当たり純資産額	288,145円
1口当たり当期純利益	8,035円	1口当たり当期純利益	8,130円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）	当期 （自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）
当期純利益（千円）	3,893,450	3,939,241
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,893,450	3,939,241
期中平均投資口数（口）	484,522	484,522

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）	当期 （自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)	当 期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
I 当期末処分利益	3,893,706,334	3,939,329,500
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,893,618,792 (8,036)	3,939,163,860 (8,130)
III 次期繰越利益	87,542	165,640

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,893,618,792円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,939,163,860円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

## 監査報告書

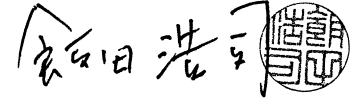
### 独立監査人の監査報告書

平成 28 年 10 月 19 日

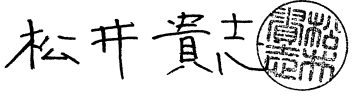
日本アコモデーションファンド投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業 務 執 行 社 員 公認会計士



指定有限責任社員  
業 務 執 行 社 員 公認会計士



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成28年3月1日から平成28年8月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	（自 平成27年 9 月 1 日 至 平成28年 2 月29日）		（自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,894,263		3,940,172	
減価償却費	2,073,902		2,066,202	
投資口交付費償却	4,046		4,046	
投資法人債発行費償却	3,328		2,761	
受取利息	△770		△36	
未払分配金戻入	△1,004		△789	
支払利息	628,046		619,630	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△565		1,582	
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△59,944		29,523	
未払消費税等の増減額（△は減少）	20,723		△13,909	
営業未払金の増減額（△は減少）	△215,969		281,669	
前受金の増減額（△は減少）	23,690		1,345	
前払費用の増減額（△は増加）	△811		11,928	
長期前払費用の増減額（△は増加）	10,401		△1,544	
その他	461		△3,971	
小計	6,379,796		6,938,611	
利息の受取額	770		36	
利息の支払額	△640,653		△619,705	
法人税等の支払額	△828		△696	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,739,085		6,318,246	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△181,691		△4,096,272	
信託有形固定資産の取得による支出	△122,507		△124,610	
無形固定資産の取得による支出	△223		△82	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△266,545		△288,442	
預り敷金及び保証金の受入による収入	246,811		330,111	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,694		△101,191	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	76,020		96,017	
その他	△3,223		△11,672	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△319,054		△4,196,145	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	30,000,000		42,000,000	
短期借入金の返済による支出	△30,000,000		△40,000,000	
長期借入れによる収入	-		6,500,000	
長期借入金の返済による支出	△2,000,000		-	
投資法人債の償還による支出	-		△7,000,000	
分配金の支払額	△3,722,016		△3,894,881	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,722,016		△2,394,881	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△301,986		△272,780	
現金及び現金同等物の期首残高	7,666,853		7,364,867	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 7,364,867		7,092,087	

（注）キャッシュ・フロー計算書は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

### （重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

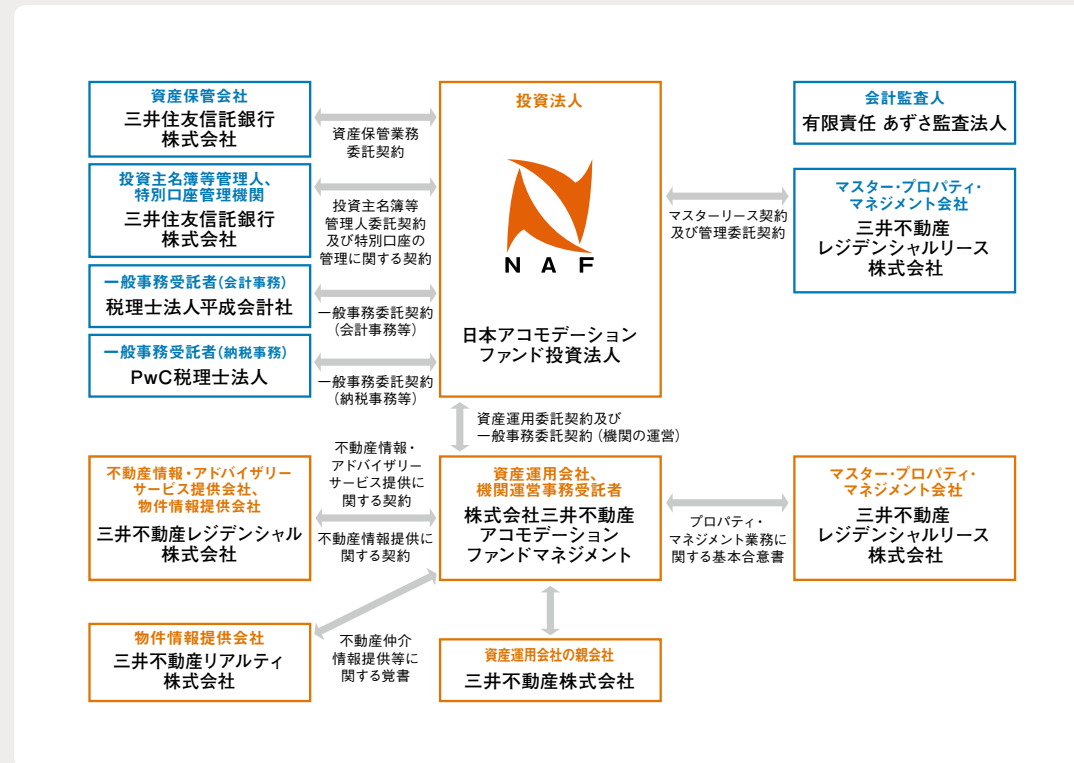
項目	期別	前 期	当 期
		（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）	（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

### （キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

項目	前 期	当 期
	（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）	（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	（平成28年2月29日）	（平成28年8月31日）
現金及び預金	5,483,281千円	現金及び預金 5,157,822千円
信託現金及び信託預金	1,881,586千円	信託現金及び信託預金 1,934,265千円
現金及び現金同等物	7,364,867千円	現金及び現金同等物 7,092,087千円

## 投資法人の概要

投資法人仕組図 (平成28年8月31日現在)



日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」における資産運用会社である(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと資産運用委託契約を締結し、その資産の運用をすべて委託しています。

三井不動産(株)の100%子会社である(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産レジデンシャル(株)とは、「不動産情報・アドバイザーサービス提供に

関する契約」及び「不動産情報提供に関する契約」を締結し、不動産売却情報の提供や不動産運用情報の提供を受けているほか、三井不動産リアルティ(株)とは、「不動産仲介情報提供等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けています。また、三井不動産レジデンシャルリース(株)とは、「プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書」を締結し、不動産の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則としてすべて委託する方針としています。

## 資産運用会社の概要

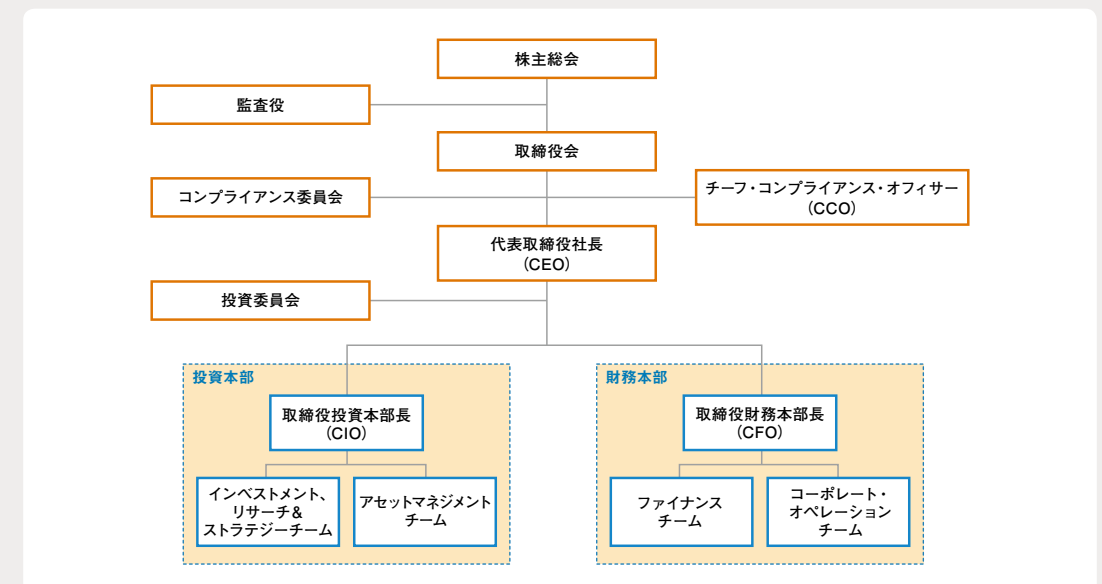
資産運用会社の概要 (平成28年8月31日現在)

商号	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 (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	平成17年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 伊倉 健之
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人

## 沿革

平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(3)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認
平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第401号

## 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格推移

本投資法人の上場日(平成18年8月4日)を100とした指数



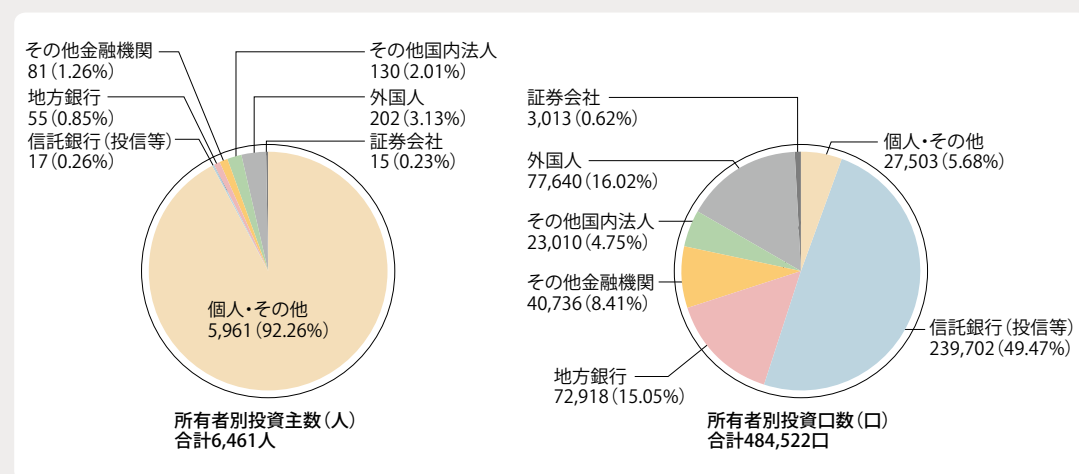
※ 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

### 主な投資主 (平成28年8月31日時点)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率※
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	111,209	22.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	52,568	10.84
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	30,535	6.30
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,629	3.84
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)	7,138	1.47
ジェービー モルガン チェース バンク 380055	6,083	1.25
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	263,072	54.29

※ 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、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

### 投資主構成分布図 (平成28年8月31日時点)



## 投資主インフォメーション

### 年間スケジュール



### 投資主メモ

決算期	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 /特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル) (インターネットホームページURL) <a href="http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html">http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html</a>

### 投資主インフォメーション

#### ■ 日本アコモデーションファンド投資法人の投資口 (銘柄コード:3226) について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資口です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、「投資法人」は「株式会社」に、「投資口」は「株式」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。日本アコモデーションファンド投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

#### ■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

#### ■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(コンサルティングオフィス・コンサルプラザ・i-Stationを除く)にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

#### ■ その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のインターネットのホームページで24時間受付しています。

・インターネットによるご請求:

<http://www.smtb.jp/personal/agency/request>