

第28期 決算説明資料

2019年9月1日～2020年2月29日

2020年2月期

日本アコモデーションファンド投資法人の概要



投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す

特 徴			
① 「賃貸住宅」を中心とするアコモデーション資産への投資			
② 三井不動産グループのバリューチェーンの活用			

ポートフォリオの状況		財務の状況	
取得総額	3,097 億円	有利子負債総額	1,535 億円
物件数	126 物件	LTV	50.8 %
総戸数	12,351 戸	長期負債比率	98.0 %
東京23区比率	88.1 %	加重平均金利	0.57 %
シングル・コンパクト比率	82.5 %	長期有利子負債平均残存年数	4.4 年
東京23区への集中投資		格付け	AA－ R&I
シングル・コンパクトタイプ中心			A+ S&P
高稼働率の維持	97.7 %	住宅系J-REIT最上級の格付け	

ESGの評価			
GRESB	Green Star / 3 Stars		取得物件数： 4 物件
	Sector Leader (Asia, Residential)		
	DBJ Green Building 認証		

※ 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。

※ 稼働率は、第28期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※ 「DBJ Green Building 認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

(第28期末・2020年2月29日時点)

第28期 決算サマリー

確定分配金

▶ 1口当たり分配金 1口当たり **10,042 円** (予想比 ^(*1) +192 円 / +1.9 %)

P.5
P.6

(*1) 2019年10月17日付「決算短信」における第28期の1口当たり予想分配金は**9,850円**でした。

内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **97.7 %** (想定と同値)

▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+7.0 %**

更新時の賃料変動率 **+0.6 %**

P.9
~
P.13

財務戦略

▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 **0.59 % → 0.57 %**

▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.4 年 → 4.4 年**

P.19
P.20

外部成長

▶ 第29期取得 **1** 物件 / **24** 億円

P.7

決算概況 4

第28期 決算ハイライト	5
外部成長の状況	7
外部成長戦略	8
内部成長 稼働率の推移	9
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	10
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	12
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	13
資本的支出の状況	14
サステナビリティに関する取り組み	17
財務の状況	19
ポートフォリオの含み損益等の推移	21
第29期・第30期 業績予想	22
安定した分配実績	24

特徴と戦略 26

特徴と戦略 (1) アコモデーション資産への投資	27
特徴と戦略 (2) 三井不動産グループの活用	28

Appendix (1) : ポートフォリオの状況 30

外部成長の軌跡	31
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	32
「賃貸住宅」の入居者分析	33
「ホスピタリティ施設」の保有状況	34
ポートフォリオマップ	35
ポートフォリオ概要	36
各物件の鑑定評価	41
物件別稼働率推移	46
稼働率推移 (上場以降)	51
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	52
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	53

Appendix (2) : 事業環境 54

「賃貸住宅」の賃料動向	55
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	56
東京都における人口と世帯数の推移	57
地方都市における「賃貸住宅」の需要	58
地方都市における「賃貸住宅」の供給	59

Appendix (3) : 財務データの詳細 60

有利子負債の概要	61
運用状況等の推移	63
貸借対照表及び損益計算書	64

Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み 66

サステナビリティに関する取り組み	67
------------------	----

Appendix (5) : その他 72

投資法人の仕組み	73
投資主の状況	74
投資口価格推移	75

注意事項 79

決算概況

第28期 決算ハイライト (1)

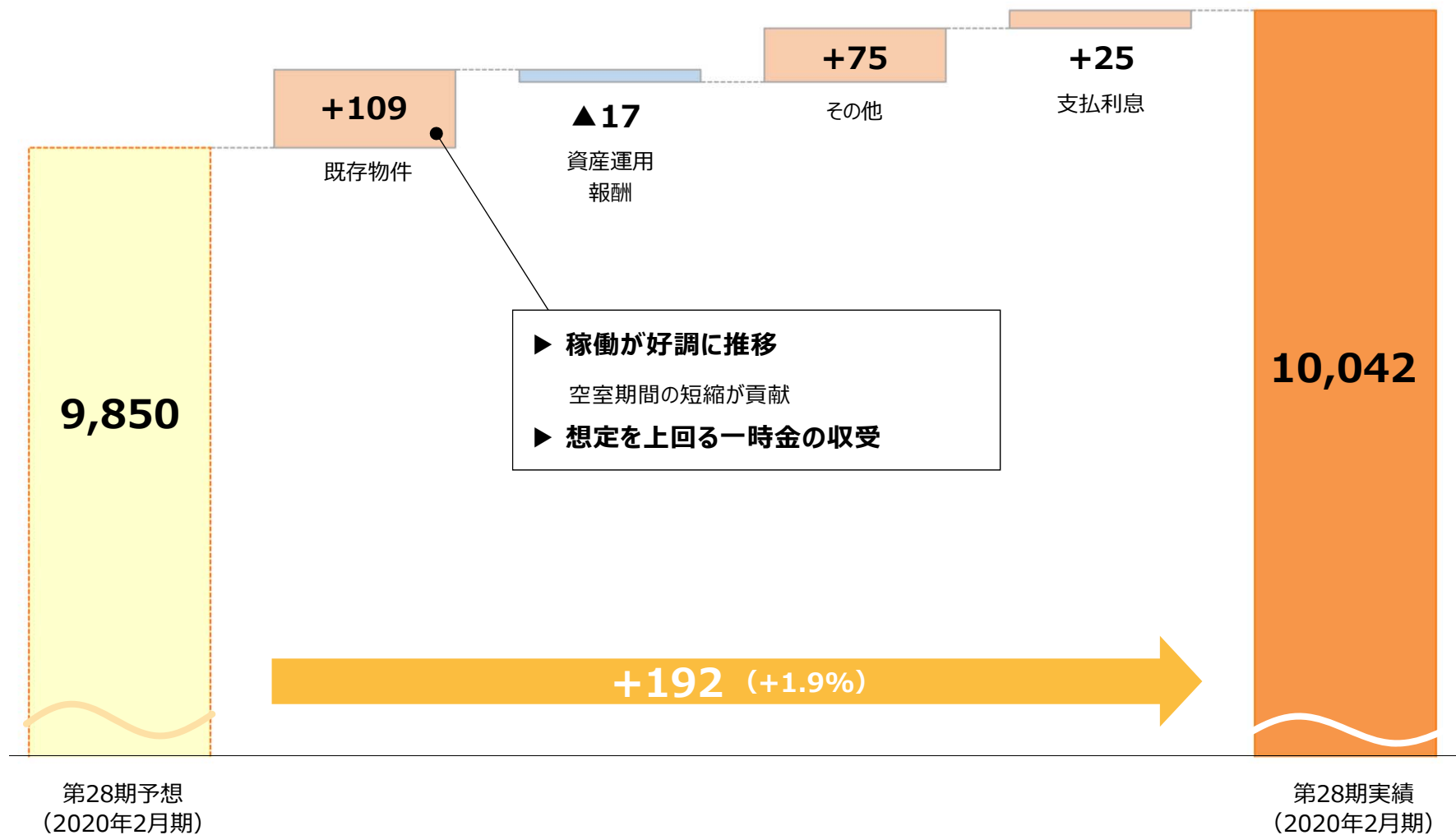
	第28期予想 (2020年2月期) ①	第28期実績 (2020年2月期) ②	対予想比		第27期実績 (2019年8月期) ③	対前期 (第27期) 比	
			増減 ② - ①	主な増減要因		増減 ② - ③	主な増減要因
営業収益	11,336 百万円	11,401 百万円	+65 百万円	■ 営業収益 既存物件 +65 百万円	12,361 百万円	▲959 百万円	■ 営業収益 ▲959 百万円 既存物件 +2 百万円
営業利益	5,249 百万円	5,307 百万円	+58 百万円	■ 営業費用 +7 百万円	6,084 百万円	▲776 百万円	27期取得3物件通期稼働 +54 百万円
当期純利益	4,772 百万円	4,865 百万円	+92 百万円	賃貸諸費用 +16 百万円	5,623 百万円	▲758 百万円	27期売却1物件 ▲76 百万円
内部留保繰入	—	—	—	公租公課 ▲0 百万円	561 百万円	▲561 百万円	物件売却益 ▲939 百万円 (内部留保繰入 ▲561 百万円)
分配金総額	4,772 百万円	4,865 百万円	+93 百万円	減価償却費 ▲3 百万円	5,062 百万円	▲197 百万円	■ 営業費用 ▲183 百万円
1口当たり 分配金	9,850 円	10,042 円	+192 円	資産運用報酬 +8 百万円	10,449 円	▲407 円	賃貸諸費用 ▲124 百万円
期末発行済 投資口数	484,522 口	484,522 口	—	その他費用 ▲13 百万円	484,522 口	—	公租公課 ▲5 百万円
運用 資産	取得総額※ 309,723 百万円	309,723 百万円	—	■ 営業外収益 +21 百万円	309,723 百万円	—	減価償却費 ▲22 百万円
物件数	126 物件	126 物件	—	■ 営業外費用 ▲12 百万円	126 物件	—	資産運用報酬 ▲71 百万円
月末稼働率の 期中平均	97.7 %	97.7 %	—	支払利息 ▲12 百万円	97.7 %	—	その他費用 +41 百万円
期末 L T V	51.1 %	50.8 %	▲0.3 ポイント		51.0 %	▲0.2 ポイント	■ 営業外収益 +14 百万円
							■ 営業外費用 ▲2 百万円 支払利息 ▲2 百万円

※ 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

第28期 決算ハイライト (2)

1口当たり分配金の変動要因 (第28期実績：予想比)

増加要因 減少要因 (単位：円)



■ 第29期取得物件

	賃貸住宅
物件名称	パークアクシス赤塚※1
所在地	東京都板橋区
取得日	2020年3月30日
竣工日	2018年9月12日
賃貸可能面積 (店舗を含む)	本投資法人持分 2,403.67㎡
	4,370.31㎡
賃貸可能戸数 (戸/室)	本投資法人持分 住宅86 店舗 2
	住宅156 店舗 3
取得価格	2,420百万円
NOI利回り※2	4.4%
取得先	三井不動産レジデンシャル 株式会社



※ 1 本投資法人は不動産の共有持分55%を取得しました。「賃貸可能面積」は、取得資産全体について賃貸が可能な建物の面積の合計に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。

「賃貸可能戸数」は、取得資産全体について賃貸が可能な戸数に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。

※ 2 NOI利回り = 鑑定評価書記載の運営純利益 ÷ 取得価格 × 100

■ LTV及び取得余力

LTV

50.8 % (第28期末実績) → 51.1 %程度 (第29期末想定)

取得余力※

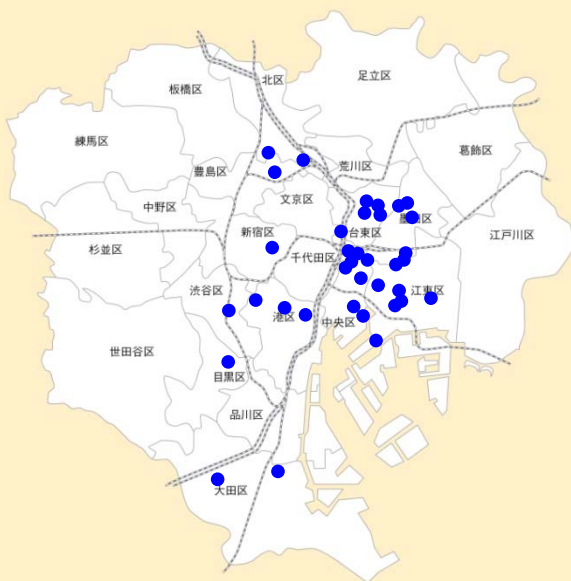
約 260 億円 (第29期末想定)

※ LTV55%までの借入余力

■「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、
40 物件・3,751 戸が竣工済・リーシング中

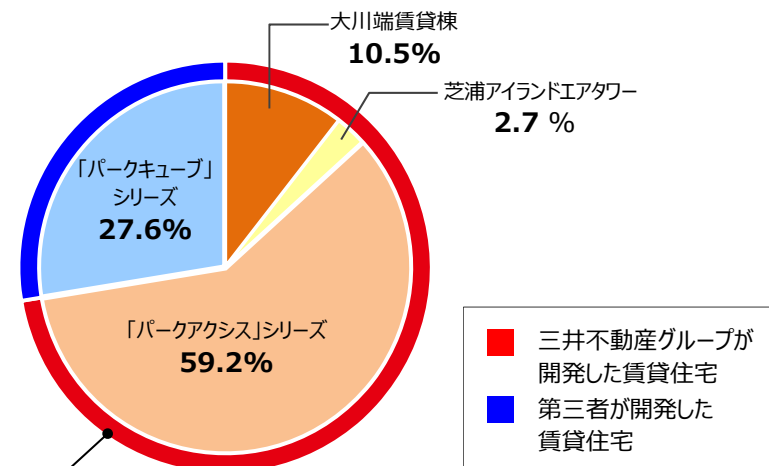
東京23区		地方主要都市	
36 物件	3,311 戸	2 物件	182 戸
その他東京圏		合計	
2 物件	258 戸	40 物件	3,751 戸



出所：レジデントファースト株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axisシリーズ」
(2020年4月16日時点)

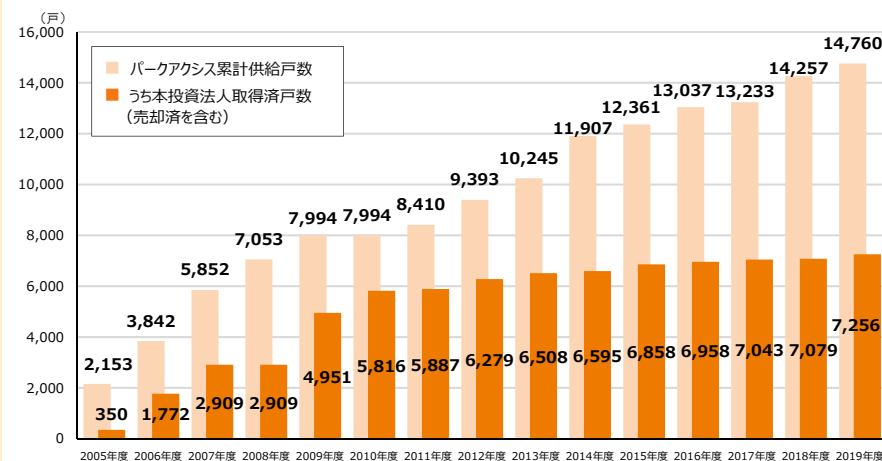
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■「賃貸住宅」の資産分類別比率（第28期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

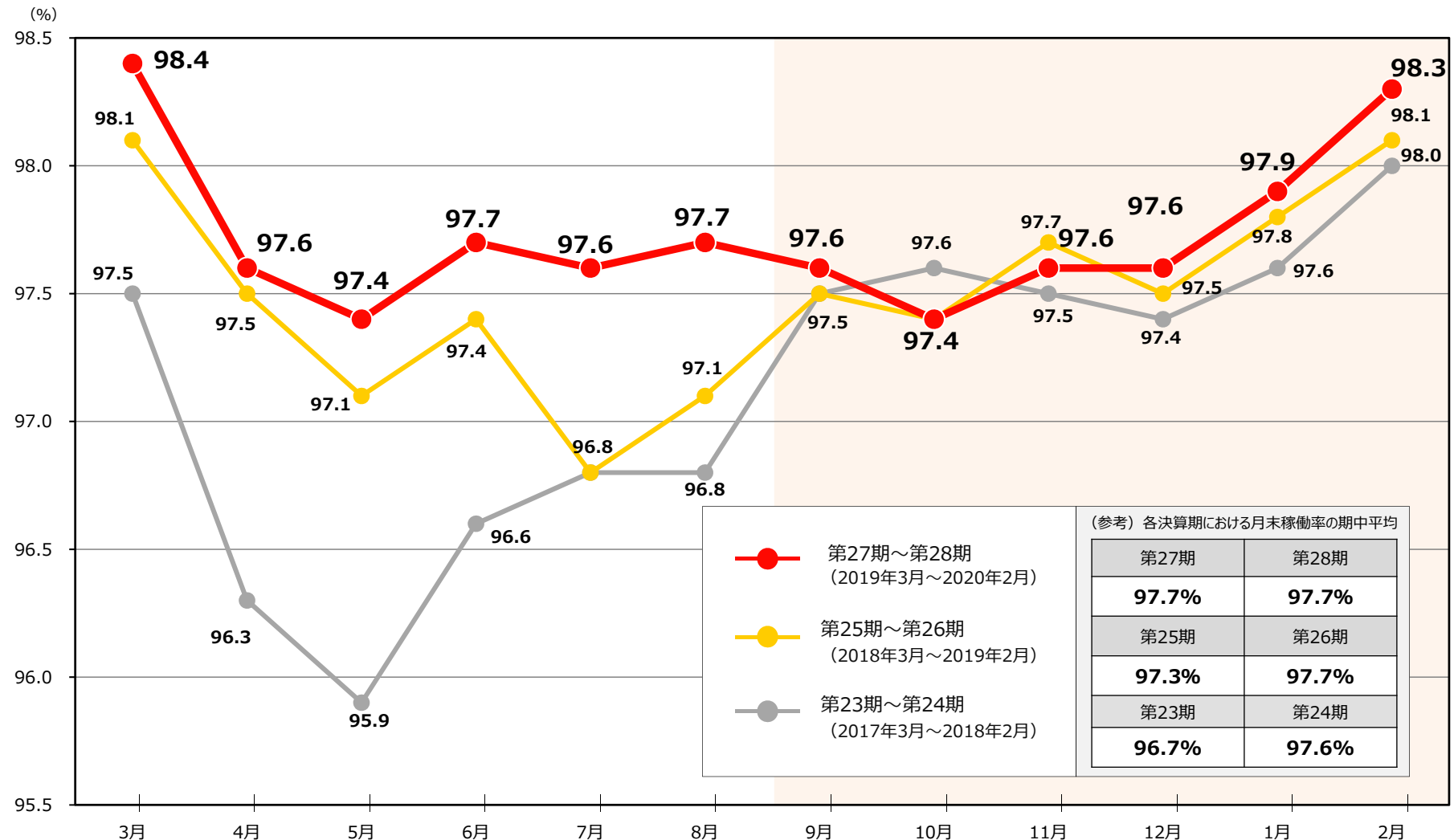
■ パークアクシス取得実績



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料

稼働率は高水準で推移

■ ポートフォリオ全体の月末稼働率の推移



※「月末稼働率」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向（1）

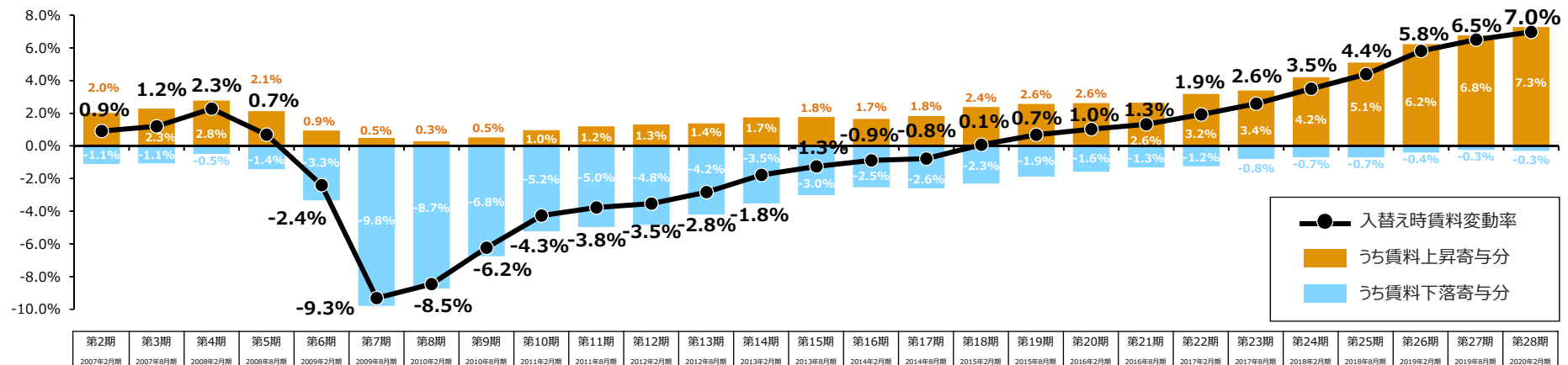
入替え時の賃料変動率は+7.0%に上昇

入替え時賃料変動

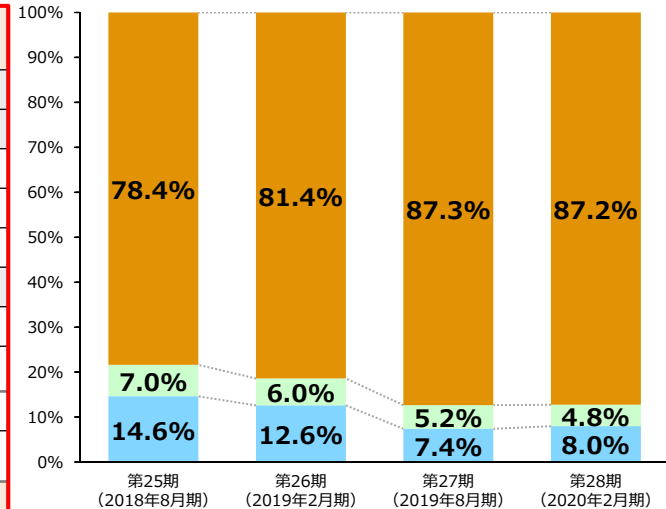
入替え	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	第28期 (2020年2月期)
期末総戸数	10,635 戸	10,690 戸	10,685 戸	10,685 戸
対象戸数	1,272 戸	1,087 戸	1,296 戸	1,057 戸
賃料上昇	997 戸	885 戸	1,132 戸	922 戸
賃料据置	89 戸	65 戸	68 戸	51 戸
賃料下落	186 戸	137 戸	96 戸	84 戸
月額賃料増減合計	7,901 千円	9,218 千円	12,008 千円	11,249 千円
賃料上昇	9,180 千円	9,871 千円	12,476 千円	11,732 千円
賃料下落	▲1,278 千円	▲652 千円	▲468 千円	▲482 千円
平均上昇率				8.2%
平均下落率				▲4.2%
変動率	4.4 %	5.8 %	6.5 %	7.0 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

入替え時賃料変動率の推移



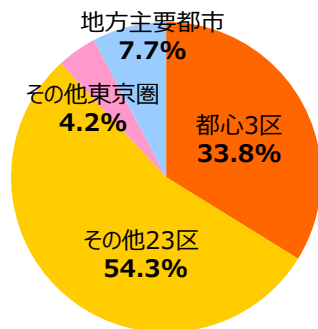
入替え時賃料変動戸数比率の推移



内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向（2）

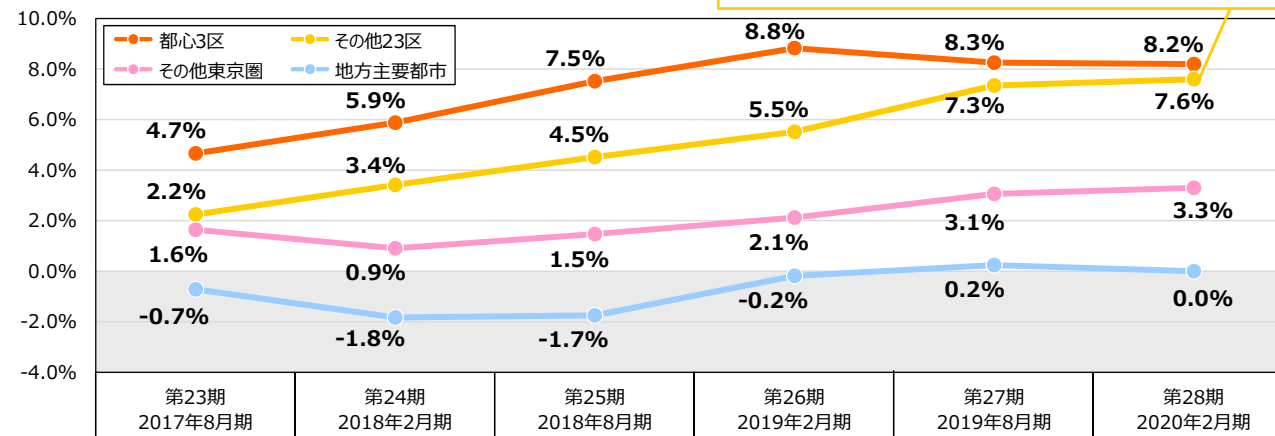
東京23区が上昇を牽引

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第28期末時点、取得価格ベース)
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

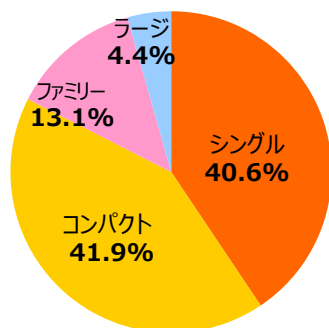
■ エリア別の入替時賃料変動率の推移



台東・墨田・江東の城東エリアと文京区が牽引

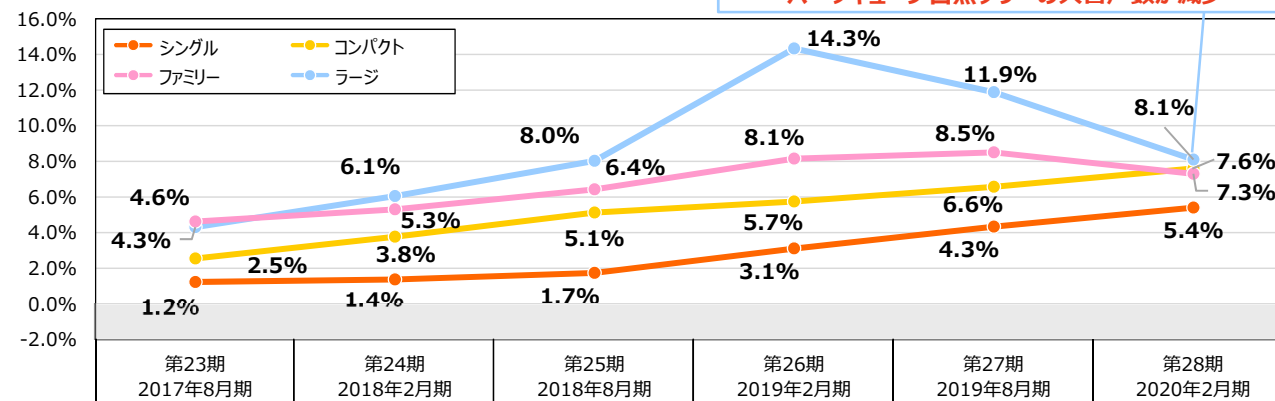
主力商品であるシングル・コンパクトでの上昇率が拡大

■ 「賃貸住宅」の категория別比率



(第28期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリー別の入替時賃料変動率の推移



過去2期を牽引した大川端リノベーション住戸と
パークキューブ目黒タワーの入替戸数が減少

※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。
※ 各カテゴリーの定義につきましてはP32をご参照ください。

内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向

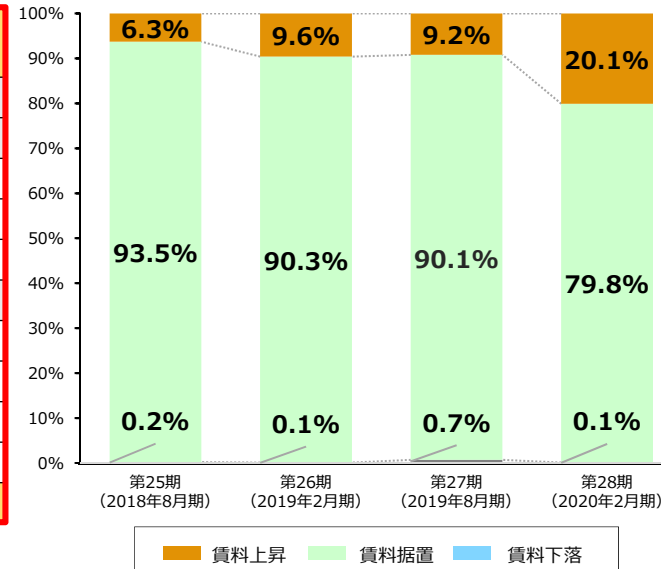
市況好調を背景として更新時の賃料変動率は大幅に拡大

更新時賃料変動

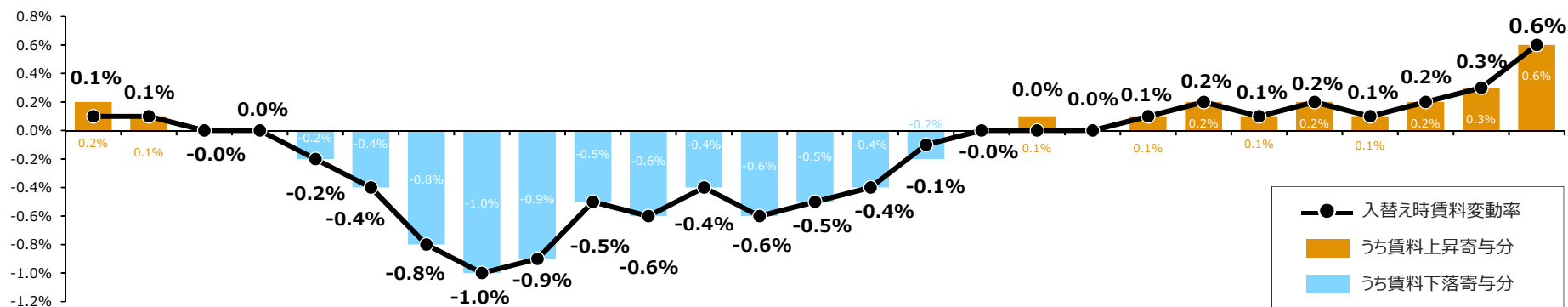
更新	第25期 (2018年8月期)	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	第28期 (2020年2月期)
期末総戸数	10,635 戸	10,690 戸	10,685 戸	10,685 戸
対象戸数	2,177 戸	1,642 戸	2,124 戸	1,628 戸
賃料上昇	137 戸	158 戸	196 戸	327 戸
賃料据置	2,036 戸	1,482 戸	1,914 戸	1,300 戸
賃料下落	4 戸	2 戸	14 戸	1 戸
月額賃料増減合計	415 千円	581 千円	834 千円	1,504 千円
賃料上昇	430 千円	593 千円 平均上昇率：2.1%	856 千円	1,512 千円 平均上昇率：2.7%
賃料下落	▲ 15 千円	▲ 12 千円	▲ 22 千円	▲ 8 千円 平均下落率：▲3.7%
変動率	0.1 %	0.2 %	0.3 %	0.6 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。
※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

更新時賃料変動戸数比率の推移



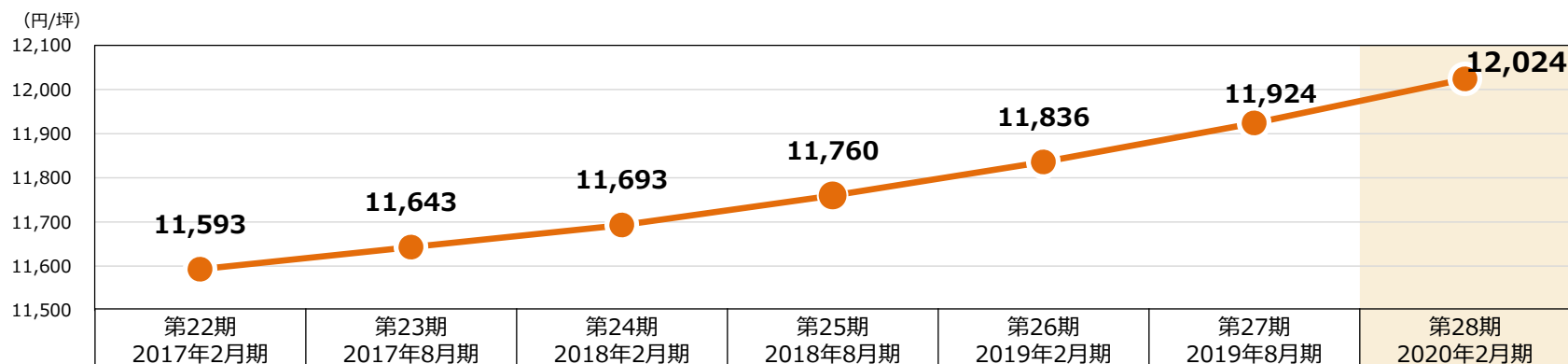
更新時賃料変動率の推移



第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期	2010年2月期	2010年8月期	2011年2月期	2011年8月期	2012年2月期	2012年8月期	2013年2月期	2013年8月期	2014年2月期	2014年8月期	2015年2月期	2015年8月期	2016年2月期	2016年8月期	2017年2月期	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期

賃料単価は着実に上昇中

■ 賃料坪単価の推移

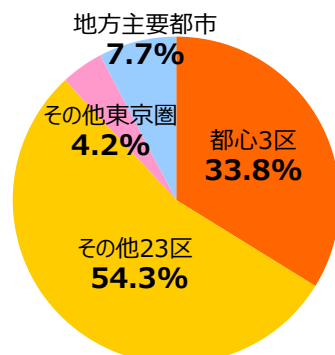


※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。

※ 当期末保有物件のうち、第22期期首から継続保有している「賃貸住宅」104物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

東京23区が上昇を牽引

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第28期末時点、取得価格ベース)

■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第23期 2017年8月期	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期
東京23区	都心3区	+0.47%	+0.66%	+0.71%	+0.82%	+0.87%	+0.78%
	その他23区	+0.31%	+0.36%	+0.63%	+0.53%	+0.95%	+0.96%
その他東京圏		+0.20%	+0.30%	+0.41%	+0.26%	+0.44%	▲0.05%
地方主要都市		▲0.38%	▲0.03%	▲0.05%	▲0.01%	+0.15%	+0.21%
「賃貸住宅」合計		+0.43%	+0.40%	+0.57%	+0.59%	+0.75%	+0.81%

※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

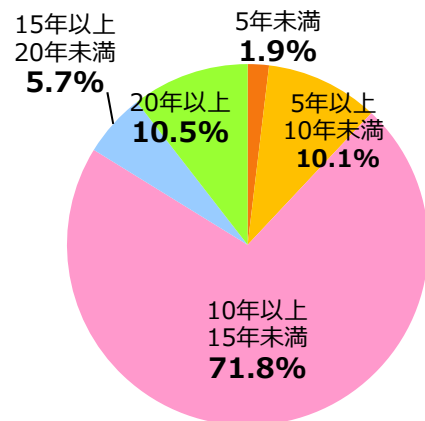
※ 直前の決算期末における保有物件（売却物件を除く）の賃料坪単価が、各決算期末（6ヶ月後）においてどの程度変化したかを示しています。

※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含まれません。

資本的支出の状況 (1)

■ 「賃貸住宅」の築年数別比率

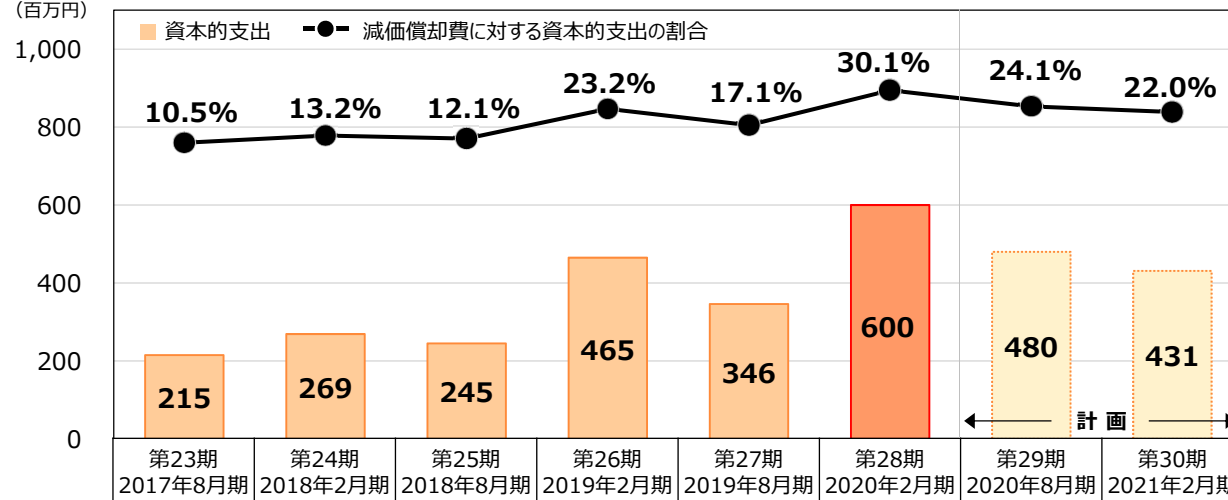
(第28期末時点、取得価格ベース)



平均築年数 **14.1 年**

■ 資本的支出の実績と見通し

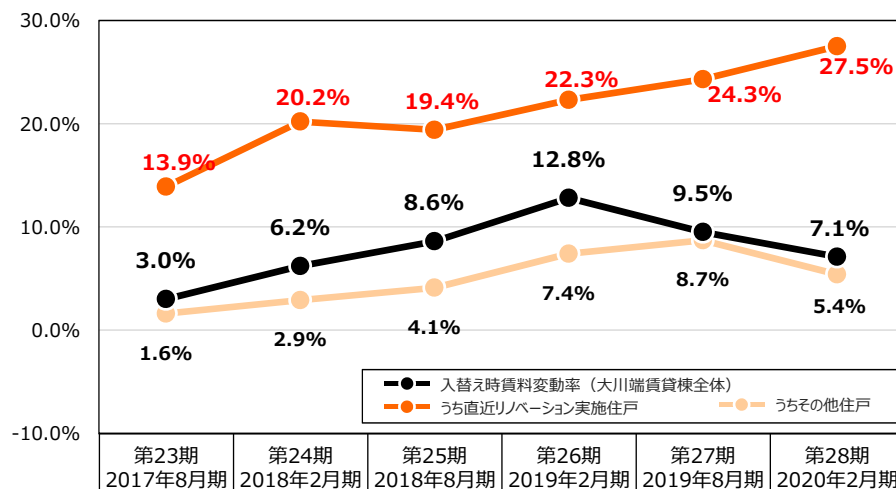
(百万円)



※ 計画の数値は2020年4月16日時点の試算であり、今後変動する可能性があります。また、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。

■ 大川端賃貸棟における専有部リノベーション実施の効果

▶ 入替え時賃料変動率の推移



▶ 入替え時賃料変動の状況

	第23期 2017年8月期	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期
対象戸数	45 戸	36 戸	40 戸	33 戸	33 戸	33 戸
うち直近リノベーション実施住戸	5 戸	8 戸	13 戸	13 戸	2 戸	3 戸
賃料上昇	30 戸	30 戸	38 戸	33 戸	32 戸	29 戸
賃料据置	4 戸	2 戸	2 戸	-	-	2 戸
賃料下落	11 戸	4 戸	-	-	1 戸	2 戸
月額賃料増減合計	358 千円	601 千円	887 千円	1,127 千円	880 千円	641 千円
賃料上昇	452 千円	632 千円	887 千円	1,127 千円	888 千円	737 千円
賃料下落	▲93 千円	▲30 千円	-	-	▲8 千円	▲96 千円
変動率	3.0 %	6.2 %	8.6 %	12.8 %	9.5 %	7.1 %

資本的支出の状況（2）

市場性に合わせたリノベーションを実施

大川端賃貸棟

■ リノベーション実施内容

① 需要が少ない和室から人気の洋室へ



② 部屋の規模に応じ洗面化粧台を1ボールから2ボールへ



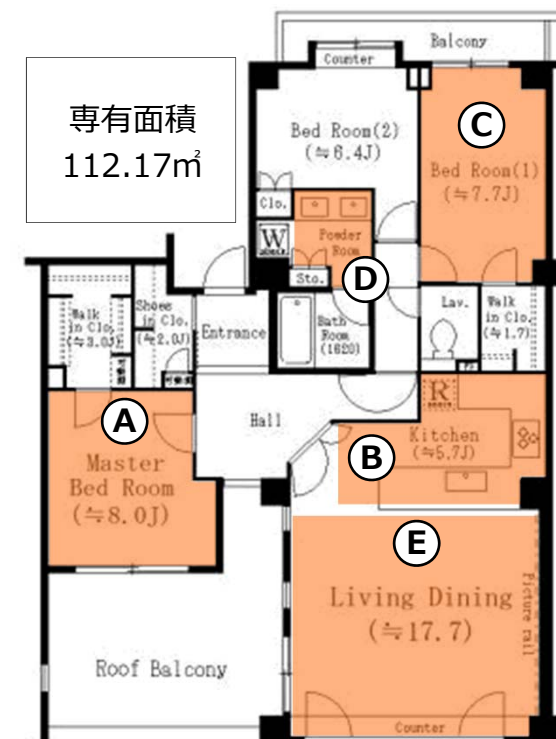
③ 独立タイプのキッチンから明るく開放感のあるオープンキッチンへ



④ 天井を高くし、リビングをより広く見せる



⑤ カーペットからフローリングへ



■ リノベーション実施の効果

従前賃料

390,000円

新賃料

520,000円

+130,000円(+33%)

資本的支出の状況（2）

市場性に合わせたリノベーションを実施

パークキューブ東品川

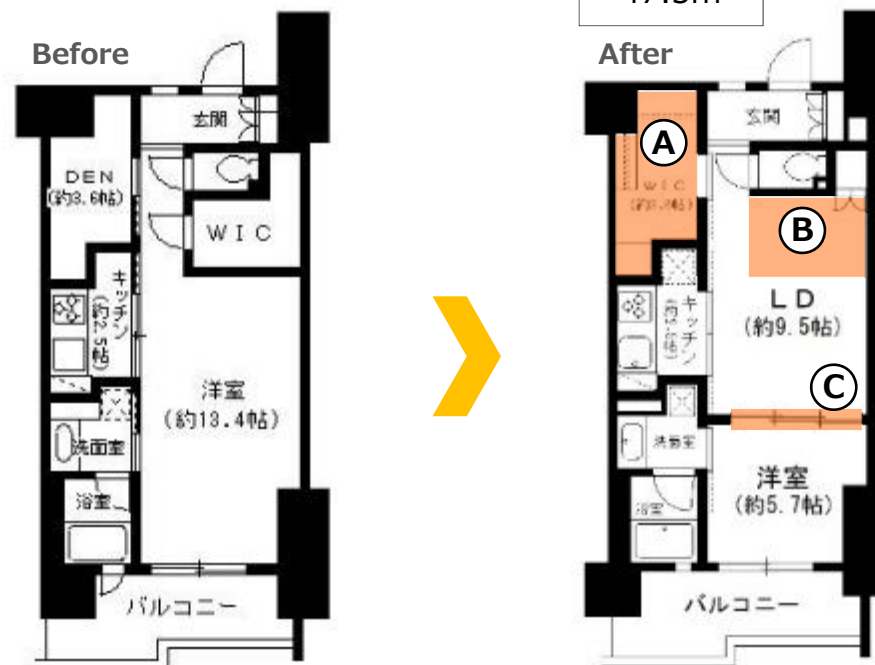
■リノベーション実施内容

① 収納スペースはDENをウォークインクローゼットに転用して捻出

② 既存の収納を廃し、居室スペースを拡大



③ 居室スペースを間仕切りして部屋数を2つにする



■リノベーション実施の効果

従前賃料

新賃料

145,000円 → 179,000円 +34,000円(+23%)

サステナビリティに関する重要課題

- ✓ 本投資法人は、環境・社会・ガバナンス（ESG：Environment、Social、Governance）への配慮をはじめとしたサステナビリティを重視した資産運用を行っております。
- ✓ 三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、環境負荷の低減、社内外の様々なステークホルダーへの配慮、コーポレートガバナンスの重視など、サステナビリティに関する重要課題（マテリアリティ）について、以下の通り認識しております。



サステナビリティに関する取り組み

省エネルギーとCO2排出削減の推進

■ 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)

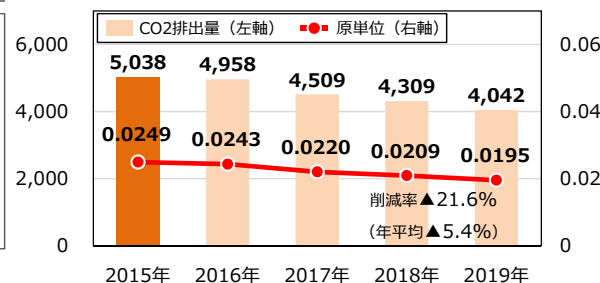
▶ 目標

エネルギー使用量、
エネルギー起源CO₂排出量

ベースラインを2015年とし、
5年間で**年平均1%削減**
(原単位ベース)

▶ 実績

エネルギー起源CO₂排出量の推移



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

■ DBJグリーンビル認証の新規取得（パークキューブ目黒タワー）

(参考) DBJ Green Building 認証取得物件の概要

物件名称	パークキューブ目黒タワー
所在地	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号
敷地面積	3,316.50㎡
竣工年月	2008年2月
階数	地上22階・地下2階
延床面積	18,601.89㎡



物件名称	評価ランク	認証取得状況
大川端賃貸棟	2018 ○○○	物件数 4 物件
パークアクシス豊洲	2018 ○○○	延床面積 181,579 ㎡
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017 ○○○	取得割合 (延床面積ベース) 25.3 %
パークキューブ目黒タワー	2019 ○○○	

(2020年2月29日時点)

■ GRESBリアルエースティ評価



役職員の育成とサステナビリティ意識向上

▶ 資産運用会社の役職員に対する取り組み

- ・ 目標設定面積制度によるキャリア形成支援
- ・ サステナビリティに関する取り組みを含む多面的な視点での人事評価制度
- ・ コンプライアンス及びサステナビリティに関する研修の継続的な実施
- ・ 資格取得や研修参加の推奨及び費用補助
- ・ 役職員の健康への配慮（健康診断・人間ドック・各種予防接種等の費用補助）
- ・ ワークライフバランス実現の支援と特別休暇制度の設定
- ・ 執務環境に関する満足度調査の実施と改善



公正で透明性の高いコーポレートガバナンス

▶ コンプライアンスの徹底

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めます。

▶ リスク管理体制の構築

各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

▶ サステナビリティ推進のための社内体制

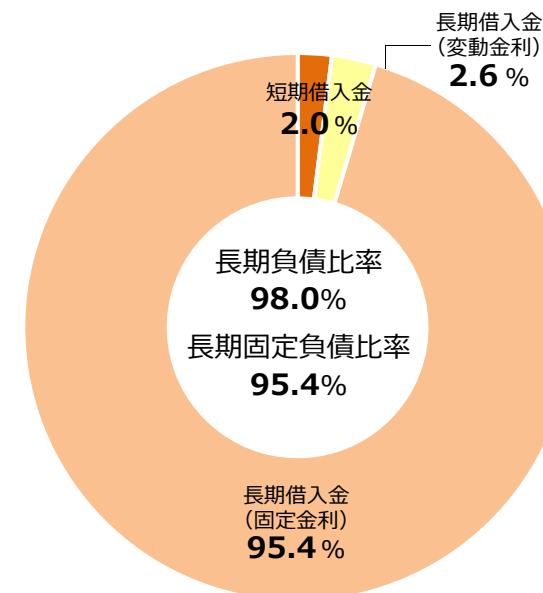
資産運用会社社長をサステナビリティ責任者とし、資産運用会社に設置した「サステナビリティ推進事務局」が、本投資法人のサステナビリティ推進に係る目標及び実施計画を立案します。

財務の状況 (1)

有利子負債の状況

	第27期末 (2019年8月末)	第28期末 (2020年2月末)	前期比増減
短期借入金	60 億円	30 億円	▲30 億円
長期借入金 (変動金利)	40 億円	40 億円	—
長期借入金 (固定金利)	1,445 億円	1,465 億円	+20 億円
合計	1,545 億円	1,535 億円	▲10 億円
総資産 L T V	51.0 %	50.8 %	▲0.2 ポイント
鑑定 L T V	39.8 %	38.4 %	▲1.4 ポイント
長期負債比率	96.1 %	98.0 %	+1.9 ポイント
長期固定負債比率	93.5 %	95.4 %	+1.9 ポイント
期末時点加重平均金利	0.59 %	0.57 %	▲ 0.02 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.4 年	4.4 年	—
借入先金融機関数	25 社	25 社	—

※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。



コミットメントラインの状況

三井住友銀行
借入極度額
50 億円
契約開始日
2016年8月1日
契約期限日
2022年7月31日

三井住友信託銀行
借入極度額
50 億円
契約開始日
2016年8月1日
契約期限日
2022年7月31日

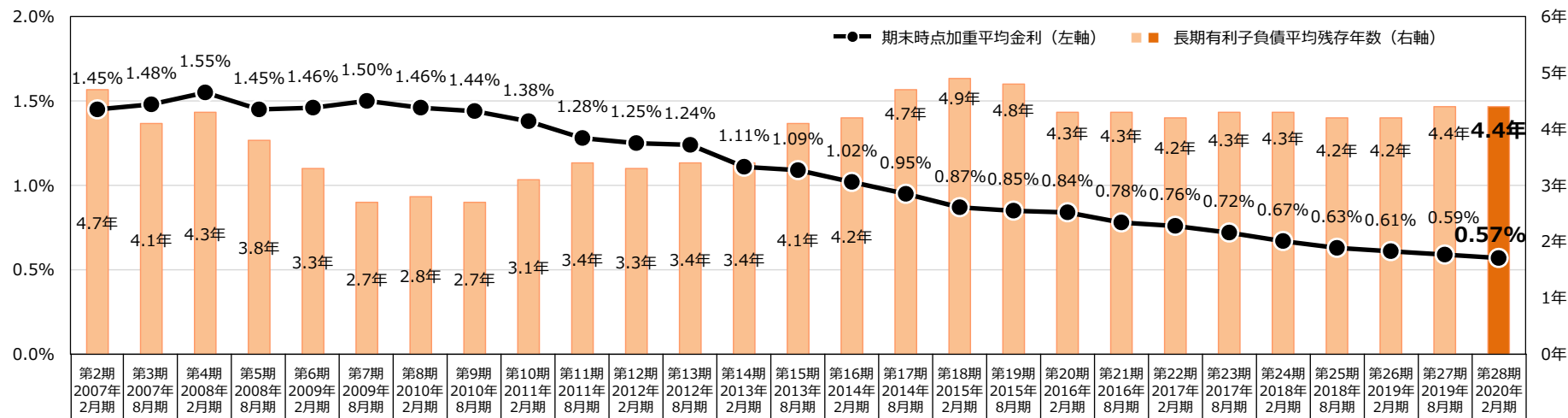
みずほ銀行
借入極度額
50 億円
契約開始日
2018年10月9日
契約期限日
2022年7月31日

格付けの状況

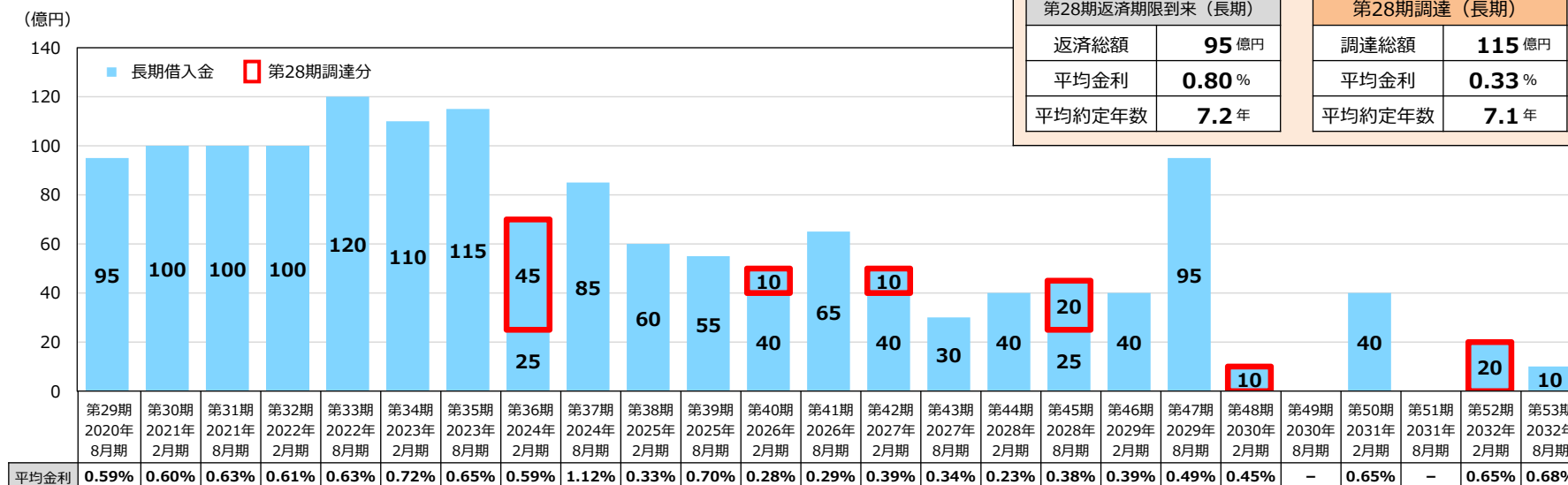
格付投資情報センター (R&I)
発行体格付け
AA-
格付けの方向性
安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン
長期会社格付け
A+
アウトlook
安定的

財務の状況（2）

■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況

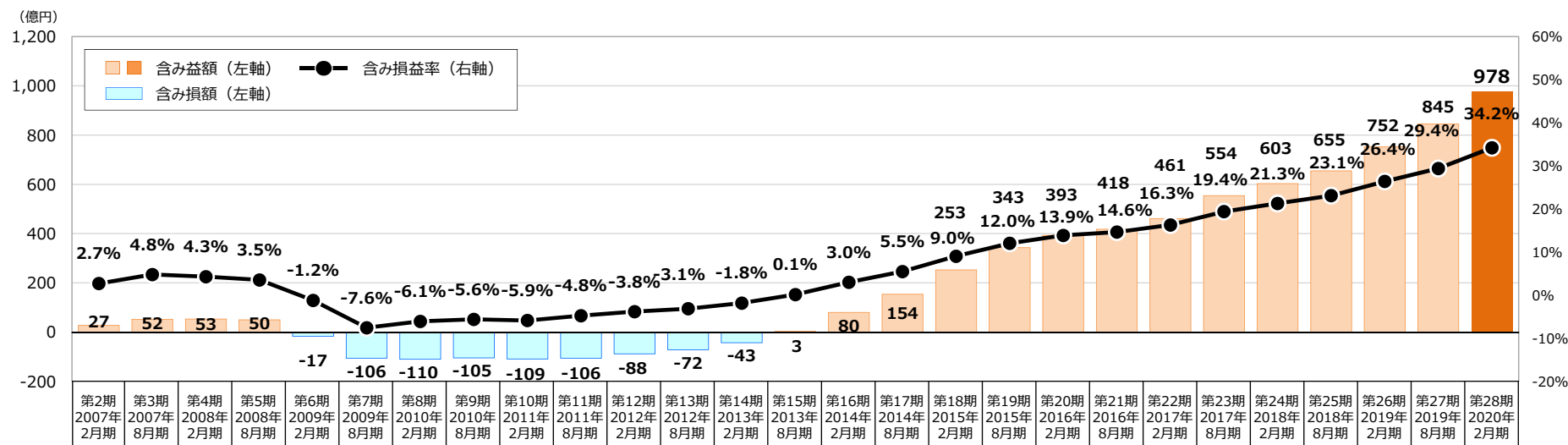


※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を借入金額で加重平均して計算しています。

※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を借入金額で加重平均して計算しています。

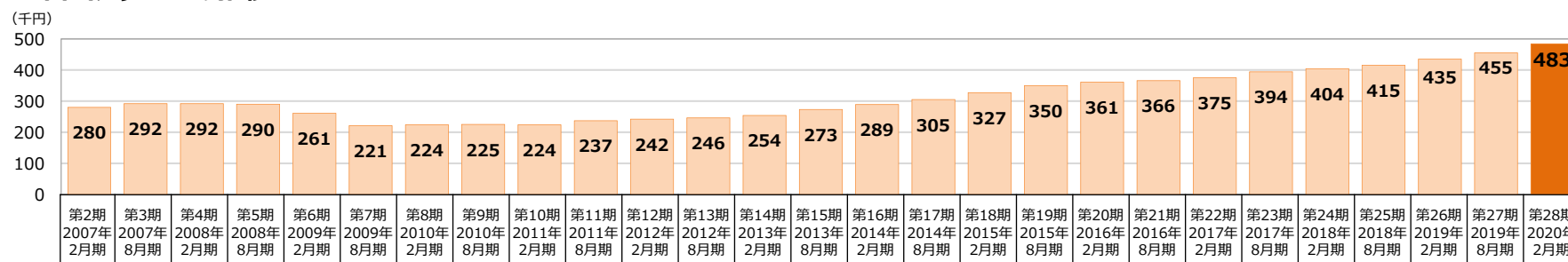
ポートフォリオの含み損益等の推移

■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

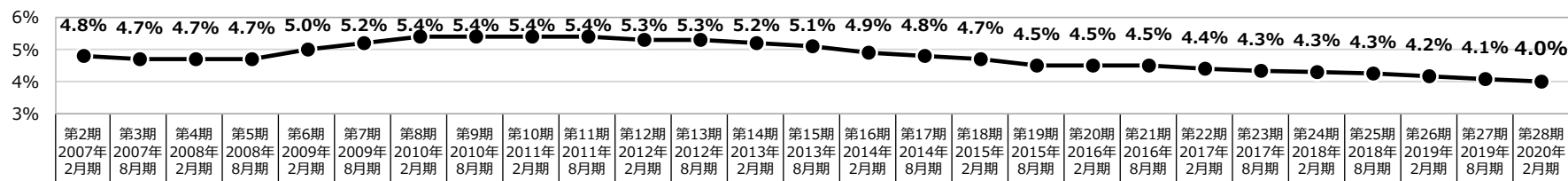


■ 1口当たりNAVの推移

※ 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数



■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移



第29期・第30期 業績予想（1）

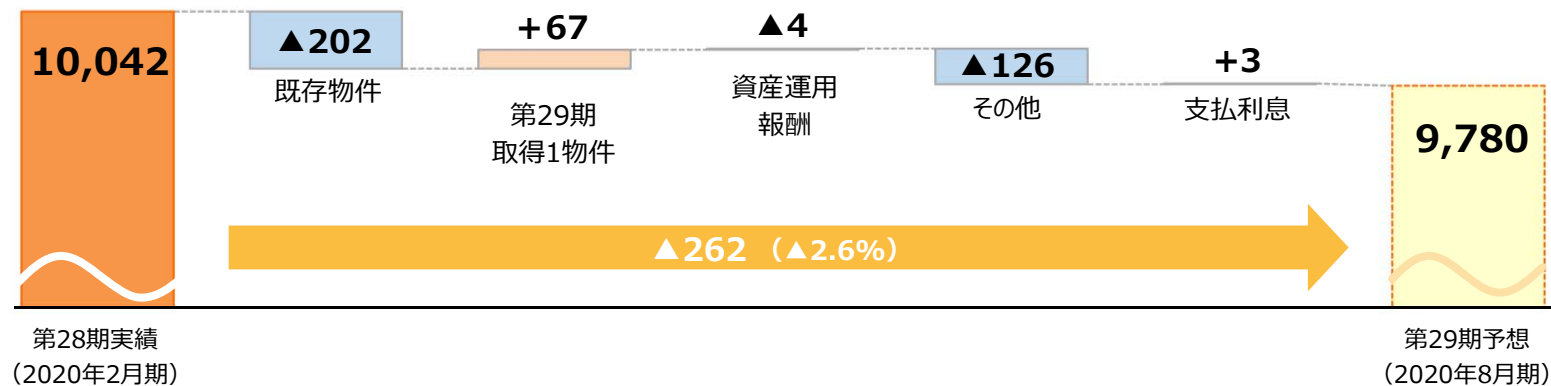
	第28期実績 (2020年2月期) ①	第29期予想 (2020年8月期) ②	対前期（第28期）比		第30期予想 (2021年2月期) ③	対前期（第29期）比	
			増減 ②－①	主な増減要因		増減 ③－②	主な増減要因
営業収益	11,401 百万円	11,567 百万円	+166 百万円	■ 営業収益 +166 百万円 既存物件 +113 百万円 29期取得1物件 +52 百万円	11,552 百万円	▲15 百万円	■ 営業収益 ▲15 百万円 既存物件 ▲26 百万円 29期取得1物件通期稼働 +11 百万円
営業利益	5,307 百万円	5,201 百万円	▲106 百万円		5,382 百万円	+181 百万円	
当期純利益	4,865 百万円	4,739 百万円	▲126 百万円	■ 営業費用 +272 百万円 賃貸諸費用 +221 百万円	4,918 百万円	+179 百万円	■ 営業費用 ▲196 百万円 賃貸諸費用 ▲177 百万円
分配金総額	4,865 百万円	4,738 百万円	▲126 百万円	公租公課 +12 百万円 減価償却費 ▲2 百万円	4,917 百万円	+179 百万円	公租公課 ▲0 百万円 減価償却費 ▲34 百万円
1口当たり 分配金	10,042 円	9,780 円	▲262 円	資産運用報酬 +2 百万円 その他費用 +38 百万円	10,150 円	+370 円	資産運用報酬 +8 百万円 その他費用 +7 百万円
期末発行済 投資口数	484,522 口	484,522 口	—	■ 営業外収益 ▲21 百万円	484,522 口	—	■ 営業外費用 +1 百万円 支払利息 +1 百万円
運用 資産	取得総額※	309,723 百万円	312,143 百万円	2,420 百万円	■ 営業外費用 ▲1 百万円 支払利息 ▲1 百万円	312,143 百万円	—
	物件数	126 物件	127 物件	+1 物件		127 物件	—
月末稼働率の 期中平均	97.7 %	97.5 %	▲0.2 ポイント		97.7 %	+0.2 ポイント	
期末 L T V	50.8 %	51.1 %	+0.3 ポイント		51.1 %	—	

※ 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

第29期・第30期 業績予想 (2)

1口当たり分配金の変動要因 (第29期予想：前期比)

増加要因 減少要因 (単位：円)



(参考) 1口当たり分配金 前年同期との比較

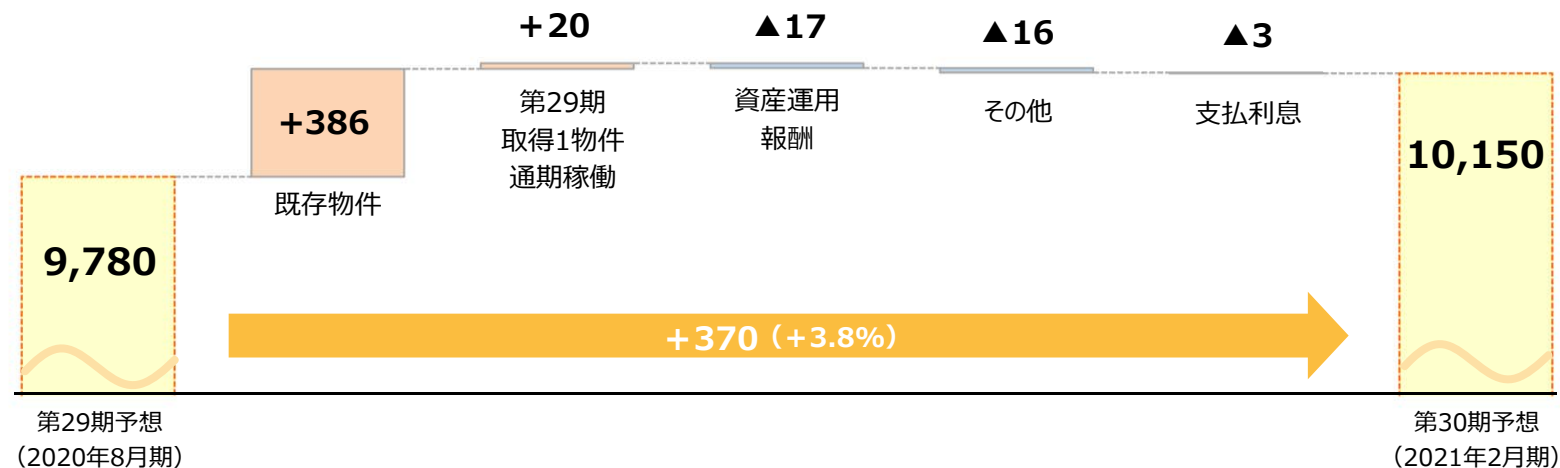
10,449

650
売却益等

9,799

第27期実績
(2019年8月期)

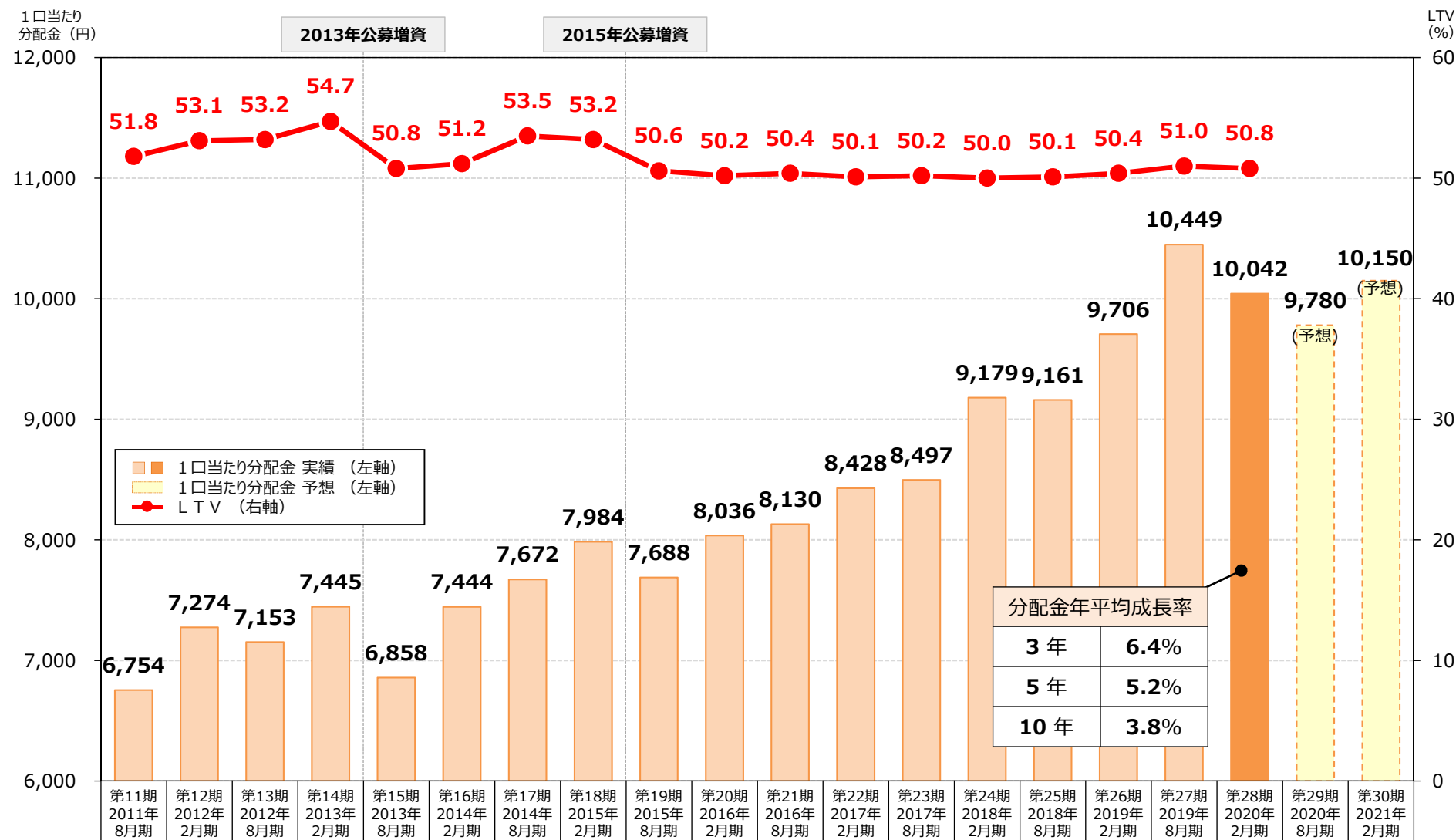
1口当たり分配金の変動要因 (第30期予想：前期比)



10,042

第28期実績
(2020年2月期)

LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



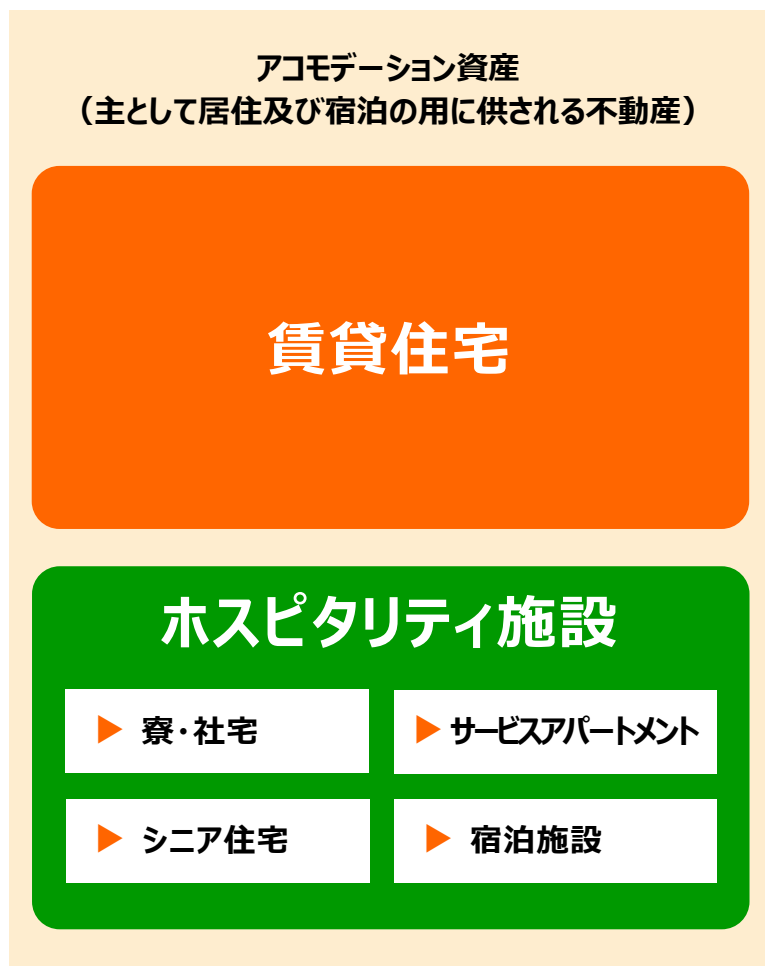
※ 2014年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前の1口当たり分配金については、分割勘案後（実績値の2分の1・円未満切捨）の値を記載しています。



特徴と戦略

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

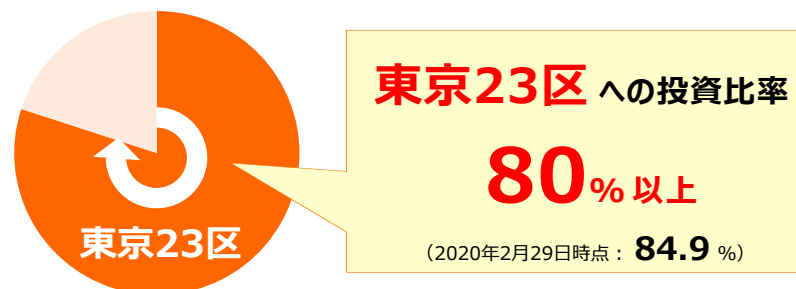
■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



■ 投資エリア



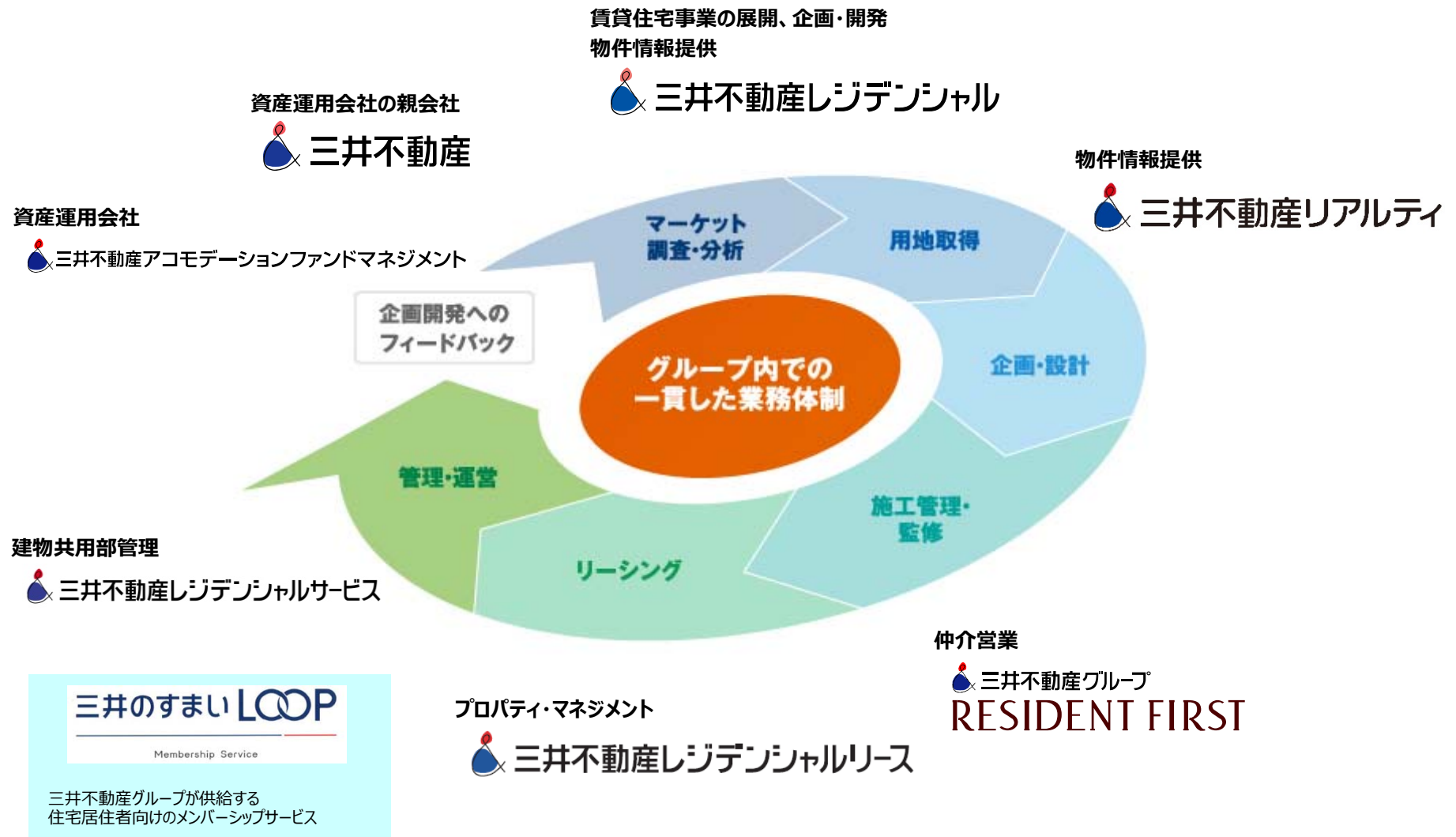
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※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

特徴と戦略（2） 三井不動産グループの活用

賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する各社のノウハウやサポートを最大限活用

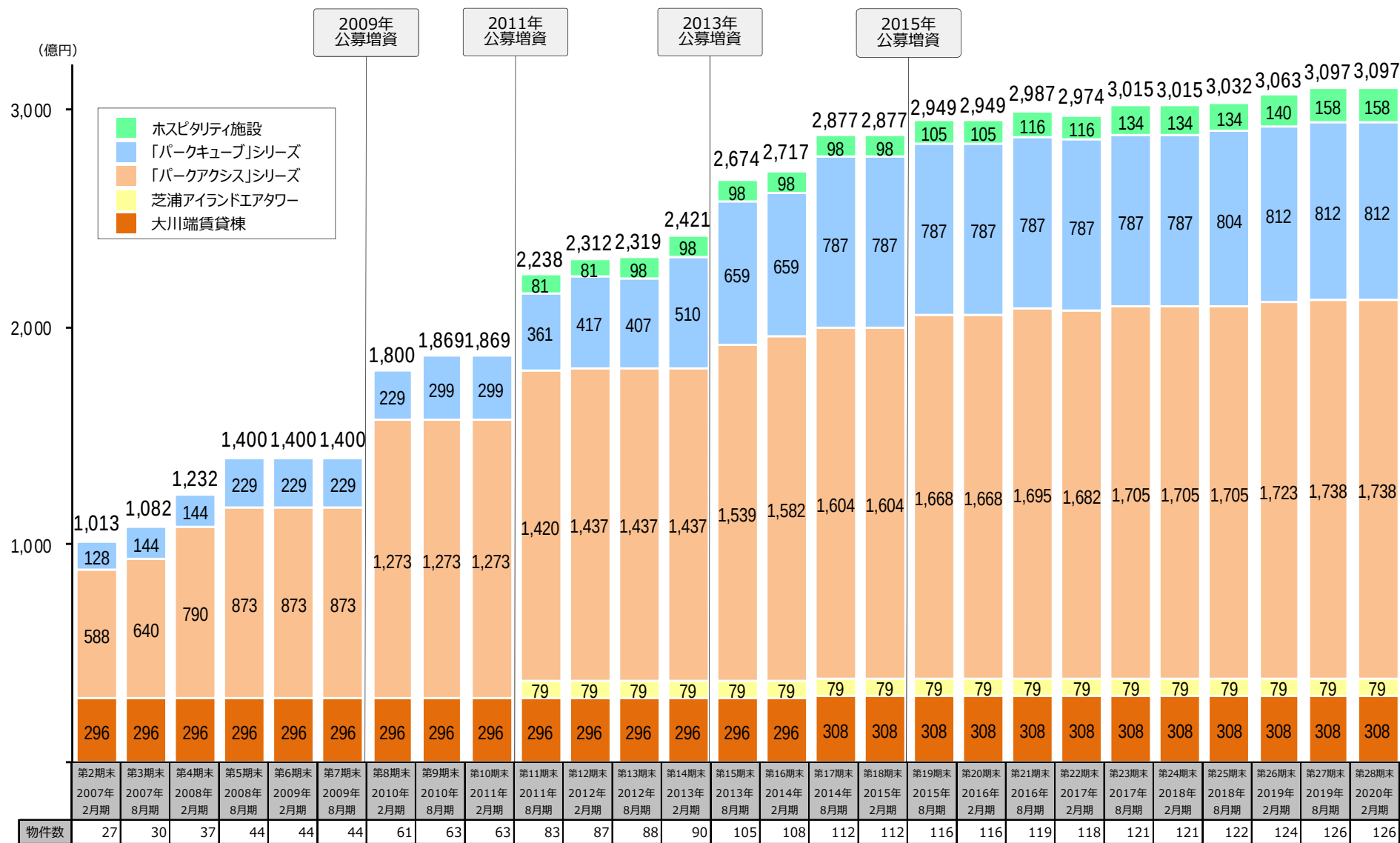




Appendix (1): ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡

資産規模の推移（取得価格ベース）

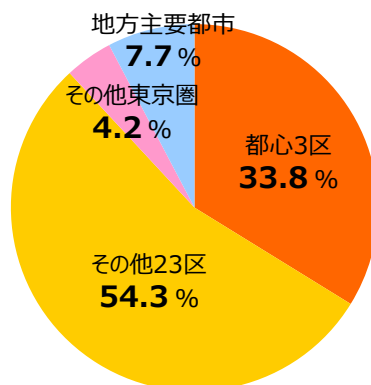


「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

1 エリア別比率

東京23区比率
88.1%

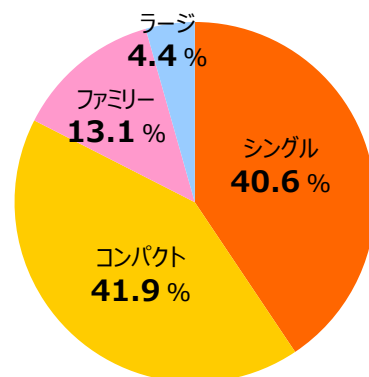
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
82.5%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第28期末（2020年2月29日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

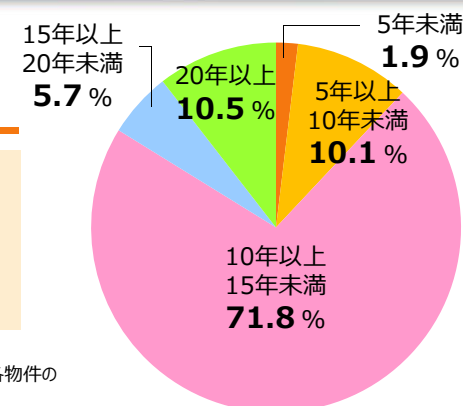
4BED：4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

※ 上記は第28期末（2020年2月29日）現在で保有する「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。

3 築年数別比率

平均 約 **14.1 年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **12.1 年**

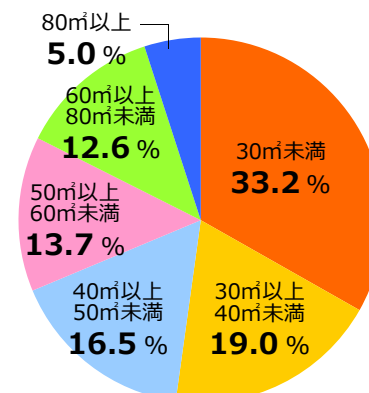
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第28期末（2020年2月29日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

平均 **42.8 ㎡/戸**

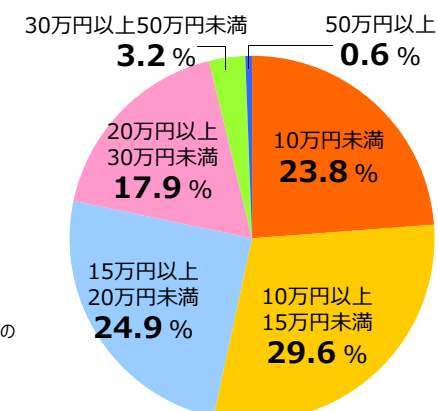
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



5 賃料総額別比率

平均 **15.5 万円/戸**

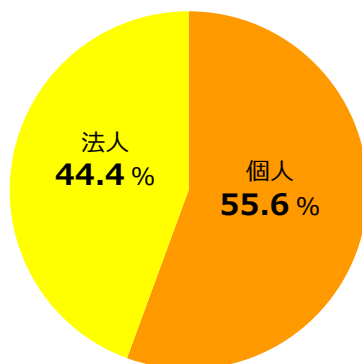
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第28期末（2020年2月29日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。



「賃貸住宅」の入居者分析

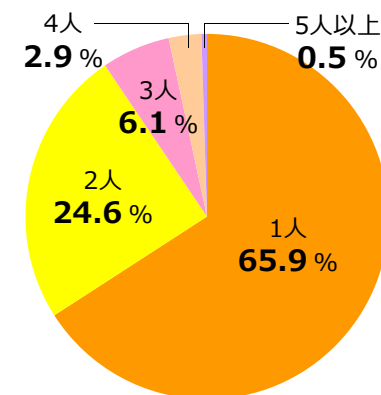
1

契約形態比率



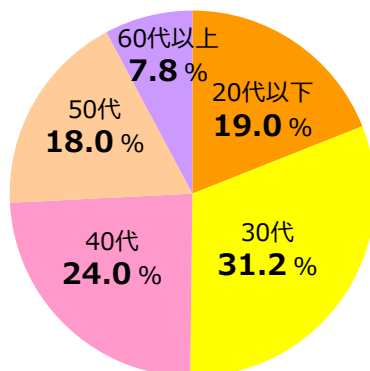
3

入居人数比率



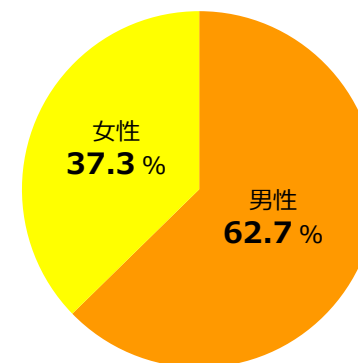
2

年齢比率



4

1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。

※ 上記は2020年2月29日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

「ホスピタリティ施設」の保有状況

ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」(「賃貸住宅」以外の投資対象)

▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設

■ 投資比率 (取得価格ベース)



「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

■ 保有状況 (2020年2月29日時点)

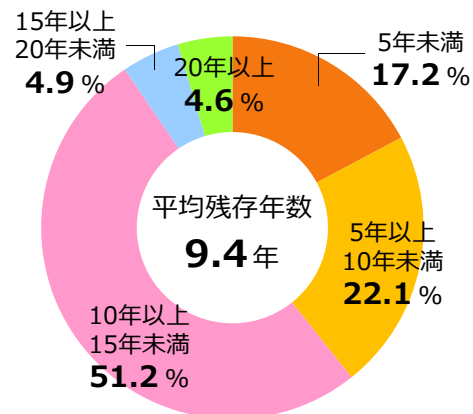
投資比率
5.1%

保有物件数
16 物件

取得価格合計
158 億円

キャッシュ・フローが安定した資産を保有

▶ 長期賃貸借契約の締結



▶ 固定賃料の収受

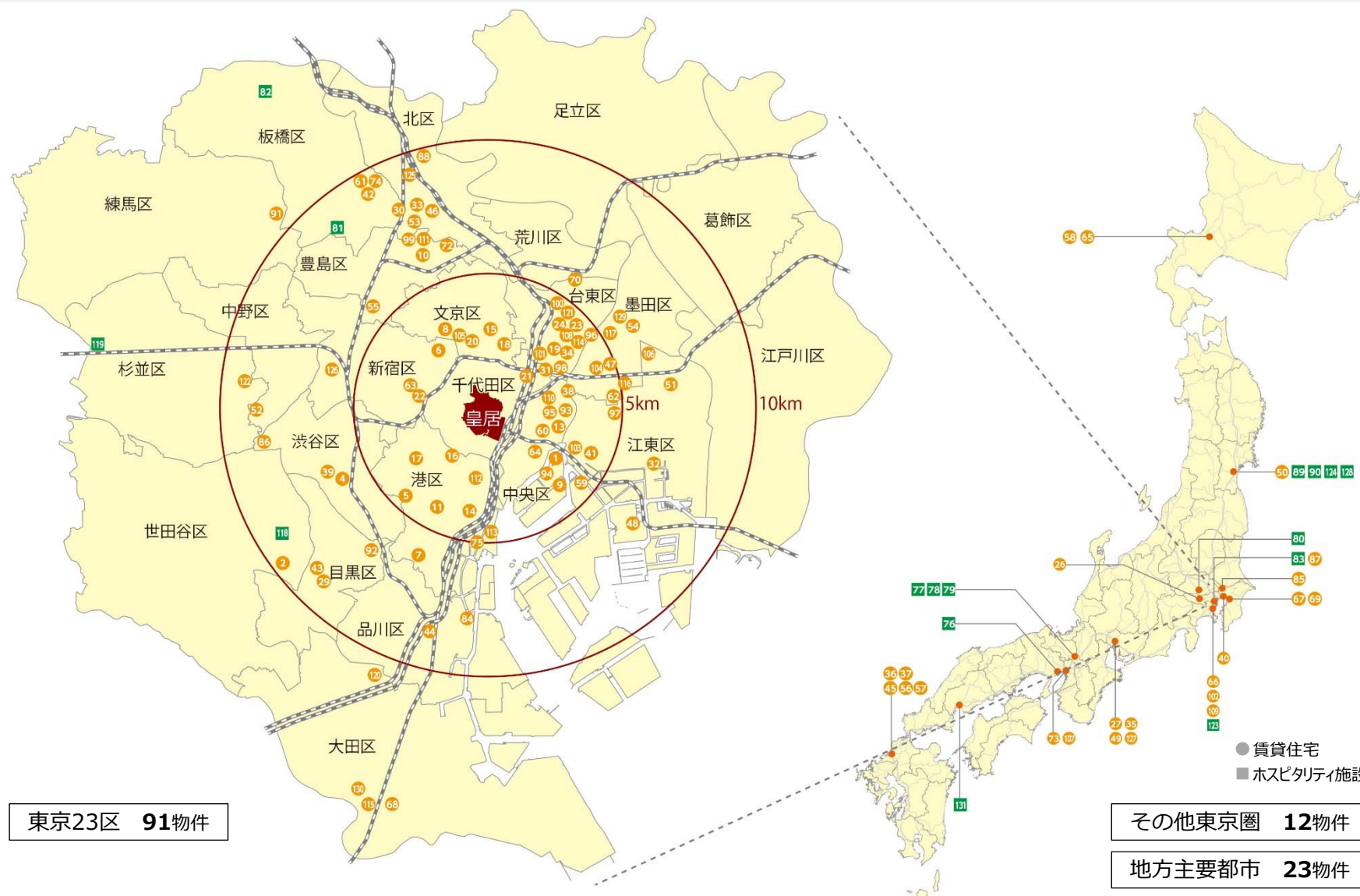


▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

寮・社宅	株式会社 共立メンテナンス
	株式会社 ジェイ・エス・ビー
シニア住宅	株式会社 ベネッセスタイルケア
宿泊施設	株式会社 SHRホテルズ

※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2020年2月29日時点の各物件における賃貸借契約の
残存年数をもとに算出しています。

ポートフォリオマップ



※ 第28期末（2020年2月29日）現在のポートフォリオ126物件を記載しています。

※ 囲み数字は、P36～40に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパット	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.9	43,812.41	544	-	52	297	195	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.6	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.6	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.5	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクシス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.7	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.4	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクシス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.3	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.4	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.7	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.9	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.7	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	3.1	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.6	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.8	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.8	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.6	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.1	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	イースト ウエスト													3.3
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.3	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.6	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.9	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2

ポートフォリオ概要 (2/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
38	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.8	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクシス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.3	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.5	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクシス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.3	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.5	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.4	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクシス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.8	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクシス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクシス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.5	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクシス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクシス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.6	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクシス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.6	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクシス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.9	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.4	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクシス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクシス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.6	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	エアタワー	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.6	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9
	芝浦アイランドエアタワー※4 エアテラス													7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	2.0	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクシス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.9	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.9	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4

ポートフォリオ概要 (3 / 5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.7	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.4	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクシス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクシス西巢鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.5	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクシス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3
101	パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8
103	パークアクシス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.6	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.9	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	1.0	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5
108	パークアクシス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0
110	パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.5	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.3	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.8	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4
113	パークアクシス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2
114	パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	2013.05	2014.04	1,095	0.4	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.3	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0
117	パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2
120	パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.5	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6
121	パークアクシス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0
122	パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.7	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.5	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.8	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4
129	パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.8	2,498.08	80	48	32	-	-	-	6.6
130	パークアクシス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	6.7
東京23区小計					258,953	83.6	376,190.51	8,262	2,965	3,581	1,218	473	25	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.4	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市内南区	2008.03	2011.03	1,419	0.5	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3

ポートフォリオ概要 (4/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)※2	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンバット	ファミリー	ラージ	店舗等	
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
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	2012.06	2013.03	1,119	0.4	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
その他東京圏小計					12,326	4.0	22,876.13	757	614	99	33	-	11	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.8	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.5	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.3	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.8	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.6	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					22,555	7.3	65,571.81	1,706	758	795	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					293,834	94.9	464,638.45	10,725	4,337	4,475	1,399	474	40	
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6
77	河合塾京都学仲寮※5	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8
79	ドーミー洛北	京都府京都市北区	2006.02	2011.03	374	0.1	1,489.86	70	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.5	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.4	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0

ポートフォリオ概要 (5 / 5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.4	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.4	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.6	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4
「ホスピタリティ施設」合計					15,889	5.1	43,413.93	1,626	-	-	-	-	-	
総合計					309,723	100.0	508,052.38	12,351	4,337	4,475	1,399	474	40	2.4

(ポートフォリオPML)※6

※ 2020年2月29日時点

※1 「竣工年月」「取得年月」が複数ある物件については、最も古い年月を記載しています。

※2 「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。

※3 「総戸数」の内訳は、第28期末（2020年2月29日）時点における各戸の CATEGORY を記載しています。なお、各物件の CATEGORY 別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

※4 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に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、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。

※5 2020年4月1日付で物件名称を「河合塾京都学仲寮」から「ドーミー京都二条」に変更しています。

※6 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）を除く125物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

各物件の鑑定評価 (1 / 5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第27期				第28期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	32,084	30,800	3.8%	▲1,284	32,286	31,200	3.7%	▲1,086	▲0.1%	197
2	パークアクシス学芸大学	1,760	1,496	2,180	3.7%	683	1,487	2,240	3.6%	752	▲0.1%	69
4	パークアクシス渋谷神南	3,230	2,914	3,500	3.6%	585	2,903	3,630	3.5%	726	▲0.1%	140
5	パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,551	1,930	3.6%	378	1,546	2,050	3.5%	503	▲0.1%	124
6	パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,240	1,660	4.0%	419	1,233	1,710	3.9%	476	▲0.1%	57
7	パークアクシス白金台	5,140	4,646	5,990	3.8%	1,343	4,628	6,170	3.7%	1,541	▲0.1%	198
8	パークアクシス文京ステージ	4,440	3,980	5,410	4.0%	1,429	3,959	5,690	3.9%	1,730	▲0.1%	300
9	パークアクシス月島	930	810	1,220	3.8%	409	804	1,260	3.7%	455	▲0.1%	45
10	パークアクシス大塚	1,655	1,458	1,910	4.1%	451	1,448	1,970	4.0%	521	▲0.1%	69
11	パークアクシス南麻布	3,939	3,622	4,050	3.8%	427	3,613	4,240	3.7%	626	▲0.1%	198
13	パークアクシス日本橋ステージ	7,557	6,585	9,230	3.8%	2,644	6,545	9,690	3.7%	3,144	▲0.1%	500
14	パークアクシス浜松町	2,025	1,840	2,510	3.8%	669	1,831	2,620	3.7%	788	▲0.1%	118
15	パークアクシス本郷の杜	2,910	2,548	3,750	3.7%	1,201	2,533	3,890	3.6%	1,356	▲0.1%	154
16	パークアクシス溜池山王	2,860	2,536	3,210	3.8%	673	2,525	3,400	3.7%	874	▲0.1%	201
17	パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,021	2,380	3.6%	358	2,013	2,520	3.5%	506	▲0.1%	148
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	8,679	12,900	3.7%	4,220	8,637	13,400	3.6%	4,762	▲0.1%	542
19	パークアクシス御徒町	1,070	922	1,360	3.8%	437	939	1,420	3.7%	480	▲0.1%	43
20	パークキューブ本郷	1,760	1,672	2,370	3.7%	697	1,667	2,470	3.6%	802	▲0.1%	105
21	パークキューブ神田	2,454	2,279	3,340	3.7%	1,060	2,271	3,490	3.6%	1,218	▲0.1%	158
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,866	2,490	3.7%	623	1,860	2,610	3.6%	749	▲0.1%	125
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,253	3,300	3.8%	1,046	2,241	3,410	3.7%	1,168	▲0.1%	122
24	パークキューブ上野	2,233	2,048	2,770	3.8%	721	2,041	2,860	3.7%	818	▲0.1%	97
29	パークアクシス目黒本町	1,810	1,651	1,760	4.0%	108	1,644	1,830	3.9%	185	▲0.1%	76
30	パークアクシス新板橋	3,430	2,946	3,080	4.2%	133	2,928	3,170	4.1%	241	▲0.1%	107
31	パークアクシス秋葉原	1,200	1,078	1,280	4.0%	201	1,072	1,310	3.9%	237	▲0.1%	35
32	パークアクシス東陽町	3,950	3,462	4,070	4.3%	607	3,441	4,200	4.2%	758	▲0.1%	151
33	パークアクシス滝野川	1,820	1,608	2,240	3.9%	631	1,599	2,310	3.8%	710	▲0.1%	79
34	パークアクシス浅草橋	2,717	2,408	3,360	4.1%	951	2,400	3,400	4.1%	999	—	48
38	パークアクシス日本橋浜町	5,540	4,902	6,370	3.8%	1,467	4,876	6,600	3.7%	1,723	▲0.1%	256
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,800	1,900	3.9%	99	1,790	1,960	3.8%	169	▲0.1%	69

各物件の鑑定評価 (2/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第27期				第28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)
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,510	1,820	4.1%	309	1,501	1,870	4.0%	368	▲0.1%	58
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,759	4,330	3.8%	570	3,740	4,450	3.7%	709	▲0.1%	139
43	パークキューブ学芸大学	910	840	884	3.7%	43	836	908	3.6%	71	▲0.1%	27
44	パークキューブ大井町	1,440	1,300	1,620	4.1%	319	1,294	1,670	4.0%	375	▲0.1%	55
46	パークアクセス西ヶ原	840	783	1,060	4.4%	276	777	1,090	4.3%	312	▲0.1%	35
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,322	2,090	3.9%	767	1,314	2,180	3.8%	865	▲0.1%	98
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,696	10,500	4.4%	3,803	6,659	10,700	4.3%	4,040	▲0.1%	236
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,105	2,880	4.4%	774	2,090	2,970	4.3%	879	▲0.1%	105
52	パークアクセス方南町	745	660	905	4.2%	244	654	963	4.1%	308	▲0.1%	63
53	パークアクセス板橋	1,448	1,283	2,100	3.9%	816	1,274	2,170	3.8%	895	▲0.1%	78
54	パークアクセス押上	1,193	1,058	1,560	4.4%	501	1,050	1,610	4.3%	559	▲0.1%	57
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,137	1,580	3.8%	442	1,131	1,600	3.7%	468	▲0.1%	25
59	パークアクセス豊洲	14,300	12,331	19,200	4.2%	6,868	12,225	20,000	4.1%	7,774	▲0.1%	906
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,607	2,420	4.1%	812	1,596	2,580	4.0%	983	▲0.1%	170
61	パークアクセス板橋本町	987	845	1,290	4.3%	444	837	1,290	4.2%	452	▲0.1%	8
62	パークアクセス住吉	1,006	876	1,280	4.5%	403	868	1,310	4.4%	441	▲0.1%	38
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,528	3,720	3.9%	1,191	2,509	3,820	3.8%	1,310	▲0.1%	118
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,990	5,720	4.0%	1,729	3,969	5,930	3.9%	1,960	▲0.1%	231
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	993	1,350	4.2%	356	987	1,400	4.1%	412	▲0.1%	55
70	パークアクセス台東根岸	672	601	887	4.4%	285	595	908	4.3%	312	▲0.1%	26
72	パークアクセス駒込	1,389	1,269	1,920	4.0%	650	1,261	1,970	4.0%	708	—	58
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,607	2,390	4.2%	782	1,590	2,400	4.2%	809	—	26
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,758	9,770	—	3,011	6,684	10,200	—	3,515	—	503
84	パークキューブ東品川	6,060	5,597	7,360	4.3%	1,762	5,558	7,520	4.2%	1,961	▲0.1%	199
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,098	2,720	3.8%	621	2,087	2,800	3.7%	712	▲0.1%	91
88	パークアクセス東十条	1,700	1,599	2,310	3.9%	710	1,589	2,370	3.8%	780	▲0.1%	69
91	パークキューブ平和台	1,204	1,134	1,450	4.4%	315	1,127	1,480	4.3%	352	▲0.1%	36
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,812	12,300	3.9%	3,487	8,768	13,600	3.8%	4,831	▲0.1%	1,344
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,591	3,700	3.8%	1,108	2,576	3,870	3.7%	1,293	▲0.1%	185
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,170	2,960	3.8%	789	2,156	3,100	3.7%	943	▲0.1%	153

各物件の鑑定評価 (3 / 5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第27期				第28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)
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,088	1,560	3.8%	471	1,084	1,630	3.7%	545	▲0.1%	74
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,217	1,740	3.9%	522	1,210	1,790	3.8%	579	▲0.1%	57
97	パークアクシス清澄白河	696	676	924	3.9%	247	673	955	3.8%	281	▲0.1%	34
98	パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,006	1,330	4.1%	323	997	1,390	4.0%	392	▲0.1%	68
99	パークアクシス西巢鴨	1,439	1,369	1,820	4.1%	450	1,360	1,900	4.0%	539	▲0.1%	89
100	パークアクシス上野	1,389	1,302	1,720	4.1%	417	1,292	1,790	4.0%	497	▲0.1%	79
101	パークアクシス秋葉原East	1,369	1,285	1,730	4.1%	444	1,276	1,800	4.0%	523	▲0.1%	79
103	パークアクシス茅場町	1,809	1,688	2,300	4.0%	611	1,674	2,380	3.9%	705	▲0.1%	94
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,290	1,690	4.2%	399	1,280	1,730	4.1%	449	▲0.1%	50
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,567	3,440	3.8%	872	2,554	3,590	3.7%	1,035	▲0.1%	162
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,895	3,750	3.9%	854	2,882	3,850	3.8%	967	▲0.1%	112
108	パークアクシス新御徒町East	1,299	1,255	1,560	4.1%	304	1,247	1,620	4.0%	372	▲0.1%	67
110	パークアクシス日本橋本町	1,469	1,420	1,950	3.8%	529	1,412	2,090	3.7%	677	▲0.1%	148
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※2	4,110	3,892	4,900	—	1,007	3,842	4,920	—	1,077	—	69
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,571	9,740	3.7%	1,168	8,545	10,100	3.6%	1,554	▲0.1%	385
113	パークアクシス芝浦	1,045	1,036	1,380	3.8%	343	1,031	1,430	3.7%	398	▲0.1%	55
114	パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,079	1,410	3.8%	330	1,073	1,450	3.7%	376	▲0.1%	46
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	4,144	4,121	5,190	3.8%	1,068	4,102	5,310	3.7%	1,207	▲0.1%	138
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,241	1,610	3.8%	368	1,234	1,610	3.7%	375	▲0.1%	7
117	パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,045	1,410	4.0%	364	1,038	1,410	3.9%	371	▲0.1%	7
120	パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,462	1,600	4.0%	137	1,455	1,640	3.9%	184	▲0.1%	46
121	パークアクシス東上野	1,250	1,259	1,440	3.9%	180	1,252	1,490	3.8%	237	▲0.1%	56
122	パークアクシス東高円寺	2,300	2,339	2,460	4.1%	120	2,324	2,540	4.0%	215	▲0.1%	94
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,754	1,870	4.0%	115	1,745	1,920	3.9%	174	▲0.1%	59
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,458	2,600	3.9%	141	2,450	2,650	3.8%	199	▲0.1%	57
129	パークアクシス押上テラス	2,610	2,685	2,820	3.8%	134	2,687	2,890	3.7%	202	▲0.1%	68
130	パークアクシス池上	1,260	1,295	1,330	4.1%	34	1,298	1,360	4.0%	61	▲0.1%	26
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	986	1,420	4.5%	433	978	1,450	4.4%	471	▲0.1%	38
40	パークアクシス西船橋	1,020	843	1,000	4.7%	156	835	1,030	4.6%	194	▲0.1%	38
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,246	1,760	4.6%	513	1,233	1,800	4.5%	566	▲0.1%	52
67	パークアクシス千葉新町	1,679	1,445	1,980	4.8%	534	1,428	2,070	4.7%	641	▲0.1%	106
69	パークアクシス千葉	970	819	1,100	4.9%	280	809	1,120	4.8%	310	▲0.1%	30

各物件の鑑定評価 (4/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第27期				第28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)
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,065	1,430	4.8%	364	1,053	1,460	4.7%	406	▲0.1%	42
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,028	3,050	4.1%	1,021	2,010	3,060	4.1%	1,049	—	27
102	パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,044	1,370	4.4%	325	1,035	1,400	4.3%	364	▲0.1%	39
109	パークアクシス横浜山下町	1,539	1,463	1,870	4.3%	406	1,452	1,930	4.2%	477	▲0.1%	71
27	パークアクシス名駅南	2,440	1,984	2,470	4.8%	485	1,966	2,520	4.7%	553	▲0.1%	67
35	パークアクシス丸の内	1,920	1,589	1,740	4.7%	150	1,577	1,760	4.6%	182	▲0.1%	31
36	パークアクシス六本松	1,515	1,273	1,450	4.3%	176	1,261	1,490	4.2%	228	▲0.1%	51
37	パークアクシス博多駅南	1,890	1,564	1,830	4.4%	265	1,550	1,870	4.3%	319	▲0.1%	54
45	パークアクシス中呉服町	742	612	1,020	4.4%	407	604	1,050	4.3%	445	▲0.1%	38
49	パークアクシス白壁	1,547	1,339	1,990	4.8%	650	1,327	2,000	4.7%	672	▲0.1%	22
50	パークアクシス仙台	2,320	1,966	3,220	5.2%	1,253	1,946	3,280	5.1%	1,333	▲0.1%	80
56	パークアクシス博多美野島	960	779	1,120	5.0%	340	767	1,150	4.9%	382	▲0.1%	41
57	パークアクシス高宮東	605	460	712	5.0%	251	451	729	4.9%	277	▲0.1%	26
58	パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,316	2,030	5.1%	713	1,296	2,030	5.0%	733	▲0.1%	19
65	パークアクシス新さっぽろ	827	671	958	5.3%	286	659	975	5.2%	315	▲0.1%	29
73	パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,097	2,860	4.6%	762	2,077	2,860	4.6%	782	—	20
107	パークキューブ北浜	1,970	1,852	2,140	4.7%	287	1,835	2,180	4.6%	344	▲0.1%	56
127	パークアクシス金山WEST	1,770	1,849	1,920	4.5%	70	1,849	1,960	4.4%	110	▲0.1%	40
76	ドーミー芦屋	928	774	1,350	5.1%	575	801	1,370	5.0%	568	▲0.1%	▲6
77	河合塾京都学伸寮※3	991	853	1,380	4.9%	526	840	1,400	4.8%	559	▲0.1%	32
78	駿台堀川寮	916	846	1,300	4.9%	453	838	1,330	4.8%	491	▲0.1%	38
79	ドーミー洛北	374	318	506	5.3%	187	313	515	5.2%	201	▲0.1%	14
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,390	2,000	5.1%	609	1,380	2,000	5.1%	619	—	10
81	ドーミー中板橋	1,041	975	1,470	4.5%	494	967	1,470	4.5%	502	—	7
82	フィロソフィア西台	1,249	1,153	1,720	4.6%	566	1,143	1,720	4.6%	576	—	10
83	ドーミー武蔵小杉	1,152	1,071	1,610	4.8%	538	1,062	1,650	4.7%	587	▲0.1%	49
89	アルティス仙台花京院	540	498	681	5.5%	182	493	692	5.4%	198	▲0.1%	16
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,072	1,510	5.4%	437	1,058	1,540	5.3%	481	▲0.1%	44
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	821	4.0%	50	770	821	4.0%	50	—	—

各物件の鑑定評価 (5 / 5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第27期				第28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)
119	ドミー西荻窪	1,100	1,158	1,210	4.4%	51	1,154	1,210	4.4%	55	—	3
123	グランダ金沢八景	774	789	919	4.4%	129	783	941	4.3%	157	▲0.1%	27
124	ドミー上杉	1,050	1,117	1,230	5.3%	112	1,113	1,250	5.2%	136	▲0.1%	23
128	ドミー小田原	521	567	625	6.4%	57	588	633	6.3%	44	▲0.1%	▲12
131	チサンホテル広島	1,880	1,996	1,910	4.9%	▲86	1,999	1,880	4.9%	▲119	—	▲33
小計		309,723	287,761	372,352	—	84,590	286,443	384,280	—	97,836	—	13,245
合計		309,723	287,761	372,352	—	84,590	286,443	384,280	—	97,836	—	13,245

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第27期：2019年8月31日、第28期：2020年2月29日）時点の値を記載しています。

※1 ①芝浦アイランドエタワーにおける「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芝浦アイランドエタワーについて、JLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるため、直接還元法は適用しない」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

※2 パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第27期は4.4%、第28期は4.4%です。

※3 2020年4月1日付で物件名称を「河合塾京都学仲寮」から「ドミー京都二条」に変更しています。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
115 物件	10 物件	1 物件	126 物件

物件別稼働率推移 (1 / 5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第28期						第27期					
				2020年2月末	2020年1月末	2019年12月末	2019年11月末	2019年10月末	2019年9月末	2019年8月末	2019年7月末	2019年6月末	2019年5月末	2019年4月末	2019年3月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	95.7%	96.1%	96.5%	96.4%	95.8%	96.2%	96.0%	97.0%	97.1%	96.8%	97.8%	97.7%
2	パークアクシス学芸大学	64	2,437.66	96.7%	98.8%	98.2%	98.2%	98.2%	98.8%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	98.8%	100.0%
4	パークアクシス渋谷神南	75	2,766.62	97.9%	98.8%	98.6%	98.6%	97.4%	98.8%	94.7%	96.7%	95.0%	95.5%	100.0%	100.0%
5	パークアクシス青山骨董通り	40	1,537.24	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	94.9%	100.0%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	59	1,891.05	94.9%	100.0%	98.6%	97.1%	97.3%	98.7%	100.0%	98.6%	100.0%	98.6%	97.6%	100.0%
7	パークアクシス白金台	99	4,704.44	99.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.5%	98.9%	96.8%	96.3%	97.1%	97.1%	98.4%	98.0%
8	パークアクシス文京ステージ	154	6,078.93	98.9%	99.5%	98.6%	98.9%	97.5%	96.7%	96.0%	94.0%	94.2%	94.8%	98.3%	98.1%
9	パークアクシス月島	30	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	96.4%	89.9%	96.4%	100.0%
10	パークアクシス大塚	52	2,606.37	98.6%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	96.7%	97.7%	98.6%	96.3%	100.0%
11	パークアクシス南麻布	64	3,938.14	100.0%	96.2%	95.4%	98.5%	100.0%	100.0%	98.8%	98.8%	98.5%	98.5%	96.7%	98.1%
13	パークアクシス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.6%	99.7%	98.3%	98.7%	98.4%	98.5%	99.7%	100.0%	99.1%	98.3%	98.2%	99.7%
14	パークアクシス浜松町	80	2,426.45	96.1%	97.1%	97.2%	100.0%	95.8%	93.4%	95.8%	98.9%	98.8%	97.9%	96.6%	95.0%
15	パークアクシス本郷の杜	87	3,317.94	97.6%	99.0%	96.2%	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%	98.7%	99.0%	99.2%	95.0%	99.1%
16	パークアクシス溜池山王	70	2,710.69	99.0%	99.0%	98.9%	98.4%	100.0%	100.0%	98.9%	97.8%	100.0%	98.2%	100.0%	98.4%
17	パークアクシス六本木檜町公園	46	2,054.46	100.0%	95.6%	96.1%	98.1%	97.7%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	99.1%	98.9%	98.2%	98.0%	98.5%	98.3%	97.3%	97.8%	99.4%	99.0%	97.3%	98.4%
19	パークアクシス御徒町	42	1,621.73	94.5%	91.1%	100.0%	97.6%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	96.5%	96.9%	93.9%	98.5%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	96.8%	96.8%	100.0%	96.7%	100.0%	98.2%	96.6%	98.4%	98.2%	100.0%	96.8%	98.4%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	100.0%	98.9%	97.2%	99.0%	100.0%	99.0%	99.0%	97.9%	97.1%	99.0%	100.0%	97.9%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	95.4%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	98.6%	98.6%	98.7%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	95.7%	100.0%	98.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	100.0%	100.0%	97.0%	98.0%	98.0%	100.0%	99.0%	97.7%	98.8%	97.7%	97.7%	100.0%
29	パークアクシス目黒本町	60	1,884.77	98.3%	98.3%	96.5%	94.8%	96.8%	96.8%	91.3%	93.0%	91.6%	91.6%	93.3%	96.5%
30	パークアクシス新板橋	152	4,395.99	100.0%	98.5%	97.2%	98.4%	99.5%	97.3%	96.6%	96.1%	94.7%	96.0%	98.4%	98.8%
31	パークアクシス秋葉原	41	1,346.07	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	97.1%	94.6%
32	パークアクシス東陽町	140	5,412.40	99.3%	97.1%	95.7%	95.7%	94.3%	95.0%	98.6%	99.3%	97.1%	97.9%	97.9%	99.3%
33	パークアクシス滝野川	49	2,924.75	98.3%	100.0%	98.2%	100.0%	95.4%	95.4%	96.5%	100.0%	98.1%	98.1%	96.5%	100.0%
34	パークアクシス浅草橋	79	3,400.78	100.0%	100.0%	98.6%	98.4%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	99.3%	97.3%	97.0%	100.0%
38	パークアクシス日本橋浜町	118	6,999.83	98.5%	99.3%	99.3%	97.1%	95.8%	96.5%	98.3%	98.3%	100.0%	98.1%	99.2%	98.5%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.5%	100.0%	94.6%	97.1%	100.0%	100.0%

物件別稼働率推移 (2 / 5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(㎡)	第28期						第27期					
				2020年 2月末	2020年 1月末	2019年 12月末	2019年 11月末	2019年 10月末	2019年 9月末	2019年 8月末	2019年 7月末	2019年 6月末	2019年 5月末	2019年 4月末	2019年 3月末
				稼働率											
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	100.0%	97.4%	97.4%	98.7%	98.7%	100.0%	98.7%	97.4%	98.7%	95.9%	96.3%	96.2%
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	99.0%	96.8%	96.5%	98.0%	98.6%	97.0%	97.0%	97.4%	96.5%	94.8%	96.4%	97.4%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	87.6%	96.8%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	98.2%	98.4%	98.4%	96.9%	98.2%	98.6%	94.0%	95.7%	97.0%	93.6%	98.6%	98.6%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	100.0%	100.0%	96.4%	92.9%	92.9%	94.3%	90.8%	94.4%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	98.6%	98.5%	98.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	96.9%	98.3%	98.5%	98.4%	97.6%	98.7%	98.1%	99.4%	98.5%	97.9%	97.1%	99.2%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	99.3%	97.8%	98.7%	96.9%	98.0%	98.2%	98.2%	97.0%	98.2%	96.9%	95.8%	97.9%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	93.7%	93.8%	96.5%	96.5%	100.0%	96.5%	100.0%	96.5%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	100.0%	97.0%	98.9%	96.7%	100.0%	98.8%	100.0%	98.0%	98.0%	94.0%	92.7%	98.7%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	98.6%	100.0%	94.1%	94.6%	97.4%	98.8%	97.4%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	100.0%	94.7%	97.7%	97.7%	100.0%	92.6%	97.3%	92.7%	90.3%	95.3%	97.7%	90.5%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	99.8%	98.7%	98.2%	97.9%	97.1%	95.8%	97.0%	96.3%	97.7%	97.5%	98.1%	99.0%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	100.0%	97.6%	97.6%	97.9%	97.8%	98.9%	100.0%	98.9%	98.9%	96.8%	95.5%	98.9%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	97.3%	98.7%	97.3%	98.7%	97.1%	98.5%	97.1%	97.1%	97.1%	95.7%	97.1%	97.9%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	98.6%	97.2%	98.7%	98.0%	98.6%	99.3%	99.3%	98.1%	97.0%	96.5%	97.3%	98.6%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	100.0%	99.2%	97.6%	96.8%	98.4%	98.4%	99.2%	98.4%	99.2%	96.8%	97.6%	99.2%
68	パークアクセス蒲田壱番館	63	1,721.28	98.6%	97.2%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	97.3%	98.0%	95.9%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	94.3%	96.2%	92.5%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	100.0%	100.0%	95.3%	97.3%	98.0%	95.3%	92.7%	98.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	100.0%	94.9%	100.0%	98.7%	98.7%	96.8%	98.0%	97.1%	97.3%	98.7%	98.7%	96.7%
75	芝浦アイランドエタワー	272	17,646.33	98.0%	98.0%	97.4%	98.5%	97.5%	97.4%	97.4%	97.2%	97.8%	98.0%	98.0%	98.7%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	96.8%	99.1%	97.7%	97.9%	96.4%	98.6%	99.2%	99.0%	100.0%	96.9%	97.1%	98.9%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	100.0%	94.4%	97.1%	98.3%	97.3%	96.4%	96.4%	98.1%	100.0%	98.7%	98.3%	99.2%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	98.4%	98.2%	98.3%	98.2%	96.8%	98.6%	100.0%	98.2%	98.2%	96.4%	96.4%	98.4%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	100.0%	93.9%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	96.9%	96.9%	100.0%	94.9%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	97.9%	94.4%	95.6%	94.9%	93.4%	92.5%	96.8%	96.4%	93.8%	93.7%	92.9%	93.7%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	100.0%	100.0%	98.6%	99.0%	98.1%	98.1%	98.1%	95.2%	97.6%	97.4%	96.9%	100.0%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	97.2%	98.7%	98.8%	100.0%	97.3%	98.8%	100.0%	98.8%	96.3%	98.7%	98.5%	97.3%

物件別稼働率推移 (3/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第28期						第27期					
				2020年 2月末	2020年 1月末	2019年 12月末	2019年 11月末	2019年 10月末	2019年 9月末	2019年 8月末	2019年 7月末	2019年 6月末	2019年 5月末	2019年 4月末	2019年 3月末
				稼働率											
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	97.6%	100.0%	97.5%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	97.5%	97.6%
97	パークアクシス清澄白河	36	1,159.84	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%	95.3%	97.7%
98	パークアクシス浅草橋二丁目	48	1,569.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	98.3%	95.3%	97.0%	98.0%	98.0%
99	パークアクシス西巢鴨	56	2,326.32	100.0%	100.0%	98.9%	97.8%	92.4%	93.2%	98.8%	97.6%	97.7%	100.0%	100.0%	98.6%
100	パークアクシス上野	59	1,992.29	97.9%	98.7%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	91.2%	95.9%
101	パークアクシス秋葉原East	58	1,890.20	100.0%	100.0%	97.9%	98.6%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.2%	96.5%	97.9%	98.6%
103	パークアクシス茅場町	72	2,355.07	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	100.0%	98.9%	95.2%	98.9%	100.0%
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	100.0%	97.6%	98.8%	100.0%	98.8%	94.8%	98.8%	96.1%	98.8%	96.3%	98.8%	98.8%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	96.5%	98.8%	96.3%	97.9%	97.5%	97.2%	99.0%	95.4%	100.0%	92.6%	98.1%	100.0%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	99.4%	99.4%	100.0%	97.8%	97.8%	98.5%	99.0%	98.0%	100.0%	99.0%	98.4%	99.4%
108	パークアクシス新御徒町East	49	1,847.01	100.0%	100.0%	98.6%	96.2%	100.0%	98.6%	96.9%	95.2%	97.6%	100.0%	98.6%	100.0%
110	パークアクシス日本橋本町	49	1,808.12	98.3%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	99.0%	99.0%	97.5%	98.1%	97.2%	95.5%	96.7%	96.5%	96.2%	96.7%	95.3%	98.0%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	96.0%	96.7%	96.2%	93.9%	94.6%	95.5%	96.3%	95.2%	97.0%	98.2%	98.8%	98.4%
113	パークアクシス芝浦	42	1,273.60	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%
114	パークアクシス浅草・蔵前	45	1,456.35	96.6%	98.3%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	98.3%
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	98.4%	99.0%	98.7%	97.6%	97.7%	98.4%	98.4%	97.3%	97.2%	99.4%	98.0%	99.0%
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	96.0%	97.1%	95.6%	97.1%	96.3%
117	パークアクシス押上・隅田公園	49	1,610.49	98.4%	98.4%	96.7%	98.4%	98.4%	100.0%	97.1%	98.4%	100.0%	92.3%	95.5%	95.5%
120	パークアクシス馬込レジデンス	55	1,621.94	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	96.7%	98.4%	96.7%	98.4%	98.4%	95.2%	96.8%	98.4%
121	パークアクシス東上野	45	1,460.10	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
122	パークアクシス東高円寺	85	2,679.96	100.0%	93.7%	92.3%	98.5%	98.5%	94.0%	91.7%	94.1%	95.6%	97.0%	95.2%	98.3%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	97.4%	96.1%	97.4%	96.1%	98.7%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	94.7%	97.4%	100.0%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	98.6%	97.8%	97.8%	97.2%	98.6%	97.2%	98.6%	100.0%	100.0%	97.2%	97.0%	98.6%
129	パークアクシス押上テラス	80	2,498.08	95.8%	95.8%	96.8%	96.2%	97.3%	95.2%	96.3%	95.0%	97.3%	96.9%	95.9%	94.8%
130	パークアクシス池上	45	1,391.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	88.5%	95.2%	90.4%	88.4%	—
東京23区小計		8,262	376,190.51	98.3%	98.1%	97.7%	97.8%	97.4%	97.4%	97.6%	97.5%	97.6%	97.2%	97.4%	98.3%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	94.8%	92.6%	96.8%	92.6%	94.6%	93.7%	93.7%	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	98.1%
40	パークアクシス西船橋	55	2,074.35	98.5%	96.4%	96.0%	93.8%	98.7%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	96.5%

物件別稼働率推移 (4/5)

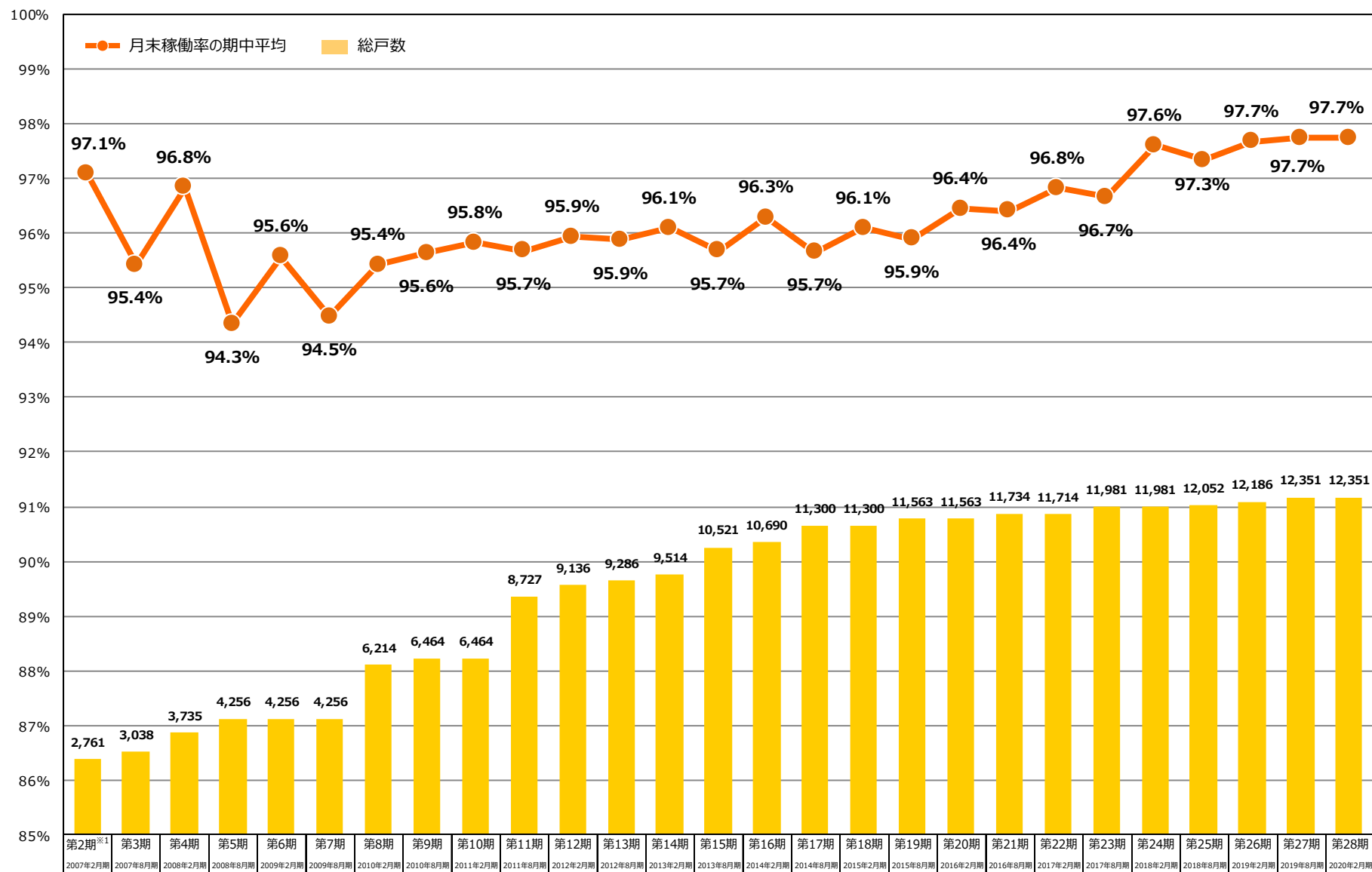
物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第28期						第27期					
				2020年 2月末	2020年 1月末	2019年 12月末	2019年 11月末	2019年 10月末	2019年 9月末	2019年 8月末	2019年 7月末	2019年 6月末	2019年 5月末	2019年 4月末	2019年 3月末
				稼働率											
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	100.0%	97.3%	97.3%	98.2%	100.0%	96.2%	96.3%	96.3%	95.3%	94.4%	97.2%	98.2%
67	パークアクシス千葉新町	84	3,318.15	99.2%	98.5%	96.7%	94.8%	93.1%	93.1%	95.7%	97.4%	98.3%	96.6%	94.3%	99.3%
69	パークアクシス千葉	91	2,270.32	95.7%	95.6%	100.0%	96.6%	95.5%	97.8%	97.9%	100.0%	98.9%	96.7%	96.7%	97.8%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	99.2%	100.0%	100.0%	94.1%	94.1%	97.5%	95.8%	95.8%	97.5%	98.3%	98.3%	99.2%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	94.8%	96.2%	94.0%	96.3%	96.3%	100.0%	98.5%	97.1%	94.9%	96.4%	100.0%	98.6%
102	パークアクシス横浜反町公園	63	1,682.46	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	96.6%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	98.6%	100.0%
109	パークアクシス横浜山下町	71	2,325.92	100.0%	96.7%	96.7%	95.2%	96.7%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.7%	100.0%	97.4%
その他東京圏小計		757	22,876.13	97.8%	96.9%	97.1%	95.3%	96.0%	97.1%	97.0%	98.0%	97.9%	97.1%	98.0%	98.3%
27	パークアクシス名駅南	169	5,565.13	96.8%	97.2%	95.9%	96.1%	95.3%	95.7%	94.7%	95.1%	94.8%	96.3%	96.2%	97.7%
35	パークアクシス丸の内	99	3,821.75	93.5%	92.9%	93.5%	92.9%	92.7%	95.3%	96.8%	97.4%	96.6%	96.0%	96.8%	96.6%
36	パークアクシス六本松	112	3,473.67	100.0%	100.0%	98.9%	97.0%	96.6%	98.2%	98.9%	97.7%	96.4%	97.0%	97.7%	100.0%
37	パークアクシス博多駅南	177	4,668.29	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	98.2%	98.8%	98.3%	97.0%	98.9%	98.7%	95.3%	98.8%
45	パークアクシス中呉服町	112	2,707.88	99.1%	99.1%	96.4%	95.5%	95.5%	100.0%	98.2%	100.0%	99.1%	97.3%	100.0%	100.0%
49	パークアクシス白壁	86	4,735.89	95.2%	92.7%	92.7%	93.6%	90.9%	93.6%	90.6%	92.8%	94.4%	95.9%	98.1%	97.0%
50	パークアクシス仙台	204	8,843.17	100.0%	96.9%	96.3%	96.1%	95.7%	98.6%	99.0%	97.6%	96.5%	98.5%	98.0%	98.7%
56	パークアクシス博多美野島	112	3,461.85	100.0%	97.1%	95.9%	97.3%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	97.3%	98.2%	96.3%	99.2%
57	パークアクシス高宮東	70	2,289.21	98.4%	94.2%	92.7%	94.2%	96.9%	98.5%	96.9%	97.4%	96.8%	95.3%	95.3%	98.4%
58	パークアクシス札幌植物園前	146	7,845.01	93.5%	92.8%	94.2%	94.2%	97.2%	99.2%	100.0%	98.0%	93.9%	93.9%	93.2%	96.5%
65	パークアクシス新さっぽろ	85	3,729.05	92.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	97.9%	98.1%	97.0%	94.5%	94.3%	95.2%	97.9%
71	パークアクシス江坂広芝町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	90.0%	93.1%	93.2%	99.3%	97.0%
73	パークアクシスうつぼ公園	133	4,952.45	96.2%	97.4%	98.1%	95.9%	96.6%	96.6%	95.4%	95.5%	97.7%	98.3%	98.4%	97.5%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	98.5%	97.7%	97.5%	96.1%	95.6%	97.4%	96.9%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	97.0%
127	パークアクシス金山WEST	63	4,795.13	96.6%	96.5%	96.5%	93.1%	94.7%	93.4%	93.4%	95.5%	98.5%	98.5%	100.0%	98.7%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	97.0%	96.0%	95.9%	95.4%	95.7%	97.2%	96.9%	96.6%	96.3%	96.7%	97.2%	97.9%
「賃貸住宅」合計		10,725	464,638.45	98.1%	97.7%	97.4%	97.4%	97.1%	97.3%	97.5%	97.4%	97.4%	97.1%	97.4%	98.3%
76	ドーミー芦屋	140	3,729.45	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	河合塾京都学仲寮 ^{※1}	134	3,492.88	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	113	2,793.71	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	ドーミー洛北	70	1,489.86	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	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

物件別稼働率推移 (5/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第28期						第27期					
				2020年 2月末	2020年 1月末	2019年 12月末	2019年 11月末	2019年 10月末	2019年 9月末	2019年 8月末	2019年 7月末	2019年 6月末	2019年 5月末	2019年 4月末	2019年 3月末
				稼働率											
81	ドーミー中板橋	106	2,439.17	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	121	2,969.25	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	ドーミー武蔵小杉	112	3,017.34	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	60	2,234.24	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	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドーミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドーミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,626	43,413.93	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		12,351	508,052.38	98.3%	97.9%	97.6%	97.6%	97.4%	97.6%	97.7%	97.6%	97.7%	97.4%	97.6%	98.4%

※ 「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。
 ※ 1 2020年4月1日付で物件名称を「河合塾京都学仲寮」から「ドーミー京都二条」に変更しています。

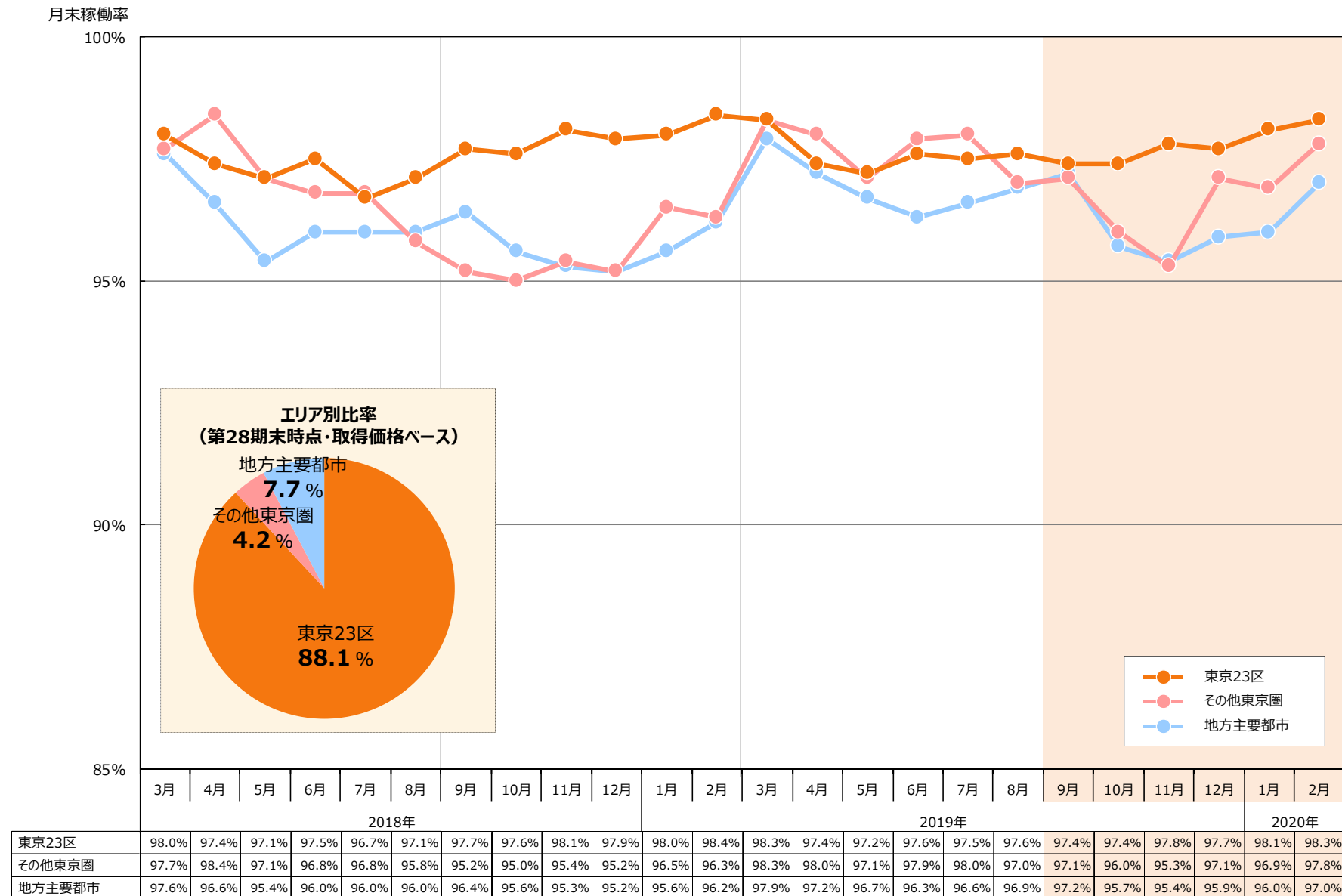
稼働率推移（上場以降）



※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

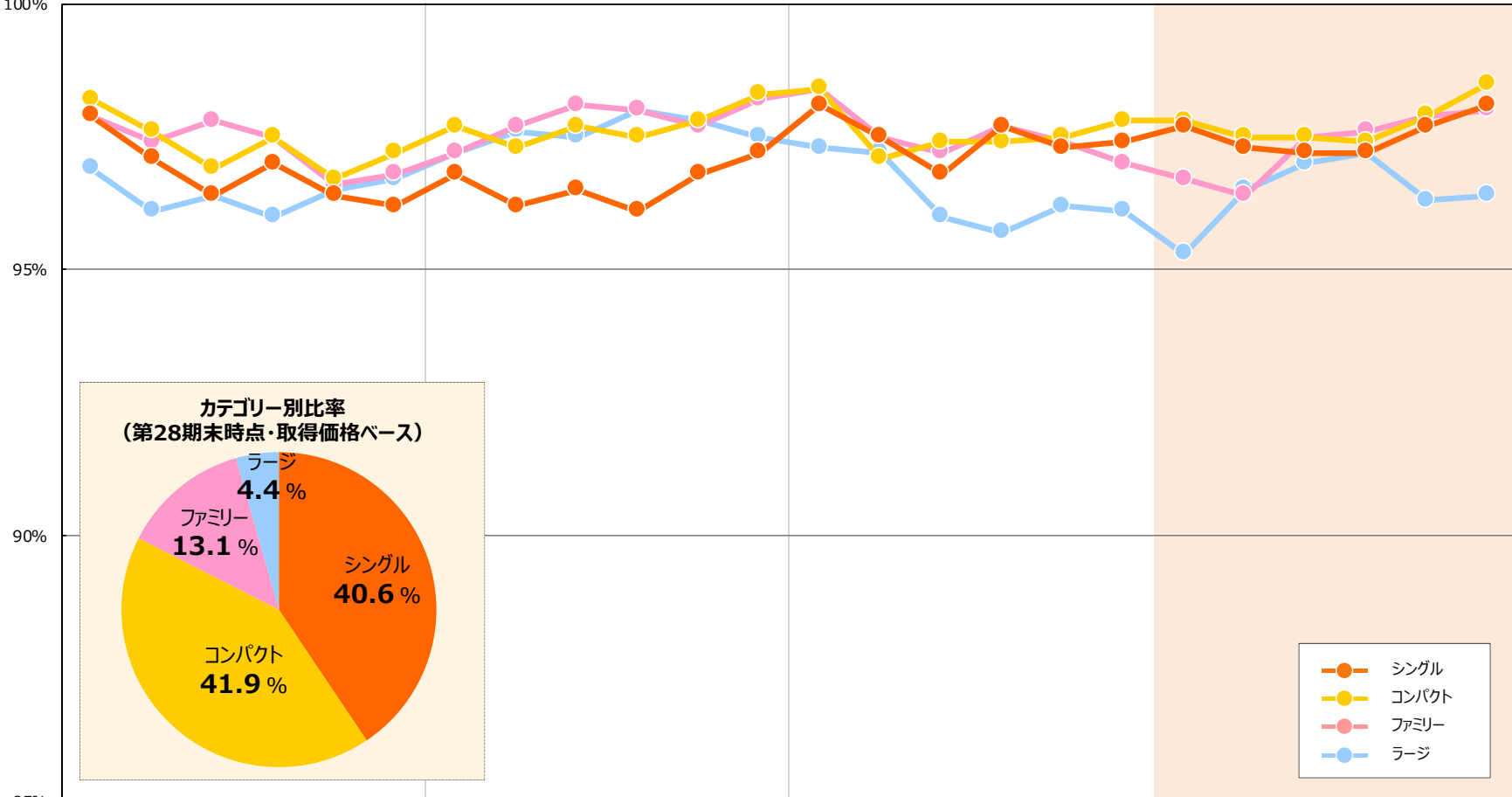


※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率

100%



90%

85%

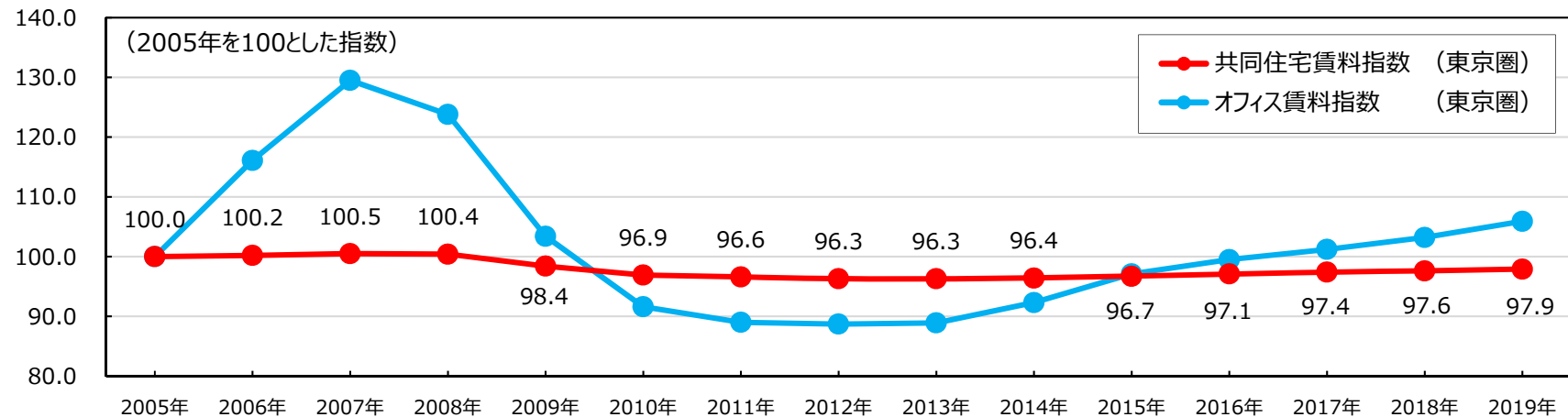
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	2018年												2019年								2020年			
シングル	97.9%	97.1%	96.4%	97.0%	96.4%	96.2%	96.8%	96.2%	96.5%	96.1%	96.8%	97.2%	98.1%	97.5%	96.8%	97.7%	97.3%	97.4%	97.7%	97.3%	97.2%	97.2%	97.7%	98.1%
コンパクト	98.2%	97.6%	96.9%	97.5%	96.7%	97.2%	97.7%	97.3%	97.7%	97.5%	97.8%	98.3%	98.4%	97.1%	97.4%	97.4%	97.5%	97.8%	97.8%	97.5%	97.5%	97.4%	97.9%	98.5%
ファミリー	97.9%	97.4%	97.8%	97.5%	96.6%	96.8%	97.2%	97.7%	98.1%	98.0%	97.7%	98.2%	98.4%	97.5%	97.2%	97.7%	97.4%	97.0%	96.7%	96.4%	97.5%	97.6%	97.9%	98.0%
ラージ	96.9%	96.1%	96.4%	96.0%	96.5%	96.7%	97.2%	97.6%	97.5%	98.0%	97.8%	97.5%	97.3%	97.2%	96.0%	95.7%	96.2%	96.1%	95.3%	96.5%	97.0%	97.2%	96.3%	96.4%

※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

Appendix (2) : 事業環境

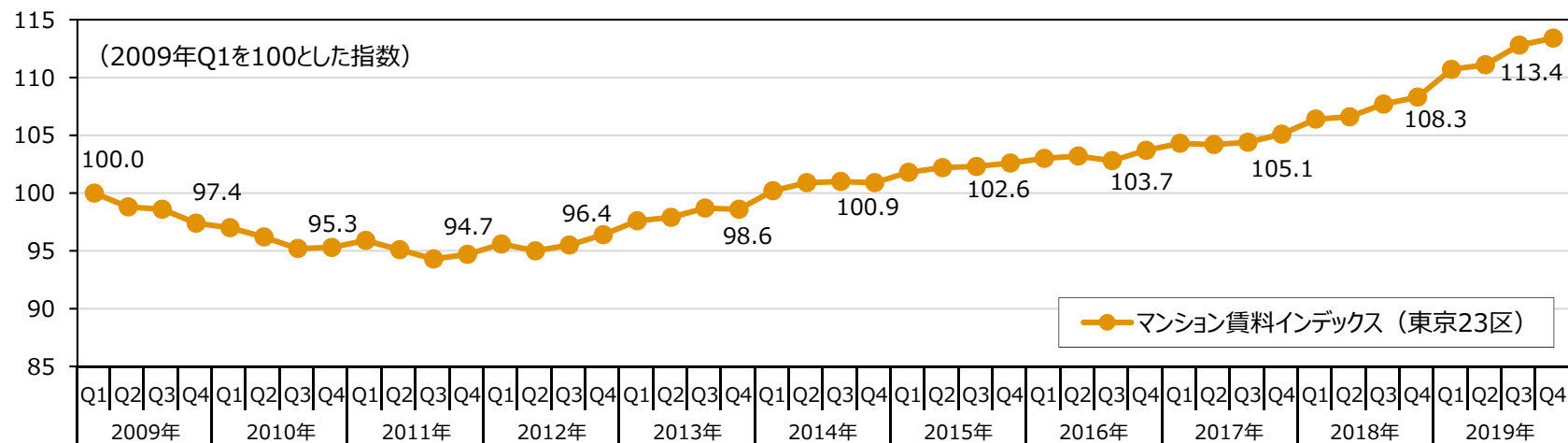
「賃貸住宅」の賃料動向

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続

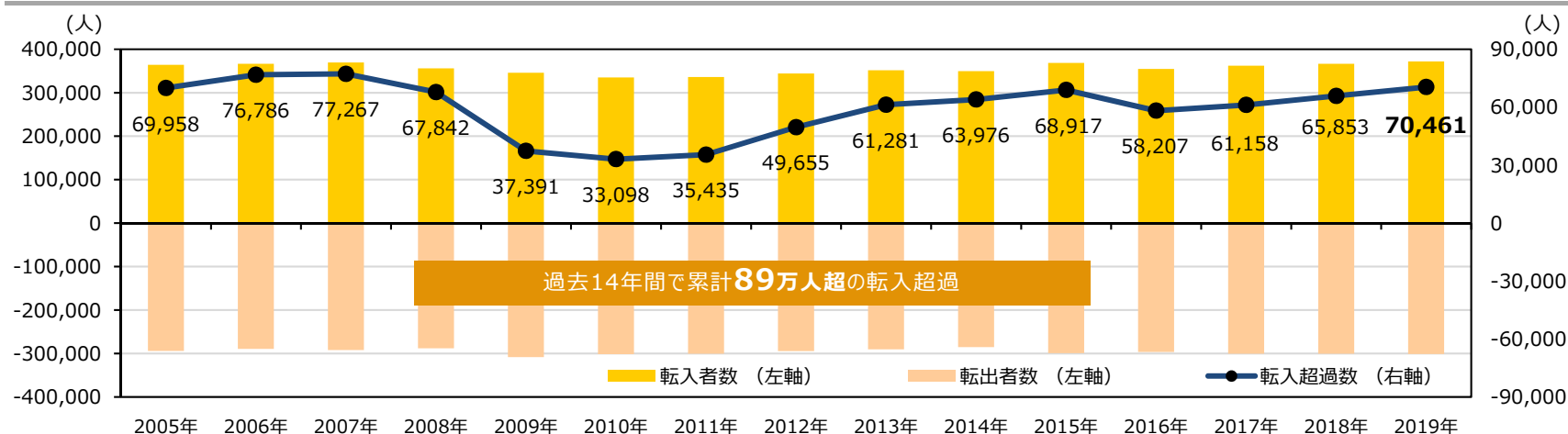


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」

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

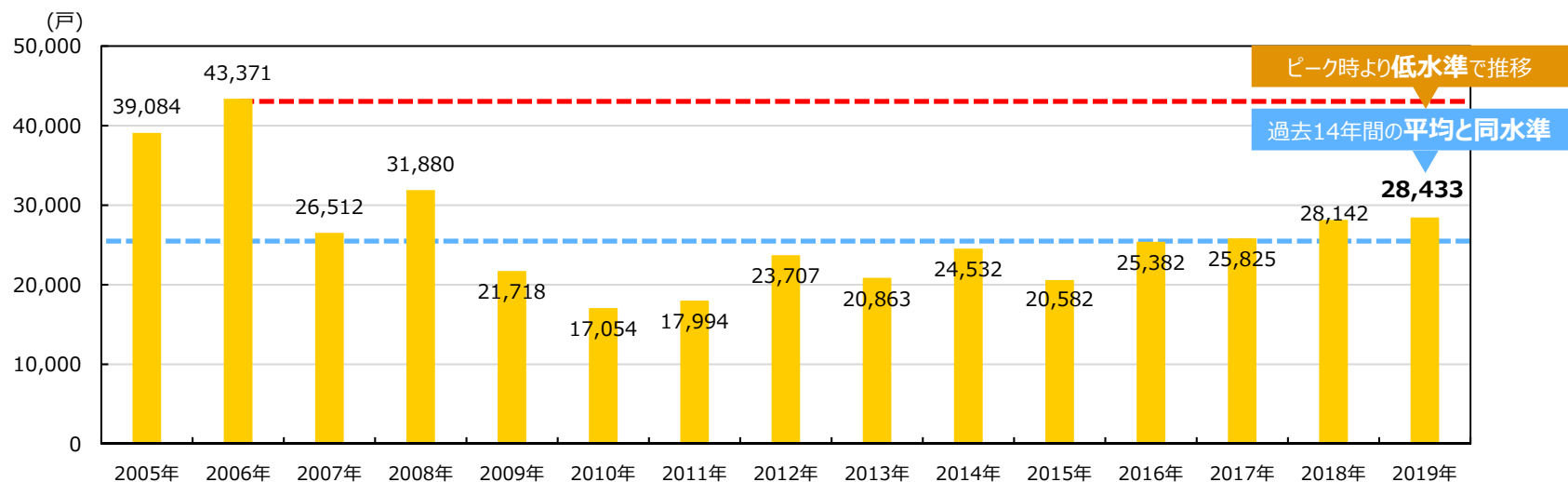
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



出所：東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移

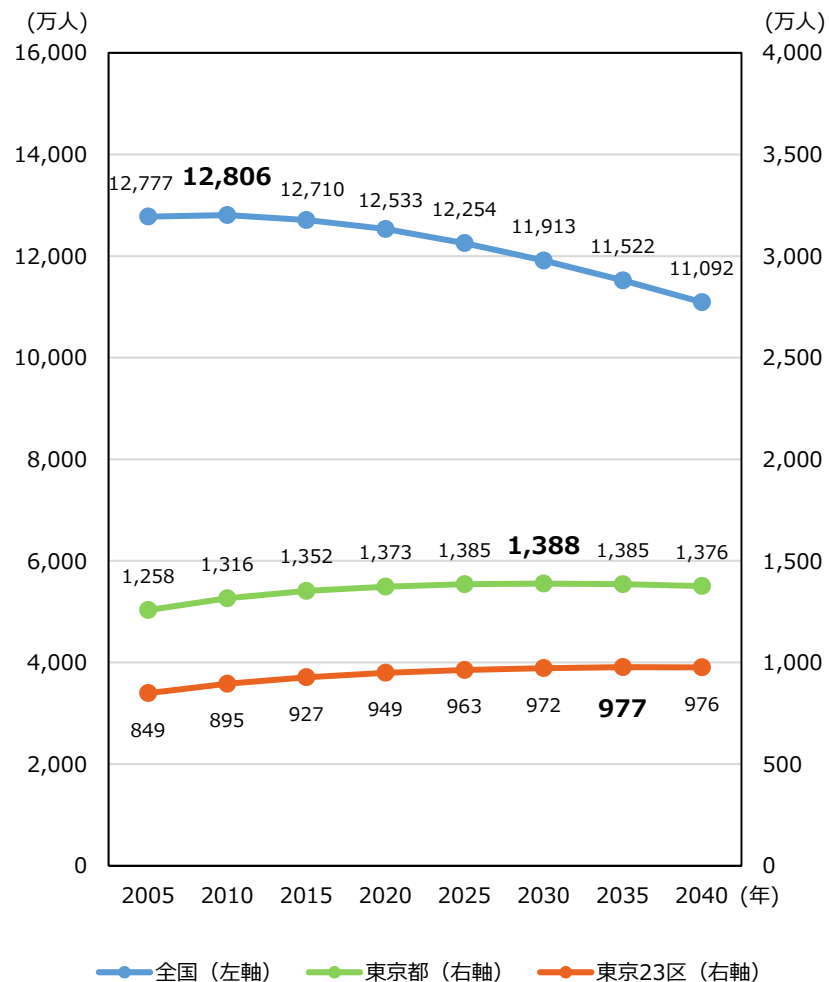


出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」（鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造）

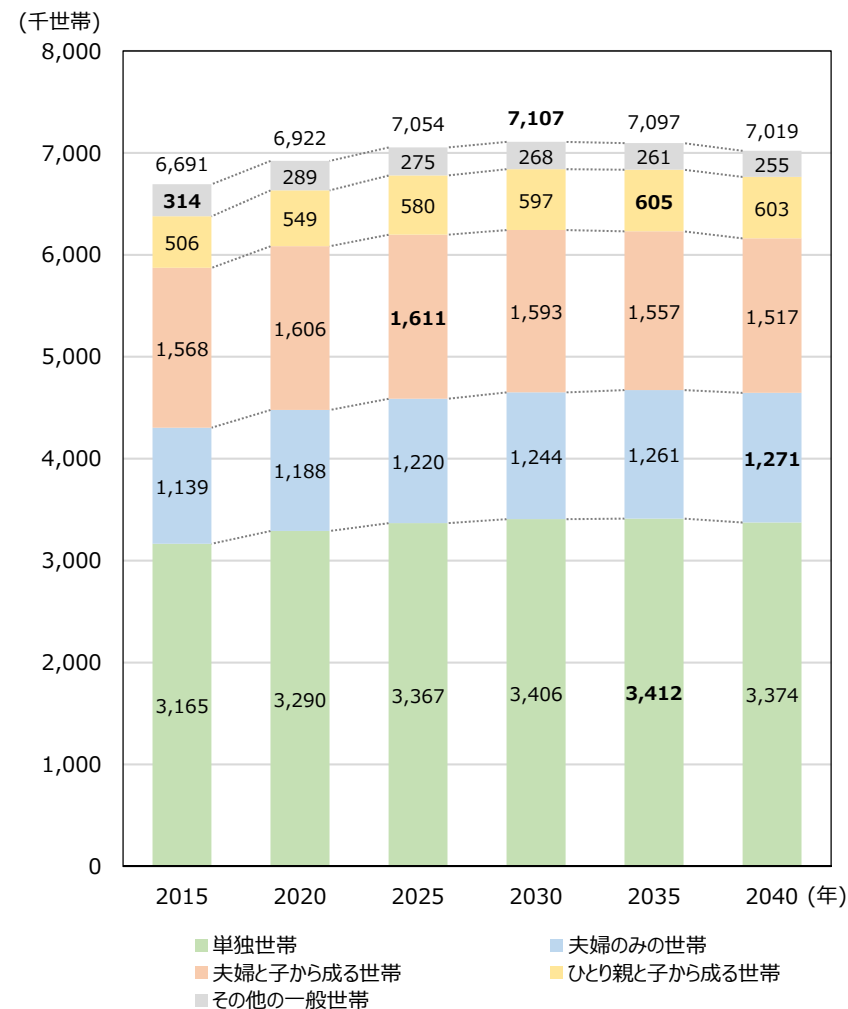
東京都における人口と世帯数の推移

東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



出所：総務省「国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」

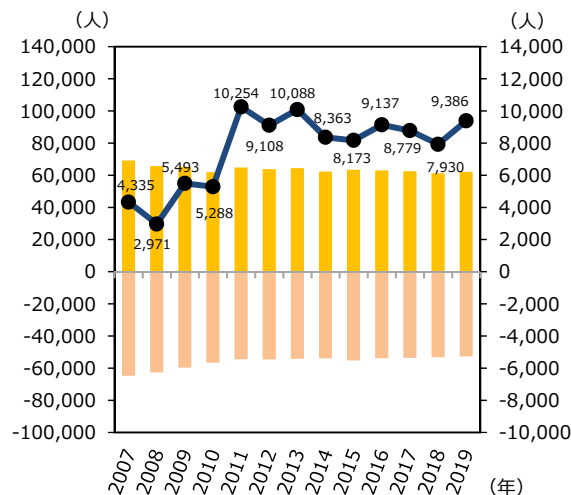
出所：国立社会保障・人口問題研究所

「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計、2019年推計)」

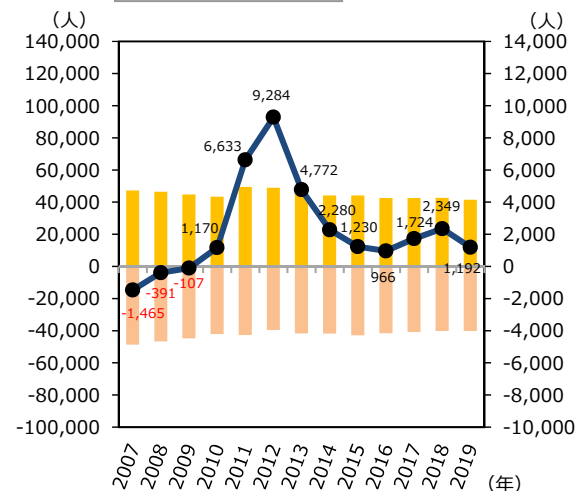
地方都市における「賃貸住宅」の需要

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

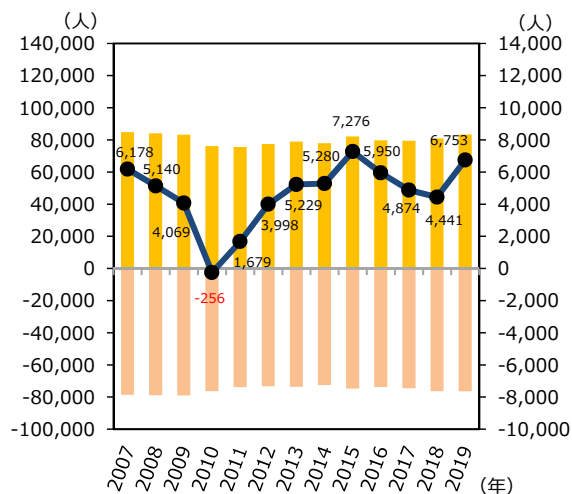
札幌市



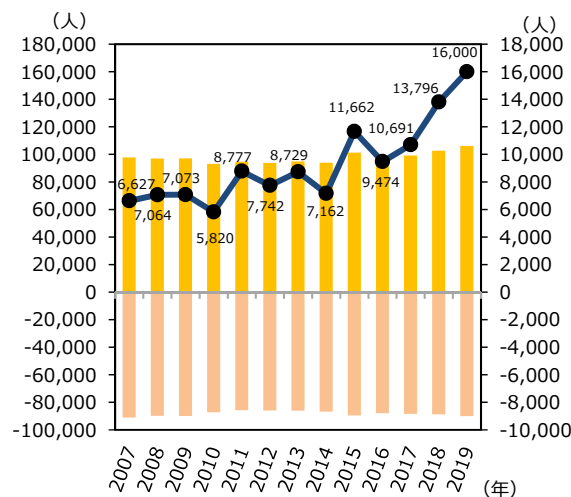
仙台市



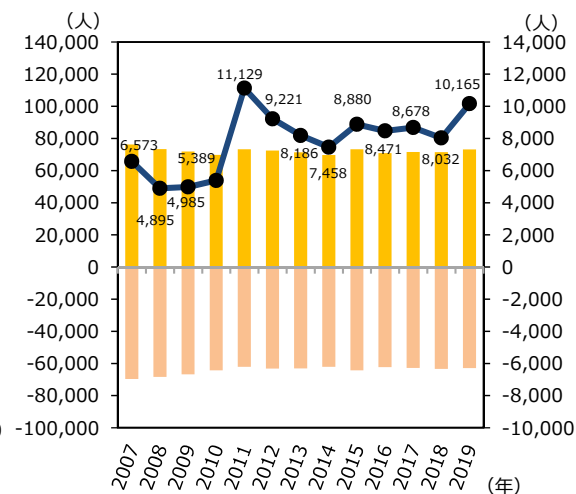
名古屋市



大阪市



福岡市

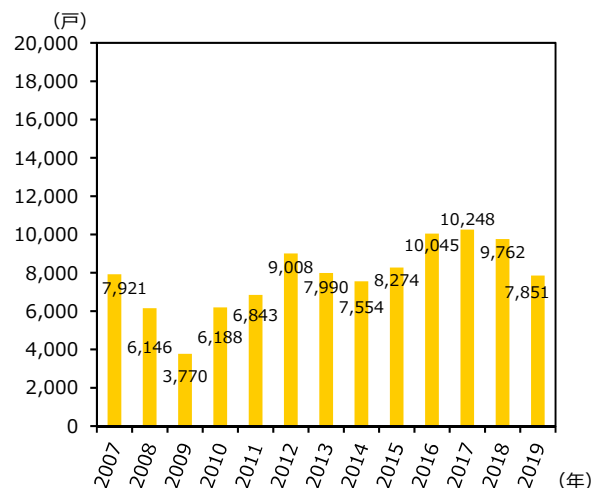


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

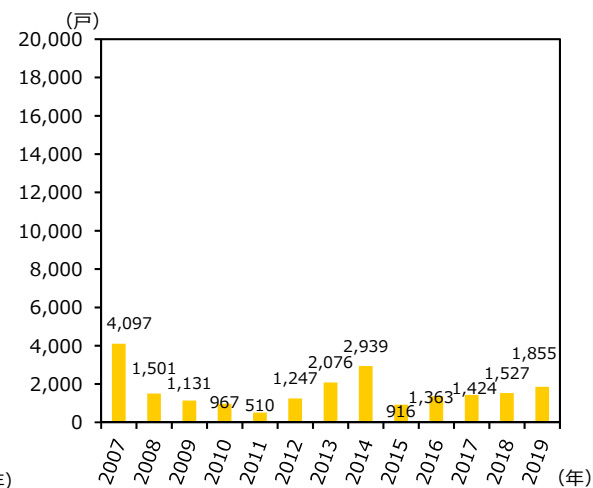
地方都市における「賃貸住宅」の供給

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

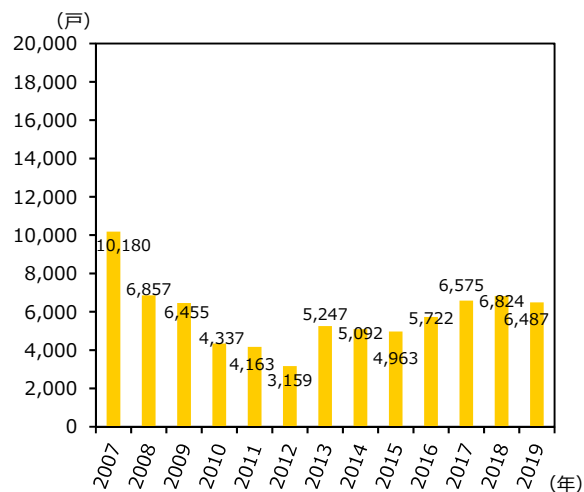
札幌市



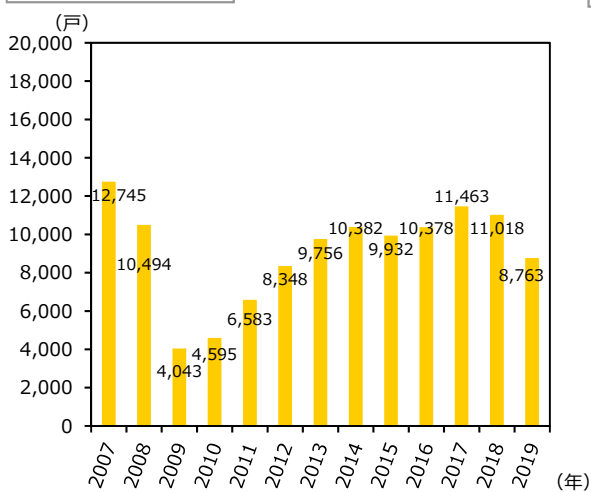
仙台市



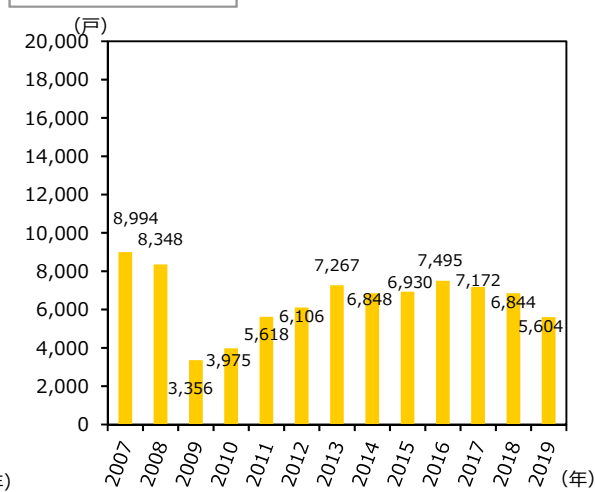
名古屋市



大阪市



福岡市



Appendix (3) : 財務データの詳細

有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.09409%	2020.02.28	2020.05.29	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	株式会社七十七銀行	1,000	0.09909% ※3	2019.11.29	2020.11.30	12ヶ月			
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.09409% ※4	2019.11.29	2020.11.30	12ヶ月			
	小計	3,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0 年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0 年			
		1,500	0.20409% ※3	2016.07.29	2029.07.31	13.0 年			
		2,000	0.19950%	2018.08.13	2022.08.15	4.0 年			
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0 年			
		2,000	0.16000%	2019.5.31	2023.5.31	4.0 年			
		4,500	0.18000%	2020.02.28	2024.02.29	4.0 年			
		1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0 年			
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.44625%	2014.09.30	2020.09.30	6.0 年			
		1,500	0.11909% ※3	2017.08.14	2023.08.31	6.0 年			
		1,000	0.15909% ※3	2017.08.14	2027.08.31	10.0 年			
	日本生命保険相互会社	2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0 年			
		3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0 年			
		1,000	0.51375%	2014.11.28	2021.11.30	7.0 年			
	株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0 年			
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5 年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0 年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0 年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5 年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5 年			
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5 年			
	株式会社八十二銀行	1,000	0.63900%	2014.04.11	2021.04.09	7.0 年			
		1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0 年			
		1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0 年			
	株式会社みずほ銀行	2,000	0.72250%	2012.12.14	2020.06.15	7.5 年			
		2,000	0.82500%	2013.11.29	2021.11.30	8.0 年			
		1,000	0.10630%	2017.08.31	2020.08.31	3.0 年			
		1,000	0.11988%	2017.08.31	2021.02.26	3.5 年			
		1,000	0.18561%	2017.11.30	2022.05.31	4.5 年			
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5 年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5 年			
	株式会社中国銀行	2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0 年			
		2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0 年			
		1,000	0.22000%	2019.05.31	2024.11.29	5.5 年			
	株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5 年			
		1,000	0.65750%	2014.05.28	2021.05.28	7.0 年			
		1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0 年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0 年			
		3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0 年			
		2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0 年			
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0 年			
	株式会社福岡銀行	3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5 年			
		2,500	0.59437%	2013.10.28	2020.04.28	6.5 年			
		2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0 年			
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0 年			
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0 年			

長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.67000%	2013.03.15	2020.03.16	7.0 年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		4,000	0.72750%	2013.03.15	2020.09.15	7.5 年			
		1,000	0.96250%	2013.08.23	2021.08.23	8.0 年			
		3,000	0.79375%	2014.03.07	2022.03.07	8.0 年			
		3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5 年			
		3,000	0.76500%	2014.05.30	2022.05.31	8.0 年			
		2,000	0.53250%	2014.10.01	2021.10.01	7.0 年			
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0 年			
	農林中央金庫	3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0 年			
		3,000	0.69500%	2013.11.29	2020.11.30	7.0 年			
		2,000	0.43250%	2014.12.30	2021.12.30	7.0 年			
		1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.6 年			
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5 年			
		1,000	1.04000%	2013.06.14	2021.06.14	8.0 年			
		1,000	1.15750%	2013.06.14	2022.06.14	9.0 年			
		1,000	1.02438%	2013.08.23	2022.02.23	8.5 年			
		1,000	1.08625%	2013.08.23	2022.08.23	9.0 年			
		1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0 年			
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5 年			
		1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0 年			
	株式会社山口銀行	1,000	1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0 年			
		1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0 年			
		1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0 年			
		2,000	0.59437%	2013.10.28	2020.04.28	6.5 年			
	株式会社第四銀行	1,000	0.40062%	2014.12.30	2021.06.30	6.5 年			
		1,000	0.09000%	2016.07.29	2021.07.30	5.0 年			
	大樹生命保険株式会社	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0 年			
	株式会社足利銀行	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5 年			
	大同生命保険株式会社	1,000	0.57875%	2014.06.30	2021.06.30	7.0 年			
	太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0 年			
	株式会社伊予銀行	1,000	0.09000%	2016.09.30	2022.03.31	5.5 年			
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0 年			
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0 年			
		1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0 年			
	株式会社七十七銀行	1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0 年			
	株式会社千葉銀行	1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0 年			
	住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0 年			
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0 年			
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0 年			
	小計	150,500							
借入金合計		153,500							
有利子負債合計		153,500							

※ 2020年2月29日時点

※ 第28期に調達した長期借入金は ■ 色で示しています。また、第29期に返済期限が到来する長期借入金は ■ 色で示しています。

※1 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。

※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。

※4 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。

運用状況等の推移

単位	第19期 2015年8月期	第20期 2016年2月期	第21期 2016年8月期	第22期 2017年2月期	第23期 2017年8月期	第24期 2018年2月期	第25期 2018年8月期	第26期 2019年2月期	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期
運用日数	日	184	182	184	181	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	10,435	10,433	10,621	10,650	10,775	10,870	11,047	11,186	12,361
賃貸事業収益	百万円	10,435	10,433	10,621	10,592	10,775	10,870	11,047	11,137	11,421
不動産等売却益	百万円	-	-	-	58	-	-	-	48	939
賃貸NOI※1	百万円	7,564	7,723	7,745	7,854	7,878	8,150	8,120	8,348	8,454
NOI利回り※2	%	5.1	5.3	5.2	5.3	5.2	5.5	5.3	5.5	5.4
減価償却費	百万円	2,083	2,073	2,066	2,056	2,060	2,042	2,018	2,007	2,020
賃貸事業損益	百万円	5,481	5,649	5,679	5,797	5,817	6,108	6,102	6,340	6,433
営業利益	百万円	4,372	4,531	4,567	4,717	4,675	4,955	4,935	5,185	5,307
経常利益	百万円	3,725	3,894	3,940	4,139	4,118	4,448	4,439	4,729	5,624
当期純利益	百万円	3,725	3,893	3,939	4,138	4,117	4,447	4,438	4,728	5,623
資本的支出	百万円	163	240	175	231	215	269	245	465	346
総資産額	百万円	295,644	293,684	295,463	293,446	294,828	293,998	294,692	296,877	303,133
有利子負債総額	百万円	149,500	147,500	149,000	147,000	148,000	147,000	147,500	149,500	154,500
総資産LTV※3	%	50.6	50.2	50.4	50.1	50.2	50.0	50.1	50.4	51.0
鑑定LTV※4	%	45.3	44.3	44.2	43.3	42.3	41.5	40.9	40.2	39.8
純資産額	百万円	139,398	139,567	139,612	139,812	139,845	140,176	140,167	140,457	141,378
分配総額	百万円	3,725	3,893	3,939	4,083	4,116	4,447	4,438	4,702	5,062
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	287,703	288,051	288,145	288,557	288,626	289,308	289,290	289,889	291,790
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870
1口当たり分配金額	円	7,688	8,036	8,130	8,428	8,497	9,179	9,161	9,706	10,449
1口当たりNAV※5	円	350,911	361,312	366,419	375,353	394,502	404,599	415,422	435,488	455,926
期末投資口価格	円	404,500	413,500	443,000	486,500	446,500	468,000	505,000	554,000	667,000
期末帳簿価格 (A)	百万円	285,457	283,751	285,839	282,842	285,338	283,613	283,628	285,482	287,761
期末鑑定評価額 (B)	百万円	319,808	323,142	327,704	328,981	340,755	343,922	349,181	360,731	372,352
含み損益 (B)-(A)	百万円	34,350	39,390	41,864	46,138	55,416	60,308	65,552	75,248	84,590
投資物件数	件	116	116	119	118	121	121	122	124	126
取得価格	百万円	294,918	294,918	298,718	297,435	301,559	301,559	303,259	306,342	309,723
賃貸可能戸数	戸	11,563	11,563	11,734	11,714	11,981	11,981	12,052	12,186	12,351
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	10,438	10,438	10,538	10,518	10,603	10,603	10,674	10,730	10,725
ホスピタリティ施設	戸	1,125	1,125	1,196	1,196	1,378	1,378	1,378	1,456	1,626
総賃貸可能面積	m	483,834	483,834	488,533	487,439	495,096	495,096	497,027	504,197	508,052
月末稼働率の期中平均	%	95.9	96.4	96.4	96.8	96.7	97.6	97.3	97.7	97.7

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

※3 総資産LTV (総資産有利子負債比率) = 有利子負債総額 ÷ 総資産額 × 100

※5 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数

※2 NOI利回りは期末保有物件の実績NOIの年換算値を取得価格ベースで加重平均して計算しています。

※4 鑑定LTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 + 含み損益) × 100

貸借対照表及び損益計算書

■ 貸借対照表

	第27期末（2019年8月末）	第28期末（2020年2月末）	前期比増減
資産	303,133 百万円	301,946 百万円	▲1,186 百万円
現預金	12,702 百万円	12,741 百万円	+38 百万円
有形固定資産	287,153 百万円	285,853 百万円	▲1,299 百万円
その他	3,276 百万円	3,351 百万円	+74 百万円
負債	161,754 百万円	160,765 百万円	▲989 百万円
有利子負債	154,500 百万円	153,500 百万円	▲1,000 百万円
預り敷金	3,727 百万円	3,699 百万円	▲28 百万円
その他	3,526 百万円	3,566 百万円	+39 百万円
純資産	141,378 百万円	141,181 百万円	▲197 百万円
出資総額	135,603 百万円	135,603 百万円	-
任意積立金	151 百万円	712 百万円	+561 百万円
未処分利益	5,624 百万円	4,865 百万円	▲758 百万円

■ 損益計算書

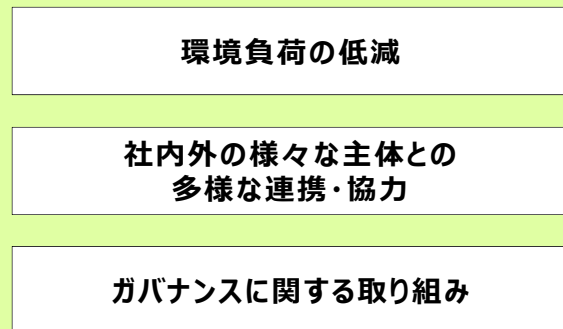
	第27期（2019年8月期）	第28期（2020年2月期）	前期比増減
賃貸事業収益	11,421 百万円	11,401 百万円	▲19 百万円
賃貸諸費用	2,358 百万円	2,233 百万円	▲124 百万円
公租公課	608 百万円	603 百万円	▲5 百万円
減価償却費	2,020 百万円	1,998 百万円	▲22 百万円
賃貸事業費用	4,988 百万円	4,835 百万円	▲152 百万円
賃貸事業利益	6,433 百万円	6,566 百万円	+133 百万円
不動産等売却益	939 百万円	-	▲939 百万円
資産運用報酬	928 百万円	856 百万円	▲71 百万円
その他費用	361 百万円	402 百万円	+41 百万円
営業利益	6,084 百万円	5,307 百万円	▲776 百万円
営業外損益	▲459 百万円	▲441 百万円	+17 百万円
経常利益	5,624 百万円	4,866 百万円	▲758 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益	5,623 百万円	4,865 百万円	▲758 百万円
内部留保繰入	561 百万円	-	▲561 百万円
分配金総額	5,062 百万円	4,865 百万円	▲197 百万円
1口当たり分配金	10,449 円	10,042 円	▲407 円
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	-



Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

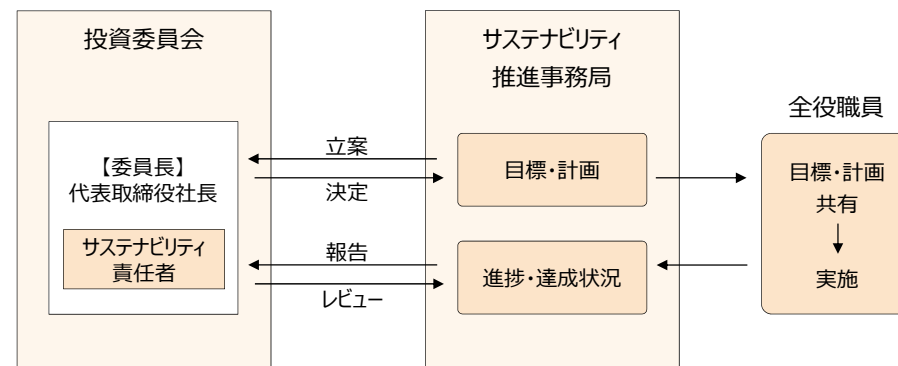
サステナビリティに関する方針



https://www.naf-r.jp/profile/pdf/sustainability_01.pdf

■ 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

サステナビリティに関する方針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。



■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさと潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

■ 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始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



評価
Green Star
レーティング
3 Stars

Sector Leader (Asia, Residential)

▶ SMBC環境配慮評価



評価
A
良好な
環境配慮を実施

計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

■ 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
大川端賃貸棟	2018 A
パークアクシス豊洲	2018 A
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017 A
パークキューブ目黒タワー	2019 A

認証取得状況	
物件数	4 物件
延床面積	181,579 m ²
取得割合 (延床面積ベース)	25.3 %

(2020年2月29日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ 目標

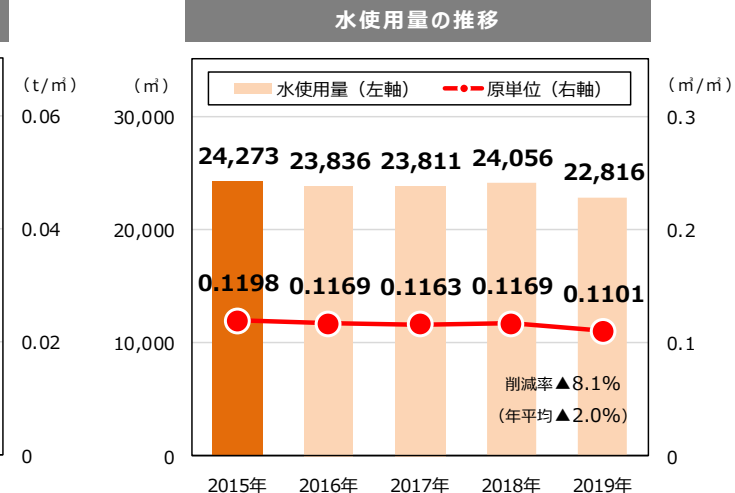
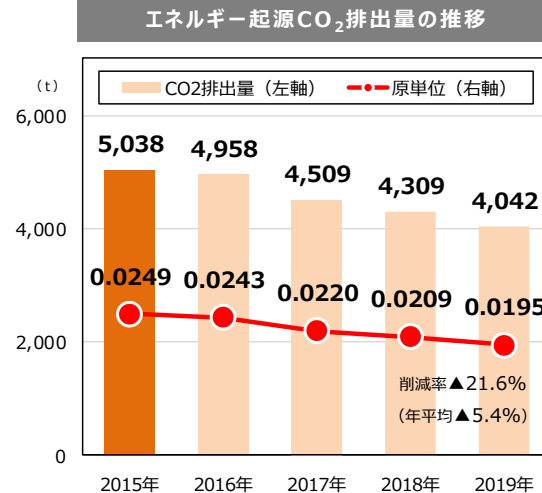
エネルギー使用量、エネルギー起源CO₂排出量

ベースラインを2015年とし、
5年間で年平均1%削減（原単位ベース）

水使用量

ベースラインを2015年とし、
5年間で使用量を増加させない（原単位ベース）

▶ 実績



環境に関する取り組みの詳細についてはウェブサイトをご参照下さい <https://www.naf-r.jp/profile/3-4.html>

様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

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

■ 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。

■ 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、地域コミュニティの形成に貢献しています。

▶ 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、地域コミュニティの形成に貢献しています。



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）

サステナビリティに関する取り組み（４） ガバナンス

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

■ ガバナンスに関する基本的な考え方

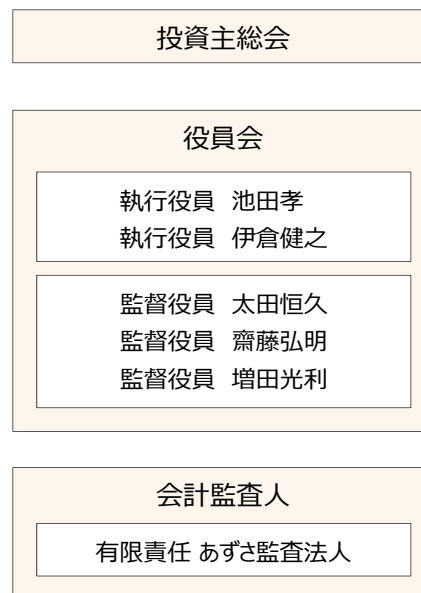
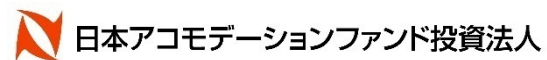
▶ コンプライアンスの徹底

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めます。

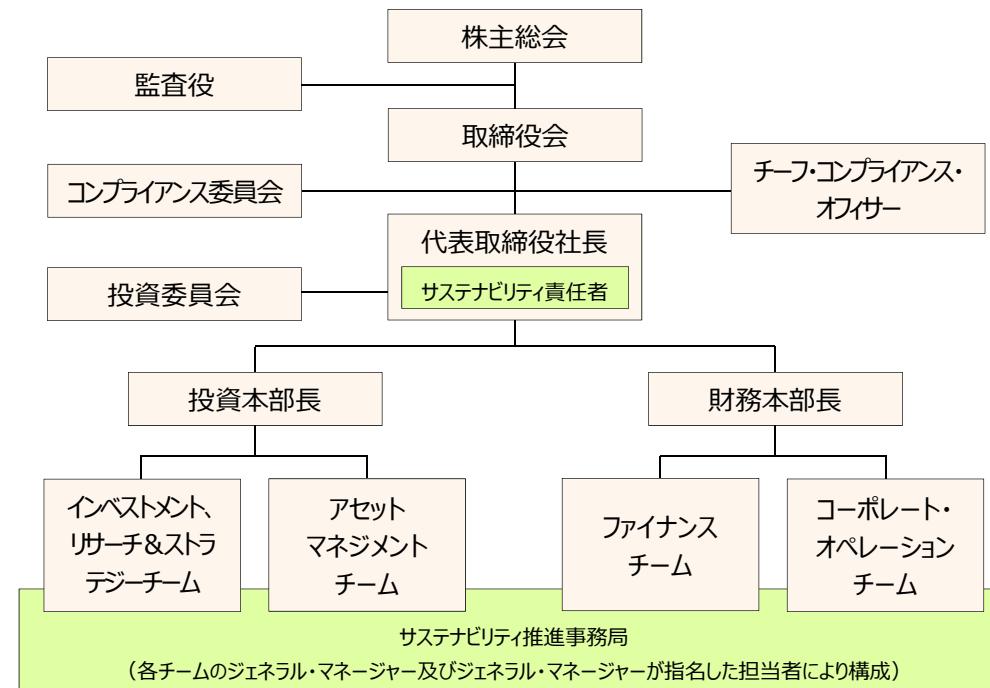
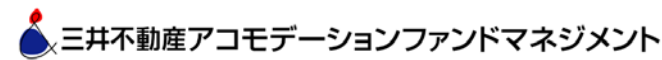
▶ リスク管理体制の構築

各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

■ 運用体制

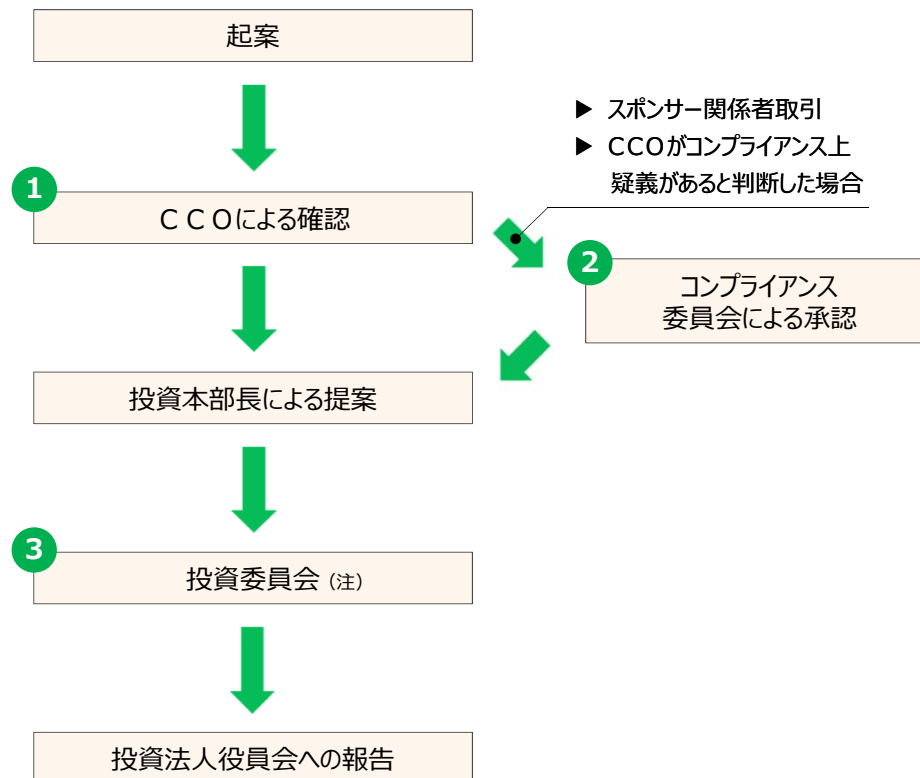


資産運用
委託契約



利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

■ 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

以下の場合にはコンプライアンス委員会へ付議される

- ▶ 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

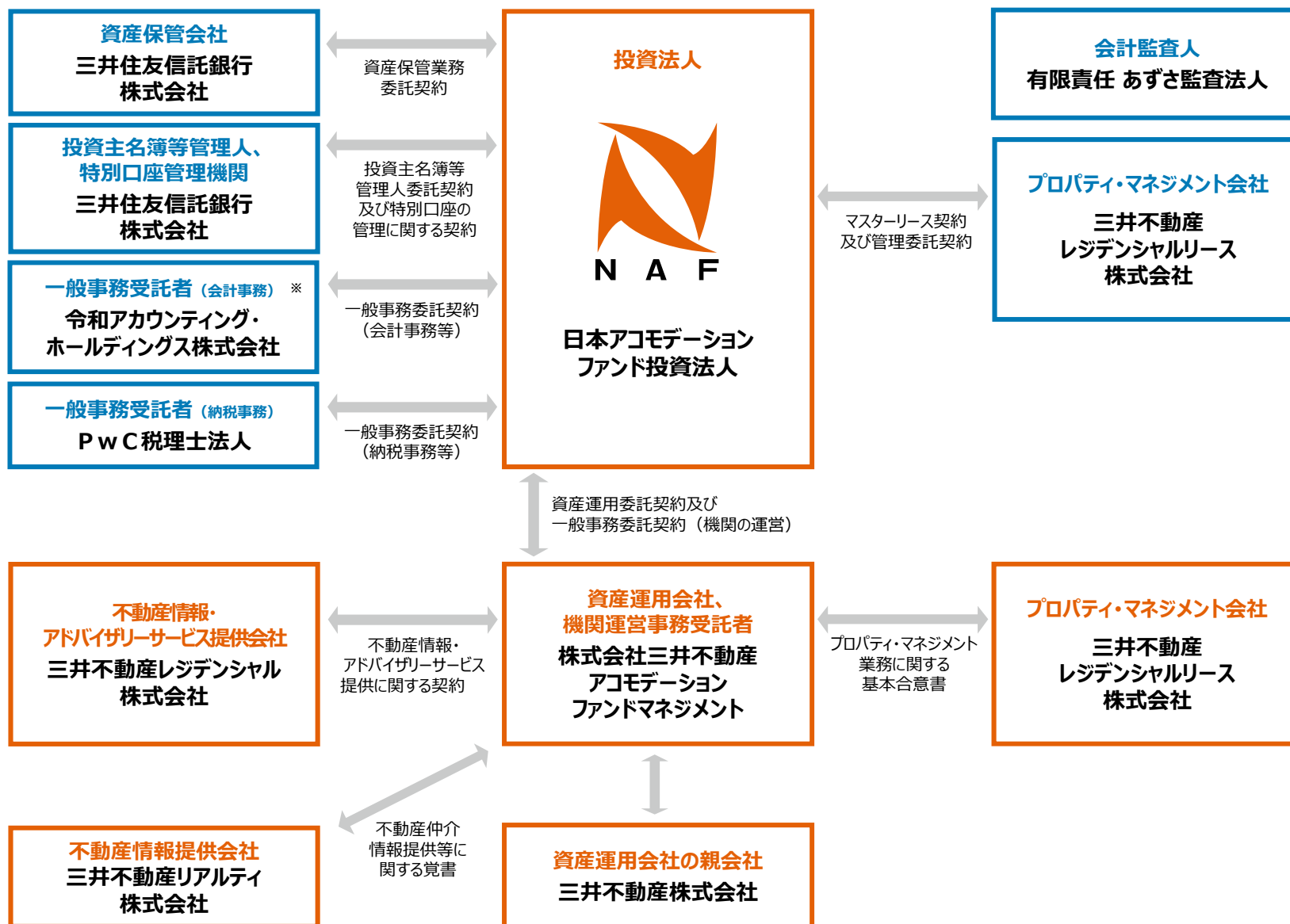
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

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）。

Appendix (5) : その他

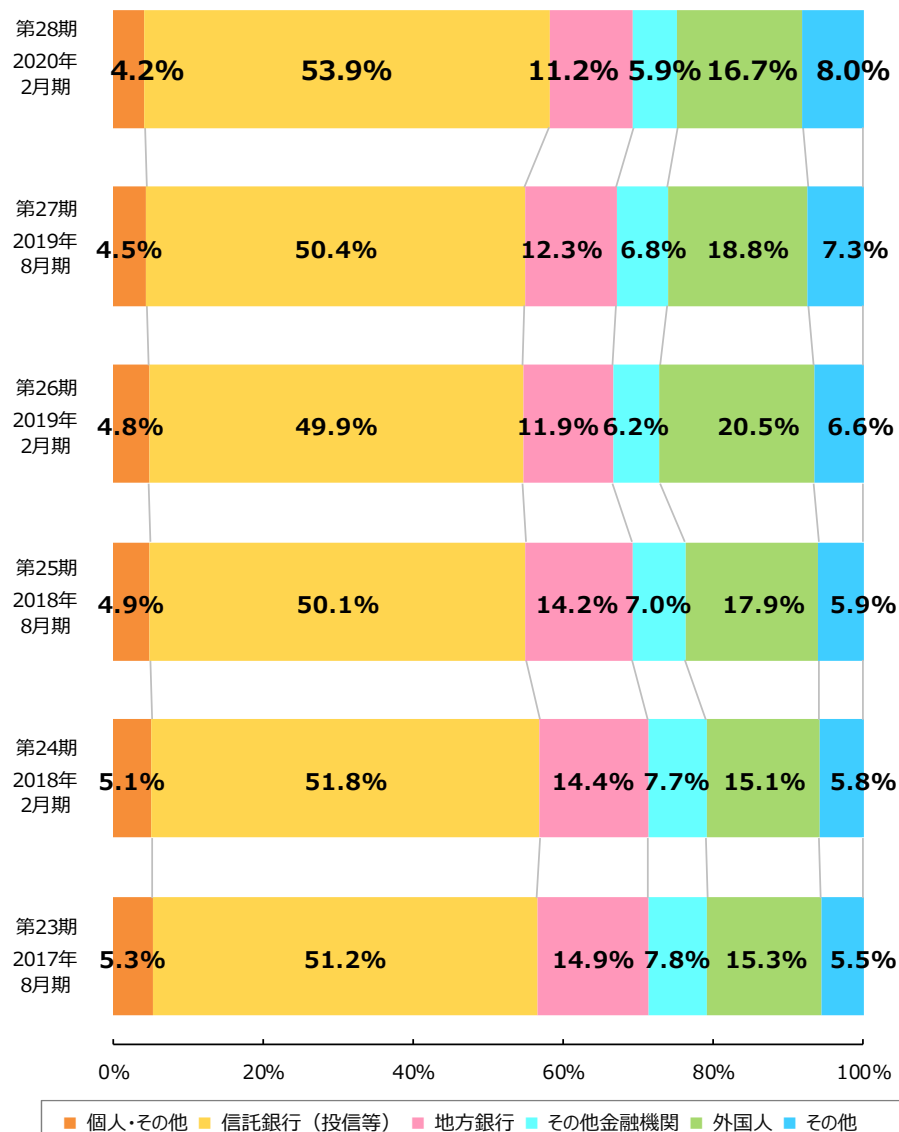
投資法人の仕組み



※ 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。

投資主の状況

所有者別保有投資口比率の推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行（投信等）	地方銀行	その他金融機関			
所有者別投資口数（口）	20,440	261,270	54,338	28,669	80,933	38,872	484,522
所有者別投資主数（人）	4,266	16	42	66	224	117	4,731

保有投資口比率上位10社※1

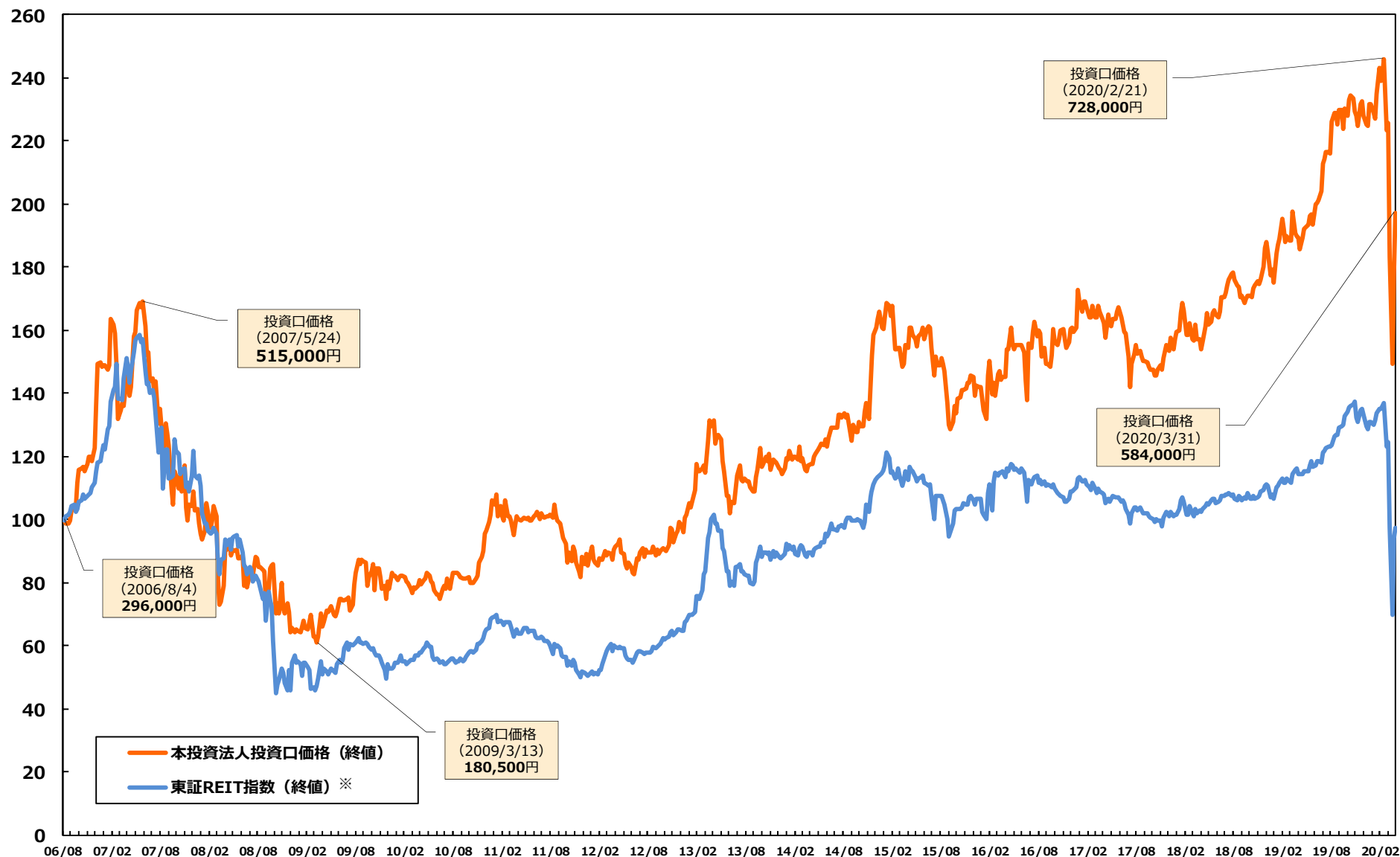
氏名または名称	所有投資口数（口）	比率※2（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	106,570	21.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	99,947	20.62
野村信託銀行株式会社（投信口）	21,081	4.35
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,611	2.39
株式会社中国銀行	9,276	1.91
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,978	1.64
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	7,461	1.53
メットライフ生命保険株式会社 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

※1 2020年2月29日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

※2 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位未満を切捨てて表示。

投資口価格推移

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



出所：Refinitiv（本投資法人投資口価格については、2014年3月1日を効力発生日とする投資口の2分割を遡及的に勘案した数値となっています。）

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





- 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。
- 不動産投資証券は、運用する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断と責任において行われるようお願い申し上げます。日本アコモデーションファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。
- 事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第401号 / 一般社団法人投資信託協会会員)