

日本アコモデーションファンド投資法人

第 14 期 決算説明会

平成25年2月期:平成24年9月1日～平成25年2月28日

2013年4月18日

 日本アコモデーションファンド投資法人

 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント





目次



第14期 決算概況 2

トピックス(第14期)	3
トピックス(第15期)	4
第14期決算ハイライト	5
第15期・第16期 業績予想	6
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	7
稼働率の推移	8
「賃貸住宅」の入替え・更新時の賃料動向と更新率	9
「賃貸住宅」の賃料単価の推移	10
トピックス(経年優化に対する取り組み)	11
財務の状況(平成25年2月末時点)	13
投資主の状況	14
投資口価格推移	15
運用状況等の推移	16
決算概要① 第14期 損益計算書	17
決算概要② 第14期 貸借対照表	18
決算概要③ 第15期・第16期 業績予想の詳細	19

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針 20

特徴と戦略①～③	21
取得方針	24

Appendices: (1)ポートフォリオの状況 25

ポートフォリオマップ	26
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①～②	27
「賃貸住宅」の入居者分析	29
ポートフォリオ概要	30
「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳	32
物件別稼働率推移	34
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	36
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	37

Appendices: (2)事業環境 38

「賃貸住宅」の事業環境①(需要)	39
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料・稼働率)	40
「賃貸住宅」の事業環境③(供給)	41
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①～②	42
「その他アコモデーション資産」の事業環境	44

Appendices: (3)財務データの詳細 45

有利子負債の概要	46
各物件の収支状況①～⑩	48
各物件の鑑定評価	58

Appendices: (4)投資法人、資産運用会社の概要 60

投資法人の仕組み	61
コンプライアンスへの取り組み	62
資産運用会社の概要	63
注意事項	64

第14期 決算概況



賃貸住宅2物件および匿名組合出資持分を新規取得

外部パイプラインからの取得

■パークキューブ平和台



所在地	東京都練馬区
取得価格	1,204百万円
賃貸可能面積	2,656.00㎡
賃貸可能戸数	34戸
竣工日	2007年6月29日
取得先	合同会社トウキョウ・ゴールド
取得日	2012年10月29日
NOI利回り [※]	5.7%

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)/(取得価格)



■パークキューブ目黒タワー



所在地	東京都目黒区
取得価格	9,000百万円
賃貸可能面積	12,367.62㎡
賃貸可能戸数	住宅193戸、店舗等1戸
竣工日	2008年2月18日
取得先	東京建物株式会社他1社
取得日	2012年12月14日
NOI利回り [※]	5.4%

物件取得手法の多様化

■匿名組合出資の概要

- 取得資産の名称 : 合同会社ABF1 匿名組合出資持分
- 出資金額 : 150百万円
(匿名組合出資総額の9.1%)
- 出資持分取得日 : 2012年9月26日
- 信託対象不動産 : アイリス日本橋水天宮
アイリス銀座イースト

優先交渉権を行使し、第15期の公募増資に伴い2013年3月1日に上記物件を取得済

※ 本投資法人にて上記物件を取得後、物件名称をそれぞれ「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」に変更しています。



公募増資を実施

■増資概要

	口数	発行価額総額 (百万円)	払込日
増資前	194,711	103,235	—
一般募集分 発行価額 623,652円/口	34,000	21,204	2013.3.1
第三者割当分 発行価額 623,652円/口	2,000	1,247	2013.3.26
合計	36,000	22,451	—
増資後	230,711	125,686	—

LTVは低減

増資前 **54.7%** (第14期末実績) → 増資後 **50%弱** (平成25年4月1日時点概算)

取得余力の確保

LTV55%までの借入余力
約300億円
(平成25年4月1日時点概算)

賃貸住宅12物件を新規取得

■第15期取得物件(東京23区、シングル・コンパクトタイプ中心)

No.	エリア	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)*1	NOI利回り (%)*2	賃貸可能戸数 (戸)	取得先
1	東京23区	パークキューブ日本橋水天宮	2013.3.1	2,711	2,840	5.4	77	合同会社ABF1
2		パークキューブ銀座イースト		2,269	2,350	5.3	77	
3		パークキューブ茅場町		1,105	1,160	5.3	住宅27、店舗等1	取得先の意向により非開示
4		パークキューブ本所吾妻橋		1,252	1,270	5.4	45	
5		パークアクセス清澄白河		696	719	5.6	36	
6		パークアクセス浅草橋二丁目		1,079	1,080	5.4	48	
7		パークアクセス西巢鴨		1,439	1,440	5.4	56	
8		パークアクセス上野		1,389	1,390	5.4	59	
9		パークアクセス秋葉原East		1,369	1,370	5.4	58	
10		パークアクセス茅場町		1,809	1,810	5.3	72	
11	その他東京圏	パークアクセス錦糸町・親水公園	2013.4.1	1,369	1,370	5.4	60	三井不動産株式会社
12	パークアクセス横浜反町公園	2013.3.1	1,119	1,120	5.7	63		
合計				17,606	17,919	5.4	住宅678、店舗等1	

※1 鑑定評価額の価格時点は平成24年11月30日です。
 ※2 (取得時鑑定評価書記載の運営純収益)/(取得価格)



パークキューブ日本橋水天宮



パークアクセス西巢鴨



パークアクセス茅場町



第14期決算ハイライト



	第13期 (平成24年8月)	第14期 (平成25年2月)	第13期比増減	
運用日数	184 日	181 日	▲3 日	
営業収益	8,103 百万円	8,082 百万円	▲21 百万円	
営業利益	3,634 百万円	3,655 百万円	+21 百万円	
当期純利益	2,855 百万円	2,899 百万円	+43 百万円	
内部留保繰入	70 百万円	-	▲70 百万円	
分配金総額	2,785 百万円	2,899 百万円	+113 百万円	
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	14,306 円 (194,711 口)	14,890 円 (194,711 口)	+584 円 (-)	
総資産額	237,854 百万円	245,982 百万円	+8,128 百万円	
純資産額	106,090 百万円	106,204 百万円	+113 百万円	
運用資産	取得価格 ^{※1}	231,936 百万円	242,140 百万円	+10,204 百万円
	物件数	88 物件	90 物件	+2 物件
	総戸数 (店舗等含む)	9,281 戸	9,509 戸	+228 戸
期末稼働率	95.8 %	96.4 %	+0.6 ポイント	
期末LTV ^{※2}	53.2 %	54.7 %	+1.5 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

【参考:業績予想との差異】

	平成24年11月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	8,060 百万円	8,082 百万円	+21 百万円
当期純利益	2,852 百万円	2,899 百万円	+46 百万円
1口当たり分配金	14,650 円	14,890 円	+240 円

主な増減要因

■営業収益	
賃貸事業収入	
14期取得物件	+153百万円
13期取得物件通期稼働	+11百万円
既存物件	▲91百万円
13期売却物件	▲12百万円
不動産等売却益減	▲85百万円
■営業費用	
賃貸事業費用	
賃貸諸費用	▲89百万円
減価償却費	+28百万円

■営業収益	
賃貸事業収入	
既存物件	+23百万円
■営業費用	
減価償却費	▲3百万円
■営業外損益	
営業外損益	+22百万円



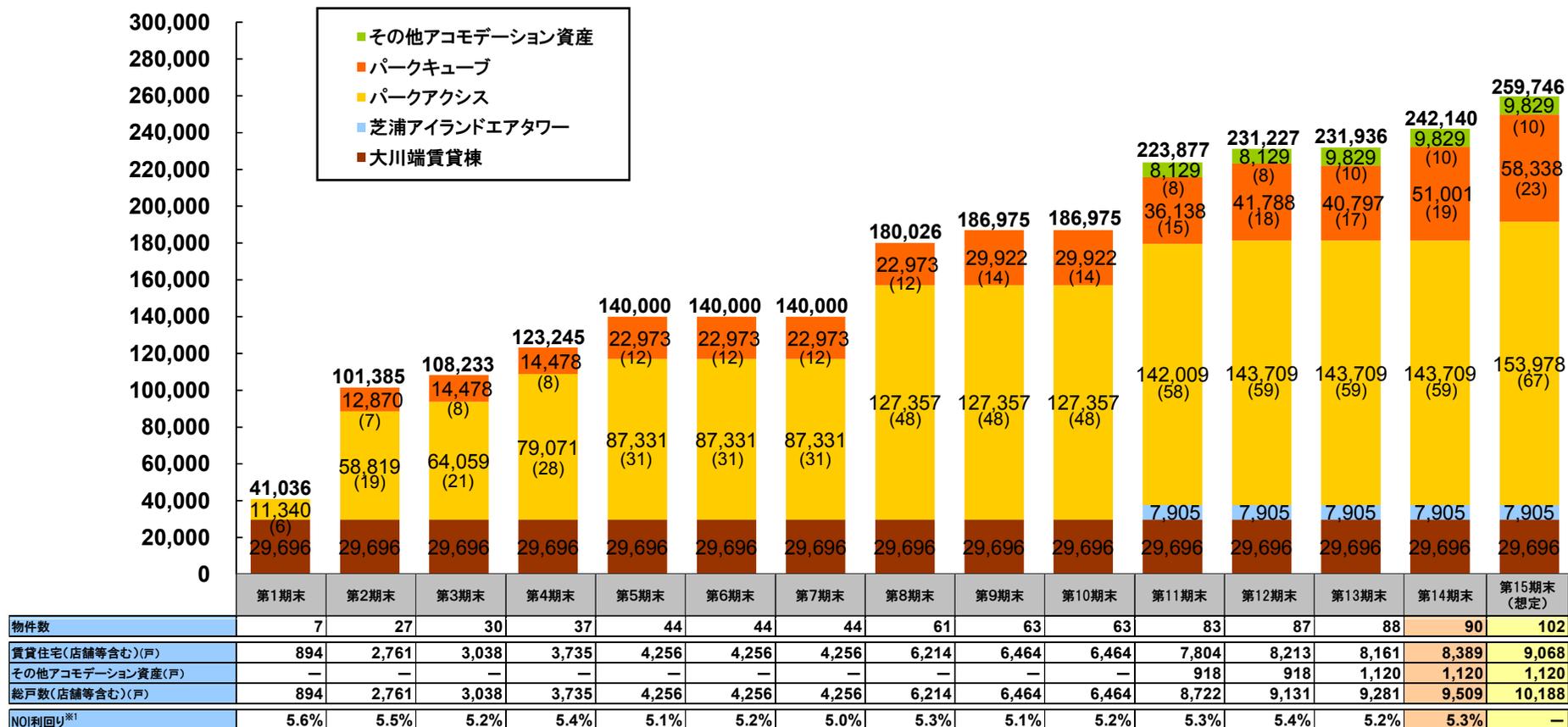
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



着実な物件取得を継続

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)

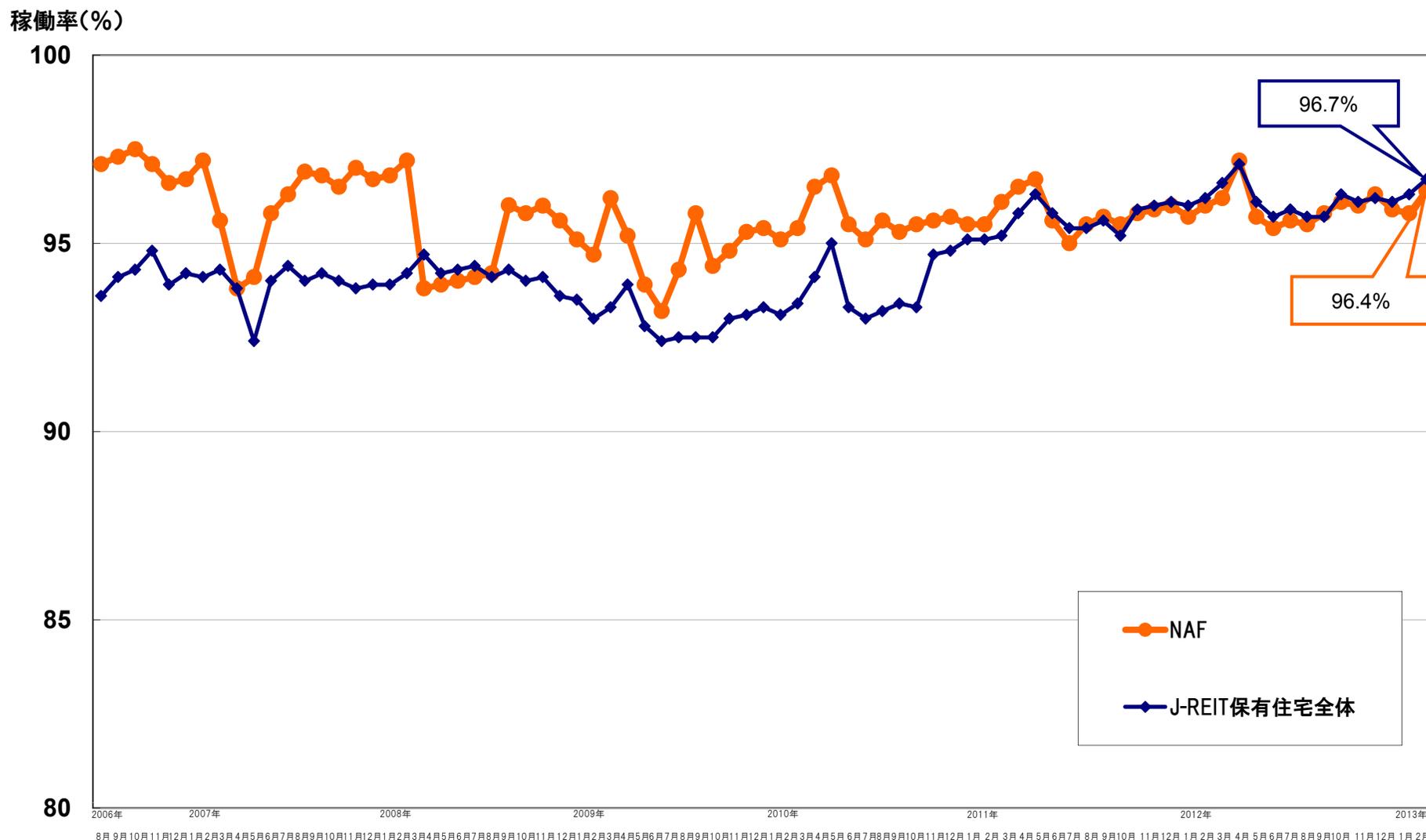


※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

※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上場以来、安定的に推移



出所: 投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」



「賃貸住宅」の入替え・更新時の賃料動向と更新率



入替え時賃料の変動率は7期連続で改善、更新率は過去最高の水準

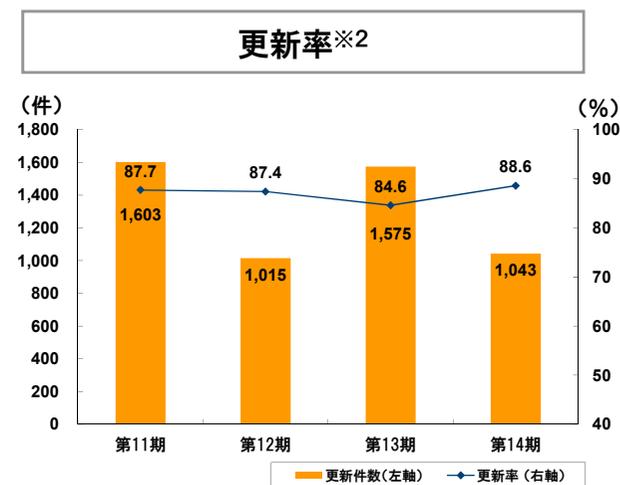
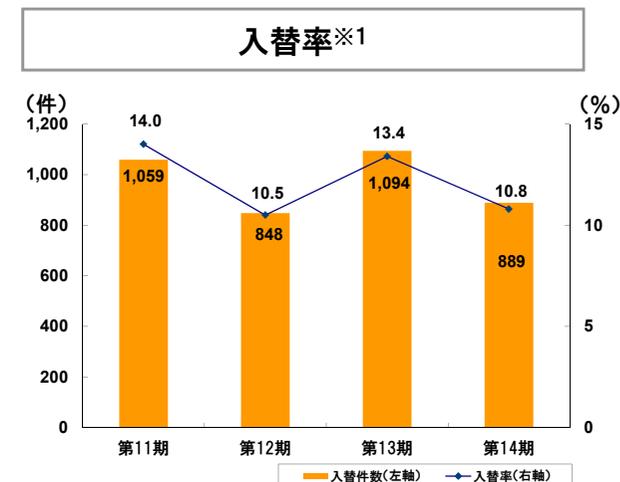
入替え	第11期	第12期	第13期	第14期
対象戸数	1,059 戸	848 戸	1,094 戸	889 戸
月額賃料増減合計	▲ 5,916 千円	▲ 4,655 千円	▲ 4,470 千円	▲ 2,397 千円
賃料上昇	1,870 千円 (340 戸)	1,712 千円 (291 戸)	2,170 千円 (402 戸)	2,351 千円 (364 戸)
賃料下落	▲ 7,786 千円 (635 戸)	▲ 6,368 千円 (471 戸)	▲ 6,641 千円 (573 戸)	▲ 4,749 千円 (434 戸)
入替え前テナント月額賃料総額	156,667 千円	131,603 千円	157,918 千円	134,824 千円
変動率	▲ 3.8 %	▲ 3.5 %	▲ 2.8 %	▲ 1.8 %

更新	第11期	第12期	第13期	第14期
対象戸数	1,603 戸	1,015 戸	1,575 戸	1,043 戸
月額賃料増減合計	▲ 1,231 千円	▲ 915 千円	▲ 858 千円	▲ 971 千円
	上昇0戸 下落102戸	上昇0戸 下落74戸	上昇1戸 下落73戸	上昇0戸 下落61戸
更新前テナント月額賃料総額	225,907 千円	154,375 千円	215,287 千円	151,516 千円
変動率	▲ 0.5 %	▲ 0.6 %	▲ 0.4 %	▲ 0.6 %

更新を含めた全体	第11期	第12期	第13期	第14期
対象戸数	2,663 戸	1,863 戸	2,669 戸	1,932 戸
月額賃料増減合計	▲ 7,148 千円	▲ 5,571 千円	▲ 5,329 千円	▲ 3,369 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	382,574 千円	285,979 千円	373,206 千円	286,341 千円
変動率	▲ 1.9 %	▲ 1.9 %	▲ 1.4 %	▲ 1.2 %

※ 芝浦アイランドエアタワーにおける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おり、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。

※ 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。



※ 解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む

※1 入替率 = (期中の入替件数) / (物件毎の賃貸可能住戸数の期中稼働日数加重平均値)

※2 更新率 = (期中の更新件数) / (期中の更新対象件数)

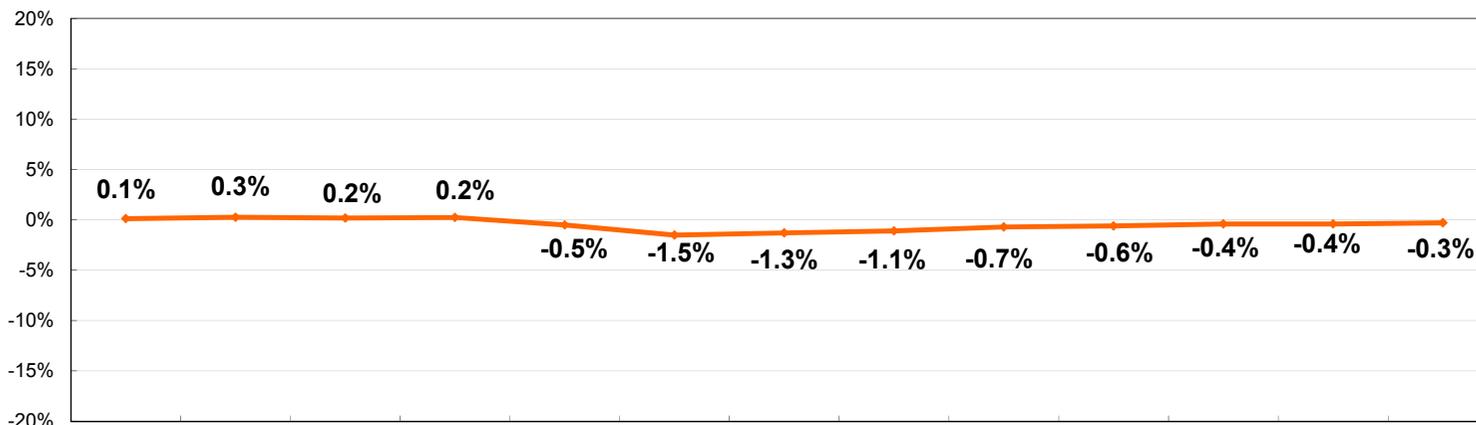


「賃貸住宅」の賃料単価の推移



ポートフォリオの賃料動向は改善傾向が継続

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第14期末 賃料単価	第2期 ^{※1}	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
		平成19年 2月期	平成19年 8月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期	平成21年 8月期	平成22年 2月期	平成22年 8月期	平成23年 2月期	平成23年 8月期	平成24年 2月期	平成24年 8月期	平成25年 2月期
		06/9 ~07/2	07/3 ~07/8	07/9 ~08/2	08/3 ~08/8	08/9 ~09/2	09/3 ~09/8	09/9 ~10/2	10/3 ~10/8	10/9 ~11/2	11/3 ~11/8	11/9 ~12/2	12/3 ~12/8	12/9 ~13/2
	¥11,442	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%
都心3区	¥12,603	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%
その他23区	¥12,120	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%
その他東京圏	¥10,698	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%
地方主要都市	¥7,723	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%

※ 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月末から2007年2月末の6ヶ月間の変化率を示しています。



トピックス(経年優化に対する取り組み)



築20年を超えた大川端賃貸棟における競争力維持のための施策



大川端賃貸棟

所在地	東京都中央区
取得価格	29,696百万円
竣工日	1989年3月30日
取得日	2005年11月30日
賃貸可能面積	43,812.41㎡
賃貸可能戸数	544戸

■スポンサーによる新たな取り組み

Personal Health Design Program

三井不動産×慶應義塾大学×タニタ

専門のP.H.D.コンサルタントが常駐し、
オーダーメイドの健康プログラムを提供



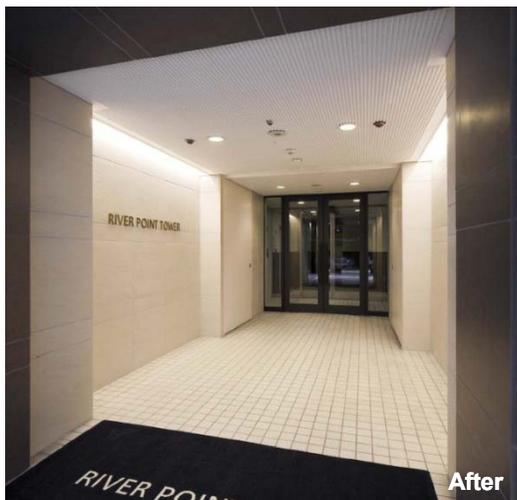
面談ルーム



コミュニティ・カフェ

■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



<リバーポイントタワー> 地下駐車場エントランス リニューアル工事



Before



Before



<リバーポイントタワー> 地下共用部 リニューアル工事

■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



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効果

賃料上昇

同タイプのリノベーション未実施住戸と比較して、概ね1割程度の賃料増額効果



財務の状況(平成25年2月末時点)



有利子負債の状況

	金額(億円)	割合	
短期借入金	135	20.4%	10.0%
長期借入金(変動金利)	140		
長期借入金(固定金利)	900	79.6%	90.0%
投資法人債	170		
合計	1,345	100%	
期末時点加重平均レート : 1.11%※1 長期有利子負債平均残存年数 : 3.4年 借入先金融機関数 : 15社			

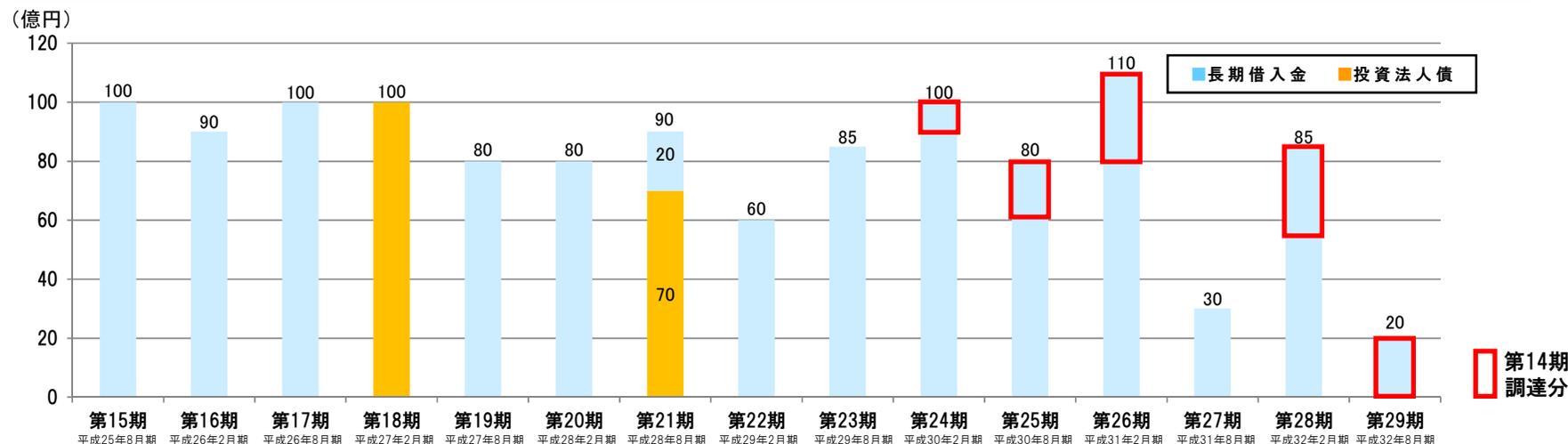
※ 上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。

※1 期末時点加重平均レートは、平成25年2月末日時点の利率を用いて算出しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

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

長期有利子負債の返済期限分散の状況

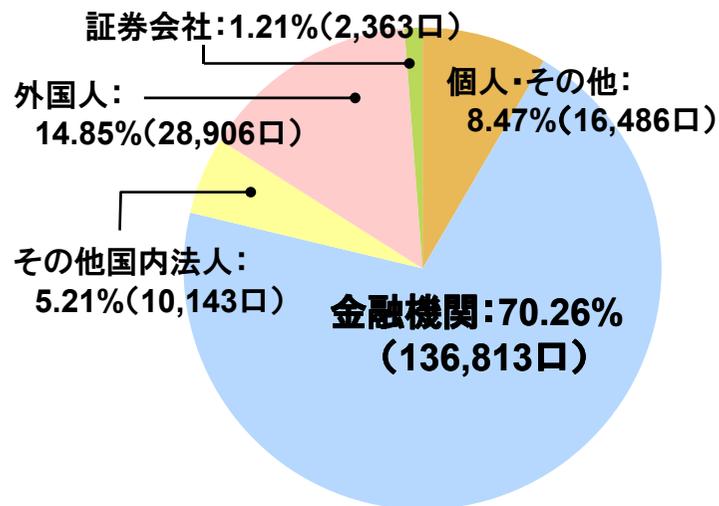




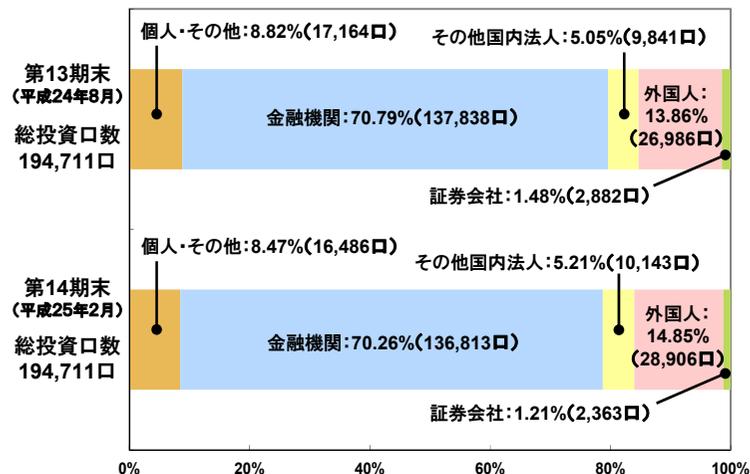
投資主の状況



所有者別投資口数: 合計194,711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	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)	16,486	136,813	10,143	28,906	2,363	194,711
所有者別投資主数(人)	6,234	122	122	150	18	6,646

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)	40,617	20.86
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,660	7.01
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,467	5.37
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,050	4.64
三井不動産株式会社	6,600	3.38
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,060	2.59
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	4,191	2.15
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.84
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,497	1.79
合計	100,332	51.52

※1 2013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。

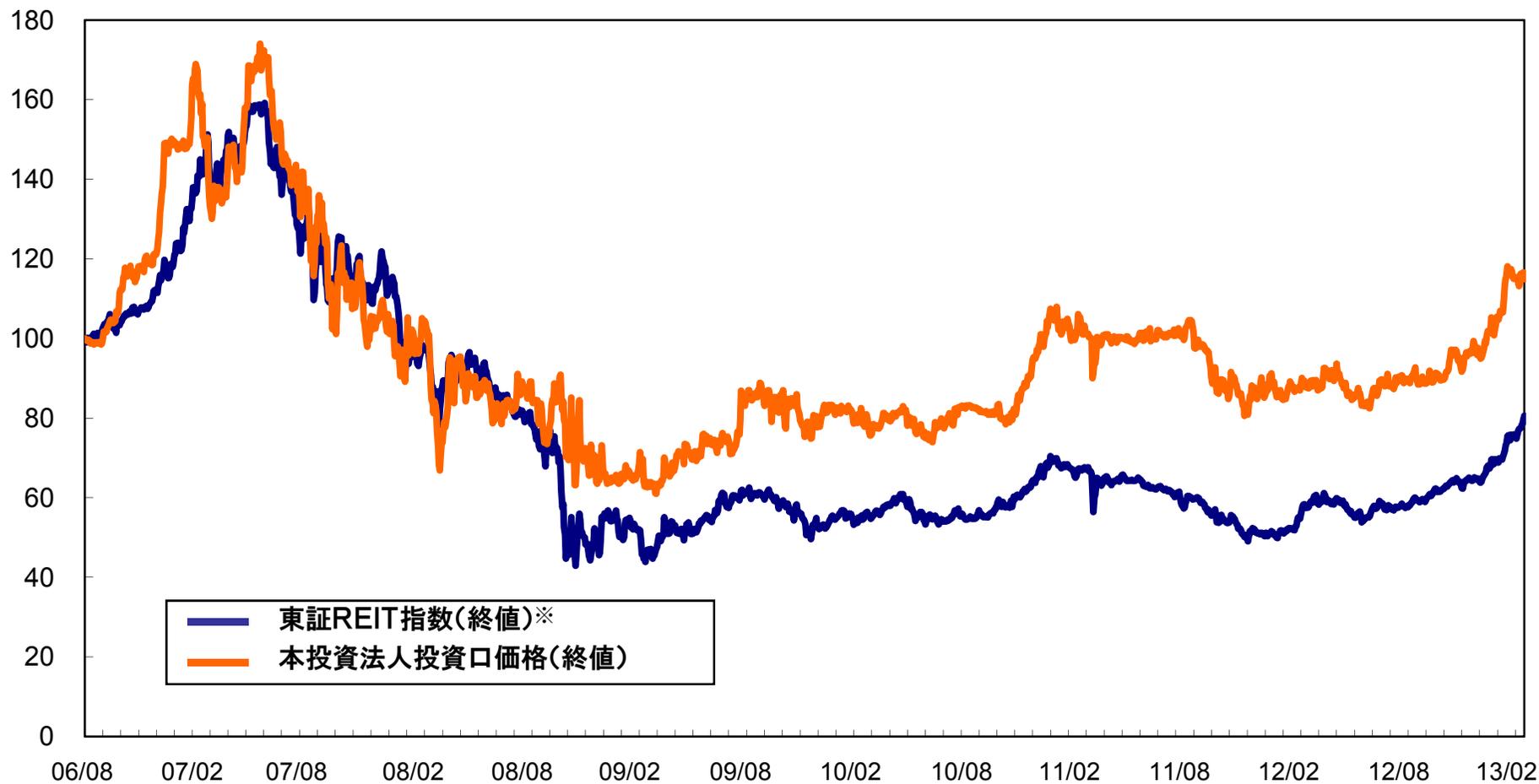
※2 比率とは、発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切捨ててにより表示。



投資口価格推移



本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



※ 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。



運用状況等の推移



単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	181	184	181	182	184	181
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103	8,082
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018	8,078
不動産等売却益	百万円	4	-	-	-	-	-	556	-	-	-	-	85	-
匿名組合分配金	百万円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
賃貸NOI ^{※1}	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072	6,222
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719	1,748
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352	4,474
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634	3,655
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856	2,900
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855	2,899
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854	245,982
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500	134,500
期末LTV ^{※2}	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2	54.7
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090	106,204
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785	2,899
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711	194,711	194,711	194,711
1口当たり純資産額	円	555,223	550,102	551,717	551,813	551,939	550,978	533,863	533,045	533,383	543,705	544,746	544,863	545,447
1口当たり出資額	円	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	519,296	519,296	519,296	530,197	530,197	530,197	530,197
1口当たり分配金額	円	17,871	12,750	14,366	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508	14,548	14,306	14,890
期末投資口価格	円	806,000	753,000	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000	598,000	578,000	529,000	524,000	680,000
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936	242,140
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973	239,401
期末鑑定評価額(B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746	235,022
(B)-(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227	▲4,379
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281	9,509
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129	8,356
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33
その他アコモデーション資産	戸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	918	918	1,120	1,120
総賃貸可能面積	m ²	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33	374,528.89	377,342.44	392,366.06
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5	96.2	95.8	96.4

※1 賃貸NOIに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) = 総有利子負債 ÷ 総資産 × 100



決算概要① 第14期 損益計算書



	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	前期比増減
賃貸事業収入	8,018 百万円	8,078 百万円	60 百万円
賃貸諸費用	1,563 百万円	1,474 百万円	▲ 89 百万円
公租公課	382 百万円	381 百万円	▲ 1 百万円
減価償却費	1,719 百万円	1,748 百万円	28 百万円
賃貸事業費用	3,665 百万円	3,604 百万円	▲ 61 百万円
賃貸事業利益	4,352 百万円	4,474 百万円	121 百万円
不動産等売却益/匿名組合分配金	85 百万円	3 百万円	▲ 82 百万円
資産運用報酬	582 百万円	578 百万円	▲ 4 百万円
その他費用	221 百万円	244 百万円	23 百万円
営業利益	3,634 百万円	3,655 百万円	21 百万円
営業外損益	▲ 778 百万円	▲ 755 百万円	22 百万円
経常利益	2,856 百万円	2,900 百万円	43 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	0 百万円
当期純利益	2,855 百万円	2,899 百万円	43 百万円
分配金総額	2,785 百万円	2,899 百万円	113 百万円
(期末発行済投資口数)	194,711 口	194,711 口	—
1口当たり分配金	14,306 円	14,890 円	584 円
NOI	6,072 百万円	6,222 百万円	150 百万円
FFO	4,489 百万円	4,647 百万円	158 百万円
運用日数	184 日	181 日	▲ 3 日



決算概要② 第14期 貸借対照表



	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	前期比増減
資産	237,854 百万円	245,982 百万円	8,128 百万円
現預金	6,159 百万円	4,596 百万円	▲ 1,563 百万円
有形固定資産	230,031 百万円	239,424 百万円	9,392 百万円
その他	1,662 百万円	1,961 百万円	298 百万円
負債	131,763 百万円	139,778 百万円	8,014 百万円
有利子負債	126,500 百万円	134,500 百万円	8,000 百万円
預り敷金	2,782 百万円	2,929 百万円	146 百万円
その他	2,481 百万円	2,349 百万円	▲ 132 百万円
純資産	106,090 百万円	106,204 百万円	113 百万円
出資総額	103,235 百万円	103,235 百万円	—
任意積立金	—	70 百万円	70 百万円
未処分利益	2,855 百万円	2,899 百万円	43 百万円
期末発行済投資口数	194,711 口	194,711 口	—
物件数	88 物件	90 物件	2 物件
(取得価格合計)	231,936 百万円	242,140 百万円	10,204 百万円
総賃貸可能面積	377,342.44 m²	392,366.06 m²	15,023.62 m²
期末稼働率	95.8 %	96.4 %	0.6 ポイント
自己資本比率	44.6 %	43.2 %	▲ 1.4 ポイント
LTV(有利子負債／総資産)	53.2 %	54.7 %	1.5 ポイント
有利子負債比率 (有利子負債／(有利子負債＋出資総額))	55.1 %	56.6 %	1.5 ポイント
1口当たり純資産額	544,863 円	545,447 円	584 円
1口当たり出資額	530,197 円	530,197 円	—



決算概要③ 第15期・第16期 業績予想の詳細



	第15期予想 (平成25年8月)	第16期予想 (平成26年2月)
賃貸事業収入	8,842 百万円	8,749 百万円
賃貸諸費用	1,717 百万円	1,586 百万円
公租公課	428 百万円	433 百万円
減価償却費	1,893 百万円	1,890 百万円
賃貸事業費用	4,038 百万円	3,910 百万円
賃貸事業利益	4,804 百万円	4,838 百万円
資産運用報酬	628 百万円	629 百万円
その他費用	268 百万円	263 百万円
営業利益	3,907 百万円	3,945 百万円
営業外損益	▲ 826 百万円	▲ 749 百万円
経常利益	3,081 百万円	3,196 百万円
法人税等	1 百万円	1 百万円
当期純利益	3,080 百万円	3,195 百万円
期末発行済投資口数	230,711 口	230,711 口
1口当たり分配金	13,350 円	13,850 円

前提条件

- 運用資産**
 平成25年4月17日現在保有の102物件
 (平成26年2月末日まで運用資産の取得・
 売却は行わない前提)
- 有利子負債**
 平成25年4月17日現在の有利子負債
 1,330億円
 (平成26年2月末日まで残高の変動がない前提)
- 営業外費用**
 第15期(平成25年8月)の一時的な費用とし
 て平成25年3月に払込が完了した新投資口
 発行費50百万円を見込む
- 各期末稼働率:約95%**

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針



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



特徴と戦略②



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



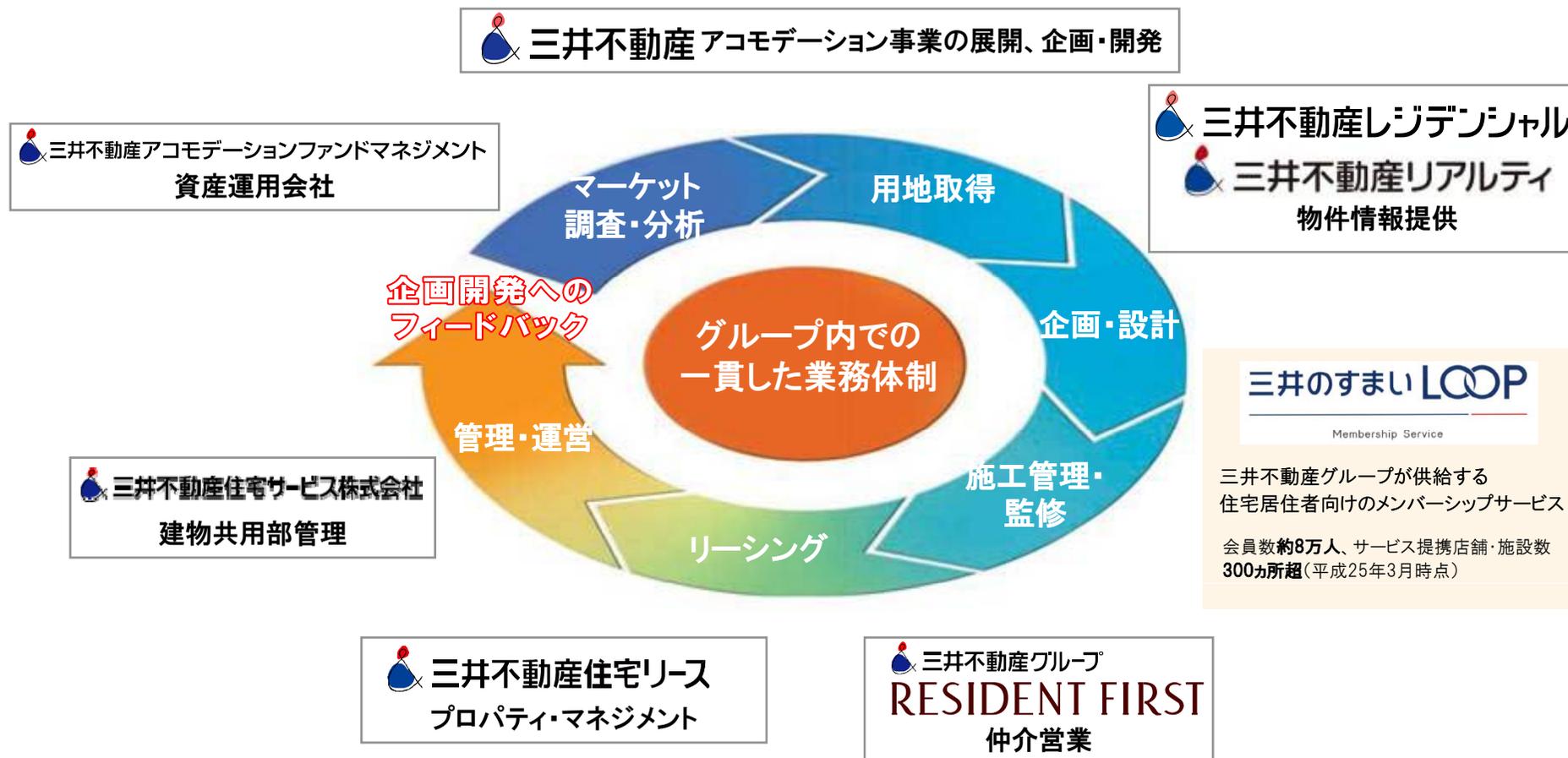
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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





投資エリア

- 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市※2(賃貸住宅) 全国の主要都市並びにそれらの周辺部(その他アコモデーション資産※3)
- 東京23区内への投資比率を80%以上

※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※2 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

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

投資基準

投資額

- 概ね1棟10億円以上を目途

権利関係

- 1棟完全所有を原則

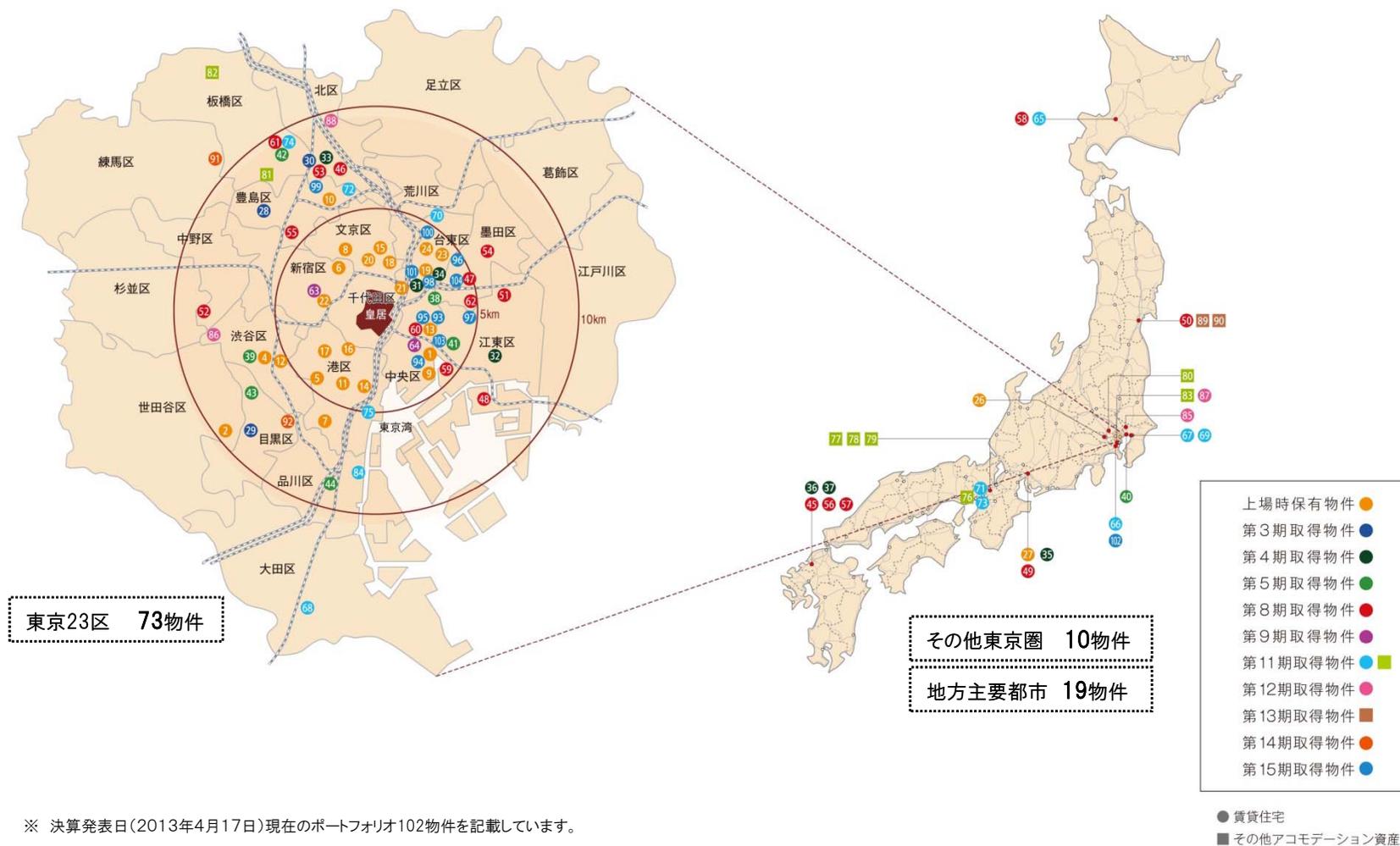
構造

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

Appendices: (1)ポートフォリオの状況



通勤利便性を重視したポートフォリオ



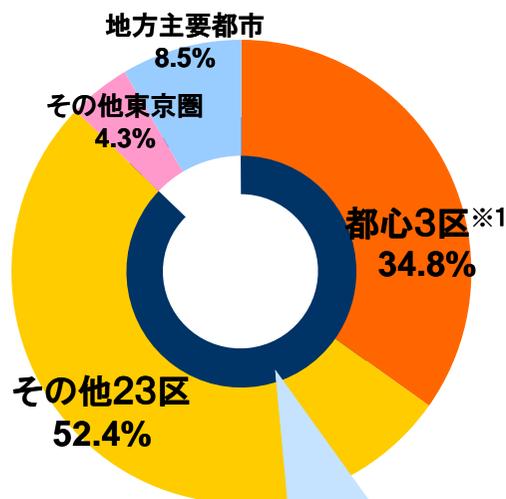


「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①



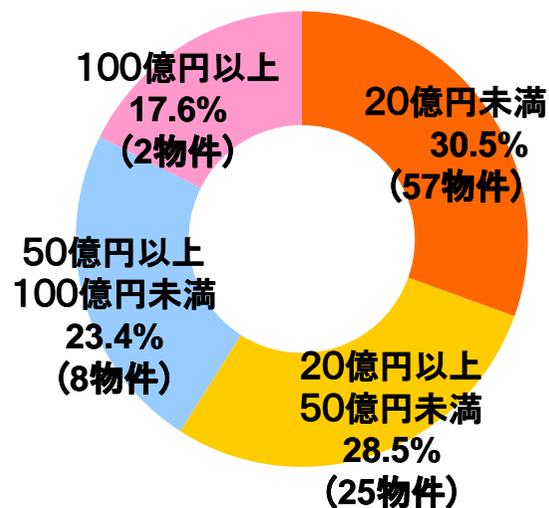
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



ポートフォリオの87.2%が
東京23区

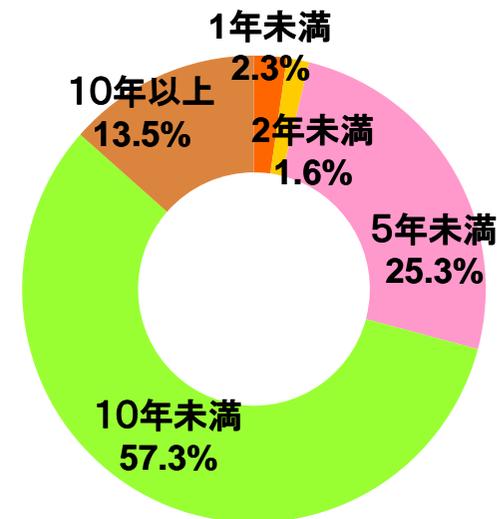
2 取得価格別の比率



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7.9年

〔大川端賃貸棟を除いた場合〕
:約5.8年

※ 上記は決算発表日(2013年4月17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。

※ 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)。

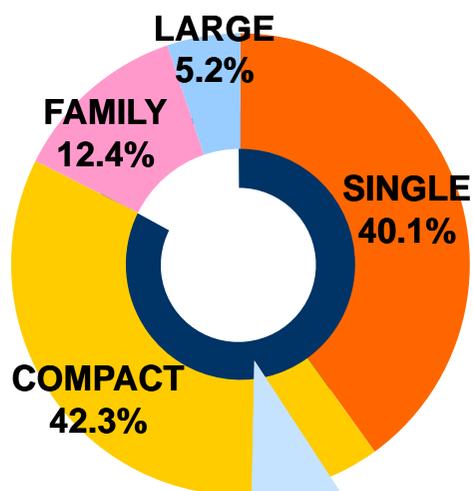
※1 都心3区:港区、中央区、千代田区

※2 第14期末(2013年2月末)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



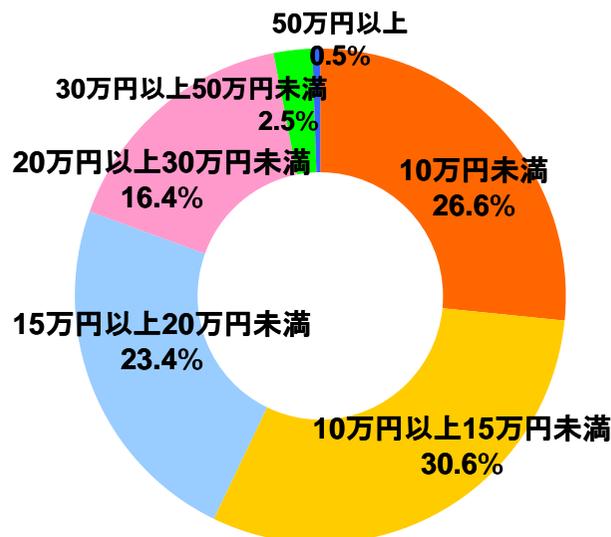
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率※1



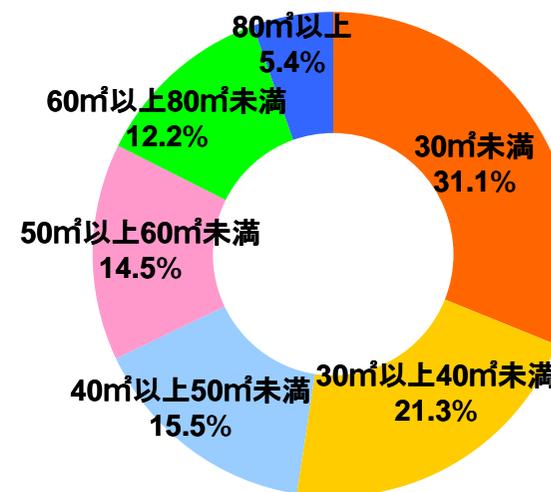
シングル・コンパクト比率:82.4%
(大川端賃貸棟を除いた場合: 87.1%)

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)
:14.1万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 43.2㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:40.8㎡/戸

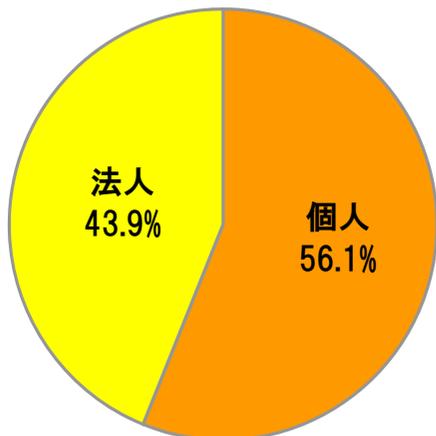
※ 上記は決算発表日(2013年4月17日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。
 ※ 4~6は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
 ※1 第14期末(2013年2月末)時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。
 ※2 第14期末(2013年2月末)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。



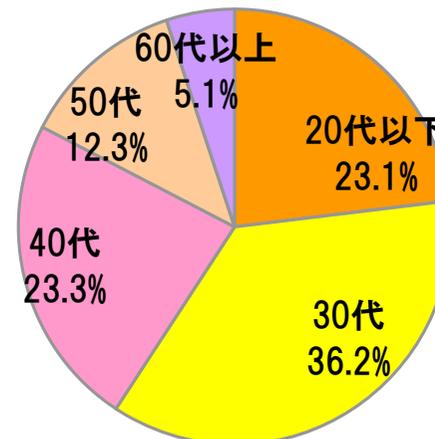
「賃貸住宅」の入居者分析



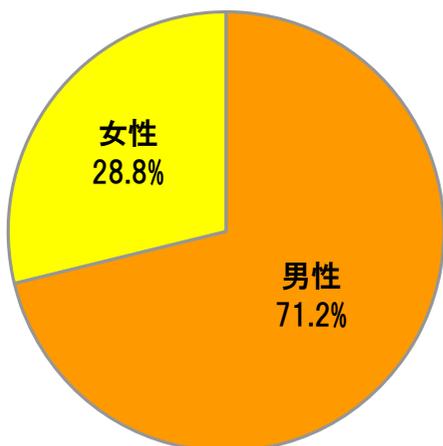
契約形態



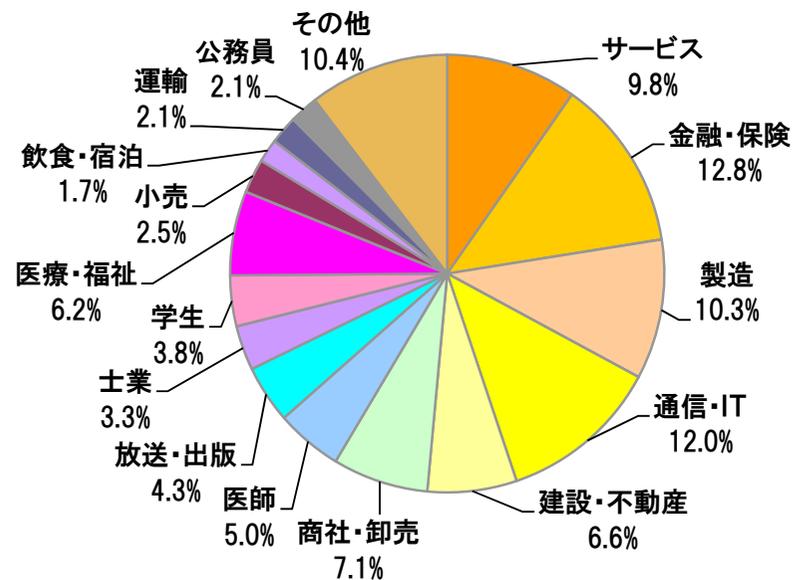
年齢



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もとづき集計しています。
 ※ 上記は2013年2月末時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。



ポートフォリオ概要



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	29,696	11.4%	43,812.41	544	4.5
	大川端賃貸棟						7.9
	パークサイドウイングス						7.0
	ピアウエストハウス						
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.7%	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	1.2%	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	0.7%	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	2.0%	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	1.7%	6,078.93	154	6.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4%	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	1.5%	3,938.14	64	7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5%	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	2.9%	10,025.40	185	7.6
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.8%	2,426.45	80	7.1
15	パークアクセス本郷の社	東京都文京区	2,910	1.1%	3,317.94	87	8.8
16	パークアクセス澁池山王	東京都港区	2,860	1.1%	2,710.69	70	8.2
17	パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	0.8%	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	3.7%	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	0.7%	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	0.9%	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	0.8%	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	1.0%	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.9%	3,041.61	91	7.5
28	パークキューブ池袋栗町	東京都豊島区	1,608	0.6%	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	0.7%	1,884.77	60	8.3
30	パークアクセス新板橋	イースト	3,430	1.3%	4,395.99	152	7.3
		ウエスト					7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5%	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	1.5%	5,412.40	140	10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.7%	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	1.0%	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	2.1%	6,999.83	118	8.1
39	パークキューブ代々木高ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.8%	1,929.10	38	7.4
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.7%	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	1.6%	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	0.4%	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6%	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	0.6%	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	2.9%	16,474.06	300	10.0
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9%	3,986.78	118	11.0
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	0.6%	2,567.96	64	9.1
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5%	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	0.5%	1,463.25	37	7.9
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	5.5%	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	0.7%	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	0.4%	2,048.31	66	9.2
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4%	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	1.1%	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	1.6%	5,191.86	120	8.2
68	パークアクセス蒲田杏番館	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	0.3%	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	0.7%	3,661.58	99	7.7

75	芝浦アイランドエアタワー※2 エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	3.0%	17646.33	272	2.3 8.7
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.3%	10,636.67	201	9.8
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8%	2,416.00	93	9.5
88	パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.7%	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	0.5%	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	3.5%	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	1.0%	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	0.9%	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	0.5%	2,241.63	45	9.5
97	パークアクシス清澄白河	東京都江東区	696	0.3%	1,159.84	36	10.8
98	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4%	1,569.00	48	7.8
99	パークアクシス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.6%	2,326.32	56	9.6
100	パークアクシス上野	東京都台東区	1,389	0.5%	1,992.29	59	8.5
101	パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5%	1,890.20	58	9.7
103	パークアクシス茅場町	東京都中央区	1,809	0.7%	2,355.07	72	9.7
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5%	2,085.62	60	8.0
東京23区小計			217,946	83.9%	315,302.45	6,747	
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	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4%	2,074.35	55	7.9
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.5%	2,706.59	100	11.4
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6%	3,318.15	84	11.1
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	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	0.5%	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	2,250	0.9%	3,057.36	136	9.6
102	パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	1,119	0.4%	1,682.46	63	9.5
その他東京圏小計			10,787	4.2%	20,550.21	686	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	0.9%	5,565.13	169	4.3
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.7%	3,821.75	99	6.1
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.6%	3,473.67	112	2.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.7%	4,668.29	177	3.1
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.6%	4,735.89	86	6.1
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.9%	8,843.17	204	5.7
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.9
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2%	2,289.21	70	2.3
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6%	7,845.01	146	2.4
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3%	3,729.05	85	2.5
71	パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.9%	4,309.24	130	11.2
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.9%	4,952.45	133	13.1
地方主要都市小計			21,184	8.2%	60,402.59	1,635	
「賃貸住宅」合計			249,917	96.2%	396,255.25	9,068	
76	ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4%	2,826.00	140	10.0
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.4%	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4%	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市	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	0.6%	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	0.5%	2,184.00	120	8.3
83	ドゥーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	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	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	1,160	0.4%	4,063.47	142	5.0
「その他アコモデーション資産」合計			9,829	3.8%	22,702.26	1,120	
総合計			259,746	100.0%	418,957.51	10,188	3.6(ポートフォリオPML)

※ 2013年2月末日時点。但し、第15期取得物件も含んだポートフォリオデータとなります。

※ 第14期取得物件については、■色で、第15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。

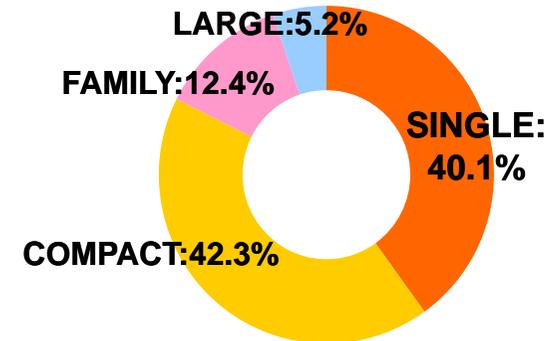


「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳



物件番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数(戸)	
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	299	193	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社	40	46	0	0	86	1
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70	0
17	パークアクセス六本木榎町公園	3	37	6	0	46	0
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	0
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42	0
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60	0
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	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	13	78	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
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31	0
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66	0

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もとづき分類しています。

62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60	0
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	0
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクセス蒲田香番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアクセス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクセス板橋本町武番館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエアタワー※1	66	84	28	92	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	0
86	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクセス東十条	26	44	0	0	70	1
91	パークキューブ平和台	0	1	33	0	34	0
92	パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193	1
93	パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77	0
94	パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77	0
95	パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27	1
96	パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45	0
97	パークアクセス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアクセス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアクセス西巢鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアクセス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアクセス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアクセス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60	0
東京23区 小計		2,273	2,982	1,005	467	6,727	20
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
その他東京圏 小計		567	76	33	0	676	10
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
地方主要都市 小計		778	767	85	1	1,631	4
合計		3,618	3,825	1,123	468	9,034	34

	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	G	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

※ 2013年2月末日時点。

但し、第15期取得物件も含んだポートフォリオデータとなります。

※ 第14期取得物件については、■色で、第15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別の保有戸数は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数に本投資法人持分比率31%をそれぞれ乗じ、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



物件番号	物件名称	2013年 2月末			2013年 1月末	2012年 12月末	2012年 11月末	2012年 10月末	2012年 9月末	2012年 8月末	2012年 7月末	2012年 6月末	2012年 5月末	2012年 4月末	2012年 3月末	2012年 2月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
1	大川端賃貸棟	43,812.41	40,889.27	93.3%	92.6%	93.0%	92.7%	93.3%	92.6%	92.4%	92.2%	92.8%	92.8%	92.6%	91.3%	
2	パークアックス学芸大学	2,437.66	2,322.87	95.3%	94.1%	93.6%	93.7%	96.2%	97.1%	98.2%	98.2%	98.8%	95.7%	98.8%	98.8%	
4	パークアックス渋谷神南	2,766.62	2,656.17	96.0%	97.2%	95.9%	95.8%	93.0%	93.1%	91.8%	96.0%	97.3%	98.3%	96.7%	93.5%	
5	パークアックス青山骨董通り	1,537.24	1,436.12	93.4%	93.4%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	98.2%	96.3%	98.2%	100.0%	98.3%	100.0%	
6	パークアックス神楽坂ステージ	1,891.05	1,866.81	98.7%	98.6%	98.6%	96.7%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
7	パークアックス白金台	4,704.44	4,451.69	94.6%	96.3%	95.5%	93.9%	96.6%	94.2%	96.6%	96.3%	96.1%	93.3%	94.2%	93.8%	
8	パークアックス文京ステージ	6,078.93	6,036.42	99.3%	100.0%	100.0%	98.2%	96.5%	95.6%	95.7%	97.1%	95.8%	94.5%	95.1%	96.4%	
9	パークアックス月島	1,383.99	1,300.22	93.9%	96.8%	100.0%	96.8%	100.0%	97.1%	97.1%	93.5%	86.3%	92.8%	100.0%	100.0%	
10	パークアックス大塚	2,606.37	2,556.26	98.1%	97.7%	92.0%	93.5%	89.4%	91.3%	90.4%	92.7%	94.4%	96.0%	95.9%	96.7%	
11	パークアックス南麻布	3,938.14	3,819.06	97.0%	93.0%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	96.1%	97.3%	95.0%	96.2%	
12	パークアックス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	92.1%	92.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
13	パークアックス日本橋ステージ	10,025.40	9,868.37	98.4%	97.3%	97.1%	95.6%	94.6%	95.5%	94.1%	95.5%	93.5%	96.5%	97.2%	95.9%	
14	パークアックス浜松町	2,426.45	2,373.92	97.8%	93.8%	95.0%	95.0%	94.9%	97.2%	95.0%	93.5%	91.9%	96.2%	97.2%	98.9%	
15	パークアックス本郷の杜	3,317.94	3,270.09	98.6%	100.0%	98.6%	97.9%	97.9%	98.8%	97.9%	95.7%	96.6%	96.2%	99.0%	99.1%	
16	パークアックス溜池山王	2,710.69	2,614.19	96.4%	94.4%	91.7%	92.8%	92.8%	92.3%	98.4%	100.0%	98.2%	96.3%	97.3%	98.4%	
17	パークアックス六本木榎町公園	2,054.46	1,916.14	93.3%	97.9%	100.0%	96.3%	94.5%	96.4%	92.3%	95.2%	91.2%	95.5%	96.4%	96.1%	
18	パークアックス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,723.37	97.5%	97.7%	97.5%	97.5%	98.7%	98.4%	96.7%	97.2%	96.5%	95.6%	96.2%	98.3%	
19	パークアックス御徒町	1,621.73	1,584.06	97.7%	97.7%	95.4%	95.6%	95.6%	98.5%	95.4%	96.9%	100.0%	100.0%	93.9%	98.5%	
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,050.71	94.9%	96.6%	98.3%	95.1%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%	100.0%	
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,136.59	98.2%	100.0%	99.0%	96.2%	94.1%	98.0%	98.1%	98.0%	100.0%	97.0%	95.1%	98.0%	
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,257.18	98.6%	97.3%	96.3%	98.6%	98.6%	98.7%	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	98.7%	
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,889.11	96.9%	98.0%	97.5%	98.8%	97.5%	99.2%	97.8%	96.9%	95.3%	92.2%	92.6%	97.1%	
24	パークキューブ上野	3,041.61	2,878.48	94.6%	95.7%	95.6%	97.8%	98.0%	98.0%	95.5%	94.4%	93.3%	91.1%	93.5%	95.6%	
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,712.64	90.8%	95.4%	96.9%	98.5%	98.5%	96.9%	93.8%	93.8%	96.9%	96.9%	98.5%	96.9%	
29	パークアックス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%	96.5%	98.3%	98.6%	96.8%	93.6%	96.5%	96.8%	98.3%	
30	パークアックス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	96.5%	95.2%	96.5%	95.3%	94.2%	95.3%	95.5%	100.0%	99.0%	99.0%	99.0%	
31	パークアックス秋葉原	1,346.07	1,321.21	98.2%	98.2%	100.0%	93.0%	95.3%	98.2%	100.0%	98.2%	90.7%	92.5%	98.2%	100.0%	
32	パークアックス東陽町	5,412.40	5,025.25	92.8%	96.4%	95.7%	97.1%	97.1%	97.1%	92.8%	93.6%	96.4%	97.1%	96.4%	96.4%	
33	パークアックス滝野川	2,924.75	2,784.58	95.2%	93.3%	91.5%	91.7%	93.4%	94.5%	92.8%	94.6%	94.6%	95.2%	95.2%	95.4%	
34	パークアックス浅草橋	3,400.78	3,321.93	97.7%	99.3%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	98.4%	97.7%	97.7%	96.1%	96.7%	100.0%	
38	パークアックス日本橋浜町	6,999.83	6,899.59	98.6%	96.7%	97.3%	97.3%	96.0%	95.6%	96.2%	97.4%	98.1%	98.6%	97.8%	94.9%	
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,824.36	94.6%	97.5%	97.5%	95.3%	97.8%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	92.8%	90.3%	94.3%	
41	パークアックス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	96.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	93.6%	93.6%	93.6%	96.1%	100.0%	
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,119.62	96.3%	95.8%	95.0%	95.4%	93.3%	93.5%	93.3%	94.5%	94.5%	94.1%	94.7%	97.2%	
43	パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	96.2%	96.2%	96.2%	92.5%	92.5%	96.2%	92.1%	96.3%	96.3%	91.5%	96.3%	
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,511.12	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	95.5%	98.6%	
46	パークアックス西ヶ原	1,435.83	1,435.83	100.0%	96.4%	94.7%	94.7%	96.5%	96.5%	100.0%	98.2%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	
47	パークアックス錦糸町	2,288.13	2,165.85	94.7%	94.9%	94.9%	95.4%	94.9%	94.0%	96.8%	96.8%	96.5%	98.3%	97.1%	96.8%	
48	パークアックス辰巳ステージ	16,474.06	15,525.23	94.2%	93.1%	94.5%	97.5%	95.9%	94.3%	93.9%	93.0%	93.1%	92.3%	93.8%	95.9%	
51	パークアックス亀戸	3,986.78	3,950.64	99.1%	98.2%	98.5%	100.0%	98.8%	96.3%	92.4%	90.7%	94.1%	91.4%	93.1%	97.3%	
52	パークアックス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	100.0%	94.4%	87.1%	90.6%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	
53	パークアックス板橋	2,567.96	2,457.89	95.7%	96.8%	95.5%	94.7%	93.6%	92.3%	94.7%	96.1%	95.4%	93.3%	95.7%	93.4%	
54	パークアックス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	98.1%	96.1%	93.6%	94.2%	98.1%	97.7%	95.7%	94.1%	93.0%	95.8%	95.3%	
55	パークアックス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	95.2%	92.6%	94.9%	95.2%	97.7%	97.7%	100.0%	90.3%	95.3%	95.3%	97.6%	
59	パークアックス豊洲	25,537.94	24,995.21	97.9%	97.0%	96.4%	95.6%	94.3%	95.5%	94.7%	92.6%	94.1%	94.6%	95.4%	95.6%	
60	パークアックス八丁堀	2,416.29	2,278.27	94.3%	95.4%	95.4%	98.7%	97.3%	98.7%	96.3%	94.4%	95.8%	94.4%	94.3%	100.0%	
61	パークアックス板橋本町	2,048.31	1,993.19	97.3%	97.3%	92.4%	96.0%	95.8%	98.7%	97.9%	95.9%	95.9%	93.0%	95.1%	93.9%	
62	パークアックス住吉	1,785.72	1,736.82	97.3%	97.3%	97.3%	98.6%	96.4%	97.8%	96.4%	92.3%	98.6%	94.6%	88.9%	96.4%	

63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,512.56	97.6%	98.8%	98.1%	97.9%	95.6%	95.4%	95.9%	95.3%	96.0%	96.0%	97.4%	99.1%	99.3%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,150.74	99.2%	95.3%	96.8%	98.4%	99.0%	99.0%	100.0%	96.9%	95.3%	96.8%	97.4%	99.2%	98.4%
68	パークアックス蒲田吾番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	98.6%	98.6%	95.9%	94.5%	94.3%	97.1%	96.1%	96.1%	96.1%	94.9%	100.0%	97.1%
70	パークアックス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	96.2%	94.3%	100.0%	92.3%
72	パークアックス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	97.3%	94.7%	100.0%	98.0%
74	パークアックス板橋本町武番館	3,661.58	3,591.47	98.1%	96.2%	98.7%	97.3%	98.7%	96.8%	97.4%	98.1%	94.3%	96.8%	98.1%	98.7%	96.7%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	16,648.88	94.3%	94.4%	95.7%	96.4%	96.0%	95.7%	94.8%	94.9%	94.2%	96.8%	95.1%	95.7%	95.7%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,146.28	95.4%	93.2%	94.4%	92.5%	92.0%	92.8%	93.9%	93.2%	95.1%	95.0%	94.7%	97.2%	94.0%
86	パークキューブ菅塚	2,416.00	2,314.60	95.8%	94.8%	92.7%	91.9%	92.9%	92.5%	93.3%	92.3%	94.0%	96.7%	93.3%	96.7%	94.6%
88	パークアックス東十条	2,893.54	2,843.16	98.3%	92.9%	93.8%	94.7%	91.8%	92.2%	92.4%	93.3%	96.6%	95.0%	94.1%	96.8%	96.3%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	97.0%	97.1%	97.1%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,010.31	89.0%	86.1%	85.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		290,393.46	278,745.49	96.0%	95.3%	95.4%	95.8%	95.4%	95.5%	95.2%	94.8%	95.0%	94.9%	95.3%	96.7%	95.8%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,082.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	93.5%	89.0%	91.2%	89.3%	91.6%	95.8%	98.1%	98.1%
40	パークアックス西船橋	2,074.35	2,017.60	97.3%	97.3%	97.3%	95.4%	94.3%	98.5%	98.5%	98.5%	95.6%	91.1%	93.3%	97.8%	96.3%
66	パークアックス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,656.99	98.2%	99.1%	98.1%	99.1%	98.1%	100.0%	99.1%	98.2%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	94.5%
67	パークアックス千葉新町	3,318.15	3,248.61	97.9%	94.7%	93.8%	95.6%	98.4%	98.5%	99.2%	99.3%	98.4%	95.0%	92.7%	97.4%	99.1%
69	パークアックス千葉	2,270.32	2,145.04	94.5%	91.2%	93.3%	93.2%	93.3%	92.2%	95.5%	92.2%	93.4%	93.4%	95.6%	98.9%	96.8%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.66	99.2%	96.6%	95.8%	93.2%	94.9%	94.1%	91.5%	92.4%	94.1%	90.7%	100.0%	98.3%	94.1%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,014.13	98.6%	97.1%	99.2%	97.0%	97.0%	100.0%	97.8%	99.3%	97.1%	94.8%	95.5%	97.0%	94.0%
その他東京圏小計		18,867.75	18,503.35	98.1%	96.7%	96.9%	96.4%	96.6%	96.8%	95.8%	96.0%	95.1%	93.6%	95.6%	98.0%	96.5%
27	パークアックス名駅南	5,565.13	5,467.69	98.2%	96.8%	97.2%	98.3%	99.6%	98.3%	98.1%	98.3%	99.1%	98.3%	94.0%	97.0%	96.2%
35	パークアックス丸の内	3,821.75	3,749.19	98.1%	98.7%	98.7%	98.1%	97.4%	99.3%	99.3%	95.1%	98.5%	97.3%	99.3%	98.7%	98.7%
36	パークアックス六本松	3,473.67	3,323.39	95.7%	96.6%	95.9%	97.7%	97.9%	96.2%	96.5%	95.6%	96.3%	94.7%	95.4%	99.3%	99.1%
37	パークアックス博多駅南	4,668.29	4,464.89	95.6%	95.8%	95.5%	96.1%	97.8%	97.1%	97.9%	98.4%	98.7%	98.3%	98.9%	100.0%	98.5%
45	パークアックス中呉服町	2,707.88	2,635.40	97.3%	96.4%	98.2%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	98.2%	97.3%	99.1%	99.1%	97.3%	97.3%
49	パークアックス白壁	4,735.89	4,735.89	100.0%	96.9%	98.5%	98.0%	98.0%	98.2%	99.1%	98.1%	96.4%	96.2%	100.0%	98.5%	98.5%
50	パークアックス仙台	8,843.17	8,415.21	95.2%	97.3%	97.9%	99.0%	96.4%	97.3%	97.6%	97.1%	98.5%	97.2%	96.7%	98.2%	99.6%
56	パークアックス博多美野島	3,461.85	3,238.89	93.6%	97.3%	98.2%	95.4%	96.1%	95.4%	95.4%	95.5%	95.2%	95.8%	95.8%	99.3%	93.3%
57	パークアックス高宮東	2,289.21	2,222.19	97.1%	94.6%	94.9%	96.4%	96.3%	96.3%	96.8%	96.3%	92.9%	93.0%	95.5%	96.8%	95.4%
58	パークアックス札幌植物園前	7,845.01	7,793.47	99.3%	98.0%	96.0%	96.0%	96.0%	97.3%	97.3%	97.9%	99.3%	95.9%	94.6%	97.8%	96.7%
65	パークアックス新さっぽろ	3,729.05	3,638.62	97.6%	96.3%	97.5%	97.6%	97.8%	100.0%	96.0%	95.7%	97.6%	95.7%	92.6%	96.9%	96.3%
71	パークアックス江坂広芝町	4,309.24	3,842.98	89.2%	89.9%	91.5%	94.5%	94.6%	92.9%	93.0%	95.3%	92.2%	91.3%	97.7%	97.8%	94.7%
73	パークアックスうつぼ公園	4,952.45	4,643.33	93.8%	93.8%	92.4%	93.9%	95.1%	94.8%	96.1%	96.4%	95.0%	94.1%	96.0%	96.9%	94.2%
地方主要都市小計		60,402.59	58,171.14	96.3%	96.2%	96.4%	97.0%	97.0%	97.1%	97.2%	97.0%	97.2%	96.1%	96.2%	98.2%	97.0%
「賃貸住宅」合計		369,663.80	355,419.98	96.1%	95.5%	95.6%	96.0%	95.8%	95.9%	95.5%	95.2%	95.4%	95.1%	95.4%	97.0%	96.0%
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	アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「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%
全体の稼働率		392,366.06	378,122.24	96.4%	95.8%	95.9%	96.3%	96.0%	96.1%	95.8%	95.5%	95.6%	95.4%	95.7%	97.2%	96.2%

※ 第14期取得物件については、物件番号を ■ 色で網掛けしています

※ 「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もと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。

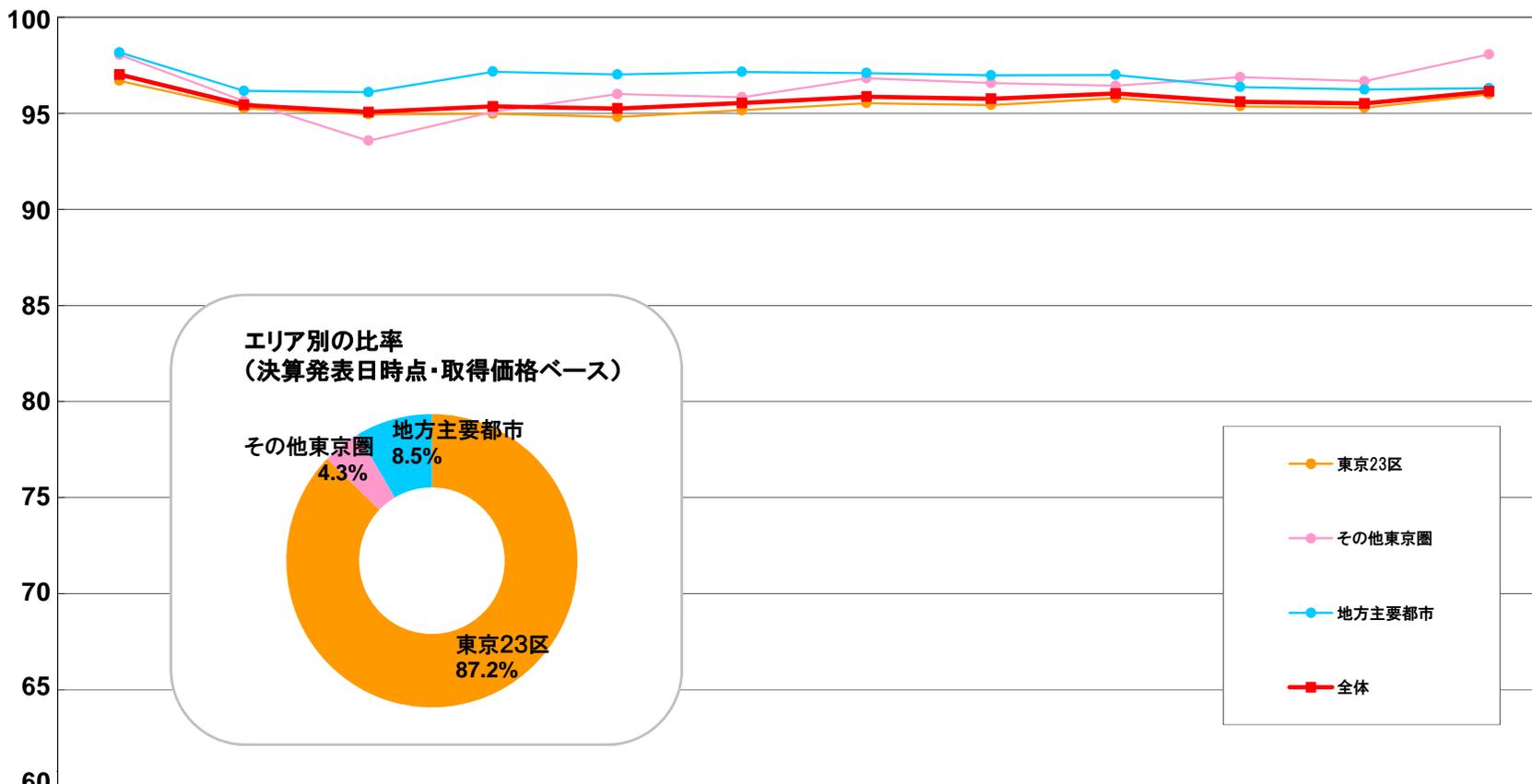
また、「その他アコモデーション資産」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積にもとづき算出しています。



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況



稼働率(%)



	2012年3月末	2012年4月末	2012年5月末	2012年6月末	2012年7月末	2012年8月末	2012年9月末	2012年10月末	2012年11月末	2012年12月末	2013年1月末	2013年2月末
東京23区	96.7%	95.3%	94.9%	95.0%	94.8%	95.2%	95.5%	95.4%	95.8%	95.4%	95.3%	96.0%
その他東京圏	98.0%	95.6%	93.6%	95.1%	96.0%	95.8%	96.8%	96.6%	96.4%	96.9%	96.7%	98.1%
地方主要都市	98.2%	96.2%	96.1%	97.2%	97.0%	97.2%	97.1%	97.0%	97.0%	96.4%	96.2%	96.3%
全体	97.0%	95.4%	95.1%	95.4%	95.2%	95.5%	95.9%	95.8%	96.0%	95.6%	95.5%	96.1%

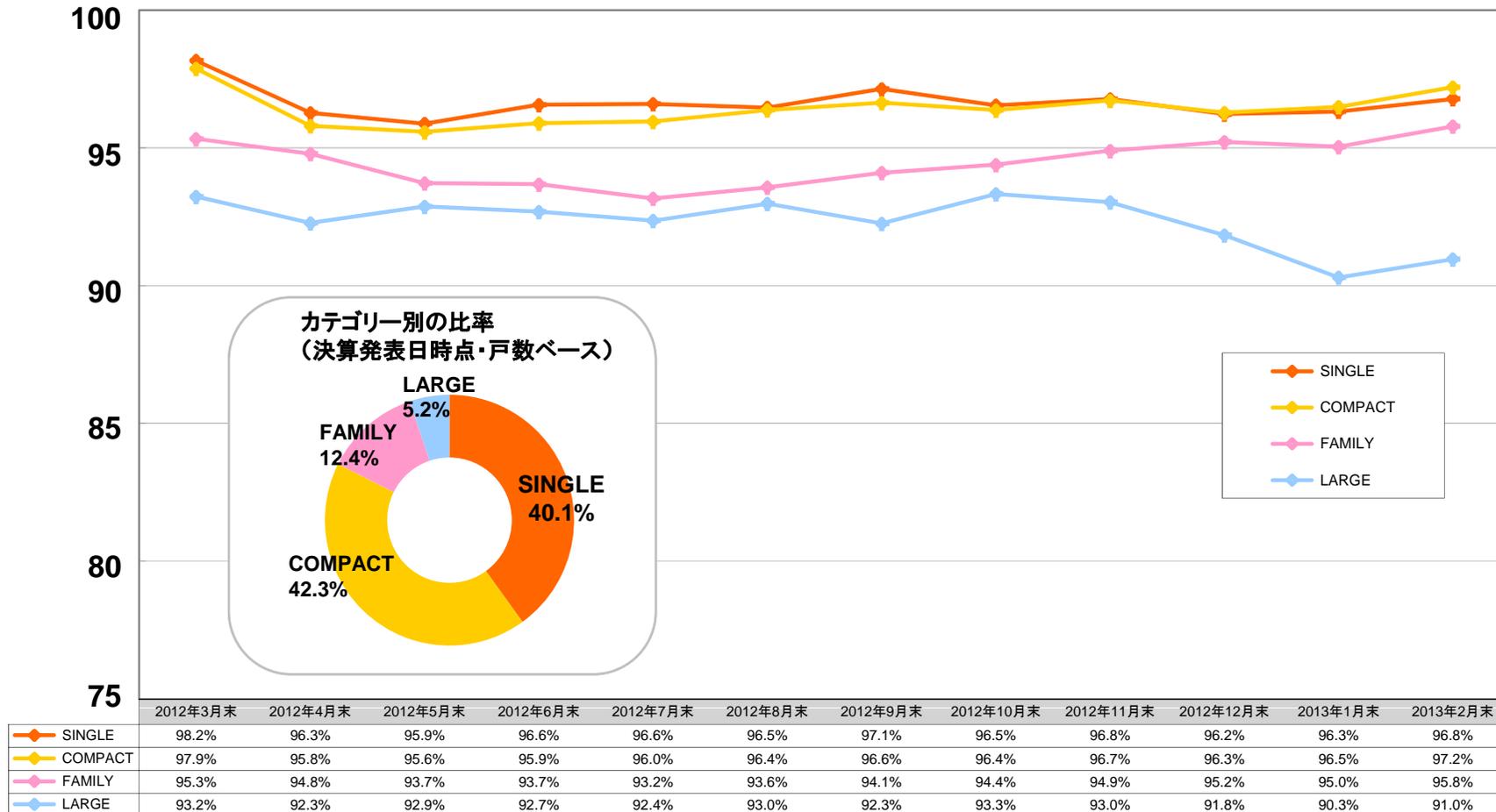
※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。



「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況



稼働率(%)



※ 上記は各月末時点で保有する「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。

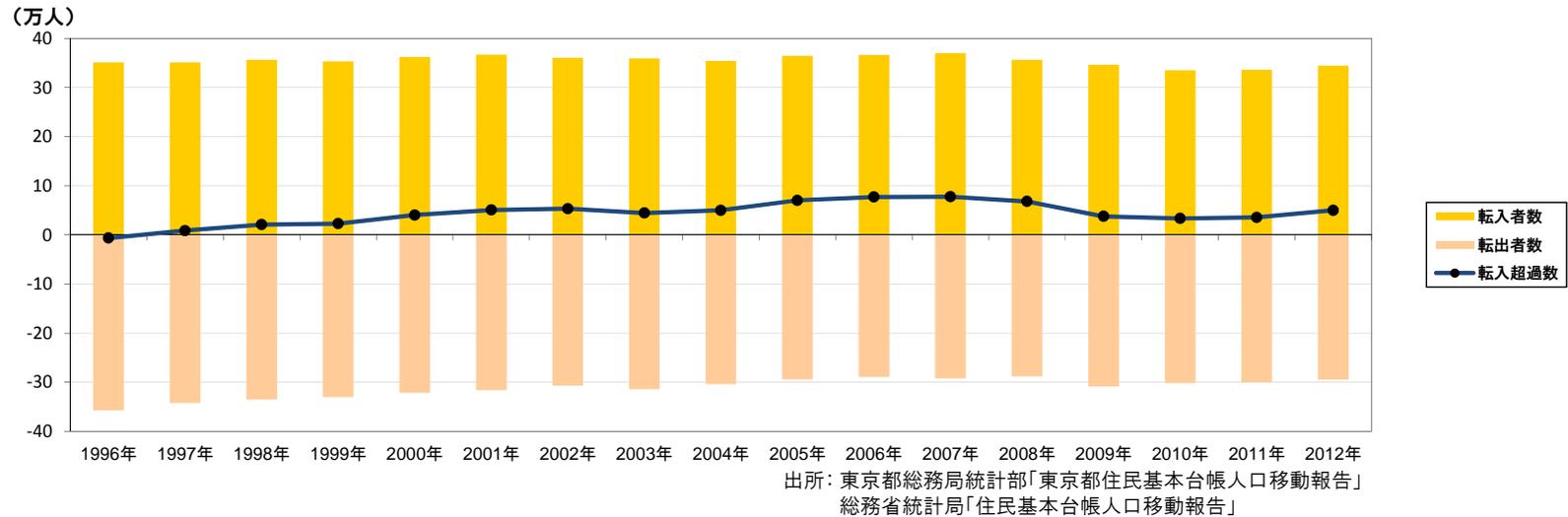
Appendices: (2)事業環境



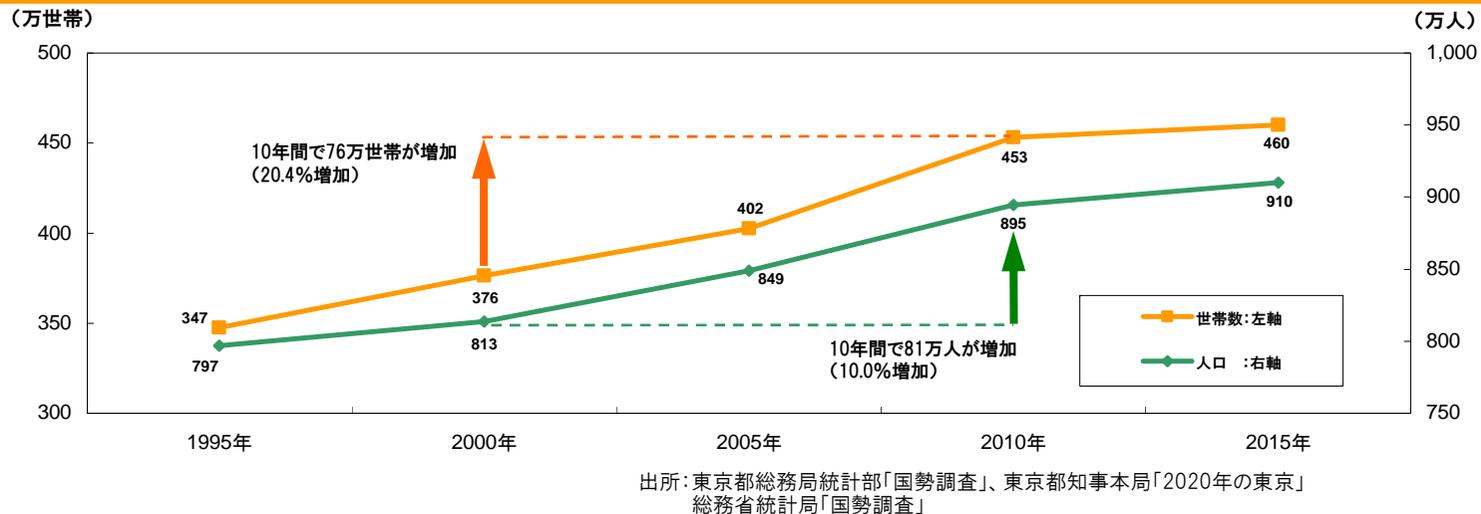
「賃貸住宅」の事業環境①(需要)



東京23区における転入超過のトレンドは継続



東京23区の家帯数と人口は堅調に推移

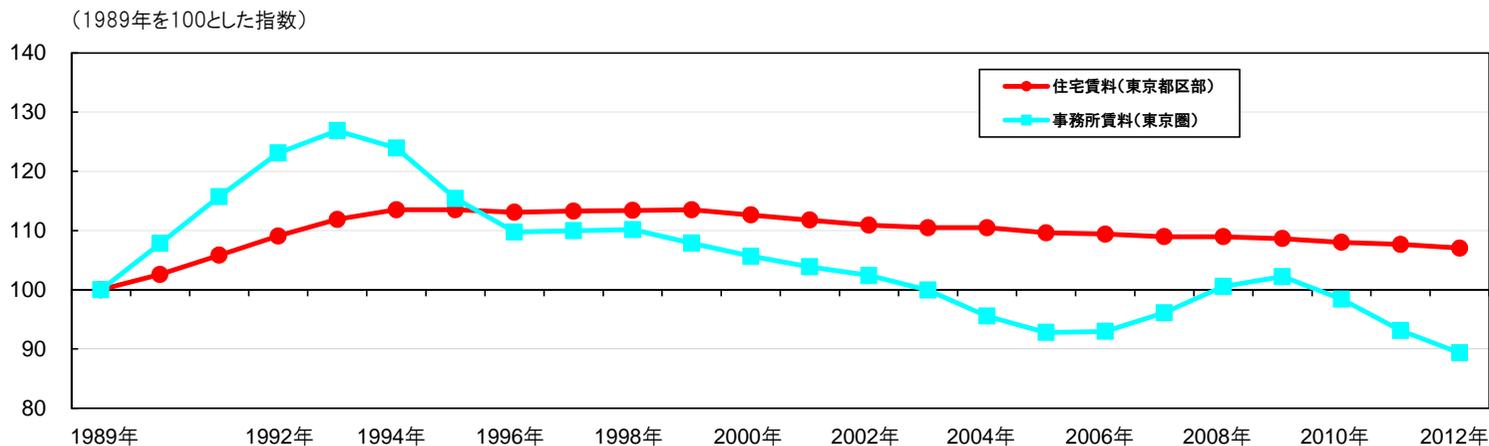




「賃貸住宅」の事業環境②(賃料・稼働率)

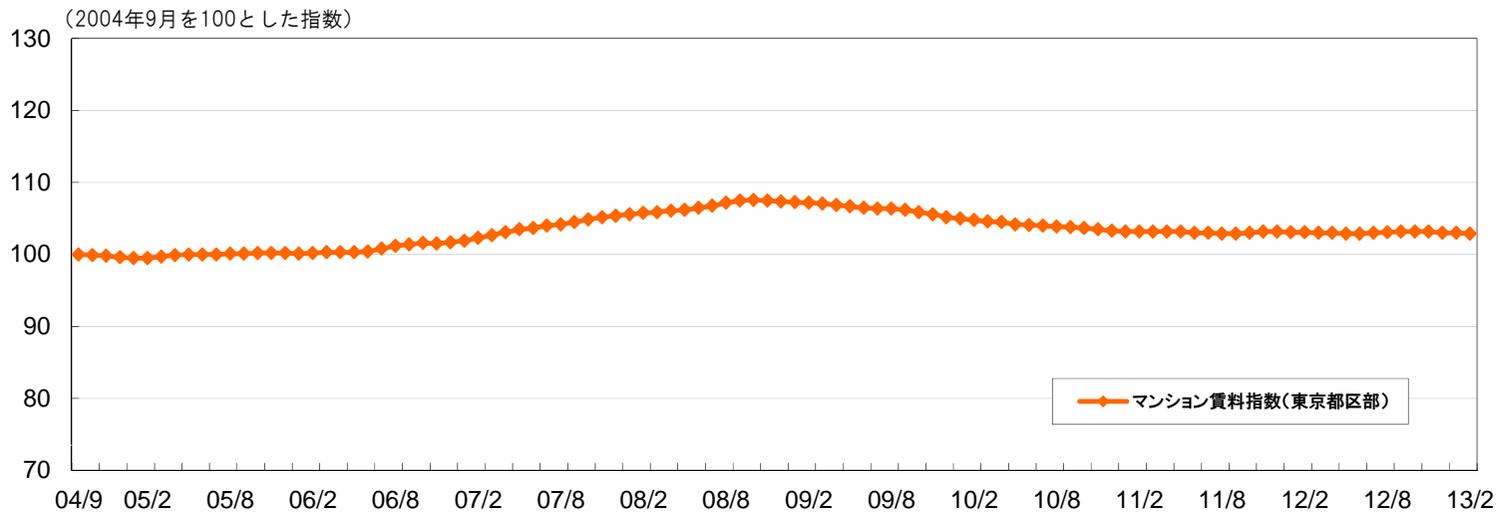


住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



出所:総務省統計局「消費者物価指数」、日本銀行調査統計局「企業向けサービス価格指数」

賃料は安定的なトレンドを継続



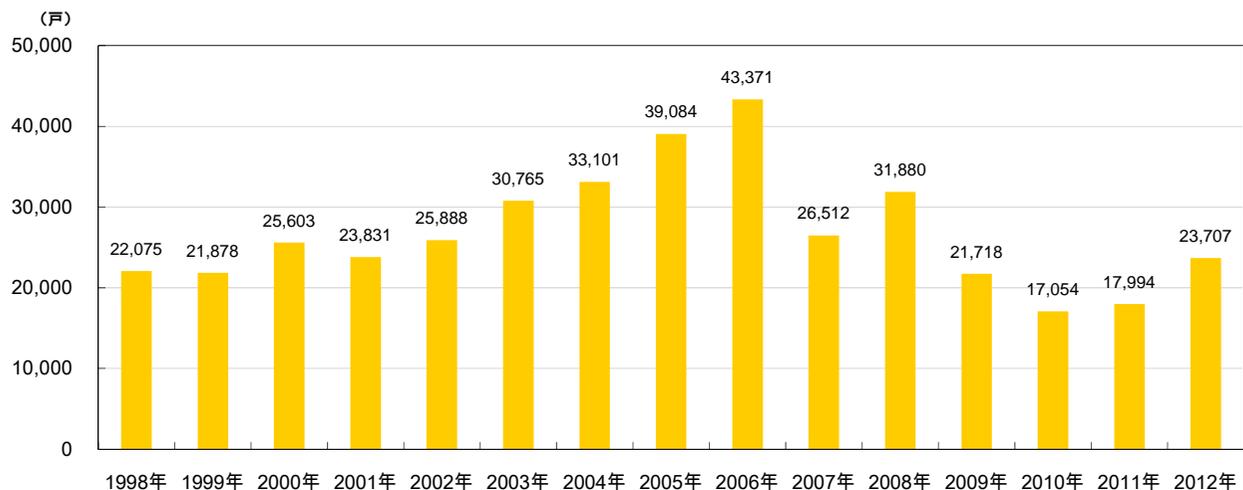
出所:(株)リクルート及び(株)IPDジャパン「IPD/リクルート住宅価格指数マンスリーレポート」



「賃貸住宅」の事業環境③(供給)

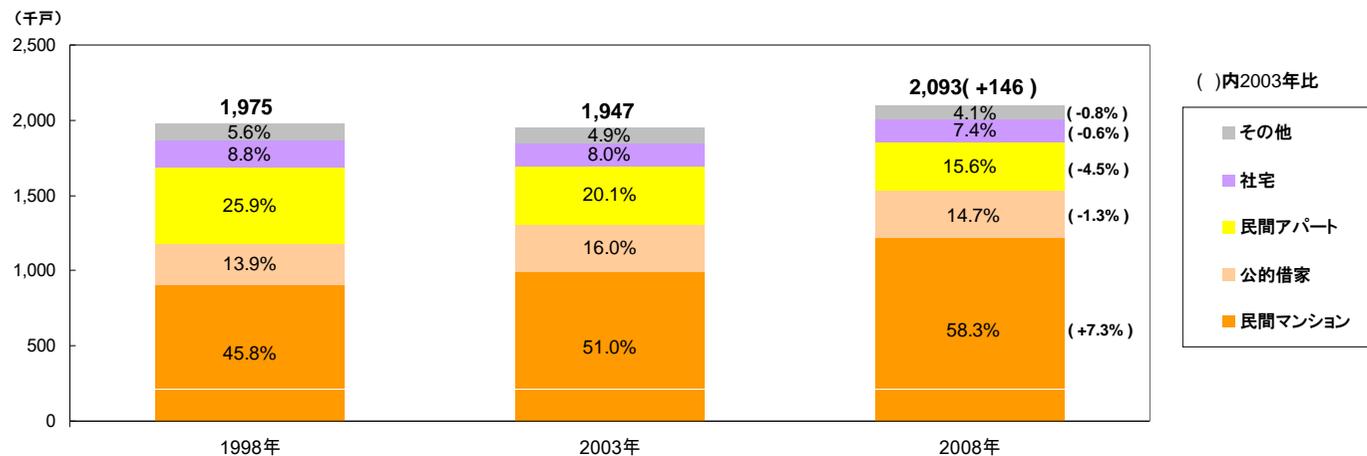


賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



出所：国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」(東京23区)

借家全体のストックは限定的



出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(東京23区)

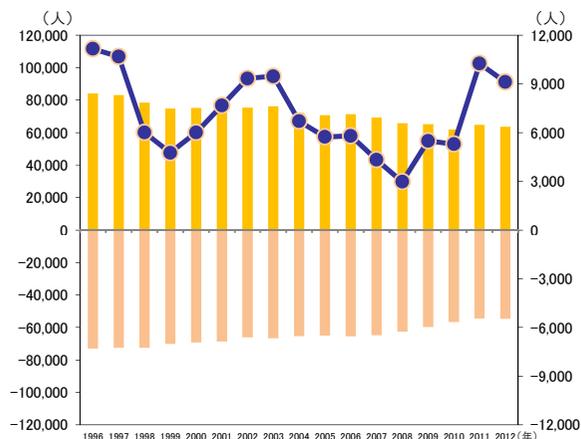


地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①

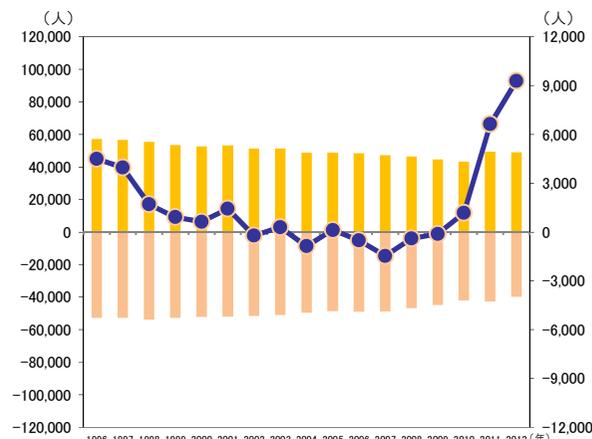


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

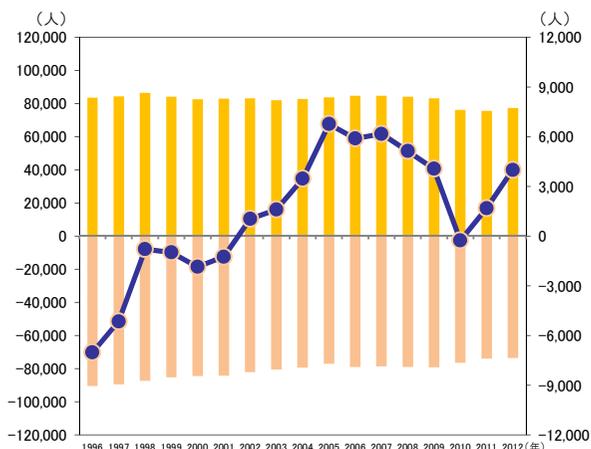
札幌市



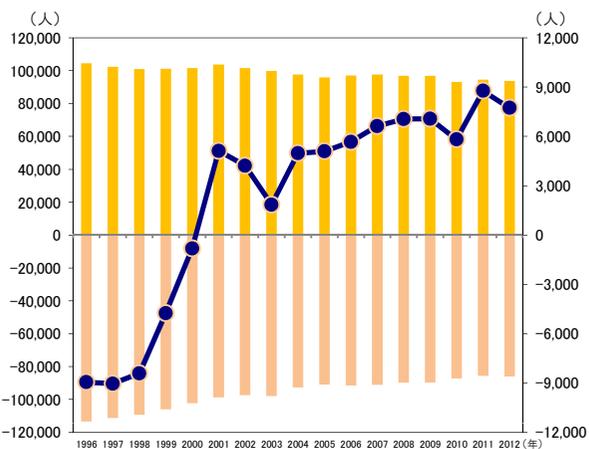
仙台市



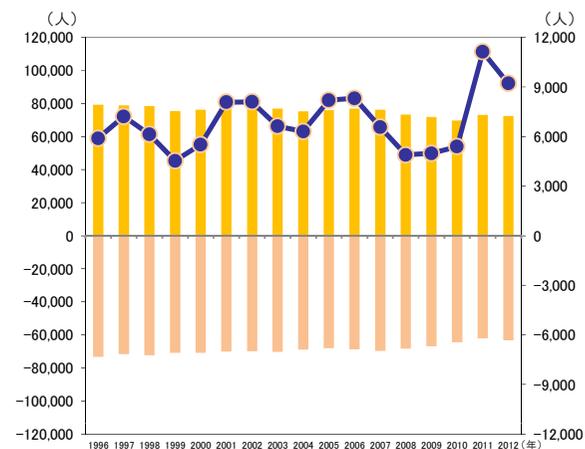
名古屋市



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」

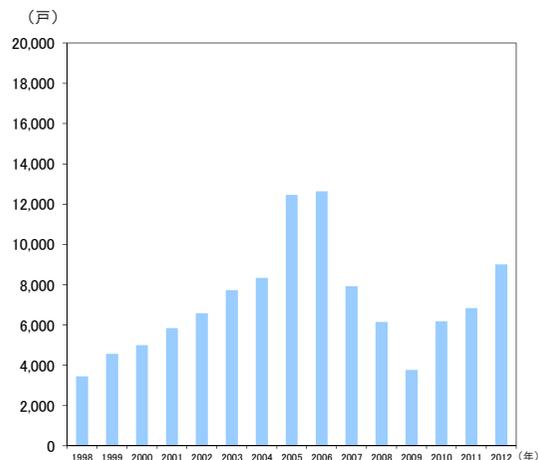


地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給②

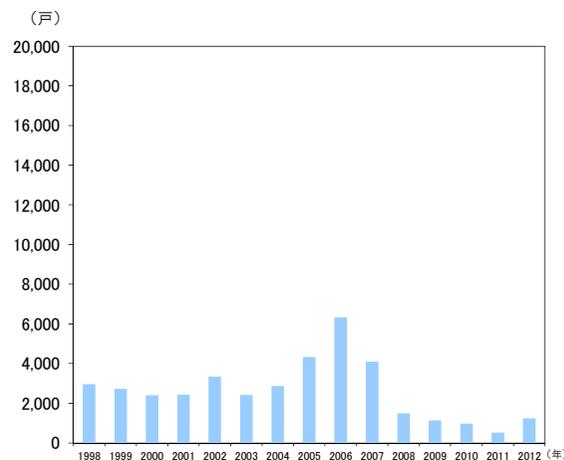


地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

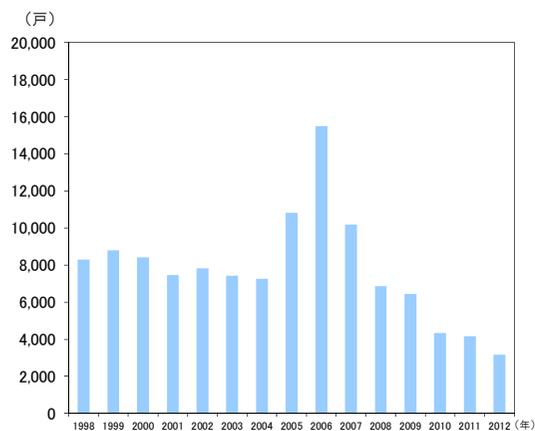
札幌市



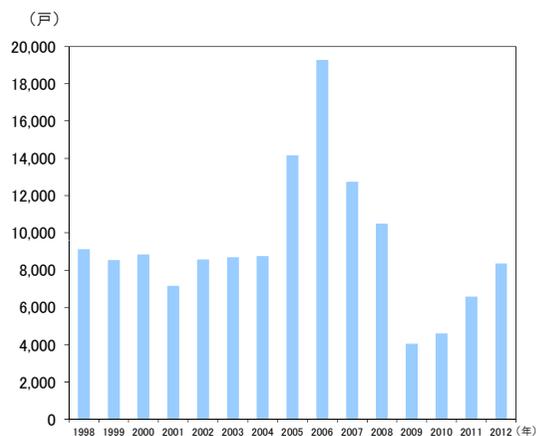
仙台市



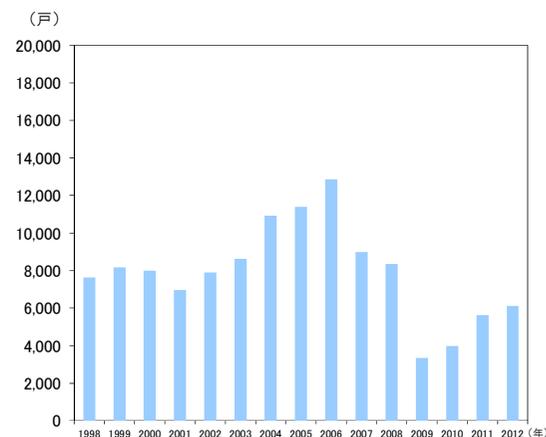
名古屋市



大阪市



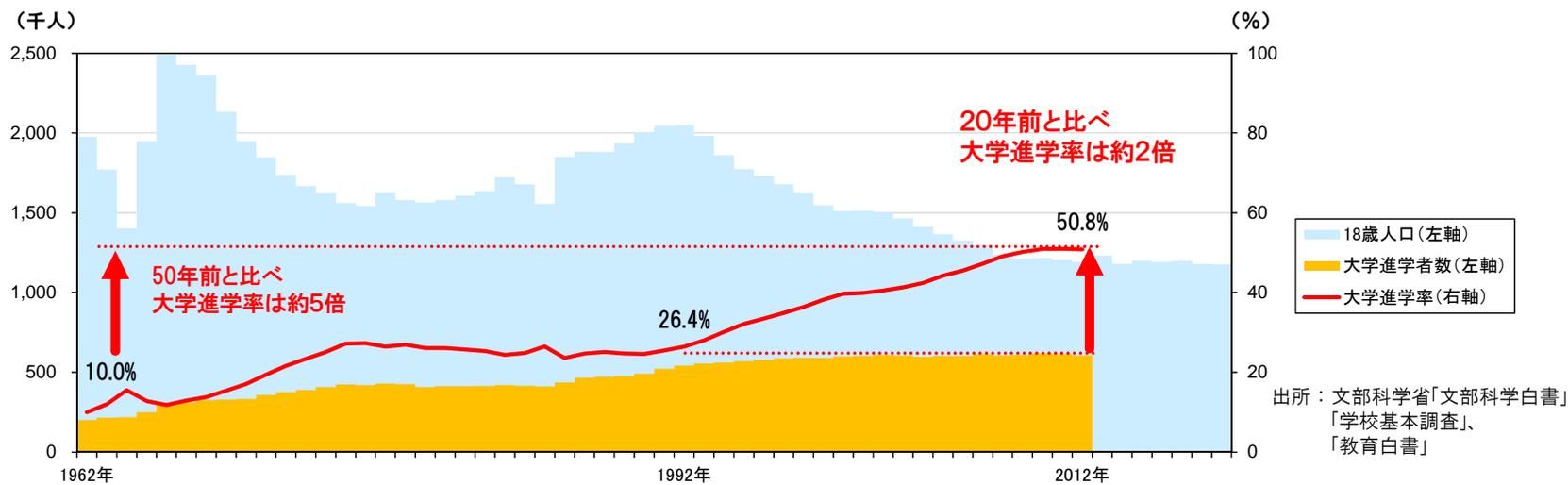
福岡市



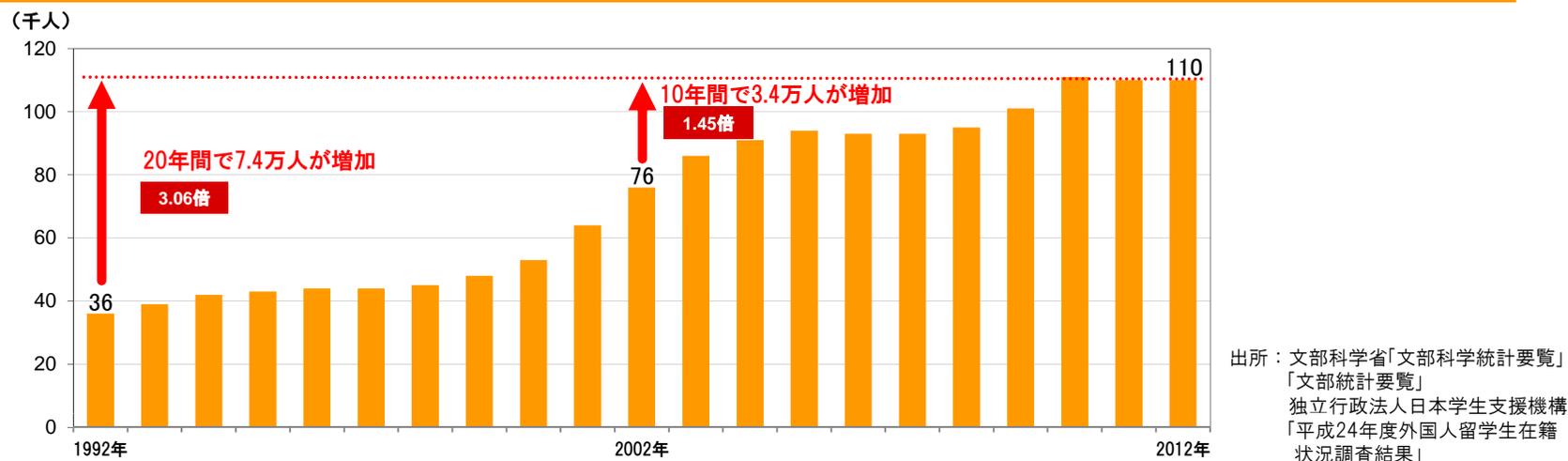
出所: 国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」



大学進学率は上昇傾向



留学生数は10年前の約1.5倍



Appendices: (3)財務データの詳細



有利子負債の概要



区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金 ^{※1}	株式会社三井住友銀行	H25.02.25	1,000	0.3%	H25.03.25	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
	三井住友信託銀行株式会社	H24.03.29	1,500	0.3% ^{※3}	H25.03.29		
	株式会社八十二銀行	H25.01.09	1,000	0.4%	H25.03.11		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.02.01	7,000	0.3%	H25.03.01		
	株式会社七十七銀行	H25.01.15	1,000	0.4%	H25.03.15		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H25.02.28	1,000	0.3%	H25.03.29		
	株式会社福岡銀行	H25.02.15	1,000	0.3%	H25.03.15		
	小計		13,500				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	5,000	0.7% ^{※3}	H27.11.30		
		H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
		H24.08.31	5,500	0.9%	H32.02.28		
	三井住友信託銀行株式会社	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	3,000	0.7% ^{※3}	H27.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H23.08.12	3,500	1.0%	H29.08.14		
		H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
	日本生命保険相互会社	H23.02.28	2,000	1.3%	H29.02.28		
		H23.02.28	1,000	1.5%	H30.02.28		
	株式会社日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11		
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06		
		H22.10.18	5,000	1.2%	H29.10.18		
		H23.12.21	2,000	1.0%	H30.12.21		
	株式会社八十二銀行	H24.04.11	3,000	1.0%	H31.04.11		
		H21.12.01	1,000	1.5%	H25.05.31		
		H22.04.12	1,000	1.2%	H26.04.11		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H24.09.14	1,000	0.5%	H29.09.14		
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.19	1,000	1.5%	H30.04.19		
		H23.10.12	2,000	0.8%	H28.10.12		
	株式会社中国銀行	H23.10.31	3,000	0.9%	H29.10.31		
		H24.12.14	2,000	0.7%	H32.06.15		
		H23.04.01	2,000	1.0%	H28.04.01		
	株式会社新生銀行	H23.04.19	2,000	1.0%	H27.04.20		
		H23.04.19	1,000	1.0%	H27.04.20		
	信金中央金庫	H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
		H24.10.12	3,000	0.6%	H30.10.12		
	株式会社福岡銀行	H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08		
H23.08.19		2,000	0.9%	H29.02.20			
H24.10.31		2,000	0.6%	H30.04.27			
三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30			
	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30			
農林中央金庫	H23.04.25	3,000	1.2%	H29.04.25			
	H23.09.01	6,000	0.5% ^{※4}	H30.09.03			
株式会社りそな銀行	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01			
	H23.04.01	2,000	1.2%	H29.04.03			
	H24.12.14	3,000	0.6%	H31.12.16			
	小計		104,000				
	借入金合計		117,500				

	区分	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還日	摘要
	回号					
投資法人債	第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	1.7%	H26.11.14	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第2回無担保投資法人債	H22.07.30	7,000	1.2%	H28.07.29	
投資法人債合計			17,000			
有利子負債合計			134,500			

※ 平成25年2月末日時点

※1 短期借入金については、借入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)を

小数点第2位で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、借入日および返済期限は

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。

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

※3 当該借入の利率は平成25年2月28日から平成25年3月28日まで適用されるものです。

※4 当該借入の利率は平成25年2月1日から平成25年2月28日まで適用されたものです。



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
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
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	848,547	54,229	78,634	45,075	44,345	134,965	132,604	30,555	48,248
その他賃貸事業収入	29,472	3,263	2,604	660	2,420	4,093	4,192	1,380	2,599
賃貸事業収入小計 A	878,020	57,493	81,239	45,735	46,765	139,059	136,797	31,936	50,848
公租公課	53,656	3,162	4,119	2,218	2,299	6,510	6,124	1,580	2,742
諸経費	209,113	12,769	12,862	6,056	8,841	22,261	22,735	6,228	11,853
物件管理委託費	132,623	6,673	7,616	3,735	5,482	12,435	13,101	4,017	5,739
修繕費	38,916	2,534	1,807	937	1,635	4,539	5,310	1,061	3,099
信託報酬	1,851	600	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	11,540	912	934	578	458	1,243	1,036	354	573
保険料	1,092	65	82	48	48	129	133	33	58
テナント募集関係費	19,436	1,460	2,100	526	792	3,740	3,050	683	1,907
その他賃貸事業費用	3,652	522	321	230	424	172	102	78	474
減価償却費	155,943	12,466	16,033	8,512	8,420	23,218	22,691	5,908	10,134
賃貸事業費用小計 B	418,713	28,397	33,015	16,787	19,561	51,989	51,551	13,716	24,730
不動産賃貸事業損益 A-B	459,306	29,095	48,223	28,948	27,204	87,069	85,245	18,219	26,117
賃貸NOI	615,250	41,562	64,257	37,461	35,624	110,287	107,937	24,127	36,252



各物件の収支状況②



(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19
物件名称	パークアクセス 南麻布	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 本郷の社	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	95,778	32,289	217,736	60,278	87,897	73,416	53,655	301,253	33,045
その他賃貸事業収入	2,073	1,221	11,687	2,078	1,895	3,399	1,988	11,719	1,295
賃貸事業収入小計 A	97,851	33,511	229,423	62,357	89,793	76,816	55,643	312,973	34,340
公租公課	4,700	1,472	11,409	2,842	4,141	4,049	3,683	14,350	1,830
諸経費	19,508	7,015	40,605	10,246	13,066	16,288	9,582	45,837	8,093
物件管理委託費	9,702	3,900	25,763	6,001	7,390	8,761	5,700	31,536	4,140
修繕費	5,835	1,262	6,254	1,475	3,955	3,569	1,659	6,390	2,216
信託報酬	600	600	500	497	—	—	—	—	—
水道光熱費	806	320	1,374	603	910	828	597	2,674	502
保険料	101	29	251	53	95	80	56	297	41
テナント募集関係費	1,958	657	4,741	1,033	713	2,177	1,510	4,688	1,016
その他賃貸事業費用	504	244	1,720	580	—	871	58	249	176
減価償却費	15,893	4,574	47,797	10,205	18,533	17,152	9,113	52,731	7,688
賃貸事業費用小計 B	40,101	13,061	99,812	23,294	35,741	37,490	22,380	112,918	17,611
不動産賃貸事業損益 A—B	57,749	20,449	129,611	39,062	54,052	39,325	33,263	200,054	16,728
賃貸NOI	73,643	25,023	177,409	49,268	72,585	56,477	42,376	252,785	24,416



各物件の収支状況③



(単位:千円)

物件番号	20	21	22	23	24	28	29	30	31
物件名称	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	53,974	75,902	59,081	80,554	66,104	41,656	46,576	94,273	31,726
その他賃貸事業収入	754	3,524	939	1,544	2,258	1,609	2,447	1,324	1,663
賃貸事業収入小計 A	54,729	79,426	60,020	82,099	68,363	43,265	49,023	95,597	33,389
公租公課	2,398	3,642	2,598	4,342	3,176	1,953	2,416	4,584	1,468
諸経費	7,090	13,463	8,800	9,907	11,630	7,628	8,400	11,673	6,410
物件管理委託費	3,933	7,909	4,806	5,349	6,180	3,915	5,056	7,661	3,833
修繕費	1,306	2,623	1,562	1,825	2,916	1,943	1,838	1,070	1,376
信託報酬	501	498	498	501	501	—	—	—	—
水道光熱費	642	860	834	985	770	509	488	1,655	472
保険料	47	69	49	84	64	41	48	116	34
テナント募集関係費	584	1,465	885	1,012	1,073	988	890	1,168	510
その他賃貸事業費用	73	35	163	148	123	230	78	—	182
減価償却費	7,098	11,054	7,342	14,914	10,986	7,759	9,633	26,344	7,048
賃貸事業費用小計 B	16,586	28,159	18,741	29,164	25,792	17,342	20,450	42,602	14,926
不動産賃貸事業損益 A-B	38,142	51,266	41,279	52,934	42,570	25,923	28,572	52,994	18,462
賃貸NOI	45,241	62,321	48,622	67,849	53,557	33,683	38,206	79,339	25,511



各物件の収支状況④



(単位:千円)

物件番号	32	33	34	38	39	41	42	43	44
物件名称	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋	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
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	112,969	51,312	84,338	142,617	48,487	47,777	106,444	22,078	41,893
その他賃貸事業収入	3,765	1,228	1,615	8,435	404	1,328	4,859	1,292	2,532
賃貸事業収入小計 A	116,735	52,541	85,953	151,052	48,892	49,105	111,303	23,371	44,425
公租公課	3,880	2,308	3,413	7,722	1,980	1,936	5,439	1,062	1,895
諸経費	22,494	9,046	10,221	27,072	8,040	6,655	21,955	5,172	6,390
物件管理委託費	11,320	4,789	7,061	15,758	4,955	4,461	12,023	3,412	4,301
修繕費	6,331	2,307	1,478	6,222	1,149	880	5,031	1,040	1,332
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,576	403	631	1,483	533	677	1,336	268	461
保険料	131	60	85	169	52	45	134	24	40
テナント募集関係費	2,786	1,470	750	3,362	655	441	2,978	387	184
その他賃貸事業費用	348	15	213	75	694	149	450	38	70
減価償却費	28,134	11,643	17,973	36,170	13,178	11,545	26,174	4,957	9,681
賃貸事業費用小計 B	54,510	22,998	31,608	70,965	23,199	20,137	53,569	11,192	17,968
不動産賃貸事業損益 A-B	62,224	29,543	54,345	80,087	25,693	28,967	57,734	12,178	26,457
賃貸NOI	90,359	41,186	72,318	116,257	38,871	40,513	83,908	17,136	36,139



各物件の収支状況⑤



(単位:千円)

物件番号	46	47	48	51	52	53	54	55	59
物件名称	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	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
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	31,210	51,613	295,447	86,627	25,295	53,450	44,976	42,555	526,682
その他賃貸事業収入	1,363	1,958	9,884	4,289	1,271	3,505	4,607	1,536	18,853
賃貸事業収入小計 A	32,573	53,572	305,331	90,916	26,567	56,955	49,583	44,092	545,535
公租公課	1,757	1,974	12,515	3,258	1,017	2,496	2,098	1,299	19,765
諸経費	5,323	9,839	45,488	16,107	5,978	9,343	12,027	6,986	113,176
物件管理委託費	3,369	5,128	25,618	9,510	3,624	5,891	6,086	4,974	76,942
修繕費	724	2,313	10,399	3,196	991	1,861	3,800	790	12,740
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	659	597	3,695	800	418	429	585	416	11,362
保険料	38	61	365	106	32	74	57	43	676
テナント募集関係費	449	1,441	4,756	2,235	754	1,028	1,301	674	9,809
その他賃貸事業費用	81	296	652	258	156	58	196	87	1,645
減価償却費	6,493	8,925	54,389	17,793	6,005	11,511	9,407	6,376	128,618
賃貸事業費用小計 B	13,573	20,738	112,392	37,159	13,001	23,352	23,533	14,661	261,559
不動産賃貸事業損益 A-B	19,000	32,833	192,938	53,757	13,565	33,603	26,049	29,430	283,976
賃貸NOI	25,493	41,758	247,327	71,550	19,571	45,115	35,457	35,806	412,594



各物件の収支状況⑥



(単位:千円)

物件番号	60	61	62	63	64	68	70	72	74
物件名称	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	パークアクセス 蒲田壱番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込	パークアクセス 板橋本町貳番館
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	60,558	38,395	38,859	95,756	140,908	37,426	26,420	48,510	70,219
その他賃貸事業収入	1,576	463	675	2,032	5,279	765	336	1,027	2,460
賃貸事業収入小計 A	62,134	38,858	39,534	97,788	146,187	38,192	26,757	49,538	72,679
公租公課	2,607	2,403	2,095	4,874	4,592	1,964	1,392	1,789	4,078
諸経費	7,431	6,702	6,177	16,045	18,094	5,834	4,137	4,961	11,665
物件管理委託費	4,643	3,866	4,160	9,890	9,876	3,680	2,764	3,545	7,574
修繕費	1,207	1,091	625	2,538	3,294	671	275	318	1,643
信託報酬	—	—	—	450	—	—	—	—	—
水道光熱費	521	531	434	964	2,807	484	408	506	998
保険料	72	55	48	110	151	44	36	55	94
テナント募集関係費	872	851	446	2,003	1,592	788	221	165	1,003
その他賃貸事業費用	113	306	461	87	372	165	431	369	351
減価償却費	11,874	10,255	9,286	21,842	26,066	7,233	6,422	10,193	20,071
賃貸事業費用小計 B	21,914	19,361	17,559	42,763	48,753	15,031	11,952	16,944	35,816
不動産賃貸事業損益 A-B	40,219	19,497	21,974	55,025	97,433	23,160	14,804	32,594	36,863
賃貸NOI	52,094	29,752	31,261	76,868	123,500	30,393	21,227	42,787	56,935



各物件の収支状況⑦



(単位:千円)

物件番号	75	84	86	88	91	92	26	40	66
物件名称	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	パークアクシス 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	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷
運用日数(日)	181	181	181	181	123	77	181	181	181
賃貸事業収入	411,501	203,736	66,635	56,632	29,899	121,463	43,282	33,133	54,899
その他賃貸事業収入	22,920	5,677	2,589	3,219	—	1,896	2,169	923	2,251
賃貸事業収入小計 A	434,422	209,413	69,225	59,851	29,899	123,359	45,451	34,056	57,151
公租公課	14,883	7,498	3,467	—	—	—	2,706	1,982	3,670
諸経費	157,663	34,454	14,267	10,828	6,437	29,576	12,894	6,264	7,616
物件管理委託費	63,204	19,747	7,238	5,755	3,453	20,212	5,699	3,582	5,244
修繕費	15,944	6,579	3,805	2,865	1,432	2,016	4,909	1,673	1,035
信託報酬	930	400	—	—	269	—	501	—	—
水道光熱費	13,519	1,350	960	775	326	1,458	570	477	761
保険料	1,225	271	75	67	42	147	59	47	79
テナント募集関係費	5,322	5,261	2,069	1,150	621	4,840	1,118	415	209
その他賃貸事業費用	57,517	843	116	214	291	901	35	68	286
減価償却費	107,936	52,740	12,162	12,236	10,598	33,167	10,235	10,246	14,811
賃貸事業費用小計 B	280,483	94,693	29,897	23,065	17,035	62,744	25,836	18,493	26,097
不動産賃貸事業損益 A-B	153,938	114,719	39,327	36,786	12,864	60,614	19,615	15,563	31,053
賃貸NOI	261,875	167,460	51,489	49,023	23,462	93,782	29,851	25,809	45,865



各物件の収支状況⑧



(単位:千円)

物件番号	67	69	85	87	27	35	36	37	45
物件名称	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中呉服町
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	69,562	40,117	47,829	79,763	82,426	60,294	47,577	64,990	37,590
その他賃貸事業収入	4,852	822	652	3,667	2,106	921	352	676	201
賃貸事業収入小計 A	74,414	40,940	48,481	83,431	84,533	61,215	47,929	65,667	37,791
公租公課	4,813	2,984	2,574	4,012	5,550	3,714	3,138	4,358	2,897
諸経費	14,552	8,435	8,866	11,991	14,103	9,093	9,195	13,075	7,627
物件管理委託費	8,552	5,379	4,540	7,714	7,861	5,565	5,370	7,055	4,832
修繕費	1,828	648	2,062	1,633	2,687	1,548	1,408	2,860	1,160
信託報酬	—	—	—	400	—	—	—	—	—
水道光熱費	2,630	1,197	671	594	1,572	884	589	755	910
保険料	100	59	70	91	119	84	69	86	55
テナント募集関係費	1,021	676	1,491	1,410	1,193	490	391	686	360
その他賃貸事業費用	418	474	30	147	668	519	1,365	1,630	306
減価償却費	20,079	12,192	12,750	18,859	22,382	18,555	14,100	18,749	9,485
賃貸事業費用小計 B	39,444	23,612	24,191	34,863	42,035	31,362	26,433	36,183	20,010
不動産賃貸事業損益 A-B	34,969	17,327	24,290	48,568	42,497	29,853	21,496	29,483	17,781
賃貸NOI	55,048	29,520	37,041	67,427	64,880	48,408	35,596	48,233	27,267



各物件の収支状況⑨



(単位:千円)

物件番号	49	50	56	57	58	65	71	73	76
物件名称	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	パークアクセス うつぼ公園	ドーミー芦屋
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	70,083	114,382	47,100	29,506	82,717	40,439	93,255	97,180	40,404
その他賃貸事業収入	1,414	2,601	826	186	1,651	890	4,711	5,781	—
賃貸事業収入小計 A	71,497	116,984	47,926	29,692	84,369	41,330	97,967	102,962	40,404
公租公課	3,032	6,154	3,994	1,992	5,308	2,668	5,008	5,470	3,318
諸経費	10,964	21,558	9,776	6,425	15,195	7,139	15,432	17,203	248
物件管理委託費	7,378	12,311	5,363	3,479	8,129	4,198	8,855	9,351	—
修繕費	1,282	4,497	1,455	1,112	2,130	788	3,478	3,987	173
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,037	1,227	806	687	2,509	1,392	1,449	1,099	—
保険料	99	163	80	54	140	72	117	131	75
テナント募集関係費	817	1,561	806	302	1,329	577	1,180	1,642	—
その他賃貸事業費用	349	1,797	1,264	789	956	110	351	990	—
減価償却費	14,555	25,167	12,921	10,124	22,771	13,075	25,634	26,695	13,739
賃貸事業費用小計 B	28,552	52,879	26,693	18,542	43,274	22,883	46,074	49,369	17,306
不動産賃貸事業損益 A-B	42,945	64,104	21,233	11,150	41,094	18,447	51,892	53,593	23,097
賃貸NOI	57,501	89,271	34,155	21,275	63,865	31,523	77,526	80,289	36,837



各物件の収支状況⑩



(単位:千円)

物件番号	77	78	79	80	81	82	83	89	90	合計
物件名称	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流寮RUID志木	ドミー中板橋	フィロソフィア西台	ドミー武蔵小杉	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	
賃貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	7,813,113
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	—	4	3	265,435
賃貸事業収入小計 A	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	22,850	53,625	8,078,549
公租公課	2,152	2,078	1,268	2,786	2,866	3,210	2,818	—	—	381,468
諸経費	156	57	34	61	49	61	216	102	2,321	1,474,289
物件管理委託費	—	—	—	—	—	—	—	28	70	852,376
修繕費	89	—	—	—	—	—	160	37	219	258,695
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,101
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	107,684
保険料	67	57	34	61	49	61	56	34	87	10,329
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	141,140
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	1	1,944	93,960
減価償却費	13,522	8,952	5,892	11,515	8,957	11,526	9,981	6,583	14,230	1,748,567
賃貸事業費用小計 B	15,831	11,088	7,194	14,362	11,874	14,797	13,016	6,686	16,552	3,604,325
不動産賃貸事業損益 A-B	23,660	25,913	9,281	41,137	26,369	30,202	30,267	16,163	37,073	4,474,223
賃貸NOI	37,183	34,866	15,173	52,652	35,327	41,728	40,249	22,747	51,304	6,222,790



各物件の鑑定評価



物件名	取得価格 (百万円)	第13期				第14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)
		大川端賃貸棟	29,696	30,629	24,800	4.9%	▲ 5,829	30,743	24,500	4.8%	▲ 6,243
パークアークス学芸大学	1,760	1,645	1,700	4.9%	▲ 54	1,633	1,730	4.8%	96	-0.1%	42
パークアークス渋谷神南	3,230	3,097	2,710	4.8%	▲ 387	3,080	2,730	4.7%	▲ 350	-0.1%	36
パークアークス青山骨董通り	1,730	1,660	1,480	4.7%	▲ 180	1,651	1,490	4.6%	▲ 161	-0.1%	18
パークアークス神楽坂ステージ	1,400	1,326	1,300	5.2%	▲ 26	1,317	1,330	5.1%	12	-0.1%	38
パークアークス白金台	5,140	4,921	4,350	4.9%	▲ 571	4,898	4,430	4.8%	▲ 468	-0.1%	103
パークアークス文京ステージ	4,440	4,277	3,980	5.1%	▲ 297	4,255	4,020	5.0%	▲ 235	-0.1%	62
パークアークス月島	930	885	928	5.0%	42	879	934	4.9%	54	-0.1%	11
パークアークス大塚	1,655	1,590	1,500	5.2%	▲ 90	1,580	1,500	5.1%	▲ 80	-0.1%	10
パークアークス南麻布	3,939	3,824	2,910	5.0%	▲ 914	3,808	2,920	4.9%	▲ 888	-0.1%	25
パークアークス渋谷	1,282	1,248	1,040	4.8%	▲ 208	1,244	1,050	4.7%	▲ 194	-0.1%	14
パークアークス日本橋ステージ	7,557	7,152	6,570	5.0%	▲ 582	7,105	6,580	4.9%	▲ 525	-0.1%	57
パークアークス浜松町	2,025	1,961	1,940	5.0%	▲ 21	1,951	1,980	4.9%	28	-0.1%	50
パークアークス本郷の杜	2,910	2,768	2,850	4.9%	81	2,750	2,890	4.8%	139	-0.1%	58
パークアークス蒲池山王	2,860	2,729	2,290	4.9%	▲ 439	2,712	2,330	4.8%	▲ 382	-0.1%	57
パークアークス六本木権町公園	2,170	2,125	1,840	4.7%	▲ 285	2,116	1,850	4.6%	▲ 266	-0.1%	19
パークアークス御茶ノ水ステージ	9,710	9,304	9,700	4.9%	395	9,252	9,920	4.8%	667	-0.1%	272
パークアークス御徒町	1,070	1,017	1,020	5.1%	2	1,009	1,030	5.0%	20	-0.1%	17
パークキューブ本郷	1,760	1,736	1,810	4.9%	73	1,729	1,830	4.8%	100	-0.1%	27
パークキューブ神田	2,454	2,408	2,480	4.9%	71	2,397	2,530	4.8%	132	-0.1%	60
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,939	1,940	4.9%	0	1,932	1,970	4.8%	37	-0.1%	37
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,432	2,550	5.1%	117	2,417	2,600	5.0%	182	-0.1%	64
パークキューブ上野	2,233	2,179	2,130	5.1%	▲ 49	2,168	2,140	5.0%	▲ 28	-0.1%	20
パークキューブ池袋要町	1,608	1,628	1,340	5.1%	▲ 288	1,621	1,330	5.0%	▲ 291	-0.1%	▲ 2
パークアークス目黒本町	1,810	1,768	1,490	5.1%	▲ 278	1,758	1,460	5.0%	▲ 298	-0.1%	▲ 20
パークアークス新板橋	3,430	3,265	2,950	5.3%	▲ 315	3,239	2,980	5.2%	▲ 259	-0.1%	56
パークアークス秋葉原	1,200	1,165	980	5.1%	▲ 185	1,158	949	5.0%	▲ 209	-0.1%	▲ 23
パークアークス東陽町	3,950	3,821	3,420	5.4%	▲ 401	3,794	3,430	5.3%	▲ 364	-0.1%	36
パークアークス滝野川	1,820	1,754	1,690	5.2%	▲ 64	1,743	1,700	5.1%	▲ 43	-0.1%	21
パークアークス浅草橋	2,717	2,630	2,610	5.3%	▲ 20	2,612	2,630	5.2%	17	-0.1%	37
パークアークス日本橋浜町	5,540	5,339	4,820	5.0%	▲ 519	5,303	4,880	4.9%	▲ 423	-0.1%	96
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,963	1,520	5.0%	▲ 443	1,950	1,530	4.9%	▲ 420	-0.1%	23
パークアークス門前仲町	1,700	1,649	1,460	5.2%	▲ 189	1,638	1,430	5.1%	▲ 208	-0.1%	▲ 18
パークキューブ板橋本町	4,170	4,094	3,490	5.1%	▲ 604	4,068	3,530	5.0%	▲ 538	-0.1%	66
パークキューブ学芸大学	910	901	710	4.9%	▲ 191	896	715	4.8%	▲ 181	-0.1%	9
パークキューブ大井町	1,440	1,415	1,330	5.2%	▲ 85	1,405	1,340	5.1%	▲ 65	-0.1%	19
パークアークス西ヶ原	840	837	861	5.5%	23	830	866	5.4%	35	-0.1%	11
パークアークス錦糸町	1,448	1,440	1,630	5.2%	189	1,431	1,650	5.1%	218	-0.1%	28
パークアークス辰巳ステージ	7,464	7,413	8,620	5.5%	1,206	7,359	8,690	5.4%	1,330	-0.1%	124
パークアークス亀戸	2,359	2,339	2,520	5.5%	180	2,322	2,530	5.4%	207	-0.1%	27
パークアークス方南町	745	740	750	5.3%	9	734	763	5.2%	28	-0.1%	19
パークアークス板橋	1,448	1,438	1,650	5.2%	211	1,427	1,680	5.1%	252	-0.1%	41
パークアークス押上	1,193	1,182	1,320	5.5%	137	1,173	1,280	5.4%	106	-0.1%	▲ 30
パークアークス高田馬場	1,222	1,223	1,420	5.0%	196	1,217	1,440	4.9%	222	-0.1%	26
パークアークス豊洲	14,300	14,028	15,200	5.3%	1,171	13,904	15,200	5.2%	1,295	-0.1%	123
パークアークス八丁堀	1,760	1,761	1,870	5.2%	108	1,749	1,890	5.1%	140	-0.1%	31
パークアークス板橋本町	987	982	1,080	5.4%	97	972	1,090	5.3%	117	-0.1%	20
パークアークス住吉	1,006	1,001	1,050	5.6%	48	992	1,060	5.5%	67	-0.1%	19
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,824	3,030	5.0%	205	2,803	3,090	4.9%	286	-0.1%	81
パークキューブ八丁堀	4,200	4,335	4,450	5.1%	114	4,309	4,490	5.0%	180	-0.1%	66
パークアークス蒲田巻番館	1,069	1,092	1,090	5.3%	▲ 2	1,085	1,110	5.2%	24	-0.1%	27
パークアークス台東根岸	672	687	690	5.5%	2	681	700	5.4%	18	-0.1%	16
パークアークス駒込	1,389	1,408	1,430	5.2%	21	1,398	1,460	5.1%	61	-0.1%	40
パークアークス板橋本町貳番館	1,859	1,882	1,940	5.4%	57	1,862	1,970	5.3%	107	-0.1%	50
芝浦アイランドエタワー※1	7,905	8,039	8,460	-	420	7,938	8,400	-	461	-	41

パークキューブ東品川	6,060	6,281	6,210	5.4%	▲ 71	6,228	6,270	5.3%	41	-0.1%	112
パークキューブ笹塚	2,200	2,264	2,350	5.0%	85	2,252	2,280	4.9%	27	-0.1%	▲ 58
パークアークス東十条	1,700	1,744	1,780	5.2%	35	1,740	1,790	5.1%	49	-0.1%	13
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,069	1,180	5.7%	110	1,059	1,180	5.6%	120	-0.1%	10
パークアークス西船橋	1,020	973	892	5.7%	▲ 81	964	885	5.6%	▲ 79	-0.1%	2
パークアークス横浜井土ヶ谷	1,419	1,448	1,450	5.6%	1	1,433	1,470	5.5%	36	-0.1%	34
パークアークス千葉新町	1,679	1,706	1,730	5.8%	23	1,686	1,780	5.7%	93	-0.1%	70
パークアークス千葉	970	988	973	5.9%	▲ 15	975	978	5.8%	2	-0.1%	17
パークキューブ北松戸	1,200	1,241	1,230	6.0%	▲ 11	1,228	1,230	5.9%	1	-0.1%	12
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,287	2,350	5.4%	62	2,268	2,420	5.3%	151	-0.1%	88
パークアークス名駅南	2,440	2,258	1,870	5.8%	▲ 388	2,235	1,900	5.7%	▲ 335	-0.1%	52
パークアークス丸の内	1,920	1,807	1,540	5.7%	▲ 267	1,788	1,540	5.6%	▲ 248	-0.1%	18
パークアークス六本松	1,515	1,451	1,180	5.7%	▲ 271	1,437	1,190	5.6%	▲ 247	-0.1%	23
パークアークス博多駅南	1,890	1,790	1,580	5.8%	▲ 210	1,772	1,570	5.7%	▲ 202	-0.1%	8
パークアークス中浜服町	742	734	818	5.8%	83	726	824	5.7%	97	-0.1%	14
パークアークス白壁	1,547	1,533	1,750	5.8%	216	1,518	1,780	5.7%	261	-0.1%	44
パークアークス仙台	2,320	2,299	2,690	6.2%	390	2,274	2,730	6.1%	455	-0.1%	65
パークアークス博多美野島	960	951	1,120	6.0%	168	938	1,130	5.9%	191	-0.1%	22
パークアークス高宮東	605	592	693	6.0%	100	582	697	5.9%	114	-0.1%	14
パークアークス札幌植物園前	1,650	1,616	1,810	6.1%	193	1,593	1,830	6.0%	236	-0.1%	42
パークアークス新さっぽろ	827	846	835	6.3%	▲ 11	833	848	6.2%	14	-0.1%	26
パークアークス江坂広芝町	2,369	2,398	2,480	5.7%	81	2,372	2,510	5.6%	137	-0.1%	55
パークアークスうつぼ公園	2,399	2,429	2,510	5.7%	80	2,402	2,550	5.6%	147	-0.1%	66
ドミー声屋	928	964	1,040	6.5%	75	951	1,040	6.5%	88	-	13
河合塾京都学伸寮	991	1,029	1,110	6.3%	80	1,015	1,120	6.2%	104	-0.1%	23
駿台堀川寮	916	960	1,060	6.3%	99	951	1,080	6.2%	128	-0.1%	28
ドミトリー洛北	374	395	433	6.7%	37	390	441	6.6%	50	-0.1%	13
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,543	1,640	6.4%	96	1,532	1,660	6.3%	127	-0.1%	31
ドミー中板橋	1,041	1,096	1,190	5.9%	93	1,087	1,210	5.8%	122	-0.1%	28
フィロソフィア西台	1,249	1,310	1,380	6.0%	69	1,299	1,410	5.9%	110	-0.1%	41
ドミー武蔵小杉	1,152	1,197	1,320	6.1%	122	1,200	1,340	6.0%	139	-0.1%	16
アルティス仙台花京院	540	579	583	6.8%	3	579	592	6.7%	12	-0.1%	8
アルティス仙台木町通	1,160	1,253	1,280	6.8%	26	1,258	1,300	6.7%	41	-0.1%	14
小計	231,936	229,973	222,746	-	▲ 7,227	228,606	224,122	-	▲ 4,484	-	2,742
【第14期取得物件】											
パークキューブ平和台	1,204	-	-	-	-	1,279	1,220	5.4%	▲ 59	-	▲ 59
パークキューブ目黒タワー	9,000	-	-	-	-	9,516	9,680	4.9%	163	-	163
小計	10,204	-	-	-	-	10,795	10,900	-	104	-	104
【第15期取得物件】											
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	-	-	-	-	-	2,840	4.9%	-	-	-
パークキューブ銀座イースト	2,269	-	-	-	-	-	2,350	4.9%	-	-	-
パークキューブ茅場町	1,105	-	-	-	-	-	1,160	4.9%	-	-	-
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	-	-	-	-	-	1,270	5.1%	-	-	-
パークアークス清澄白河	696	-	-	-	-	-	719	5.2%	-	-	-
パークアークス浅草橋二丁目	1,079	-	-	-	-	-	1,080	5.2%	-	-	-
パークアークス西巢鴨	1,439	-	-	-	-	-	1,440	5.2%	-	-	-
パークアークス上野	1,389	-	-	-	-	-	1,390	5.2%	-	-	-
パークアークス秋葉原East	1,369	-	-	-	-	-	1,370	5.2%	-	-	-
パークアークス茅場町	1,809	-	-	-	-	-	1,810	5.1%	-	-	-
パークアークス錦糸町・親水公園	1,369	-	-	-	-	-	1,370	5.3%	-	-	-
パークアークス横浜反町公園	1,119	-	-	-	-	-	1,120	5.4%	-	-	-
小計	17,606	-	-	-	-	-	17,919	-	-	-	-
合計	259,746	229,973	222,746	-	▲ 7,227	239,401	252,941	-	-	-	-

※ 期末鑑定評価額および貸借対照表計上額は各期末日(第13期:2012年8月末日、第14期:2013年2月末日)時点の値を記載しています。

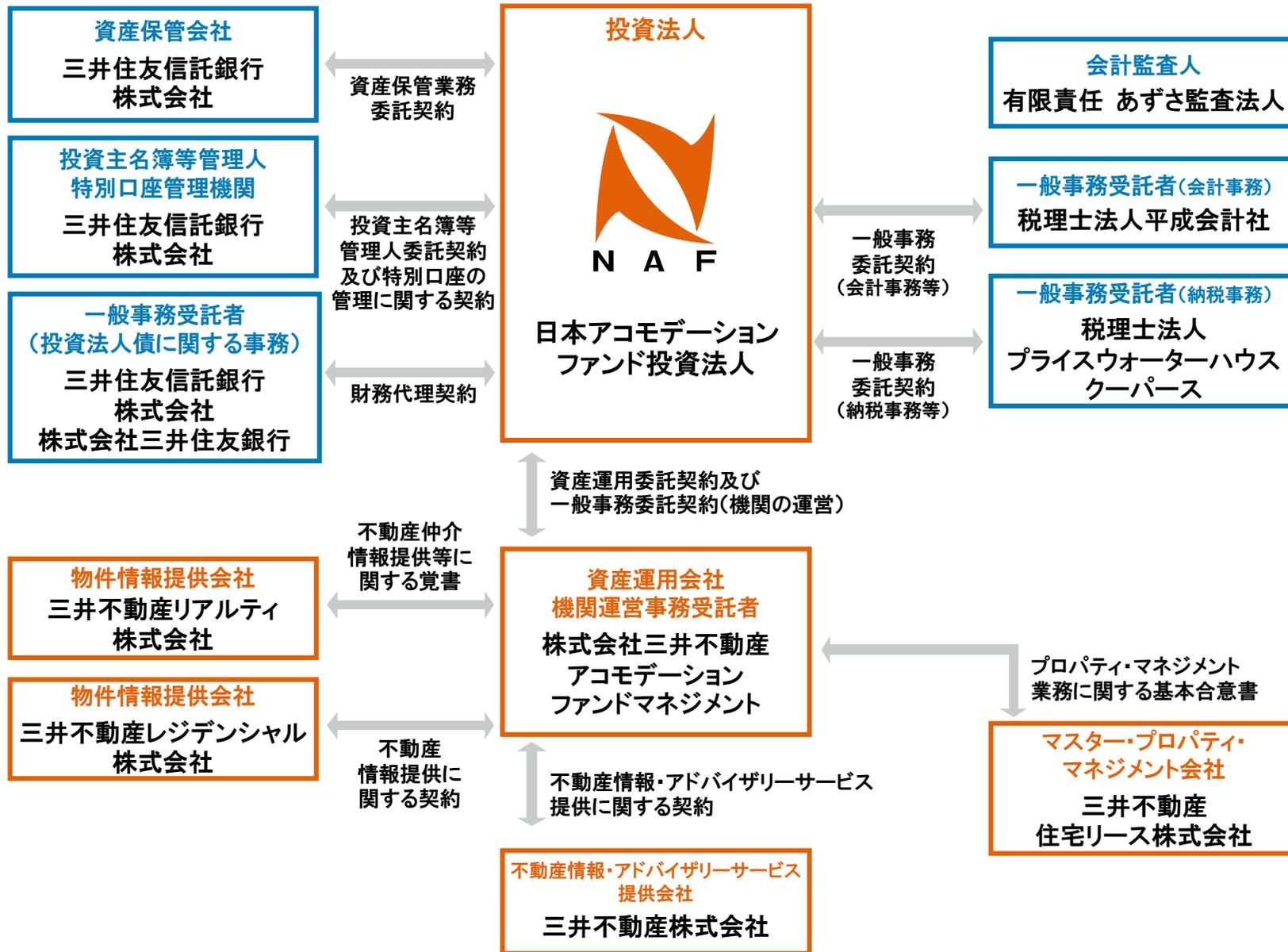
第15期取得物件の鑑定評価額は2012年11月30日時点の値を記載しています。

- ※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。

Appendices: (4)投資法人、資産運用会社の概要

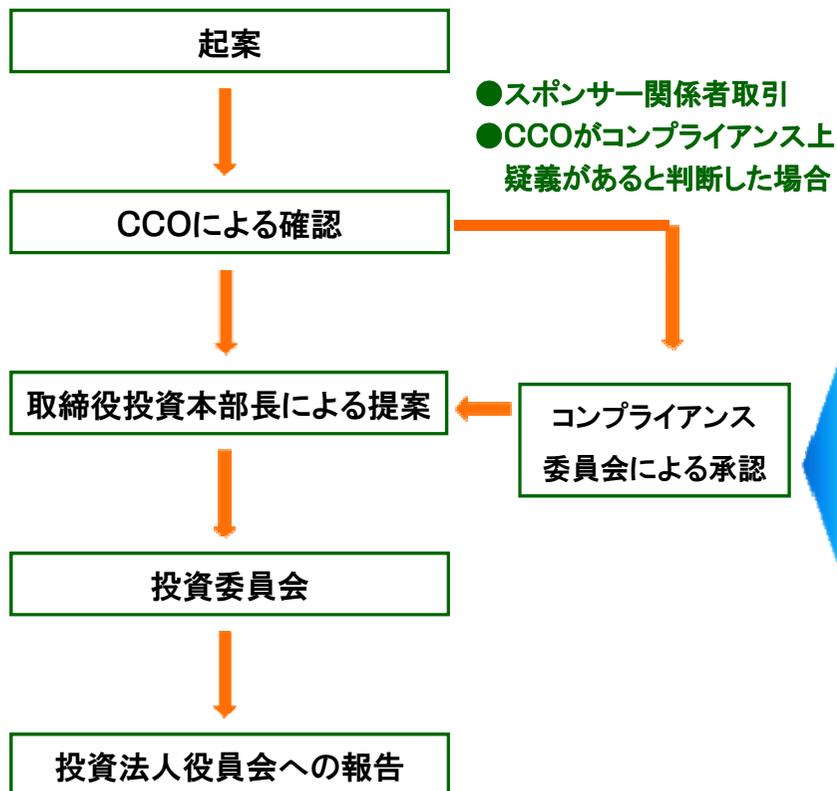


投資法人の仕組み





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

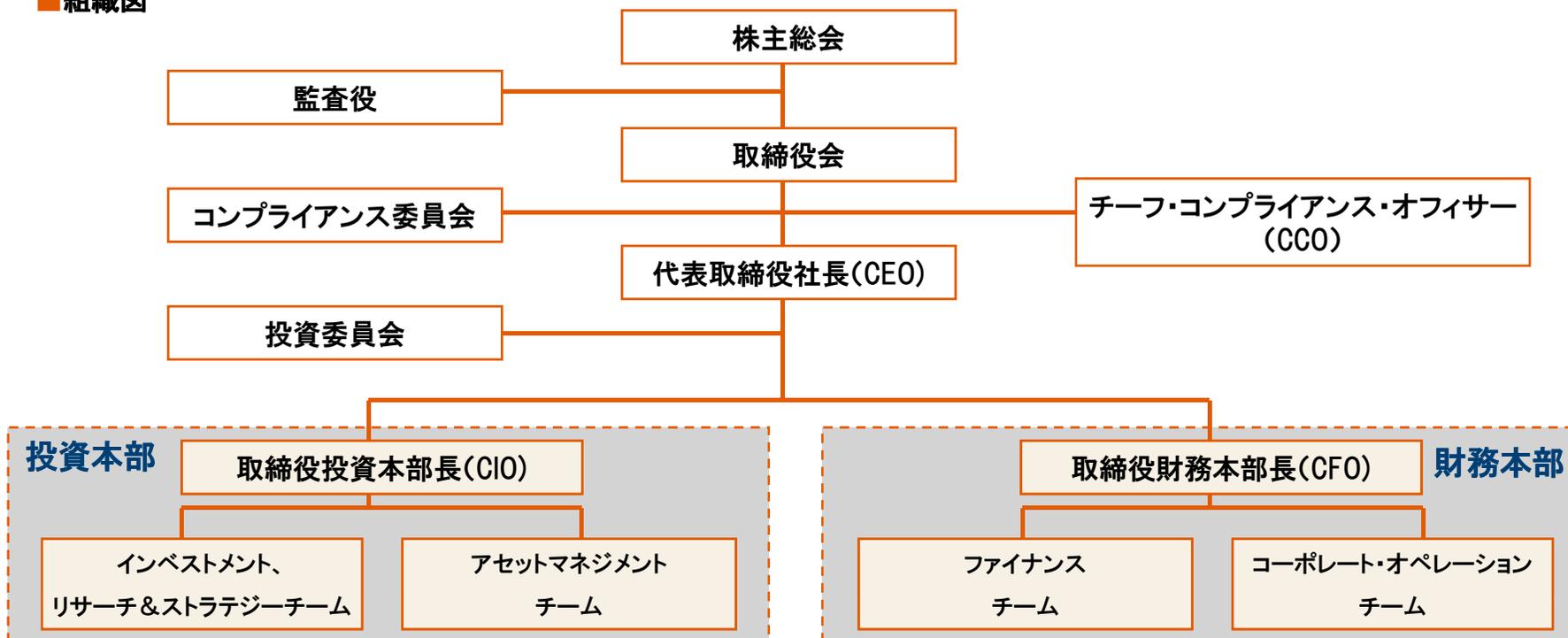
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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室町二丁目1番1号
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 村上公成
- 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/>