



日本アコモデーションファンド投資法人  
第18期 決算説明会

2015年2月期

2014年9月1日～2015年2月28日



2015年4月17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		(第18期末時点)
取得総額	<b>2,949 億円</b>	(2,877 億円)
物件数	<b>116 物件</b>	(112 物件)
総戸数	<b>11,558 戸</b>	(11,295 戸)
総賃貸可能面積	<b>476,445 ㎡</b>	(468,458 ㎡)
東京23区比率	<b>87.5 %</b>	(87.2 %)
シングル・コンパクト比率	<b>82.5 %</b>	(82.1 %)
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	<b>96.1 %</b>	

※ 「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18期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

(決算発表日・2015年4月16日時点)

財務の状況	
有利子負債総額	<b>1,545 億円</b>
LTV	<b>53.2 %</b>
長期比率	<b>97.4 %</b>
加重平均レート	<b>0.87 %</b>
長期有利子負債平均残存年数	<b>4.9 年</b>
格付け	<b>AA-</b> R&I
	<b>A+</b> S&P
	<b>A3</b> Moody's
住宅系J-REIT最上級の格付け	

※ LTV(総資産有利子負債比率) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

(第18期末・2015年2月28日時点)

# 第18期決算及び公募増資サマリー

## 公募増資

- ✓ 2015年3月に公募増資を実施 **99** 億円を資金調達
- ✓ 第19期にパークアクセス3物件、  
シニア住宅(底地)1物件を取得 **4** 物件 / **71** 億円
- ✓ LTVを低減し、取得余力を確保 増資前 **53.2** % → 増資後 約 **51** %

P.5

## 分配金

- ✓ 第18期確定分配金 1口当たり **7,984** 円 過去最高の確定分配金(2014年10月予想比<sup>(\*)</sup> **+234**円)
- ✓ 第19期予想分配金 1口当たり **7,500** 円 (2015年2月予想比<sup>(\*)</sup> **+50**円)
- ✓ 第20期予想分配金 1口当たり **7,650** 円 (2015年2月予想比<sup>(\*)</sup> **+100**円)

P.7  
P.8

(\*) 2014年10月20日付決算短信 (\*\*) 2015年2月6日付プレスリリース「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」

## 内部成長

- ✓ 稼働率 **96.1** % 月末稼働率の期中平均
- ✓ 賃料動向 入替え時の賃料変動率、ポートフォリオ全体の賃料単価変化率が、共にプラスに転じる

P.10  
~  
P.12

## 財務戦略

- ✓ 金利コストの低減 期末時点加重平均レート **0.95** % → **0.87** %
- ✓ 平均残存年数の伸長 長期有利子負債の平均残存年数 **4.7** 年 → **4.9** 年

P.15  
P.16

**第18期 決算概況 4**

トピックス(第19期)～公募増資と外部成長	5
トピックス(第19期)～外部成長戦略	6
第18期 決算ハイライト	7
第19期・第20期 業績予想	8
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	9
稼働率の推移	10
「賃貸住宅」の賃料動向①～②	11
内部成長に向けた取り組み①～②	13
財務の状況①～②	15
投資主の状況	17
含み損益と1口当たりNAVの推移	18
安定した分配実績	19
運用状況等の推移	20
投資口価格推移	21
決算概要① 第18期 損益計算書	22
決算概要② 第18期 貸借対照表	23
決算概要③ 第19期・第20期 業績予想の詳細	24

**特徴と戦略、取得方針 25**

特徴と戦略①～③	26
取得方針	29

**Appendix: (1)ポートフォリオの状況 30**

ポートフォリオマップ	31
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①～②	32
「賃貸住宅」の入居者分析	34
ポートフォリオ概要①～③	35
「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳①～③	38
物件別稼働率推移①～③	41
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	44
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	45

**Appendix: (2)事業環境 46**

「賃貸住宅」の事業環境①(需要・供給)	47
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料)	48
地方都市における「賃貸住宅」の需要	49
地方都市における「賃貸住宅」の供給	50
「その他アコモデーション資産」の事業環境	51

**Appendix: (3)財務データの詳細 52**

有利子負債の概要	53
各物件の鑑定評価①～③	55
各物件の収支状況①～⑫	58

**Appendix: (4)投資法人、資産運用会社の概要 70**

投資法人の仕組み	71
コンプライアンスへの取り組み	72
資産運用会社の概要	73
注意事項	74



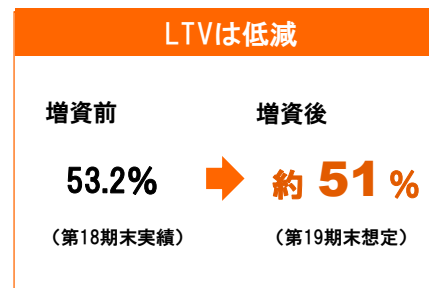
# 第18期 決算概況

 Nippon  
Accommodations  
Fund

## 公募増資を実施

### ■増資概要

発行口数	23,100 口
発行価額	1口当たり 429,300 円
発行価額の総額	99 億円
増資後の発行済投資口総数	484,522 口
払込日(公募分)	2015年3月2日
払込日(第三者割当分)	2015年3月24日



## 賃貸住宅3物件及びシニア住宅(底地)1物件を新規取得

### ■第19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
パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	4,144	4,582.72	住宅157、店舗等1	2012年9月18日	2015年4月3日	4.9	三井不動産株式会社
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,251	1,793.33	56	2013年9月20日	2015年4月3日	5.0	
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	1,055	1,610.49	49	2014年1月31日	2015年4月3日	5.2	
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	—	—	—	2015年3月31日	4.4	株式会社ベネッセスタイルケア
合計		7,185	7,986.54	住宅262、店舗等1			4.9	

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)



パークアクシス蒲田ステーションゲート

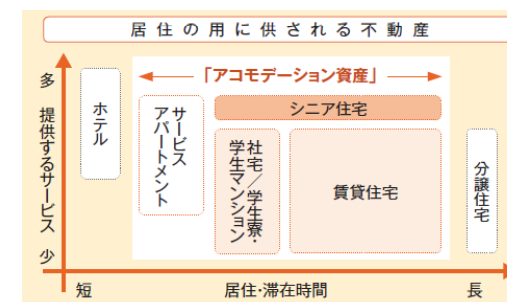


パークアクシス錦糸町レジデンス



パークアクシス押上・隅田公園

### 底地への投資を通じた「シニア住宅」への取り組み開始



メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)

## Park Axis

### 三井不動産グループが開発した「パークアクシス」シリーズの安定的取得

#### ■ スポンサーパイプラインの状況

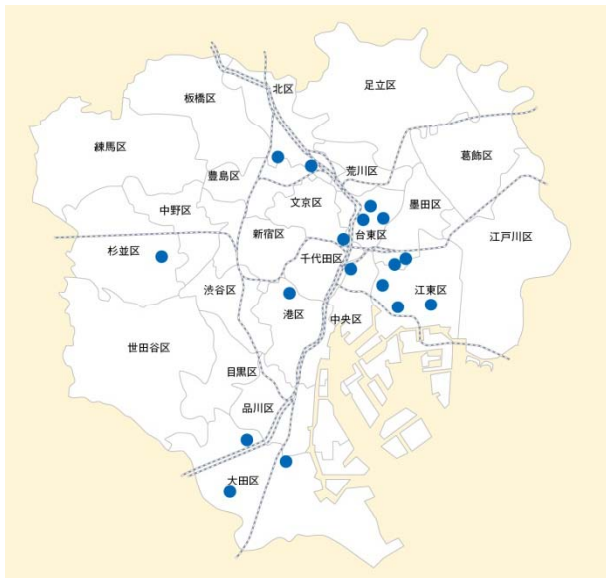
東京23区を中心として

**20** 物件・**1,797** 戸 が竣工済・リーシング中

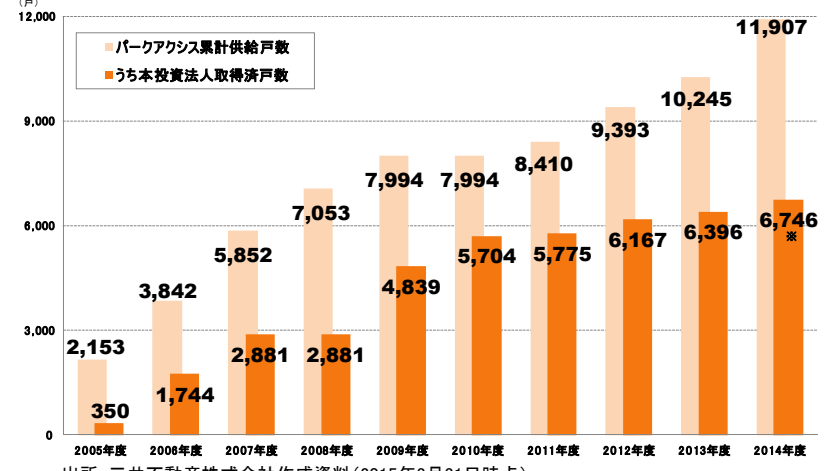
東京23区			その他東京圏		
23区合計	17 物件	1,571 戸	千葉県	1 物件	114 戸
地方主要都市			合計		
大阪府	2 物件	112 戸	20 物件	1,797 戸	

出所: 三井不動産株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axis」(2015年4月16日時点)

※ 上記は三井不動産株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。



#### ■ パークアクシス取得実績



出所: 三井不動産株式会社作成資料(2015年3月31日時点)

※ 2015年4月3日に取得したパークアクシス3物件の戸数合計を含めて記載しています。

## Park Cube

### 外部パイプラインからの継続的取得

#### ■ パークキューブ取得実績

これまでの「パークキューブ」シリーズの取得実績は、  
**28** 物件・**2,876** 戸 (第18期末時点保有物件)です。

#### ■ 外部パイプラインとの良好な関係構築

資産運用会社独自の情報収集ルートを、今後もさらに開拓するとともに、良好な関係が構築されている相手先が開発した高品質な物件についても投資機会を広げています。

※ 三井不動産グループ以外の他社が企画・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」を付しています。「その他アコモデーション資産」については、原則として物件名称の変更は行いません。

# 第18期 決算ハイライト

	第17期 (2014年8月)	第18期 (2015年2月)	前期比増減	
運用日数	184 日	181 日	▲3 日	
営業収益	10,152 百万円	10,129 百万円	▲22 百万円	
営業利益	4,304 百万円	4,374 百万円	+69 百万円	
当期純利益	3,540 百万円	3,684 百万円	+144 百万円	
分配金総額	3,540 百万円	3,683 百万円	+143 百万円	
1口当たり分配金	7,672 円	7,984 円	+312 円	
期末発行済投資口数	461,422 口	461,422 口	—	
総資産額	292,317 百万円	290,463 百万円	▲1,854 百万円	
純資産額	129,296 百万円	129,441 百万円	+144 百万円	
運用資産	取得総額 <sup>※1</sup>	287,733 百万円	287,733 百万円	—
	物件数	112 物件	112 物件	—
	総戸数 (店舗等含む)	11,295 戸	11,295 戸	—
月末稼働率の期中平均	95.7 %	96.1 %	+0.4 ポイント	
期末LTV <sup>※2</sup>	53.5 %	53.2 %	▲0.3 ポイント	

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

## 【参考:業績予想との差異】

	2014年10月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	10,092 百万円	10,129 百万円	+36 百万円
当期純利益	3,576 百万円	3,684 百万円	+107 百万円
1口当たり分配金	7,750 円	7,984 円	+234 円

主な増減要因
--------

■営業収益	
賃貸事業収入	
17期取得物件通期稼働	+31百万円
既存物件	▲54百万円
■営業費用	
賃貸事業費用	
賃貸諸費用	▲95百万円
減価償却費	▲13百万円
■営業外損益	+74百万円

■営業収益	
賃貸事業収入	+36百万円
■営業費用	▲26百万円
■営業外損益	+44百万円



# 第19期・第20期 業績予想

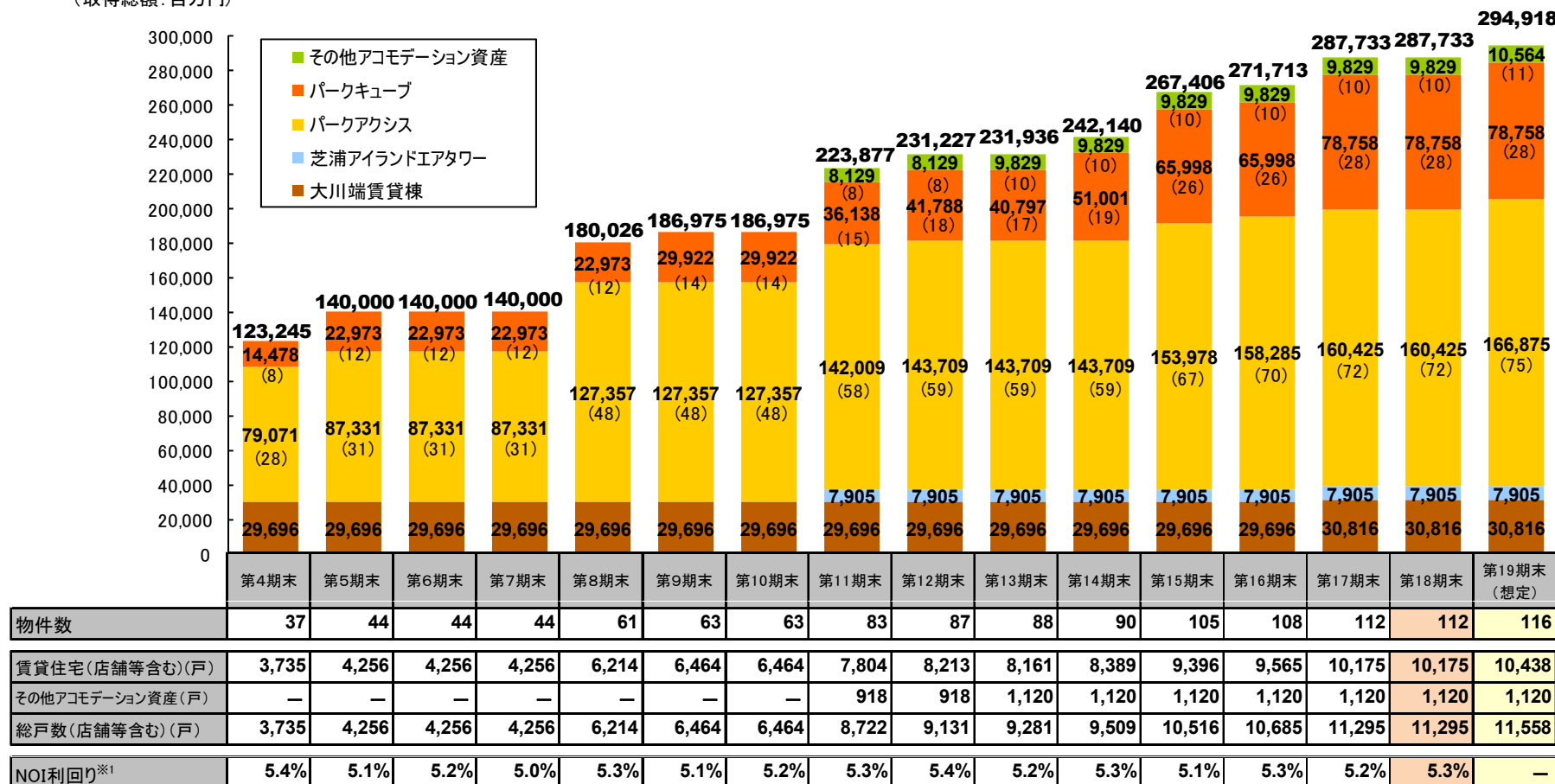
	第18期 (2015年2月)	第19期予想 (2015年8月)	前期比増減	主な増減要因	第20期予想 (2016年2月)
運用日数	181 日	184 日	+3 日		182 日
営業収益	10,129 百万円	10,370 百万円	+241 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業収益</li> <li>賃貸事業収入</li> <li>19期取得物件 +172百万円</li> <li>既存物件 +69百万円</li> </ul>	10,336 百万円
営業利益	4,374 百万円	4,317 百万円	▲57 百万円		4,388 百万円
当期純利益	3,684 百万円	3,634 百万円	▲50 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業費用</li> <li>賃貸事業費用</li> <li>賃貸諸費用 +164百万円</li> <li>公租公課 +76百万円</li> <li>減価償却費 +9百万円</li> </ul>	3,706 百万円
分配金総額	3,683 百万円	3,633 百万円	▲50 百万円		3,706 百万円
1口当たり分配金	7,984 円	7,500 円	▲484 円		7,650 円
期末発行済投資口数	461,422 口	484,522 口	+23,100 口	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業外損益</li> <li>営業外費用</li> <li>投資口交付費償却 +7百万円</li> <li>▲22百万円</li> <li>+5百万円</li> </ul>	484,522 口
総資産額	290,463 百万円	—	—		—
純資産額	129,441 百万円	—	—		—
	取得総額 <sup>※1</sup>	287,733 百万円	294,918 百万円	+7,185 百万円	294,918 百万円
運用資産	物件数	112 物件	116 物件	+4 物件	116 物件
	総戸数 (店舗等含む)	11,295 戸	11,558 戸	+263 戸	11,558 戸
月末稼働率の期中平均	96.1 %	95.7 %	▲0.4 ポイント		96.0 %
期末LTV <sup>※2</sup>	53.2 %	—	—		—

※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

## 着実な物件取得を継続

### ■資産規模の推移(取得価格ベース)

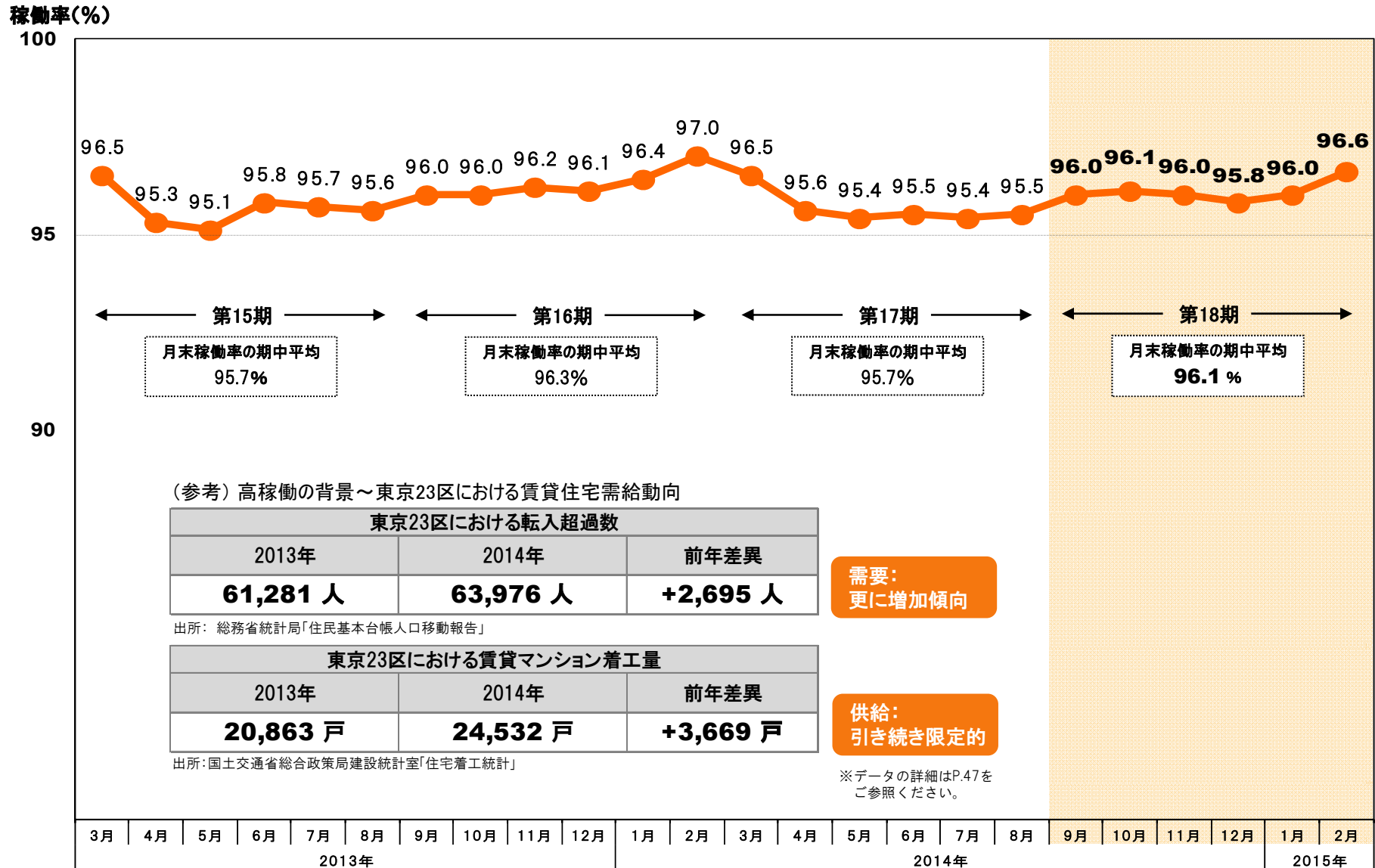
(取得総額: 百万円)



※ グラフ中の( )内の数字は、物件数を表しています。

※1 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。

## ポートフォリオの稼働率は安定的に推移



# 「賃貸住宅」の賃料動向①

## 入替え時の賃料変動率が、リーマンショック後、初めてプラスに転じる

入替え	第15期	第16期	第17期	第18期
対象戸数	1,187 戸	1,061 戸	1,336 戸	1,108 戸
月額賃料増減合計	▲ 2,205 千円	▲ 1,391 千円	▲ 1,476 千円	114 千円
賃料上昇	3,087 千円	2,583 千円	3,429 千円	4,008 千円
	(501 戸)	(429 戸)	(599 戸)	(583 戸)
賃料下落	▲ 5,293 千円	▲ 3,974 千円	▲ 4,906 千円	▲ 3,894 千円
	(571 戸)	(499 戸)	(599 戸)	(424 戸)
入替え前テナント月額賃料総額	175,118 千円	156,508 千円	188,350 千円	168,819 千円
変動率	▲ 1.3 %	▲ 0.9 %	▲ 0.8 %	0.1 %

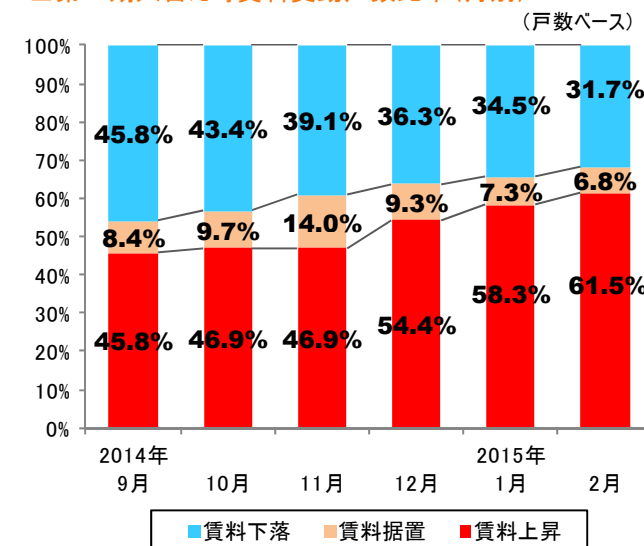
更新	第15期	第16期	第17期	第18期
対象戸数	1,644 戸	1,184 戸	1,877 戸	1,365 戸
月額賃料増減合計	▲ 1,188 千円	▲ 639 千円	▲ 367 千円	▲ 51 千円
	上昇1戸   下落120戸	上昇2戸   下落53戸	上昇5戸   下落38戸	上昇7戸   下落16戸
更新前テナント月額賃料総額	231,938 千円	178,739 千円	257,363 千円	201,034 千円
変動率	▲ 0.5 %	▲ 0.4 %	▲ 0.1 %	▲ 0.0 %

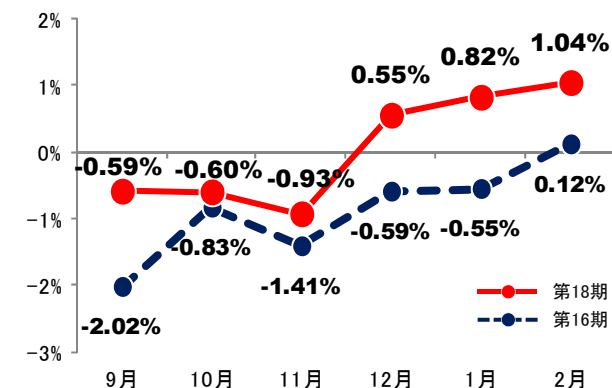
更新を含めた全体	第15期	第16期	第17期	第18期
対象戸数	2,831 戸	2,245 戸	3,213 戸	2,473 戸
月額賃料増減合計	▲ 3,394 千円	▲ 2,031 千円	▲ 1,844 千円	62 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	407,057 千円	335,247 千円	445,713 千円	369,853 千円
変動率	▲ 0.8 %	▲ 0.6 %	▲ 0.4 %	0.0 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については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。

■ 第18期入替え時賃料変動戸数比率(月別)



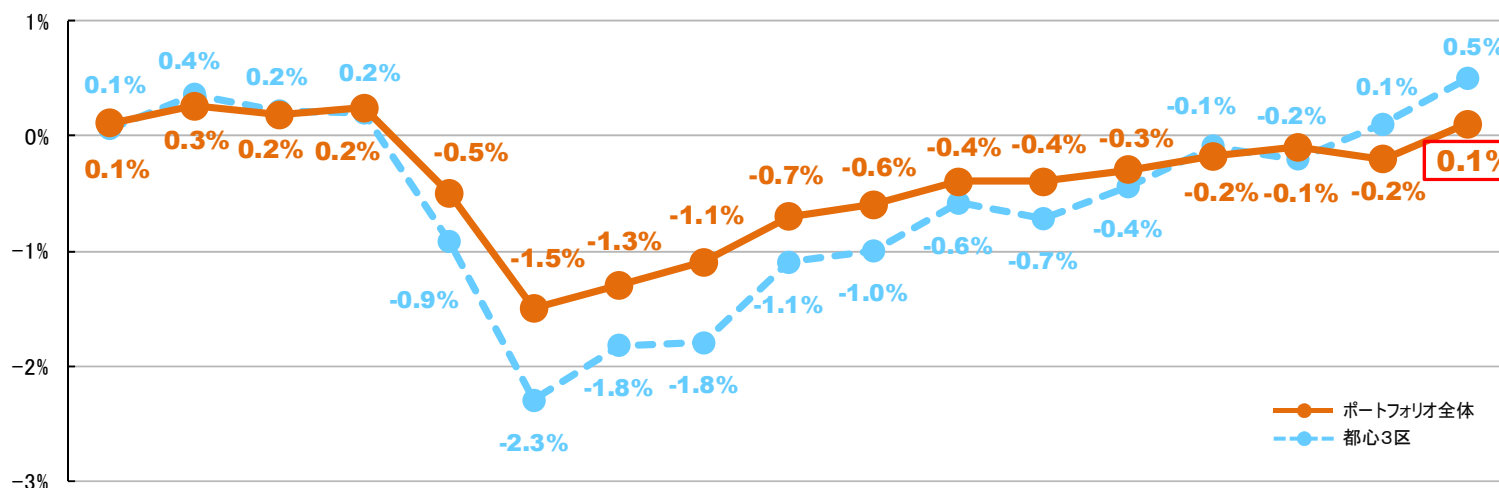
■ 第18期入替え時賃料変動率(月別)



# 「賃貸住宅」の賃料動向②

## ポートフォリオ全体の賃料単価変化率が、リーマンショック後、初めてプラスに転じる

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第18期末賃料単価	第2期 <sup>※1</sup>	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		'07年2月	'07年8月	'08年2月	'08年8月	'09年2月	'09年8月	'10年2月	'10年8月	'11年2月	'11年8月	'12年2月	'12年8月	'13年2月	'13年8月	'14年2月	'14年8月	'15年2月
都心3区 <sup>※2</sup>	¥12,804	0.1%	0.4%	0.2%	0.2%	-0.9%	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-0.6%	-0.7%	-0.4%	-0.1%	-0.2%	0.1%	0.5%
その他23区	¥12,061	0.1%	0.3%	0.0%	0.3%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.1%
その他東京圏	¥10,909	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.0%	-0.8%	-0.4%	-0.1%	-0.2%	0.0%
地方主要都市	¥7,728	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.3%	-0.4%	0.2%	-0.3%	-0.6%	-0.2%
ポートフォリオ全体	¥11,592	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.1%	-0.7%	-0.6%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.2%	-0.1%	-0.2%	0.1%

※ 賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)

※ 前期末保有ポートフォリオ全体の賃料月額坪単価が、当該決算期中(当該決算期の前期末から当該決算期末までの6ヶ月間)にどれだけ変化したかを表示しています。

※ 上記は店舗等を含む「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。

※1 第2期については、2006年8月31日から2007年2月28日の6ヶ月間の変化率を示しています。

※2 都心3区:港区、中央区、千代田区

## 築25年を超えた大川端賃貸棟における競争力維持・向上のための施策

大川端賃貸棟	
所在地	東京都中央区
取得価格	30,816百万円
賃貸可能面積	43,812.41㎡
賃貸可能戸数	544戸



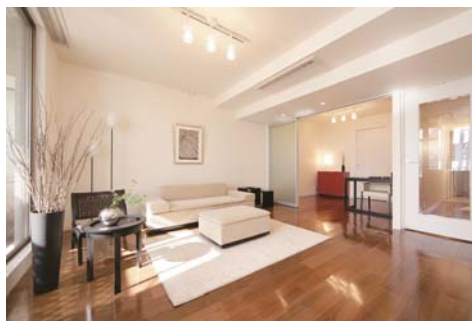
本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟では、競争力の維持・向上を目的としたバリューアップ工事を計画し、適時実施しています。

### ■ 共用部リノベーション

物件の資産価値を長期的に維持するため、点検やリニューアルを定期的を実施

### ■ 専有部リノベーション

物件の競争力を維持するため、テナントニーズの変化に対応した専有部リノベーションを実施



パークサイドウイングス リノベーション住戸 リビング

#### プランニング

- ▶ 収納スペース確保
- ▶ 間取り変更
- ▶ オープンキッチン

#### 水廻り

- ▶ 水廻り機器の一新
- ▶ バスルームや洗面所等のリニューアル

#### 専有部 リノベーション事例

#### 設備機器

- ▶ LED照明への交換
- ▶ 床暖房の導入 等

#### 仕上材

- ▶ 床・壁・天井・建具のリニューアル
- ▶ フローリングへの変更

### リノベーション実施の効果

#### 早期成約

リノベーション実施後は、申込件数が増加し、**早期成約につながる傾向**

#### 賃料上昇

- ・ 直近にリノベーションを実施した住戸は、**大幅な賃料増額を実現**
- ・ 大川端賃貸棟全体においても、第18期の入替え時**賃料は増額**

入替え	第18期		
	大川端賃貸棟全体	直近リノベーション実施住戸	その他住戸
対象戸数	<b>51</b> 戸	<b>13</b> 戸	<b>38</b> 戸
賃料上昇	<b>754</b> 千円 ( <b>35</b> 戸 )	<b>476</b> 千円 ( <b>12</b> 戸 )	<b>277</b> 千円 ( <b>23</b> 戸 )
賃料下落	<b>▲ 99</b> 千円 ( <b>10</b> 戸 )	<b>▲ 31</b> 千円 ( <b>1</b> 戸 )	<b>▲ 68</b> 千円 ( <b>9</b> 戸 )
変動率	<b>4.8</b> %	<b>12.7</b> %	<b>2.0</b> %

月額平均賃料	入替え前	<b>270,264</b> 円	<b>270,692</b> 円	<b>270,118</b> 円
	当期増減	<b>12,844</b> 円	<b>34,272</b> 円	<b>5,514</b> 円
	入替え後	<b>283,108</b> 円	<b>304,964</b> 円	<b>275,632</b> 円

## 内部成長への継続的な取り組み

### 建物管理委託の見直し

- ▶ 管理項目の継続的見直し
- ▶ スケールメリットを活かして専門業者へ一括発注
- ▶ 管理の品質を維持・向上させながらコスト削減も推進

### 省エネへの取り組み

- ▶ 共用部電力契約内容の見直しや電子ブレーカーの導入
- ▶ LED等の省エネ設備の導入により、消費電力量とCO<sub>2</sub>を削減
- ▶ 環境面への配慮を進めながらコストダウン効果も享受

継続的な取り組みを通じてNOIの向上を目指す

### PMフィー体系の変更

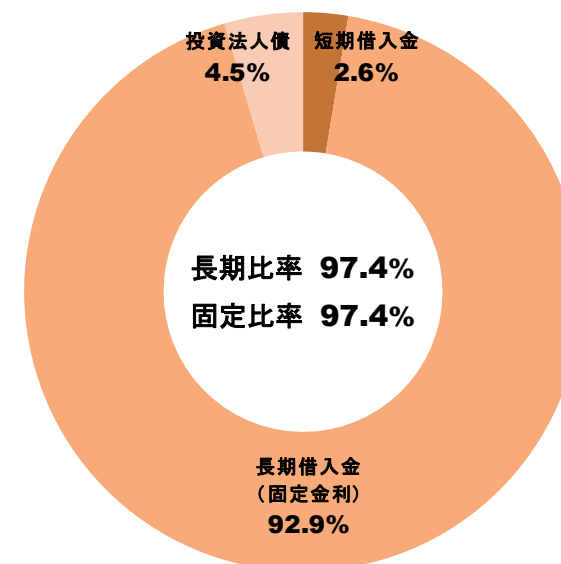
- ▶ 賃貸事業収入と賃貸事業利益に連動したフィー体系に変更することで、投資主価値の最大化という目的をこれまで以上に強く共有
- ▶ 更なる運営力の向上により、収入アップやコスト削減への期待

### 三井不動産グループのバリューチェーン強化

- ・投資主価値の最大化という目的をマスターPM会社である三井不動産住宅リースとこれまで以上に強く共有
- ・更なる運営力の向上及び三井不動産グループのバリューチェーンの強化・活用に期待

## 有利子負債の状況

	第17期末 (2014年8月)	第18期末 (2015年2月)	前期比増減
短期借入金	4,000 百万円	4,000 百万円	— 百万円
長期借入金 (変動金利)	11,000 百万円	— 百万円	▲11,000 百万円
長期借入金 (固定金利)	124,500 百万円	143,500 百万円	+19,000 百万円
投資法人債	17,000 百万円	7,000 百万円	▲10,000 百万円
合計	156,500 百万円	154,500 百万円	▲2,000 百万円
LTV	53.5 %	53.2 %	▲0.3 ポイント
長期比率	97.4 %	97.4 %	— ポイント
固定比率	90.4 %	97.4 %	+7.0 ポイント
期末時点加重平均レート	0.95 %	0.87 %	▲0.08 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.7 年	4.9 年	+0.2 年
借入先金融機関数	21 社	22 社	+1 社



※ 左記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。  
 ※ 期末時点加重平均レートは、2015年2月28日時点の利率を用いて算出しています。

## コミットメントラインの状況

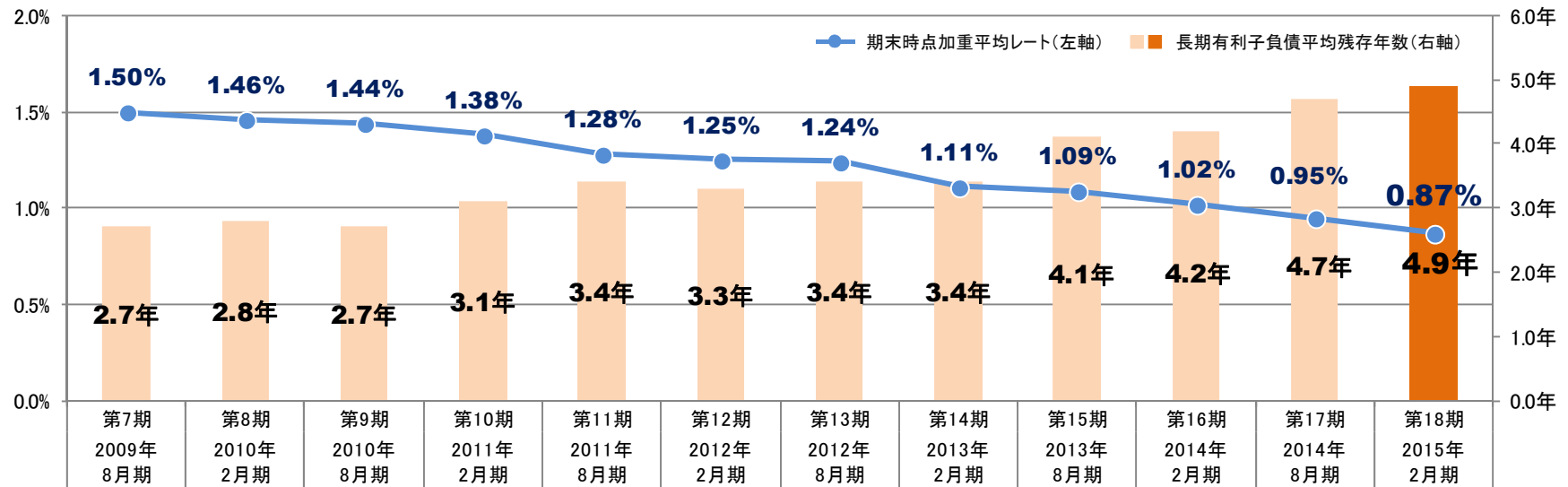
株式会社三井住友銀行	借入極度額: <b>70 億円</b>	契約締結日: 2013年8月30日 契約期限: 2017年8月30日
株式会社みずほ銀行	借入極度額: <b>30 億円</b>	契約締結日: 2013年8月30日 契約期限: 2017年8月30日

## 住宅系J-REIT最上級の格付け

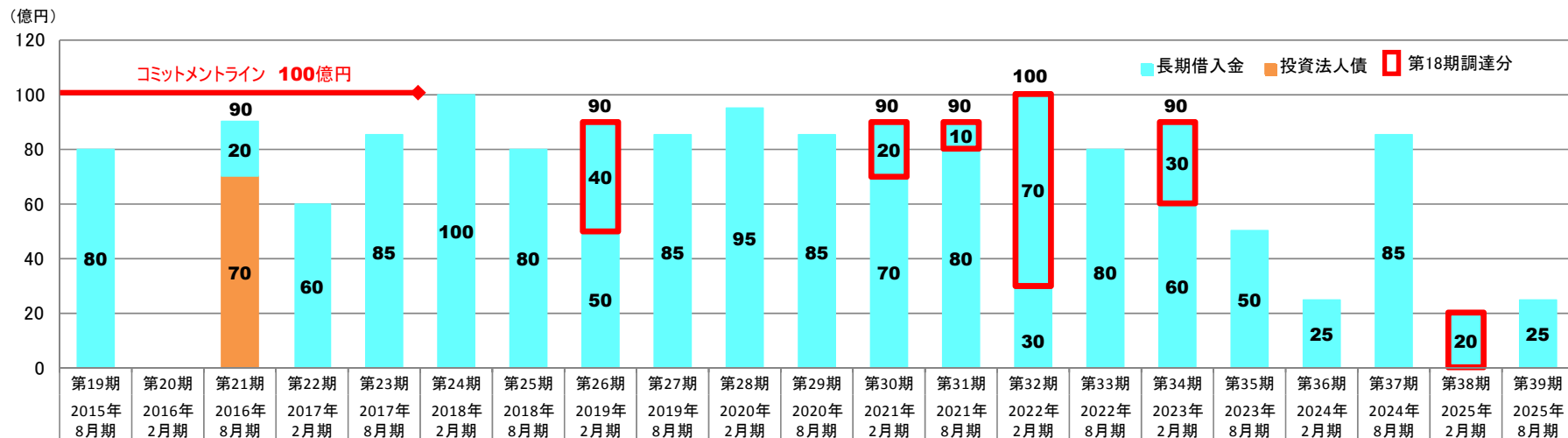
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター	<b>AA-</b> (発行体格付け)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	<b>A+</b> (長期会社格付け)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	<b>A3</b> (発行体格付け)



## 金融費用の低減と長期化の進展を同時に達成

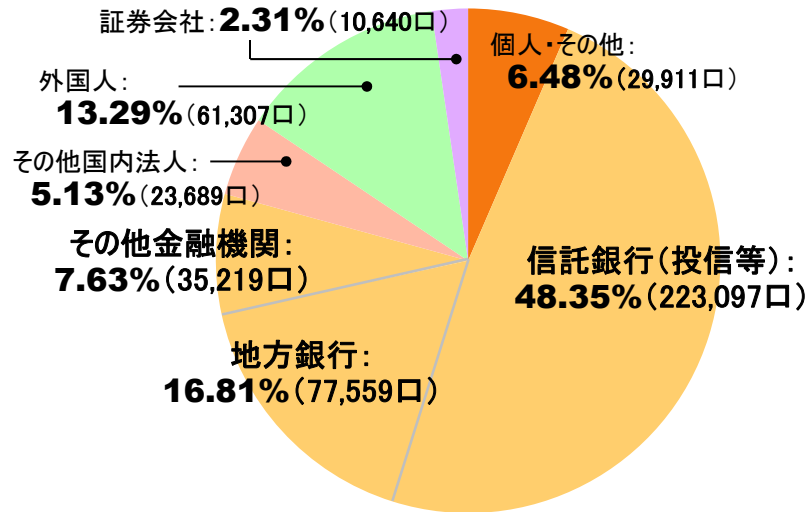


## 長期有利子負債の返済期限分散の状況

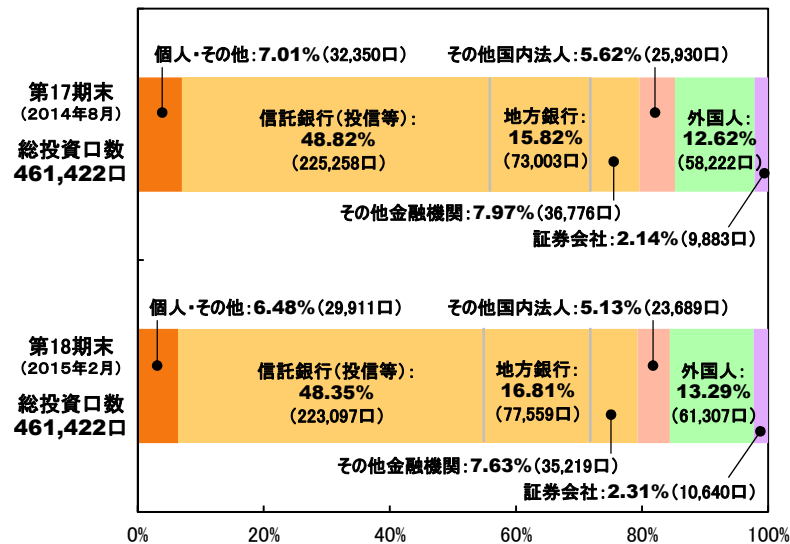


# 投資主の状況

所有者別投資口数: 合計461,422口



所有者別投資口数推移



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)	29,911	223,097	77,559	35,219	23,689	61,307	10,640	461,422
所有者別投資主数(人)	6,122	17	61	67	135	201	20	6,623

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)	112,103	24.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	33,349	7.22
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,523	5.53
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,846	4.73
三井不動産株式会社	15,600	3.38
株式会社中国銀行	8,940	1.93
みずほ信託銀行株式会社	7,621	1.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	7,402	1.60
三井住友信託銀行株式会社	7,200	1.56
メットライフ生命保険株式会社	6,994	1.51
合計	246,578	53.43

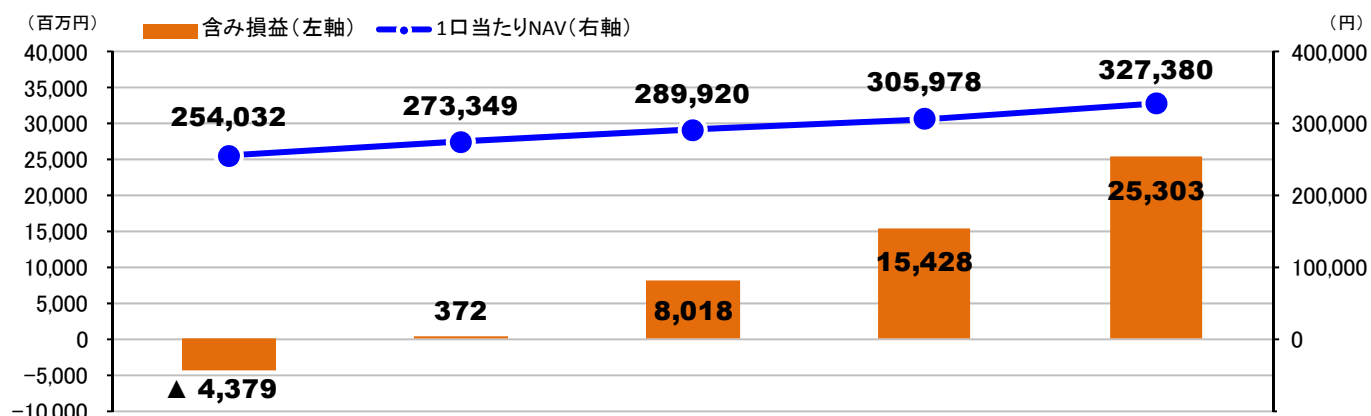
※1 2015年2月28日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

※2 比率とは、発行済投資口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。

# 含み損益と1口当たりNAVの推移

## 既存物件の9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14期末 (2013年2月末)	第15期末 (2013年8月末)	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)	前期比増減
物件数	90 物件	105 物件	108 物件	112 物件	112 物件	—
鑑定評価額 <b>A</b>	235,022 百万円	264,262 百万円	274,691 百万円	297,012 百万円	305,062 百万円	+8,050 百万円
貸借対照表計上額 <b>B</b>	239,401 百万円	263,889 百万円	266,672 百万円	281,583 百万円	279,758 百万円	▲1,825 百万円
含み損益 <b>A-B</b>	▲4,379 百万円	372 百万円	8,018 百万円	15,428 百万円	25,303 百万円	+9,875 百万円
含み損益率 <b>(A-B)/B</b>	▲1.8 %	0.1 %	3.0 %	5.5 %	9.0 %	+3.6 ポイント
1口当たりNAV <sup>※</sup>	254,032 円	273,349 円	289,920 円	305,978 円	327,380 円	+21,402 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

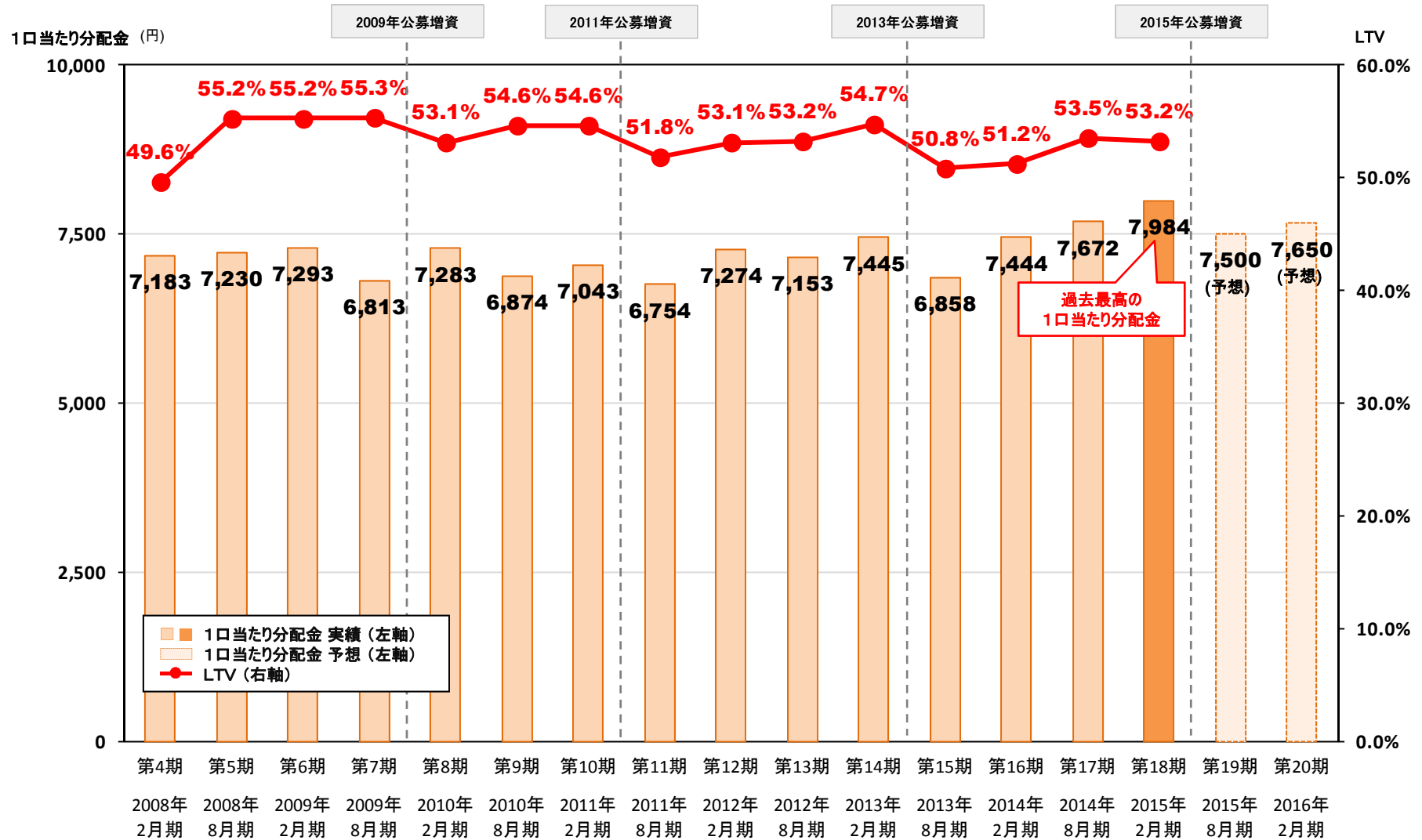
### ■当期末鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減		
上昇	106 物件	94.6%
維持	5 物件	4.5%
下落	1 物件	0.9%
計	112 物件	100.0%

	直接還元利回り(加重平均)		
	第17期	第18期	前期比増減
東京23区	4.7%	4.5%	▲0.2ポイント
その他東京圏	5.4%	5.2%	▲0.2ポイント
地方主要都市	5.6%	5.5%	▲0.1ポイント
合計	4.8%	4.7%	▲0.1ポイント

データの詳細は  
P.55~57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
		2008年2月	2008年8月	2009年2月	2009年8月	2010年2月	2010年8月	2011年2月	2011年8月	2012年2月	2012年8月	2013年2月	2013年8月	2014年2月	2014年8月	2015年2月
運用日数	日	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181
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
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
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 <sup>※1</sup>	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
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
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
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
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
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
資本的支出	百万円	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278	252	247	168	159
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
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
期末LTV <sup>※2</sup>	%	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
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
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
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
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
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
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
1口当たりNAV <sup>※3</sup>	※ 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
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
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
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
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
投資物件数	件	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90	105	108	112	112
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
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
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
店舗	戸	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33	35	36	37	37
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
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	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
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

※ 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。

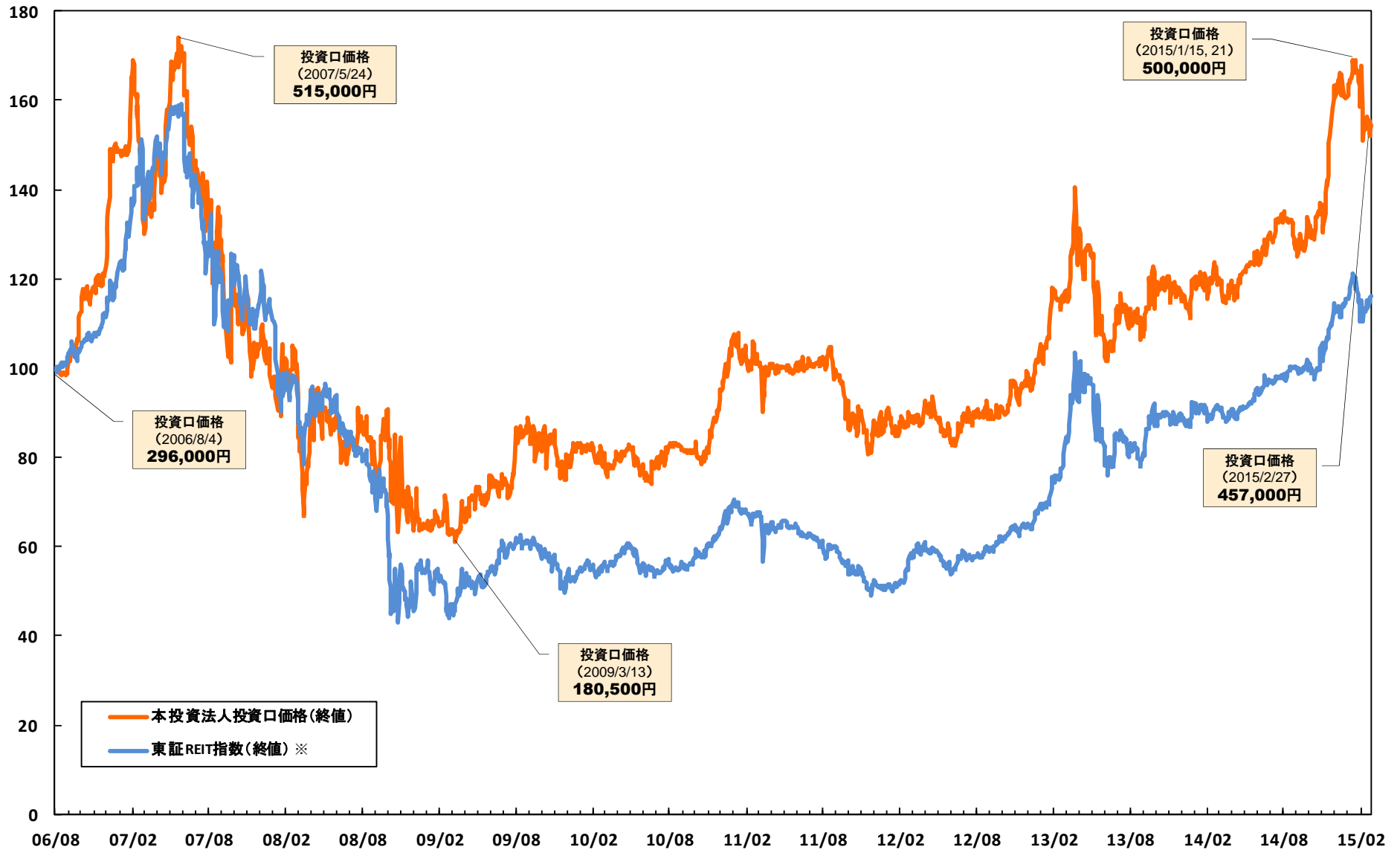
※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

※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

# 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分割を遡及的に勘案した数値となっています。)

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

# 決算概要① 第18期 損益計算書

	第17期 2014年8月	第18期 2015年2月	前期比増減
賃貸事業収入	10,152 百万円	10,129 百万円	▲22 百万円
賃貸諸費用	2,196 百万円	2,100 百万円	▲95 百万円
公租公課	505 百万円	503 百万円	▲1 百万円
減価償却費	2,088 百万円	2,075 百万円	▲13 百万円
賃貸事業費用	4,789 百万円	4,680 百万円	▲109 百万円
賃貸事業利益	5,362 百万円	5,449 百万円	+87 百万円
資産運用報酬	720 百万円	727 百万円	+6 百万円
その他費用	336 百万円	347 百万円	+10 百万円
営業利益	4,304 百万円	4,374 百万円	+69 百万円
営業外損益	▲763 百万円	▲689 百万円	+74 百万円
経常利益	3,541 百万円	3,685 百万円	+144 百万円
法人税等	0 百万円	1 百万円	+0 百万円
当期純利益	3,540 百万円	3,684 百万円	+144 百万円
分配金総額	3,540 百万円	3,683 百万円	+143 百万円
1口当たり分配金	7,672 円	7,984 円	+312 円
期末発行済投資口数	461,422 口	461,422 口	—
NOI	7,450 百万円	7,524 百万円	+74 百万円
FFO	5,628 百万円	5,759 百万円	+130 百万円
運用日数	184 日	181 日	▲3 日

# 決算概要② 第18期 貸借対照表

	第17期 2014年8月	第18期 2015年2月	前期比増減
<b>資産</b>	<b>292,317</b> 百万円	<b>290,463</b> 百万円	<b>▲1,854</b> 百万円
現預金	<b>8,318</b> 百万円	<b>8,219</b> 百万円	<b>▲99</b> 百万円
有形固定資産	<b>281,592</b> 百万円	<b>279,766</b> 百万円	<b>▲1,825</b> 百万円
その他	<b>2,406</b> 百万円	<b>2,476</b> 百万円	<b>+70</b> 百万円
<b>負債</b>	<b>163,020</b> 百万円	<b>161,022</b> 百万円	<b>▲1,998</b> 百万円
有利子負債	<b>156,500</b> 百万円	<b>154,500</b> 百万円	<b>▲2,000</b> 百万円
預り敷金	<b>3,429</b> 百万円	<b>3,464</b> 百万円	<b>+34</b> 百万円
その他	<b>3,091</b> 百万円	<b>3,058</b> 百万円	<b>▲33</b> 百万円
<b>純資産</b>	<b>129,296</b> 百万円	<b>129,441</b> 百万円	<b>+144</b> 百万円
出資総額	<b>125,686</b> 百万円	<b>125,686</b> 百万円	—
任意積立金	<b>70</b> 百万円	<b>70</b> 百万円	—
未処分利益	<b>3,540</b> 百万円	<b>3,684</b> 百万円	<b>+144</b> 百万円
<b>物件数</b>	<b>112</b> 物件	<b>112</b> 物件	—
<b>取得総額</b>	<b>287,733</b> 百万円	<b>287,733</b> 百万円	—
<b>総賃貸可能面積</b>	<b>468,458.28</b> m <sup>2</sup>	<b>468,458.28</b> m <sup>2</sup>	—
<b>月末稼働率の期中平均</b>	<b>95.7</b> %	<b>96.1</b> %	<b>+0.4</b> ポイント
<b>自己資本比率</b>	<b>44.2</b> %	<b>44.6</b> %	<b>+0.3</b> ポイント
<b>LTV<sup>※1</sup></b>	<b>53.5</b> %	<b>53.2</b> %	<b>▲0.3</b> ポイント
<b>有利子負債比率<sup>※2</sup></b>	<b>55.5</b> %	<b>55.1</b> %	<b>▲0.3</b> ポイント
<b>1口当たり純資産額</b>	<b>280,214</b> 円	<b>280,526</b> 円	<b>+312</b> 円
<b>1口当たり出資額</b>	<b>272,390</b> 円	<b>272,390</b> 円	—
<b>期末発行済投資口数</b>	<b>461,422</b> 口	<b>461,422</b> 口	—

※1 LTV＝総有利子負債／総資産 ※2 有利子負債比率＝(有利子負債／(有利子負債＋出資総額))



# 決算概要③ 第19期・第20期 業績予想の詳細

	第19期予想 (2015年8月)	第20期予想 (2016年2月)
賃貸事業収入	<b>10,370</b> 百万円	<b>10,336</b> 百万円
賃貸諸費用	<b>2,265</b> 百万円	<b>2,155</b> 百万円
公租公課	<b>580</b> 百万円	<b>580</b> 百万円
減価償却費	<b>2,084</b> 百万円	<b>2,073</b> 百万円
賃貸事業費用	<b>4,930</b> 百万円	<b>4,809</b> 百万円
賃貸事業利益	<b>5,440</b> 百万円	<b>5,526</b> 百万円
資産運用報酬	<b>738</b> 百万円	<b>740</b> 百万円
その他費用	<b>385</b> 百万円	<b>398</b> 百万円
営業利益	<b>4,317</b> 百万円	<b>4,388</b> 百万円
営業外損益	<b>▲ 682</b> 百万円	<b>▲ 680</b> 百万円
経常利益	<b>3,635</b> 百万円	<b>3,707</b> 百万円
法人税等	<b>1</b> 百万円	<b>1</b> 百万円
当期純利益	<b>3,634</b> 百万円	<b>3,706</b> 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	<b>7,500</b> 円 ( <b>484,522</b> 口)	<b>7,650</b> 円 ( <b>484,522</b> 口)

## 前提条件

- 運用資産  
2015年4月16日現在保有の**116**物件  
(2016年2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  
第19期: **95.7%**  
第20期: **96.0%**
- 有利子負債  
2015年4月16日現在の有利子負債**1,545**億円  
(2016年2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  
第19期: **5**百万円  
第20期: **5**百万円
- 発行済投資口数  
**484,522**口  
(2016年2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**

## 1. アコモデーション資産への投資

---

- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間“アコモデーション資産”への投資
- 入居者の多様なニーズに対応した“アコモデーション”を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指す

## 2. 三井不動産グループの活用

---

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制（バリューチェーン）を、積極的かつ最大限に活用
- 三井不動産からの物件の供給や同社グループを介した広範囲な物件情報を通じ、投資機会を獲得

居住用不動産を「居住・滞在期間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類、  
以下に定義した「アコモデーション資産」が投資対象



Accommodate = 「人に便宜をはかる」

単なる居住・滞在空間の提供から  
より入居者の多様なニーズに対応したアコモデーションの提供へ

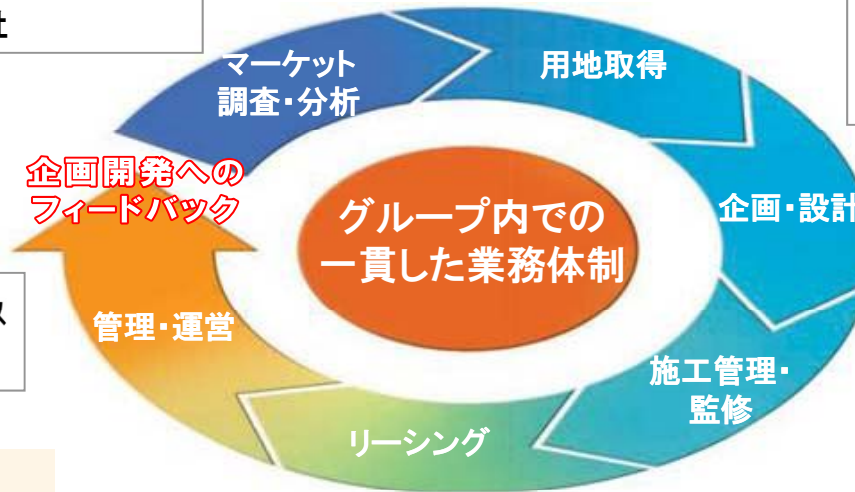
「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す

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

三井不動産 アコモデーション事業の展開、企画・開発

三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
資産運用会社

三井不動産レジデンシャル  
三井不動産リアルティ  
物件情報提供



三井不動産レジデンシャルサービス  
建物共用部管理

三井のすまいLOOP

Membership Service

三井不動産グループが供給する  
住宅居住者向けのメンバーシップサービス

会員数12万人突破(2015年3月31日時点)  
※三井のすまいLOOPホームページより

三井不動産住宅リース  
プロパティ・マネジメント

三井不動産グループ  
RESIDENT FIRST  
仲介営業

## 投資エリア

- 東京23区を主とした東京圏<sup>※1</sup>及び地方中核政令指定都市<sup>※2</sup>(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<sup>※3</sup>)
- 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RC(鉄筋コンクリート)造 又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造







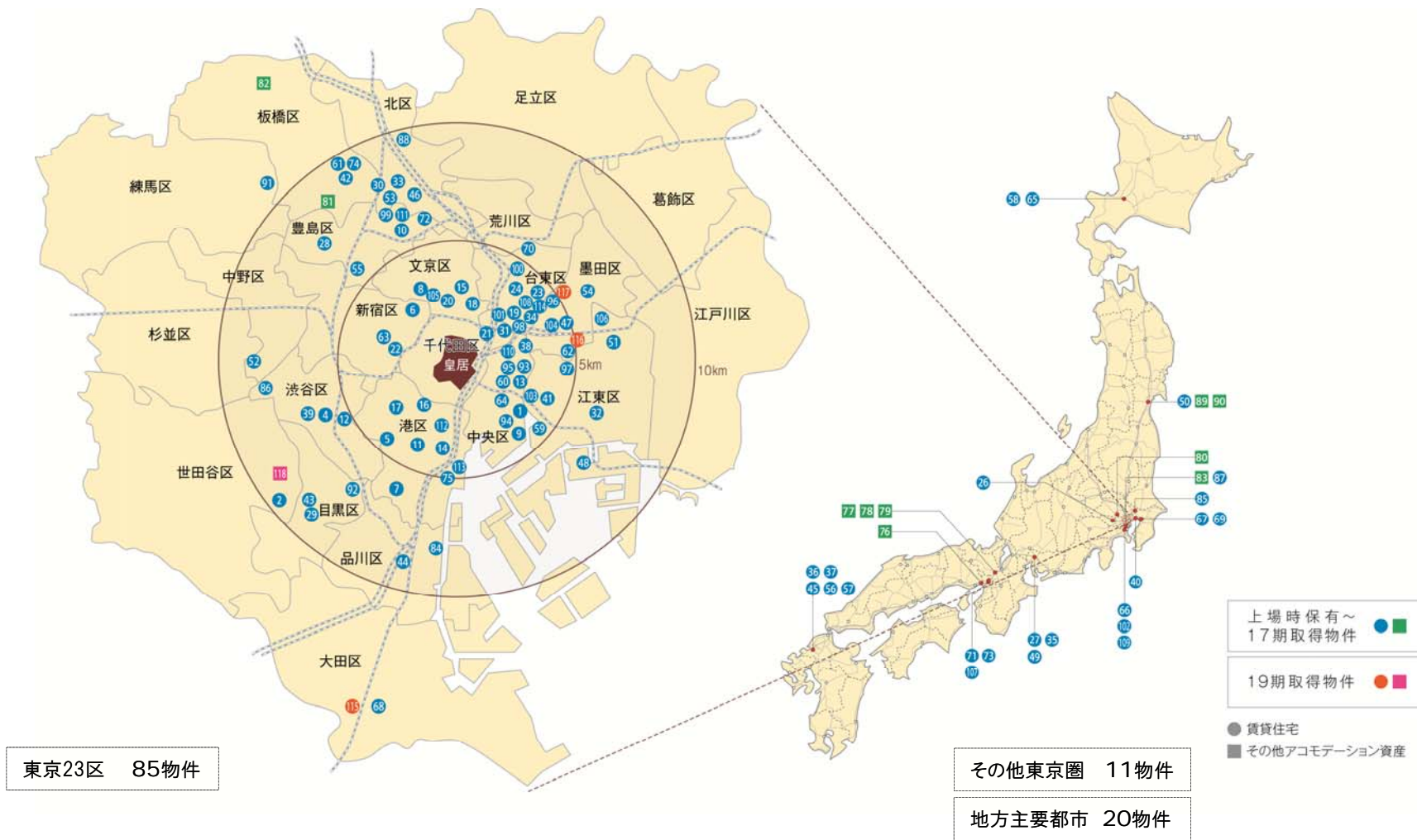
Appendix: (1) ポートフォリオの状況

 Nippon  
Accommodations  
Fund

ParkAxis

浦田 Station Gate

# ポートフォリオマップ

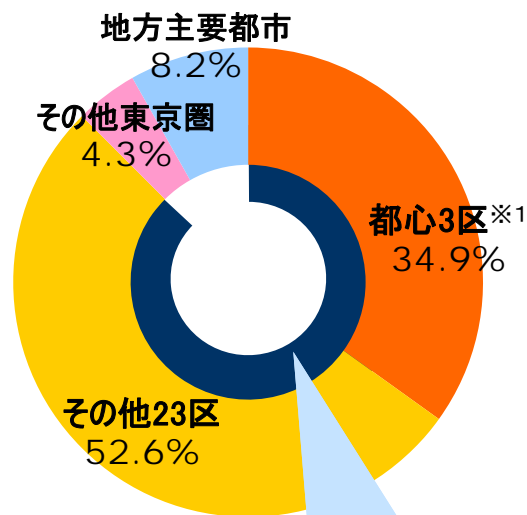


※ 決算発表日(2015年4月16日)現在のポートフォリオ116物件を記載しています。  
 ※ 囲み数字は、P35～37に記載の物件番号を示しています。

# 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①

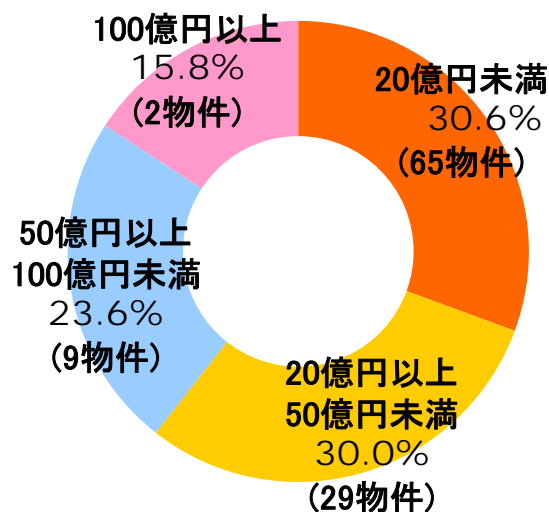
## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



ポートフォリオの87.5%が  
東京23区

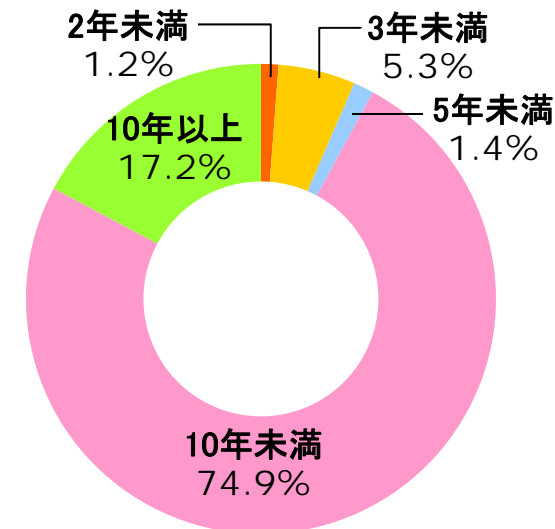
2 取得価格別の比率



平均 27億円/物件

〔大川端賃貸棟を除いた場合〕  
:24億円/物件

3 築年数別の比率※2



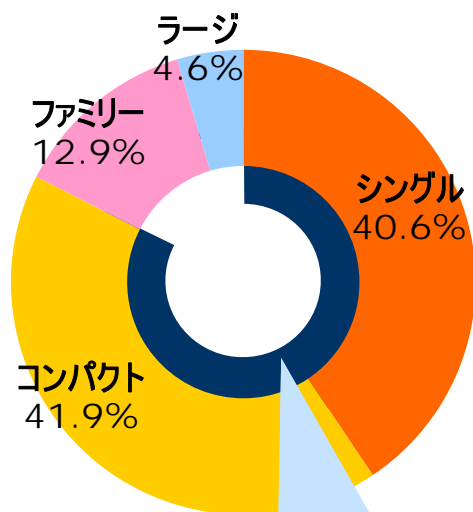
平均 約9.5年

〔大川端賃貸棟を除いた場合〕  
:約7.5年

※ 上記は決算発表日(2015年4月16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。  
 ※ グラフ1~3は、取得価格をもとに算出しています(3は加重平均値)。  
 ※1 都心3区:港区、中央区、千代田区  
 ※2 第18期末(2015年2月28日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。

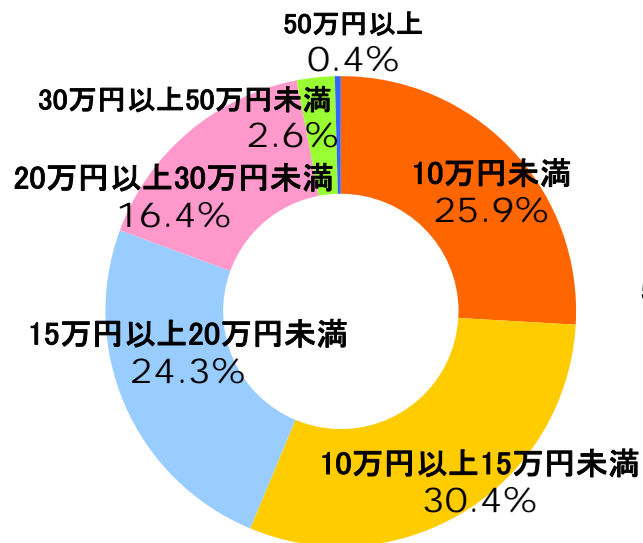
## シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率※1



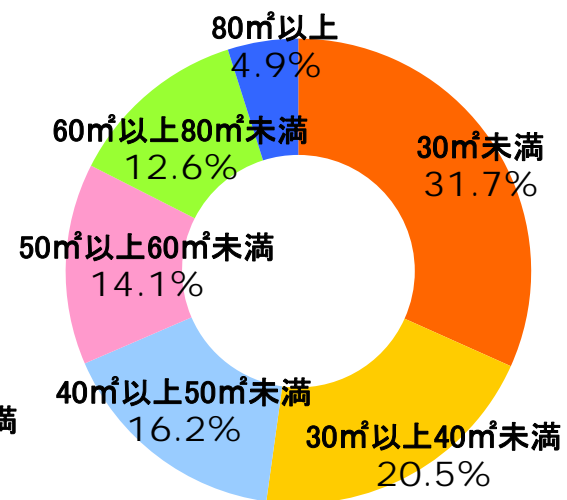
シングル・コンパクト比率:82.5%  
(大川端賃貸棟を除いた場合: 86.6%)

5 賃料総額別の比率※2



平均 14.9万円/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合)  
:14.2万円/戸

6 住戸面積別の比率

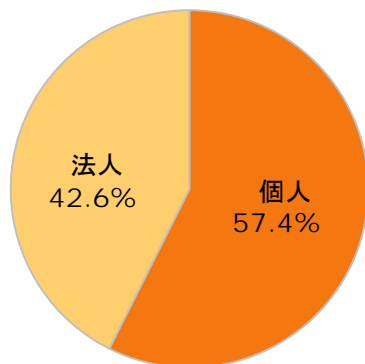


平均 43.0㎡/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合)  
:40.9㎡/戸

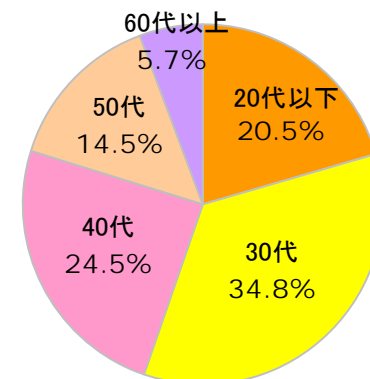
※ 上記は決算発表日(2015年4月16日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。  
 ※ グラフ4~6は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
 ※1 第18期末(2015年2月28日)時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。  
 ※2 第18期末(2015年2月28日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

# 「賃貸住宅」の入居者分析

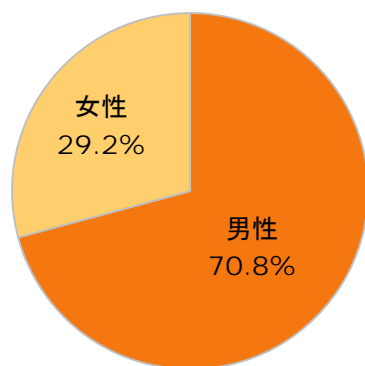
契約形態



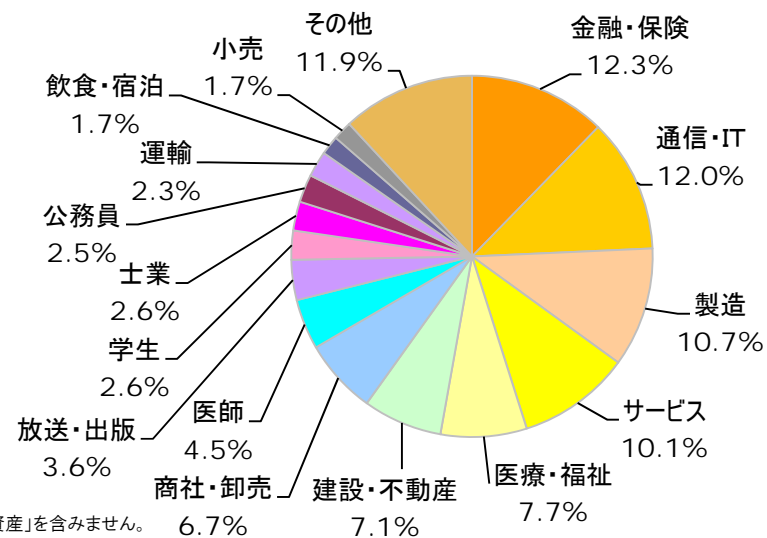
年齢



性別



業種



※ 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2015年2月28日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

# ポートフォリオ概要①

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>※1</sup>	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	4.5
	パークサイドウイングス						7.9
	ピアウエストハウス						7.0
	大川端駐車場						3.2
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	7.6
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	6.8
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	7.0
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	7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	1.7	4,704.44	99	8.7
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	6.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.3	1,383.99	30	6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	2,606.37	52	6.5
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.3	3,938.14	64	7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.4	1,094.28	20	7.9
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	7.3
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.7	2,426.45	80	7.1
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	8.8
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	8.2
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	9.2
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	7.2
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	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6	2,160.12	60	8.2
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	8.9
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	6.8
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	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8	3,041.61	91	7.5
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	8.1
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	8.3
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	7.3
							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	7.4
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	10.2
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.6	2,924.75	49	5.8
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	8.9
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	8.1
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	7.1
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	10.1
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	8.1
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	10.0
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	1,435.83	46	7.7
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	10.7
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	10.0
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8	3,986.78	118	11.0

# ポートフォリオ概要②

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>※1</sup>	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	8.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.5	2,567.96	64	9.1
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.4	2,121.29	58	10.5
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	7.9
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	4.8	25,537.94	403	7.8
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	9.1
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	9.2
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3	1,785.72	60	11.4
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	8.7
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	8.2
68	パークアクセス蒲田巻番館	東京都大田区	1,069	0.4	1,721.28	63	9.5
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	10.5
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5	1,979.51	40	8.5
74	パークアクセス板橋本町武番館	東京都板橋区	1,859	0.6	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエータワ- <sup>※2</sup> エータワ- エータラス	東京都港区	7,905	2.7	17,646.33	272	2.3 8.7
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	9.8
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.7	2,416.00	93	9.5
88	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.6	2,893.54	71	6.8
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	6.5
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	3.1
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	9.3
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	6.9
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	7.6
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	9.5
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	10.8
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	7.8
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5	2,326.32	56	9.6
100	パークアクセス上野	東京都台東区	1,389	0.5	1,992.29	59	8.5
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	9.7
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	9.7
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	8.0
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	6.5
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0	4,442.09	122	10.4
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	7.4
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	7.6
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	7.0
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	3.7
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	1,045	0.4	1,273.60	42	9.1
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	6.7
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	10.9
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	10.7
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	9.4
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

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>※1</sup>	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	7.6
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	7.9
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	11.4
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	11.1
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	7.8
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	9.2
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	9.6
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	9.5
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	11.2
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	4.3
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	6.1
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	2.2
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	3.1
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	2.8
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	6.1
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	5.7
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	2.9
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	2.3
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	2.4
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	2.5
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	11.2
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	13.1
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	11.0
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	10.0
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	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.3	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市北区	374	0.1	1,035.00	69	6.5
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	5.4
81	ドゥーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4	1,911.00	105	7.1
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4	2,184.00	120	8.3
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	8.3
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	4.5
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	5.0
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	3.6

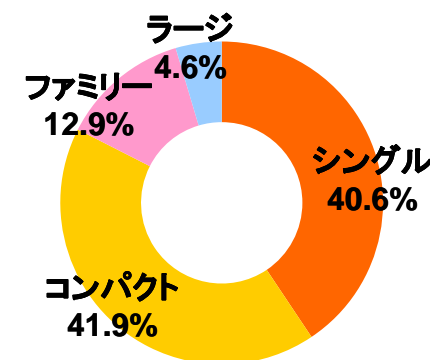
※ 決算発表日(2015年4月16日)時点。  
 ※ 第19期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。  
 ※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。  
 ※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に、また、「総戸数」は同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。  
 ※3 ポートフォリオPMLは、第18期末保有物件全体に関するPML値を記載しています。



# 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳①

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	297	195	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榎町公園	3	37	6	0	46	0
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	0
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42	0
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60	0
21	パークキューブ神田	83	6	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	128	37	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

カテゴリー別の比率



※ 「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

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	パークアキス方南町	7	24	0	0	31	0
53	パークアキス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアキス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアキス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアキス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアキス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアキス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアキス住吉	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	パークアキス蒲田壱番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアキス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアキス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアキス板橋本町貳番館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエタワー <sup>※1</sup>	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	パークアキス東十条	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	パークアキス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアキス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアキス西巢鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアキス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアキス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアキス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアキス錦糸町・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	パークアキス新御徒町East	23	26	0	0	49	0
110	パークアキス日本橋本町	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	パークアキス芝浦	30	12	0	0	42	0
114	パークアキス浅草・蔵前	30	15	0	0	45	0
115	パークアキス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157	1
116	パークアキス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56	0
117	パークアキス押上・隅田公園	34	15	0	0	49	0
東京23区 小計		2,737	3,452	1,218	478	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

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
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		4,226	4,359	1,336	479	10,400	38

- ※ 決算発表日(2015年4月16日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。
- ※ 第18期末(2015年2月28日)時点における各戸のカテゴリーを記載しています。
- ※ 第19期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。
- ※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



物件番号	物件名称	2015年 2月末			2015年 1月末	2014年 12月末	2014年 11月末	2014年 10月末	2014年 9月末	2014年 8月末	2014年 7月末	2014年 6月末	2014年 5月末	2014年 4月末	2014年 3月末	2014年 2月末
		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	稼働率											
1	大川端賃貸棟	43,812.41	41,540.64	94.8%	95.3%	95.4%	94.6%	95.5%	94.2%	93.7%	92.8%	93.5%	93.8%	94.2%	94.9%	95.0%
2	パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,273.68	93.3%	92.2%	92.7%	95.6%	95.6%	95.6%	97.4%	98.5%	97.0%	98.5%	98.5%	97.4%	98.8%
4	パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,690.16	97.2%	94.4%	94.4%	95.8%	93.9%	92.5%	91.3%	90.0%	87.4%	85.0%	91.4%	94.9%	98.1%
5	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,486.68	96.7%	94.4%	94.4%	96.7%	90.9%	87.6%	87.6%	85.0%	85.2%	87.6%	90.9%	94.9%	100.0%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,717.66	90.8%	93.1%	98.7%	97.3%	97.3%	100.0%	96.0%	93.6%	97.4%	94.7%	94.7%	97.3%	94.9%
7	パークアクセス白金台	4,704.44	4,658.77	99.0%	96.7%	97.3%	98.2%	94.3%	93.6%	91.0%	90.6%	89.8%	89.8%	93.8%	93.1%	93.5%
8	パークアクセス文京ステージ	6,078.93	5,801.33	95.4%	95.1%	95.2%	96.6%	96.3%	95.5%	96.8%	95.2%	97.2%	97.3%	96.9%	98.0%	98.4%
9	パークアクセス月島	1,383.99	1,340.27	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	93.3%	96.8%	96.8%	93.9%	93.9%	93.9%	96.4%
10	パークアクセス大塚	2,606.37	2,532.31	97.2%	98.1%	100.0%	100.0%	95.9%	95.9%	98.0%	98.0%	98.6%	98.6%	97.2%	98.6%	98.6%
11	パークアクセス南麻布	3,938.14	3,862.75	98.1%	97.4%	97.0%	98.1%	96.6%	100.0%	98.1%	97.1%	100.0%	98.2%	94.2%	96.7%	100.0%
12	パークアクセス渋谷	1,094.28	1,044.83	95.5%	91.0%	91.0%	91.0%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	100.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,732.71	97.1%	96.3%	94.6%	96.2%	97.2%	97.1%	97.3%	97.5%	97.7%	97.0%	99.0%	99.4%	98.4%
14	パークアクセス浜松町	2,426.45	2,426.45	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	94.4%	95.5%	96.7%	95.4%	94.2%	95.4%	96.6%
15	パークアクセス本郷の社	3,317.94	3,275.02	98.7%	97.6%	94.7%	96.2%	97.9%	98.9%	96.1%	95.7%	96.0%	95.4%	98.5%	96.9%	100.0%
16	パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,634.74	97.2%	96.4%	98.0%	96.2%	97.2%	97.2%	95.4%	93.7%	95.6%	98.2%	97.4%	96.7%	100.0%
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	2,001.60	97.4%	97.4%	100.0%	92.6%	92.2%	90.5%	87.9%	87.9%	88.3%	94.3%	96.9%	96.9%	96.9%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,727.98	97.5%	95.4%	95.9%	97.0%	96.3%	95.4%	94.7%	95.7%	93.8%	94.4%	95.3%	98.8%	99.6%
19	パークアクセス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	93.9%	100.0%	95.1%	97.7%	97.7%	95.1%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,125.04	98.4%	96.8%	96.8%	98.4%	98.2%	95.1%	91.5%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,171.39	99.3%	96.3%	98.1%	97.0%	94.1%	96.0%	96.0%	98.0%	100.0%	99.0%	99.3%	100.0%	96.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,236.14	97.7%	96.4%	98.7%	100.0%	100.0%	94.1%	95.4%	94.1%	97.7%	100.0%	97.3%	98.6%	97.4%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,977.09	99.1%	99.1%	98.0%	98.6%	100.0%	97.3%	97.2%	96.9%	90.2%	95.0%	96.7%	100.0%	98.8%
24	パークキューブ上野	3,041.61	3,006.30	98.8%	95.6%	93.4%	97.0%	98.9%	100.0%	96.9%	95.9%	97.0%	100.0%	98.9%	98.9%	97.9%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.78	98.5%	96.9%	95.4%	95.4%	98.5%	95.4%	92.3%	92.3%	93.8%	92.3%	95.4%	98.5%	100.0%
29	パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,786.15	94.8%	96.5%	93.3%	88.4%	87.3%	84.4%	91.9%	96.8%	98.6%	98.6%	98.6%	98.3%	91.3%
30	パークアクセス新板橋	4,395.99	4,373.91	99.5%	99.0%	99.0%	97.7%	98.7%	98.7%	98.7%	91.5%	90.2%	88.0%	86.3%	76.5%	97.8%
31	パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,282.20	95.3%	96.4%	98.2%	100.0%	98.2%	94.8%	94.5%	98.2%	95.3%	100.0%	95.2%	97.8%	100.0%
32	パークアクセス東陽町	5,412.40	5,141.60	95.0%	95.7%	97.9%	97.1%	98.6%	99.3%	97.9%	96.4%	96.4%	95.0%	95.0%	96.4%	99.3%
33	パークアクセス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%	98.2%	98.1%	100.0%	100.0%
34	パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	98.0%	98.0%	99.3%	100.0%	99.3%	100.0%	97.7%	98.4%	97.3%	96.3%	98.7%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,841.94	97.7%	99.3%	98.2%	94.7%	95.0%	97.5%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	97.8%	99.0%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,872.72	97.1%	97.1%	91.8%	97.5%	94.6%	92.4%	92.4%	97.1%	94.9%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%
41	パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,809.63	95.9%	95.9%	97.4%	98.7%	98.7%	97.4%	96.1%	97.4%	96.3%	94.7%	97.2%	96.1%	100.0%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,046.82	94.9%	95.6%	96.9%	96.8%	94.6%	95.2%	93.7%	94.3%	93.4%	92.8%	93.3%	93.2%	96.0%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	95.7%	95.7%	87.2%	87.1%	87.1%	87.1%	90.9%	87.5%	91.4%	95.2%	95.2%	95.2%
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,466.03	97.0%	92.5%	89.6%	89.4%	92.0%	96.7%	92.3%	92.3%	90.9%	91.2%	95.7%	96.9%	90.5%
46	パークアクセス西ヶ原	1,435.83	1,410.38	98.2%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	94.6%	96.4%	94.5%	96.3%	100.0%	100.0%
47	パークアクセス錦糸町	2,288.13	2,262.57	98.9%	96.8%	98.6%	98.3%	96.6%	96.6%	98.0%	96.1%	98.0%	94.9%	94.3%	94.0%	95.5%
48	パークアクセス辰巳ステージ	16,474.06	16,211.11	98.4%	97.3%	96.1%	95.9%	94.7%	94.6%	92.6%	93.6%	93.5%	93.9%	94.7%	96.0%	97.4%
51	パークアクセス亀戸	3,986.78	3,765.32	94.4%	94.4%	91.8%	94.5%	94.1%	97.0%	92.6%	95.1%	96.7%	96.4%	98.3%	99.3%	98.1%

# 物件別稼働率推移②

物件番号	物件名称	2015年 2月末			2015年 1月末	2014年 12月末	2014年 11月末	2014年 10月末	2014年 9月末	2014年 8月末	2014年 7月末	2014年 6月末	2014年 5月末	2014年 4月末	2014年 3月末	2014年 2月末
		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	稼働率											
52	パークアક્シス方南町	1,231.08	1,231.08	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	89.8%	90.8%	96.5%	93.0%	96.5%	96.5%	92.7%	92.6%	100.0%
53	パークアક્シス板橋	2,567.96	2,493.40	97.1%	98.9%	98.9%	96.3%	91.1%	93.4%	96.0%	96.0%	97.2%	97.2%	95.6%	98.4%	96.6%
54	パークアક્シス押上	2,121.29	2,096.64	98.8%	98.8%	94.9%	94.9%	97.5%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	96.9%	98.8%	97.5%	94.7%
55	パークアક્シス高田馬場	1,463.25	1,346.24	92.0%	92.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	97.6%	94.7%	92.0%	94.7%	94.7%	92.2%	100.0%
59	パークアક્シス豊洲	25,537.94	24,888.82	97.5%	97.0%	97.0%	97.2%	98.0%	98.3%	97.3%	96.9%	98.2%	98.1%	96.8%	96.9%	96.2%
60	パークアક્シス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	95.0%	96.7%	93.5%	100.0%	96.8%	91.0%	95.5%	100.0%
61	パークアક્シス板橋本町	2,048.31	1,949.31	95.2%	91.4%	90.1%	93.0%	93.3%	91.7%	90.3%	94.5%	92.9%	91.6%	91.6%	95.9%	97.4%
62	パークアક્シス住吉	1,785.72	1,760.46	98.6%	97.2%	96.4%	96.4%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	96.4%	97.2%	97.2%	95.9%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,520.11	97.8%	97.6%	92.6%	95.0%	95.7%	96.5%	95.9%	92.8%	94.7%	95.8%	96.7%	97.5%	97.0%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,057.90	97.4%	96.6%	98.4%	99.2%	96.8%	96.8%	94.4%	95.0%	94.4%	95.2%	95.2%	95.8%	96.8%
68	パークアક્シス蒲田壱番館	1,721.28	1,647.12	95.7%	97.3%	93.1%	97.3%	97.3%	94.5%	95.9%	91.8%	93.1%	95.9%	97.3%	98.6%	96.1%
70	パークアક્シス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	94.3%	94.3%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%	92.5%	98.0%	100.0%	92.5%	96.1%
72	パークアક્シス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	98.8%	98.8%	96.7%	94.7%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	92.7%
74	パークアક્シス板橋本町武番館	3,661.58	3,541.21	96.7%	92.3%	94.9%	92.3%	96.1%	96.1%	97.4%	97.4%	96.0%	94.3%	91.5%	89.0%	93.1%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	17,094.82	96.9%	97.1%	96.7%	97.5%	96.4%	95.1%	94.3%	95.4%	95.5%	94.8%	95.1%	95.9%	96.8%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,080.73	94.8%	92.7%	92.7%	94.8%	97.6%	97.2%	96.6%	97.4%	97.4%	94.9%	94.7%	96.3%	95.2%
86	パークキューブ笹塚	2,416.00	2,266.93	93.8%	91.3%	88.8%	94.9%	98.3%	97.9%	97.1%	96.3%	94.4%	96.1%	93.6%	95.2%	93.7%
88	パークアક્シス東十条	2,893.54	2,772.96	95.8%	94.6%	94.6%	95.2%	97.4%	99.1%	100.0%	100.0%	96.9%	91.8%	96.6%	100.0%	100.0%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,594.32	97.7%	97.7%	94.8%	94.8%	94.8%	97.1%	93.9%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	94.7%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	12,335.38	99.7%	97.1%	94.9%	96.7%	96.4%	97.0%	96.6%	96.0%	95.3%	94.2%	97.6%	97.8%	96.3%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,076.30	96.2%	94.6%	94.6%	98.6%	96.2%	96.3%	97.5%	97.7%	98.6%	100.0%	98.5%	96.8%	94.4%
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,186.70	94.9%	94.9%	96.4%	97.6%	98.8%	94.9%	93.9%	93.9%	89.9%	94.7%	97.5%	100.0%	100.0%
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,572.73	92.8%	85.4%	85.4%	92.6%	92.6%	96.6%	96.6%	100.0%	96.6%	96.6%	96.8%	100.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	97.5%	96.2%	97.6%	92.6%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	92.6%	100.0%	97.6%
97	パークアક્シス清澄白河	1,159.84	960.79	82.8%	80.1%	80.1%	83.2%	85.6%	90.9%	93.2%	93.2%	95.5%	95.5%	92.8%	95.5%	95.5%
98	パークアક્シス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	100.0%	88.6%	95.3%	95.3%	92.3%	95.3%	95.3%	97.0%	100.0%	95.0%	97.0%	95.0%
99	パークアક્シス西巢鴨	2,326.32	2,165.73	93.1%	94.3%	92.5%	95.0%	97.4%	98.9%	98.8%	97.7%	93.1%	95.4%	93.1%	95.3%	95.1%
100	パークアક્シス上野	1,992.29	1,884.83	94.6%	94.6%	98.7%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%	98.7%	100.0%
101	パークアક્シス秋葉原East	1,890.20	1,759.43	93.1%	91.7%	90.3%	90.3%	91.7%	93.1%	94.4%	98.6%	95.1%	94.4%	96.5%	100.0%	100.0%
103	パークアક્シス茅場町	2,355.07	2,231.65	94.8%	92.1%	90.2%	89.2%	89.2%	89.0%	92.0%	95.4%	97.1%	100.0%	100.0%	98.3%	98.9%
104	パークアક્シス錦糸町・親水公園	2,085.62	1,933.65	92.7%	92.4%	87.8%	92.2%	96.0%	96.0%	98.8%	97.5%	92.9%	92.2%	91.0%	90.0%	97.3%
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,581.09	100.0%	98.1%	98.1%	97.2%	95.6%	92.9%	89.3%	92.4%	93.7%	95.6%	97.5%	99.1%	100.0%
106	パークキューブ亀戸	4,442.09	4,413.82	99.4%	98.8%	97.5%	96.4%	96.2%	98.2%	96.3%	97.4%	98.3%	96.9%	92.9%	96.4%	95.8%
108	パークアક્シス新御徒町East	1,847.01	1,540.23	83.4%	95.8%	95.8%	97.2%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	96.2%	90.7%	95.8%	97.2%	97.2%
110	パークアક્シス日本橋本町	1,808.12	1,731.42	95.8%	97.4%	98.3%	98.4%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	98.4%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,142.70	92.1%	91.7%	93.3%	93.9%	94.4%	95.4%	94.8%	92.2%	91.9%	91.0%	89.2%	90.8%	—
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	7,974.01	95.0%	93.9%	93.1%	92.7%	92.0%	86.3%	85.8%	84.7%	87.7%	89.3%	90.2%	91.4%	—
113	パークアક્シス芝浦	1,273.60	1,236.48	97.1%	95.9%	100.0%	95.0%	97.1%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	95.0%	97.1%	—	—
114	パークアક્シス浅草・蔵前	1,456.35	1,377.26	94.6%	90.4%	90.4%	90.4%	94.6%	96.3%	96.3%	94.7%	96.4%	92.9%	94.7%	—	—
東京23区小計		357,793.97	345,232.65	96.5%	95.8%	95.6%	96.0%	96.0%	95.8%	95.2%	95.0%	95.2%	95.1%	95.2%	96.1%	97.0%

# 物件別稼働率推移③



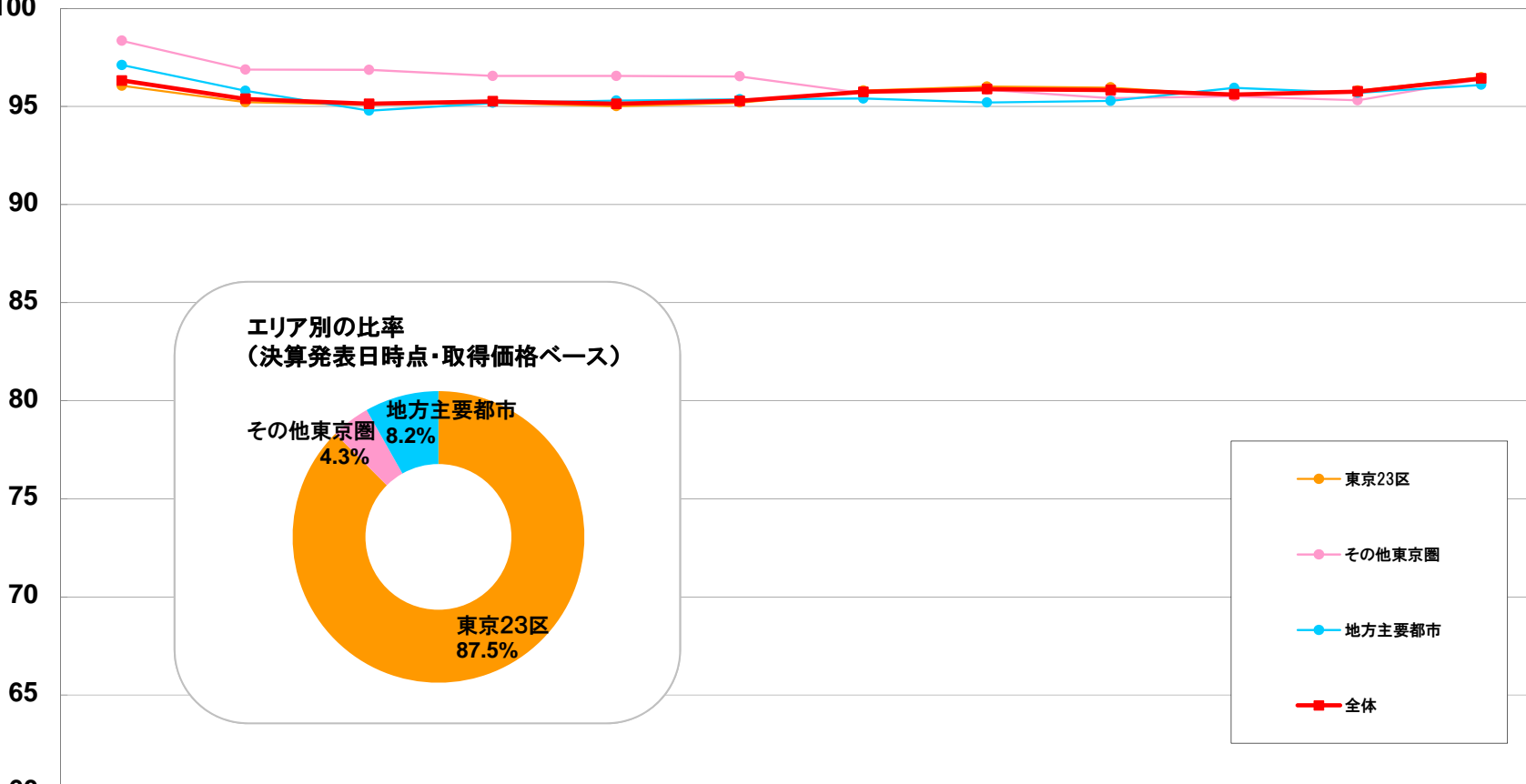
物件番号	物件名称	2015年 2月末			2015年 1月末	2014年 12月末	2014年 11月末	2014年 10月末	2014年 9月末	2014年 8月末	2014年 7月末	2014年 6月末	2014年 5月末	2014年 4月末	2014年 3月末	2014年 2月末
		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	稼働率											
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,082.32	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%
40	パークアクセス西船橋	2,074.35	2,047.90	98.7%	100.0%	98.7%	96.0%	98.2%	98.2%	95.5%	95.5%	96.0%	100.0%	98.5%	98.5%	93.3%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,533.04	93.6%	95.4%	96.2%	97.1%	97.2%	97.2%	98.2%	97.2%	98.2%	97.4%	97.4%	97.3%	98.1%
67	パークアクセス千葉新町	3,318.15	3,289.77	99.1%	97.6%	97.6%	95.2%	95.2%	93.3%	95.1%	94.9%	95.7%	96.6%	94.8%	97.4%	93.6%
69	パークアクセス千葉	2,270.32	2,071.36	91.2%	90.2%	89.1%	90.2%	93.4%	95.6%	94.5%	94.5%	92.2%	93.3%	95.5%	98.9%	91.3%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,100.12	89.0%	88.2%	86.5%	88.2%	88.2%	89.0%	95.8%	97.5%	96.6%	98.3%	98.3%	99.2%	97.5%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,011.25	98.5%	96.3%	94.2%	94.9%	94.9%	95.7%	97.8%	99.2%	97.7%	96.3%	96.2%	97.1%	96.3%
102	パークアクセス横浜反町公園	1,682.46	1,657.96	98.5%	95.6%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	96.1%	94.6%	94.6%	94.7%	96.6%	98.1%
109	パークアクセス横浜山下町	2,325.92	2,256.79	97.0%	95.3%	100.0%	97.0%	96.1%	93.1%	92.6%	92.6%	96.0%	97.1%	98.9%	100.0%	98.7%
その他東京圏小計		22,876.13	22,050.51	96.4%	95.3%	95.5%	95.4%	95.9%	95.7%	96.5%	96.6%	96.6%	96.9%	96.9%	98.3%	96.3%
27	パークアクセス名駅南	5,565.13	5,349.36	96.1%	98.7%	97.6%	97.2%	97.7%	96.6%	99.6%	98.3%	100.0%	97.6%	99.4%	97.5%	100.0%
35	パークアクセス丸の内	3,821.75	3,691.72	96.6%	94.7%	98.7%	100.0%	98.7%	95.3%	95.4%	98.1%	98.1%	97.4%	97.2%	100.0%	97.9%
36	パークアクセス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	98.2%	98.2%	97.0%	95.3%	93.3%	94.0%	94.0%	95.2%	94.1%	93.9%	98.9%	99.0%
37	パークアクセス博多駅南	4,668.29	4,521.38	96.9%	97.3%	97.0%	96.3%	97.8%	98.1%	98.2%	98.8%	99.4%	98.0%	98.8%	100.0%	100.0%
45	パークアクセス中呉服町	2,707.88	2,683.72	99.1%	100.0%	99.1%	99.1%	97.3%	95.5%	96.4%	95.5%	95.5%	95.5%	97.3%	97.3%	99.1%
49	パークアクセス白壁	4,735.89	4,666.46	98.5%	98.5%	100.0%	98.5%	98.6%	97.6%	95.0%	92.7%	93.0%	94.1%	97.0%	96.1%	92.9%
50	パークアクセス仙台	8,843.17	8,782.87	99.3%	97.9%	99.4%	100.0%	98.6%	98.9%	99.6%	99.5%	97.6%	96.9%	96.8%	97.5%	98.0%
56	パークアクセス博多美野島	3,461.85	3,284.99	94.9%	94.3%	96.2%	94.2%	96.3%	97.4%	99.1%	92.4%	91.5%	90.8%	91.6%	94.3%	94.2%
57	パークアクセス高宮東	2,289.21	2,144.86	93.7%	96.9%	95.1%	92.1%	90.6%	92.4%	93.7%	92.1%	91.1%	93.5%	93.1%	93.1%	98.4%
58	パークアクセス札幌植物園前	7,845.01	7,422.19	94.6%	94.0%	93.3%	91.9%	91.3%	95.3%	93.9%	93.4%	93.3%	94.0%	95.3%	98.7%	95.1%
65	パークアクセス新さっぽろ	3,729.05	3,729.05	100.0%	100.0%	98.8%	97.9%	96.6%	96.4%	96.4%	98.8%	96.7%	98.8%	98.8%	98.8%	97.6%
71	パークアクセス江坂広芝町	4,309.24	3,785.12	87.8%	87.3%	86.4%	85.5%	83.7%	84.4%	84.5%	87.8%	86.3%	87.0%	91.5%	96.2%	92.5%
73	パークアクセスうつぼ公園	4,952.45	4,554.73	92.0%	90.6%	91.5%	91.1%	92.4%	91.5%	89.1%	94.3%	97.2%	95.5%	96.6%	96.3%	94.6%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,460.21	95.2%	93.0%	92.4%	91.7%	96.1%	97.7%	96.7%	93.6%	93.3%	90.9%	90.9%	92.1%	89.6%
地方主要都市小計		65,085.92	62,550.33	96.1%	95.7%	95.9%	95.3%	95.2%	95.4%	95.4%	95.3%	95.2%	94.8%	95.8%	97.1%	96.2%
「賃貸住宅」合計		445,756.02	429,833.49	96.4%	95.8%	95.6%	95.8%	95.9%	95.7%	95.3%	95.1%	95.3%	95.1%	95.4%	96.3%	96.9%
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	ドミトリー洛北	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	アルティス仙台本町通	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%
「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		468,458.28	452,535.75	96.6%	96.0%	95.8%	96.0%	96.1%	96.0%	95.5%	95.4%	95.5%	95.4%	95.6%	96.5%	97.0%

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社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。

# 「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

稼働率(%)

100



60

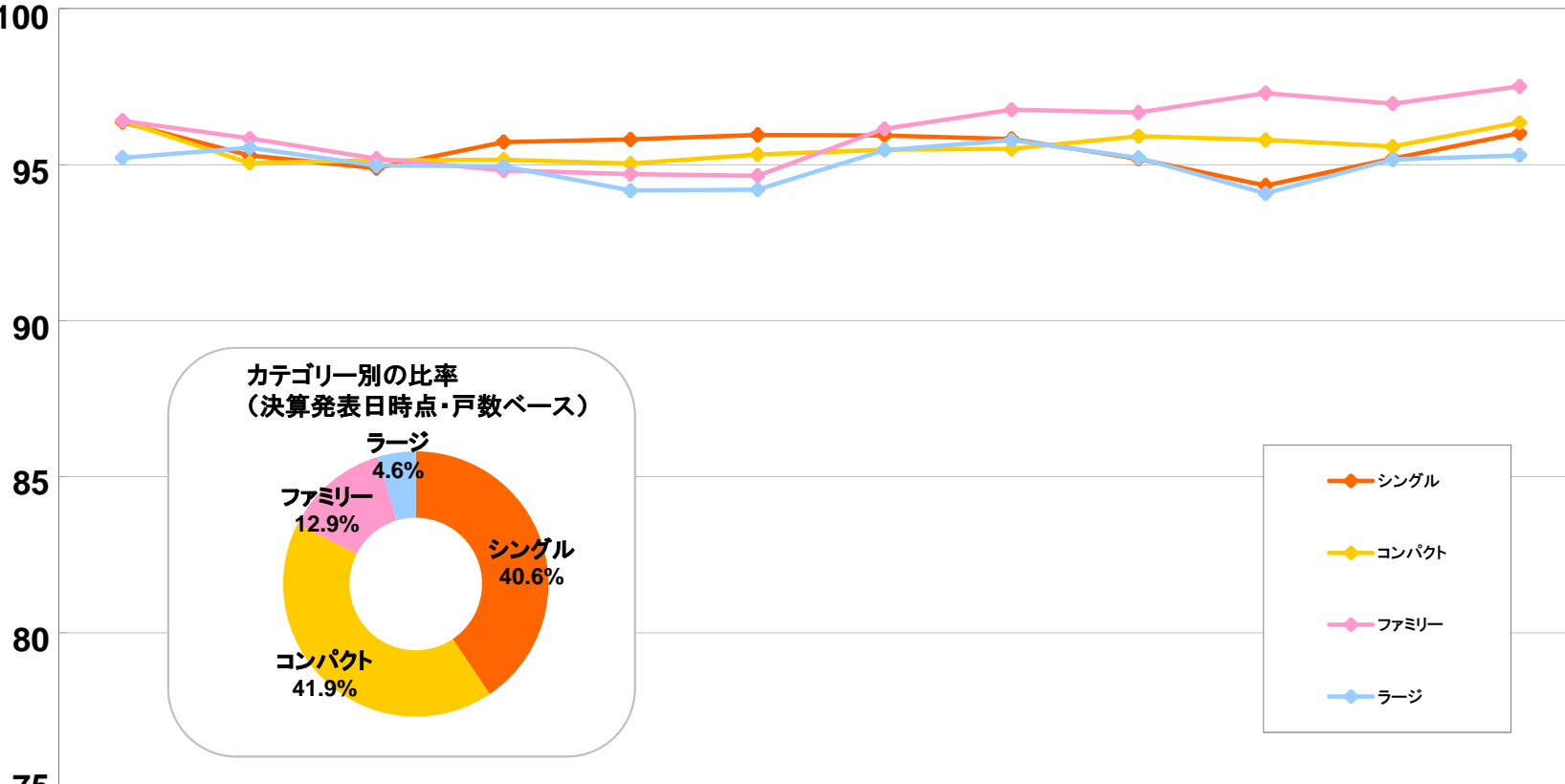
	2014年3月末	2014年4月末	2014年5月末	2014年6月末	2014年7月末	2014年8月末	2014年9月末	2014年10月末	2014年11月末	2014年12月末	2015年1月末	2015年2月末
東京23区	96.1%	95.2%	95.1%	95.2%	95.0%	95.2%	95.8%	96.0%	96.0%	95.6%	95.8%	96.5%
その他東京圏	98.3%	96.9%	96.9%	96.6%	96.6%	96.5%	95.7%	95.9%	95.4%	95.5%	95.3%	96.4%
地方主要都市	97.1%	95.8%	94.8%	95.2%	95.3%	95.4%	95.4%	95.2%	95.3%	95.9%	95.7%	96.1%
全体	96.3%	95.4%	95.1%	95.3%	95.1%	95.3%	95.7%	95.9%	95.8%	95.6%	95.8%	96.4%

※ 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(%)

100




75

	2014年3月末	2014年4月末	2014年5月末	2014年6月末	2014年7月末	2014年8月末	2014年9月末	2014年10月末	2014年11月末	2014年12月末	2015年1月末	2015年2月末
シングル	96.4%	95.3%	94.9%	95.7%	95.8%	95.9%	95.9%	95.8%	95.2%	94.3%	95.2%	96.0%
コンパクト	96.4%	95.1%	95.1%	95.2%	95.0%	95.3%	95.5%	95.5%	95.9%	95.8%	95.6%	96.3%
ファミリー	96.4%	95.8%	95.2%	94.8%	94.7%	94.6%	96.1%	96.8%	96.7%	97.3%	96.9%	97.5%
ラージ	95.2%	95.5%	95.0%	94.9%	94.2%	94.2%	95.5%	95.8%	95.2%	94.1%	95.2%	95.3%

※ 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。



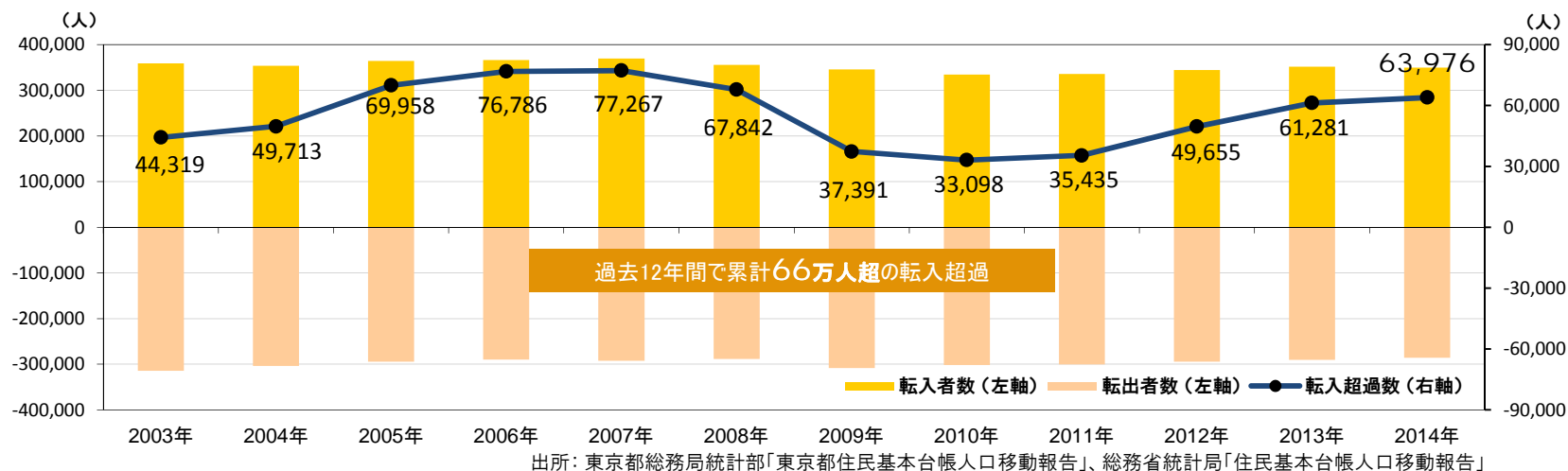


**Appendix: (2) 事業環境**

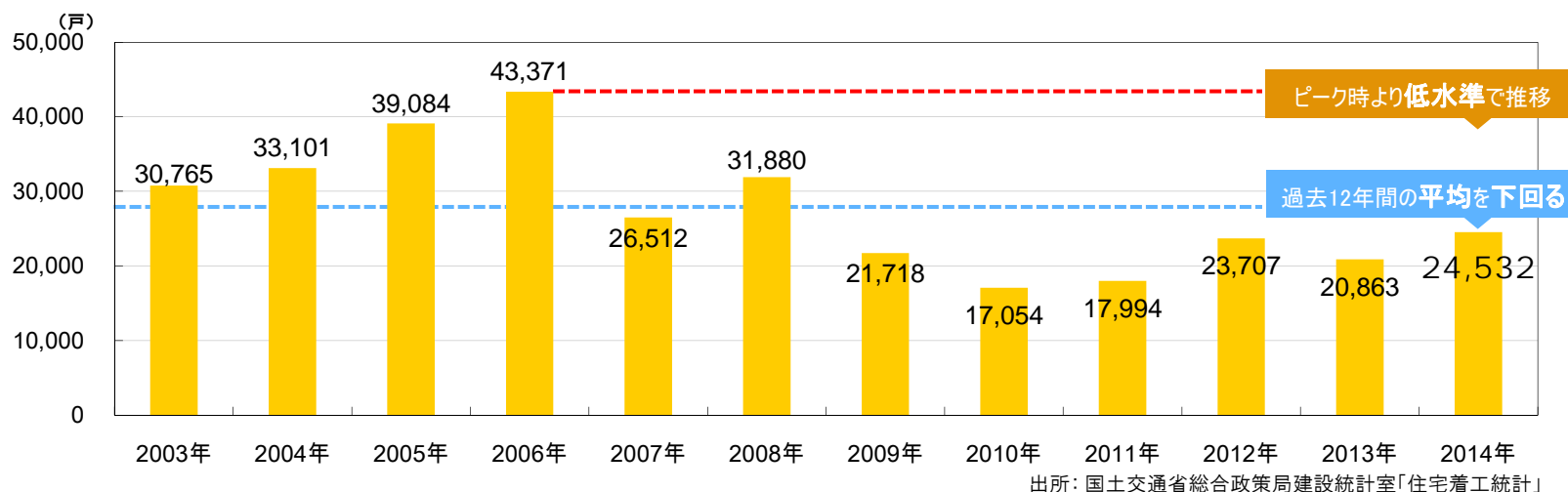


# 「賃貸住宅」の事業環境①(需要・供給)

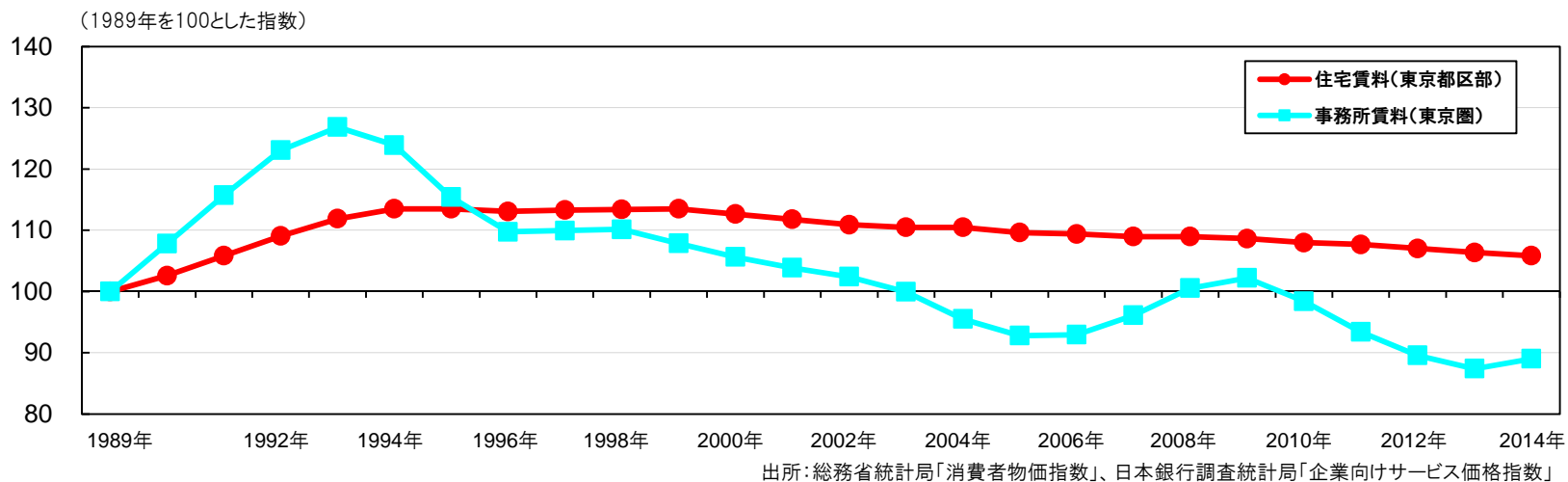
## 【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



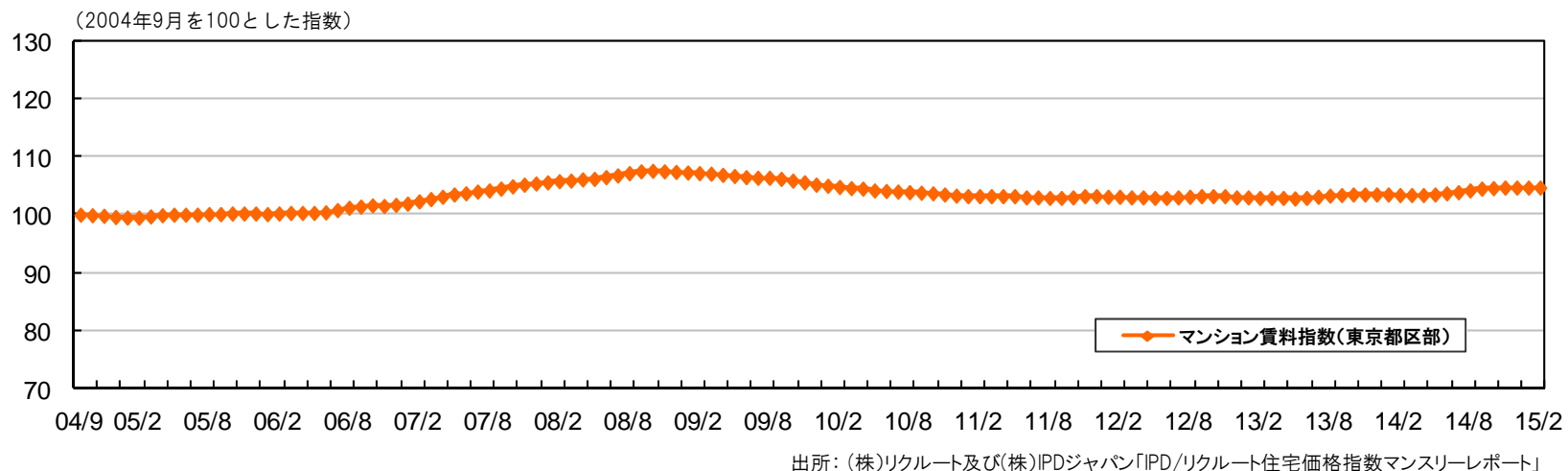
## 【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



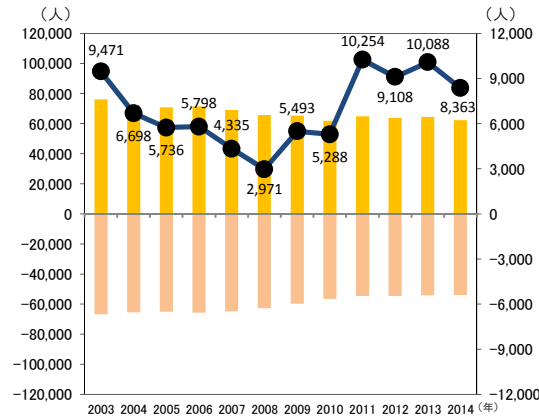
## 賃料は安定的なトレンドを継続



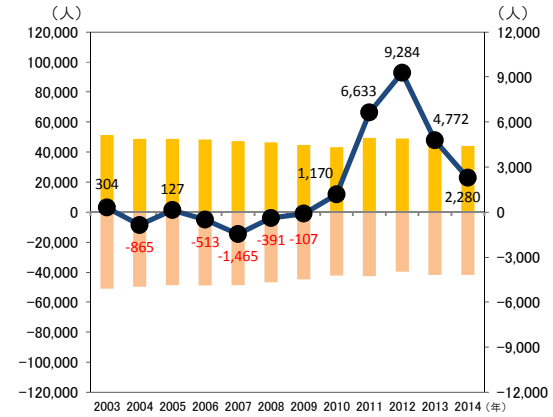
# 地方都市における「賃貸住宅」の需要

## 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

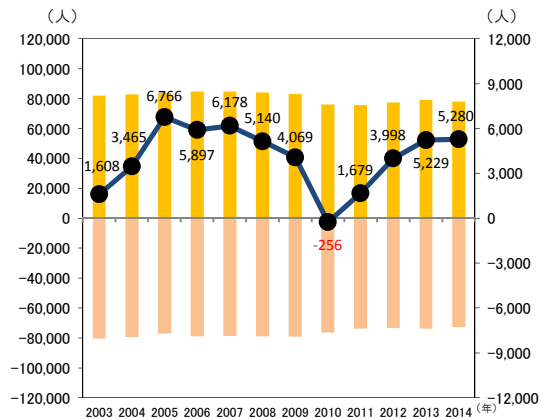
札幌市



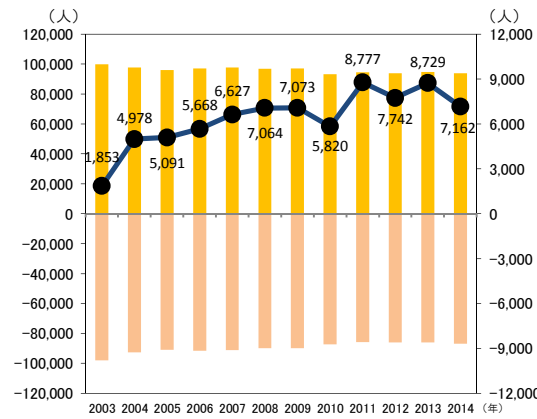
仙台市



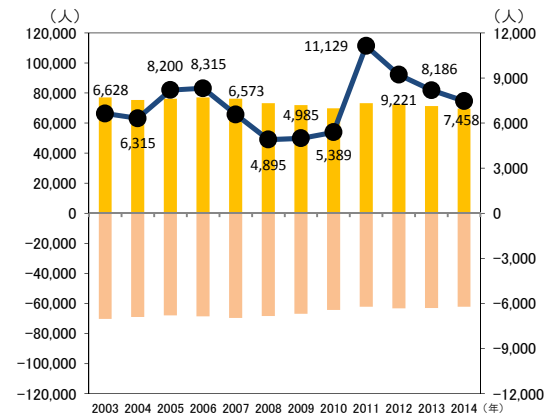
名古屋市



大阪市



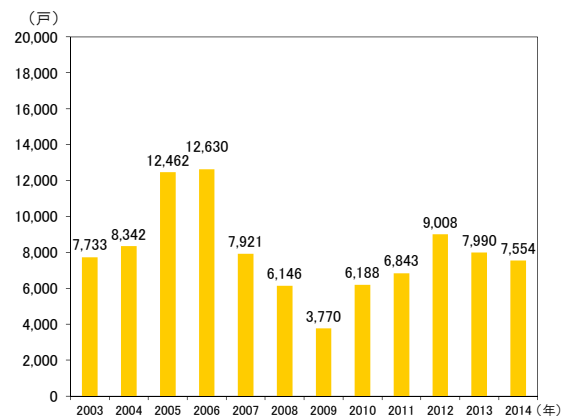
福岡市



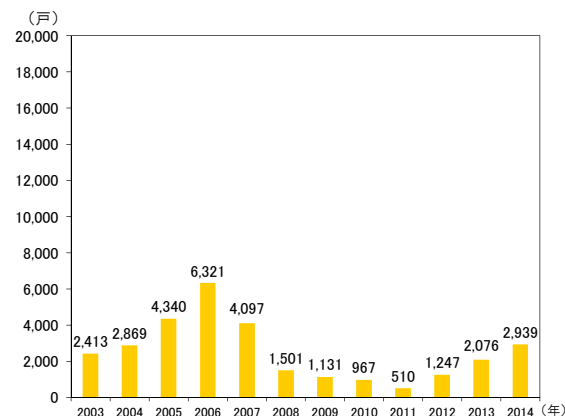
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 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

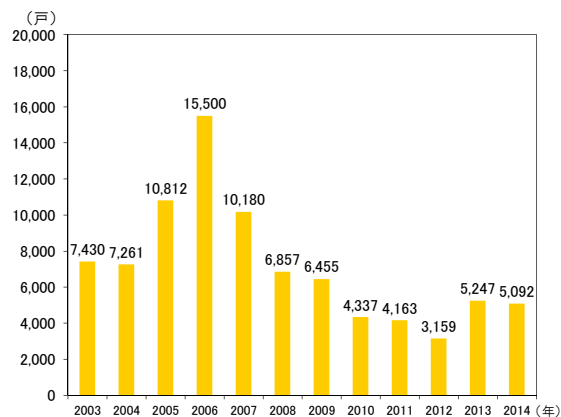
札幌市



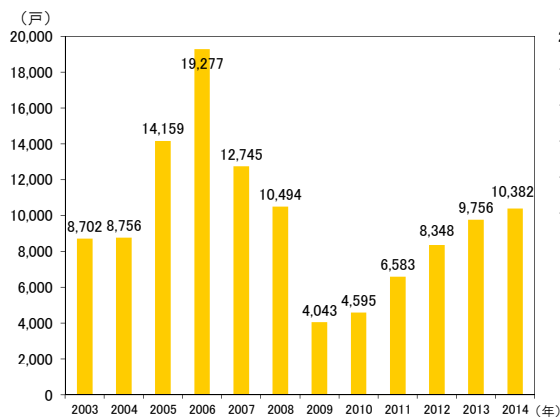
仙台市



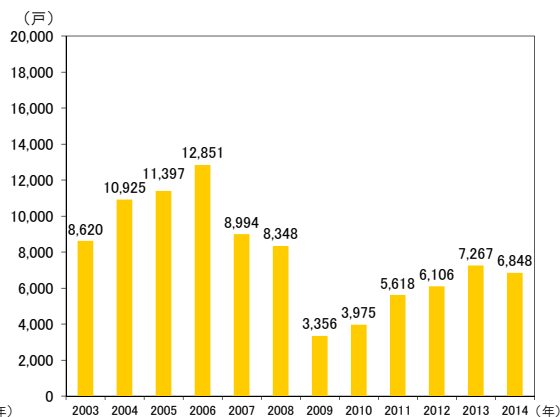
名古屋市



大阪市

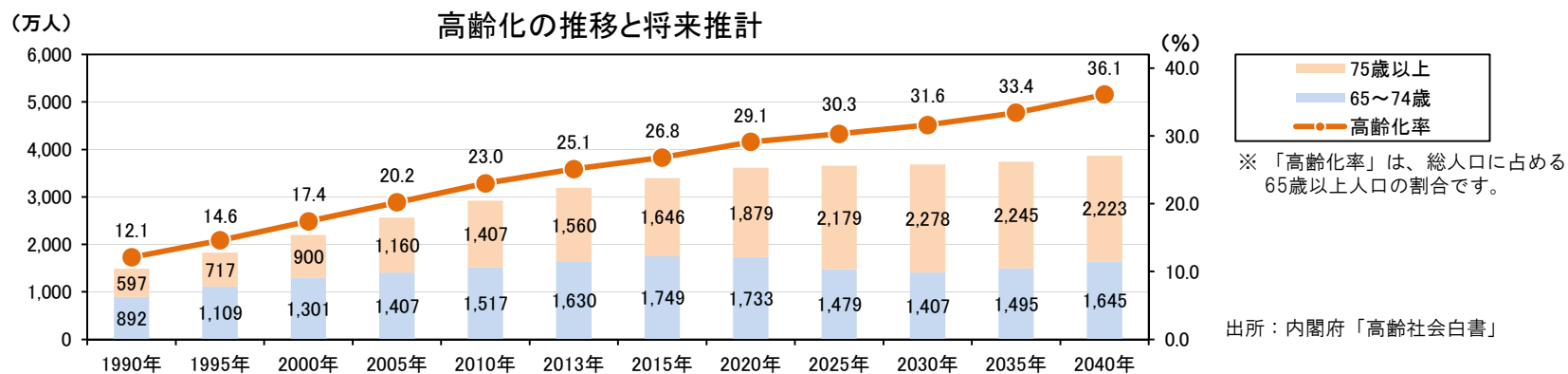
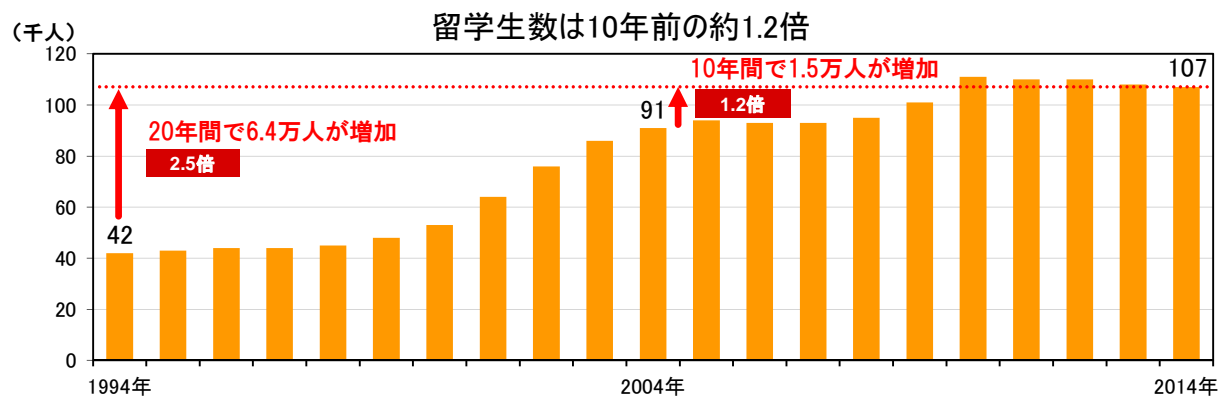
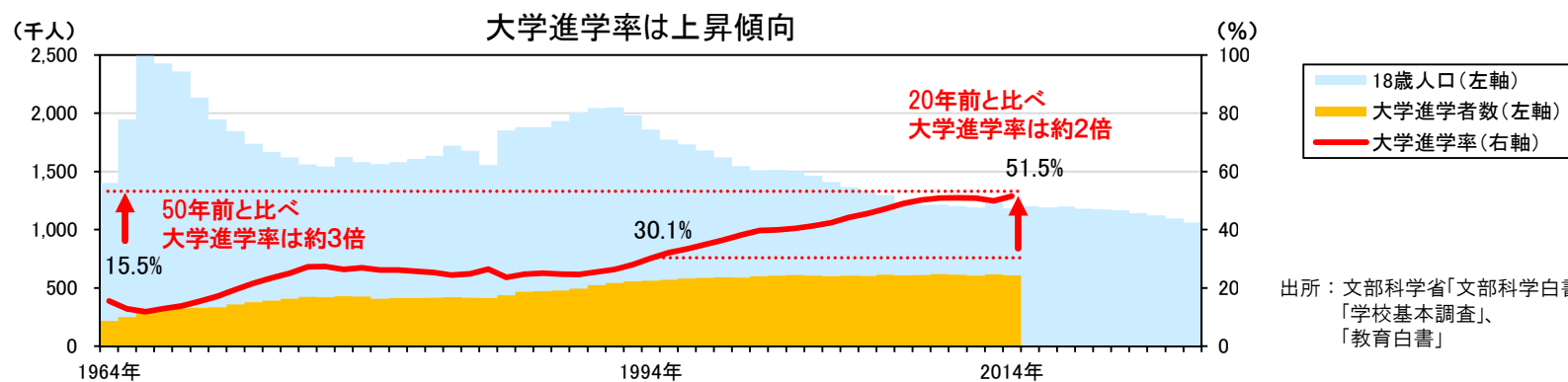



福岡市



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





**Appendix: (3) 財務データの詳細**

# 有利子負債の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	利率 ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	信金中央金庫	2015.02.27	2,000	0.2%	2015.03.31	期限一括	※2	無担保・無保証・同順位 ※3
	株式会社七十七銀行	2015.02.27	1,000	0.2%	2015.03.31			
	株式会社新生銀行	2015.02.27	1,000	0.2%	2015.03.31			
	小計		4,000					
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			
	三井住友信託銀行株式会社	2014.11.28	2,000	0.5%	2021.11.30			
		2011.08.12	3,500	1.0%	2017.08.14			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014.09.30	2,000	0.4%	2020.09.30			
		2010.03.05	2,000	1.6%	2015.03.05			
	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	2014.11.28	1,000	0.5%	2021.11.30			
		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			
	株式会社八十二銀行	2013.08.06	2,500	1.4%	2024.08.06			
		2014.04.01	2,500	1.2%	2025.04.01			
		2012.09.14	1,000	0.5%	2017.09.14			
	株式会社みずほ銀行	2013.05.31	1,500	0.8%	2019.05.31			
		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			
	株式会社中国銀行	2011.10.31	3,000	0.9%	2017.10.31			
		2012.12.14	2,000	0.7%	2020.06.15			
		2013.11.29	2,000	0.8%	2021.11.30			
		2011.04.01	2,000	1.0%	2016.04.01			
	株式会社新生銀行	2011.04.19	2,000	1.0%	2015.04.20			
		2011.04.19	1,000	1.0%	2015.04.20			
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				
	2011.04.01	1,500	0.9%	2015.04.01				
	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			
三菱UFJ信託銀行株式会社	2013.07.08	1,000	0.8%	2020.01.08			
	2013.10.28	2,500	0.6%	2020.04.28			
	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			
	2011.04.01	1,500	0.9%	2015.04.01			
	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			
	2014.03.28	1,000	1.0%	2024.03.28			
株式会社足利銀行	2014.06.30	2,000	0.3%	2019.06.30			
大同生命保険株式会社	2014.06.30	1,000	0.6%	2021.06.30			
太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	0.6%	2024.12.30			
小計		143,500					
借入金合計		147,500					

区分	回号	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2010.07.30	7,000	1.2%	2016.07.29	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
投資法人債合計			7,000			
有利子負債合計			154,500			

※ 2015年2月28日時点

※1 利率は、借入金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。

# 各物件の鑑定評価①

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期				第18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	32,050	26,900	4.6%	▲5,150	31,996	28,000	4.4%	▲3,996	▲0.2%	1,153
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,597	1,790	4.5%	192	1,586	1,830	4.4%	243	▲0.1%	51
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	3,034	2,860	4.4%	▲174	3,020	2,990	4.2%	▲30	▲0.2%	144
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,627	1,570	4.4%	▲57	1,619	1,630	4.2%	10	▲0.2%	67
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,292	1,420	4.7%	127	1,284	1,460	4.6%	175	▲0.1%	47
7	パークアクセス白金台	5,140	4,831	4,690	4.5%	▲141	4,811	4,800	4.4%	▲11	▲0.1%	130
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	4,187	4,240	4.7%	52	4,165	4,330	4.6%	164	▲0.1%	111
9	パークアクセス月島	930	862	1,000	4.6%	137	856	1,050	4.4%	193	▲0.2%	55
10	パークアクセス大塚	1,655	1,550	1,560	4.8%	9	1,540	1,600	4.7%	59	▲0.1%	49
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,761	3,250	4.5%	▲511	3,746	3,320	4.4%	▲426	▲0.1%	85
12	パークアクセス渋谷	1,282	1,231	1,070	4.5%	▲161	1,226	1,120	4.3%	▲106	▲0.2%	54
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,970	7,140	4.5%	169	6,925	7,580	4.4%	654	▲0.1%	485
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,922	2,080	4.6%	157	1,913	2,130	4.5%	216	▲0.1%	58
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,697	3,050	4.5%	352	2,680	3,180	4.3%	499	▲0.2%	146
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,665	2,490	4.5%	▲175	2,649	2,540	4.4%	▲109	▲0.1%	65
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,089	1,900	4.4%	▲189	2,080	1,990	4.2%	▲90	▲0.2%	99
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	9,129	10,500	4.5%	1,370	9,082	10,800	4.3%	1,717	▲0.2%	346
19	パークアクセス御徒町	1,070	986	1,090	4.7%	103	979	1,130	4.5%	150	▲0.2%	47
20	パークキューブ本郷	1,760	1,709	1,960	4.5%	250	1,702	2,020	4.3%	317	▲0.2%	66
21	パークキューブ神田	2,454	2,369	2,730	4.5%	360	2,361	2,860	4.3%	498	▲0.2%	138
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,915	2,060	4.5%	144	1,909	2,160	4.3%	250	▲0.2%	106
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,376	2,760	4.7%	383	2,362	2,860	4.5%	497	▲0.2%	113
24	パークキューブ上野	2,233	2,138	2,240	4.7%	101	2,128	2,340	4.5%	211	▲0.2%	109
28	パークキューブ池袋要町	1,608	1,598	1,410	4.7%	▲188	1,591	1,470	4.5%	▲121	▲0.2%	67
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,732	1,530	4.7%	▲202	1,723	1,560	4.6%	▲163	▲0.1%	38
30	パークアクセス新板橋	3,430	3,166	2,970	4.8%	▲196	3,141	3,030	4.7%	▲111	▲0.1%	85
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,137	1,030	4.6%	▲107	1,131	1,050	4.5%	▲81	▲0.1%	26
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,711	3,590	4.9%	▲121	3,683	3,670	4.8%	▲13	▲0.1%	107
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,709	1,790	4.8%	80	1,700	1,870	4.6%	169	▲0.2%	89
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,559	2,750	4.8%	190	2,543	2,850	4.6%	306	▲0.2%	116
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,197	5,110	4.6%	▲87	5,165	5,340	4.4%	174	▲0.2%	262
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,911	1,600	4.5%	▲311	1,899	1,640	4.4%	▲259	▲0.1%	52
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,605	1,520	4.7%	▲85	1,594	1,550	4.6%	▲44	▲0.1%	40
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,990	3,620	4.7%	▲370	3,966	3,740	4.5%	▲226	▲0.2%	144
43	パークキューブ学芸大学	910	882	758	4.5%	▲124	877	792	4.3%	▲85	▲0.2%	38
44	パークキューブ大井町	1,440	1,376	1,450	4.7%	73	1,368	1,450	4.6%	81	▲0.1%	8
46	パークアクセス西ヶ原	840	811	898	5.0%	86	804	934	4.9%	129	▲0.1%	42
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,404	1,700	4.7%	295	1,395	1,770	4.5%	374	▲0.2%	78
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	7,199	9,160	5.0%	1,960	7,151	9,330	4.9%	2,178	▲0.1%	218
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,269	2,610	5.0%	340	2,252	2,650	4.9%	397	▲0.1%	56
52	パークアクセス方南町	745	716	817	4.8%	100	710	827	4.7%	116	▲0.1%	15
53	パークアクセス板橋	1,448	1,392	1,740	4.8%	347	1,381	1,800	4.6%	418	▲0.2%	71
54	パークアクセス押上	1,193	1,145	1,380	5.0%	234	1,135	1,380	4.9%	244	▲0.1%	9
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,198	1,510	4.6%	311	1,191	1,570	4.4%	378	▲0.2%	66

# 各物件の鑑定評価②

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期				第18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)
59	パークアクセス豊洲	14,300	13,523	16,300	4.8%	2,776	13,396	16,600	4.7%	3,203	▲0.1%	427
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,713	2,040	4.7%	326	1,701	2,060	4.6%	358	▲0.1%	31
61	パークアクセス板橋本町	987	941	1,150	4.9%	208	931	1,170	4.8%	238	▲0.1%	30
62	パークアクセス住吉	1,006	964	1,140	5.1%	175	955	1,140	5.0%	184	▲0.1%	9
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,737	3,260	4.5%	522	2,715	3,270	4.4%	554	▲0.1%	31
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,232	4,820	4.6%	587	4,207	4,920	4.5%	712	▲0.1%	125
68	パークアクセス蒲田吾番館	1,069	1,064	1,170	4.8%	105	1,056	1,190	4.7%	133	▲0.1%	27
70	パークアクセス台東根岸	672	662	756	5.0%	93	656	769	4.9%	112	▲0.1%	19
72	パークアクセス駒込	1,389	1,368	1,560	4.7%	191	1,358	1,620	4.6%	261	▲0.1%	70
74	パークアクセス板橋本町 貳番館	1,859	1,802	2,130	4.9%	327	1,782	2,180	4.8%	397	▲0.1%	69
75	芝浦アイランドエアタワー ※1	7,905	7,631	8,960	—	1,328	7,527	9,210	—	1,682	—	354
84	パークキューブ東品川	6,060	6,070	6,680	4.9%	609	6,018	6,800	4.8%	781	▲0.1%	172
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,216	2,290	4.6%	73	2,204	2,400	4.4%	195	▲0.2%	122
88	パークアクセス東十条	1,700	1,704	1,930	4.8%	225	1,692	2,010	4.6%	317	▲0.2%	91
91	パークキューブ平和台	1,204	1,241	1,310	5.0%	68	1,229	1,330	4.9%	100	▲0.1%	32
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	9,379	10,400	4.5%	1,020	9,313	10,700	4.4%	1,386	▲0.1%	365
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,742	3,050	4.6%	307	2,726	3,180	4.4%	453	▲0.2%	146
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,302	2,420	4.6%	117	2,288	2,510	4.4%	221	▲0.2%	103
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,130	1,250	4.6%	119	1,126	1,300	4.4%	173	▲0.2%	54
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,282	1,340	4.8%	57	1,275	1,390	4.6%	114	▲0.2%	57
97	パークアクセス清澄白河	696	715	760	4.8%	44	710	786	4.6%	75	▲0.2%	30
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,096	1,160	4.8%	63	1,087	1,170	4.7%	82	▲0.1%	19
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,467	1,560	4.8%	92	1,457	1,580	4.7%	122	▲0.1%	29
100	パークアクセス上野	1,389	1,408	1,500	4.8%	91	1,397	1,520	4.7%	122	▲0.1%	30
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,387	1,480	4.8%	92	1,377	1,500	4.7%	122	▲0.1%	30
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,835	1,960	4.7%	124	1,820	1,990	4.6%	169	▲0.1%	44
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,399	1,470	4.9%	70	1,388	1,490	4.8%	101	▲0.1%	30
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,705	2,860	4.6%	154	2,690	2,930	4.4%	239	▲0.2%	84
106	パークキューブ亀戸	3,020	3,061	3,190	4.8%	128	3,043	3,270	4.6%	226	▲0.2%	97
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,330	1,370	4.8%	39	1,322	1,390	4.7%	67	▲0.1%	27
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,503	1,590	4.5%	86	1,494	1,620	4.4%	125	▲0.1%	38
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	4,361	4,760	5.1%	398	4,304	4,790	※2	485	▲0.1%	87
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,846	8,790	4.5%	▲56	8,875	8,880	4.3%	4	▲0.2%	60
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,081	1,110	4.7%	28	1,086	1,150	4.5%	63	▲0.2%	34
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,130	1,170	4.8%	39	1,133	1,200	4.6%	66	▲0.2%	27
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	1,030	1,270	5.3%	239	1,020	1,320	5.1%	299	▲0.2%	59
40	パークアクセス西船橋	1,020	933	907	5.3%	▲26	924	923	5.2%	▲1	▲0.1%	25
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,389	1,560	5.2%	170	1,374	1,590	5.1%	215	▲0.1%	44
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,627	1,880	5.4%	252	1,607	1,910	5.3%	302	▲0.1%	49
69	パークアクセス千葉	970	939	1,020	5.5%	80	927	1,040	5.4%	112	▲0.1%	32
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,190	1,280	5.6%	89	1,177	1,320	5.4%	142	▲0.2%	52
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,211	2,540	5.0%	328	2,193	2,640	4.8%	446	▲0.2%	118
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,137	1,190	5.1%	52	1,128	1,210	5.0%	81	▲0.1%	29
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,578	1,590	5.0%	11	1,566	1,620	4.9%	53	▲0.1%	41

# 各物件の鑑定評価③

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第17期				第18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)
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,174	1,980	5.5%	▲194	2,153	2,020	5.4%	▲133	▲0.1%	60
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,735	1,630	5.3%	▲105	1,717	1,660	5.2%	▲57	▲0.1%	47
36	パークアクセス六本松	1,515	1,397	1,200	5.3%	▲197	1,384	1,260	5.1%	▲124	▲0.2%	73
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,717	1,610	5.4%	▲107	1,700	1,670	5.2%	▲30	▲0.2%	77
45	パークアクセス中具服町	742	697	875	5.4%	177	688	910	5.2%	221	▲0.2%	44
49	パークアクセス白壁	1,547	1,476	1,870	5.4%	393	1,461	1,890	5.3%	428	▲0.1%	34
50	パークアクセス仙台	2,320	2,198	2,880	5.8%	681	2,176	2,920	5.7%	743	▲0.1%	62
56	パークアクセス博多美野島	960	899	1,150	5.6%	250	886	1,150	5.5%	263	▲0.1%	12
57	パークアクセス高宮東	605	551	720	5.6%	168	541	720	5.5%	178	▲0.1%	9
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,525	1,870	5.7%	344	1,503	1,890	5.6%	386	▲0.1%	42
65	パークアクセス新さっぽろ	827	794	893	5.9%	98	781	899	5.8%	117	▲0.1%	18
71	パークアクセス江坂広芝町	2,369	2,299	2,570	5.3%	270	2,275	2,550	5.2%	274	▲0.1%	3
73	パークアクセスうづぼ公園	2,399	2,326	2,710	5.3%	383	2,301	2,750	5.2%	448	▲0.1%	65
107	パークキューブ北浜	1,970	2,026	2,090	5.3%	63	2,008	2,100	5.2%	91	▲0.1%	27
76	ドミー芦屋	928	910	1,100	6.2%	189	896	1,130	6.0%	233	▲0.2%	43
77	河合塾京都学仲寮	991	978	1,160	6.0%	181	965	1,200	5.8%	234	▲0.2%	52
78	駿台堀川寮	916	928	1,140	5.9%	211	919	1,160	5.8%	240	▲0.1%	28
79	ドミトリ洛北	374	372	463	6.3%	90	367	478	6.1%	110	▲0.2%	20
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,501	1,750	6.0%	248	1,489	1,810	5.8%	320	▲0.2%	71
81	ドミー中板橋	1,041	1,060	1,280	5.5%	219	1,052	1,330	5.3%	277	▲0.2%	58
82	フィロソフィア西台	1,249	1,264	1,480	5.6%	215	1,253	1,540	5.4%	286	▲0.2%	71
83	ドミー武蔵小杉	1,152	1,170	1,410	5.7%	239	1,160	1,460	5.5%	299	▲0.2%	59
89	アルティス仙台花京院	540	559	615	6.4%	55	553	624	6.3%	70	▲0.1%	15
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,215	1,350	6.4%	134	1,201	1,360	6.3%	158	▲0.1%	24
小計		287,733	281,583	297,012	—	15,428	279,758	305,062	—	25,303	—	9,875
【第19期取得物件】												
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	—	—	—	—	—	4,290	4.6%	—	—	—
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	—	—	—	—	—	1,310	4.6%	—	—	—
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	—	—	—	—	—	1,090	4.9%	—	—	—
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	—	—	—	—	—	757	4.3%	—	—	—
小計		7,185	—	—	—	—	—	7,447	—	—	—	—
合計		294,918	281,583	297,012	—	15,428	279,758	312,509	—	—	—	—

- ※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第17期:2014年8月31日、第18期:2015年2月28日)時点の値を記載しています。  
 第19期取得物件の鑑定評価額は2014年12月31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5.0%です。

# 各物件の収支状況①

(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,025,343	54,061	77,455	41,745	43,567	135,507	129,837	30,623	50,656	95,127
その他賃貸事業収入	32,462	2,895	1,681	809	2,133	4,124	5,362	873	1,766	1,683
賃貸事業収入小計 A	1,057,805	56,957	79,137	42,555	45,700	139,632	135,200	31,496	52,423	96,811
公租公課	53,536	3,137	4,092	2,214	2,268	6,468	5,815	1,561	2,634	4,796
諸経費	240,713	11,497	12,131	8,160	8,613	21,037	26,124	5,447	7,160	16,792
物件管理委託費	155,421	5,892	8,060	4,452	4,886	13,310	13,299	3,655	5,008	10,087
修繕費	41,694	2,778	1,418	1,325	2,255	3,204	8,190	877	730	2,704
信託報酬	1,851	521	—	—	—	—	—	—	—	441
水道光熱費	18,791	914	972	666	458	1,280	1,125	369	528	878
保険料	1,903	65	82	48	48	129	133	33	58	101
テナント募集関係費	16,526	727	1,485	1,421	540	2,869	3,292	475	606	2,046
その他賃貸事業費用	4,522	597	112	246	424	243	82	36	228	533
減価償却費	177,929	11,770	15,153	8,118	7,909	20,457	21,989	5,565	9,610	15,630
賃貸事業費用小計 B	472,179	26,405	31,377	18,493	18,791	47,963	53,928	12,574	19,405	37,220
不動産賃貸事業損益 A-B	585,626	30,551	47,760	24,061	26,909	91,668	81,272	18,922	33,017	59,590
賃貸NOI	763,555	42,321	62,913	32,179	34,818	112,126	103,261	24,487	42,627	75,221

# 各物件の収支状況②

(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 六本木榎町公園	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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	29,535	219,879	62,178	86,615	77,570	53,934	293,594	34,764	53,900	75,918
その他賃貸事業収入	884	14,168	1,671	1,609	3,054	2,173	12,198	1,248	1,563	3,685
賃貸事業収入小計 A	30,420	234,047	63,849	88,224	80,625	56,108	305,792	36,013	55,463	79,604
公租公課	1,496	11,185	2,830	4,036	4,001	3,659	14,481	1,788	2,386	3,620
諸経費	5,411	41,870	10,512	13,588	12,240	9,987	55,666	5,000	10,000	16,144
物件管理委託費	3,600	25,598	6,449	8,714	8,451	5,459	34,185	3,787	5,077	8,028
修繕費	353	8,105	1,398	2,197	1,387	1,928	12,504	129	2,270	5,264
信託報酬	441	500	497	—	—	—	—	—	501	498
水道光熱費	371	1,568	638	1,039	897	673	2,275	535	716	718
保険料	29	251	53	95	80	56	298	41	47	69
テナント募集関係費	368	4,117	838	1,541	1,152	1,756	6,178	274	1,312	1,555
その他賃貸事業費用	245	1,728	636	—	271	113	224	232	74	9
減価償却費	4,588	45,802	9,419	17,077	15,378	9,021	48,354	7,335	6,679	10,605
賃貸事業費用小計 B	11,496	98,858	22,763	34,702	31,620	22,668	118,503	14,124	19,066	30,369
不動産賃貸事業損益 A-B	18,923	135,188	41,086	53,521	49,005	33,439	187,288	21,889	36,396	49,234
賃貸NOI	23,511	180,990	50,506	70,599	64,384	42,461	235,643	29,224	43,075	59,839

# 各物件の収支状況③

(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	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	58,391	80,402	66,453	41,026	42,874	92,730	31,217	113,201	55,664	84,551
その他賃貸事業収入	1,067	1,296	2,189	1,986	2,972	1,394	1,483	2,768	1,152	1,516
賃貸事業収入小計 A	59,459	81,698	68,643	43,012	45,847	94,124	32,701	115,970	56,817	86,067
公租公課	2,582	4,348	3,154	1,938	2,375	5,397	1,454	5,777	3,229	4,484
諸経費	8,428	12,340	13,436	8,114	10,103	13,235	6,497	17,921	7,507	11,206
物件管理委託費	5,615	7,126	7,066	4,204	4,538	9,642	3,345	11,306	5,474	9,003
修繕費	591	2,117	3,269	1,681	3,247	1,454	1,919	2,490	1,047	996
信託報酬	498	501	501	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	904	1,077	868	562	557	1,624	503	1,796	460	724
保険料	49	84	64	41	48	116	34	131	60	85
テナント募集関係費	607	1,290	1,543	1,612	1,583	360	662	1,853	421	254
その他賃貸事業費用	162	141	122	12	128	38	31	344	43	143
減価償却費	6,795	14,053	9,968	7,409	8,882	25,162	6,572	27,963	11,063	17,270
賃貸事業費用小計 B	17,805	30,741	26,558	17,462	21,361	43,795	14,523	51,662	21,800	32,961
不動産賃貸事業損益 A-B	41,653	50,956	42,084	25,550	24,485	50,329	18,177	64,307	35,017	53,106
賃貸NOI	48,448	65,009	52,052	32,959	33,367	75,491	24,749	92,271	46,080	70,376

# 各物件の収支状況④

(単位:千円)

物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクセス 西ヶ原	パークアクセス 錦糸町	パークアクセス 辰巳ステージ	パークアクセス 亀戸
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	144,253	46,782	46,886	106,908	20,962	39,978	31,521	52,068	290,136	81,057
その他賃貸事業収入	9,247	1,164	1,179	4,412	1,094	2,045	1,478	1,452	9,867	3,415
賃貸事業収入小計 A	153,500	47,946	48,066	111,321	22,056	42,023	32,999	53,521	300,003	84,473
公租公課	7,516	2,624	2,334	6,398	1,426	1,862	2,046	2,376	18,142	4,331
諸経費	23,962	9,703	8,612	18,956	5,311	9,015	5,965	8,298	49,776	16,242
物件管理委託費	14,156	5,410	5,240	10,964	2,680	4,215	3,835	5,453	29,000	8,953
修繕費	4,797	1,817	1,446	3,762	1,137	3,026	952	989	9,656	3,938
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,703	577	747	1,412	347	438	729	653	4,959	1,011
保険料	169	52	45	134	24	40	38	61	365	106
テナント募集関係費	3,016	1,150	762	2,151	1,057	1,259	405	797	5,520	1,954
その他賃貸事業費用	117	694	370	531	63	35	3	343	274	278
減価償却費	32,547	12,169	10,768	26,190	4,732	8,248	6,493	8,925	54,584	17,834
賃貸事業費用小計 B	64,026	24,498	21,715	51,545	11,471	19,126	14,504	19,599	122,502	38,408
不動産賃貸事業損益 A-B	89,474	23,448	26,350	59,775	10,585	22,897	18,495	33,921	177,500	46,064
賃貸NOI	122,021	35,618	37,118	85,966	15,318	31,146	24,988	42,846	232,085	63,899



# 各物件の収支状況⑤

(単位:千円)

物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	25,460	53,709	44,062	43,658	535,737	60,714	36,158	38,613	93,400	139,263
その他賃貸事業収入	1,196	3,255	3,500	2,048	23,545	2,077	926	1,142	2,752	5,906
賃貸事業収入小計 A	26,657	56,964	47,563	45,706	559,283	62,791	37,085	39,756	96,153	145,169
公租公課	1,418	3,293	2,503	1,837	28,338	2,591	2,340	2,066	4,766	4,490
諸経費	5,719	9,103	8,278	7,928	118,125	10,000	7,701	6,792	17,774	22,395
物件管理委託費	3,239	5,753	4,896	4,906	79,562	6,099	4,252	5,009	10,370	13,438
修繕費	932	1,192	1,880	1,834	14,600	1,728	1,531	606	3,246	3,239
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	431	599	588	437	12,423	532	495	423	1,041	2,856
保険料	32	74	57	43	676	72	55	48	110	151
テナント募集関係費	850	1,457	661	674	8,298	1,434	1,219	456	2,443	2,382
その他賃貸事業費用	233	26	195	33	2,563	131	146	247	112	327
減価償却費	6,006	11,517	9,418	6,376	128,885	11,874	10,255	9,286	21,842	26,106
賃貸事業費用小計 B	13,143	23,914	20,199	16,142	275,348	24,466	20,296	18,145	44,384	52,992
不動産賃貸事業損益 A-B	13,513	33,049	27,363	29,564	283,934	38,325	16,788	21,610	51,769	92,177
賃貸NOI	19,519	44,567	36,781	35,940	412,820	50,200	27,043	30,896	73,612	118,283

# 各物件の収支状況⑥

(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 蒲田杏番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込	パークアクセス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクセス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	36,641	25,718	47,886	68,259	421,181	202,326	65,782	58,573	43,440	318,561
その他賃貸事業収入	1,601	732	1,041	2,185	24,423	9,336	2,510	2,075	535	9,199
賃貸事業収入小計 A	38,242	26,450	48,928	70,445	445,605	211,663	68,292	60,648	43,976	327,760
公租公課	1,932	1,347	1,732	3,804	21,955	11,262	3,383	3,172	2,706	18,455
諸経費	6,905	5,534	7,532	14,052	173,532	36,591	12,437	9,494	9,459	55,626
物件管理委託費	4,127	3,290	4,904	8,081	66,515	20,867	7,492	5,680	4,751	35,392
修繕費	1,272	1,092	790	3,192	24,505	9,198	2,413	2,426	2,158	7,108
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	400	—
水道光熱費	431	370	539	869	15,163	1,511	947	724	616	5,047
保険料	44	36	55	94	996	271	75	67	62	346
テナント募集関係費	871	531	882	1,573	7,382	3,552	1,321	540	642	5,677
その他賃貸事業費用	158	213	359	241	58,038	789	187	54	827	2,053
減価償却費	7,245	6,431	10,214	20,097	108,356	52,755	12,167	11,909	12,333	65,735
賃貸事業費用小計 B	16,083	13,313	19,478	37,954	303,843	100,608	27,988	24,576	24,499	139,817
不動産賃貸事業損益 A-B	22,159	13,136	29,449	32,491	141,761	111,054	40,304	36,072	19,477	187,942
賃貸NOI	29,405	19,568	39,663	52,588	250,117	163,809	52,472	47,981	31,810	253,678

# 各物件の収支状況⑦

(単位:千円)

物件番号	93	94	95	96	97	98	99	100	101	103
物件名称	パークキューブ 日本橋水天宮	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクセス 清澄白河	パークアクセス 浅草橋二丁目	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原East	パークアクセス 茅場町
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	87,264	70,373	33,962	39,673	20,913	35,490	47,365	46,729	42,840	55,327
その他賃貸事業収入	3,894	1,669	1,941	1,950	1,675	1,103	1,594	1,029	3,172	4,899
賃貸事業収入小計 A	91,159	72,042	35,904	41,624	22,588	36,594	48,960	47,758	46,012	60,226
公租公課	4,049	3,708	1,753	2,290	1,252	1,984	2,424	1,584	2,249	3,079
諸経費	18,623	11,216	6,401	8,834	8,940	6,775	7,782	7,037	8,425	18,382
物件管理委託費	8,227	5,513	3,166	4,383	3,530	3,820	3,929	4,158	5,600	7,591
修繕費	6,389	2,504	2,244	2,686	3,384	815	1,683	1,374	708	7,792
信託報酬	400	400	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	959	760	395	686	383	574	634	552	580	759
保険料	107	87	33	46	25	49	55	56	53	75
テナント募集関係費	2,022	1,544	530	964	1,386	1,226	1,321	548	1,110	1,847
その他賃貸事業費用	515	405	30	66	230	289	157	348	372	317
減価償却費	18,249	15,807	4,717	7,828	4,343	9,114	9,875	10,690	10,203	14,781
賃貸事業費用小計 B	40,922	30,732	12,872	18,953	14,535	17,874	20,082	19,312	20,878	36,243
不動産賃貸事業損益 A-B	50,237	41,309	23,031	22,670	8,052	18,719	28,877	28,446	25,133	23,982
賃貸NOI	68,486	57,117	27,749	30,499	12,396	27,834	38,753	39,136	35,337	38,764

# 各物件の収支状況⑧

(単位:千円)

物件番号	104	105	106	108	110	111	112	113	114	26
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	パークキューブ 京王八王子II
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	44,182	81,422	94,452	41,039	45,925	394,177	214,243	34,005	33,542	44,151
その他賃貸事業収入	3,315	2,129	2,522	1,390	1,003	11,005	6,572	1,886	169	1,418
賃貸事業収入小計 A	47,498	83,552	96,975	42,430	46,929	405,183	220,816	35,891	33,712	45,570
公租公課	2,217	4,461	4,811	1,924	2,148	—	—	—	—	2,711
諸経費	9,089	16,013	16,187	5,922	5,984	249,083	63,258	6,915	4,014	7,204
物件管理委託費	5,747	7,947	9,509	3,408	3,614	34,338	30,926	4,675	2,700	4,494
修繕費	1,485	3,151	3,172	1,369	924	16,147	11,814	836	319	1,520
信託報酬	—	400	400	—	—	—	—	—	—	501
水道光熱費	532	926	933	458	577	3,547	4,280	482	510	599
保険料	59	88	101	43	45	582	234	32	35	59
テナント募集関係費	1,126	2,235	1,515	495	772	8,011	13,781	859	388	—
その他賃貸事業費用	138	1,264	554	147	50	186,455	2,222	30	59	29
減価償却費	10,899	14,925	17,315	7,512	8,409	58,916	37,057	5,518	6,007	9,765
賃貸事業費用小計 B	22,206	35,400	38,314	15,359	16,542	308,000	100,316	12,434	10,021	19,681
不動産賃貸事業損益 A-B	25,291	48,151	58,660	27,070	30,386	97,182	120,499	23,457	23,690	25,888
賃貸NOI	36,191	63,076	75,976	34,582	38,796	156,099	157,557	28,976	29,698	35,653

# 各物件の収支状況⑨

(単位:千円)

物件番号	40	66	67	69	85	87	102	109	27	35
物件名称	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	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
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	33,418	54,160	68,240	39,224	42,817	77,678	38,783	51,634	82,328	59,156
その他賃貸事業収入	1,683	2,115	4,145	1,551	1,534	3,564	2,626	2,747	2,447	2,076
賃貸事業収入小計 A	35,101	56,276	72,386	40,775	44,352	81,242	41,410	54,382	84,776	61,233
公租公課	2,384	3,576	4,766	2,807	2,482	3,906	2,372	3,524	5,512	3,620
諸経費	6,184	9,820	15,677	9,653	9,908	14,110	5,776	8,013	13,868	11,033
物件管理委託費	4,066	5,989	9,339	6,242	4,745	8,503	4,375	5,594	8,126	6,417
修繕費	859	2,235	1,621	1,663	2,785	2,809	568	560	2,677	2,066
信託報酬	—	—	—	—	—	400	—	—	—	—
水道光熱費	499	719	2,912	1,020	685	628	349	684	1,188	1,013
保険料	47	79	100	59	70	91	45	64	119	84
テナント募集関係費	633	453	1,235	379	621	1,537	355	1,009	1,007	975
その他賃貸事業費用	78	342	467	288	1,001	141	81	101	749	475
減価償却費	9,602	14,827	20,094	12,211	12,750	18,863	9,397	11,612	20,719	17,365
賃貸事業費用小計 B	18,170	28,224	40,538	24,671	25,141	36,881	17,545	23,149	40,099	32,018
不動産賃貸事業損益 A-B	16,930	28,052	31,848	16,103	19,210	44,360	23,864	31,232	44,676	29,214
賃貸NOI	26,532	42,879	51,942	28,314	31,961	63,224	33,261	42,844	65,395	46,579

# 各物件の収支状況⑩

(単位:千円)

物件番号	36	37	45	49	50	56	57	58	65	71
物件名称	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	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
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	47,094	64,088	36,655	69,707	117,177	44,645	28,461	80,650	40,409	82,371
その他賃貸事業収入	421	512	175	1,412	1,710	744	206	1,746	798	5,809
賃貸事業収入小計 A	47,515	64,601	36,830	71,119	118,887	45,390	28,667	82,396	41,208	88,180
公租公課	3,400	4,306	2,847	5,002	7,682	3,937	1,932	8,282	3,988	4,636
諸経費	8,894	15,970	8,123	12,463	22,215	11,291	7,288	16,092	8,452	17,379
物件管理委託費	5,642	7,057	5,054	7,842	14,056	5,070	3,375	8,328	4,229	9,881
修繕費	921	5,702	1,360	1,694	3,776	3,185	1,779	2,865	722	3,170
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	641	797	1,011	1,153	1,540	902	760	2,873	1,805	1,335
保険料	69	86	55	99	163	80	54	140	72	117
テナント募集関係費	549	723	463	1,121	905	1,023	525	928	381	2,455
その他賃貸事業費用	1,069	1,603	178	553	1,771	1,029	793	954	1,240	418
減価償却費	13,411	17,753	9,538	14,589	25,281	12,937	10,131	22,756	13,095	23,456
賃貸事業費用小計 B	25,706	38,030	20,509	32,055	55,178	28,166	19,352	47,130	25,535	45,471
不動産賃貸事業損益 A-B	21,809	26,570	16,321	39,063	63,709	17,223	9,315	35,265	15,672	42,708
賃貸NOI	35,221	44,323	25,860	53,653	88,990	30,161	19,447	58,022	28,767	66,164

# 各物件の収支状況⑪

(単位:千円)

物件番号	73	107	76	77	78	79	80	81	82	83
物件名称	パークアクセス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドーミー芦屋	河合塾京都学仲寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドーミー中板橋	フィロソフィア西台	ドーミー武蔵小杉
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	92,453	70,433	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284
その他賃貸事業収入	8,409	751	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業収入小計 A	100,863	71,185	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284
公租公課	5,198	4,462	3,216	2,140	2,060	1,226	2,692	2,814	3,137	2,808
諸経費	19,768	12,137	75	67	57	34	61	49	61	166
物件管理委託費	10,652	5,978	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	5,056	3,266	—	—	—	—	—	—	—	110
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,184	1,316	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	131	102	75	67	57	34	61	49	61	56
テナント募集関係費	2,200	1,194	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	543	280	—	—	—	—	—	—	—	—
減価償却費	25,521	18,772	13,682	12,919	8,364	5,920	11,549	8,957	11,526	9,996
賃貸事業費用小計 B	50,488	35,372	16,973	15,127	10,481	7,181	14,302	11,821	14,724	12,970
不動産賃貸事業損益 A-B	50,375	35,813	23,430	24,364	26,520	9,294	41,197	26,422	30,275	30,313
賃貸NOI	75,896	54,585	37,112	37,284	34,884	15,215	52,746	35,379	41,801	40,309

# 各物件の収支状況⑫

(単位:千円)

物件番号	89	90	合計
物件名称	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	
運用日数(日)	181	181	
賃貸事業収入	22,845	53,622	9,778,583
その他賃貸事業収入	4	3	350,779
賃貸事業収入小計 A	22,850	53,625	10,129,362
公租公課	1,890	5,445	503,922
諸経費	88	2,337	2,100,948
物件管理委託費	28	70	1,097,247
修繕費	24	235	358,053
信託報酬	—	—	11,436
水道光熱費	—	—	147,293
保険料	34	87	13,160
テナント募集関係費	—	—	182,578
その他賃貸事業費用	1	1,944	291,178
減価償却費	6,593	14,259	2,075,245
賃貸事業費用小計 B	8,572	22,043	4,680,117
不動産賃貸事業損益 A-B	14,277	31,582	5,449,245
賃貸NOI	20,870	45,842	7,524,491

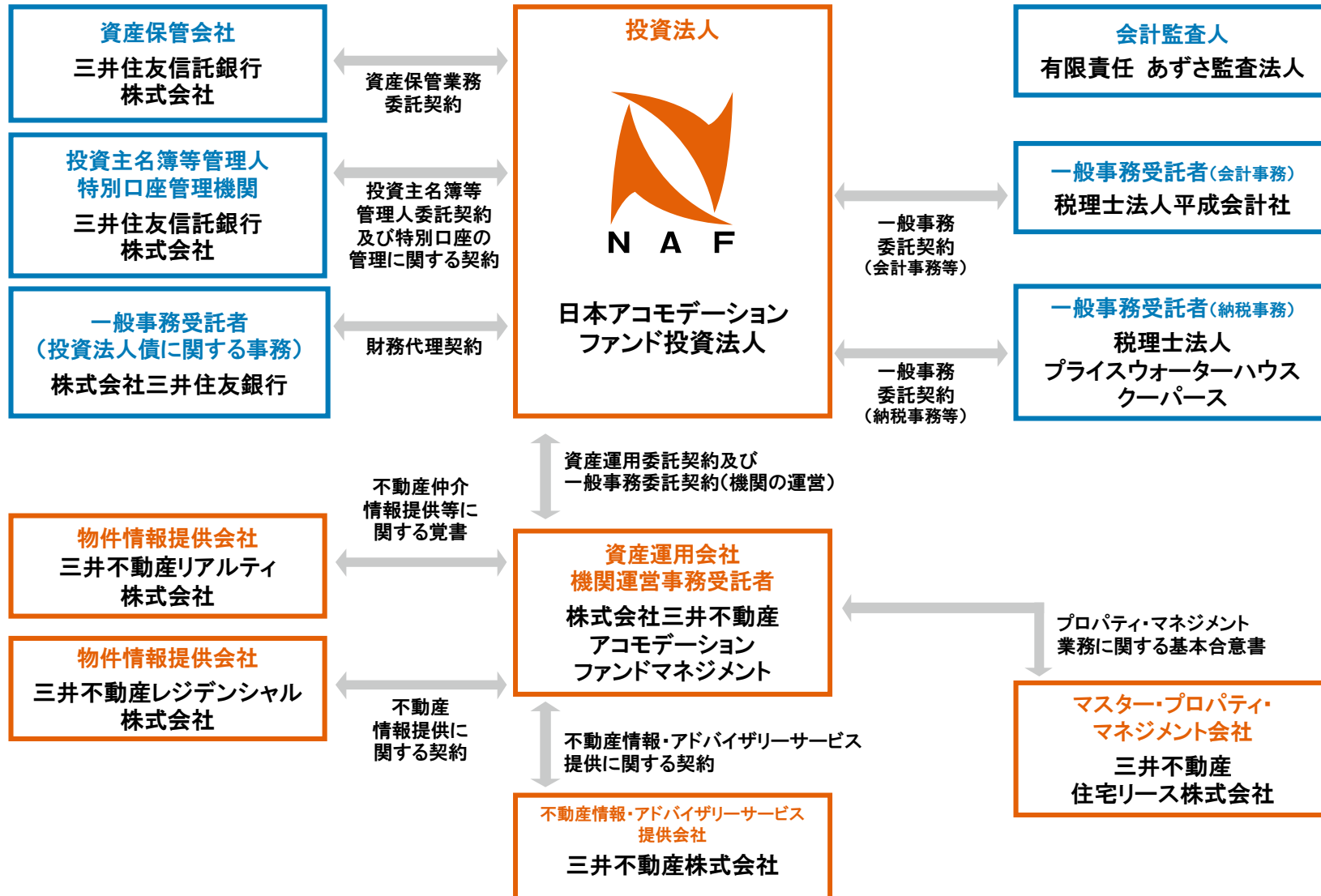




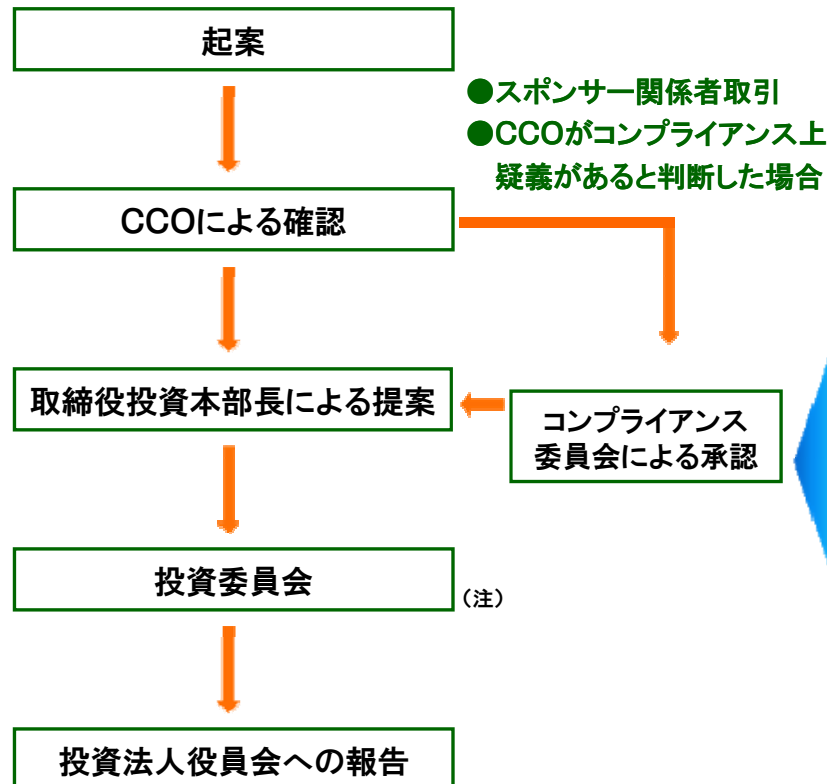
Appendix: (4) 投資法人、資産運用会社の概要



# 投資法人の仕組み



## 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

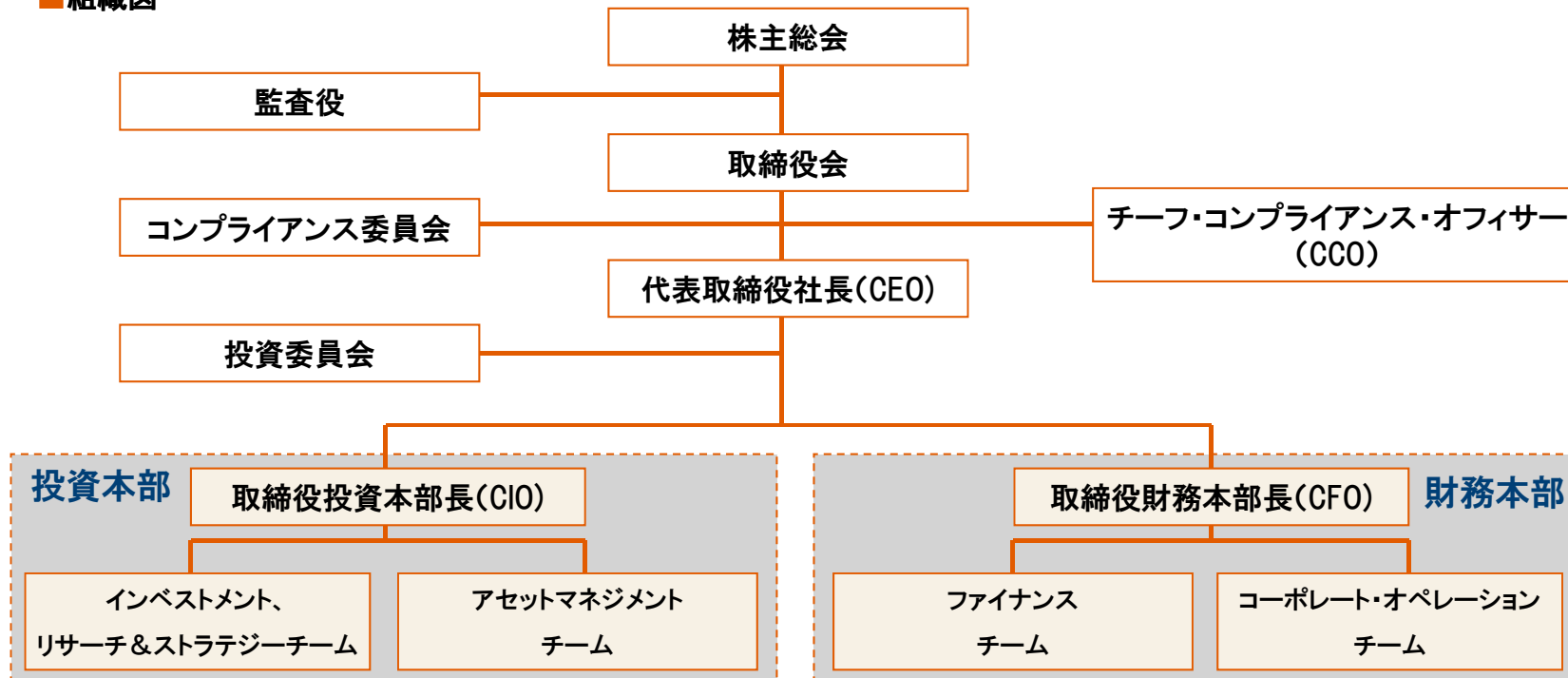
**スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要**

（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）。

## 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



- 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。
- 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。

**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/>