

ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトを活用し、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。



分配金情報
確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧ください。

最新情報
プレスリリースや更新情報をご覧ください。

ポートフォリオデータ
保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧ください。

最新決算資料
最新の決算情報をご覧ください。

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

投資口に関する「マイナンバー」のご案内

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が必要となります。
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

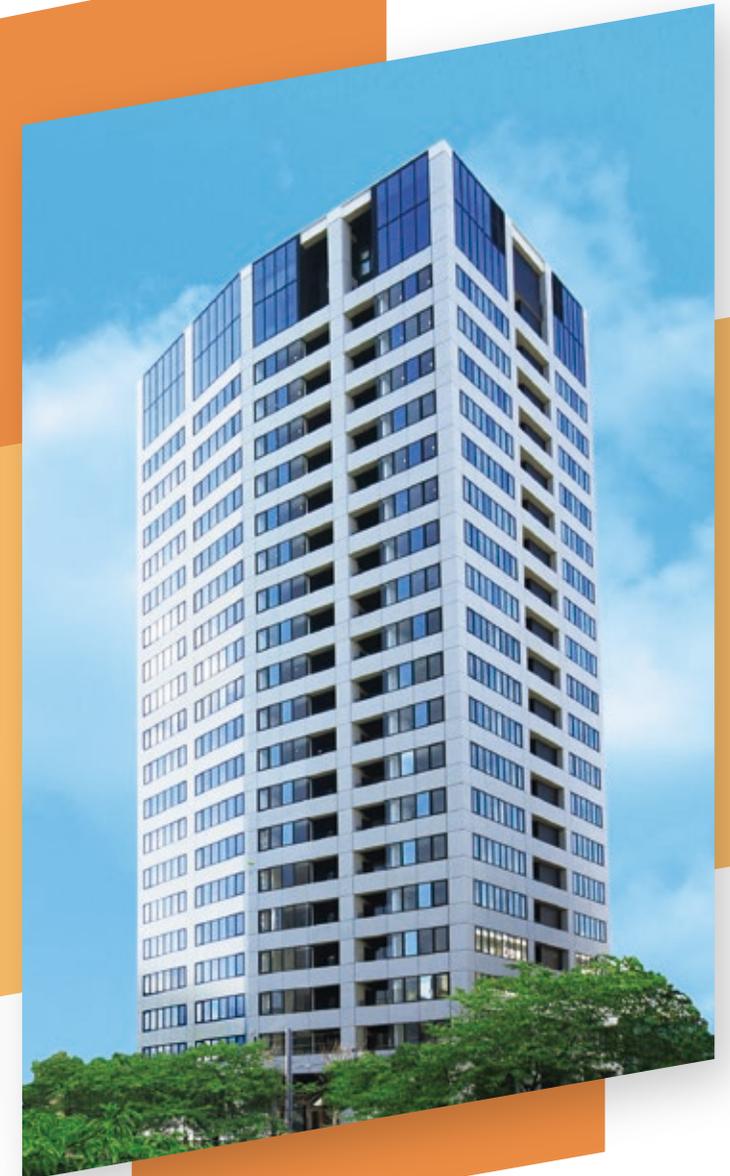
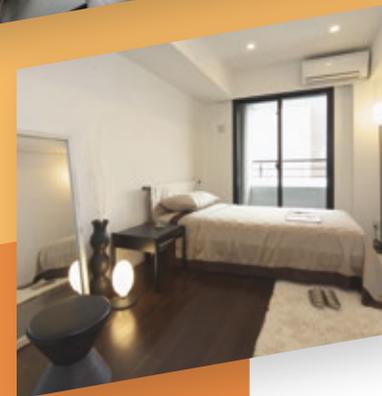
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

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。
- 証券会社との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
※受付時間：土・日・祝日を除く 9:00~17:00

日本アコモデーションファンド投資法人 第28期 資産運用報告

2019年9月1日～2020年2月29日
(2020年2月期)





Contents

- NAFの戦略と特徴 2
- 投資主の皆様へ 4
- 決算ハイライト 5
- ポートフォリオの状況 6
- サステナビリティに関する取り組み 8
- ポートフォリオマップ 10
- NAFの主な保有物件 11
- I. 資産運用報告 12
- II. 貸借対照表 32
- III. 損益計算書 34
- IV. 投資主資本等変動計算書 35
- V. 注記表 36
- VI. 金銭の分配に係る計算書 46
- VII. 監査報告書 47
- VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 48
- 投資法人の概要 50
- 資産運用会社の概要 51
- 投資主インフォメーション 52

分配金

確定分配金	
第28期(2020年2月期) 投資口1口当たり	10,042円
予想分配金	
第29期(2020年8月期) 投資口1口当たり	9,780円
予想分配金	
第30期(2021年2月期) 投資口1口当たり	10,150円

※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2020年4月16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、2020年4月16日付「2020年2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ウェブサイト(<https://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

NAFの戦略と特徴

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針としています。

1 アコモデーション資産への投資

主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産を「アコモデーション資産」と定義し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設」の2分野を投資対象とします。

本投資法人の投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用です。

■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



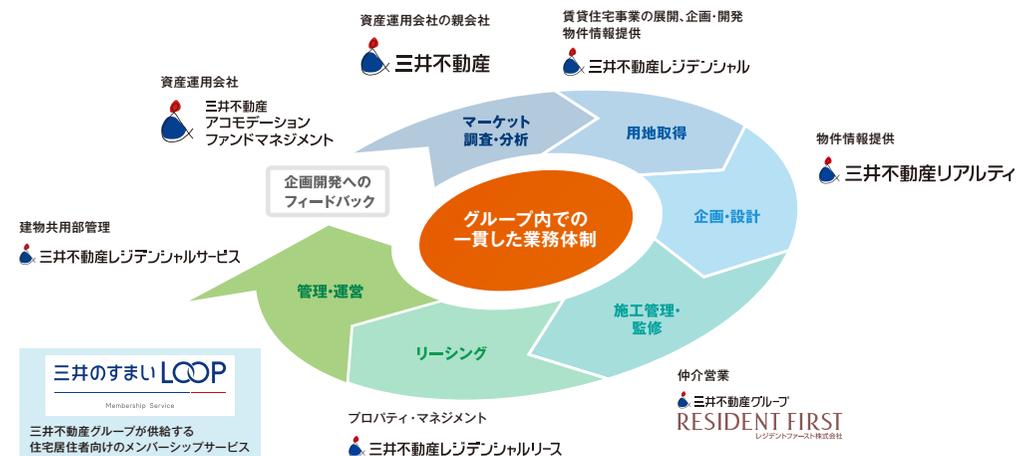
■ 投資エリア



賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏^{*1}及び地方中核政令指定都市圏^{*2}
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部
*1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県
*2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

2 三井不動産グループの活用

本投資法人は、外部成長及び内部成長を図るため、三井不動産グループが有する情報収集力、企画開発力、管理運営力等の総合力を最大限活用します。



■ 東京23区への集中投資

88.1%

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

82.5%

単身・少人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



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)

3,097 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

97.7%

(第28期: 月末稼働率の期中平均)

2006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+

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28期末(2020年2月29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



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、2006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、その後も順調に運用実績を重ね、2020年2月には第28期の決算を迎えることができました。これも、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。

2020年4月16日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、第28期(2020年2月期)決算につきましてご報告申し上げます。

当期末時点の運用資産は、126物件・取得総額3,097億円となりました。また、当期の運用実績は、営業収益11,401百万円、営業利益5,307百万円、当期純利益4,865百万円となり、分配金につきましては、投資口1口当たり10,042円となりました。

今後も三井不動産グループの力を最大限に活用し、中長期的な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た運用を行ってまいります。

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。

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

本投資法人役員



(写真左から)
齋藤 弘明、池田 孝、伊倉 健之、太田 恒久、
増田 光利

執行役員	池田 孝
執行役員	伊倉 健之
監督役員	太田 恒久
監督役員	齋藤 弘明
監督役員	増田 光利

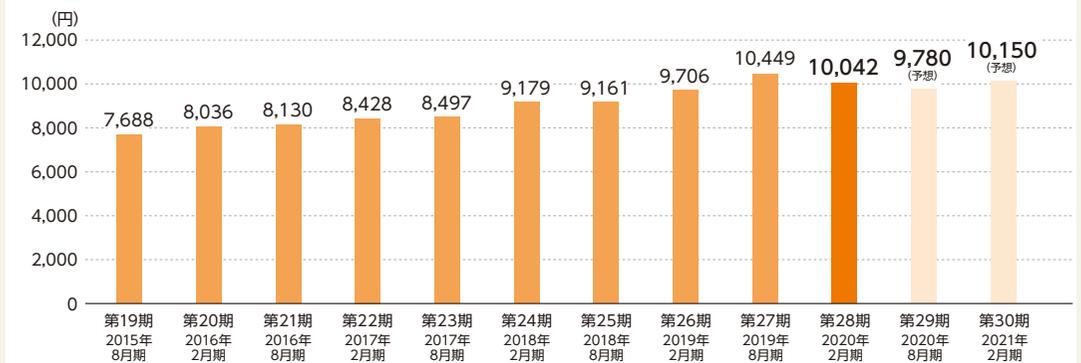
決算ハイライト

- 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10,042円となりました。
- 期末時点の総資産額は301,946百万円、有利子負債は153,500百万円となり、LTV(ローントゥーバリュウ)は50.8%となりました。
- 純資産額は、141,181百万円(前期比-197百万円)となりました。

	単位	第27期 (2019年8月期)	第28期 (2020年2月期)	第29期(予想) (2020年8月期)	第30期(予想) (2021年2月期)
営業収益	(百万円)	12,361	11,401	11,567	11,552
営業利益	(百万円)	6,084	5,307	5,201	5,382
当期純利益	(百万円)	5,623	4,865	4,739	4,918
期末LTV ^{*1}	(%)	51.0	50.8	51.1	51.1
1口当たり分配金	(円)	10,449	10,042	9,780	10,150
運用資産					
取得総額	(百万円)	309,723	309,723	312,143	312,143
物件数	(件)	126	126	127	127

※ 金額に消費税及び地方消費税は含みません。
※ 1 期末LTV=有利子負債総額÷総資産額×100

1口当たり分配金の推移



※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2020年4月16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、2020年4月16日付「2020年2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ウェブサイト(<https://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

ポートフォリオの状況

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まいります。

第29期取得物件

取得	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	パークアクセス赤塚	東京都板橋区	2020年3月30日	2,420	住宅86、店舗等2

※ パークアクセス赤塚は共有持分55%の取得であり、「賃貸可能戸数」は総戸数に共有持分を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

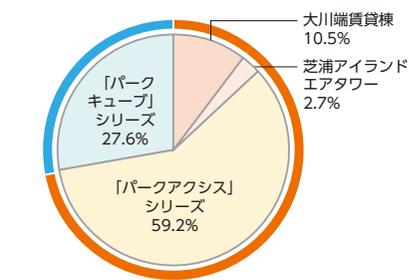


パークアクセス赤塚

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

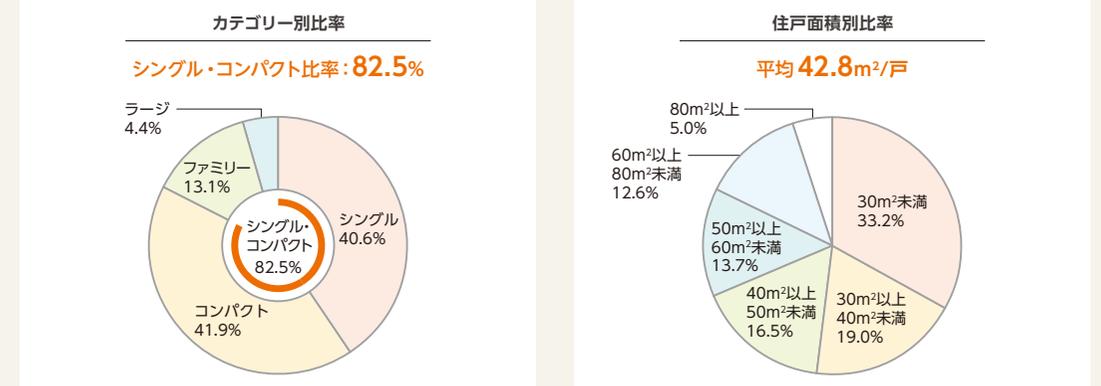
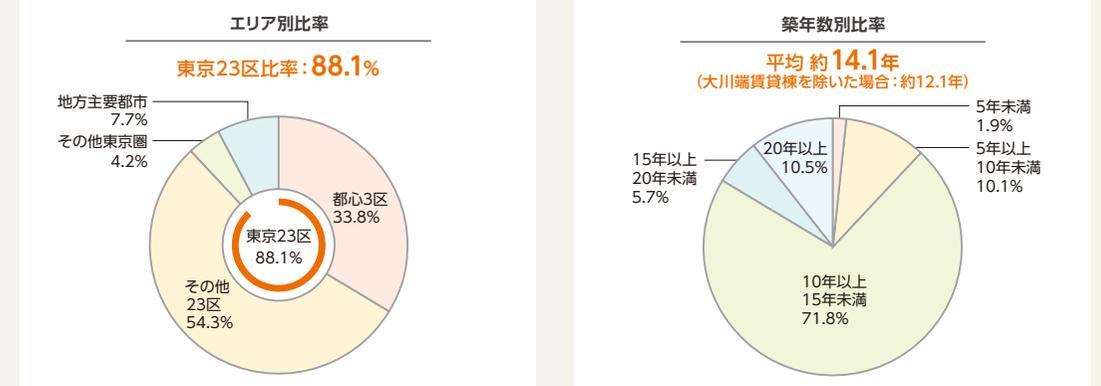
本投資法人の物件取得戦略の中心は、三井不動産グループが開発した賃貸住宅「パークアクセス」シリーズの安定的取得です。「パークアクセス」シリーズは、同グループの住宅事業のノウハウが活かされた賃貸住宅適地の選定と立地に応じた柔軟な企画設計に加え、独自の設計基準の厳守、厳格なクオリティコントロール等を特徴とし、高い品質と知名度により、賃貸マンション市場の中でも高いブランド力を確立しています。

「賃貸住宅」の資産分類別比率



※ 第28期末(2020年2月29日)時点。
 ※ 取得価格をもとに算出しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成



カテゴリ表 S:シングル C:コンパクト L:ラージ F:ファミリー

	30m ² 未満	30m ² 以上 40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 80m ² 未満	80m ² 以上 90m ² 未満	90m ² 以上 100m ² 未満	100m ² 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

※ 上記は第28期末(2020年2月29日)時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。
 ※ 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、「カテゴリ別比率」、「住戸面積別比率」及び「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28期末(2020年2月29日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。
 ※ 「カテゴリ別比率」は、第28期末(2020年2月29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。
 ※ 「賃料総額別比率」は、第28期末(2020年2月29日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

サステナビリティに関する取り組み

1 推進体制と外部評価

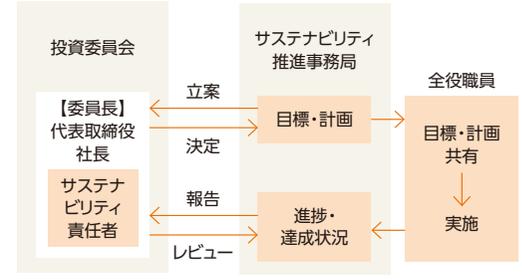
サステナビリティに関する方針

- ① 環境負荷の低減
- ② 社内外の様々な主体との多様な連携・協力
- ③ ガバナンスに関する取り組み

■ マテリアリティの特定
サステナビリティ推進にあたり、本投資法人が重点的に取り組むべきマテリアリティ(重要課題)を特定しています。

省エネルギーとCO ₂ 排出削減の推進(気候変動への対応)
サステナビリティに関する外部認証及び外部評価の取得
役職員の育成とサステナビリティ意識向上
テナントの安全・安心と満足度の向上
PM会社及びオペレータとの協働
地域社会への貢献
公正で透明性の高いコーポレートガバナンス

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制
サステナビリティ推進の実効性を確保するため、サステナビリティ推進事務局を設置しています。



■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得
GRESBリアルエステイト評価をはじめとする外部評価を継続的に取得することにより、本投資法人におけるサステナビリティに関する取り組み向上の機会として活用します。

GRESB リアルエステイト評価 **SMBC 環境配慮評価**

評価 Green Star レーティング 3スター 評価 A 良好な環境配慮を実施

2 環境

■ 共用部LED化工事の実績
計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。

導入済物件数	82物件
うち当期導入物件数	10物件

(2020年2月29日時点)

大川端賃貸棟(駐車場)

■ 保有物件の外部認証
環境負荷低減の取り組み成果の信頼性及び客観性を高めるため、DBJグリーンビル認証の取得を推進しています。

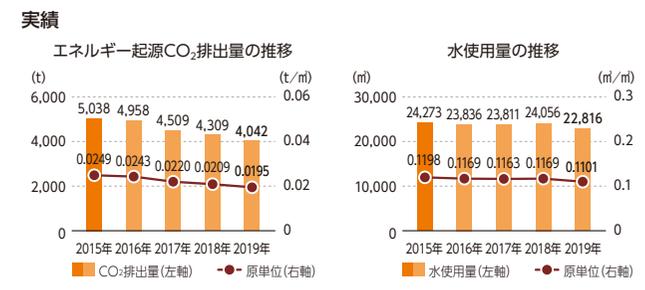
物件名称	評価ランク	認証取得状況
大川端賃貸棟	2018 3スター	物件数 4物件 延床面積 181,579 m ² 取得割合 25.3% (延床面積ベース)
パークアクシス 豊洲	2018 3スター	
パークキューブ 西ヶ原ステージ	2017 3スター	
パークキューブ 目黒タワー	2019 3スター	

(2020年2月29日時点)

■ 環境パフォーマンス

目標

指標(原単位ベース)	目標
エネルギー使用量、エネルギー起源CO ₂ 排出量	ベースラインを2015年とし、5年間にわたり年平均で1%削減
水使用量	ベースラインを2015年とし、5年間にわたり使用量を増加させない



3 社会

■ 役職員
人材を最大の資産であると認識し、従業員に向けた様々な取り組みを行っています。

人材育成
高い専門性、幅広い知識及び倫理観を備えた人材を育成するために様々な取り組みを行っています。

- 資格取得支援
- 目標設定面接制度
- 研修支援
- 人事評価のフィードバック

健康と安全、人権の尊重
役職員がその能力を最大限発揮できるよう、働きやすく健康な職場づくりに努めています。

- 健康診断等の支援
- ワークライフバランスの充実
- 特別休暇制度(産前産後、子の看病、介護、ボランティア等)
- 育児・介護支援
- コンプライアンス相談窓口
- 女性活躍の推進

■ テナント
運用資産における安全・安心や快適性を向上させ、テナントの満足度を高める様々な取り組みに努めています。

満足度向上
PM会社(三井不動産レジデンシャルリース)と協働した取り組み

- 入居者専用フリーダイヤル窓口
- 共用部リニューアル
- 問い合わせチャットボット
- 満足度調査

■ 地域コミュニティ
地域社会の一員として、運用資産の所在する地域コミュニティの活性化や、地域の発展への貢献に努めています。

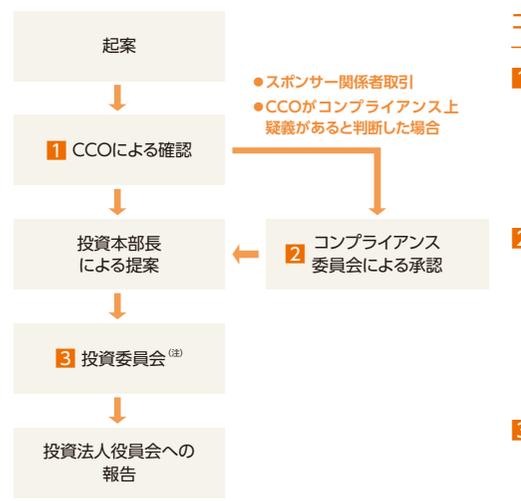
地域イベントへの協力
「大川端賃貸棟」において、管理組合の活動へ積極的に協力し、地域コミュニティ形成の貢献に努めています。

防災フェスタ(消防署員による放水実演) 防災フェスタ(地域住民防災訓練)

■ サプライチェーン
PMやオペレータ等の選定・評価にあたり、環境・社会配慮等への取り組み状況についても確認を行い、本投資法人のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ推進を意識しています。

4 ガバナンス

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー

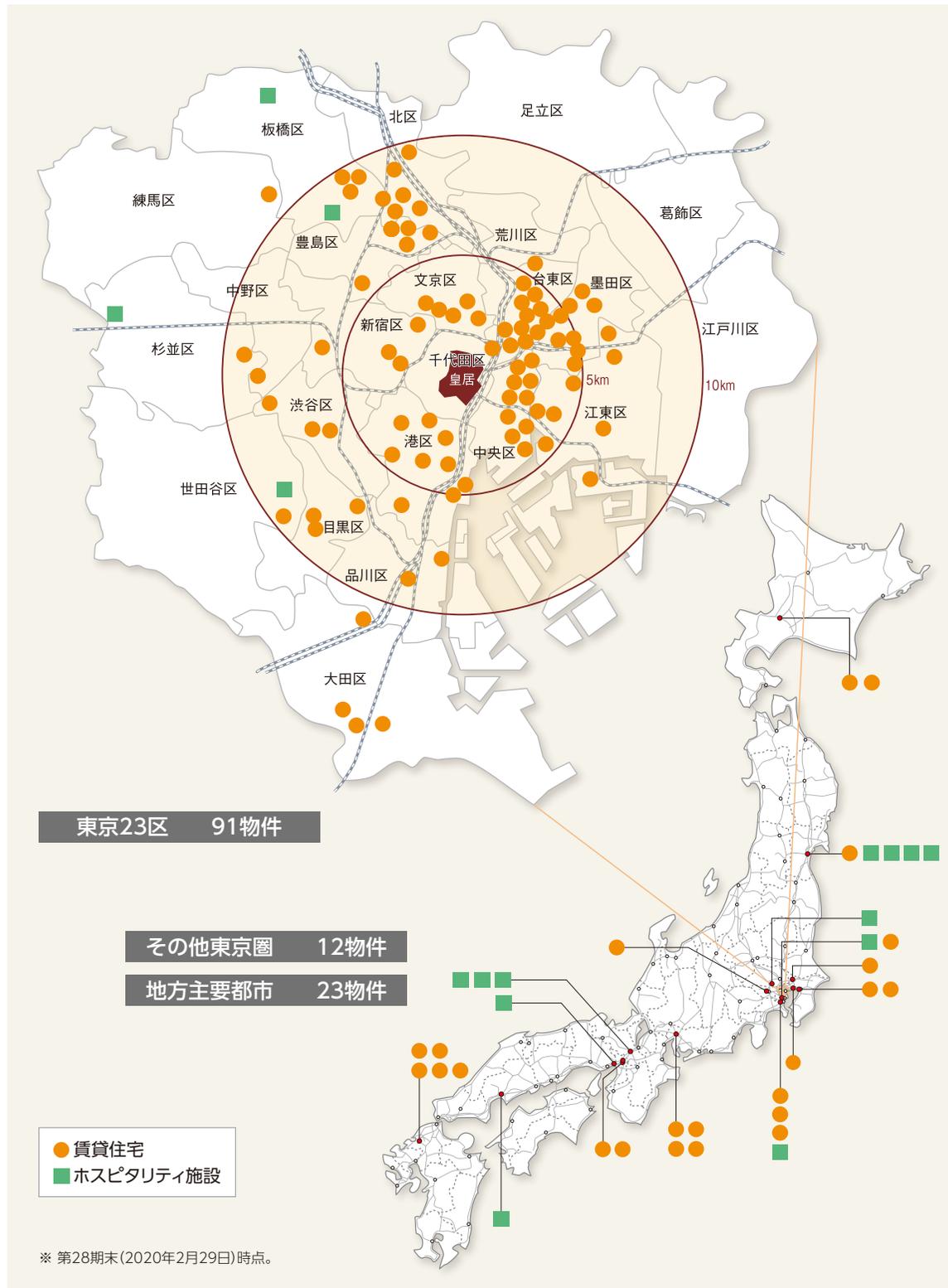


コンプライアンスに関するチェック体制

- 1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー(CCO)の確認**
以下の場合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
- 2 コンプライアンス委員会での審議及び承認**
利害関係のない外部専門家の賛成が必要
委員：CCO(委員長)、代表取締役社長、外部専門家2名(弁護士/公認会計士)
外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任
決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成
- 3 投資委員会での牽制機能**
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

(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)。

ポートフォリオマップ



NAFの主な保有物件



① 大川端賃貸棟 / ② パークキューブ愛宕山タワー / ③ 芝浦アイランドエアタワー / ④ パークアクシス押上テラス / ⑤ パークアクシス白金台 / ⑥ パークアクシス豊洲

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24期 2018年2月	第25期 2018年8月	第26期 2019年2月	第27期 2019年8月	第28期 2020年2月
営業収益	百万円	10,870	11,047	11,186	12,361	11,401
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(10,870)	(11,047)	(11,137)	(11,421)	(11,401)
営業費用	百万円	5,914	6,112	6,001	6,277	6,094
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(4,761)	(4,944)	(4,796)	(4,988)	(4,835)
営業利益	百万円	4,955	4,935	5,185	6,084	5,307
経常利益	百万円	4,448	4,439	4,729	5,624	4,866
当期純利益	百万円	4,447	4,438	4,728	5,623	4,865
総資産額	百万円	293,998	294,692	296,877	303,133	301,946
(対前期比)	%	(△0.3)	(+0.2)	(+0.7)	(+2.1)	(△0.4)
純資産額	百万円	140,176	140,167	140,457	141,378	141,181
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.0)	(+0.2)	(+0.7)	(△0.1)
出資総額	百万円	135,603	135,603	135,603	135,603	135,603
発行済投資口の総口数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	289,308	289,290	289,889	291,790	291,382
分配総額	百万円	4,447	4,438	4,702	5,062	4,865
1口当たり当期純利益 (注2)	円	9,178	9,161	9,759	11,606	10,041
1口当たり分配金額	円	9,179	9,161	9,706	10,449	10,042
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,179)	(9,161)	(9,706)	(10,449)	(10,042)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	3.2	3.2	3.4	4.0	3.4
期末自己資本比率 (注4)	%	47.7	47.6	47.3	46.6	46.8
(対前期比増減)		(+0.2)	(△0.1)	(△0.3)	(△0.7)	(+0.1)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	121	122	124	126	126
総賃貸可能面積	m ²	486,483.66	497,026.60	504,196.61	508,052.38	508,052.38
期末稼働率	%	98.0	97.1	98.1	97.7	98.3

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(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24期484,522口、第25期484,522口、第26期484,522口、第27期484,522口、第28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、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするJ-REITであり、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、2005年10月12日に設立され、2006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）しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、126物件・取得総額3,097億円（上場時：27物件・取得総額1,013億円）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、海外経済の減速や自然災害などの影響から輸出や生産を中心に弱さがみられましたが、設備投資は緩やかに増加するなど、企業収益及び雇用・所得環境の改善などを背景に緩やかに回復しました。しかしながら1月以降の新型コロナウイルスの感染の拡がり、経済や社会に大きな影響を与え始めました。

本投資法人の主要な投資対象である賃貸住宅市場においては、主要エリアの稼働率は順調に推移し、その賃料についても継続して上昇しています。本投資法人がポートフォリオの9割弱を投資している東京23区及び地方中核政令指定都市圏（注）の中心部においては、他地方からの人口流入の継続により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。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り、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われまます。

不動産売買市場においては、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続しています。（注）「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

②資産の取得及び売却

当期は資産の新規取得は行っておらず、当期末現在における本投資法人の運用資産については、前期末からの異動はありません。

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プロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と本投資法人の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により、保有資産の運用を図ってきました。具体的には物件毎に策定したリーシング戦略を実施することにより、賃料水準及び稼働率の維持・向上を図っております。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、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によるコスト削減に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」(注)においては専門のオペレータ又は事業法人に管理運営を委託し、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングし、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議調整を図っております。

ポートフォリオの競争力の維持・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。さらに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、共用部照明のLED化工事等を計画・実施しました。

(注) 「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものです。

(3) 資金調達概要

中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き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・長期固定金利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1,535億円（前期比10億円減少）、長期負債比率は98.0%、長期固定負債比率は95.4%、総資産有利子負債比率（LTV）は50.8%、長期有利子負債の平均残存年数は4.4年、借入先金融機関数は25社、期末時点の加重平均レートは0.57%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、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2019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	2019年7月25日から2021年7月24日まで
資金使途	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	AA-（格付けの方向性：安定的）
S&Pグローバル・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

(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11,401百万円、営業利益5,307百万円、経常利益4,866百万円となり、当期純利益は4,865百万円となりました。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10,042円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

最近5年間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	
2015年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注1)
2015年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注2)

(注1) 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2) 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24期 2018年2月	第25期 2018年8月	第26期 2019年2月	第27期 2019年8月	第28期 2020年2月
最 高	499,000円	532,000円	582,000円	682,000円	728,000円
最 低	426,000円	455,500円	499,000円	544,000円	652,000円
期 初	444,000円	460,000円	505,000円	557,000円	665,000円
期 末	468,000円	505,000円	554,000円	667,000円	661,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり10,042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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間	自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日
当期末処分利益総額	4,447,488千円	4,438,848千円	4,729,071千円	5,624,099千円	4,865,756千円
利益留保額	61千円	142千円	26,301千円	561,328千円	187千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,447,427千円 (9,179円)	4,438,706千円 (9,161円)	4,702,770千円 (9,706円)	5,062,770千円 (10,449円)	4,865,569千円 (10,042円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,447,427千円 (9,179円)	4,438,706千円 (9,161円)	4,702,770千円 (9,706円)	5,062,770千円 (10,449円)	4,865,569千円 (10,042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)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、新型コロナウイルスの影響を受け、予断を許さない状況が続くと見込まれます。また、感染の一層の拡大により国内外の経済が停滞し、金融資本市場へも影響を与えるリスクに留意する必要があります。

賃貸住宅市場については、東京23区及び地方中核政令指定都市圏の中心部では他地方からの人口流入が続いていることから、需給環境は良好な状況が継続すると予想されます。現状では新型コロナウイルスによる大きな影響は見られませんが、感染の一層の拡大による影響を注視する必要があります。

不動産売買市場については、優良な賃貸住宅の安定的な投資対象資産としての位置づけは変わらないと思われませんが、新型コロナウイルス感染拡大に伴う金融資本市場や投資家の動向を慎重に見極める必要があります。

(1) 新規物件取得（外部成長）

本投資法人は、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、中長期的に競争優位性を有する物件を着実に取得します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、長期的に収益が安定し競争力のある「ホスピタリティ施設」の取得も行っていきます。「ホスピタリティ施設」の取得においては、資産特性に応じたデュー・デシリジェンスを行います。

なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10%（取得価格ベース）を当面の上限として運用を行っていきます。

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸住宅市場においては、当面、需給環境は良好な状況が継続すると予想されます。

本投資法人は、投資方針に基づき運用資産のブランド戦略やテナントサービス、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、顧客満足度や資産価値を長期的に維持し、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

(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、借入においてはコストに留意しつつ長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運用を行います。また、LTV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。

I. 資産運用報告

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産を2020年3月30日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、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。

パークアクセス赤塚	
取得価格	: 2,420百万円
鑑定評価額(注)	: 2,580百万円(価格時点 2020年1月31日)
特定資産の種類	: 不動産(共有持分55%)
所在地(住居表示)	: 東京都板橋区赤塚二丁目2番18号
竣工年月日	: 2018年9月12日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	: 住宅156戸 店舗等3戸
賃貸可能面積	: 4,370.31㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

(注)「鑑定評価額」は、本投資法人持分比率55%に相当する金額を記載しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算日	第24期 2018年2月28日現在	第25期 2018年8月31日現在	第26期 2019年2月28日現在	第27期 2019年8月31日現在	第28期 2020年2月29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	484,522口	484,522口	484,522口	484,522口	484,522口
出資総額	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円
投資主数	5,697人	5,476人	5,262人	5,003人	4,731人

2. 投資口に関する事項

2020年2月29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)	106,570	21.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	99,947	20.62
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,081	4.35
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,611	2.39
株式会社中国銀行	9,276	1.91
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,978	1.64
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	7,461	1.53
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.43
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	5,644	1.16
合計	292,125	60.29

(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位未満を切捨ててにより表示しています。

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	池田 孝	-	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	太田 恒久	太田・石井法律事務所 弁護士	5,400
	齋藤 弘明	アルタ東京不動産鑑定事務所 不動産鑑定士	
	増田 光利	公認会計士増田会計事務所 公認会計士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	-	12,480

(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

2020年2月29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）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
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. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第27期（2019年8月31日現在）		第28期（2020年2月29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） 165,845	54.7	（注7） 165,025	54.7
	その他東京圏	11,180	3.7	11,075	3.7
	地方主要都市	27,407	9.0	27,220	9.0
	計	204,433	67.4	203,320	67.3
信託不動産 （注2）（注4）	東京23区	（注7） 80,313	26.5	（注7） 80,134	26.5
	その他東京圏	3,014	1.0	2,988	1.0
	地方主要都市	-	-	-	-
	計	83,327	27.5	83,122	27.5
小 計		287,761	94.9	286,443	94.9
預金・その他資産（注5）		15,371 （-）	5.1 （-）	15,503 （-）	5.1 （-）
資産総額計（注5）（注6）		303,133 (287,761)	100.0 (94.9)	301,946 (286,443)	100.0 (94.9)

（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、建設仮勘定及び信託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27期1,681百万円、第28期1,764百万円）及び信託不動産（第27期30,403百万円、第28期30,522百万円）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

2020年2月29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	32,286	43,812.41	41,930.12	95.7	9.7	共同住宅
パークアクシス豊洲	12,225	25,537.94	25,484.81	99.8	5.2	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	8,768	12,367.62	12,106.52	97.9	3.1	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	8,637	12,025.25	11,918.95	99.1	2.9	共同住宅
パークキューブ愛宕山タワー	8,545	8,389.91	8,053.35	96.0	2.2	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー（注3）	6,684	17,646.33	17,287.31	98.0	4.3	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	6,659	16,474.06	15,966.44	96.9	2.9	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	6,545	10,025.40	9,989.96	99.6	2.1	共同住宅
パークキューブ東品川	5,558	10,636.67	10,294.97	96.8	2.0	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	4,876	6,999.83	6,893.53	98.5	1.4	共同住宅
合 計	100,789	163,915.42	159,925.96	97.6	35.9	

（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

2020年2月29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	31,200	32,286
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	2,240	1,487
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	3,630	2,903
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	2,050	1,546
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	1,710	1,233
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	6,170	4,628
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	5,690	3,959
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	1,260	804
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	1,970	1,448
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	4,240	3,613
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	9,690	6,545
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	2,620	1,831
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	3,890	2,533
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	3,400	2,525
パークアクセス六本木増町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,520	2,013
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	13,400	8,637
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	1,420	939
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	2,470	1,667
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	3,490	2,271
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	2,610	1,860
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	3,410	2,241
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	2,860	2,041
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	1,830	1,644
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	3,170	2,928
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	1,310	1,072
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	4,200	3,441
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	2,310	1,599
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	3,400	2,400
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	6,600	4,876
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	1,960	1,790
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	1,870	1,501
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	4,450	3,740
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	908	836
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	1,670	1,294
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	1,090	777
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	2,180	1,314
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	10,700	6,659
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	2,970	2,090
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	963	654
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	2,170	1,274
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	1,610	1,050
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	1,600	1,131
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	20,000	12,225
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	2,580	1,596
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	1,290	837
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	1,310	868

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	3,820	2,509
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	5,930	3,969
パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,400	987
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	908	595
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	1,970	1,261
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	2,400	1,590
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	10,200	6,684
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	7,520	5,558
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	2,800	2,087
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	2,370	1,589
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	1,480	1,127
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	13,600	8,768
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	3,870	2,576
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	3,100	2,156
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	1,630	1,084
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	1,790	1,210
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	955	673
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	1,390	997
パークアクセス西巢鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	1,900	1,360
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	1,790	1,292
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	1,800	1,276
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	2,380	1,674
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	1,730	1,280
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	3,590	2,554
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	3,850	2,882
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	1,620	1,247
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	2,090	1,412
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	4,920	3,842
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	10,100	8,545
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	1,430	1,031
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	1,450	1,073
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	5,310	4,102
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	1,610	1,234
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	1,410	1,038
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	1,640	1,455
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	1,490	1,252
パークアクセス東高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目50番1号	不動産	2,679.96	2,540	2,324
パークキューブ新板橋	東京都板橋区板橋一丁目44番10号	不動産	1,930.12	1,920	1,745
パークキューブ西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目2番6号	不動産	1,809.56	2,650	2,450
パークアクセス押上テラス	東京都墨田区向島三丁目39番12号	不動産	2,498.08	2,890	2,687
パークアクセス池上	東京都大田区池上七丁目17番8号	不動産	1,391.34	1,360	1,298
東京23区小計			376,190.51	322,684	241,122
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	1,450	978
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	1,030	835
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	1,800	1,233
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	2,070	1,428
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	1,120	809
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	1,460	1,053

Ⅰ. 資産運用報告

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)
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新九子東二丁目890番地6他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,057.36	3,060	2,010
パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,682.46	1,400	1,035
パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区山下町210番3 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,325.92	1,930	1,452
その他東京圏小計			22,876.13	15,320	10,837
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,520	1,966
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,760	1,577
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,490	1,261
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,870	1,550
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	1,050	604
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	2,000	1,327
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	3,280	1,946
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,150	767
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	729	451
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	2,030	1,296
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	975	659
パークアクセスうつほ公園	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,860	2,077
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号	不動産	4,683.33	2,180	1,835
パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番3号	不動産	4,795.13	1,960	1,849
地方主要都市小計			65,571.81	25,854	19,172
賃貸住宅合計			464,638.45	363,858	271,132
ドリー苜屋	兵庫県苜屋市大東町12番28号	不動産	3,729.45	1,370	801
河合塾京都学伸寮 (注6)	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,492.88	1,400	840
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通穂木町上五丁目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,793.71	1,330	838
ドリー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,489.86	515	313
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	3,061.89	2,000	1,380
ドリー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	2,439.17	1,470	967
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,969.25	1,720	1,143
ドリー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上九子山王町一丁目1406番地2 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,017.34	1,650	1,062
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	2,234.24	692	493
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,864.04	1,540	1,058
メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区太子堂二丁目37番2号	不動産	-	821	770
ドリー西荻窪	東京都杉並区西荻北四丁目5番16号	不動産	1,616.52	1,210	1,154
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区六浦三丁目9番1号	不動産	1,826.29	941	783
ドリー上杉	宮城県仙台市青葉区上杉六丁目2番53号	不動産	3,151.56	1,250	1,113
ドリー小田原	宮城県仙台市宮城野区小田原一丁目3番3号	不動産	2,452.14	633	588
チサンホテル広島	広島県広島市中区鞆町14番7号	不動産	4,275.59	1,880	1,999
ホスピタリティ施設合計			43,413.93	20,422	15,311
総 合 計			508,052.38	384,280	286,443

(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) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。
(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。
(注4) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費を含みます。）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5) 芝浦アイランドエタワーの「賃貸可能面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。また、「期末算定価額」については、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。
(注6) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学伸寮」から「ドリー京都二条」へ変更しています。

本投資法人が保有する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（2019年3月1日～2019年8月31日）				当期（2019年9月1日～2020年2月29日）			
	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) (%)
大川端賃貸棟	2	96.0	1,118	9.8	2	95.7	1,111	9.7
パークアクセス学芸大学	1	96.5	58	0.5	1	96.7	56	0.5
パークアクセス渋谷神南	1	94.7	86	0.8	1	97.9	88	0.8
パークアクセス青山骨董通り	1	100.0	51	0.4	1	100.0	52	0.5
パークアクセス神楽坂ステージ	1	100.0	48	0.4	1	94.9	48	0.4
パークアクセス白金台	1	96.8	152	1.3	1	99.0	154	1.4
パークアクセス文京ステージ	1	96.0	145	1.3	1	98.9	150	1.3
パークアクセス月島	1	96.4	33	0.3	1	100.0	33	0.3
パークアクセス大塚	1	98.6	55	0.5	1	98.6	55	0.5
パークアクセス南麻布	1	98.8	108	1.0	1	100.0	109	1.0
パークアクセス日本橋ステージ	1	99.7	244	2.1	1	99.6	245	2.1
パークアクセス浜松町	1	95.8	67	0.6	1	96.1	67	0.6
パークアクセス本郷の杜	1	100.0	95	0.8	1	97.6	96	0.8
パークアクセス溜池山王	1	98.9	86	0.8	1	99.0	87	0.8
パークアクセス六本木檜町公園	1	100.0	62	0.6	1	100.0	62	0.6
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	97.3	327	2.9	1	99.1	327	2.9
パークアクセス御徒町	1	100.0	37	0.3	1	94.5	38	0.3
パークキューブ本郷	1	96.6	59	0.5	1	96.8	61	0.5
パークキューブ神田	1	99.0	84	0.7	1	100.0	86	0.8
パークキューブ市ヶ谷	1	97.7	62	0.5	1	95.4	65	0.6
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	87	0.8	1	100.0	88	0.8
パークキューブ上野	1	99.0	74	0.7	1	100.0	73	0.6
パークアクセス目黒本町	1	91.3	47	0.4	1	98.3	49	0.4
パークアクセス新板橋	1	96.6	94	0.8	1	100.0	93	0.8
パークアクセス秋葉原	1	100.0	36	0.3	1	100.0	35	0.3
パークアクセス東陽町	1	98.6	124	1.1	1	99.3	123	1.1
パークアクセス滝野川	1	96.5	60	0.5	1	98.3	60	0.5
パークアクセス浅草橋	1	98.7	90	0.8	1	100.0	91	0.8
パークアクセス日本橋浜町	1	98.3	162	1.4	1	98.5	162	1.4
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.5	53	0.5	1	100.0	55	0.5
パークアクセス門前仲町	1	98.7	52	0.5	1	100.0	51	0.5
パークキューブ板橋本町	1	97.0	114	1.0	1	99.0	114	1.0
パークキューブ学芸大学	1	100.0	24	0.2	1	87.6	24	0.2
パークキューブ大井町	1	94.0	45	0.4	1	98.2	46	0.4
パークアクセス西ヶ原	1	90.8	33	0.3	1	100.0	33	0.3
パークアクセス錦糸町	1	98.5	59	0.5	1	98.5	58	0.5
パークアクセス辰巳ステージ	1	98.1	320	2.8	1	96.9	325	2.9
パークアクセス亀戸	1	98.2	92	0.8	1	99.3	92	0.8
パークアクセス方南町	1	96.5	27	0.2	1	100.0	28	0.3
パークアクセス板橋	1	100.0	57	0.5	1	100.0	58	0.5
パークアクセス押上	1	97.4	48	0.4	1	98.6	48	0.4
パークアクセス高田馬場	1	97.3	40	0.4	1	100.0	41	0.4
パークアクセス豊洲	1	97.0	593	5.2	1	99.8	596	5.2
パークアクセス八丁堀	1	100.0	66	0.6	1	100.0	67	0.6
パークアクセス板橋本町	1	97.1	40	0.4	1	97.3	39	0.3
パークアクセス住吉	1	98.6	43	0.4	1	98.6	42	0.4
パークキューブ四谷三丁目	1	99.3	104	0.9	1	98.6	106	0.9
パークキューブ八丁堀	1	99.2	155	1.4	1	100.0	156	1.4
パークアクセス蒲田壹番館	1	100.0	40	0.4	1	98.6	40	0.4
パークアクセス台東根岸	1	100.0	29	0.3	1	100.0	29	0.3
パークアクセス駒込	1	92.7	50	0.4	1	100.0	51	0.5

I. 資産運用報告

不動産等の名称	前期（2019年3月1日～2019年8月31日）				当期（2019年9月1日～2020年2月29日）			
	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) (%)
パークアクシス板橋本町式番館	1	98.0	75	0.7	1	100.0	75	0.7
芝浦アイランドエアタワー	3	97.4	485	4.3	3	98.0	487	4.3
パークキューブ東品川	1	99.2	227	2.0	1	96.8	225	2.0
パークキューブ笹塚	1	96.4	72	0.6	1	100.0	72	0.6
パークアクシス東十条	1	100.0	62	0.5	1	98.4	62	0.6
パークキューブ平和台	1	100.0	46	0.4	1	100.0	47	0.4
パークキューブ目黒タワー	1	96.8	348	3.1	1	97.9	355	3.1
パークキューブ日本橋水天宮	1	98.1	97	0.9	1	100.0	97	0.9
パークキューブ銀座イースト	1	100.0	80	0.7	1	97.2	80	0.7
パークキューブ茅場町	1	96.8	41	0.4	1	100.0	40	0.4
パークキューブ本所吾妻橋	1	100.0	46	0.4	1	97.6	46	0.4
パークアクシス清澄白河	1	97.4	26	0.2	1	100.0	26	0.2
パークアクシス浅草橋二丁目	1	100.0	40	0.4	1	100.0	40	0.4
パークアクシス西巣鴨	1	98.8	53	0.5	1	100.0	52	0.5
パークアクシス上野	1	100.0	50	0.4	1	97.9	52	0.5
パークアクシス秋葉原East	1	97.9	49	0.4	1	100.0	50	0.4
パークアクシス茅場町	1	98.9	65	0.6	1	100.0	64	0.6
パークアクシス錦糸町・親水公園	1	98.8	50	0.4	1	100.0	51	0.4
パークキューブ春日安藤坂	1	99.0	91	0.8	1	96.5	91	0.8
パークキューブ亀戸	1	99.0	100	0.9	1	99.4	101	0.9
パークアクシス新御徒町East	1	96.9	45	0.4	1	100.0	44	0.4
パークアクシス日本橋本町	1	100.0	54	0.5	1	98.3	51	0.5
パークキューブ西ヶ原ステージ	1	96.7	423	3.7	1	99.0	430	3.8
パークキューブ愛宕山タワー	1	96.3	254	2.2	1	96.0	253	2.2
パークアクシス芝浦	1	100.0	39	0.3	1	100.0	37	0.3
パークアクシス浅草・蔵前	1	100.0	38	0.3	1	96.6	38	0.3
パークアクシス蒲田ステーションゲート	1	98.4	131	1.2	1	98.4	129	1.1
パークアクシス錦糸町レジデンス	1	96.0	41	0.4	1	98.6	42	0.4
パークアクシス押上・隅田公園	1	97.1	38	0.3	1	98.4	38	0.3
パークアクシス馬込レジデンス	1	96.7	41	0.4	1	100.0	41	0.4
パークアクシス東上野	1	98.2	39	0.3	1	100.0	39	0.3
パークアクシス東高円寺	1	91.7	65	0.6	1	100.0	68	0.6
パークキューブ新板橋	1	98.7	51	0.5	1	97.4	48	0.4
パークキューブ西新宿	1	98.6	65	0.6	1	98.6	63	0.6
パークアクシス押上テラス	1	96.3	54	0.5	1	95.8	67	0.6
パークアクシス池上	1	93.5	24	0.2	1	100.0	35	0.3
パークキューブ京王八王子II	1	93.7	45	0.4	1	94.8	43	0.4
パークアクシス西船橋	1	97.7	36	0.3	1	98.5	35	0.3
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	96.3	55	0.5	1	100.0	55	0.5
パークアクシス千葉新町	1	95.7	73	0.6	1	99.2	72	0.6
パークアクシス千葉	1	97.9	42	0.4	1	95.7	41	0.4
パークキューブ北松戸	1	95.8	50	0.4	1	99.2	48	0.4
パークキューブ武蔵小杉	1	98.5	85	0.7	1	94.8	82	0.7
パークアクシス横浜反町公園	1	100.0	42	0.4	1	100.0	41	0.4
パークアクシス横浜山下町	1	100.0	57	0.5	1	100.0	56	0.5
パークアクシス名駅南	1	94.7	85	0.7	1	96.8	84	0.7
パークアクシス丸の内	1	96.8	61	0.5	1	93.5	58	0.5
パークアクシス六本松	1	98.9	48	0.4	1	100.0	48	0.4
パークアクシス博多駅南	1	98.3	63	0.6	1	100.0	63	0.6
パークアクシス中呉服町	1	98.2	38	0.3	1	99.1	36	0.3
パークアクシス白壁	1	90.6	64	0.6	1	95.2	63	0.6
パークアクシス仙台	1	99.0	123	1.1	1	100.0	121	1.1
パークアクシス博多美野島	1	98.2	45	0.4	1	100.0	44	0.4
パークアクシス高宮東	1	96.9	28	0.3	1	98.4	28	0.2

不動産等の名称	前期（2019年3月1日～2019年8月31日）				当期（2019年9月1日～2020年2月29日）			
	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) (%)
パークアクシス札幌植物園前	1	100.0	83	0.7	1	93.5	82	0.7
パークアクシス新さっぽろ	1	98.1	40	0.4	1	92.0	40	0.4
パークアクシス江坂広芝町（注5）	-	-	76	0.7	-	-	-	-
パークアクシスうつほ公園	1	95.4	102	0.9	1	96.2	95	0.8
パークキューブ北浜	1	96.9	70	0.6	1	98.5	69	0.6
パークアクシス金山WEST	1	93.4	62	0.5	1	96.6	60	0.5
賃貸住宅合計	4	97.5	10,865	95.1	4	98.1	10,815	94.9
ドームー芦屋	1	100.0	40	0.4	1	100.0	40	0.4
河合塾京都学仲寮（注6）	1	100.0	39	0.3	1	100.0	39	0.3
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.3	1	100.0	37	0.3
ドームー洛北	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.5	1	100.0	55	0.5
ドームー中板橋	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.4	1	100.0	45	0.4
ドームー武蔵小杉	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	23	0.2	1	100.0	23	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	-	17	0.1	1	-	17	0.1
ドームー西荻窪	1	100.0	30	0.3	1	100.0	30	0.3
グランダ金沢八景	1	100.0	(注7)	(注7)	1	100.0	(注7)	(注7)
ドームー上杉	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
ドームー小田原	1	100.0	24	0.2	1	100.0	24	0.2
チサンホテル広島	1	100.0	31	0.3	1	100.0	61	0.5
ホスピタリティ施設合計	5	100.0	556	4.9	5	100.0	586	5.1
総 合 計	9	97.7	11,421	100.0	9	98.3	11,401	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条に基づく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、「ホスピタリティ施設」の稼働率は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。
- (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。
- (注5) パークアクシス江坂広芝町は2019年8月8日付で売却済です。
- (注6) 2020年4月1日付で、物件名称を「河合塾京都学仲寮」から「ドームー京都二条」へ変更しています。
- (注7) グランダ金沢八景については、賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

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、2020年2月29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。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

2020年2月29日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の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 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	給湯設備更新工事	自 2020年 5月 至 2021年 2月	100	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	100	-	-
大川端賃貸棟 (パークサイドウィングス)	東京都中央区	専有部エアコン更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 3月	89	17	-
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事	自 2020年 3月 至 2020年 8月	80	-	-
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	外壁改修工事	自 2020年 5月 至 2020年 7月	40	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2020年 7月 至 2021年 2月	36	-	-

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600百万円であり、当期費用に区分された修繕費465百万円と合わせ1,065百万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 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	215
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	72
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	33
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事5件	自 2019年 9月 至 2020年 2月	33
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	外壁改修工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	30
ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	専有部エアコン更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	22
パークアクセス御徒町	東京都台東区	外壁改修工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	20
その他の資本的支出			自 2019年 9月 至 2020年 2月	171
合計				600

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24期 自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	第25期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	第26期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	第27期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	第28期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日
当期首積立金残高	2,697	3,018	3,148	-	-
当期積立額	584	370	-	-	-
当期積立金取崩額	263	239	3,148	-	-
次期繰越額	3,018	3,148	-	-	-

(注) 第26期より長期修繕計画のための金銭の積立ては行わないこととしました。

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27期	第28期
(a) 資産運用報酬	928,066	856,217
(b) 資産保管報酬	14,391	14,348
(c) 一般事務委託報酬	35,278	28,963
(d) 役員報酬	7,500	7,500
(e) 会計監査人報酬	12,720	12,480
(f) その他の費用	291,448	339,490
合計	1,289,405	1,259,000

(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27期は44,022千円あります。なお、第28期は該当事項がありません。

2. 借入状況

2020年2月29日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	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	用途	摘要
	借入先								
短期 借入金 (注1)	三井住友信託銀行株式会社	2020.2.28	1,000	1,000	0.09409%	2020.5.29	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	2019.11.29	1,000	1,000	0.09909%(注4)	2020.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.29	4,000	1,000	0.09409%(注5)	2020.11.30			
	小計		6,000	3,000					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2012.8.31	5,500	-	0.90500%	2020.2.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2014.5.28	3,000	3,000	0.65750%	2021.5.28			
		2014.11.28	2,000	2,000	0.51375%	2021.11.30			
		2016.7.29	1,500	1,500	0.20409%(注4)	2029.7.31			
		2018.8.13	2,000	2,000	0.19950%	2022.8.15			
		2018.9.28	2,000	2,000	0.20700%	2022.9.30			
		2019.5.31	2,000	2,000	0.16000%	2023.5.31			
		2020.2.28	-	4,500	0.18000%	2024.2.29			
		2020.2.28	-	1,000	0.26000%	2026.2.27			
		2014.9.30	2,000	2,000	0.44625%	2020.9.30			
		2017.8.14	1,500	1,500	0.11909%(注4)	2023.8.31			
		2017.8.14	1,000	1,000	0.15909%(注4)	2027.8.31			
	日本生命保険相互会社	2013.11.29	2,000	2,000	0.93375%	2022.11.30			
		2014.5.30	3,000	3,000	0.98750%	2024.5.31			
		2014.11.28	1,000	1,000	0.51375%	2021.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2013.4.11	3,000	3,000	1.05400%	2023.4.11			
		2013.8.6	2,500	2,500	1.32900%	2024.2.6			
		2013.8.6	2,500	2,500	1.39800%	2024.8.6			
		2014.4.1	2,500	2,500	1.17750%	2025.4.1			
		2016.6.30	2,000	2,000	0.18248%	2027.12.30			
		2017.10.18	4,000	4,000	0.54779%	2029.4.18			
	株式会社八十二銀行	2019.4.19	3,000	3,000	0.64293%	2030.10.21			
		2014.4.11	1,000	1,000	0.63900%	2021.4.9			
		2017.9.14	1,000	1,000	0.23550%	2024.9.17			
		2019.5.31	1,500	1,500	0.29000%	2026.5.29			
		2012.12.14	2,000	2,000	0.72250%	2020.6.15			
		2013.11.29	2,000	2,000	0.82500%	2021.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2017.8.31	1,000	1,000	0.10630%	2020.8.31			
		2017.8.31	1,000	1,000	0.11988%	2021.2.26			
		2017.11.30	1,000	1,000	0.18561%	2022.5.31			
		2017.11.30	1,000	1,000	0.21561%	2023.5.31			
		2018.9.28	2,000	2,000	0.42456%	2027.3.31			
		2015.7.31	2,000	2,000	0.55000%	2023.7.31			
	株式会社中国銀行	2016.5.31	2,000	2,000	0.21880%	2026.5.29			
		2019.5.31	1,000	1,000	0.22000%	2024.11.29			
		2013.7.19	1,000	1,000	1.22500%	2023.1.19			
	株式会社新生銀行	2014.5.28	1,000	1,000	0.65750%	2021.5.28			
		2014.5.28	1,000	1,000	0.99250%	2024.5.28			
		2017.1.31	2,000	2,000	0.38880%	2027.1.29			
	信金中央金庫	2017.7.31	3,000	3,000	0.30950%	2025.7.31			
		2019.1.31	2,000	2,000	0.12930%	2025.1.31			
		2019.1.31	2,000	2,000	0.26930%	2028.1.31			
2019.6.28		3,000	3,000	0.38178%	2028.12.29				

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末 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
長期 借入金	株式会社福岡銀行	2013.7.8	1,000	-	0.82687%	2020.1.8	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2013.10.28	2,500	2,500	0.59437%	2020.4.28			
		2017.2.20	2,000	2,000	0.43500%	2027.2.26			
		2018.4.27	2,000	2,000	0.33500%	2026.4.30			
		2020.1.8	-	1,000	0.65000%	2032.1.8			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013.3.15	2,000	2,000	0.67000%	2020.3.16			
		2013.3.15	4,000	4,000	0.72750%	2020.9.15			
		2013.8.23	1,000	1,000	0.96250%	2021.8.23			
		2014.3.7	3,000	3,000	0.79375%	2022.3.7			
		2014.3.7	3,000	3,000	0.85500%	2022.9.7			
		2014.5.30	3,000	3,000	0.76500%	2022.5.31			
		2014.10.1	2,000	2,000	0.53250%	2021.10.1			
		2014.10.1	3,000	3,000	0.62125%	2022.10.3			
		2017.4.25	3,000	3,000	0.54500%	2029.4.27			
		2013.11.29	3,000	3,000	0.69500%	2020.11.30			
	農林中央金庫	2014.12.30	2,000	2,000	0.43250%	2021.12.30			
		2019.6.14	1,000	1,000	0.27000%	2025.12.30			
		2019.10.31	-	2,000	0.37000%	2028.4.28			
	株式会社りそな銀行	2012.12.14	3,000	-	0.62625%	2019.12.16			
	みずほ信託銀行株式会社	2013.6.14	1,000	1,000	1.04000%	2021.6.14			
		2013.6.14	1,000	1,000	1.15750%	2022.6.14			
		2013.8.23	1,000	1,000	1.02438%	2022.2.23			
		2013.8.23	1,000	1,000	1.08625%	2022.8.23			
		2018.3.29	1,500	1,500	0.38380%	2028.3.29			
	株式会社山口銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.42000%	2029.2.28			
		2013.6.14	1,000	1,000	1.26000%	2023.6.14			
		2013.7.19	1,000	1,000	1.28125%	2023.7.19			
		2014.5.30	1,000	1,000	0.98750%	2024.5.31			
		2017.4.27	1,000	1,000	0.55500%	2029.4.27			
	株式会社第四銀行	2013.10.28	2,000	2,000	0.59437%	2020.4.28			
		2014.12.30	1,000	1,000	0.40062%	2021.6.30			
		2016.7.29	1,000	1,000	0.09000%	2021.7.30			
	大樹生命保険株式会社	2014.3.28	1,000	1,000	1.04375%	2024.3.28			
	株式会社足利銀行	2019.6.28	2,000	2,000	0.27000%	2025.12.30			
	大同生命保険株式会社	2014.6.30	1,000	1,000	0.57875%	2021.6.30			
	太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	2,000	0.64750%	2024.12.30			
	株式会社伊予銀行	2016.9.30	1,000	1,000	0.09000%	2022.3.31			
	株式会社山梨中央銀行	2018.6.29	1,000	1,000	0.31630%	2026.6.30			
		2019.12.16	-	1,000	0.45000%	2029.12.17			
		2019.12.16	-	1,000	0.65000%	2031.12.16			
株式会社七十七銀行	2018.6.29	1,000	1,000	0.40500%	2028.6.30				
株式会社千葉銀行	2018.9.3	1,000	1,000	0.32250%	2025.9.3				
住友生命保険相互会社	2018.9.3	1,000	1,000	0.66000%	2030.9.3				
	2019.4.26	1,000	1,000	0.68000%	2032.4.30				
三井住友海上火災保険株式会社	2019.10.31	-	1,000	0.29000%	2026.10.30				
小 計			148,500	150,500					
合 計			154,500	153,500					

(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6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2020年2月28日から2020年3月30日まで適用されるものです。

(注5) 当該借入の利率は2020年2月28日から2020年5月28日まで適用されるものです。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

I. 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	750,438	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	750,438	100.0
建物管理委託費等	384,627	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	379,709	98.7
		三井不動産リアルティ株式会社	4,918	1.3
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	149,948	レジデントファースト株式会社	14,134	9.4
		三井不動産リアルティ東北株式会社	380	0.3
		三井不動産リアルティ株式会社	380	0.3
		三井不動産リアルティ九州株式会社	144	0.1
三井不動産リアルティ札幌株式会社	69	0.0		

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

三井不動産ファシリティーズ株式会社	11,375千円（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	5,142千円（修繕費等の合計額）
三井デザインテック株式会社	1,507千円（修繕費等の合計額）

(注) 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。

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。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

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
2019年9月18日	会計に関する一般事務の委託	税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、2019年10月1日付で税理士法人平成会計社との会計事務等に関する業務委託契約を解約することとし、同日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社との会計事務等に関する業務委託契約を締結することとしました。

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) (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,618,289	10,727,303
信託現金及び信託預金	2,084,630	2,014,282
営業未収入金	1,088	6,444
PM会社営業未収入金	1,404,972	1,476,172
前払費用	81,237	81,792
未取消費税等	-	12,591
その他	780	521
流動資産合計	14,190,999	14,319,108
固定資産		
有形固定資産		
建物	94,287,302	94,487,826
減価償却累計額	△24,938,700	△26,273,305
建物 (純額)	69,348,602	68,214,520
構築物	1,675,129	1,676,388
減価償却累計額	△933,864	△970,812
構築物 (純額)	741,264	705,575
機械及び装置	2,082,996	2,175,585
減価償却累計額	△1,531,171	△1,597,818
機械及び装置 (純額)	551,824	577,766
工具、器具及び備品	1,149,201	1,187,344
減価償却累計額	△971,261	△988,344
工具、器具及び備品 (純額)	177,940	198,999
土地	132,998,094	133,007,911
建設仮勘定	2,024	1,166
信託建物	36,742,071	37,058,387
減価償却累計額	△11,048,692	△11,552,276
信託建物 (純額)	25,693,378	25,506,110
信託構築物	1,125,405	1,127,868
減価償却累計額	△447,840	△466,634
信託構築物 (純額)	677,564	661,234
信託機械及び装置	578,619	584,275
減価償却累計額	△492,285	△501,235
信託機械及び装置 (純額)	86,334	83,039
信託工具、器具及び備品	448,536	461,166
減価償却累計額	△362,476	△373,165
信託工具、器具及び備品 (純額)	86,060	88,001
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	6,441	25,266
有形固定資産合計	287,153,933	285,853,995
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	408	379
無形固定資産合計	616,263	616,234
投資その他の資産		
長期前払費用	63,509	45,659
差入敷金及び保証金	546,105	546,105
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	140,535	143,755
投資その他の資産合計	1,171,885	1,157,255
固定資産合計	288,942,081	287,627,485
資産合計	303,133,081	301,946,593

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,413,471	1,490,825
短期借入金	6,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,500,000
未払費用	227,870	222,289
未払法人税等	885	804
未払消費税等	67,642	-
前受金	1,811,442	1,846,571
その他	5,203	5,710
流動負債合計	28,526,515	26,066,201
固定負債		
長期借入金	129,500,000	131,000,000
預り敷金及び保証金	2,895,371	2,876,758
信託預り敷金及び保証金	832,471	822,253
固定負債合計	133,227,842	134,699,011
負債合計	161,754,358	160,765,213
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	151,000	712,000
任意積立金合計	151,000	712,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,624,099	4,865,756
剰余金合計	5,775,099	5,577,756
投資主資本合計	141,378,722	141,181,380
純資産合計	※2 141,378,722	141,181,380
負債純資産合計	303,133,081	301,946,593

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)	当 期
		(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	10,877,200	10,934,419
その他貸貸事業収入	※1	544,469	467,467
不動産等売却益	※2	939,877	-
営業収益合計		12,361,546	11,401,886
営業費用			
貸貸事業費用	※1	4,988,047	4,835,109
資産運用報酬		928,066	856,217
役員報酬		7,500	7,500
会計監査人報酬		12,720	12,480
資産保管手数料		14,391	14,348
一般事務委託手数料		35,278	28,963
その他営業費用		291,448	339,490
営業費用合計		6,277,452	6,094,109
営業利益		6,084,094	5,307,777
営業外収益			
受取利息		40	59
受取保険金		6,061	20,491
未払分配金戻入		493	414
その他		6	581
営業外収益合計		6,602	21,546
営業外費用			
支払利息		456,649	454,796
その他		9,353	8,282
営業外費用合計		466,002	463,079
経常利益		5,624,693	4,866,245
税引前当期純利益		5,624,693	4,866,245
法人税、住民税及び事業税		892	813
法人税等調整額		3	3
法人税等合計		895	817
当期純利益		5,623,798	4,865,428
前期繰越利益		301	328
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,624,099	4,865,756

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019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	125,000	125,000	4,729,071	4,854,071	140,457,695	140,457,695
当期変動額							
圧縮積立金の積立		26,000	26,000	△26,000	-	-	-
剰余金の配当				△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770
当期純利益				5,623,798	5,623,798	5,623,798	5,623,798
当期変動額合計	-	26,000	26,000	895,027	921,027	921,027	921,027
当期末残高	135,603,623	151,000	151,000	5,624,099	5,775,099	141,378,722	141,378,722

当期 (自 2019年9月1日 至 2020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	151,000	151,000	5,624,099	5,775,099	141,378,722	141,378,722
当期変動額							
圧縮積立金の積立		561,000	561,000	△561,000	-	-	-
剰余金の配当				△5,062,770	△5,062,770	△5,062,770	△5,062,770
当期純利益				4,865,428	4,865,428	4,865,428	4,865,428
当期変動額合計	-	561,000	561,000	△758,342	△197,342	△197,342	△197,342
当期末残高	135,603,623	712,000	712,000	4,865,756	5,577,756	141,181,380	141,181,380

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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 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 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。) 同左 ②無形固定資産 同左
2. 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12,905千円です。	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。
3. 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
4. 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) (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
1 本投資法人は、取引銀行の3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	15,000,000千円 - 15,000,000千円	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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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)	10,397,742	10,462,146
(賃料等)	479,457	472,273
(施設使用料)	10,877,200	10,934,419
計		
その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入)	423,713	359,650
(雑収益)	120,755	107,816
計	544,469	467,467
不動産賃貸事業収益合計	11,421,669	11,401,886
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用 (物件管理委託費)	1,187,778	1,174,484
(修繕費)	513,326	465,367
(公租公課)	608,839	603,660
(信託報酬)	10,064	10,029
(水道光熱費)	117,310	115,688
(保険料)	18,224	17,976
(減価償却費)	2,020,971	1,998,091
(テナント募集関係費)	179,998	149,948
(その他賃貸事業費用)	331,533	299,863
不動産賃貸事業費用合計	4,988,047	4,835,109
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,433,622	6,566,777
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)		-
パークアクセス江坂広芝町		
不動産等売却収入	3,089,000	
不動産等売却原価	2,086,543	
その他売却費用	62,578	
不動産売却益	939,877	

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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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) (2019年8月31日)	当 期 (2020年2月29日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の原因別内訳 (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 13	未払事業税損金不算入額 10
繰延税金資産合計 13	繰延税金資産合計 10
(繰延税金資産の純額) 13	(繰延税金資産の純額) 10
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 31.51%	法定実効税率 31.51%
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △28.36%	支払配当の損金算入額 △31.50%
その他 △3.13%	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%

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31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、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	10,618,289	10,618,289	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,084,630	2,084,630	-
資 産 計	12,702,920	12,702,920	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,078,646	78,646
(3) 長期借入金	129,500,000	132,433,273	2,933,273
負 債 計	154,500,000	157,511,920	3,011,920

(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	2,895,371
信託預り敷金及び保証金	832,471

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	10,618,289	-	-
信託現金及び信託預金	2,084,630	-	-
合 計	12,702,920	-	-

	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	6,000,000	-	-
長期借入金	19,000,000	20,000,000	22,000,000
合計	25,000,000	20,000,000	22,000,000

	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	22,500,000	11,000,000	54,000,000
合計	22,500,000	11,000,000	54,000,000

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	10,727,303	10,727,303	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,014,282	2,014,282	-
資 産 計	12,741,586	12,741,586	-
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,575,142	75,142
(3) 長期借入金	131,000,000	133,772,181	2,772,181
負 債 計	153,500,000	156,347,324	2,847,324

(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	2,876,758
信託預り敷金及び保証金	822,253

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	10,727,303	-	-
信託現金及び信託預金	2,014,282	-	-
合計	12,741,586	-	-

	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	3,000,000	-	-
長期借入金	19,500,000	20,000,000	23,000,000
合計	22,500,000	20,000,000	23,000,000

	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	18,500,000	14,500,000	55,000,000
合計	18,500,000	14,500,000	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 2019年3月1日 至 2019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	
285,482,169	2,279,151	287,761,321	372,352,000

(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 (5,997,518千円) によるものであり、主な減少はパークアクシス江坂広芝町の売却 (2,086,543千円)、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 2019年9月1日 至 2020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	
287,761,321	△1,317,903	286,443,417	384,280,000

(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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019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	6,000	-	-
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%	不動産等の取得	2,695,500	-	-
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	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	758,140	-	-
				建物管理委託費等	381,852	営業未払金	3,574
				賃貸収入等 (注1)	10,831,922	PM会社営業未収入金	1,401,397
						営業未払金	1,105
前受金	1,725,711						
預り敷金及び保証金	2,333,972						
信託預り敷金及び保証金	832,471						
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	-	不動産等売買媒介手数料	118,240	-	-
				建物管理委託費等	4,936	営業未払金	967
				テナント募集関係費	2,916	-	-
				賃貸収入等 (注1)	13,354	営業未収入金	1,088
前受金	1,293						
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	12,522	営業未払金	160
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	1,016	営業未払金	187
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	408	営業未払金	308
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	107	-	-
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	5,911	営業未払金	463
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	3,846	営業未払金	257
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	1,202	-	-
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	1,078	営業未払金	3
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	8,711	-	-
				支払利息	6,876	未払費用	3,839
				-	-	短期借入金	1,000,000
				-	-	長期借入金	4,500,000
一般事務委託報酬等	9,906	営業未払金	519				
未払費用	2,142						

(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 2019年9月1日 至 2020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	1,000	-	-
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	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	750,438	-	-
				建物管理委託費等	379,709	営業未払金	3,651
				賃貸収入等(注1)	10,781,876	営業未収入金	3,529
						PM会社営業未収入金	1,472,679
						前受金	1,760,726
預り敷金及び保証金	2,315,359						
信託預り敷金及び保証金	822,253	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	4,918	営業未払金	981
				テナント募集関係費	380	-	-
				賃貸収入等(注1)	12,951	営業未収入金	1,129
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	2,506
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	14,134	営業未払金	2,048
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	380	営業未払金	190
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	144	-	-
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	69	-	-
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	11,375	営業未払金	1,163
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	5,142	営業未払金	833
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	1,507	-	-
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	7,881	-	-
				支払利息	6,659	未払費用	3,764
				-	-	短期借入金	1,000,000
				-	-	長期借入金	4,500,000
				一般事務委託報酬等	8,853	営業未払金	511
				未払費用	2,119		

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)		当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	
1口当たり純資産額	291,790円	1口当たり純資産額	291,382円
1口当たり当期純利益	11,606円	1口当たり当期純利益	10,041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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益(千円)	5,623,798	4,865,428
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)	5,623,798	4,865,428
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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
I 当期末処分利益	5,624,099,345	4,865,756,996
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,062,770,378 (10,449)	4,865,569,924 (10,042)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	561,000,000	-
IV 次期繰越利益	328,967	187,072

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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である5,062,770,378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4,865,569,924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

2020年4月15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 公認会計士
業務執行社員

伊藤 浩之 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

田澤 治郎 

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2019年9月1日から2020年2月29日までの第28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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）	（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,624,693	4,866,245
減価償却費	2,021,000	1,998,120
受取利息	△40	△59
未払分配金戻入	△493	△414
支払利息	456,649	454,796
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,225	△5,356
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	38,337	△71,200
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△12,591
未払消費税等の増減額（△は減少）	37,308	△67,642
営業未払金の増減額（△は減少）	259,937	77,354
前受金の増減額（△は減少）	4,598	35,129
前払費用の増減額（△は増加）	445	△555
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,821	17,849
有形固定資産の売却による減少額	2,086,549	-
その他	6,656	1,526
小計	10,555,689	7,293,203
利息の受取額	40	59
利息の支払額	△450,900	△460,306
法人税等の支払額	△957	△895
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,103,872	6,832,061
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	△5,973,940	△342,078
信託有形固定資産の取得による支出	△219,504	△356,116
預り敷金及び保証金の返還による支出	△301,648	△214,419
預り敷金及び保証金の受入による収入	344,113	195,801
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△77,894	△58,377
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,891	48,159
その他	△3,230	△3,223
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,170,211	△730,255
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	50,000,000	13,000,000
短期借入金の返済による支出	△52,000,000	△16,000,000
長期借入れによる収入	15,500,000	11,500,000
長期借入金の返済による支出	△8,500,000	△9,500,000
分配金の支払額	△4,702,157	△5,063,140
財務活動によるキャッシュ・フロー	297,842	△6,063,140
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,231,503	38,665
現金及び現金同等物の期首残高	8,471,416	12,702,920
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	12,702,920	12,741,586

（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）

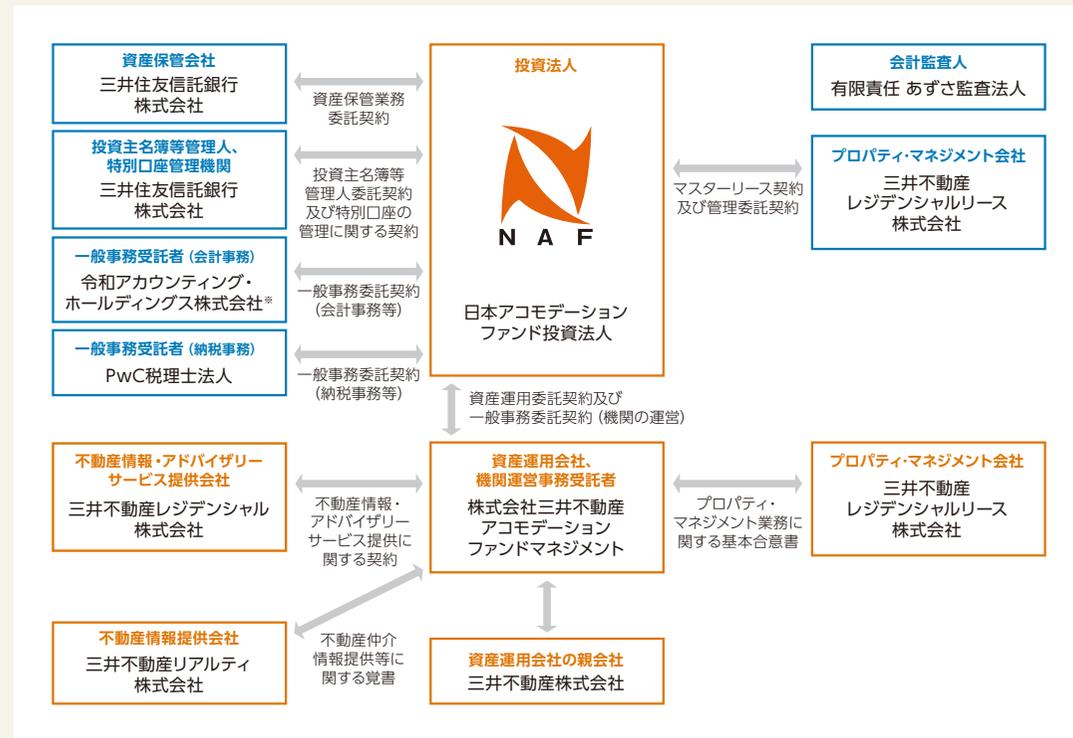
項目	期別	前 期	当 期
		（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）	（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

※1	前 期	当 期
	（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）	（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）
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		
	(2019年8月31日)	(2020年2月29日)
現金及び預金	10,618,289千円	現金及び預金 10,727,303千円
信託現金及び信託預金	2,084,630千円	信託現金及び信託預金 2,014,282千円
現金及び現金同等物	<u>12,702,920千円</u>	現金及び現金同等物 <u>12,741,586千円</u>

投資法人の概要

投資法人仕組図 (2020年2月29日時点)



※ 税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、本投資法人は2019年10月1日付で税理士法人平成会計社との会計事務等に関する業務委託契約を合意解約し、同日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社と会計事務等に関する業務委託契約を締結しています。

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。

三井不動産株式会社の100%子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式会

社とは、「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約」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式会社とは、「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式会社とは、「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、賃貸住宅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

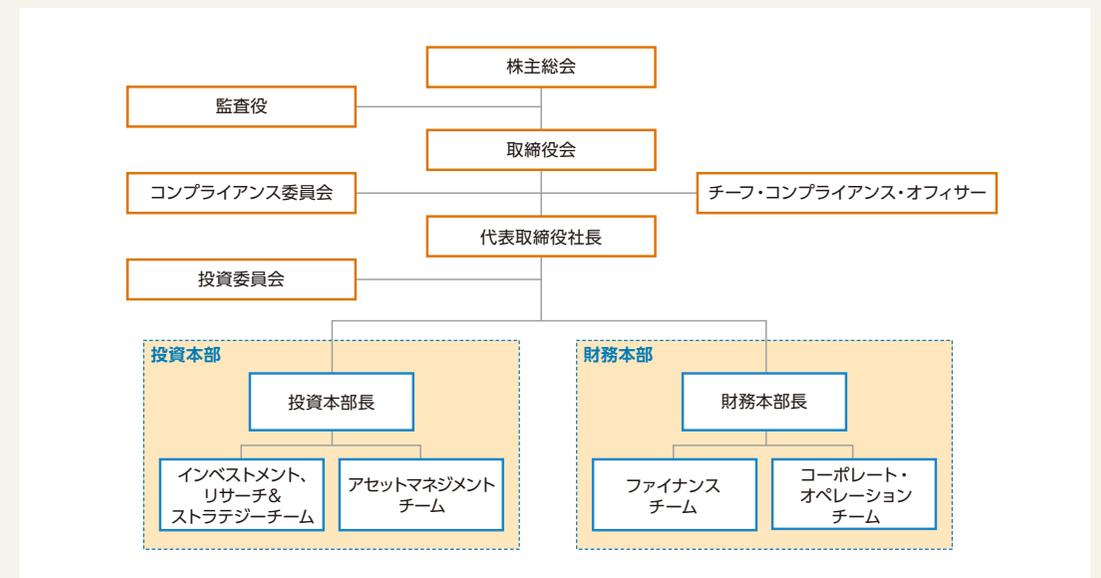
資産運用会社の概要 (2020年2月29日時点)

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	2005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

2005年1月4日	会社設立
2005年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事 (4)第84215号
2005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)
2005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
2005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
2005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
2006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
2007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

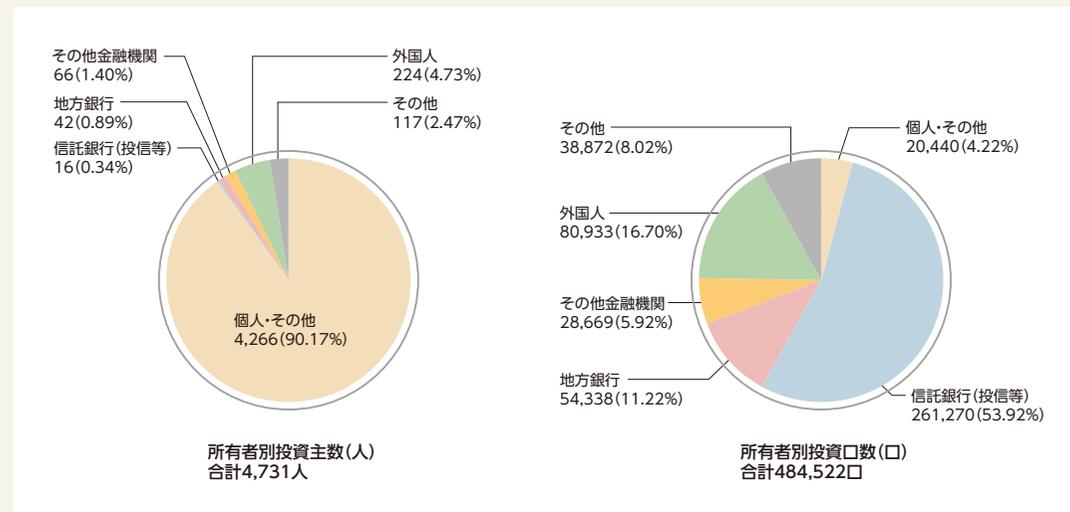


投資主インフォメーション

投資口価格推移



投資主構成分布図(2020年2月29日時点)



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) 0120-782-031(フリーダイヤル) ※受付時間:土・日・祝日を除く9:00~17:00 (ウェブサイト) https://www.smtb.jp/personal/agency/

■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ウェブサイトにて24時間受付しています。

・ウェブサイトからのご請求：<https://www.smtb.jp/personal/agency/>