

ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトを活用し、投資家の皆様への速やかな情報開示に努めています。

本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載しています。

今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。

分配金情報

確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧ください。

最新情報

プレスリリースや更新情報をご覧ください。



ポートフォリオデータ

保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧ください。

最新決算資料

最新の決算情報をご覧ください。

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



日本アコモデーションファンド投資法人 第36期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年9月1日～2024年2月29日(2024年2月期)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

主な支払調書

*分配金に関する支払調書

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

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-782-031
土・日・祝祭日を除く9:00～17:00



Contents

戦略と特徴	2
投資主の皆様へ／資産運用会社社長よりご挨拶	4
決算ハイライト	5
ポートフォリオの状況	6
サステナビリティに関する取り組み	8
ポートフォリオマップ	10
主な保有物件	11
I. 資産運用報告	12
II. 貸借対照表	32
III. 損益計算書	34
IV. 投資主資本等変動計算書	35
V. 注記表	36
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
投資法人の概要	50
資産運用会社の概要	51
投資主インフォメーション	52

分配金

確定分配金

第36期(2024年2月期)
投資口1口当たり **11,459 円**

予想分配金

第37期(2024年8月期)
投資口1口当たり **10,860 円**

予想分配金

第38期(2025年2月期)
投資口1口当たり **11,210 円**

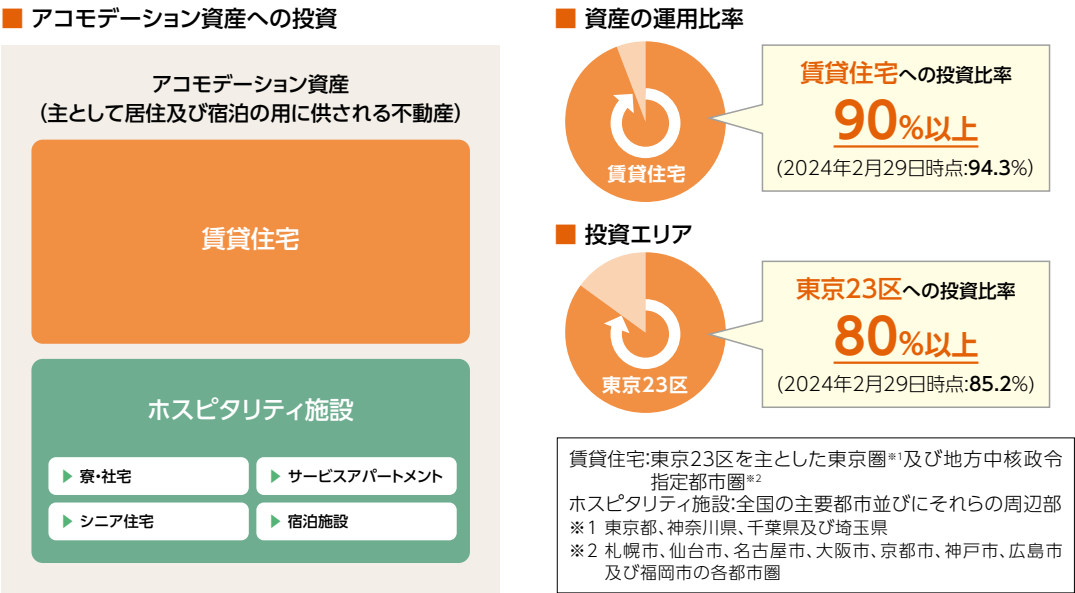
※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2024年4月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、2024年4月17日付「2024年2月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。
(決算短信は本投資法人のウェブサイト(<https://www.naf-r.jp>)等でもご覧いただけます。)

戦略と特徴

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

1 アコモデーション資産への投資

主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産を「アコモデーション資産」と定義し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設」の2分野を投資対象とします。
本投資法人の投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用です。



投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後も順調に運用実績を重ね、2024年2月には第36期の決算を迎えることができました。

引き続き、資産運用会社の株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと連携を行いながら、投資主価値の向上を目指して運用を行ってまいりますので、今後ともご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
池田 孝

資産運用会社社長よりご挨拶



平素より日本アコモデーションファンド投資法人へのご支援を賜り、誠にありがとうございます。

本投資法人の第36期末時点の運用資産は、136物件・取得総額3,421億円となりました。

また、当期の運用実績は、営業収益12,586百万円、営業利益6,170百万円、当期純利益5,769百万円となり、分配金につきましては、投資口1口当たり11,459円になりました。

今後も三井不動産グループの力を最大限に活用し、中長期的な観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行ってまいります。

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

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長
小島 浩史

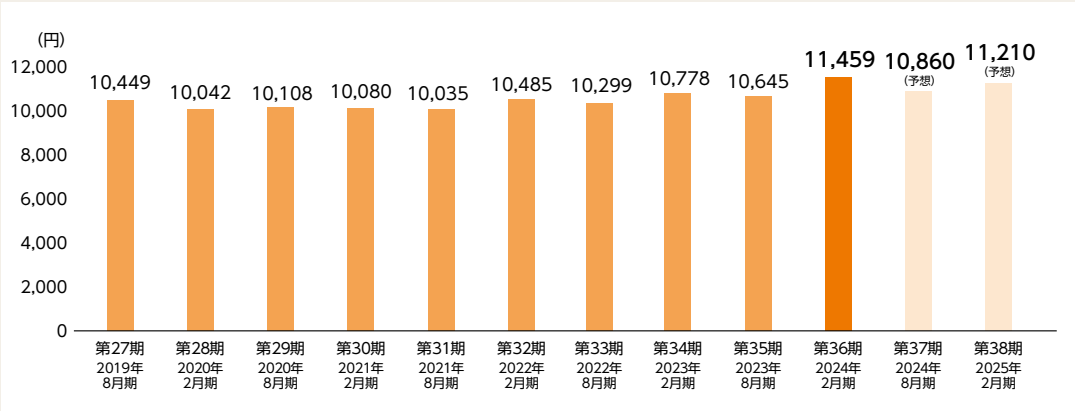
決算ハイライト

- 第36期の1口当たり分配金は、11,459円となりました。
- 期末時点の総資産額は327,134百万円、有利子負債は167,500百万円となり、LTV(ローン・トゥーバリュー)は51.2%となりました。
- 純資産額は、152,283百万円(前期比+409百万円)となりました。

	単位	第35期 (2023年8月期)	第36期 (2024年2月期)	第37期(予想) (2024年8月期)	第38期(予想) (2025年2月期)
営業収益	(百万円)	13,049	12,586	12,711	12,668
営業利益	(百万円)	6,256	6,170	5,910	6,113
当期純利益	(百万円)	5,892	5,769	5,467	5,644
期末LTV*	(%)	51.2	51.2	51.3	51.2
1口当たり分配金	(円)	10,645	11,459	10,860	11,210
運用資産					
取得総額	(百万円)	339,038	342,138	342,138	342,138
物件数	(件)	133	136	136	136

※ 期末LTV=有利子負債総額÷総資産額×100

1口当たり分配金の推移



※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2024年4月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、2024年4月17日付「2024年2月期 決算短信 (REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のウェブサイト(<https://www.naf-r.jp>)等でもご覧いただけます。)

ポートフォリオの状況

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

第36期取得物件

第36期(2024年2月期)取得

	物件名称	所在地	取得日	取得価格(百万円)	客室数(室)
ホスピタリティ施設	スマイルホテル西明石	兵庫県明石市	2023年9月1日	970	106
ホスピタリティ施設	スマイルホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市	2023年9月1日	1,120	128
ホスピタリティ施設	スマイルホテル松山	愛媛県松山市	2023年9月1日	1,010	97
	合計			3,100	331



スマイルホテル西明石



スマイルホテル沖縄那覇

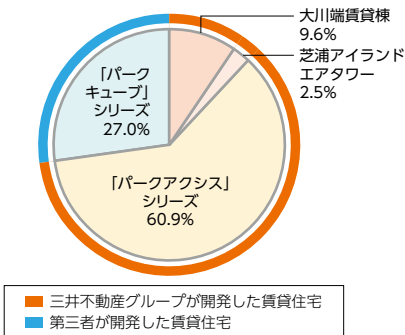


スマイルホテル松山

三井不動産グループが開発した「パークアクシス」シリーズの安定的取得

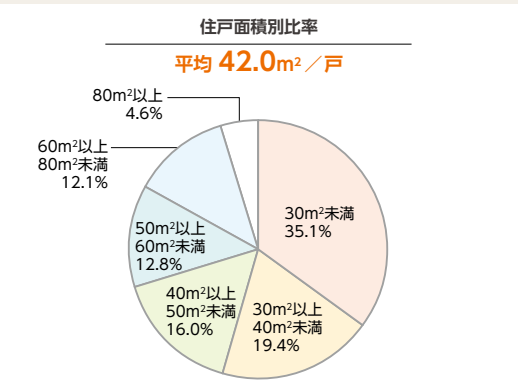
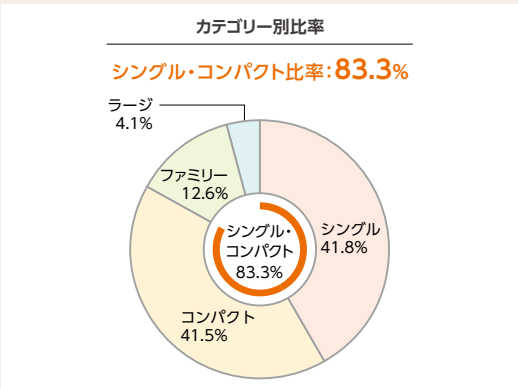
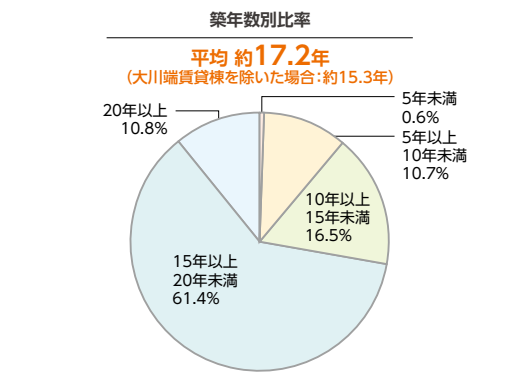
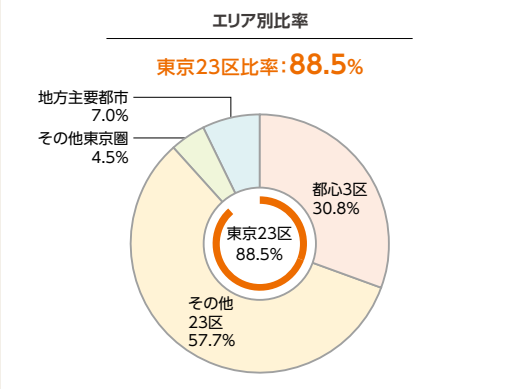
本投資法人の物件取得戦略の中心は、三井不動産グループが開発した賃貸住宅「パークアクシス」シリーズの安定的取得です。「パークアクシス」シリーズは、同グループの住宅事業のノウハウが生かされた賃貸住宅適地の選定と立地に応じた柔軟な企画設計に加え、独自の設計基準の厳守、厳格なクオリティコントロール等を特徴とし、高い品質と知名度により、賃貸マンション市場の中でも高いブランド力を確立しています。

「賃貸住宅」の資産分類別比率



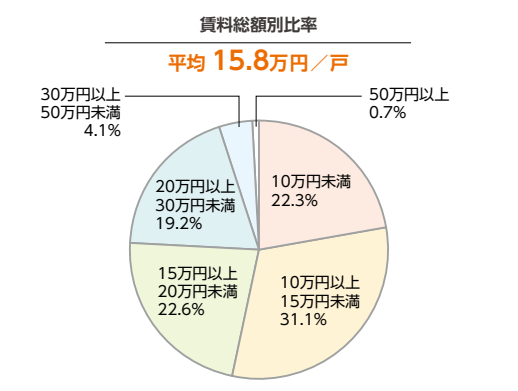
※ 第36期末(2024年2月29日)時点
※ 取得価格をもとに算出しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成



カテゴリ表	S:シングル C:コンパクト L:ラージ F:ファミリー								
	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36期末(2024年2月29日)時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。
※ 都心3区:港区、中央区、千代田区
※ 「エリア別比率」及び「築年数別比率」は、取得価格をもとに算出しています。また、「カテゴリ別比率」、「住戸面積別比率」及び「賃料総額別比率」は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 「築年数別比率」は、第36期末(2024年2月29日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。
※ 「カテゴリ別比率」は、第36期末(2024年2月29日)時点における各戸のカテゴリをもとに算出しています。
※ 「賃料総額別比率」は、第36期末(2024年2月29日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

サステナビリティに関する取り組み

1 推進体制と外部評価

サステナビリティに関する方針

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

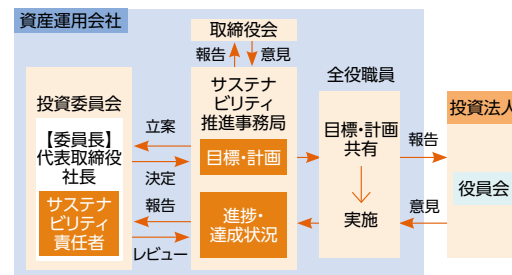
■ マテリアリティの特定

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

- 省エネルギーとCO₂排出削減の推進(気候変動への対応)
- サステナビリティに関する外部認証及び外部評価の取得
- 役職員の育成とサステナビリティ意識向上
- テナントの安全・安心と満足度の向上
- プロパティ・マネジメント(PM)会社及びオペレータとの協働
- 地域社会への貢献
- 公正で透明性の高いコーポレートガバナンス

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

サステナビリティ推進の実効性を確保するため、サステナビリティ推進事務局を設置しています。



■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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



2 環境

■ 共用部照明器具の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。



■ 外部認証の取得

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、グリーンビルディング認証(DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証)の取得を推進しています。



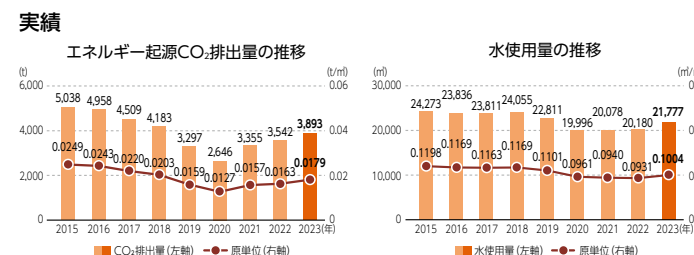
■ 気候変動に関する取り組み TCFDへの賛同・開示



本資産運用会社は、2021年9月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」の提言に賛同しました。また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。TCFD提言に基づく開示の詳細については、本投資法人のウェブサイト(ESG特設サイト(<https://www.naf-r.jp/esg/environmental/climate-change.html>))をご参照ください。

■ 環境パフォーマンス

指標	目標(目標年:2030年)
エネルギー起源CO ₂ 排出量(原単位ベース)	2015年実績比で50%削減
水使用量(原単位ベース)	2015年実績比で増加させない
ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得割合(延床面積ベース)	40%



3 社会

■ 役職員

人材を最大の資産であると認識し、役職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、人権の尊重とダイバーシティの推進

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

■ サプライチェーン

PM会社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

役職員研修の実施

三井不動産グループの協力のもと、PM知識を習得し、テナントの安全・安心と満足度の向上に努めています。

■ 地域コミュニティ

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

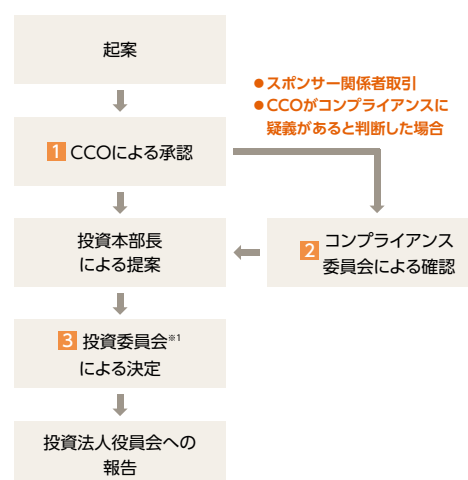
地域イベントへの協力

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



4 ガバナンス

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー(CCO)の承認

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※2
 - CCOがコンプライアンスに疑義があると判断した場合
- ※2 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決定

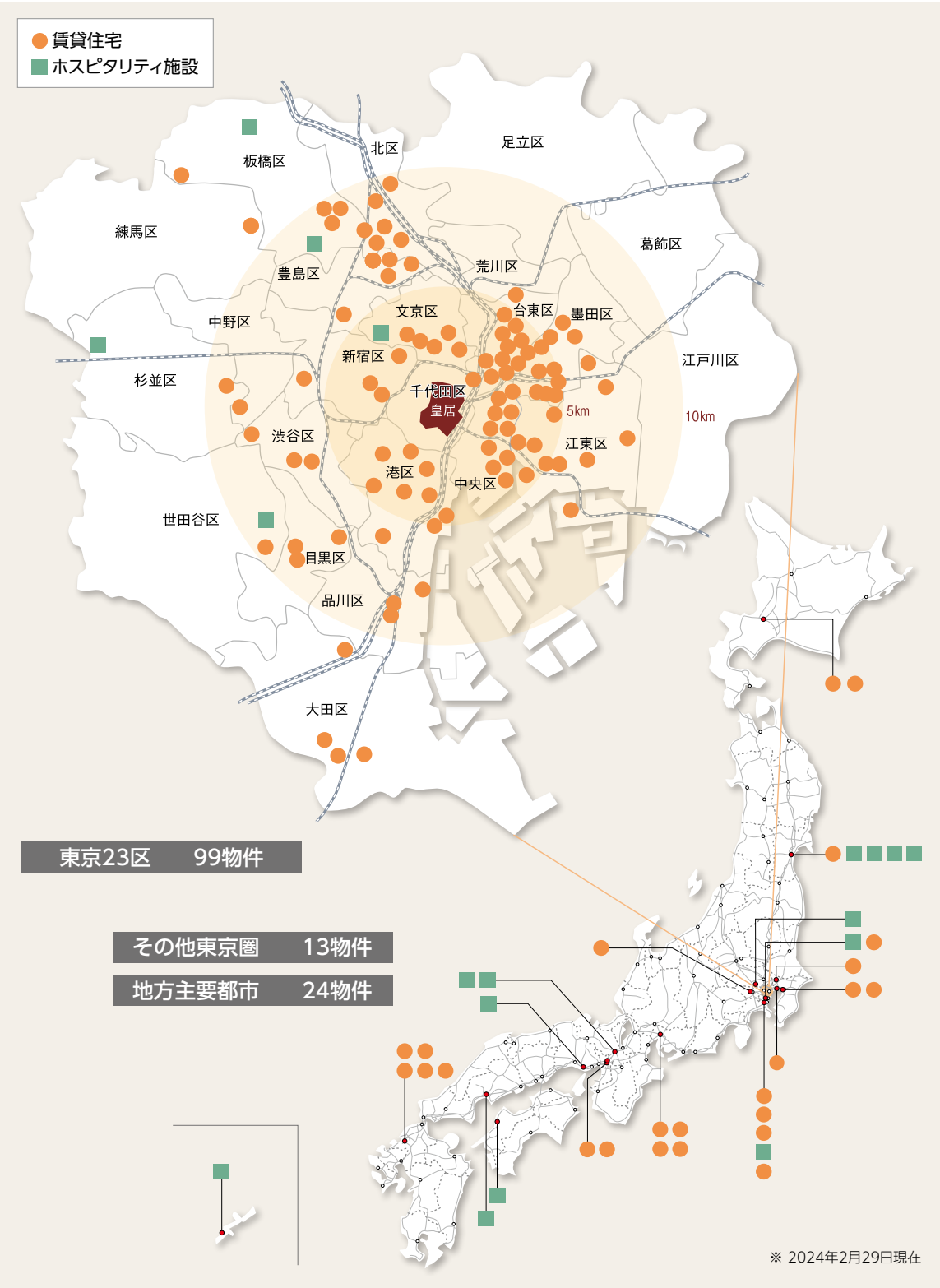
利害関係のない外部専門家の賛成が必要
委員: CCO(委員長)、代表取締役社長、外部専門家2名(弁護士/公認会計士)
外部専門家: スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任
決議: 委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

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

※1 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・売却を行う場合には、資産運用会社は投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません(但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます)。

ポートフォリオマップ



主な保有物件



① 大川端賃貸棟 ② 芝浦アイランドエアタワー ③ パークキューブ西ヶ原ステージ ④ パークアクシス菊川ステーションゲート
⑤ 大川端賃貸棟 ⑥ スマイルホテル松山 ⑦ 芝浦アイランドエアタワー ⑧ パークアクシス木場キャナル イースト

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第32期 2022年2月	第33期 2022年8月	第34期 2023年2月	第35期 2023年8月	第36期 2024年2月
営業収益	百万円	12,217	12,434	12,344	13,049	12,586
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(12,217)	(12,327)	(12,344)	(12,500)	(12,586)
営業費用	百万円	6,490	6,707	6,508	6,792	6,415
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(5,127)	(5,319)	(5,124)	(5,329)	(5,001)
営業利益	百万円	5,726	5,726	5,835	6,256	6,170
経常利益	百万円	5,279	5,293	5,427	5,893	5,770
当期純利益	百万円	5,278	5,292	5,426	5,892	5,769
総資産額	百万円	326,050	328,466	327,109	327,052	327,134
(対前期比)	%	(△0.5)	(+0.7)	(△0.4)	(△0.0)	(+0.0)
純資産額	百万円	151,153	151,167	151,408	151,874	152,283
(対前期比)	%	(+0.2)	(+0.0)	(+0.2)	(+0.3)	(+0.3)
出資総額	百万円	145,449	145,449	145,449	145,449	145,449
発行済投資口の総口数	口	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472
1口当たり純資産額	円	300,222	300,249	300,728	301,653	302,467
分配総額	百万円	5,278	5,185	5,426	5,359	5,769
1口当たり当期純利益 (注1)	円	10,485	10,511	10,778	11,703	11,459
1口当たり分配金額	円	10,485	10,299	10,778	10,645	11,459
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,485)	(10,299)	(10,778)	(10,645)	(11,459)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本利益率 (注2)	%	3.5	3.5	3.6	3.9	3.8
期末自己資本比率 (注3)	%	46.4	46.0	46.3	46.4	46.6
(対前期比増減)		(+0.3)	(△0.3)	(+0.3)	(+0.2)	(+0.1)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	134	134	134	133	136
総賃貸可能面積	m ²	538,154.26	539,260.00	539,260.00	535,530.55	542,534.49
期末稼働率	%	96.9	96.4	97.4	97.0	97.2

(注1) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
第32期503,472口、第33期503,472口、第34期503,472口、第35期503,472口、第36期503,472口

(注2) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注3) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」= 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするJ-REITであり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、136物件・取得総額3,421億円（上場時：27物件・取得総額1,013億円）となっています。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

当期における日本経済は、緩やかに回復する動きが続きました。個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、雇用・所得環境の改善により底堅く推移したほか、訪日外国人客数が増加し、インバウンド需要も拡大しました。企業業績は、製造業、非製造業ともに改善しており、また、設備投資の意欲も高く増加傾向にあります。

賃貸住宅市場は、東京圏を中心に都心部への人口流入の動き等を背景として、需給環境は良好であり、物件の稼働率は総じて高い水準で推移しました。

不動産売買市場では、インフレや金融引締め等による金利上昇が世界的に進む中でも、わが国では相対的に低金利の環境が続いており、稼働や収益が安定的である賃貸住宅に対する投資家の需要は旺盛で、本投資法人にとっては厳しい取得環境が続きました。

② 資産の取得及び売却

当期は、2023年9月にスマイルホテル西明石、スマイルホテル沖縄那覇及びスマイルホテル松山の計3物件（取得価格の合計31億円）を取得しました。

③ 本投資法人の保有する資産の管理運営

こうした環境において、本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、プロパティ・マネジメント会社である三井不動産レジデンシャルリース株式会社と本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが適切に協働して管理運営に努めた結果、賃貸住宅の稼働率は当期末時点で97.0%となり、テナント入替え時における入替え前後の賃料変動率は5.6%と4期連続で上昇し、コロナ禍の終息から都心部への人口流入が再び本格化するなかで賃貸住宅の需給バランスも回復が続いています。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等によるコスト削減に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」(注) においては、安定的な賃料収入を目指すため専門のオペレータ又は事業法人との間で固定賃料の長期契約を締結しており、いずれの物件も概ね安定して稼働しています。また、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングしており、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議調整を図っています。

ポートフォリオの競争力の維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を計画的に実施しており、当期においては、パークアクシス日本橋ステージの大規模修繕工事や、大川端賃貸棟の専有部リノベーション工事等を実施しました。また、継続的なコスト削減への取り組みに加え、共用部照明のLED化工事等、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

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

(3) 資金調達概要

本投資法人は、中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き市場動向及び金利水準に留意しながら既存借入金のリファイナンスを行うことで、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めました。

その結果、期末における総有利子負債は1,675億円、長期負債比率は98.8%、長期固定負債比率は94.6%、総資産有利子負債比率（LTV）は51.2%、長期有利子負債の平均残存年数は4.4年、借入先金融機関数は27社、期末時点の加重平均レートは0.49%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2023年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

1. 資産運用報告

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2023年7月25日から2025年7月24日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

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

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA－（格付けの方向性：安定的）
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け 短期会社格付け	A＋（アウトルック：安定的） A－1

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益12,586百万円、営業利益6,170百万円、経常利益5,770百万円となり、当期純利益は5,769百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を11,459円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要は、以下のとおりです。

払込年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2020年12月15日	公募増資	18,000	502,522	9,352	144,956	（注1）
2021年1月13日	第三者割当増資	950	503,472	493	145,449	（注2）

（注1）1口当たり発行価格537,225円（払込金額519,593円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募による新投資口の発行を行いました。
（注2）公募増資に伴い1口当たり発行価格519,593円にて、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(2) 投資口の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第32期 2022年2月	第33期 2022年8月	第34期 2023年2月	第35期 2023年8月	第36期 2024年2月
最 高	670,000円	696,000円	688,000円	682,000円	667,000円
最 低	587,000円	599,000円	566,000円	577,000円	568,000円
期 初	653,000円	610,000円	673,000円	594,000円	662,000円
期 末	605,000円	683,000円	607,000円	657,000円	568,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり11,459円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしています。

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
当期末処分利益総額	5,278,992千円	5,292,521千円	5,426,717千円	5,892,536千円	5,769,486千円
利益留保額	88千円	107,262千円	296千円	533,076千円	200千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	5,278,903千円 （10,485円）	5,185,258千円 （10,299円）	5,426,421千円 （10,778円）	5,359,459千円 （10,645円）	5,769,285千円 （11,459円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	5,278,903千円 （10,485円）	5,185,258千円 （10,299円）	5,426,421千円 （10,778円）	5,359,459千円 （10,645円）	5,769,285千円 （11,459円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金総額（1口当たり出資払戻額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境が改善する下で、緩やかな回復の動きが続くものと期待されます。ただし、米国、欧州経済の見通し及び中国経済の先行き懸念等の海外経済動向、日本銀行の今後の金融政策や中東地域をはじめとした海外の地政学的リスク等が、わが国の経済等に及ぼす影響に留意する必要があります。

本投資法人がポートフォリオの9割弱を投資している東京23区のほか、地方中核政令指定都市圏（注）の中心部においても、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は近年徐々に増加していましたが、建築コストの上昇等を背景に足元で頭打ちとなりつつあります。一方、2023年の東京23区の人口動向は約4万7千人の転入超過となりました。賃貸住宅の供給が限られる中で、足元では再び都心部への人口流入が進む動きが見られることから、テナントの都心居住のニーズは底堅く推移すると思われます。

不動産売買市場については、優良な賃貸住宅の安定的な投資対象資産としての位置づけは変わらず、引き続き厳しい取得環境が続くものと思われますが、日本を含む主要国の今後の金融政策の動向や国内外の政治経済の動きに応じて生じ得る、投資家の反応を慎重に見極める必要があります。

（注）「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

(1) 新規物件取得（外部成長）

本投資法人は、三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルート強化により、今後の需要動向の変化にも対応できるような競争力のある物件を着実に取得します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、「ホスピタリティ施設」については、長期的に収益が安定し競争力のある物件の取得を行っていきます。なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10%（取得価格ベース）を当面の上限とし、取得物件を厳選した運用を行っていきます。

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

本投資法人は、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、市場における今後の需給環境やテナントのニーズの変化に柔軟に対応した機動的なリーシングを行い、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図ることに加え、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を計画的に実施することで、資産価値を長期的に維持しながら確実な内部成長を目指します。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入においてはコストに留意しつつ長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運営を行います。また、LTVの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を

1. 資産運用報告

目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。
 物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算日	第32期 2022年2月28日現在	第33期 2022年8月31日現在	第34期 2023年2月28日現在	第35期 2023年8月31日現在	第36期 2024年2月29日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	503,472口	503,472口	503,472口	503,472口	503,472口
出資総額	145,449百万円	145,449百万円	145,449百万円	145,449百万円	145,449百万円
投資主数	4,947人	4,849人	4,930人	4,835人	5,060人

2. 投資口に関する事項

2024年2月29日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	143,667	28.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	73,564	14.61
野村信託銀行株式会社（投信口）	24,080	4.78
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.09
株式会社中国銀行	9,276	1.84
SMBC日興証券株式会社	8,072	1.60
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	7,772	1.54
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	6,913	1.37
ジェービー モルガン チェース バンク 385771	5,729	1.13
合 計	301,630	59.90

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	池田 孝	－	2,100
監督役員	江藤 美香	株式会社江藤不動産鑑定事務所 不動産鑑定士	5,400
	榎本 英紀	榎本・藤本・安藤総合法律事務所 弁護士	
	岩谷 誠治	岩谷誠治公認会計士事務所 公認会計士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	(注2) 12,660

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
 (注2) 有限責任あずさ監査法人に対する公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る支払報酬額ははありません。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬額ははありません。

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての 執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して、被保険者に対して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 被保険者の犯罪行為又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等に係る被保険者が被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年2月29日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、農林中央金庫

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第35期（2023年8月31日現在）		第36期（2024年2月29日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）
不動産 （注2）（注3）	東京23区	（注7） 189,340	57.9	（注7） 188,545	57.6
	その他東京圏	12,533	3.8	12,432	3.8
	地方主要都市	24,902	7.6	28,240	8.6
	計	226,776	69.3	229,218	70.1
信託不動産 （注2）（注4）	東京23区	（注7） 77,440	23.7	（注7） 77,530	23.7
	その他東京圏	2,827	0.9	2,808	0.9
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	80,267	24.5	80,339	24.6
小 計		307,043	93.9	309,558	94.6
預金・その他資産（注5）		20,008 （－）	6.1 （－）	17,576 （－）	5.4 （－）
資産総額計（注5）（注6）		327,052 (307,043)	100.0 (93.9)	327,134 (309,558)	100.0 (94.6)

（注1）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）を記載しています。
（注2）「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額を含んでいません。
（注3）建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。
（注4）「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。
（注5）（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
（注6）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。
（注7）大川端賃貸棟については、不動産（第35期1,660百万円、第36期1,742百万円）及び信託不動産（第35期30,339百万円、第36期30,342百万円）を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

2. 主要な保有資産

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円） （注2）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
大川端賃貸棟	32,084	43,812.41	41,382.02	94.5	9.3	共同住宅
パークアクシス豊洲	11,539	25,537.94	24,459.91	95.8	5.0	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	8,447	12,367.62	11,694.60	94.6	2.9	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	8,389	12,025.25	11,985.89	99.7	2.7	共同住宅
パークキューブ愛宕山タワー	8,332	8,389.91	8,146.11	97.1	2.2	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	6,539	10,025.40	9,962.64	99.4	2.0	共同住宅
パークアクシス東陽町・親水公園	6,478	7,254.57	7,150.13	98.6	1.4	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	6,304	16,474.06	16,024.68	97.3	2.7	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー（注3）	6,294	17,646.33	17,184.30	97.4	4.0	共同住宅
パークキューブ大井町レジデンス	5,898	4,271.17	4,201.06	98.4	1.2	共同住宅
合 計	100,309	157,804.66	152,191.34	96.4	33.3	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
（注2）「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
（注3）芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、同物件の全体の賃貸可能面積及び賃貸面積に本投資法人持分比率31％を乗じて算出しています。

3. 不動産等組入資産明細

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	不動産/信託受益権	43,812.41	34,300	32,084
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	2,520	1,480
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	4,140	2,824
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	2,300	1,518
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	2,090	1,233
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	7,370	4,535
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	6,880	3,832
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	1,510	775
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	2,510	1,396
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	5,060	3,617
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	11,800	6,539
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,880	1,849
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	4,700	2,443
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	4,010	2,448
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,840	1,959
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	15,300	8,389
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,620	899
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	2,870	1,623
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1（地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,194.59	3,890	2,233
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	2,950	1,818
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	4,040	2,169
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	3,170	1,991
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	2,160	1,592
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,750	2,803
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1（地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,346.07	1,610	1,029
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	4,950	3,275
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	2,780	1,557
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	4,230	2,309
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	7,690	4,696
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	2,470	1,721
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	2,190	1,447
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	5,010	3,592
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	1,050	810
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,860	1,243
パークアクシス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	1,230	736
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	2,500	1,256
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	13,500	6,304
パークアクシス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	3,530	1,982
パークアクシス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	1,140	648
パークアクシス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	2,460	1,199
パークアクシス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,940	995
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,860	1,130
パークアクシス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	24,800	11,539
パークアクシス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	2,960	1,519

Ⅰ．資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,500	776
パークアクシス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,490	809
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,599.82	4,540	2,423
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	6,780	3,917
パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,540	938
パークアクシス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	1,100	595
パークアクシス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	2,340	1,201
パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	2,880	1,480
芝浦アイランドエアタワー（注5）	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	11,300	6,294
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	9,010	5,282
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	3,050	2,007
パークアクシス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	2,680	1,578
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	不動産	2,656.00	1,760	1,084
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	16,200	8,447
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	信託受益権	4,235.33	4,550	2,506
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	信託受益権	3,358.63	3,460	2,092
パークキューブ茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号	不動産	1,695.06	1,900	1,060
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区本所四丁目19番4号	不動産	2,241.63	2,160	1,164
パークアクシス清澄白河	東京都江東区扇橋一丁目18番4号	不動産	1,159.84	1,060	646
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号	不動産	1,569.00	1,630	935
パークアクシス西巢鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	2,230	1,285
パークアクシス上野	東京都台東区北上野二丁目7番9号	不動産	1,992.29	2,150	1,218
パークアクシス秋葉原East	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号	不動産	1,890.20	1,940	1,205
パークアクシス茅場町	東京都中央区新川一丁目26番6号	不動産	2,355.07	2,700	1,572
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号	不動産	2,085.62	1,980	1,205
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区春日二丁目2番6号	信託受益権	3,581.09	4,200	2,499
パークキューブ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番9号	信託受益権	4,442.09	4,290	2,766
パークアクシス新御徒町East	東京都台東区三筋二丁目21番10号	不動産	1,847.01	1,870	1,194
パークアクシス日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号	不動産	1,808.12	2,500	1,353
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他	不動産	19,693.35	5,350	3,446
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区西新橋三丁目17番7号	不動産	8,389.91	12,300	8,332
パークアクシス芝浦	東京都港区芝浦二丁目8番11号	不動産	1,273.60	1,550	989
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区寿三丁目13番6号	不動産	1,456.35	1,580	1,028
パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区西蒲田八丁目23番1号	不動産	4,582.72	5,750	3,955
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋一丁目2番6号	不動産	1,793.33	1,710	1,175
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区向島一丁目11番3号	不動産	1,610.49	1,520	983
パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区南馬込一丁目5番16号	不動産	1,621.94	1,830	1,401
パークアクシス東上野	東京都台東区東上野六丁目27番3号	不動産	1,460.10	1,680	1,200
パークアクシス東高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目50番1号	不動産	2,679.96	2,890	2,207
パークキューブ新板橋	東京都板橋区板橋一丁目44番10号	不動産	1,930.12	2,150	1,670
パークキューブ西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目2番6号	不動産	1,809.56	2,900	2,389
パークアクシス押上テラス	東京都墨田区向島三丁目39番12号	不動産	2,498.08	3,150	2,589
パークアクシス池上	東京都大田区池上七丁目17番8号	不動産	1,391.34	1,570	1,250
パークアクシス赤塚（注6）	東京都板橋区赤塚二丁目2番18号	不動産	2,403.67	2,710	2,430
パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区大井一丁目22番16号	不動産	4,271.17	7,230	5,898
パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区南砂二丁目34番4号	不動産	7,254.57	8,000	6,478
パークアクシス菊川ステーションゲート	東京都墨田区菊川三丁目1番3号	不動産	3,411.32	3,800	3,238

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
パークアクシス木場チャンネル ウェスト	東京都江東区塩浜二丁目4番35号	不動産	4,430.50	5,530	4,741
パークアクシス木場チャンネル イースト	東京都江東区塩浜二丁目4番33号	不動産	1,830.46	2,170	1,867
パークアクシス菊川	東京都墨田区菊川三丁目14番24号	不動産	2,595.60	2,970	2,459
東京23区小計			402,387.80	407,550	260,340
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,600	921
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	1,230	769
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市中区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,960	1,135
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,318.15	2,300	1,314
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	1,260	737
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,358.66	1,630	969
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,057.36	3,300	1,887
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市中区反町一丁目11番4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,682.46	1,650	965
パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区山下町210番3 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,325.92	2,170	1,369
パークアクシス大船	神奈川県横浜市栄区笠間一丁目9番29号	不動産	4,752.68	2,650	2,143
その他東京圏小計			27,628.81	19,750	12,212
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,610	1,858
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,820	1,492
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,610	1,184
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,990	1,445
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	1,120	578
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	2,020	1,237
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	3,600	1,810
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,250	680
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	776	381
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	2,240	1,276
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	1,110	584
パークアクシスうづば公園	大阪府大阪市西区靱本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	3,020	1,922
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号	不動産	4,683.33	2,340	1,739
パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番3号	不動産	4,795.13	2,120	1,795
地方主要都市小計			65,571.81	27,626	17,988
賃貸住宅合計			495,588.42	454,926	290,541
ドーミー京都二条	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,492.88	1,470	769
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通樺木町上る五町目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,793.71	1,390	788
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	3,061.89	2,070	1,298
ドーミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	2,439.17	1,540	907
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,969.25	1,790	1,063
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,017.34	1,670	989
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	2,234.24	753	447
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,864.04	1,640	1,125
メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	東京都世田谷区太子堂二丁目37番2号	不動産	－	900	770
ドーミー西荻窪	東京都杉並区西荻北四丁目5番16号	不動産	1,616.52	1,280	1,149

Ⅰ．資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
グランド金沢八景	神奈川県横浜市金沢区六浦三丁目9番1号	不動産	1,826.29	900	740
ドミー上杉	宮城県仙台市青葉区上杉六丁目2番53号	不動産	3,151.56	1,200	1,177
ドミー小田原	宮城県仙台市宮城野区小田原一丁目3番3号	不動産	2,452.14	596	581
チサンホテル広島	広島県広島市中区幟町14番7号	不動産	4,275.59	1,820	1,998
キャンパステラス早稲田	東京都文京区関口一丁目39番13号	不動産	1,747.51	1,990	1,843
スマイルホテル西明石	兵庫県明石市和坂12番5他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,045.00	988	1,056
スマイルホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市前島三丁目24番1号	不動産	2,772.69	1,240	1,207
スマイルホテル松山	愛媛県松山市勝山町一丁目18番1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,186.25	1,040	1,099
ホスピタリティ施設合計			46,946.07	24,277	19,016
総 合 計			542,534.49	479,203	309,558

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

(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。

(注4) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注5) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」は、同物件の全体の賃貸可能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、「期末算定価額」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。

(注6) パークアクシス赤塚の「賃貸可能面積」は、同物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率55％を乗じて算出しています。また、「期末算定価額」は、本投資法人持分比率55％に相当する金額を記載しています。

本投資法人が保有する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（2023年3月1日～2023年8月31日）				当期（2023年9月1日～2024年2月29日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	2	94.1	1,167	9.3	2	94.5	1,173	9.3
パークアクシス学芸大学	1	98.8	58	0.5	1	98.4	59	0.5
パークアクシス渋谷神南	1	93.9	89	0.7	1	97.0	88	0.7
パークアクシス青山骨董通り	1	100.0	49	0.4	1	96.7	50	0.4
パークアクシス神楽坂ステージ	1	94.3	47	0.4	1	100.0	48	0.4
パークアクシス白金台	1	97.3	160	1.3	1	97.0	152	1.2
パークアクシス文京ステージ	1	98.0	151	1.2	1	99.0	153	1.2
パークアクシス月島	1	96.4	36	0.3	1	96.8	37	0.3
パークアクシス大塚	1	98.0	59	0.5	1	98.1	58	0.5
パークアクシス南麻布	1	96.5	111	0.9	1	94.1	108	0.9
パークアクシス日本橋ステージ	1	98.1	251	2.0	1	99.4	253	2.0
パークアクシス浜松町	1	95.0	65	0.5	1	96.4	66	0.5
パークアクシス本郷の杜	1	98.7	98	0.8	1	100.0	99	0.8
パークアクシス溜池山王	1	94.9	86	0.7	1	97.1	88	0.7
パークアクシス六本木檜町公園	1	92.1	63	0.5	1	96.7	64	0.5
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	96.4	336	2.7	1	99.7	340	2.7
パークアクシス御徒町	1	96.2	37	0.3	1	100.0	39	0.3
パークキューブ本郷	1	98.4	60	0.5	1	93.4	62	0.5
パークキューブ神田	1	95.6	87	0.7	1	99.3	87	0.7
パークキューブ市ヶ谷	1	96.4	64	0.5	1	97.7	66	0.5
パークキューブ浅草田原町	1	96.1	94	0.8	1	96.5	96	0.8

不動産等の名称	前期（2023年3月1日～2023年8月31日）				当期（2023年9月1日～2024年2月29日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークキューブ上野	1	98.9	72	0.6	1	95.5	75	0.6
パークアクシス目黒本町	1	100.0	50	0.4	1	100.0	51	0.4
パークアクシス新板橋	1	98.7	97	0.8	1	97.9	96	0.8
パークアクシス秋葉原	1	88.1	36	0.3	1	100.0	35	0.3
パークアクシス東陽町	1	97.1	125	1.0	1	98.6	127	1.0
パークアクシス滝野川	1	96.3	65	0.5	1	98.1	65	0.5
パークアクシス浅草橋	1	95.4	99	0.8	1	98.4	99	0.8
パークアクシス日本橋浜町	1	97.0	173	1.4	1	96.9	174	1.4
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.5	56	0.4	1	100.0	58	0.5
パークアクシス門前仲町	1	96.0	54	0.4	1	98.6	52	0.4
パークキューブ板橋本町	1	94.9	115	0.9	1	99.5	116	0.9
パークキューブ学芸大学	1	100.0	26	0.2	1	95.7	25	0.2
パークキューブ大井町	1	98.6	45	0.4	1	98.4	44	0.4
パークアクシス西ヶ原	1	94.4	33	0.3	1	98.2	33	0.3
パークアクシス錦糸町	1	96.1	59	0.5	1	98.3	59	0.5
パークアクシス辰巳ステージ	1	98.1	341	2.7	1	97.3	338	2.7
パークアクシス亀戸	1	99.3	94	0.8	1	99.1	93	0.7
パークアクシス方南町	1	96.5	29	0.2	1	100.0	29	0.2
パークアクシス板橋	1	98.7	59	0.5	1	95.4	59	0.5
パークアクシス押上	1	96.7	50	0.4	1	98.1	49	0.4
パークアクシス高田馬場	1	94.7	42	0.3	1	100.0	42	0.3
パークアクシス豊洲	1	97.9	618	4.9	1	95.8	630	5.0
パークアクシス八丁堀	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
パークアクシス板橋本町	1	92.1	41	0.3	1	97.2	40	0.3
パークアクシス住吉	1	98.6	43	0.3	1	97.2	42	0.3
パークキューブ四谷三丁目	1	97.4	104	0.8	1	100.0	106	0.8
パークキューブ八丁堀	1	100.0	157	1.3	1	98.4	158	1.3
パークアクシス蒲田壱番館	1	100.0	39	0.3	1	97.3	39	0.3
パークアクシス台東根岸	1	96.1	29	0.2	1	98.0	30	0.2
パークアクシス駒込	1	100.0	52	0.4	1	97.3	54	0.4
パークアクシス板橋本町貳番館	1	98.7	78	0.6	1	94.0	77	0.6
芝浦アイランドエアタワー	3	96.2	497	4.0	3	97.4	500	4.0
パークキューブ東品川	1	98.6	234	1.9	1	98.1	234	1.9
パークキューブ笹塚	1	94.1	72	0.6	1	99.2	72	0.6
パークアクシス東十条	1	100.0	64	0.5	1	99.1	63	0.5
パークキューブ平和台	1	93.3	48	0.4	1	97.9	49	0.4
パークキューブ目黒タワー	1	94.8	356	2.8	1	94.6	363	2.9
パークキューブ日本橋水天宮	1	96.1	102	0.8	1	95.8	101	0.8
パークキューブ銀座イースト	1	98.8	80	0.6	1	97.3	80	0.6
パークキューブ茅場町	1	100.0	40	0.3	1	96.0	42	0.3
パークキューブ本所吾妻橋	1	97.6	50	0.4	1	100.0	50	0.4
パークアクシス清澄白河	1	95.3	26	0.2	1	97.4	26	0.2
パークアクシス浅草橋二丁目	1	98.3	40	0.3	1	96.7	41	0.3
パークアクシス西巢鴨	1	100.0	56	0.4	1	98.6	55	0.4
パークアクシス上野	1	97.9	53	0.4	1	97.9	53	0.4

Ⅰ．資産運用報告

不動産等の名称	前期（2023年3月1日～2023年8月31日）				当期（2023年9月1日～2024年2月29日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス秋葉原East	1	98.6	49	0.4	1	98.6	48	0.4
パークアクシス茅場町	1	100.0	64	0.5	1	98.3	64	0.5
パークアクシス錦糸町・親水公園	1	98.7	51	0.4	1	97.3	52	0.4
パークキューブ春日安藤坂	1	95.6	96	0.8	1	98.8	93	0.7
パークキューブ亀戸	1	98.1	103	0.8	1	98.4	102	0.8
パークアクシス新御徒町East	1	94.5	46	0.4	1	97.6	46	0.4
パークアクシス日本橋本町	1	97.4	54	0.4	1	98.3	54	0.4
パークキューブ西ヶ原ステージ	1	97.3	444	3.6	1	94.9	451	3.6
パークキューブ愛宕山タワー	1	97.4	267	2.1	1	97.1	270	2.2
パークアクシス芝浦	1	100.0	39	0.3	1	97.1	37	0.3
パークアクシス浅草・蔵前	1	100.0	38	0.3	1	95.3	38	0.3
パークアクシス蒲田ステーションゲート	1	97.4	130	1.0	1	98.6	129	1.0
パークアクシス錦糸町レジデンス	1	94.8	42	0.3	1	100.0	41	0.3
パークアクシス押上・隅田公園	1	96.8	39	0.3	1	100.0	39	0.3
パークアクシス馬込レジデンス	1	94.8	39	0.3	1	97.5	39	0.3
パークアクシス東上野	1	93.0	37	0.3	1	95.2	37	0.3
パークアクシス東高円寺	1	96.5	67	0.5	1	98.5	67	0.5
パークキューブ新板橋	1	100.0	51	0.4	1	98.7	50	0.4
パークキューブ西新宿	1	100.0	66	0.5	1	100.0	65	0.5
パークアクシス押上テラス	1	97.3	72	0.6	1	97.3	72	0.6
パークアクシス池上	1	95.8	35	0.3	1	100.0	34	0.3
パークアクシス赤塚	1	99.4	63	0.5	1	96.9	63	0.5
パークキューブ大井町レジデンス	1	99.1	148	1.2	1	98.4	146	1.2
パークアクシス東陽町・親水公園	1	98.0	174	1.4	1	98.6	174	1.4
パークアクシス菊川ステーションゲート	1	100.0	89	0.7	1	98.0	87	0.7
パークアクシス木場キャナル ウエスト	1	96.1	119	1.0	1	95.9	119	0.9
パークアクシス木場キャナル イースト	1	100.0	48	0.4	1	100.0	49	0.4
パークアクシス菊川	1	96.7	67	0.5	1	95.9	67	0.5
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	95.9	48	0.4	1	100.0	48	0.4
パークアクシス西船橋	1	98.5	38	0.3	1	96.2	36	0.3
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	98.2	57	0.5	1	98.2	55	0.4
パークアクシス千葉新町	1	96.8	73	0.6	1	84.1	69	0.5
パークアクシス千葉	1	96.7	45	0.4	1	90.1	41	0.3
パークキューブ北松戸	1	94.1	53	0.4	1	96.6	51	0.4
パークキューブ武蔵小杉	1	100.0	84	0.7	1	99.3	83	0.7
パークアクシス横浜反町公園	1	98.1	44	0.4	1	98.6	45	0.4
パークアクシス横浜山下町	1	94.7	56	0.4	1	98.5	56	0.4
パークアクシス大船	1	97.2	87	0.7	1	97.2	88	0.7
パークアクシス名駅南	1	91.8	80	0.6	1	83.3	74	0.6
パークアクシス丸の内	1	94.7	57	0.5	1	93.4	56	0.4
パークアクシス六本松	1	94.4	49	0.4	1	99.3	50	0.4
パークアクシス博多駅南	1	99.5	63	0.5	1	99.5	63	0.5
パークアクシス中呉服町	1	95.5	38	0.3	1	100.0	36	0.3
パークアクシス白壁	1	98.6	64	0.5	1	95.2	63	0.5
パークアクシス仙台	1	96.1	124	1.0	1	97.9	122	1.0

不動産等の名称	前期（2023年3月1日～2023年8月31日）				当期（2023年9月1日～2024年2月29日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス博多美野島	1	100.0	45	0.4	1	99.0	45	0.4
パークアクシス高宮東	1	98.4	28	0.2	1	98.6	29	0.2
パークアクシス札幌植物園前	1	96.5	83	0.7	1	98.0	84	0.7
パークアクシス新さっぽろ	1	94.2	40	0.3	1	98.7	40	0.3
パークアクシスうつほ公園	1	90.8	93	0.7	1	92.3	90	0.7
パークキューブ北浜	1	95.8	69	0.6	1	98.4	69	0.6
パークアクシス金山WEST	1	95.1	60	0.5	1	97.2	60	0.5
賃貸住宅合計	4	96.8	11,900	95.2	4	97.0	11,923	94.7
ドーミー芦屋（注5）	－	－	34	0.3	－	－	－	－
ドーミー京都二条	1	100.0	39	0.3	1	100.0	39	0.3
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.3	1	100.0	37	0.3
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.4	1	100.0	55	0.4
ドーミー中板橋	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.4	1	100.0	45	0.4
ドーミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.3	1	100.0	43	0.3
アルティス仙台花京院	1	100.0	22	0.2	1	100.0	22	0.2
アルティス仙台木町通	1	100.0	52	0.4	1	100.0	52	0.4
メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	1	－	17	0.1	1	－	17	0.1
ドーミー西荻窪	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
グランダ金沢八景	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
ドーミー上杉	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
ドーミー小田原	1	100.0	21	0.2	1	100.0	20	0.2
チサンホテル広島	1	100.0	61	0.5	1	100.0	61	0.5
キャンパステラス早稲田	1	100.0	41	0.3	1	100.0	41	0.3
スマイルホテル西明石	－	－	－	－	1	100.0	32	0.3
スマイルホテル沖縄那覇	－	－	－	－	1	100.0	33	0.3
スマイルホテル松山	－	－	－	－	1	100.0	31	0.3
ホスピタリティ施設合計	5	100.0	600	4.8	5	100.0	662	5.3
総 合 計	9	97.0	12,500	100.0	9	97.2	12,586	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。また、メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）については、賃借人との間で借地借家法第24条に基づく建物譲渡特約付借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。

(注2) 「賃貸住宅」の稼働率は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。なお、芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31％）及びパークアクシス赤塚（同55％）については、各物件全体に係る面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

また、「ホスピタリティ施設」の稼働率は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

(注3) 「稼働率期末時点」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸事業収入期間中」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。

(注5) ドーミー芦屋は2023年8月4日付で売却済です。

(注6) グランダ金沢八景については、賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2024年2月29日現在同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

2024年2月29日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
芝浦アイランド エアタワー	東京都港区	大規模修繕工事	自 2024年 5 月 至 2026年 9 月	420	－	－
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	泡消火設備一斉開放弁 更新工事（第二期工事）	自 2024年11月 至 2025年 2 月	133	－	－
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部 リノベーション工事	自 2024年 3 月 至 2024年 8 月	120	－	－
パークアクシス 白金台	東京都港区	大規模修繕工事	自 2023年10月 至 2024年 3 月	91	－	－
パークキューブ 日本橋水天宮	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2024年10月 至 2025年 2 月	80	－	－
パークアクシス 渋谷神南	東京都渋谷区	大規模修繕工事	自 2024年10月 至 2025年 2 月	70	－	－

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は938百万円であり、当期費用に区分された修繕費523百万円と合わせ1,461百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	大規模修繕工事	自 2023年 7 月 至 2024年 1 月	145
パークアクシス 日本橋ステージ	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2023年 6 月 至 2023年12月	133
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	泡消火設備一斉開放弁更新工事 (第一期工事)	自 2023年11月 至 2024年 2 月	90
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	インターホン設備更新工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	64
パークアクシス南麻布	東京都港区	大規模修繕工事	自 2023年 6 月 至 2023年11月	50
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事4件	自 2023年 9 月 至 2024年 2 月	45
パークアクシス浜松町	東京都港区	大規模修繕工事	自 2023年 5 月 至 2023年 9 月	39
その他の資本的支出			自 2023年 9 月 至 2024年 2 月	367
合 計				938

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第35期	第36期
(a) 資産運用報酬	981,137	966,128
(b) 資産保管報酬	15,568	15,310
(c) 一般事務委託報酬	35,117	30,297
(d) 役員報酬	7,509	7,500
(e) 会計監査人報酬	12,480	12,660
(f) その他の費用	411,453	382,059
合 計	1,463,267	1,413,955

(注) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第36期は31,000千円あります。なお、第35期は該当事項がありません。

2. 借入状況

2024年2月29日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短 期 借入金 (注1)	三井住友信託銀行株式会社	2024.2.29	2,000	2,000	0.14591%	2024.5.31	期限一括	(注2)	無担保・無保証・ 同順位(注3)
	小 計		2,000	2,000					
長 期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016.7.29	1,500	1,500	0.18955%(注4)	2029.7.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2020.2.28	4,500	－	0.18000%	2024.2.29			
		2020.2.28	1,000	1,000	0.26000%	2026.2.27			
		2021.5.28	3,000	3,000	0.21000%	2025.5.28			
		2021.11.30	2,000	2,000	0.30000%	2027.11.30			
		2022.8.15	2,000	2,000	0.33000%	2026.7.31			
		2022.9.30	2,000	2,000	0.46200%	2026.9.30			
		2023.5.31	2,000	2,000	0.45200%	2027.5.31			
		2024.2.29	－	4,500	0.67500%	2028.2.29			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.8.14	1,000	1,000	0.14455%(注4)	2027.8.31			
		2020.9.30	2,000	2,000	0.22000%	2025.9.30			
		2023.8.31	1,500	1,500	0.22500%(注5)	2028.8.31			
	日本生命保険相互会社	2014.5.30	3,000	3,000	0.98750%	2024.5.31			
		2021.6.28	2,000	2,000	0.25000%	2026.6.30			
		2021.9.30	1,000	1,000	0.50000%	2031.4.30			
		2021.11.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.11.28			
		2022.5.31	2,000	2,000	0.65000%	2032.5.31			
		2022.11.30	2,000	2,000	0.80000%	2032.11.30			
		2013.8.6	2,500	－	1.32900%	2024.2.6			
		2013.8.6	2,500	2,500	1.39800%	2024.8.6			
	株式会社日本政策投資銀行	2014.4.1	2,500	2,500	1.17750%	2025.4.1			
		2016.6.30	2,000	2,000	0.18248%	2027.12.30			
		2017.10.18	4,000	4,000	0.54779%	2029.4.18			
		2019.4.19	3,000	3,000	0.64293%	2030.10.21			
		2023.4.11	3,000	3,000	0.93000%	2029.10.31			
		2024.2.6	－	2,500	0.64000%	2028.2.29			
	株式会社八十二銀行	2017.9.14	1,000	1,000	0.23550%	2024.9.17			
		2019.5.31	1,500	1,500	0.29000%	2026.5.29			
		2021.4.9	1,000	1,000	0.48000%	2031.3.31			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.30			

Ⅰ．資産運用報告

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長 期 借入金	株式会社みずほ銀行	2018.9.28	2,000	2,000	0.42456%	2027.3.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2020.8.31	1,000	1,000	0.48000%	2030.8.30			
		2021.2.26	1,000	1,000	0.48000%	2031.2.28			
		2021.11.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.11.28			
	株式会社中国銀行	2016.5.31	2,000	2,000	0.21880%	2026.5.29			
		2019.5.31	1,000	1,000	0.22000%	2024.11.29			
		2020.7.1	1,000	1,000	0.24000%	2026.1.5			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.36000%	2028.6.28			
	株式会社SBI新生銀行	2023.7.31	2,000	2,000	0.68800%	2031.7.31			
		2014.5.28	1,000	1,000	0.99250%	2024.5.28			
		2021.5.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.5.30			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.30			
	信金中央金庫	2023.1.19	1,000	1,000	1.18600%	2033.1.31			
		2017.1.31	2,000	2,000	0.38880%	2027.1.29			
		2017.7.31	3,000	3,000	0.30950%	2025.7.31			
		2019.1.31	2,000	2,000	0.12930%	2025.1.31			
	株式会社福岡銀行	2019.1.31	2,000	2,000	0.26930%	2028.1.31			
		2019.6.28	3,000	3,000	0.38178%	2028.12.29			
		2017.2.20	2,000	2,000	0.43500%	2027.2.26			
		2018.4.27	2,000	2,000	0.33500%	2026.4.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020.1.8	1,000	1,000	0.65000%	2032.1.8			
		2020.4.28	1,000	1,000	0.45000%	2029.10.31			
		2020.4.28	1,500	1,500	0.68000%	2032.4.30			
		2017.4.25	3,000	3,000	0.54500%	2029.4.27			
	株式会社三井住友海上火災保険株式会社	2020.3.16	2,000	2,000	0.48000%	2030.3.15			
		2020.9.15	1,000	1,000	0.32000%	2027.9.30			
		2020.9.15	1,000	1,000	0.48000%	2030.9.13			
		2021.8.23	1,000	1,000	0.47000%	2030.8.30			
	農林中央金庫	2022.3.7	3,000	3,000	0.21000%	2026.2.27			
		2022.9.7	3,000	3,000	0.38000%	2026.9.30			
		2022.10.3	3,000	3,000	0.44500%	2026.9.30			
		2019.6.14	1,000	1,000	0.27000%	2025.12.30			
	みずほ信託銀行株式会社	2019.10.31	2,000	2,000	0.37000%	2028.4.28			
		2020.7.1	2,000	2,000	0.32000%	2027.7.1			
		2020.11.30	3,000	3,000	0.36000%	2028.11.30			
		2018.3.29	1,500	1,500	0.38380%	2028.3.29			
	株式会社山口銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.42000%	2029.2.28			
		2021.6.14	1,000	1,000	0.38000%	2028.11.30			
		2022.8.23	2,000	2,000	0.28000%(注5)	2032.7.30			
		2014.5.30	1,000	1,000	0.98750%	2024.5.31			
	株式会社第四北越銀行	2017.4.27	1,000	1,000	0.55500%	2029.4.27			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.71000%	2033.6.28			
		2023.6.14	1,000	1,000	0.98800%	2033.6.28			
		2023.7.19	1,000	1,000	1.11000%	2033.6.28			
	大樹生命保険株式会社	2021.6.28	1,000	1,000	0.36000%	2028.6.30			
		2021.6.30	1,000	1,000	0.30000%	2027.6.30			
	大樹生命保険株式会社	2022.4.4	2,000	2,000	0.32500%	2028.3.31			
		2014.3.28	1,000	1,000	1.04375%	2024.3.28			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.27			

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要			
	借入先											
長 期 借入金	株式会社足利銀行	2019.6.28	2,000	2,000	0.27000%	2025.12.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.36000%	2028.6.28						
	大同生命保険株式会社	2021.6.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.30						
	太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	2,000	0.64750%	2024.12.30						
	株式会社伊予銀行	2022.3.31	1,000	1,000	0.28000%(注5)	2032.3.31						
		2018.6.29	1,000	1,000	0.31630%	2026.6.30						
	株式会社山梨中央銀行	2019.12.16	1,000	1,000	0.45000%	2029.12.17						
		2019.12.16	1,000	1,000	0.65000%	2031.12.16						
		2018.6.29	1,000	1,000	0.40500%	2028.6.30						
	株式会社七十七銀行	2020.3.30	1,000	1,000	0.48000%	2030.3.29						
		2021.2.26	1,000	1,000	0.48000%	2031.2.28						
		2021.11.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.11.28						
	株式会社千葉銀行	2018.9.3	1,000	1,000	0.32250%	2025.9.3						
		2018.9.3	1,000	1,000	0.66000%	2030.9.3						
	住友生命保険相互会社	2019.4.26	1,000	1,000	0.68000%	2032.4.30						
		2020.7.1	1,000	1,000	0.48000%	2030.7.1						
		2021.6.28	1,000	1,000	0.71000%	2033.6.30						
		2019.10.31	1,000	1,000	0.29000%	2026.10.30						
	三井住友海上火災保険株式会社	2020.8.31	1,000	1,000	0.32000%	2027.8.31						
		2021.2.26	1,000	1,000	0.48000%	2031.2.28						
	株式会社もみじ銀行	2022.5.20	1,000	1,000	0.59000%	2032.4.30						
		小 計		157,500	157,500							
	合 計		159,500	159,500								

(注1) 短期借入金については、借入金金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）の小数第6位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付 ②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注4) 当該借入の利率は2024年2月29日から2024年3月28日まで適用されるものです。

(注5) 当該借入の利率は2023年12月29日から2024年3月28日まで適用されるものです。

3. 投資法人債

2024年2月29日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020.7.16	2,000	2,000	0.260%	2025.7.16	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020.7.16	2,000	2,000	0.520%	2030.7.16	期限一括		
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021.9.30	1,000	1,000	0.320%	2029.9.28	期限一括		
第6回無担保投資法人債	2021.9.30	2,000	2,000	0.390%	2031.9.30	期限一括		
第7回無担保投資法人債	2021.9.30	1,000	1,000	0.680%	2036.9.30	期限一括		
合 計		8,000	8,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
スマイルホテル西明石	2023.9.1	970	－	－	－	－
スマイルホテル沖縄那覇	2023.9.1	1,120	－	－	－	－
スマイルホテル松山	2023.9.1	1,010	－	－	－	－
合 計		3,100		－	－	－

(注) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	物件名称	取引 年月日	内 容	取得価格 又は譲渡 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
取得	スマイルホテル 西明石	2023.9.1	土地	970	994	2023.7.1	JLL森井鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	スマイルホテル 沖縄那覇	2023.9.1	土地	1,120	1,240	2023.7.1	JLL森井鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	スマイルホテル 松山	2023.9.1	土地	1,010	1,040	2023.7.1	JLL森井鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、JLL森井鑑定株式会社が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。
(注2) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	817,739	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	817,739	100.0
建物管理委託費等	420,063	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	415,012	98.8
		三井不動産リアルティ株式会社	5,050	1.2
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	133,628	レジデントファースト株式会社	8,380	6.3
		三井不動産リアルティ東北株式会社	1,698	1.3
		三井不動産リアルティ株式会社	734	0.5
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	70	0.1

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社アコモデーションファースト	18,018千円（修繕費等の合計額）
三井不動産ファシリティーズ株式会社	10,191千円（修繕費等の合計額）
三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	1,372千円（修繕費等の合計額）

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。
貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。
また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

該当事項はありません。

2. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,858,293	12,109,844
信託現金及び信託預金	2,013,878	2,044,695
営業未収入金	60,405	2,430
PM会社営業未収入金	1,510,277	1,611,849
前払費用	110,195	112,759
その他	22,657	－
流動資産合計	18,575,708	15,881,578
固定資産		
有形固定資産		
建物	104,021,766	105,846,936
減価償却累計額	△35,808,457	△37,141,616
建物（純額）	68,213,308	68,705,319
構築物	1,785,394	1,801,714
減価償却累計額	△1,182,006	△1,211,040
構築物（純額）	603,387	590,673
機械及び装置	2,498,363	2,522,169
減価償却累計額	△1,919,643	△1,959,531
機械及び装置（純額）	578,719	562,637
工具、器具及び備品	1,568,916	1,620,757
減価償却累計額	△1,178,988	△1,219,362
工具、器具及び備品（純額）	389,928	401,394
土地	156,375,036	158,303,338
建設仮勘定	649	289,561
信託建物	37,866,246	38,366,255
減価償却累計額	△14,632,307	△15,048,562
信託建物（純額）	23,233,939	23,317,693
信託構築物	1,131,455	1,131,675
減価償却累計額	△585,231	△602,200
信託構築物（純額）	546,223	529,474
信託機械及び装置	715,681	725,431
減価償却累計額	△539,426	△548,541
信託機械及び装置（純額）	176,255	176,889
信託工具、器具及び備品	589,397	606,889
減価償却累計額	△449,863	△463,629
信託工具、器具及び備品（純額）	139,534	143,260
信託土地	56,171,767	56,171,767
信託建設仮勘定	12,837	17,851
有形固定資産合計	306,441,588	309,209,863
無形固定資産		
借地権	615,854	655,584
その他	174	145
無形固定資産合計	616,029	655,729
投資その他の資産		
長期前払費用	166,544	137,271
差入敷金及び保証金	553,746	554,474
信託差入敷金及び保証金	462,144	462,144
その他	189,696	192,966
投資その他の資産合計	1,372,131	1,346,856
固定資産合計	308,429,749	311,212,450
繰延資産		
投資口交付費	2,610	－
投資法人債発行費	44,402	40,499
繰延資産合計	47,013	40,499
資産合計	327,052,472	327,134,528

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,803,185	1,442,656
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	14,500,000
未払費用	190,568	188,704
未払法人税等	764	936
未払消費税等	49,787	1,701
前受金	1,999,908	2,039,867
その他	7,695	2,737
流動負債合計	21,551,908	20,176,604
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	142,000,000	143,000,000
預り敷金及び保証金	2,869,767	2,919,438
信託預り敷金及び保証金	756,752	754,491
固定負債合計	153,626,520	154,673,930
負債合計	175,178,428	174,850,534
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	145,449,910	145,449,910
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	531,596	1,064,596
任意積立金合計	531,596	1,064,596
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,892,536	5,769,486
剰余金合計	6,424,132	6,834,082
投資主資本合計	151,874,043	152,283,993
純資産合計	※2 151,874,043	152,283,993
負債純資産合計	327,052,472	327,134,528

損益計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日）	当 期 （自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	11,929,115	12,087,419
その他賃貸事業収入	※1	571,718	498,673
不動産等売却益	※2	548,252	－
営業収益合計		13,049,086	12,586,093
営業費用			
賃貸事業費用	※1	5,329,649	5,001,507
資産運用報酬		981,137	966,128
役員報酬		7,509	7,500
会計監査人報酬		12,480	12,660
資産保管手数料		15,568	15,310
一般事務委託手数料		35,117	30,297
その他営業費用		411,453	382,059
営業費用合計		6,792,916	6,415,463
営業利益		6,256,169	6,170,629
営業外収益			
受取利息		73	66
受取保険金		61,255	14,565
未払分配金戻入		328	241
固定資産税等還付金		－	1,586
その他		1	197
営業外収益合計		61,658	16,657
営業外費用			
支払利息		389,810	385,603
投資法人債利息		16,837	16,605
投資口交付費償却		5,221	2,610
投資法人債発行費償却		3,946	3,903
その他		8,991	8,214
営業外費用合計		424,807	416,938
経常利益		5,893,020	5,770,348
税引前当期純利益		5,893,020	5,770,348
法人税、住民税及び事業税		775	947
法人税等調整額		5	△8
法人税等合計		781	938
当期純利益		5,892,239	5,769,409
前期繰越利益		296	76
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		5,892,536	5,769,486

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）							（単位：千円）
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	145,449,910	531,596	531,596	5,426,717	5,958,313	151,408,224	151,408,224
当期変動額							
剰余金の配当				△5,426,421	△5,426,421	△5,426,421	△5,426,421
当期純利益				5,892,239	5,892,239	5,892,239	5,892,239
当期変動額合計	－	－	－	465,818	465,818	465,818	465,818
当期末残高	145,449,910	531,596	531,596	5,892,536	6,424,132	151,874,043	151,874,043

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）							(単位：千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	145,449,910	531,596	531,596	5,892,536	6,424,132	151,874,043	151,874,043
当期変動額							
圧縮積立金の積立		533,000	533,000	△533,000	－	－	－
剰余金の配当				△5,359,459	△5,359,459	△5,359,459	△5,359,459
当期純利益				5,769,409	5,769,409	5,769,409	5,769,409
当期変動額合計	－	533,000	533,000	△123,049	409,950	409,950	409,950
当期末残高	145,449,910	1,064,596	1,064,596	5,769,486	6,834,082	152,283,993	152,283,993

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 同左 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。	(1) 収益に関する計上基準 同左 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は4,452千円です。

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金	同左
5. 資産に係る控除対象外消費税等の処理方法	資産に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(会計上の見積りに関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 有形固定資産 306,441,588千円 無形固定資産 616,029千円 (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 有形固定資産 309,209,863千円 無形固定資産 655,729千円 (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 同左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29日)
1 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 15,000,000千円 借入残高 - 差引 15,000,000千円	同左
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 11,404,890 (施設使用料) 524,225 計 11,929,115 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 434,081 (水道光熱費収入) 21,412 (その他雑収益) 116,224 計 571,718 不動産賃貸事業収益合計 12,500,834 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 1,285,016 (修繕費) 689,812 (公租公課) 671,284 (信託報酬) 9,606 (水道光熱費) 180,801 (保険料) 32,505 (減価償却費) 1,930,596 (テナント募集関係費) 181,453 (その他賃貸事業費用) 348,572 不動産賃貸事業費用合計 5,329,649 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 7,171,184	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 11,563,468 (施設使用料) 523,950 計 12,087,419 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 379,337 (水道光熱費収入) 22,195 (その他雑収益) 97,140 計 498,673 不動産賃貸事業収益合計 12,586,093 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 1,279,874 (修繕費) 523,048 (公租公課) 667,985 (信託報酬) 9,652 (水道光熱費) 139,691 (保険料) 32,645 (減価償却費) 1,900,635 (テナント募集関係費) 133,628 (その他賃貸事業費用) 314,345 不動産賃貸事業費用合計 5,001,507 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 7,584,585
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) ドーマー芦屋 不動産等売却収入 1,304,000 不動産等売却原価 754,724 その他売却費用 1,023 不動産等売却益 548,252	-

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 503,472口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 同左

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2023年8月31日)	当 期 (2024年2月29日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,588,459	88,459
(2) 投資法人債	8,000,000	7,776,390	△223,609
(3) 長期借入金	142,000,000	140,522,728	△1,477,271

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(3) 長期借入金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
投資法人債	－	2,000,000	－
長期借入金	15,500,000	14,500,000	21,500,000
合 計	15,500,000	16,500,000	21,500,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	6,000,000
長期借入金	22,000,000	18,000,000	66,000,000
合 計	22,000,000	18,000,000	72,000,000

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,549,004	49,004
(2) 投資法人債	8,000,000	7,832,721	△167,278
(3) 長期借入金	143,000,000	142,130,047	△869,952

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(3) 長期借入金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
投資法人債	－	2,000,000	－
長期借入金	14,500,000	19,500,000	23,500,000
合 計	14,500,000	21,500,000	23,500,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	6,000,000
長期借入金	23,000,000	19,000,000	58,000,000
合 計	23,000,000	19,000,000	64,000,000

V. 注記表

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
308,835,302	△1,791,346	307,043,956	469,331,000

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

(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は資本的支出によるものであり、主な減少はドーミー芦屋の売却（754,724千円）及び減価償却によるものです。

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

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
307,043,956	2,514,078	309,558,035	479,203,000

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

(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（3,386,082千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

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

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

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	6,000	－	－
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	817,601	－	－
				建物管理委託費等	414,207	営業未払金	3,060
				賃貸収入等(注1)	11,867,803	PM会社営業未収入金	1,506,775
						営業未払金	9,895
						前受金	1,919,954
						預り敷金及び保証金	2,377,889
信託預り敷金及び保証金	756,752						
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	建物管理委託費等	5,004	営業未払金	928
				テナント募集関係費	995	－	－
				賃貸収入等(注1)	13,980	営業未収入金	1,227
					前受金	1,317	
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,506
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	12,837	営業未払金	758
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,327	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	148	営業未払金	56
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	74	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	18,409	営業未払金	1,971
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	9,286	営業未払金	2,547
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	2,700	営業未払金	2,970
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	1,231	営業未払金	664
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.79%	信託報酬	8,525	－	－
				支払利息	4,911	未払費用	1,874
				資金の借入	5,500,000	短期借入金	2,000,000
				資金の返済	5,500,000	長期借入金	4,500,000
				一般事務委託報酬等	9,740	営業未払金	483
						未払費用	2,142

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

(注2) 上記金額のうち、期末残高は消費税等を含んでいます。

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

V. 注記表

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	1,000	－	－
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	817,739	－	－
				建物管理委託費等	415,012	営業未払金	3,709
				賃貸収入等(注1)	11,890,341	PM会社営業未収入金	1,608,535
						営業未払金	6,644
						前受金	1,942,212
預り敷金及び保証金	2,378,788						
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	建物管理委託費等	5,050	営業未払金	754,491
				テナント募集関係費	734	営業未払金	1,000
				賃貸収入等(注1)	13,856	営業未収入金	1,223
						前受金	1,317
				オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,506
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	8,380	営業未払金	1,363
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,698	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	70	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	18,018	営業未払金	2,385
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	10,191	営業未払金	537
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	1,372	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.79%	信託報酬	7,925	－	－
				支払利息	5,685	未払費用	2,450
				資金の借入	4,000,000	短期借入金	2,000,000
				資金の返済	4,000,000	長期借入金	4,500,000
				一般事務委託報酬等	8,906	営業未払金	498
						未払費用	2,368

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

(注2) 上記金額のうち、期末残高は消費税等を含んでいます。

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）		当 期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	
1口当たり純資産額	301,653円	1口当たり純資産額	302,467円
1口当たり当期純利益	11,703円	1口当たり当期純利益	11,459円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当 期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
当期純利益（千円）	5,892,239	5,769,409
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,892,239	5,769,409
期中平均投資口数（口）	503,472	503,472

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当 期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)		
	前 期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当 期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
I 当期末処分利益	5,892,536,257	5,769,486,498
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	5,359,459,440 (10,645)	5,769,285,648 (11,459)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	533,000,000	－
IV 次期繰越利益	76,817	200,850

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である5,359,459,440円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である5,769,285,648円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	---

監査報告書

独立監査人の監査報告書			
日本アコモデーションファンド投資法人 役員会 御中		2024 年 4 月 16 日	
有限責任 あずさ監査法人			
東京事務所			
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	田澤 治郎	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	松井 貴志	
<計算書類等監査> 監査意見 当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の2023年9月1日から2024年2月29日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。 当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。			
監査意見の根拠 当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。			
その他の記載内容 その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。 当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。 計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。 当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。 その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。			
計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任 経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。 計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。 監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。			
計算書類等の監査における監査人の責任 監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。 監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。 ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。 ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。 ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。 ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。 ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。 監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。 監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。			
<報酬関連情報> 当監査法人及び当監査法人与同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3. 役員等に関する事項に記載されている。			
利害関係 投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。			

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)		
	前 期 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日)	当 期 (自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,893,020	5,770,348
減価償却費	1,930,625	1,900,664
投資口交付費償却	5,221	2,610
投資法人債発行費償却	3,946	3,903
受取利息	△73	△66
未払分配金戻入	△328	△241
支払利息	406,648	402,209
営業未収入金の増減額（△は増加）	△56,317	57,975
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	77,231	△101,571
未払消費税等の増減額（△は減少）	34,487	△48,085
営業未払金の増減額（△は減少）	538,197	△360,529
前受金の増減額（△は減少）	△14,504	39,959
前払費用の増減額（△は増加）	1,015	△2,563
長期前払費用の増減額（△は増加）	31,984	29,273
有形固定資産の売却による減少額	754,724	－
その他	△17,892	19,243
小計	9,587,985	7,713,129
利息の受取額	73	66
利息の支払額	△401,892	△404,495
法人税等の支払額	△894	△774
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,185,271	7,307,926
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△596,529	△4,135,627
信託有形固定資産の取得による支出	△298,610	△533,398
無形固定資産の取得による支出	－	△39,729
差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△728
預り敷金及び保証金の返還による支出	△329,922	△179,121
預り敷金及び保証金の受入による収入	244,130	228,430
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,877	△40,072
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,221	37,827
その他	△9,324	△3,261
投資活動によるキャッシュ・フロー	△994,911	△4,665,680
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△4,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,500,000	△7,000,000
分配金の支払額	△5,425,708	△5,359,877
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,425,708	△5,359,877
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,764,652	△2,717,631
現金及び現金同等物の期首残高	15,107,519	16,872,171
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	16,872,171	14,154,540

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)（参考情報）

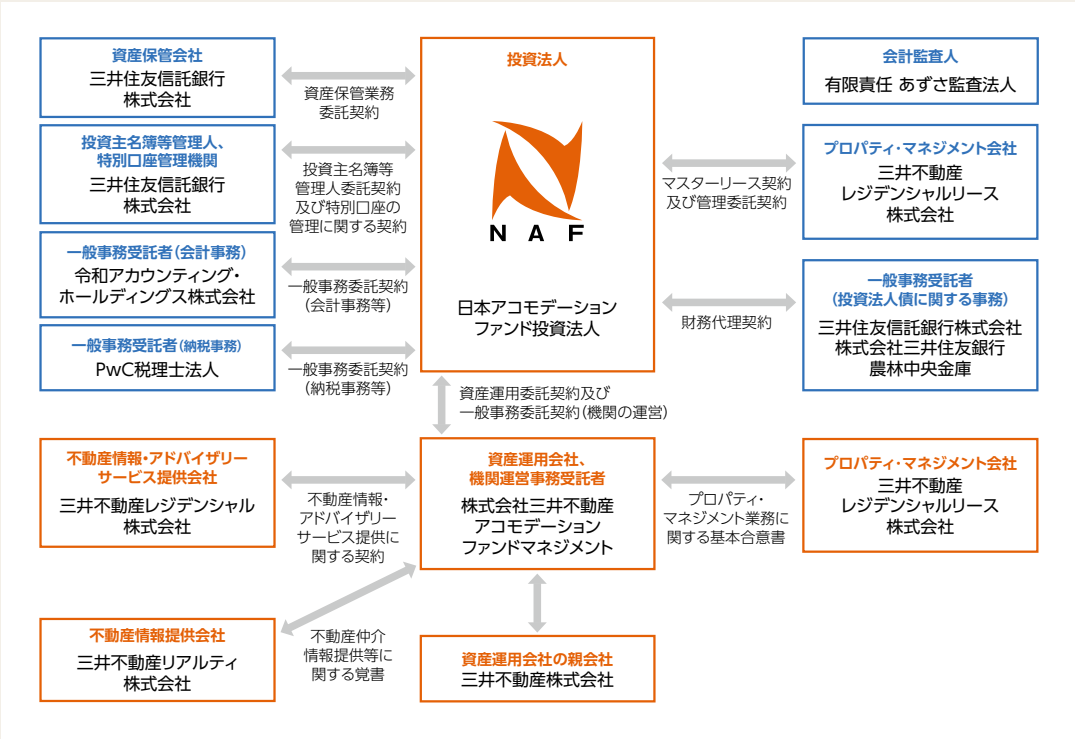
期別 項目	前 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)（参考情報）

前 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)		当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)	
※1	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	(2023年8月31日)		(2024年2月29日)
	現金及び預金 14,858,293千円		現金及び預金 12,109,844千円
	信託現金及び信託預金 2,013,878千円		信託現金及び信託預金 2,044,695千円
	現金及び現金同等物 16,872,171千円		現金及び現金同等物 14,154,540千円

投資法人の概要

投資法人の仕組み (2024年2月29日時点)



日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」における資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと資産運用委託契約を締結し、その資産の運用をすべて委託しています。

三井不動産株式会社の100%子会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産レジデンシャル株式会

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

資産運用会社の概要

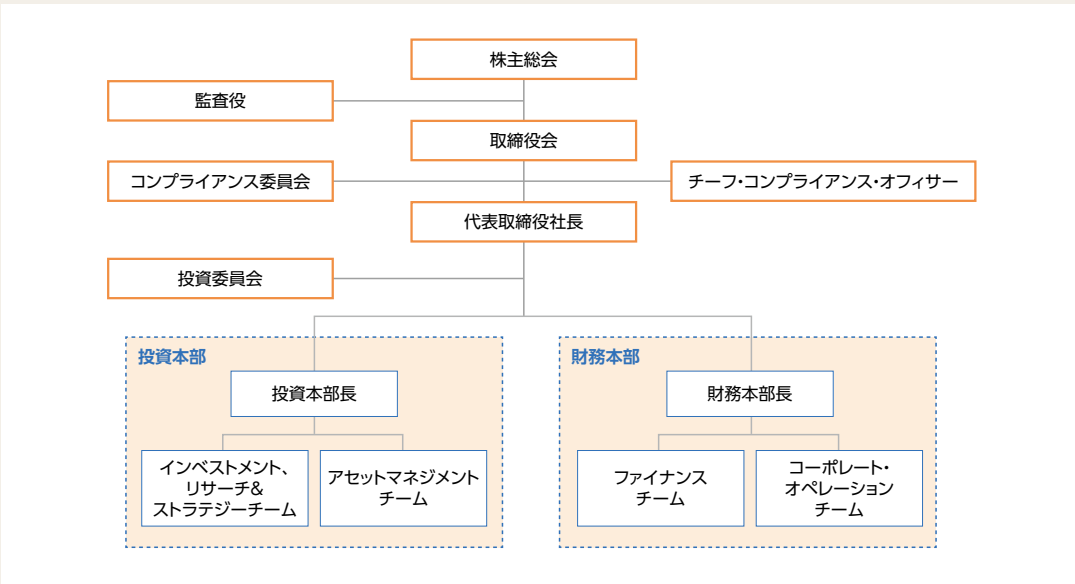
資産運用会社の概要 (2024年2月29日時点)

商号	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	2005年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 小島 浩史
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人

沿革

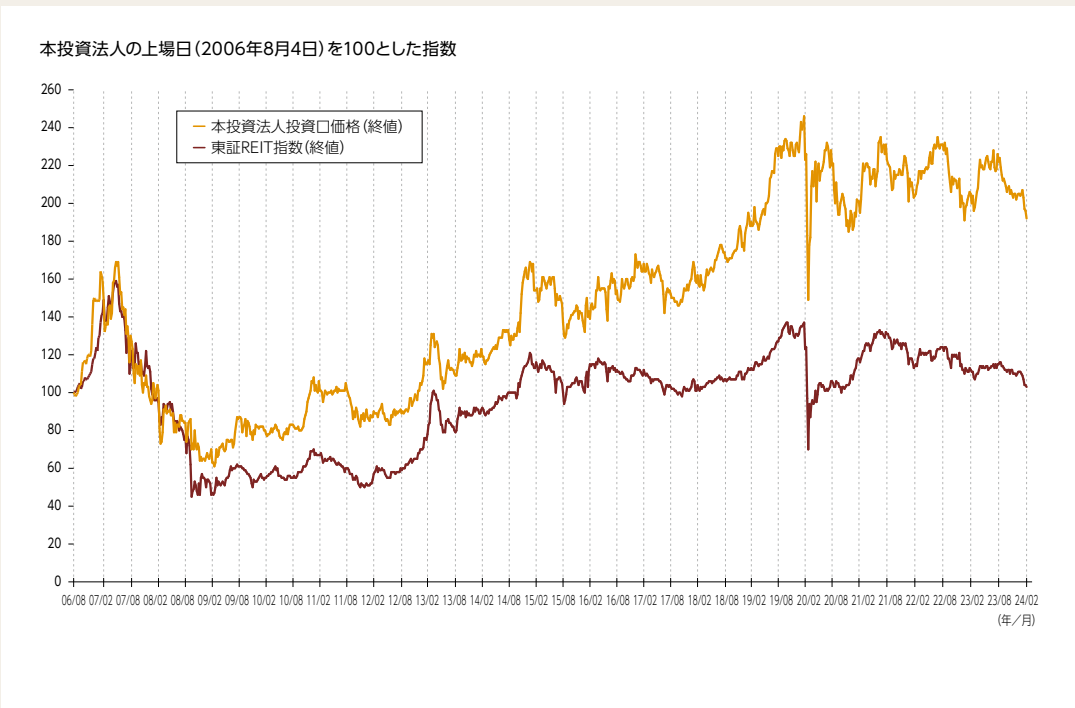
2005年 1 月 4 日	会社設立
2005年 3 月 4 日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(4)第84215号
2005年 3 月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
2005年 7 月 8 日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
2005年 9 月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
2005年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更
2006年 2 月 8 日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認
2007年 9 月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第401号

組織図

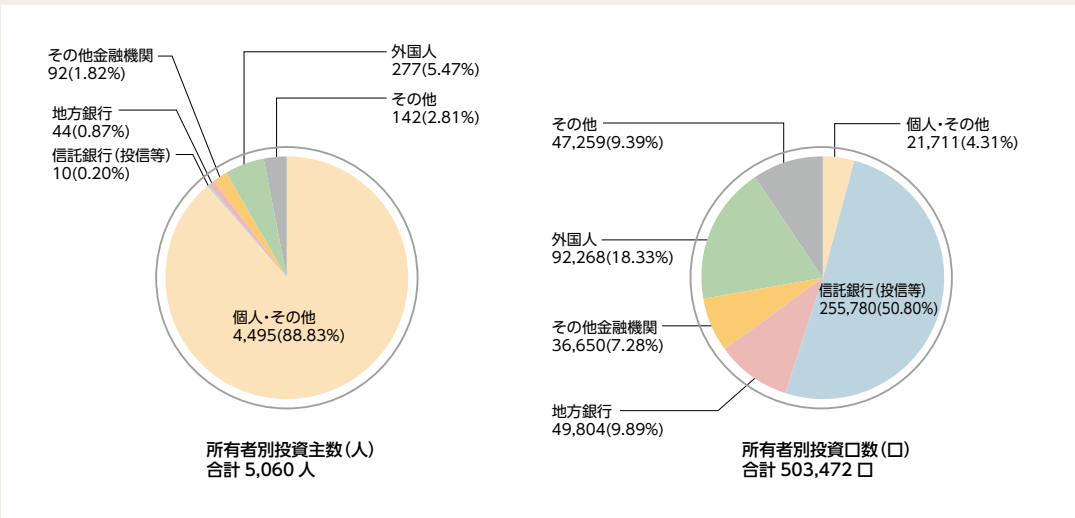


投資主インフォメーション

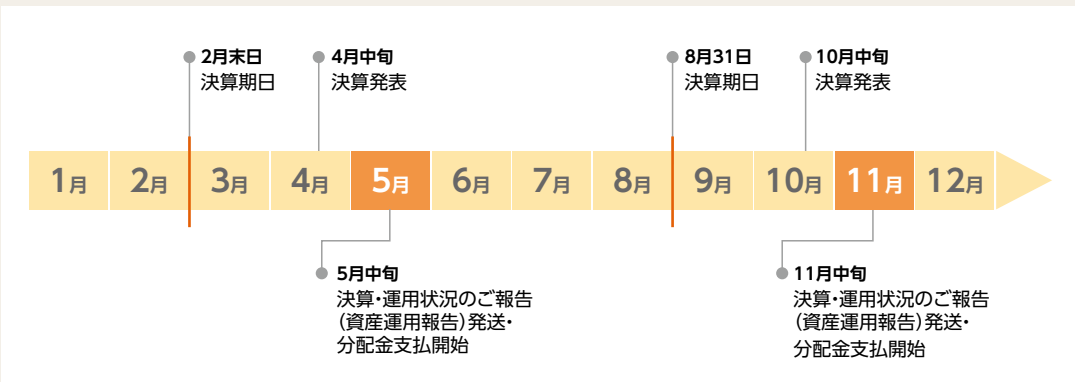
投資口価格推移



投資主構成分布図(2024年2月29日時点)



年間スケジュール



投資主メモ

決算期	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) 0120-782-031(フリーダイヤル) 土・日・祝祭日を除く9:00~17:00 (ウェブサイト) https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

- 住所等の変更手続きについて
住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。
- 分配金について
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(コンサルティングオフィス・コンサルプラザ・i-Stationを除く)にてお受取りください。また、今後の「分配金」に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。
なお、「分配金」は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。
- その他
特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のウェブサイトにて24時間受付しています。
・ウェブサイトからのご請求：<https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/>