



**日本アコモデーションファンド投資法人**

**第19期 決算説明会**

2015年8月期

2015年3月1日～2015年8月31日

2015年10月21日

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

## 特徴

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

### ポートフォリオの状況

取得総額	2,949 億円
物件数	116 物件
総戸数	11,558 戸
総賃貸可能面積	476,445 ㎡
東京23区比率	87.5 %
シングル・コンパクト比率	82.5 %

#### 東京23区への集中投資

#### シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持 95.9 %

※ 「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19期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

### 財務の状況

有利子負債総額	1,495 億円
LTV	50.6 %
長期比率	96.7 %
加重平均レート	0.85 %
長期有利子負債平均残存年数	4.8 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P
	A3 Moody's

#### 住宅系J-REIT最上級の格付け

※ LTV(総資産有利子負債比率) = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

(第19期末・2015年8月31日時点)

# 第19期決算サマリー

## 確定分配金

✓ 第19期確定分配金 1口当たり **7,688** 円 (2015年4月予想比 (\*1) +188円)

P.5

(\*1) 2015年4月16日付決算短信における第19期の1口当たり予想分配金は7,500円でした。

## 外部成長

✓ 第19期取得 **4** 物件 / **71** 億円 着実な物件取得により外部成長  
✓ 公募増資 **99** 億円を資金調達

P.7

## 内部成長

✓ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **95.9** % (2015年4月想定比 (\*2) +0.2%)  
✓ 賃料動向 入替え時の賃料変動率は2期連続プラス、更新時の賃料変動率がプラスに転じる

P.11

~  
P.14

(\*2) 2015年4月16日付決算短信における第19期の月末稼働率の期中平均の想定は95.7%でした。

## 財務戦略

✓ 金利コスト低減 期末時点加重平均レート **0.87** % → **0.85** %  
✓ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.8** 年

P.15

P.16

## 予想分配金

✓ 第20期予想分配金 1口当たり **7,800** 円 (2015年4月予想比 (\*3) +150円)

P.6

(\*3) 2015年4月16日付決算短信における第20期の1口当たり予想分配金は7,650円でした。

**第19期 決算概況 4**

第19期 決算ハイライト	5
第20期 業績予想	6
外部成長① 第19期取得物件及び公募増資	7
外部成長② 外部成長戦略	8
ポートフォリオの状況① 外部成長の軌跡	9
ポートフォリオの状況② 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	10
内部成長① 稼働率の推移	11
内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	12
内部成長③ 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	13
内部成長④ 大川端賃貸棟における取り組み	14
財務の状況①～②	15
含み損益と1口当たりNAVの推移	17
安定した分配実績	18
運用状況等の推移	19
決算概要① 第19期 損益計算書	20
決算概要② 第19期 貸借対照表	21
決算概要③ 第20期 業績予想の詳細	22

**特徴と戦略、取得方針 23**

特徴と戦略① アコモデーション資産への投資	24
特徴と戦略② 三井不動産グループの活用	25
取得方針	26

**Appendix(1): ポートフォリオの状況 27**

ポートフォリオマップ	28
ポートフォリオ概要	29
「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳	32
物件別稼働率推移	35
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	38
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	39
「賃貸住宅」の入居者分析	40

**Appendix(2): 事業環境 41**

東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	42
地方都市における「賃貸住宅」の需要	43
地方都市における「賃貸住宅」の供給	44
「その他アコモデーション資産」の事業環境	45

**Appendix(3): 財務データの詳細 46**

有利子負債の概要	47
各物件の鑑定評価	49
各物件の収支状況	52

**Appendix(4): 投資法人、資産運用会社の概要 64**

投資主の状況	65
投資口価格推移	66
投資法人の仕組み	67
資産運用会社の概要	68
資産運用会社におけるコンプライアンスへの取り組み	69
注意事項	70

# 第19期 決算概況



# 第19期 決算ハイライト

	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	前期比増減	
運用日数	181 日	184 日	+3 日	
営業収益	10,129 百万円	10,435 百万円	+305 百万円	
営業利益	4,374 百万円	4,372 百万円	▲2 百万円	
当期純利益	3,684 百万円	3,725 百万円	+40 百万円	
分配金総額	3,683 百万円	3,725 百万円	+41 百万円	
1口当たり分配金	7,984 円	7,688 円	▲296 円	
期末発行済投資口数	461,422 口	484,522 口	+23,100 口	
総資産額	290,463 百万円	295,644 百万円	+5,181 百万円	
純資産額	129,441 百万円	139,398 百万円	+9,957 百万円	
運用資産	取得総額 <sup>※1</sup>	287,733 百万円	294,918 百万円	+7,185 百万円
	物件数	112 物件	116 物件	+4 物件
	総戸数 (店舗等含む)	11,295 戸	11,558 戸	+263 戸
月末稼働率の期中平均	96.1 %	95.9 %	▲0.2 ポイント	
期末LTV <sup>※2</sup>	53.2 %	50.6 %	▲2.6 ポイント	

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

## 【参考:業績予想との差異】

	2015年4月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	10,370 百万円	10,435 百万円	+64 百万円
当期純利益	3,634 百万円	3,725 百万円	+90 百万円
1口当たり分配金	7,500 円	7,688 円	+188 円

主な増減要因
--------

<b>■営業収益</b>	
貸貸事業収入	
19期取得物件	+175百万円
既存物件	+130百万円
<b>■営業費用</b>	
貸貸事業費用	
貸貸諸費用	+195百万円
公租公課	+70百万円
減価償却費	+8百万円
<b>■営業外損益</b>	
営業外費用	+43百万円
投資口交付費償却	▲48百万円
	+4百万円

<b>■営業収益</b>	
貸貸事業収入	+64百万円
<b>■営業費用</b>	
	+9百万円
<b>■営業外損益</b>	
	+35百万円

# 第20期 業績予想

	第19期 (2015年8月期)	第20期予想 (2016年2月期)	前期比増減	主な増減要因	
運用日数	184 日	182 日	▲2 日		
営業収益	10,435 百万円	10,369 百万円	▲65 百万円	<b>■営業収益</b> <b>賃貸事業収入</b> 19期取得物件通期稼働 +40百万円 既存物件 ▲105百万円  <b>■営業費用</b> <b>賃貸事業費用</b> 賃貸諸費用 ▲154百万円 減価償却費 ▲9百万円  <b>■営業外損益</b> ▲2百万円	
営業利益	4,372 百万円	4,429 百万円	+57 百万円		
当期純利益	3,725 百万円	3,779 百万円	+54 百万円		
分配金総額	3,725 百万円	3,779 百万円	+54 百万円		
1口当たり分配金	7,688 円	7,800 円	+112 円		
期末発行済投資口数	484,522 口	484,522 口	—		
総資産額	295,644 百万円	—	—		
純資産額	139,398 百万円	—	—		
運用資産	取得総額 <sup>※1</sup>	294,918 百万円	294,918 百万円		—
	物件数	116 物件	116 物件		—
	総戸数 (店舗等含む)	11,558 戸	11,558 戸	—	
月末稼働率の期中平均	95.9 %	96.1 %	+0.2 ポイント		
期末LTV <sup>※2</sup>	50.6 %	—	—		

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

## 賃貸住宅3物件及びシニア住宅(底地)1物件を新規取得

### ■第19期取得物件

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	竣工日	取得日	NOI利回り (%)※	取得先
パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	4,144	4,582.72	住宅157、店舗等1	2012年9月18日	2015年4月3日	4.9	三井不動産株式会社
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,251	1,793.33	56	2013年9月20日	2015年4月3日	5.0	
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	1,055	1,610.49	49	2014年1月31日	2015年4月3日	5.2	
メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	735	—	—	—	2015年3月31日	4.4	株式会社バネッサスタイルケア
合計		7,185	7,986.54	住宅262、店舗等1			4.9	

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)



パークアクシス蒲田ステーションゲート



パークアクシス錦糸町レジデンス



パークアクシス押上・隅田公園

### 底地への投資を通じた「シニア住宅」への取り組み開始



### ■増資概要

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

### ■LTV及び取得余力 (2015年8月31日時点)

LTV	50.6%
取得余力※	約 290 億円

※ LTV55%までの借入余力

## 三井不動産グループにおける賃貸住宅事業への取り組み

### ■ 「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

20物件・1,827戸が竣工済・リーシング中

東京23区	
18物件	1,657戸
その他東京圏	
1物件	114戸
地方主要都市	
1物件	56戸
合計	
20物件	1,827戸



出所: 三井不動産レジデンシャル株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axis」(2015年10月1日時点)  
 ※ 上記は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。

### ■ 三井不動産グループにおける賃貸・分譲住宅事業の統合

三井不動産の賃貸住宅事業が、会社分割により、三井不動産レジデンシャルに承継され、賃貸住宅事業と分譲住宅事業が統合 (2015年10月1日付)

## 三井不動産レジデンシャル

三井不動産グループの住宅事業の中核を担う、三井不動産の100%子会社  
 分譲戸数 5,753戸、分譲収益3,074億円 ※2014年度実績

ライフスタイルの変化や多様なニーズに対し、ワンストップで機敏に対応

分譲・賃貸の複合した街づくり等商品企画のバリエーション拡大

用地取得機能一元化、工事発注力等の機能強化による事業効率向上

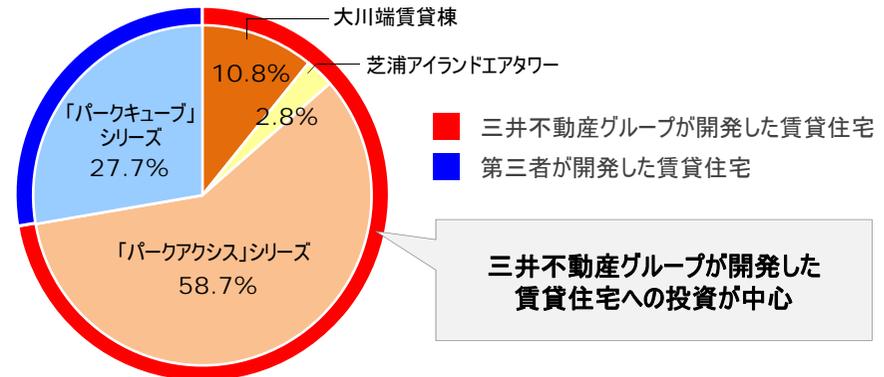
## 「賃貸住宅」における外部成長の基本戦略

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

第三者が開発した  
「パークキューブ」シリーズの継続的取得

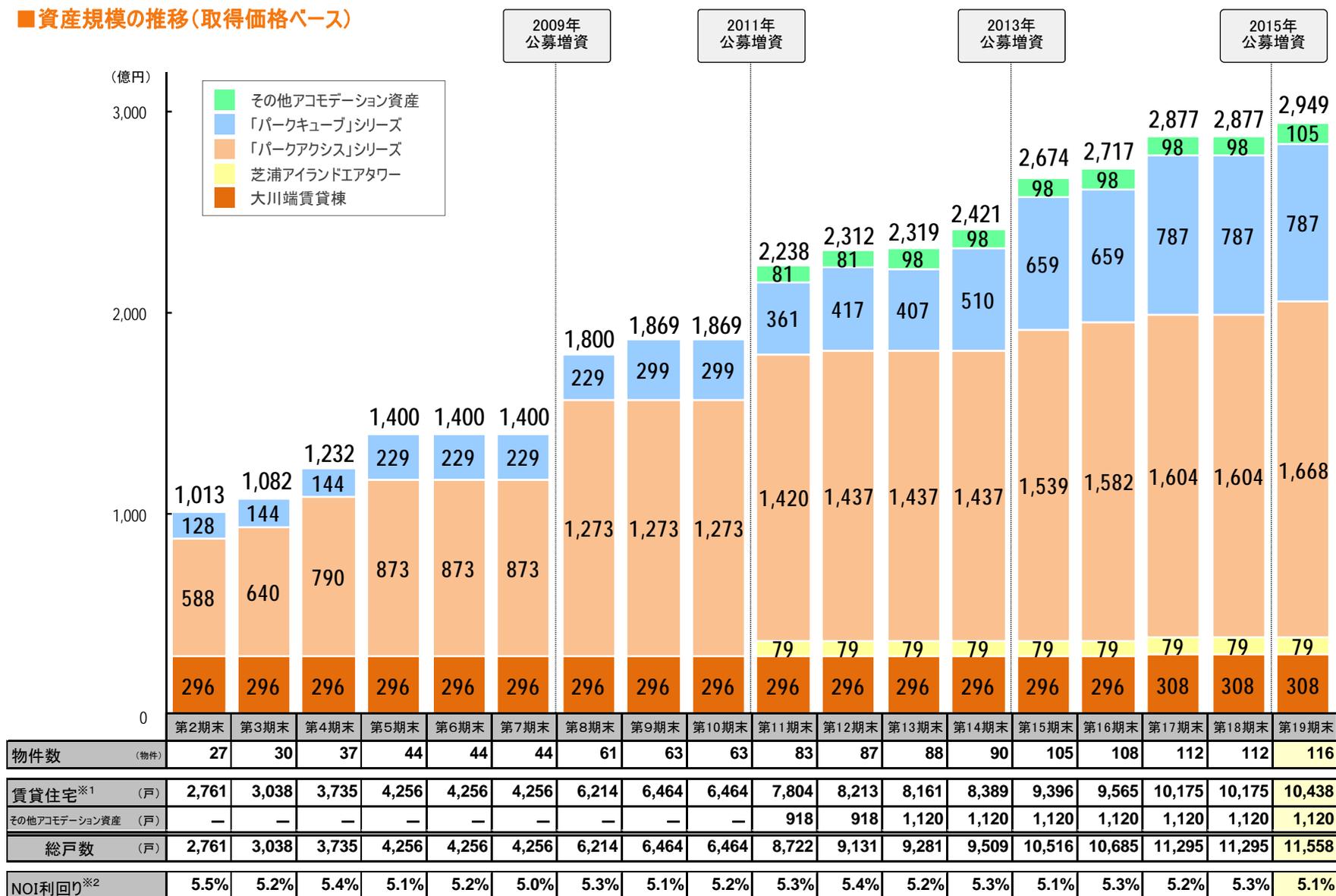
※ 第三者が企画・開発した「賃貸住宅」を取得した場合、物件名称には原則として「パークキューブ」を付しています。

「賃貸住宅」の資産分類別比率 (第19期末時点・取得価格ベース)



# ポートフォリオの状況① 外部成長の軌跡

## ■資産規模の推移(取得価格ベース)



※1 店舗等を含む戸数を記載しています。

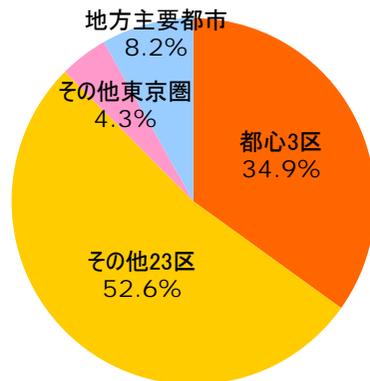
※2 期末保有物件の(実績NOI)÷(取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

# ポートフォリオの状況② 「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  
87.5%

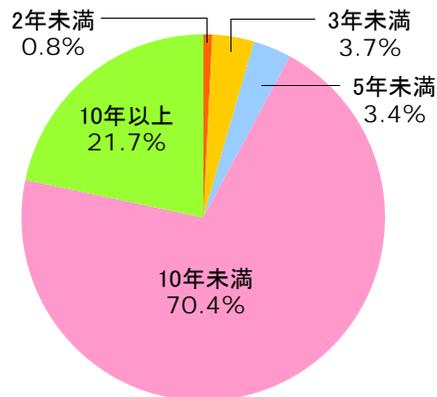
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 都心3区:港区、中央区、千代田区



## 2 築年数別比率

平均約 10.0 年  
大川端賃貸棟を除いた場合  
:約 8.0 年

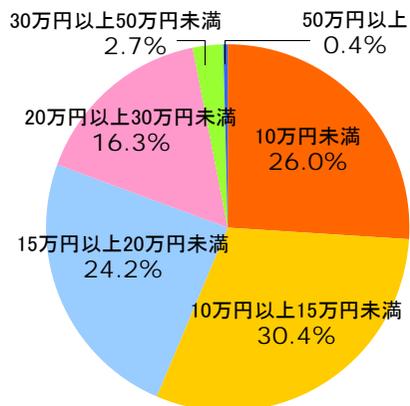
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 第19期末(2015年8月31日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



## 3 賃料総額別比率

平均 15.0 万円/戸

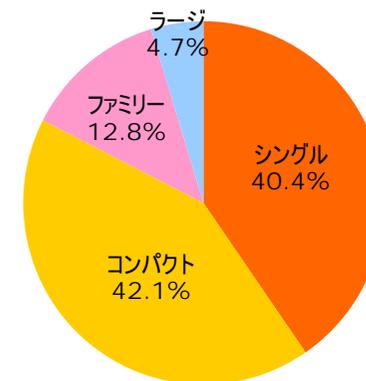
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第19期末(2015年8月31日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。



## 4 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19期末(2015年8月31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。



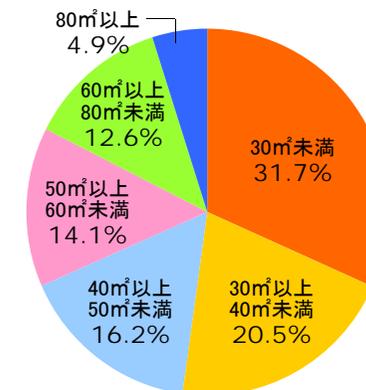
	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

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

## 5 住戸面積別比率

平均 43.0 ㎡/戸

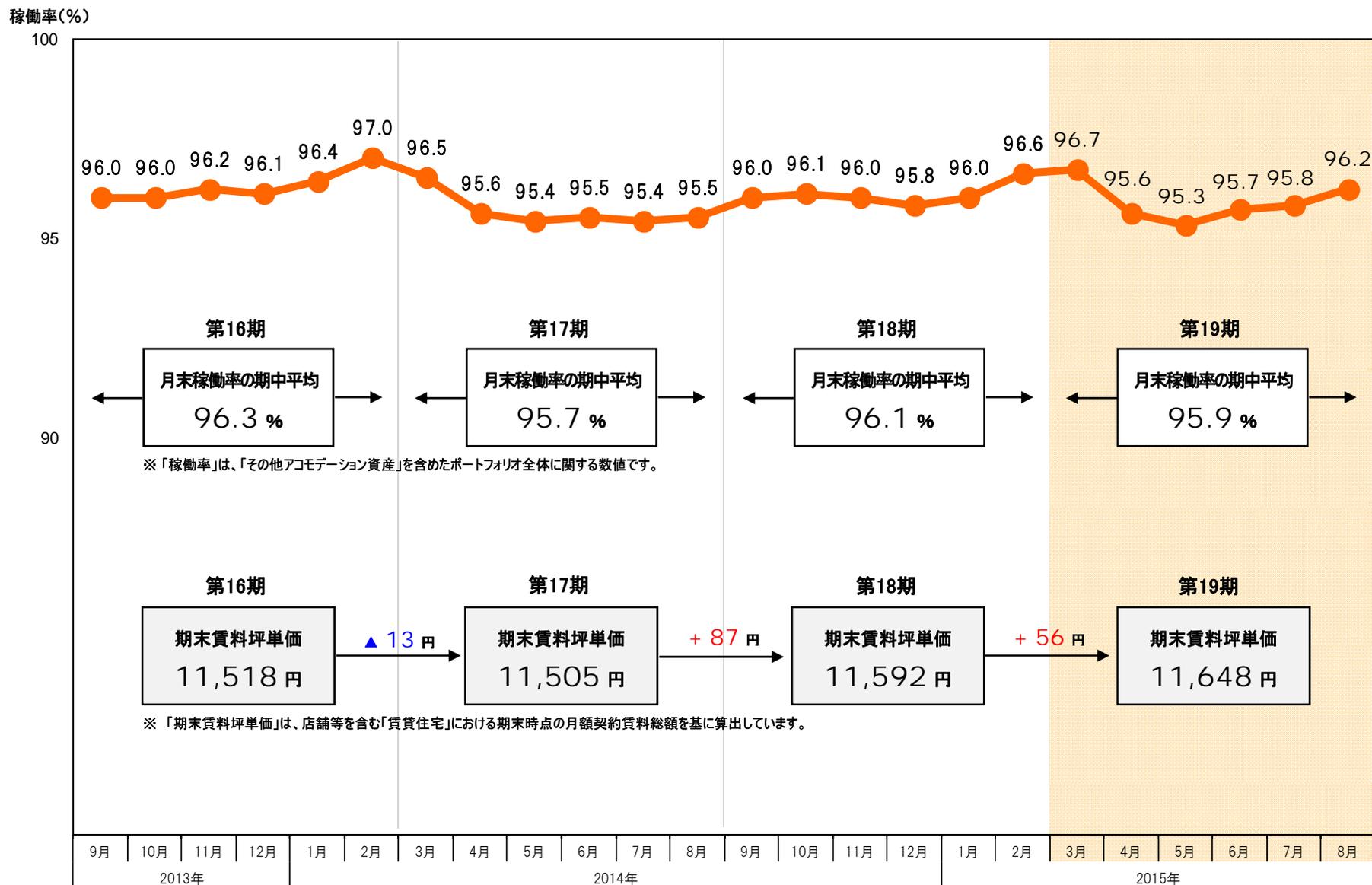
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



※ 上記は第19期末(2015年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

# 内部成長① 稼働率の推移

## ポートフォリオの稼働率は安定的に推移



# 内部成長② 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向

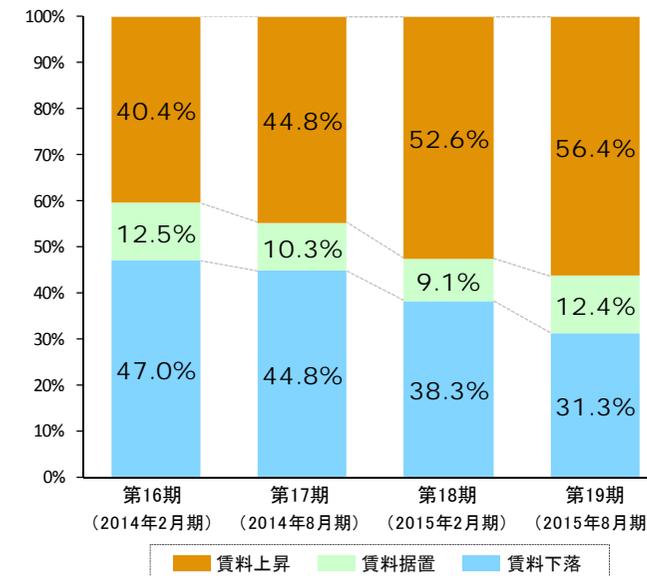
## 入替え時の賃料変動率は2期連続プラスとなり、上昇傾向

■入替え時賃料変動

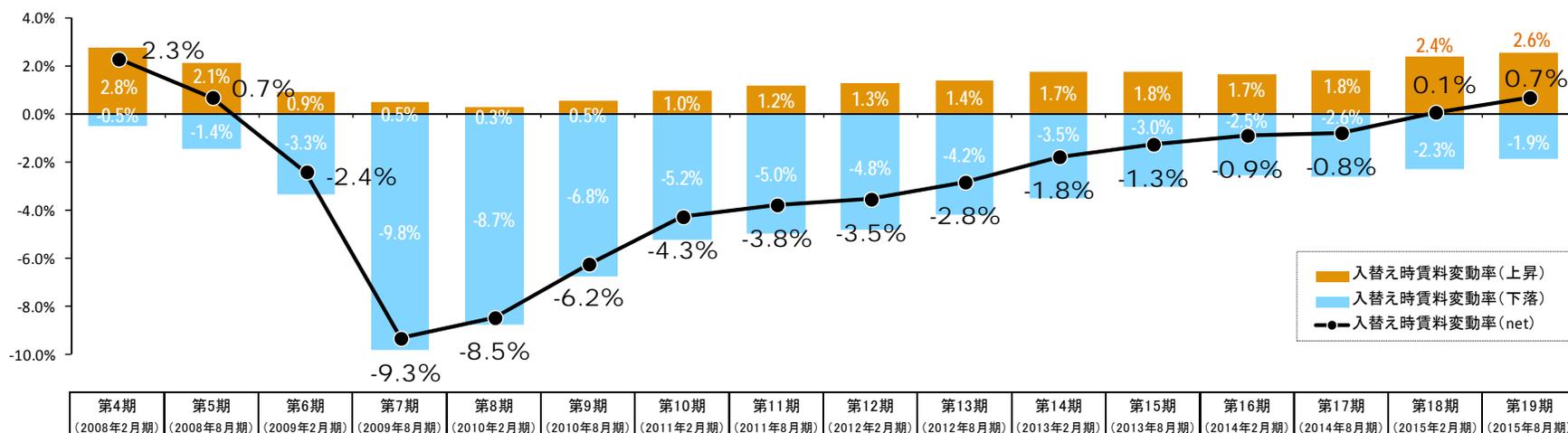
入替え	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)
対象戸数	1,061 戸	1,336 戸	1,108 戸	1,352 戸
賃料上昇	429 戸	599 戸	583 戸	762 戸
賃料据置	133 戸	138 戸	101 戸	167 戸
賃料下落	499 戸	599 戸	424 戸	423 戸
月額賃料増減合計	▲ 1,391 千円	▲ 1,476 千円	114 千円	1,320 千円
賃料上昇	2,583 千円	3,429 千円	4,008 千円	4,969 千円
賃料下落	▲ 3,974 千円	▲ 4,906 千円	▲ 3,894 千円	▲ 3,649 千円
変動率	▲ 0.9 %	▲ 0.8 %	0.1 %	0.7 %

※ 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、「その他アコモデーション資産」を含みません。

■入替え時賃料変動戸数比率の推移



■入替え時賃料変動率の推移



# 内部成長③ 「賃貸住宅」の更新時賃料動向

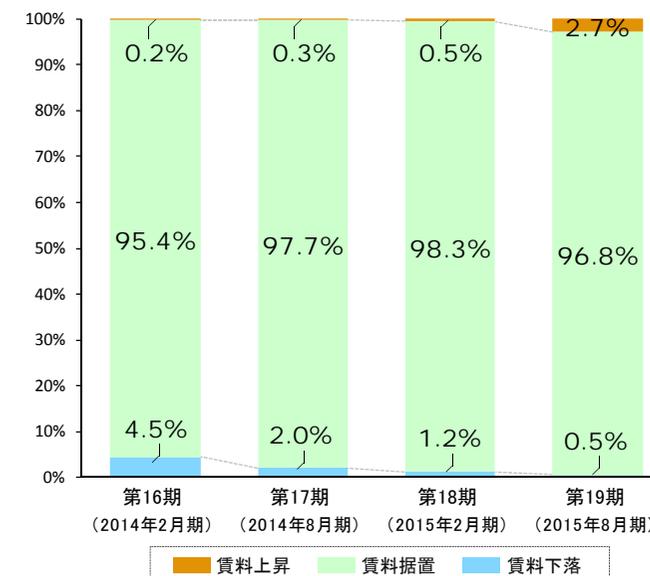
## 更新時の賃料変動率についてもリーマンショック後初めてプラスへ

### ■更新時賃料変動

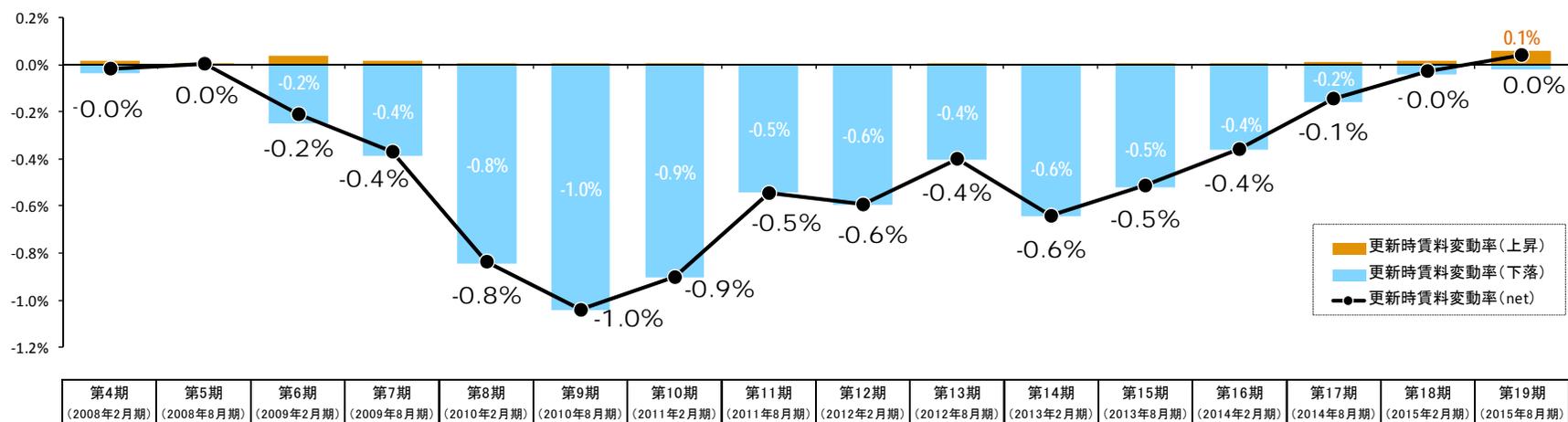
更新	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)
対象戸数	1,184 戸	1,877 戸	1,365 戸	1,902 戸
賃料上昇	2 戸	5 戸	7 戸	52 戸
賃料据置	1,129 戸	1,834 戸	1,342 戸	1,841 戸
賃料下落	53 戸	38 戸	16 戸	9 戸
月額賃料増減合計	▲ 639 千円	▲ 367 千円	▲ 51 千円	119 千円
賃料上昇	9 千円	33 千円	32 千円	167 千円
賃料下落	▲ 648 千円	▲ 401 千円	▲ 84 千円	▲ 48 千円
変動率	▲ 0.4 %	▲ 0.1 %	▲ 0.0 %	0.0 %

※ 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、「その他アコモデーション資産」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



## 基幹物件における競争力維持・向上を目的としたバリューアップ工事の実施

### トピックス① 40階建の「リバーポイントタワー」における共用部バリューアップ工事完了

#### ▶ 計画的・継続的な工事の実施

中長期な観点から工事計画を策定し、居住者に配慮しながら、2008年から段階的に工事を実施

#### ▶ LED照明導入により、消費電力とCO<sub>2</sub>排出量を削減

デザイン性や快適性を高めるだけでなく、環境面への影響を考慮しつつ、コストダウン効果も享受



### トピックス② 「パークサイドウイングス」地下駐車場エレベーターの更新

#### ▶ 地震や停電等に対する安全性の向上

油圧式からインバーター制御方式に変更することで、乗り心地や安全性が向上  
快適性を高めると共に、新安全基準等にも対応するなど、安全機能を強化

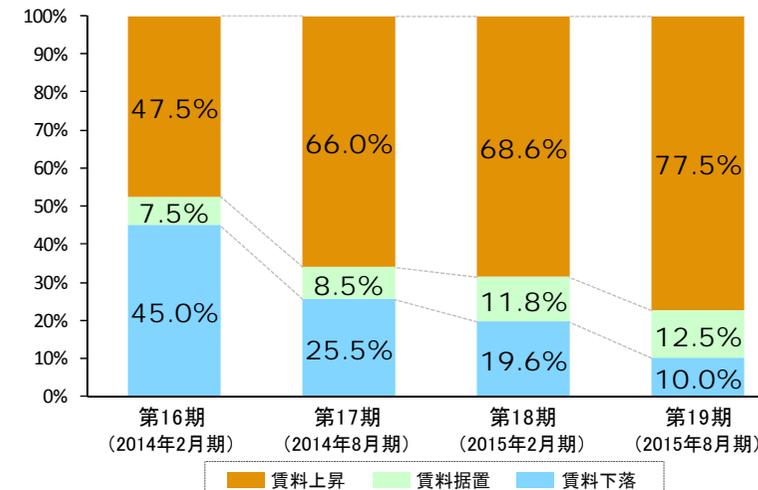
#### ▶ 高効率化により環境負荷を軽減

インバーター制御方式採用により、運転効率が大幅に向上  
結果として、消費電力とCO<sub>2</sub>排出量を8割弱程度削減

### ■入替え時賃料変動

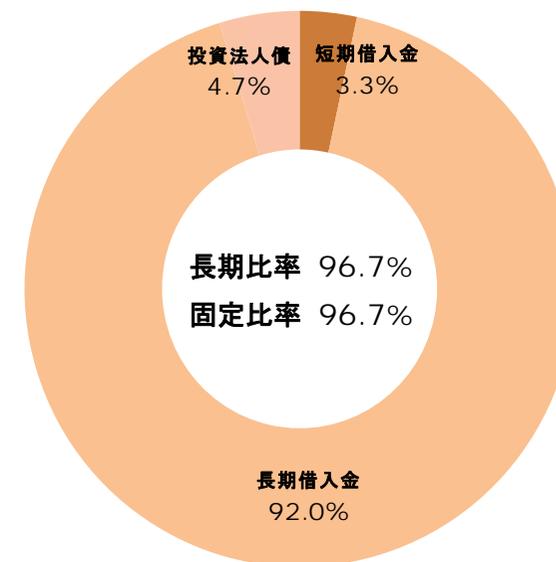
入替え	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)
対象戸数	40戸	47戸	51戸	40戸
賃料上昇	19戸	31戸	35戸	31戸
賃料据置	3戸	4戸	6戸	5戸
賃料下落	18戸	12戸	10戸	4戸
月額賃料増減合計	▲ 191千円	329千円	655千円	606千円
賃料上昇	367千円	475千円	754千円	617千円
賃料下落	▲ 558千円	▲ 145千円	▲ 99千円	▲ 11千円
変動率	▲ 1.7%	2.6%	4.8%	5.9%

### ■入替え時賃料変動戸数比率の推移



## 有利子負債の状況

	第18期末 (2015年2月末)	第19期末 (2015年8月末)	前期比増減
短期借入金	4,000 百万円	5,000 百万円	+1,000 百万円
長期借入金	143,500 百万円	137,500 百万円	▲6,000 百万円
投資法人債	7,000 百万円	7,000 百万円	—
合計	154,500 百万円	149,500 百万円	▲5,000 百万円
LTV	53.2 %	50.6 %	▲2.6 ポイント
長期比率	97.4 %	96.7 %	▲0.8 ポイント
固定比率	97.4 %	96.7 %	▲0.8 ポイント
期末時点加重平均レート	0.87 %	0.85 %	▲0.02 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.9 年	4.8 年	▲0.1 年
借入先金融機関数	22 社	20 社	▲2 社



※ 左記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。  
※ 期末時点加重平均レートは、2015年8月31日時点の利率を用いて算出しています。

## コミットメントラインの状況

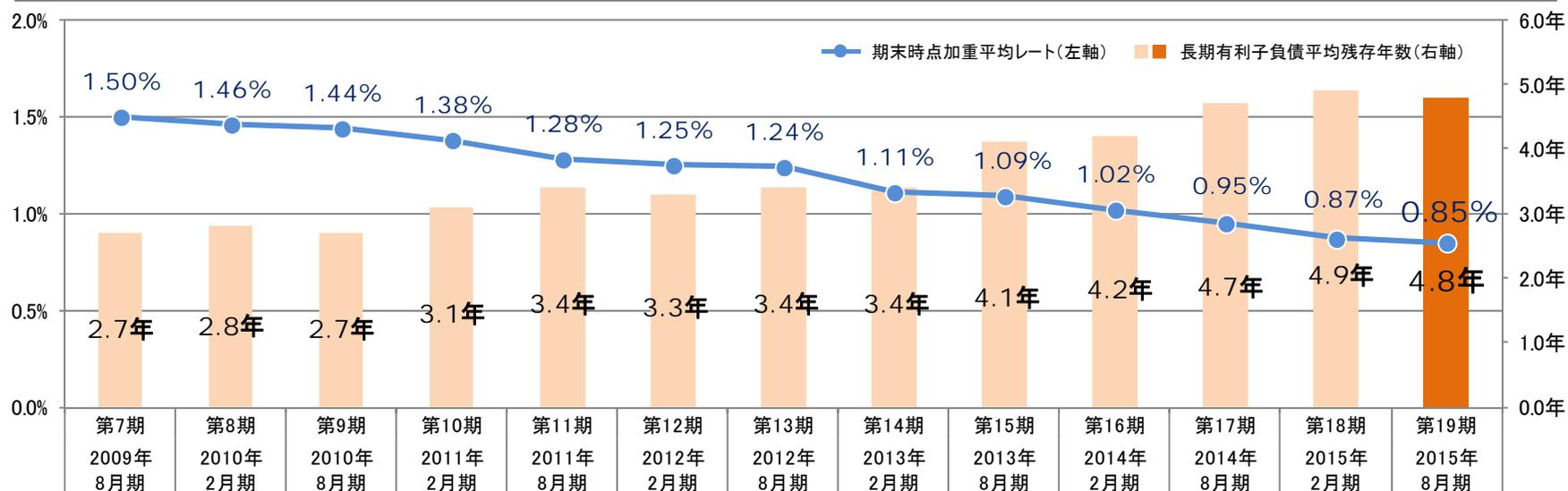
<b>株式会社三井住友銀行</b>	借入極度額: <b>70 億円</b>	契約締結日: 2013年8月30日 契約期限: 2018年8月30日
<b>株式会社みずほ銀行</b>	借入極度額: <b>30 億円</b>	契約締結日: 2013年8月30日 契約期限: 2018年8月30日

※2015年7月31日に両行のコミットメントライン契約期限を1年間延長しています。

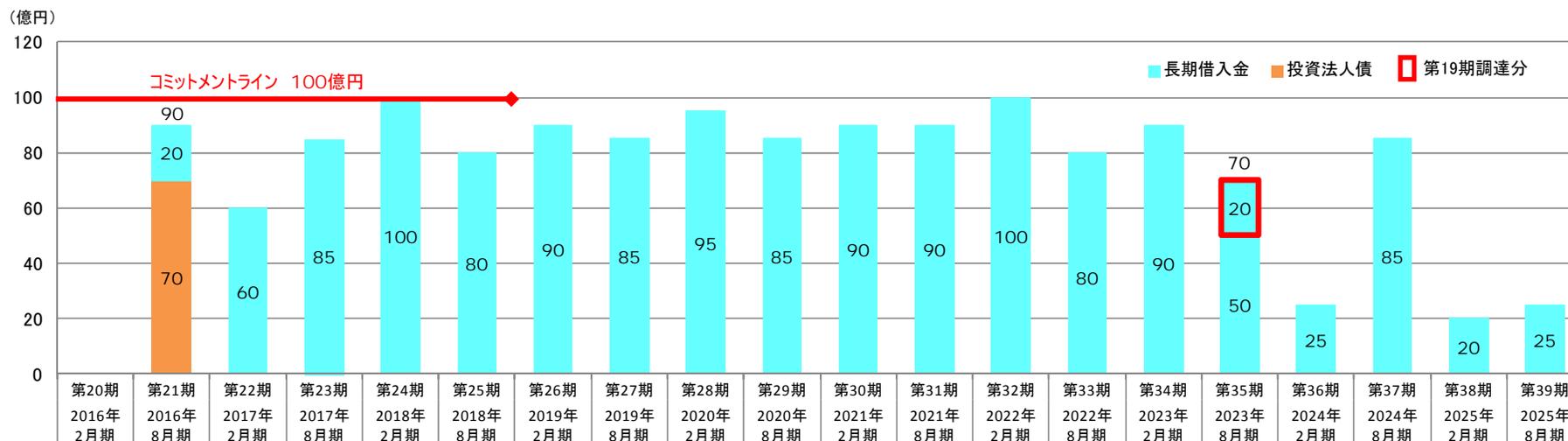
## 住宅系J-REIT最上級の格付け

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

## 安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用を更に低減



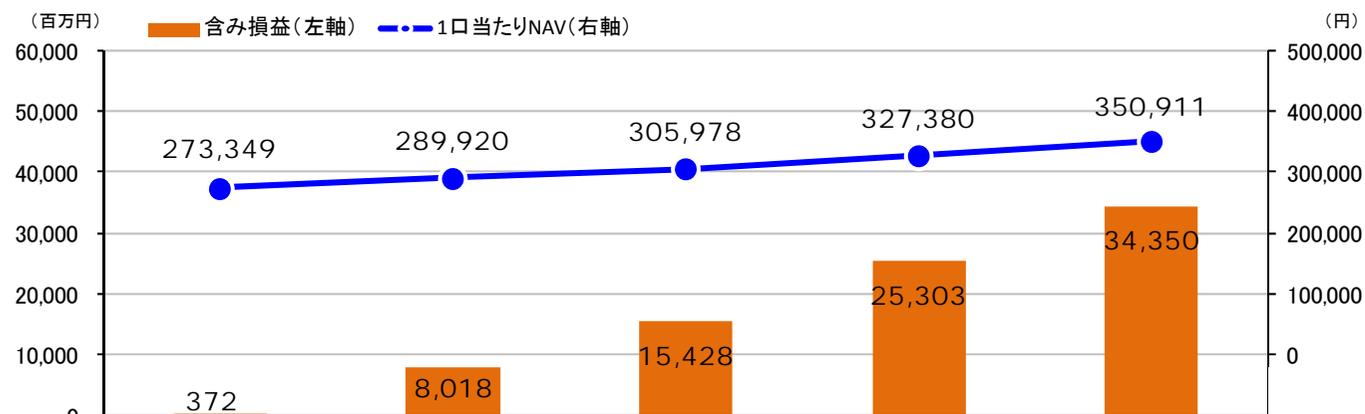
## 長期有利子負債の返済期限分散の状況



# 含み損益と1口当たりNAVの推移

## 既存物件の9割以上の鑑定評価額が上昇し、含み益が拡大

### ■含み損益と1口当たりNAVの推移



	第15期末 (2013年8月末)	第16期末 (2014年2月末)	第17期末 (2014年8月末)	第18期末 (2015年2月末)	第19期末 (2015年8月末)	前期比増減
物件数	105 物件	108 物件	112 物件	112 物件	116 物件	+4 物件
鑑定評価額 A	264,262 百万円	274,691 百万円	297,012 百万円	305,062 百万円	319,808 百万円	+14,746 百万円
貸借対照表計上額 B	263,889 百万円	266,672 百万円	281,583 百万円	279,758 百万円	285,457 百万円	+5,698 百万円
含み損益 A-B	372 百万円	8,018 百万円	15,428 百万円	25,303 百万円	34,350 百万円	+9,047 百万円
含み損益率 (A-B)/B	0.1 %	3.0 %	5.5 %	9.0 %	12.0 %	+3.0 ポイント
1口当たりNAV※	273,349 円	289,920 円	305,978 円	327,380 円	350,911 円	+23,531 円

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

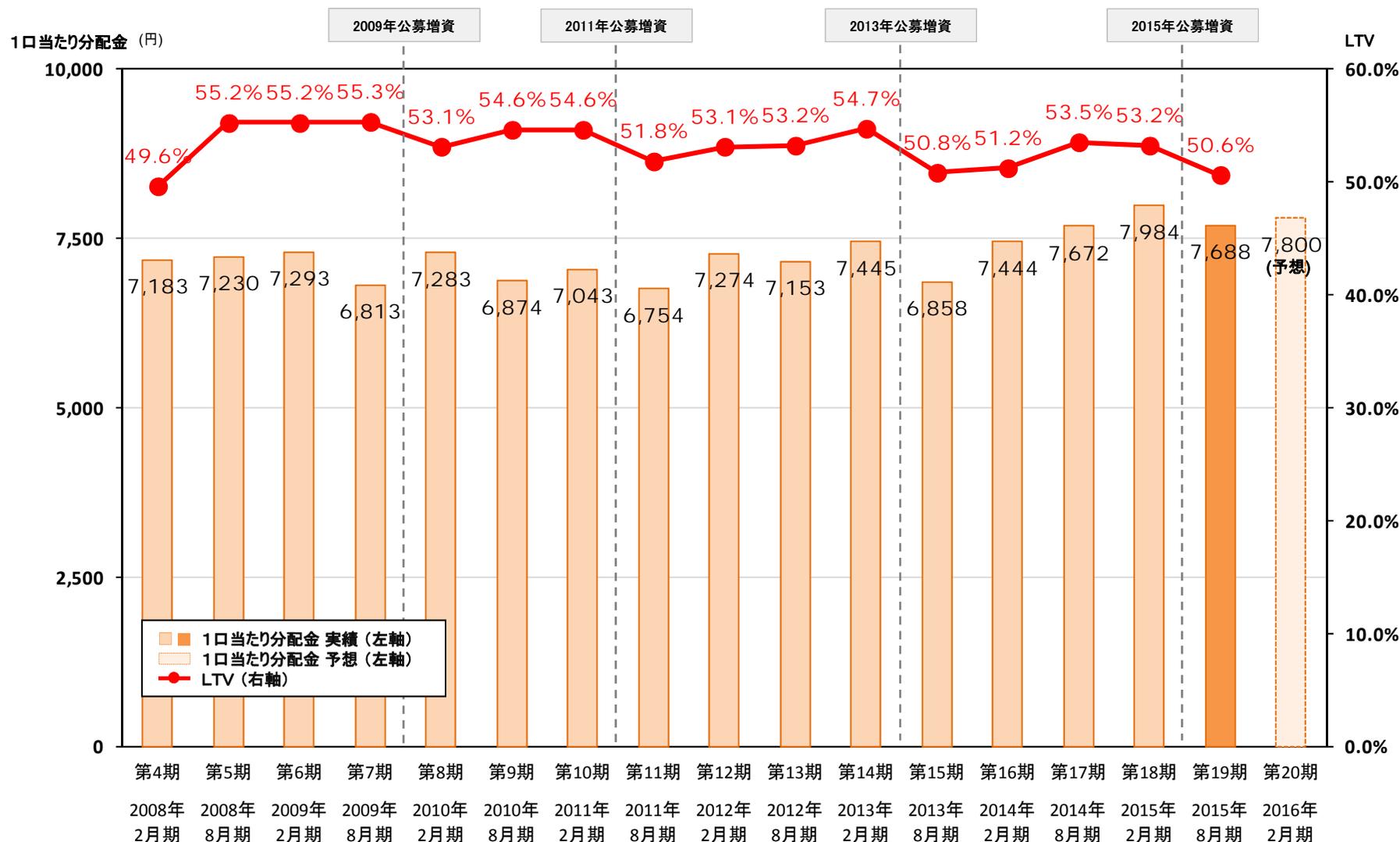
### ■前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額 前期比増減	
上昇	103 物件
維持	—
下落	9 物件
計	112 物件

	直接還元利回り		
	第18期	第19期	前期比増減
東京23区	4.5%	4.4%	▲0.1ポイント
その他東京圏	5.2%	5.1%	▲0.1ポイント
地方主要都市	5.5%	5.3%	▲0.2ポイント
合計	4.7%	4.5%	▲0.2ポイント

データの詳細は  
P.49~51を  
ご参照ください

## LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

# 運用状況等の推移

	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19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
運用日数	日	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103	8,082	9,002	9,241	10,152	10,129	10,435
賃貸事業収入	百万円	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018	8,078	8,997	9,241	10,152	10,129	10,435
不動産等売却益	百万円	—	—	—	—	556	—	—	—	—	85	—	—	—	—	—	—
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	4	—	—	—	—
賃貸NOI※1	百万円	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072	6,222	6,783	7,090	7,450	7,524	7,564
減価償却費	百万円	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719	1,748	1,915	1,976	2,088	2,075	2,083
賃貸事業損益	百万円	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352	4,474	4,867	5,113	5,362	5,449	5,481
営業利益	百万円	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634	3,655	3,964	4,181	4,304	4,374	4,372
経常利益	百万円	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856	2,900	3,165	3,435	3,541	3,685	3,725
当期純利益	百万円	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855	2,899	3,164	3,434	3,540	3,684	3,725
資本的支出	百万円	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278	252	247	168	159	163
総資産額	百万円	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854	245,982	273,872	277,125	292,317	290,463	295,644
有利子負債総額	百万円	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500	134,500	139,000	142,000	156,500	154,500	149,500
期末LTV※2	%	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2	54.7	50.8	51.2	53.5	53.2	50.6
純資産額	百万円	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090	106,204	128,921	129,191	129,296	129,441	139,398
分配総額	百万円	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785	2,899	3,164	3,434	3,540	3,683	3,725
発行済投資口総数	※ 口	226,960	226,960	226,960	226,960	312,356	312,356	312,356	389,422	389,422	389,422	389,422	461,422	461,422	461,422	461,422	484,522
1口当たり純資産額	※ 円	275,858	275,906	275,969	275,489	266,931	266,522	266,691	271,852	272,373	272,431	272,723	279,400	279,985	280,214	280,526	287,703
1口当たり出資額	※ 円	268,675	268,675	268,675	268,675	259,648	259,648	259,648	265,098	265,098	265,098	265,098	272,390	272,390	272,390	272,390	279,870
1口当たり分配金額	※ 円	7,183	7,230	7,293	6,813	7,283	6,874	7,043	6,754	7,274	7,153	7,445	6,858	7,444	7,672	7,984	7,688
1口当たりNAV※3	※ 円	292,435	290,969	261,120	221,674	224,266	225,884	224,501	237,639	242,498	246,720	254,032	273,349	289,920	305,978	327,380	350,911
期末投資口価格	※ 円	298,500	247,500	185,500	256,000	230,500	244,000	299,000	289,000	264,500	262,000	340,000	321,500	351,000	378,000	457,000	404,500
期末帳簿価格(A)	百万円	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973	239,401	263,889	266,672	281,583	279,758	285,457
期末鑑定評価額(B)	百万円	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746	235,022	264,262	274,691	297,012	305,062	319,808
含み損益(B)-(A)	百万円	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227	▲4,379	372	8,018	15,428	25,303	34,350
投資物件数	件	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90	105	108	112	112	116
取得価格	百万円	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936	242,140	267,406	271,713	287,733	287,733	294,918
賃貸可能戸数	戸	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281	9,509	10,516	10,685	11,295	11,295	11,558
住宅	戸	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129	8,356	9,361	9,529	10,138	10,138	10,400
店舗	戸	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33	35	36	37	37	38
その他アコモデーション資産	戸	—	—	—	—	—	—	—	918	918	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
総賃貸可能面積	㎡	168,960	189,636	189,636	189,636	279,562	288,354	288,354	363,803	374,529	377,342	392,366	431,664	437,645	468,458	468,458	476,445
月末稼働率の期中平均	%	96.8	94.3	95.6	94.5	95.4	95.6	95.8	95.7	95.9	95.9	96.1	95.7	96.3	95.7	96.1	95.9

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

※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

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

※3 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数

# 決算概要① 第19期 損益計算書

	第18期 2015年2月期	第19期 2015年8月期	前期比増減
賃貸事業収入	10,129 百万円	10,435 百万円	+305 百万円
賃貸諸費用	2,100 百万円	2,296 百万円	+195 百万円
公租公課	503 百万円	574 百万円	+70 百万円
減価償却費	2,075 百万円	2,083 百万円	+8 百万円
賃貸事業費用	4,680 百万円	4,954 百万円	+273 百万円
賃貸事業利益	5,449 百万円	5,481 百万円	+31 百万円
資産運用報酬	727 百万円	745 百万円	+18 百万円
その他費用	347 百万円	363 百万円	+15 百万円
営業利益	4,374 百万円	4,372 百万円	▲2 百万円
営業外損益	▲689 百万円	▲646 百万円	+43 百万円
経常利益	3,685 百万円	3,725 百万円	+40 百万円
法人税等	1 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益	3,684 百万円	3,725 百万円	+40 百万円
分配金総額	3,683 百万円	3,725 百万円	+41 百万円
1口当たり分配金	7,984 円	7,688 円	▲296 円
期末発行済投資口数	461,422 口	484,522 口	+23,100 口
NOI	7,524 百万円	7,564 百万円	+40 百万円
FFO	5,759 百万円	5,808 百万円	+49 百万円
運用日数	181 日	184 日	+3 日

# 決算概要② 第19期 貸借対照表

	第18期末 2015年2月末	第19期末 2015年8月末	前期比増減
<b>資産</b>	290,463 百万円	295,644 百万円	+5,181 百万円
現預金	8,219 百万円	7,666 百万円	▲552 百万円
有形固定資産	279,766 百万円	284,849 百万円	+5,082 百万円
その他	2,476 百万円	3,128 百万円	+651 百万円
<b>負債</b>	161,022 百万円	156,245 百万円	▲4,776 百万円
有利子負債	154,500 百万円	149,500 百万円	▲5,000 百万円
預り敷金	3,464 百万円	3,572 百万円	+108 百万円
その他	3,058 百万円	3,173 百万円	+115 百万円
<b>純資産</b>	129,441 百万円	139,398 百万円	+9,957 百万円
出資総額	125,686 百万円	135,603 百万円	+9,916 百万円
任意積立金	70 百万円	70 百万円	—
未処分利益	3,684 百万円	3,725 百万円	+41 百万円
<b>物件数</b>	112 物件	116 物件	+4 物件
<b>取得総額</b>	287,733 百万円	294,918 百万円	+7,185 百万円
<b>総賃貸可能面積</b>	468,458.28 m <sup>2</sup>	476,444.82 m <sup>2</sup>	+7,986.54 m <sup>2</sup>
<b>月末稼働率の期中平均</b>	96.1 %	95.9 %	▲0.2 ポイント
<b>自己資本比率</b>	44.6 %	47.2 %	+2.6 ポイント
<b>LTV<sup>※1</sup></b>	53.2 %	50.6 %	▲2.6 ポイント
<b>有利子負債比率<sup>※2</sup></b>	55.1 %	52.4 %	▲2.7 ポイント
<b>1口当たり純資産額</b>	280,526 円	287,703 円	+7,177 円
<b>1口当たり出資額</b>	272,390 円	279,870 円	+7,480 円
<b>期末発行済投資口数</b>	461,422 口	484,522 口	+23,100 口

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

# 決算概要③ 第20期 業績予想の詳細

		第20期予想 (2016年2月期)
賃貸事業収入		10,369 百万円
	賃貸諸費用	2,142 百万円
	公租公課	580 百万円
	減価償却費	2,073 百万円
賃貸事業費用		4,796 百万円
賃貸事業利益		5,573 百万円
資産運用報酬		745 百万円
その他費用		398 百万円
営業利益		4,429 百万円
営業外損益		▲ 649 百万円
経常利益		3,780 百万円
法人税等		1 百万円
当期純利益		3,779 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		7,800 円 (484,522 口)

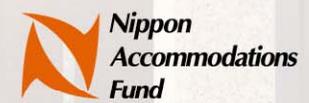
## 前提条件

- 運用資産  
2015年10月20日現在保有の116物件  
(2016年2月末日まで運用資産の取得・売却は行わない前提)
- 月末稼働率の期中平均  
96.1%
- 有利子負債  
2015年10月20日現在の有利子負債1,495億円  
(2016年2月末日まで残高の変動がない前提)
- 営業外費用  
新投資口の発行等に係る費用の償却額  
4百万円
- 発行済投資口数  
484,522口  
(2016年2月末日まで新投資口の発行がない前提)



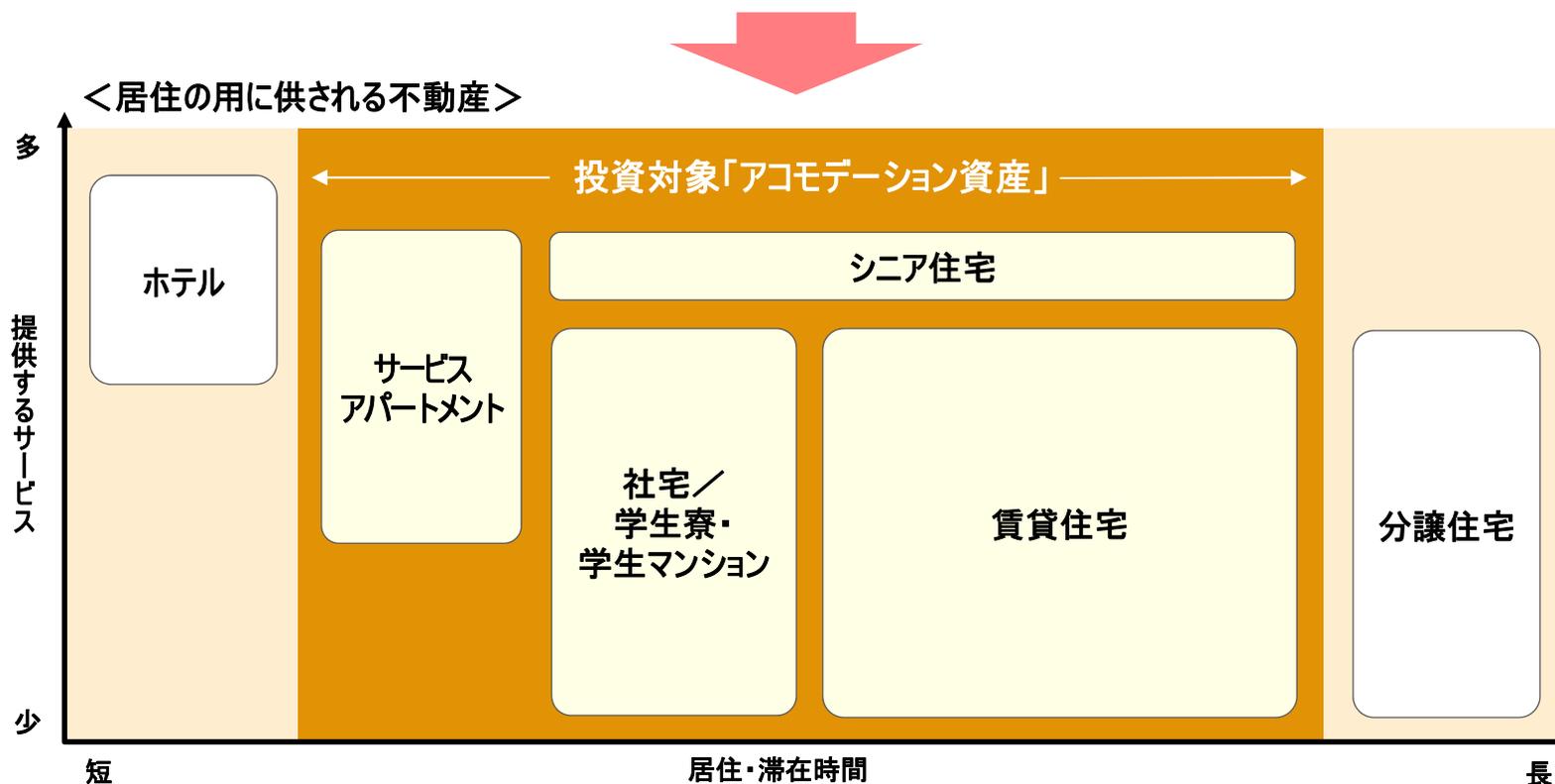
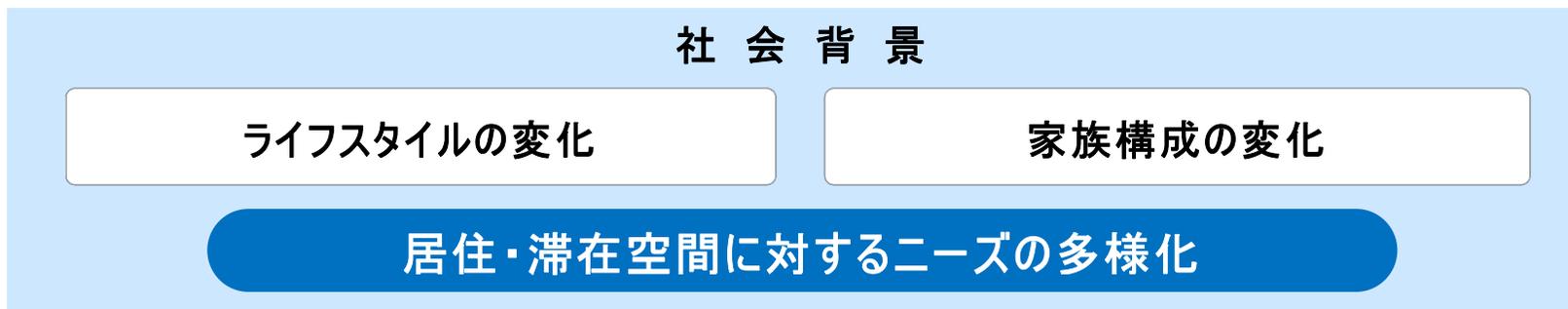


特徴と戦略、取得方針



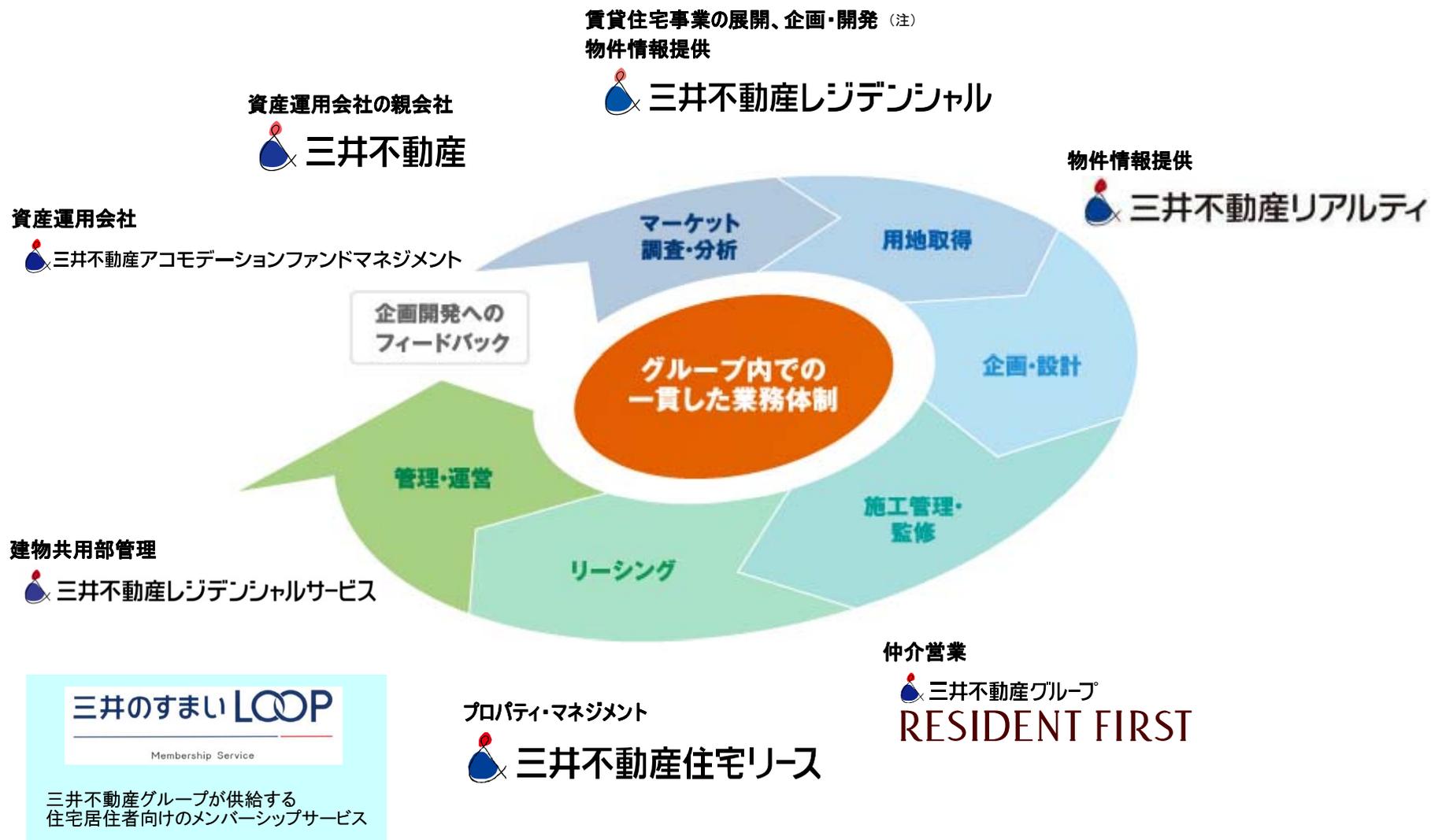
# 特徴と戦略① アコモデーション資産への投資

居住・滞在空間に対するニーズの多様化に対応する「アコモデーション資産」への投資



## 特徴と戦略② 三井不動産グループの活用

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



(注) 三井不動産株式会社の賃貸住宅事業は、会社分割により2015年10月1日付で三井不動産レジデンシャル株式会社に承継されました。これに伴い、賃貸住宅事業と分譲住宅事業は三井不動産レジデンシャル株式会社に統合されています。

## 投資エリア

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

※<sup>1</sup> 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※<sup>2</sup> 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

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

## 投資基準

### 投資額

- 概ね1棟10億円以上を目途

### 権利関係

- 1棟完全所有を原則

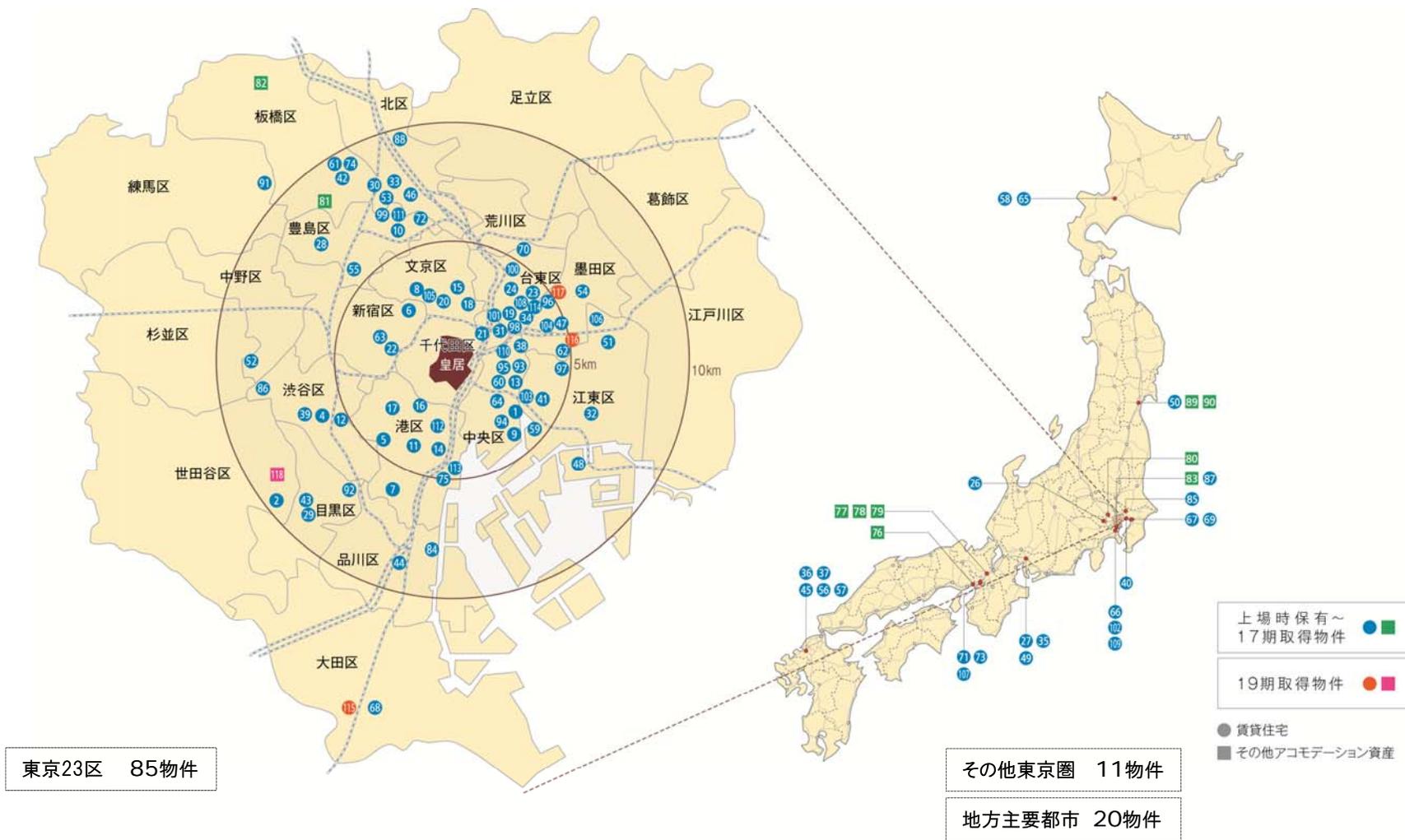
### 構造

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

## Appendix (1): ポートフォリオの状況



# ポートフォリオマップ



※ 第19期末(2015年8月31日)現在のポートフォリオ116物件を記載しています。  
 ※ 囲み数字は、P29～31に記載の物件番号を示しています。

# ポートフォリオ概要 (1/3)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>※1</sup>	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス 大川端駐車場	東京都中央区	30,816	10.4	43,812.41	544	4.5
							7.9
							7.0
							3.2
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.6	2,437.66	64	7.6
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.1	2,766.62	75	6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6	1,537.24	40	7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5	1,891.05	59	7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	1.7	4,704.44	99	8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.5	6,078.93	154	6.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.3	1,383.99	30	6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	2,606.37	52	6.5
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.3	3,938.14	64	7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.4	1,094.28	20	7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.6	10,025.40	185	7.3
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.7	2,426.45	80	7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.0	3,317.94	87	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.0	2,710.69	70	8.2
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.7	2,054.46	46	9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.3	12,025.25	324	7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4	1,621.73	42	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6	2,160.12	60	8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.8	3,194.59	95	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7	2,288.46	53	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.9	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8	3,041.61	91	7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.5	1,886.82	65	8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.6	1,884.77	60	8.3
30	パークアクセス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.2	4,395.99	152	7.3
							7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4	1,346.07	41	7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.3	5,412.40	140	10.2
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.6	2,924.75	49	5.8
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	0.9	3,400.78	79	8.9
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	1.9	6,999.83	118	8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7	1,929.10	38	7.1
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6	1,886.39	55	10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.4	5,317.07	166	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5	1,511.12	65	10.0
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	1,435.83	46	7.7
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5	2,288.13	65	10.7
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.5	16,474.06	300	10.0
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8	3,986.78	118	11.0

# ポートフォリオ概要 (2/3)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>※1</sup>	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3	1,231.08	31	8.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.5	2,567.96	64	9.1
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.4	2,121.29	58	10.5
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4	1,463.25	37	7.9
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	4.8	25,537.94	403	7.8
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6	2,416.29	64	9.1
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.3	2,048.31	66	9.2
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3	1,785.72	60	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	0.9	3,599.82	130	8.7
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.4	5,191.86	120	8.2
68	パークアクセス蒲田巻番館	東京都大田区	1,069	0.4	1,721.28	63	9.5
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.2	1,283.13	40	10.5
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5	1,979.51	40	8.5
74	パークアクセス板橋本町武番館	東京都板橋区	1,859	0.6	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエータワ― <sup>※2</sup> エータワ― エータラス	東京都港区	7,905	2.7	17,646.33	272	2.3 8.7
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.1	10,636.67	201	9.8
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.7	2,416.00	93	9.5
88	パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.6	2,893.54	71	6.8
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4	2,656.00	34	6.5
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.1	12,367.62	194	3.1
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	0.9	4,235.33	77	9.3
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8	3,358.63	77	6.9
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4	1,695.06	28	7.6
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.4	2,241.63	45	9.5
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	696	0.2	1,159.84	36	10.8
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4	1,569.00	48	7.8
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5	2,326.32	56	9.6
100	パークアクセス上野	東京都台東区	1,389	0.5	1,992.29	59	8.5
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5	1,890.20	58	9.7
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	1,809	0.6	2,355.07	72	9.7
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5	2,085.62	60	8.0
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	0.9	3,581.09	68	6.5
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0	4,442.09	122	10.4
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	1,299	0.4	1,847.01	49	7.4
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5	1,808.12	49	7.6
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	1.4	19,693.35	358	7.0
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	8,650	2.9	8,389.91	165	3.7
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	1,045	0.4	1,273.60	42	9.1
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	0.4	1,456.35	45	6.7
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	4,144	1.4	4,582.72	158	10.9
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	1,251	0.4	1,793.33	56	10.7
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	1,055	0.4	1,610.49	49	9.4
東京23区小計			248,874	84.4	365,780.51	7,908	

# ポートフォリオ概要 (3/3)

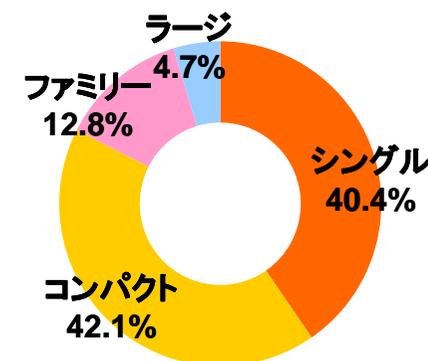
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>※1</sup>	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡) <sup>※2</sup>	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4	3,082.32	48	7.6
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.3	2,074.35	55	7.9
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.5	2,706.59	100	11.4
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.6	3,318.15	84	11.1
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.3	2,270.32	91	7.8
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4	2,358.66	109	9.2
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2,250	0.8	3,057.36	136	9.6
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	1,119	0.4	1,682.46	63	9.5
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	1,539	0.5	2,325.92	71	11.2
その他東京圏小計			12,326	4.2	22,876.13	757	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	0.8	5,565.13	169	4.3
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.7	3,821.75	99	6.1
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.5	3,473.67	112	2.2
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.6	4,668.29	177	3.1
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.3	2,707.88	112	2.8
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.5	4,735.89	86	6.1
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	0.8	8,843.17	204	5.7
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.3	3,461.85	112	2.9
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.2	2,289.21	70	2.3
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	1,650	0.6	7,845.01	146	2.4
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	827	0.3	3,729.05	85	2.5
71	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.8	4,309.24	130	11.2
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	0.8	4,952.45	133	13.1
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	1,970	0.7	4,683.33	138	11.0
地方主要都市小計			23,154	7.9	65,085.92	1,773	
「賃貸住宅」合計			284,354	96.4	453,742.56	10,438	
76	ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3	2,826.00	140	10.0
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	991	0.3	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.3	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市北区	374	0.1	1,035.00	69	6.5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.5	2,293.20	126	5.4
81	ドゥーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4	1,911.00	105	7.1
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4	2,184.00	120	8.3
83	ドゥーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.4	1,996.47	111	8.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	540	0.2	1,564.40	60	4.5
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	1,160	0.4	4,063.47	142	5.0
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	735	0.2	—	—	—
「その他アコモデーション資産」合計			10,564	3.6	22,702.26	1,120	
総合計			294,918	100.0	476,444.82	11,558	3.6

※ 2015年8月31日時点。  
 ※ 第19期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。  
 ※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。  
 ※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に、また、「総戸数」は同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未済を四捨五入して算出しています。  
 ※3 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115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。

# 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳 (1/3)

物件番号	物件名称	カテゴリー (戸)				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	294	198	544	0
2	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64	0
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75	0
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40	0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59	0
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	99	0
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154	0
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	30	0
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	52	0
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64	0
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20	0
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184	1
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80	0
15	パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86	1
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70	0
17	パークアクセス六本木雑司公園	3	37	6	0	46	0
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	0
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42	0
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60	0
21	パークキューブ神田	64	25	4	2	95	0
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53	0
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76	0
24	パークキューブ上野	25	66	0	0	91	0
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65	0
29	パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60	0
30	パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152	0
31	パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41	0
32	パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140	0
33	パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48	1
34	パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78	1
38	パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118	0
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38	0
41	パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55	0
42	パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165	1
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24	0
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65	0
46	パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46	0
47	パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65	0
48	パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299	1
51	パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118	0

カテゴリー別比率



※ 「カテゴリー」は各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。  
「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示しています。

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表に基づき分類しています。

# 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳 (2/3)

物件番号	物件名称	カテゴリー (戸)				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31	0
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60	0
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	0
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクセス蒲田壱番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアクセス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクセス板橋本町武蔵館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエアタワー <sup>※1</sup>	47	103	63	57	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	0
86	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクセス東十条	26	44	0	0	70	1
91	パークキューブ平和台	0	1	33	0	34	0
92	パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193	1
93	パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77	0
94	パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77	0
95	パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27	1
96	パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45	0
97	パークアクセス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアクセス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアクセス西巢鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアクセス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアクセス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアクセス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60	0
105	パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68	0
106	パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121	1
108	パークアクセス新御徒町East	23	26	0	0	49	0
110	パークアクセス日本橋本町	13	36	0	0	49	0
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357	1
112	パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165	0
113	パークアクセス芝浦	30	12	0	0	42	0
114	パークアクセス浅草・蔵前	30	15	0	0	45	0
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157	1
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56	0
117	パークアクセス押上・隅田公園	34	15	0	0	49	0
東京23区 小計		2,715	3,474	1,215	481	7,885	23

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

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED: 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED: 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED: 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED: 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

# 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳 (3/3)

物件番号	物件名称	カテゴリー (戸)				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンバト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55	0
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクセス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクセス千葉	91	0	0	0	91	0
85	パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108	1
87	パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136	0
102	パークアクセス横浜反町公園	45	18	0	0	63	0
109	パークアクセス横浜山下町	47	23	0	0	70	1
その他東京圏 小計		614	99	33	0	746	11
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169	0
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112	0
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86	0
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204	0
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112	0
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70	0
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146	0
65	パークアクセス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクセス江坂広芝町	117	13	0	0	130	0
73	パークアクセスうつぼ公園	92	41	0	0	133	0
107	パークキューブ北浜	97	41	0	0	138	0
地方主要都市 小計		875	808	85	1	1,769	4
「賃貸住宅」合計		4,204	4,381	1,333	482	10,400	38

- ※ 第19期末(2015年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。
- ※ 第19期末(2015年8月31日)時点における各戸のカテゴリーを記載しています。
- ※ 第19期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。
- ※1 芝浦アイランドエアタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各項目毎の総戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

# 物件別稼働率推移 (1/3)

物件番号	物件名称	2015年 8月末			2015年 7月末	2015年 6月末	2015年 5月末	2015年 4月末	2015年 3月末	2015年 2月末	2015年 1月末	2014年 12月末	2014年 11月末	2014年 10月末	2014年 9月末	2014年 8月末
		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	稼働率											
1	大川端賃貸棟	43,812.41	40,801.47	93.1%	95.1%	95.9%	95.3%	95.4%	95.7%	94.8%	95.3%	95.4%	94.6%	95.5%	94.2%	93.7%
2	パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,374.63	97.4%	95.6%	97.4%	97.9%	94.6%	94.6%	93.3%	92.2%	92.7%	95.6%	95.6%	95.6%	97.4%
4	パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,742.32	99.1%	98.8%	97.5%	94.8%	97.3%	96.0%	97.2%	94.4%	94.4%	95.8%	93.9%	92.5%	91.3%
5	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	94.4%	94.4%	96.7%	90.9%	87.6%	87.6%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,819.56	96.2%	96.2%	98.6%	94.8%	96.2%	97.6%	90.8%	93.1%	98.7%	97.3%	97.3%	100.0%	96.0%
7	パークアクセス白金台	4,704.44	4,546.43	96.6%	96.0%	95.7%	97.0%	98.6%	100.0%	99.0%	96.7%	97.3%	98.2%	94.3%	93.6%	91.0%
8	パークアクセス文京ステージ	6,078.93	5,831.14	95.9%	95.3%	97.2%	94.9%	96.1%	97.1%	95.4%	95.1%	95.2%	96.6%	96.3%	95.5%	96.8%
9	パークアクセス月島	1,383.99	1,340.27	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	93.3%	93.3%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	93.3%
10	パークアクセス大塚	2,606.37	2,569.34	98.6%	95.9%	95.9%	96.3%	94.2%	98.6%	97.2%	98.1%	100.0%	100.0%	95.9%	95.9%	98.0%
11	パークアクセス南麻布	3,938.14	3,819.06	97.0%	97.4%	90.2%	93.5%	97.6%	97.6%	98.1%	97.4%	97.0%	98.1%	96.6%	100.0%	98.1%
12	パークアクセス渋谷	1,094.28	1,044.83	95.5%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	95.5%	95.5%	91.0%	91.0%	91.0%	95.5%	95.5%	95.5%
13	パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,776.17	97.5%	97.5%	99.0%	98.2%	98.5%	99.1%	97.1%	96.3%	94.6%	96.2%	97.2%	97.1%	97.3%
14	パークアクセス浜松町	2,426.45	2,345.10	96.6%	95.2%	97.9%	96.8%	98.9%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	94.4%
15	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,207.17	96.7%	95.8%	96.9%	96.5%	97.8%	98.7%	98.7%	97.6%	94.7%	96.2%	97.9%	98.9%	96.1%
16	パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,560.47	94.5%	92.9%	94.0%	95.7%	97.2%	96.1%	97.2%	96.4%	98.0%	96.2%	97.2%	97.2%	95.4%
17	パークアクセス六本木榎町公園	2,054.46	1,900.95	92.5%	88.4%	81.1%	78.9%	87.4%	93.1%	97.4%	97.4%	100.0%	92.6%	92.2%	90.5%	87.9%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,575.50	96.3%	95.7%	97.8%	97.6%	97.1%	98.3%	97.5%	95.4%	95.9%	97.0%	96.3%	95.4%	94.7%
19	パークアクセス御徒町	1,621.73	1,508.72	93.0%	93.0%	86.5%	93.0%	90.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,087.92	96.7%	95.0%	95.0%	96.6%	98.3%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%	98.4%	98.2%	95.1%	91.5%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,163.08	99.0%	96.3%	99.0%	98.3%	99.0%	99.0%	99.3%	96.3%	98.1%	97.0%	94.1%	96.0%	96.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,225.90	97.3%	98.6%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	96.4%	98.7%	100.0%	100.0%	94.1%	95.4%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,957.53	98.6%	95.7%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	98.0%	98.6%	100.0%	97.3%	97.2%
24	パークキューブ上野	3,041.61	2,978.05	97.9%	96.9%	95.4%	94.3%	95.5%	97.7%	98.8%	95.6%	93.4%	97.0%	98.9%	100.0%	96.9%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.78	98.5%	96.9%	95.4%	92.3%	90.8%	95.4%	98.5%	96.9%	95.4%	95.4%	98.5%	95.4%	92.3%
29	パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,726.41	91.6%	93.0%	94.8%	89.5%	87.8%	89.5%	94.8%	96.5%	93.3%	88.4%	87.3%	84.4%	91.9%
30	パークアクセス新板橋	4,395.99	4,346.64	98.9%	99.5%	99.5%	98.9%	97.8%	98.9%	99.5%	99.0%	99.0%	97.7%	98.7%	98.7%	98.7%
31	パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	94.8%	94.1%	97.8%	95.9%	100.0%	95.3%	96.4%	98.2%	100.0%	98.2%	94.8%	94.5%
32	パークアクセス東陽町	5,412.40	5,141.05	95.0%	93.6%	92.2%	91.4%	92.9%	95.7%	95.0%	95.7%	97.9%	97.1%	98.6%	99.3%	97.9%
33	パークアクセス漕野川	2,924.75	2,815.61	96.3%	98.2%	96.5%	98.3%	92.7%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
34	パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,377.84	99.3%	97.3%	98.0%	98.7%	97.3%	97.9%	100.0%	98.0%	98.0%	99.3%	100.0%	99.3%	100.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,722.19	96.0%	94.0%	95.5%	97.1%	98.5%	97.0%	97.7%	99.3%	98.2%	94.7%	95.0%	97.5%	98.3%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,831.09	94.9%	94.9%	94.9%	98.2%	95.7%	100.0%	97.1%	97.1%	91.8%	97.5%	94.6%	92.4%	92.4%
41	パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	94.6%	100.0%	93.5%	98.7%	100.0%	95.9%	95.9%	97.4%	98.7%	98.7%	97.4%	96.1%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	4,930.41	92.7%	92.4%	93.7%	95.8%	95.8%	98.2%	94.9%	95.6%	96.9%	96.8%	94.6%	95.2%	93.7%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	926.88	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	95.7%	87.2%	87.1%	87.1%	90.9%
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,466.59	97.1%	98.4%	100.0%	98.6%	98.2%	100.0%	97.0%	92.5%	89.6%	89.4%	92.0%	96.7%	92.3%
46	パークアクセス西ヶ原	1,435.83	1,405.94	97.9%	97.9%	100.0%	96.0%	94.2%	90.0%	98.2%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%
47	パークアクセス錦糸町	2,288.13	2,100.51	91.8%	97.2%	95.1%	98.5%	98.9%	97.5%	98.9%	96.8%	98.6%	98.3%	96.6%	96.6%	98.0%
48	パークアクセス辰戸ステージ	16,474.06	15,822.97	96.0%	94.4%	95.1%	95.0%	94.5%	96.3%	98.4%	97.3%	96.1%	95.9%	94.7%	94.6%	92.6%
51	パークアクセス亀戸	3,986.78	3,918.26	98.3%	96.9%	93.6%	95.3%	95.8%	96.5%	94.4%	94.4%	91.8%	94.5%	94.1%	97.0%	92.6%

# 物件別稼働率推移 (2/3)

物件番号	物件名称	2015年 8月末			2015年 7月末	2015年 6月末	2015年 5月末	2015年 4月末	2015年 3月末	2015年 2月末	2015年 1月末	2014年 12月末	2014年 11月末	2014年 10月末	2014年 9月末	2014年 8月末
		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	稼働率											
52	パークアクセス方南町	1,231.08	1,162.55	94.4%	87.4%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	89.8%	90.8%	96.5%
53	パークアクセス板橋	2,567.96	2,434.32	94.8%	95.2%	88.8%	88.1%	90.0%	88.0%	97.1%	98.9%	98.9%	96.3%	91.1%	93.4%	96.0%
54	パークアクセス押上	2,121.29	2,051.06	96.7%	100.0%	98.1%	98.6%	97.4%	100.0%	98.8%	98.8%	94.9%	94.9%	97.5%	100.0%	100.0%
55	パークアクセス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	100.0%	92.3%	87.2%	89.6%	94.7%	92.0%	92.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	97.6%
59	パークアクセス豊洲	25,537.94	24,165.82	94.6%	95.9%	95.7%	96.9%	94.4%	96.5%	97.5%	97.0%	97.0%	97.2%	98.0%	98.3%	97.3%
60	パークアクセス八丁堀	2,416.29	2,337.29	96.7%	98.9%	100.0%	95.6%	95.6%	96.7%	100.0%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	95.0%	96.7%
61	パークアクセス板橋本町	2,048.31	2,005.83	97.9%	97.9%	96.4%	96.4%	96.4%	95.1%	95.2%	91.4%	90.1%	93.0%	93.3%	91.7%	90.3%
62	パークアクセス住吉	1,785.72	1,712.32	95.9%	92.3%	97.2%	94.4%	95.8%	98.6%	98.6%	97.2%	96.4%	96.4%	100.0%	97.8%	97.8%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,528.62	98.0%	95.9%	95.1%	97.2%	98.2%	99.1%	97.8%	97.6%	92.6%	95.0%	95.7%	96.5%	95.9%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,007.34	96.4%	96.0%	94.5%	96.0%	96.8%	98.4%	97.4%	96.6%	98.4%	99.2%	96.8%	96.8%	94.4%
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,721.28	1,674.19	97.3%	98.6%	95.9%	94.5%	95.9%	98.6%	95.7%	97.3%	93.1%	97.3%	97.3%	94.5%	95.9%
70	パークアクセス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	92.5%	96.2%	90.4%	94.3%	100.0%	94.3%	94.3%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%
72	パークアクセス駒込	1,979.51	1,926.89	97.3%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.8%	96.7%	94.7%	97.3%	97.3%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	3,661.58	3,493.47	95.4%	94.1%	94.1%	93.5%	95.5%	97.3%	96.7%	92.3%	94.9%	92.3%	96.1%	96.1%	97.4%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	17,076.62	96.8%	96.4%	96.5%	96.9%	97.1%	97.2%	96.9%	97.1%	96.7%	97.5%	96.4%	95.1%	94.3%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,171.75	95.6%	95.1%	91.8%	89.6%	90.2%	92.6%	94.8%	92.7%	92.7%	94.8%	97.6%	97.2%	96.6%
86	パークキューブ笹塚	2,416.00	2,265.23	93.8%	93.3%	94.1%	89.8%	91.5%	95.8%	93.8%	91.3%	88.8%	94.9%	98.3%	97.9%	97.1%
88	パークアクセス東十条	2,893.54	2,714.30	93.8%	92.7%	94.5%	94.5%	93.7%	99.1%	95.8%	94.6%	94.6%	95.2%	97.4%	99.1%	100.0%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,581.60	97.2%	94.1%	91.2%	94.0%	97.0%	97.0%	97.7%	97.7%	94.8%	94.8%	94.8%	97.1%	93.9%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	12,023.34	97.2%	96.7%	95.1%	94.7%	96.6%	100.0%	99.7%	97.1%	94.9%	96.7%	96.4%	97.0%	96.6%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,131.45	97.5%	97.7%	97.4%	97.7%	97.7%	97.7%	96.2%	94.6%	94.6%	98.6%	96.2%	96.3%	97.5%
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,317.11	98.8%	93.6%	90.9%	94.8%	92.4%	91.2%	94.9%	94.9%	96.4%	97.6%	98.8%	94.9%	93.9%
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	100.0%	96.8%	96.0%	100.0%	100.0%	92.8%	85.4%	85.4%	92.6%	92.6%	96.6%	96.6%
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,185.81	97.5%	100.0%	97.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	96.2%	97.6%	92.6%	97.5%	100.0%
97	パークアクセス清澄白河	1,159.84	1,102.26	95.0%	95.0%	88.1%	90.4%	88.2%	95.0%	82.8%	80.1%	80.1%	83.2%	85.6%	90.9%	93.2%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,569.00	1,521.33	97.0%	98.3%	92.7%	92.7%	94.7%	98.0%	100.0%	100.0%	88.6%	95.3%	95.3%	92.3%	95.3%
99	パークアクセス西薬師	2,326.32	2,218.80	95.4%	97.6%	96.1%	94.9%	90.5%	97.4%	93.1%	94.3%	92.5%	95.0%	97.4%	98.9%	98.8%
100	パークアクセス上野	1,992.29	1,825.16	91.6%	92.9%	90.8%	92.1%	90.8%	92.1%	94.6%	94.6%	98.7%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%
101	パークアクセス秋葉原East	1,890.20	1,812.05	95.9%	97.2%	97.2%	98.6%	98.6%	98.6%	93.1%	91.7%	90.3%	90.3%	91.7%	93.1%	94.4%
103	パークアクセス茅場町	2,355.07	2,328.23	98.9%	95.6%	93.9%	88.4%	90.2%	91.3%	94.8%	92.1%	90.2%	89.2%	89.2%	89.0%	92.0%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,009.13	96.3%	96.4%	95.2%	93.6%	91.1%	93.6%	92.7%	92.4%	87.8%	92.2%	96.0%	96.0%	98.8%
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,515.93	98.2%	95.8%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	97.2%	95.6%	92.9%	89.3%
106	パークキューブ亀戸	4,442.09	4,413.39	99.4%	98.4%	96.2%	95.6%	98.2%	99.4%	99.4%	98.8%	97.5%	96.4%	96.2%	98.2%	96.3%
108	パークアクセス新御徒町East	1,847.01	1,802.75	97.6%	97.2%	94.8%	93.4%	94.4%	88.9%	83.4%	95.8%	95.8%	97.2%	98.6%	98.6%	98.6%
110	パークアクセス日本橋本町	1,808.12	1,738.06	96.1%	96.1%	98.4%	98.4%	98.4%	94.0%	95.8%	97.4%	98.3%	98.4%	97.4%	100.0%	100.0%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,865.84	95.8%	92.1%	92.4%	91.2%	91.2%	89.3%	92.1%	91.7%	93.3%	93.9%	94.4%	95.4%	94.8%
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	7,931.07	94.5%	92.2%	92.8%	91.6%	92.1%	95.9%	95.0%	93.9%	93.1%	92.7%	92.0%	86.3%	85.8%
113	パークアクセス芝浦	1,273.60	1,273.60	100.0%	100.0%	93.8%	93.8%	98.0%	100.0%	97.1%	95.9%	100.0%	95.0%	97.1%	100.0%	100.0%
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,456.35	1,363.46	93.6%	93.6%	88.0%	85.0%	87.9%	95.1%	94.6%	90.4%	90.4%	90.4%	94.6%	96.3%	96.3%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,410.99	96.3%	95.7%	95.7%	95.3%	97.3%	-	-	-	-	-	-	-	-
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,711.00	95.4%	86.2%	85.7%	90.3%	92.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,610.49	1,584.89	98.4%	96.8%	100.0%	93.9%	92.3%	-	-	-	-	-	-	-	-
東京23区小計		365,780.51	351,144.59	96.0%	95.5%	95.3%	95.2%	95.3%	96.4%	96.5%	95.8%	95.6%	96.0%	96.0%	95.8%	95.2%

# 物件別稼働率推移 (3/3)

物件番号	物件名称	2015年8月末			2015年7月末	2015年6月末	2015年5月末	2015年4月末	2015年3月末	2015年2月末	2015年1月末	2014年12月末	2014年11月末	2014年10月末	2014年9月末	2014年8月末
		賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	稼働率											
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,024.89	98.1%	96.2%	100.0%	96.1%	98.1%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
40	パークアグシス西船橋	2,074.35	1,998.00	96.3%	90.9%	89.2%	86.4%	90.0%	93.4%	98.7%	100.0%	98.7%	96.0%	98.2%	98.2%	95.5%
66	パークアグシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,581.38	95.4%	96.3%	96.3%	97.2%	97.2%	96.3%	93.6%	95.4%	96.2%	97.1%	97.2%	97.2%	98.2%
67	パークアグシス千葉新町	3,318.15	3,127.51	94.3%	96.8%	95.9%	95.2%	98.3%	99.1%	99.1%	97.6%	97.6%	95.2%	95.2%	93.3%	95.1%
69	パークアグシス千葉	2,270.32	2,170.63	95.6%	96.7%	96.7%	94.5%	95.7%	97.8%	91.2%	90.2%	89.1%	90.2%	93.4%	95.6%	94.5%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,278.66	96.6%	89.9%	91.6%	87.3%	88.2%	88.2%	89.0%	88.2%	86.5%	88.2%	88.2%	89.0%	95.8%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,991.84	97.9%	96.3%	97.1%	97.8%	99.2%	99.2%	98.5%	96.3%	94.2%	94.9%	94.9%	95.7%	97.8%
102	パークアグシス横浜反町公園	1,682.46	1,657.96	98.5%	95.7%	97.1%	95.7%	95.7%	96.6%	98.5%	95.6%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
109	パークアグシス横浜山下町	2,325.92	2,120.40	91.2%	92.2%	93.3%	89.0%	89.7%	96.3%	97.0%	95.3%	100.0%	97.0%	96.1%	93.1%	93.1%
その他東京圏小計		22,876.13	21,951.27	96.0%	94.8%	95.5%	93.8%	95.1%	96.7%	96.4%	95.3%	95.5%	95.4%	95.9%	95.7%	96.5%
27	パークアグシス名駅南	5,565.13	5,481.54	98.5%	98.7%	99.6%	97.8%	95.9%	97.9%	96.1%	98.7%	97.6%	97.2%	97.7%	96.6%	99.6%
35	パークアグシス丸の内	3,821.75	3,796.77	99.3%	100.0%	99.4%	98.7%	98.7%	100.0%	96.6%	94.7%	98.7%	100.0%	98.7%	95.3%	95.4%
36	パークアグシス六本松	3,473.67	3,254.55	93.7%	94.4%	97.7%	97.0%	98.9%	99.0%	100.0%	98.2%	98.2%	97.0%	95.3%	93.3%	94.0%
37	パークアグシス博多駅南	4,668.29	4,643.70	99.5%	97.5%	98.2%	96.0%	97.6%	98.3%	96.9%	97.3%	97.0%	96.3%	97.8%	98.1%	98.2%
45	パークアグシス中呉服町	2,707.88	2,611.10	96.4%	97.3%	96.4%	98.2%	94.6%	98.2%	99.1%	100.0%	99.1%	99.1%	97.3%	95.5%	96.4%
49	パークアグシス白壁	4,735.89	4,445.42	93.9%	95.1%	94.4%	96.2%	97.2%	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%	98.5%	98.6%	97.6%	95.0%
50	パークアグシス仙台	8,843.17	8,843.17	100.0%	97.5%	98.0%	96.9%	96.3%	97.9%	99.3%	97.9%	99.4%	100.0%	98.6%	98.9%	99.6%
56	パークアグシス博多美野島	3,461.85	3,392.94	98.0%	97.4%	94.4%	92.3%	91.8%	95.4%	94.9%	94.3%	96.2%	94.2%	96.3%	97.4%	99.1%
57	パークアグシス高宮東	2,289.21	2,005.39	87.6%	87.7%	93.3%	90.2%	89.2%	93.6%	93.7%	96.9%	95.1%	92.1%	90.6%	92.4%	93.7%
58	パークアグシス札幌植物園前	7,845.01	7,236.53	92.2%	90.9%	93.8%	92.5%	91.9%	93.9%	94.6%	94.0%	93.3%	91.9%	91.3%	95.3%	93.9%
65	パークアグシス新さっぽろ	3,729.05	3,511.16	94.2%	95.1%	91.4%	92.7%	90.5%	94.2%	100.0%	100.0%	98.8%	97.9%	96.6%	96.4%	96.4%
71	パークアグシス江坂広芝町	4,309.24	4,215.59	97.8%	97.0%	96.2%	93.8%	100.0%	98.5%	87.8%	87.3%	86.4%	85.5%	83.7%	84.4%	84.5%
73	パークアグシスうつぼ公園	4,952.45	4,743.92	95.8%	99.4%	99.4%	94.9%	96.8%	97.2%	92.0%	90.6%	91.5%	91.1%	92.4%	91.5%	89.1%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,567.83	97.5%	98.3%	96.9%	95.9%	97.8%	96.5%	95.2%	93.0%	92.4%	91.7%	96.1%	97.7%	96.7%
地方主要都市小計		65,085.92	62,749.61	96.4%	96.3%	96.6%	95.4%	95.7%	97.1%	96.1%	95.7%	95.9%	95.3%	95.2%	95.4%	95.4%
「賃貸住宅」合計		453,742.56	435,845.47	96.1%	95.6%	95.5%	95.1%	95.4%	96.6%	96.4%	95.8%	95.6%	95.8%	95.9%	95.7%	95.3%
76	ドミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学伸寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	1,564.40	1,564.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
「その他アコモデーション資産」合計		22,702.26	22,702.26	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		476,444.82	458,547.73	96.2%	95.8%	95.7%	95.3%	95.6%	96.7%	96.6%	96.0%	95.8%	96.0%	96.1%	96.0%	95.5%

※ 「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。

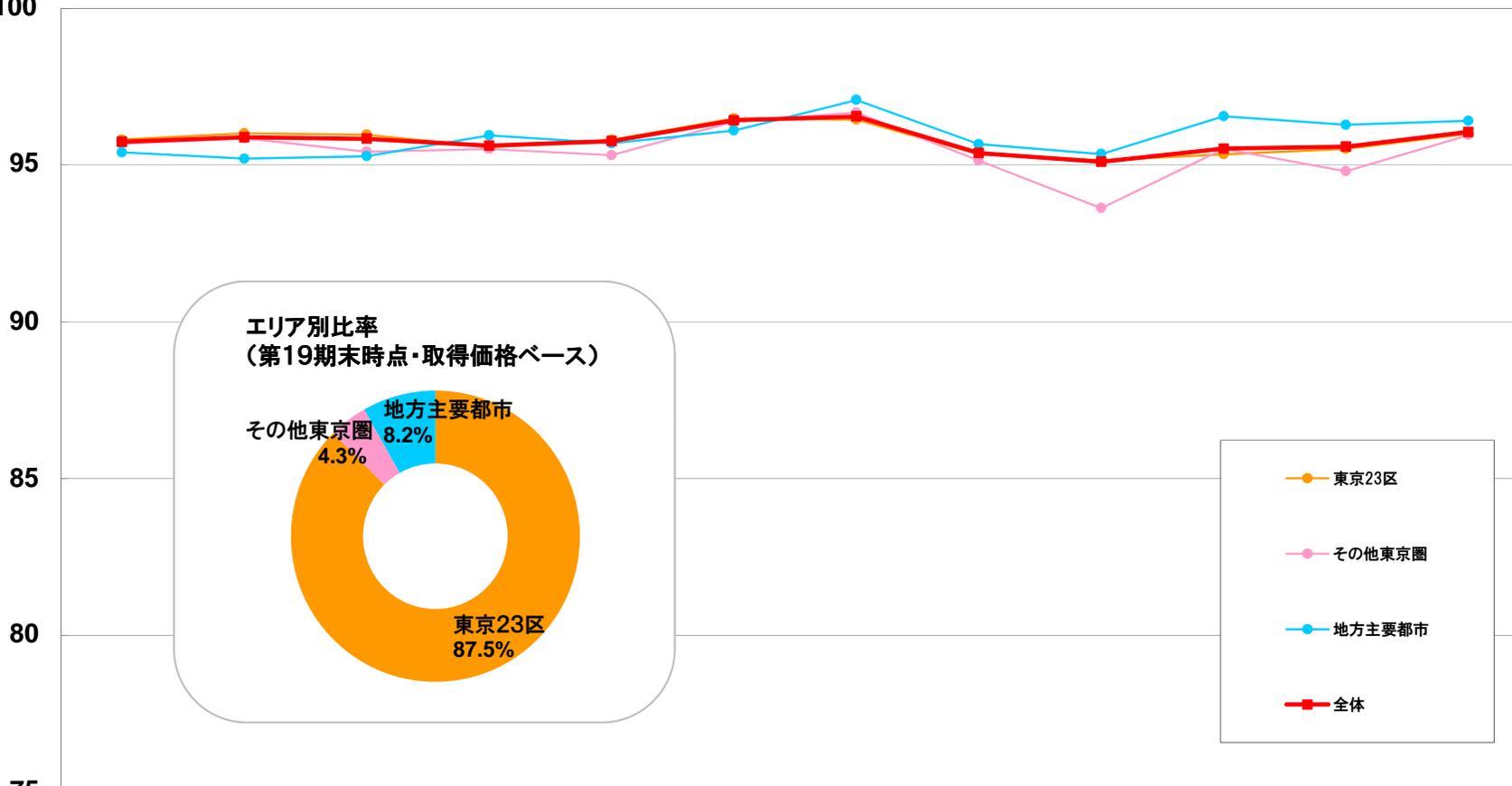
また、「その他アコモデーション資産」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

※ 第19期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

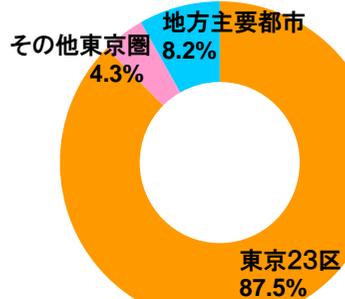
# 「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

稼働率(%)

100



エリア別比率  
(第19期末時点・取得価格ベース)



- 東京23区
- その他東京圏
- 地方主要都市
- 全体

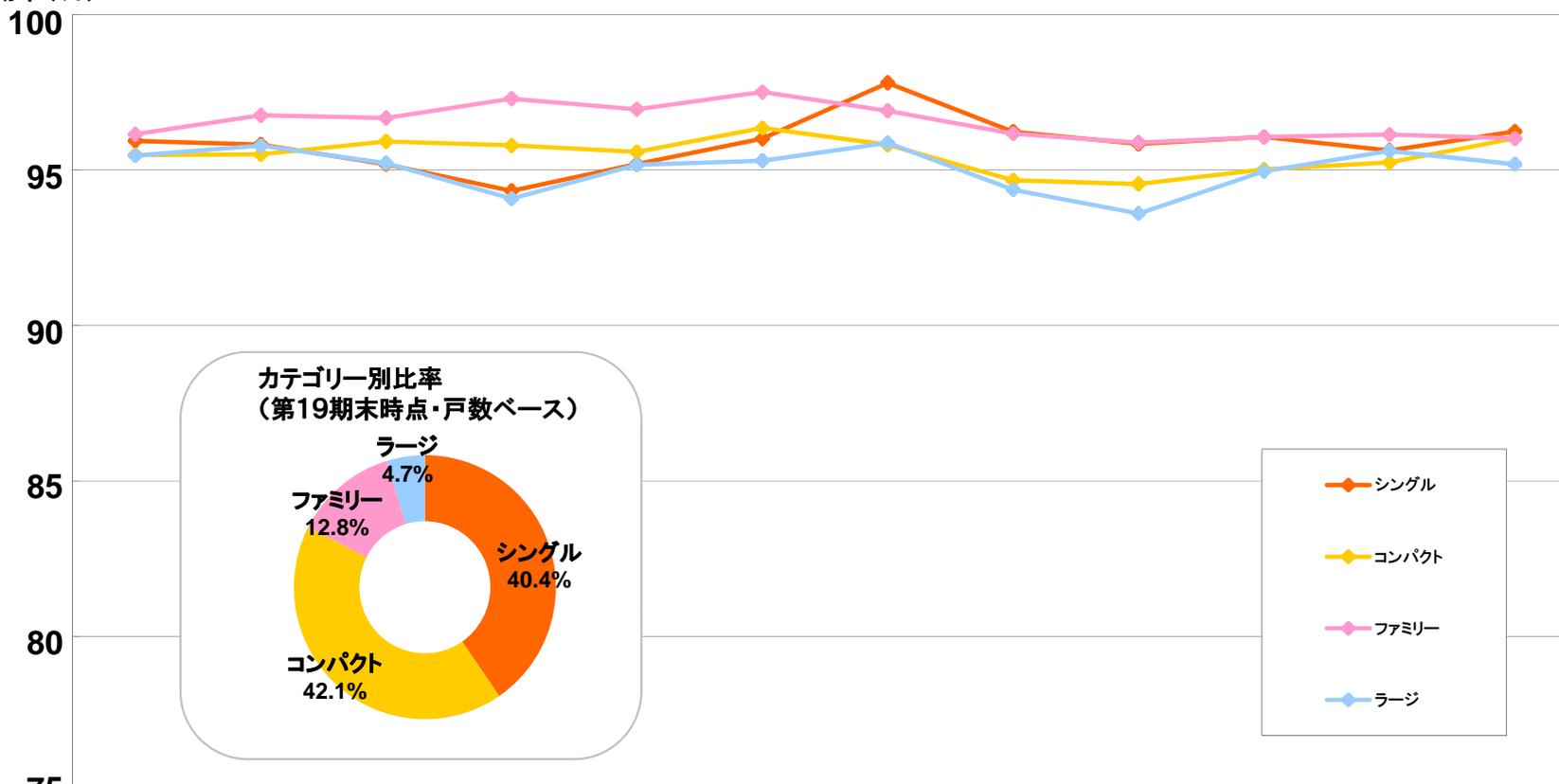
75

	2014年9月末	2014年10月末	2014年11月末	2014年12月末	2015年1月末	2015年2月末	2015年3月末	2015年4月末	2015年5月末	2015年6月末	2015年7月末	2015年8月末
● 東京23区	95.8%	96.0%	96.0%	95.6%	95.8%	96.5%	96.4%	95.3%	95.2%	95.3%	95.5%	96.0%
● その他東京圏	95.7%	95.9%	95.4%	95.5%	95.3%	96.4%	96.7%	95.1%	93.6%	95.5%	94.8%	96.0%
● 地方主要都市	95.4%	95.2%	95.3%	95.9%	95.7%	96.1%	97.1%	95.7%	95.4%	96.6%	96.3%	96.4%
■ 全体	95.7%	95.9%	95.8%	95.6%	95.8%	96.4%	96.6%	95.4%	95.1%	95.5%	95.6%	96.1%

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

# 「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

稼働率(%)



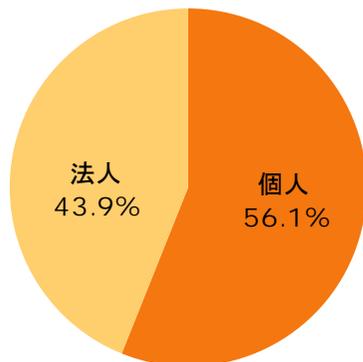
	2014年9月末	2014年10月末	2014年11月末	2014年12月末	2015年1月末	2015年2月末	2015年3月末	2015年4月末	2015年5月末	2015年6月末	2015年7月末	2015年8月末
シングル	95.9%	95.8%	95.2%	94.3%	95.2%	96.0%	97.8%	96.2%	95.8%	96.1%	95.6%	96.2%
コンパクト	95.5%	95.5%	95.9%	95.8%	95.6%	96.3%	95.8%	94.7%	94.5%	95.0%	95.2%	96.0%
ファミリー	96.1%	96.8%	96.7%	97.3%	96.9%	97.5%	96.9%	96.2%	95.9%	96.1%	96.1%	96.0%
ラージ	95.5%	95.8%	95.2%	94.1%	95.2%	95.3%	95.9%	94.4%	93.6%	95.0%	95.6%	95.2%

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

# 「賃貸住宅」の入居者分析

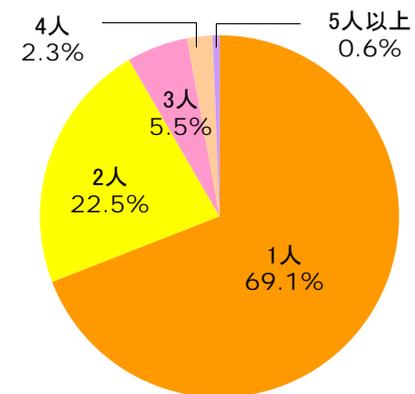
1

### 契約形態比率



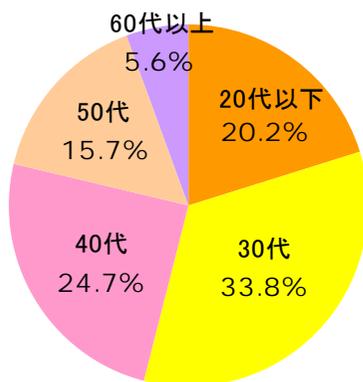
3

### 入居人数比率



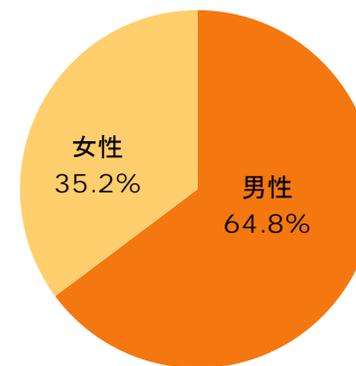
2

### 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2015年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

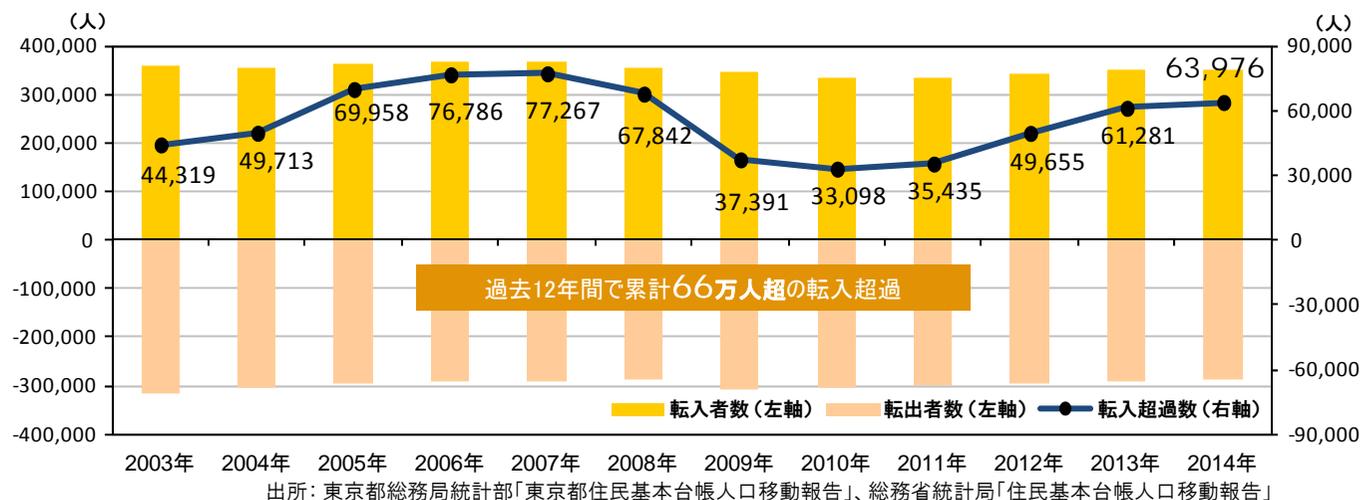


Appendix (2) : 事業環境

 Nippon  
Accommodations  
Fund

# 東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

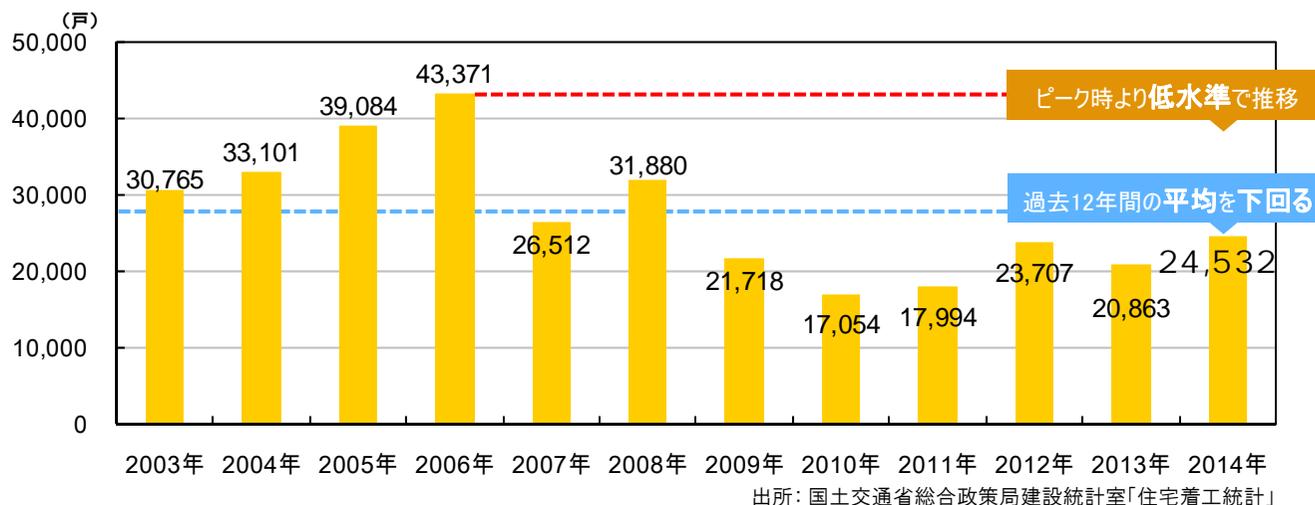
## 【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



**2015年の  
転入超過数は  
更に増加傾向**

2015年月次累計 (1月~8月)
58,749 人
前年差異
+ 2,019 人

## 【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



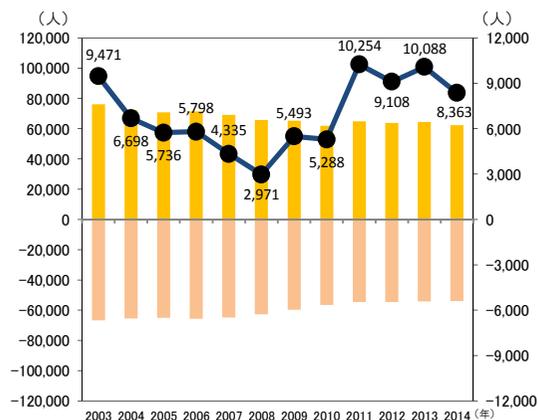
**2015年の  
着工量は  
低水準で推移**

2015年月次累計 (1月~8月)
14,211 戸
前年差異
▲ 3,424 戸

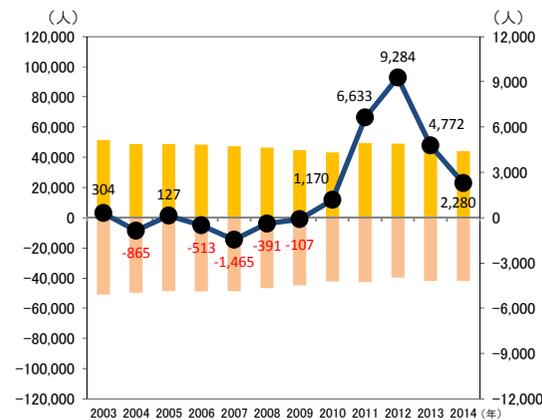
# 地方都市における「賃貸住宅」の需要

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

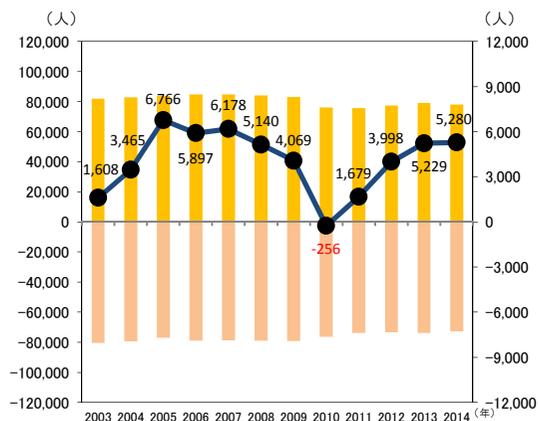
札幌市



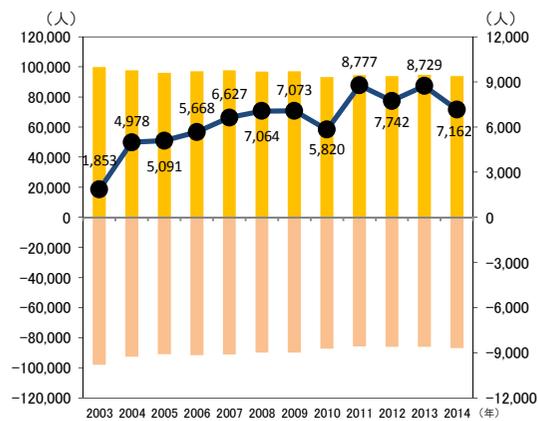
仙台市



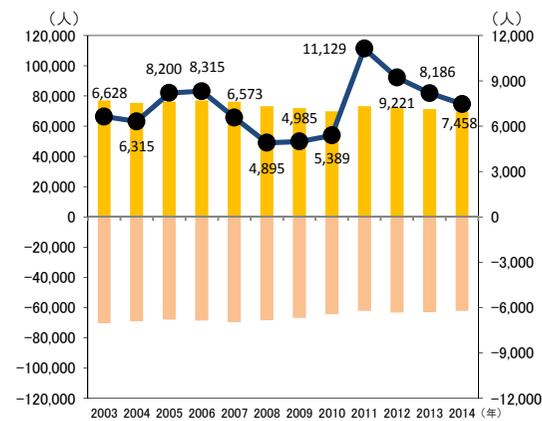
名古屋市



大阪市



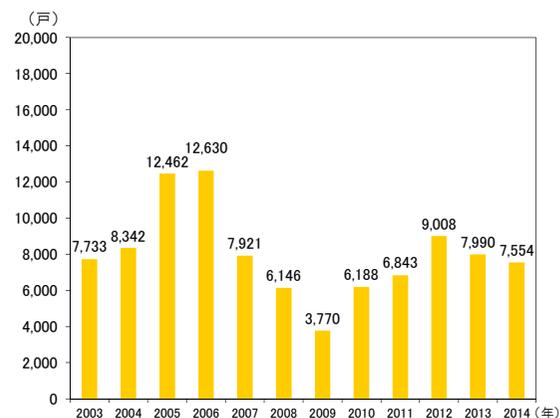
福岡市



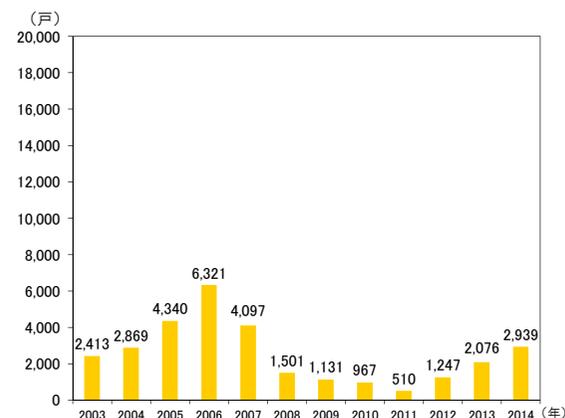
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

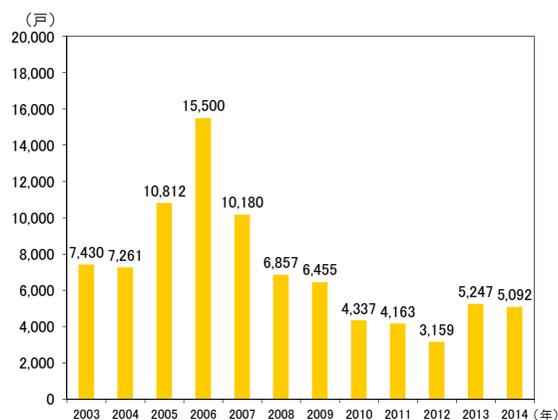
札幌市



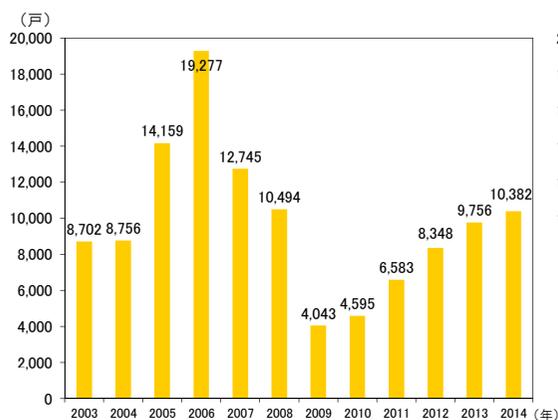
仙台市



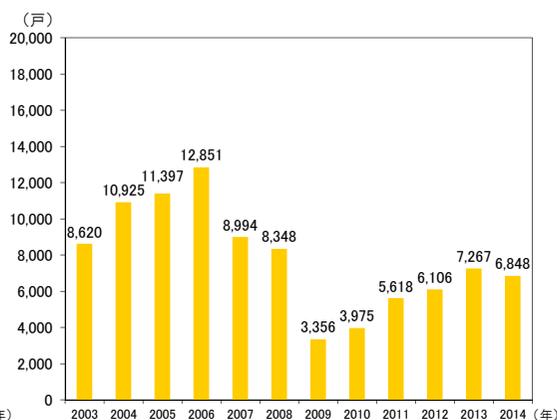
名古屋市



大阪市

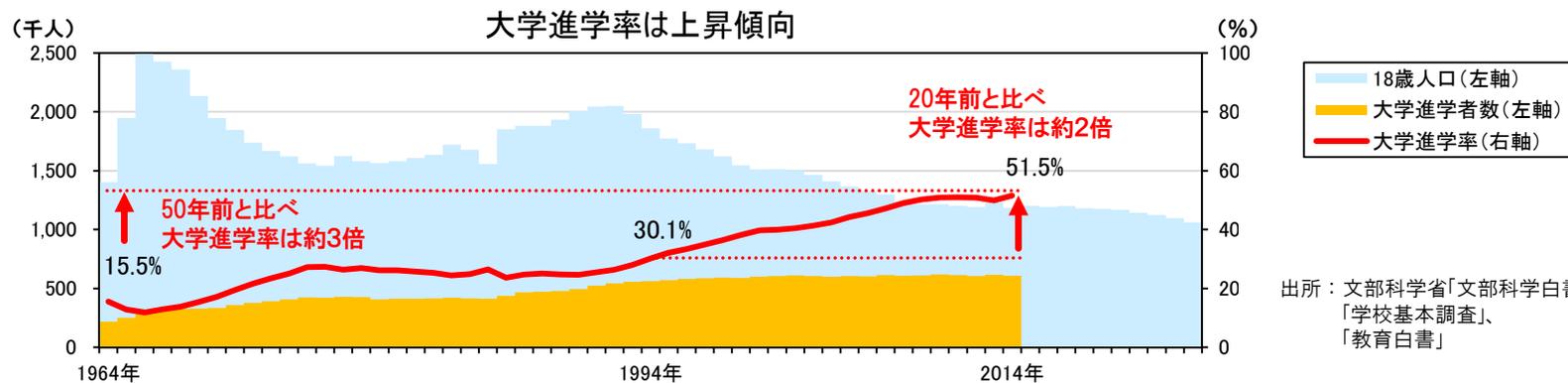


福岡市

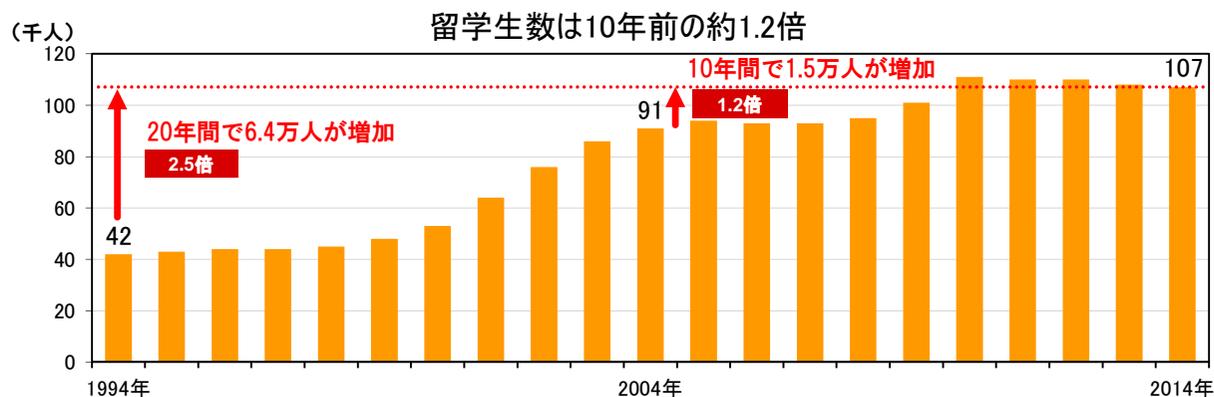


出所:国土交通省総合政策局建設統計室「住宅着工統計」

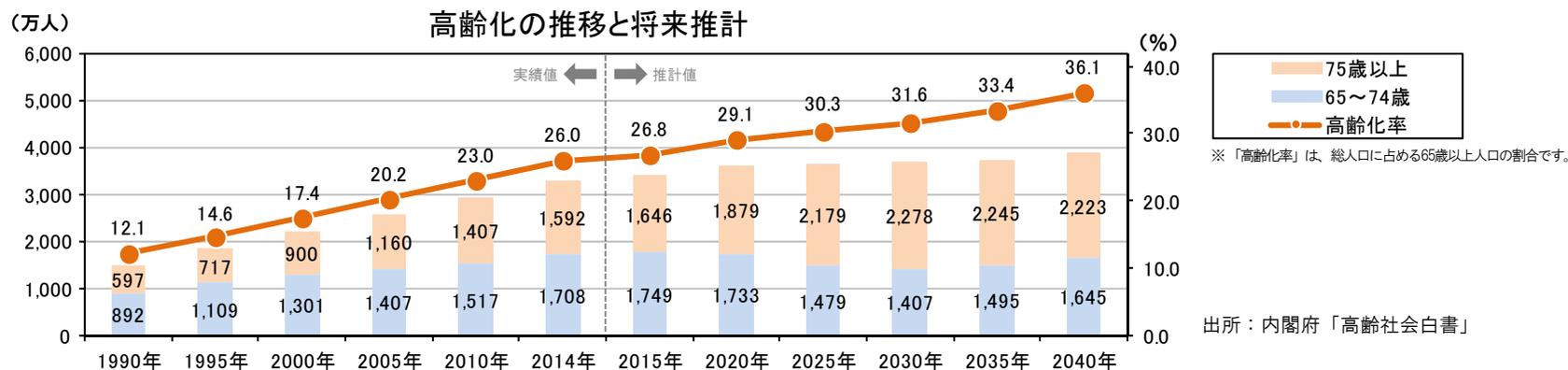
# 「その他アコモデーション資産」の事業環境



出所：文部科学省「文部科学白書」  
「学校基本調査」、  
「教育白書」



出所：文部科学省「文部科学統計要覧」  
「文部統計要覧」  
独立行政法人日本学生支援機構  
「外国人留学生在籍状況調査結果」



出所：内閣府「高齢社会白書」



A modern interior space featuring a large, open-plan area with a dark tiled floor. The walls are a mix of dark brown and light-colored brick. Several white, curved, low-profile tables are scattered throughout the space. The ceiling is white with recessed lighting. A large window or glass partition is visible in the background, letting in natural light.

## Appendix (3) : 財務データの詳細



# 有利子負債の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	利率 ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社新生銀行	2015.08.31	5,000	0.2%	2015.09.30	期限一括	※2	無担保・無保証・同順位 ※3
	小計		5,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2011.08.12	5,000	1.2%	2018.08.13	期限一括	※2	無担保・無保証・同順位 ※3
		2012.08.31	5,500	0.9%	2020.02.28			
		2014.05.28	3,000	0.7%	2021.05.28			
		2014.05.30	2,000	0.5%	2019.05.31			
		2014.09.30	4,000	0.3%	2018.09.28			
	三井住友信託銀行株式会社	2014.11.28	2,000	0.5%	2021.11.30			
		2011.08.12	3,500	1.0%	2017.08.14			
	日本生命保険相互会社	2014.09.30	2,000	0.4%	2020.09.30			
		2011.02.28	2,000	1.3%	2017.02.28			
		2011.02.28	1,000	1.5%	2018.02.28			
		2013.11.29	2,000	0.9%	2022.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2014.05.30	3,000	1.0%	2024.05.31			
		2014.11.28	1,000	0.5%	2021.11.30			
		2010.10.18	5,000	1.2%	2017.10.18			
		2011.12.21	2,000	1.0%	2018.12.21			
		2012.04.11	3,000	1.0%	2019.04.11			
		2013.04.11	3,000	1.1%	2023.04.11			
	株式会社八十二銀行	2013.08.06	2,500	1.3%	2024.02.06			
		2013.08.06	2,500	1.4%	2024.08.06			
		2014.04.01	2,500	1.2%	2025.04.01			
		2012.09.14	1,000	0.5%	2017.09.14			
	株式会社みずほ銀行	2013.05.31	1,500	0.8%	2019.05.31			
		2014.04.11	1,000	0.6%	2021.04.09			
		2011.04.19	1,000	1.5%	2018.04.19			
	株式会社中国銀行	2011.10.12	2,000	0.8%	2016.10.12			
		2011.10.31	3,000	0.9%	2017.10.31			
		2012.12.14	2,000	0.7%	2020.06.15			
	株式会社新生銀行	2013.11.29	2,000	0.8%	2021.11.30			
		2011.04.01	2,000	1.0%	2016.04.01			
		2015.07.31	2,000	0.6%	2023.07.31			
信金中央金庫	2013.07.19	1,000	1.2%	2023.01.19				
	2014.05.28	1,000	0.7%	2021.05.28				
		2014.05.28	1,000	1.0%	2024.05.28			

	株式会社福岡銀行	2011.08.19	2,000	0.9%	2017.02.20			
		2012.10.31	2,000	0.6%	2018.04.27			
		2013.07.08	1,000	0.8%	2020.01.08			
		2013.10.28	2,500	0.6%	2020.04.28			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011.04.25	3,000	1.2%	2017.04.25			
		2013.03.15	2,000	0.7%	2020.03.16			
		2013.03.15	4,000	0.7%	2020.09.15			
		2013.08.23	1,000	1.0%	2021.08.23			
		2014.03.07	3,000	0.8%	2022.03.07			
		2014.03.07	3,000	0.9%	2022.09.07			
		2014.05.30	3,000	0.8%	2022.05.31			
		2014.10.01	2,000	0.5%	2021.10.01			
		2014.10.01	3,000	0.6%	2022.10.03			
	農林中央金庫	2013.11.29	3,000	0.7%	2020.11.30			
		2014.12.30	2,000	0.4%	2021.12.30			
	株式会社りそな銀行	2011.04.01	2,000	1.2%	2017.04.03			
		2012.12.14	3,000	0.6%	2019.12.16			
	みずほ信託銀行株式会社	2013.06.14	1,000	1.0%	2021.06.14			
		2013.06.14	1,000	1.2%	2022.06.14			
		2013.08.23	1,000	1.0%	2022.02.23			
		2013.08.23	1,000	1.1%	2022.08.23			
	株式会社山口銀行	2013.06.14	1,000	1.3%	2023.06.14			
		2013.07.19	1,000	1.3%	2023.07.19			
		2014.05.30	1,000	1.0%	2024.05.31			
	株式会社第四銀行	2013.10.28	2,000	0.6%	2020.04.28			
		2014.12.30	1,000	0.4%	2021.06.30			
	三井生命保険株式会社	2014.03.28	1,000	1.0%	2024.03.28			
株式会社足利銀行	2014.06.30	2,000	0.3%	2019.06.30				
大同生命保険株式会社	2014.06.30	1,000	0.6%	2021.06.30				
太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	0.6%	2024.12.30				
小計			<b>137,500</b>					
借入金合計			<b>142,500</b>					

区分	回号	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
投資法人債合計			<b>7,000</b>			

**有利子負債合計 149,500**

※ 2015年8月31日時点

※1 利率は、借入金融機関ごとの利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数第2位で四捨五入して表示しています。

また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しています。

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

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

# 各物件の鑑定評価 (1/3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第18期				第19期				前相比増減	
			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	31,996	28,000	4.4%	▲3,996	32,111	27,300	4.3%	▲4,811	▲0.1%	▲815
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,586	1,830	4.4%	243	1,574	1,860	4.3%	285	▲0.1%	41
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	3,020	2,990	4.2%	▲30	3,005	2,940	4.2%	▲65	—	▲35
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,619	1,630	4.2%	10	1,611	1,620	4.1%	8	▲0.1%	▲1
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,284	1,460	4.6%	175	1,276	1,470	4.4%	193	▲0.2%	17
7	パークアクセス白金台	5,140	4,811	4,800	4.4%	▲11	4,793	5,050	4.2%	256	▲0.2%	268
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	4,165	4,330	4.6%	164	4,143	4,520	4.4%	376	▲0.2%	211
9	パークアクセス月島	930	856	1,050	4.4%	193	851	1,070	4.3%	218	▲0.1%	25
10	パークアクセス大塚	1,655	1,540	1,600	4.7%	59	1,531	1,680	4.5%	148	▲0.2%	89
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,746	3,320	4.4%	▲426	3,732	3,480	4.2%	▲252	▲0.2%	174
12	パークアクセス渋谷	1,282	1,226	1,120	4.3%	▲106	1,222	1,130	4.2%	▲92	▲0.1%	14
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,925	7,580	4.4%	654	6,885	7,940	4.2%	1,054	▲0.2%	399
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,913	2,130	4.5%	216	1,905	2,140	4.4%	234	▲0.1%	18
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,680	3,180	4.3%	499	2,666	3,250	4.2%	583	▲0.1%	83
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,649	2,540	4.4%	▲109	2,636	2,680	4.2%	43	▲0.2%	153
17	パークアクセス六本木榎町公園	2,170	2,080	1,990	4.2%	▲90	2,072	2,020	4.1%	▲52	▲0.1%	37
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	9,082	10,800	4.3%	1,717	9,036	11,200	4.2%	2,163	▲0.1%	445
19	パークアクセス御徒町	1,070	979	1,130	4.5%	150	972	1,160	4.4%	187	▲0.1%	36
20	パークキューブ本郷	1,760	1,702	2,020	4.3%	317	1,696	1,990	4.3%	293	—	▲23
21	パークキューブ神田	2,454	2,361	2,860	4.3%	498	2,352	2,920	4.2%	567	▲0.1%	68
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,909	2,160	4.3%	250	1,903	2,200	4.2%	296	▲0.1%	46
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,362	2,860	4.5%	497	2,349	2,880	4.4%	530	▲0.1%	32
24	パークキューブ上野	2,233	2,128	2,340	4.5%	211	2,118	2,410	4.4%	291	▲0.1%	79
28	パークキューブ池袋要町	1,608	1,591	1,470	4.5%	▲121	1,583	1,510	4.4%	▲73	▲0.1%	47
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,723	1,560	4.6%	▲163	1,714	1,610	4.4%	▲104	▲0.2%	58
30	パークアクセス新板橋	3,430	3,141	3,030	4.7%	▲111	3,117	3,130	4.5%	12	▲0.2%	124
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,131	1,050	4.5%	▲81	1,125	1,070	4.3%	▲55	▲0.2%	26
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,683	3,670	4.8%	▲13	3,655	3,780	4.6%	124	▲0.2%	137
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,700	1,870	4.6%	169	1,689	1,900	4.5%	210	▲0.1%	41
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,543	2,850	4.6%	306	2,525	2,910	4.5%	384	▲0.1%	77
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,165	5,340	4.4%	174	5,132	5,450	4.3%	317	▲0.1%	142
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,899	1,640	4.4%	▲259	1,887	1,720	4.2%	▲167	▲0.2%	91
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,594	1,550	4.6%	▲44	1,584	1,620	4.4%	35	▲0.2%	80
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,966	3,740	4.5%	▲226	3,943	3,810	4.4%	▲133	▲0.1%	93
43	パークキューブ学芸大学	910	877	792	4.3%	▲85	873	799	4.2%	▲74	▲0.1%	11
44	パークキューブ大井町	1,440	1,368	1,450	4.6%	81	1,360	1,500	4.4%	139	▲0.2%	58
46	パークアクセス西ヶ原	840	804	934	4.9%	129	798	970	4.7%	171	▲0.2%	42
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,395	1,770	4.5%	374	1,386	1,820	4.4%	433	▲0.1%	58
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	7,151	9,330	4.9%	2,178	7,096	9,720	4.7%	2,623	▲0.2%	444
51	パークアクセス亀戸	2,359	2,252	2,650	4.9%	397	2,234	2,760	4.7%	525	▲0.2%	127
52	パークアクセス方南町	745	710	827	4.7%	116	704	846	4.5%	141	▲0.2%	25
53	パークアクセス板橋	1,448	1,381	1,800	4.6%	418	1,370	1,820	4.5%	449	▲0.1%	30
54	パークアクセス押上	1,193	1,135	1,380	4.9%	244	1,126	1,430	4.7%	303	▲0.2%	59
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,191	1,570	4.4%	378	1,185	1,450	4.3%	264	▲0.1%	▲113

# 各物件の鑑定評価 (2/3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第18期				第19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)
59	パークアクセス豊洲	14,300	13,396	16,600	4.7%	3,203	13,269	17,500	4.5%	4,230	▲0.2%	1,026
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,701	2,060	4.6%	358	1,689	2,150	4.4%	460	▲0.2%	101
61	パークアクセス板橋本町	987	931	1,170	4.8%	238	921	1,230	4.6%	308	▲0.2%	69
62	パークアクセス住吉	1,006	955	1,140	5.0%	184	946	1,180	4.8%	233	▲0.2%	49
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,715	3,270	4.4%	554	2,693	3,410	4.2%	716	▲0.2%	161
64	パークキューブ八丁堀	4,200	4,207	4,920	4.5%	712	4,181	5,140	4.3%	958	▲0.2%	245
68	パークアクセス蒲田巻番館	1,069	1,056	1,190	4.7%	133	1,049	1,240	4.5%	190	▲0.2%	57
70	パークアクセス台東根岸	672	656	769	4.9%	112	649	803	4.7%	153	▲0.2%	40
72	パークアクセス駒込	1,389	1,358	1,620	4.6%	261	1,348	1,690	4.4%	341	▲0.2%	80
74	パークアクセス板橋本町武番館	1,859	1,782	2,180	4.8%	397	1,762	2,270	4.6%	507	▲0.2%	109
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	7,527	9,210	-	1,682	7,429	9,270	-	1,840	-	157
84	パークキューブ東品川	6,060	6,018	6,800	4.8%	781	5,966	7,050	4.6%	1,083	▲0.2%	302
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,204	2,400	4.4%	195	2,192	2,430	4.3%	237	▲0.1%	42
88	パークアクセス東十条	1,700	1,692	2,010	4.6%	317	1,681	2,050	4.5%	368	▲0.1%	51
91	パークキューブ平和台	1,204	1,229	1,330	4.9%	100	1,218	1,380	4.7%	161	▲0.2%	60
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	9,313	10,700	4.4%	1,386	9,251	11,100	4.2%	1,848	▲0.2%	462
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,726	3,180	4.4%	453	2,709	3,210	4.4%	500	-	47
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,288	2,510	4.4%	221	2,273	2,530	4.4%	256	-	34
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,126	1,300	4.4%	173	1,121	1,330	4.3%	208	▲0.1%	34
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,275	1,390	4.6%	114	1,268	1,420	4.5%	151	▲0.1%	37
97	パークアクセス清澄白河	696	710	786	4.6%	75	707	796	4.5%	88	▲0.1%	13
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	1,087	1,170	4.7%	82	1,078	1,230	4.5%	151	▲0.2%	69
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,457	1,580	4.7%	122	1,447	1,670	4.5%	222	▲0.2%	99
100	パークアクセス上野	1,389	1,397	1,520	4.7%	122	1,386	1,570	4.5%	183	▲0.2%	60
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,377	1,500	4.7%	122	1,366	1,550	4.5%	183	▲0.2%	60
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,820	1,990	4.6%	169	1,805	2,080	4.4%	274	▲0.2%	104
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,388	1,490	4.8%	101	1,377	1,560	4.6%	182	▲0.2%	80
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,690	2,930	4.4%	239	2,676	2,990	4.3%	313	▲0.1%	74
106	パークキューブ亀戸	3,020	3,043	3,270	4.6%	226	3,026	3,330	4.5%	303	▲0.1%	76
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,322	1,390	4.7%	67	1,315	1,450	4.5%	134	▲0.2%	67
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,494	1,620	4.4%	125	1,486	1,690	4.2%	203	▲0.2%	78
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	4,304	4,790	※2	485	4,246	4,650	※2	403	-	▲81
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,875	8,880	4.3%	4	8,839	8,910	4.2%	70	▲0.1%	66
113	パークアクセス芝浦	1,045	1,086	1,150	4.5%	63	1,080	1,170	4.4%	89	▲0.1%	25
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,133	1,200	4.6%	66	1,127	1,220	4.5%	92	▲0.1%	26
26	パークキューブ京王八王子II	1,130	1,020	1,320	5.1%	299	1,011	1,270	5.1%	258	-	▲41
40	パークアクセス西船橋	1,020	924	923	5.2%	▲1	914	957	5.0%	42	▲0.2%	43
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,374	1,590	5.1%	215	1,360	1,660	4.9%	299	▲0.2%	84
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,607	1,910	5.3%	302	1,587	1,990	5.1%	402	▲0.2%	100
69	パークアクセス千葉	970	927	1,040	5.4%	112	915	1,070	5.2%	154	▲0.2%	42
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,177	1,320	5.4%	142	1,164	1,350	5.3%	185	▲0.1%	42
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,193	2,640	4.8%	446	2,174	2,690	4.7%	515	▲0.1%	68
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	1,128	1,210	5.0%	81	1,118	1,270	4.8%	151	▲0.2%	69
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,566	1,620	4.9%	53	1,555	1,710	4.7%	154	▲0.2%	101

# 各物件の鑑定評価 (3/3)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第18期				第19期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
27	パークアクセス名駅南	2,440	2,153	2,020	5.4%	▲133	2,134	2,090	5.2%	▲44	▲0.2%	89
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,717	1,660	5.2%	▲57	1,701	1,720	5.0%	18	▲0.2%	76
36	パークアクセス六本松	1,515	1,384	1,260	5.1%	▲124	1,372	1,280	5.0%	▲92	▲0.1%	32
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,700	1,670	5.2%	▲30	1,683	1,630	5.1%	▲53	▲0.1%	▲22
45	パークアクセス中呉服町	742	688	910	5.2%	221	679	924	5.1%	244	▲0.1%	22
49	パークアクセス白壁	1,547	1,461	1,890	5.3%	428	1,448	1,970	5.1%	521	▲0.2%	93
50	パークアクセス仙台	2,320	2,176	2,920	5.7%	743	2,151	3,020	5.5%	868	▲0.2%	125
56	パークアクセス博多美野島	960	886	1,150	5.5%	263	874	1,140	5.3%	265	▲0.2%	2
57	パークアクセス高宮東	605	541	720	5.5%	178	534	721	5.3%	186	▲0.2%	8
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,503	1,890	5.6%	386	1,480	1,960	5.4%	479	▲0.2%	92
65	パークアクセス新さつぼろ	827	781	899	5.8%	117	768	930	5.6%	161	▲0.2%	44
71	パークアクセス江坂広芝町	2,369	2,275	2,550	5.2%	274	2,252	2,560	5.0%	307	▲0.2%	33
73	パークアクセスらっぽ公園	2,399	2,301	2,750	5.2%	448	2,276	2,820	5.0%	543	▲0.2%	94
107	パークキューブ北浜	1,970	2,008	2,100	5.2%	91	1,990	2,150	5.0%	159	▲0.2%	68
76	ドミー芦屋	928	896	1,130	6.0%	233	882	1,150	5.9%	267	▲0.1%	33
77	河合塾京都学仲寮	991	965	1,200	5.8%	234	952	1,220	5.7%	267	▲0.1%	32
78	駿台堀川寮	916	919	1,160	5.8%	240	911	1,180	5.7%	268	▲0.1%	28
79	ドミー洛北	374	367	478	6.1%	110	361	485	6.0%	123	▲0.1%	12
80	立教大学国際交流寮RUID志本	1,478	1,489	1,810	5.8%	320	1,477	1,840	5.7%	362	▲0.1%	41
81	ドミー中板橋	1,041	1,052	1,330	5.3%	277	1,043	1,350	5.2%	306	▲0.1%	28
82	フィロソフィア西台	1,249	1,253	1,540	5.4%	286	1,241	1,560	5.3%	318	▲0.1%	31
83	ドミー武蔵小杉	1,152	1,160	1,460	5.5%	299	1,150	1,480	5.4%	329	▲0.1%	29
89	アルティス仙台花京院	540	553	624	6.3%	70	546	643	6.1%	96	▲0.2%	25
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,201	1,360	6.3%	158	1,187	1,410	6.1%	222	▲0.2%	64
小計		287,733	279,758	305,062	—	25,303	278,047	311,984	—	33,936	—	8,633
【第19期取得物件】												
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	—	—	—	—	4,254	4,460	4.4%	205	—	205
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	—	—	—	—	1,294	1,390	4.4%	95	—	95
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	—	—	—	—	1,095	1,200	4.7%	104	—	104
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	—	—	—	—	764	774	4.2%	9	—	9
小計		7,185	—	—	—	—	7,410	7,824	—	413	—	413
合計		294,918	279,758	305,062	—	25,303	285,457	319,808	—	34,350	—	9,047

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第18期:2015年2月28日、第19期:2015年8月31日)時点の値を記載しています。

※1 ①芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

※2 パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法(有期還元法インウッド式)及びDCF法を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第18期は5.0%、第19期は4.8%です。

# 各物件の収支状況 (1/12)

(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,032,592	54,882	80,277	45,665	43,561	138,495	131,181	30,149	49,253	94,176
その他賃貸事業収入	44,942	2,191	3,634	2,003	1,728	5,325	5,766	1,729	2,821	5,836
賃貸事業収入小計 A	1,077,535	57,073	83,912	47,668	45,289	143,821	136,947	31,878	52,075	100,013
公租公課	83,194	3,144	4,123	2,240	2,277	6,526	5,827	1,569	2,631	4,857
諸経費	276,451	12,947	12,884	6,320	8,820	21,726	24,755	6,641	14,759	18,211
物件管理委託費	154,575	5,911	8,024	4,883	4,968	13,602	13,654	3,700	5,691	10,334
修繕費	65,964	3,772	2,350	253	1,616	4,573	6,950	1,672	5,949	3,495
信託報酬	1,851	442	—	—	—	—	—	—	—	441
水道光熱費	16,395	868	915	612	422	1,011	1,057	361	532	738
保険料	1,935	66	83	49	49	131	136	33	59	103
テナント募集関係費	12,305	1,287	1,430	293	1,005	1,966	2,861	754	2,214	2,309
その他賃貸事業費用	23,423	597	79	229	758	440	96	119	312	788
減価償却費	177,195	11,789	15,168	8,079	7,906	20,516	21,982	5,568	9,615	15,455
賃貸事業費用小計 B	536,841	27,880	32,176	16,640	19,004	48,769	52,566	13,779	27,007	38,524
不動産賃貸事業損益 A-B	540,693	29,192	51,735	31,027	26,284	95,051	84,381	18,099	25,067	61,488
賃貸NOI	717,888	40,981	66,904	39,107	34,191	115,568	106,363	23,667	34,683	76,943

# 各物件の収支状況 (2/12)

(単位:千円)

物件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物件名称	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	29,764	224,800	60,832	86,781	76,822	48,949	299,204	32,058	53,814	77,541
その他賃貸事業収入	1,899	9,480	3,211	4,060	3,378	2,387	12,741	1,606	2,414	3,232
賃貸事業収入小計 A	31,664	234,280	64,044	90,841	80,201	51,337	311,946	33,665	56,228	80,774
公租公課	1,514	11,124	2,846	4,051	4,007	3,721	14,557	1,778	2,391	3,640
諸経費	7,008	40,019	11,980	17,152	13,975	13,488	54,996	7,922	9,395	14,108
物件管理委託費	3,525	25,467	6,260	8,776	8,267	5,053	33,438	3,536	5,119	8,836
修繕費	1,913	7,363	2,949	5,712	2,869	5,197	13,269	2,606	2,133	3,180
信託報酬	441	456	497	—	—	—	—	—	501	498
水道光熱費	338	1,490	619	832	858	581	2,089	533	694	625
保険料	30	255	54	96	81	57	303	41	48	70
テナント募集関係費	520	3,224	889	1,460	1,513	2,232	5,407	1,102	789	821
その他賃貸事業費用	238	1,762	708	274	384	365	486	101	107	76
減価償却費	4,591	45,813	9,252	15,921	14,231	8,850	46,532	6,788	6,440	10,488
賃貸事業費用小計 B	13,114	96,957	24,079	37,126	32,213	26,059	116,085	16,490	18,226	28,237
不動産賃貸事業損益 A-B	18,549	137,322	39,964	53,715	47,987	25,277	195,860	17,175	38,001	52,536
賃貸NOI	23,141	183,135	49,217	69,637	62,218	34,128	242,392	23,963	44,442	63,025

# 各物件の収支状況 (3/12)

(単位:千円)

物件番号	22	23	24	28	29	30	31	32	33	34
物件名称	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	59,277	80,197	66,426	40,413	42,853	92,865	31,093	107,692	53,769	83,856
その他賃貸事業収入	1,730	3,668	3,251	1,825	1,319	7,482	1,748	5,986	3,160	4,512
賃貸事業収入小計 A	61,008	83,866	69,678	42,239	44,172	100,348	32,841	113,678	56,929	88,369
公租公課	2,599	4,355	3,154	1,938	2,380	5,381	1,450	5,753	3,232	4,463
諸経費	10,007	13,890	14,525	9,232	10,773	18,645	6,168	23,002	8,931	16,289
物件管理委託費	5,946	7,791	7,588	4,323	4,471	9,960	3,402	10,960	5,465	9,244
修繕費	1,407	3,521	3,895	2,893	3,337	5,285	1,211	7,146	1,876	4,030
信託報酬	498	501	501	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	859	1,021	815	537	531	1,570	488	1,770	449	676
保険料	49	86	65	42	49	118	34	133	61	87
テナント募集関係費	993	817	1,527	1,234	2,287	1,591	868	2,443	941	1,806
その他賃貸事業費用	251	150	131	201	97	120	162	548	136	445
減価償却費	6,608	13,245	9,579	7,282	8,866	24,998	6,577	27,963	11,078	17,276
賃貸事業費用小計 B	19,215	31,491	27,259	18,452	22,021	49,025	14,196	56,719	23,242	38,029
不動産賃貸事業損益 A-B	41,793	52,374	42,418	23,786	22,151	51,322	18,645	56,959	33,687	50,339
賃貸NOI	48,401	65,619	51,998	31,068	31,018	76,321	25,222	84,923	44,765	67,616

# 各物件の収支状況 (4/12)

(単位:千円)

物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクセス 西ヶ原	パークアクセス 錦糸町	パークアクセス 辰巳ステージ	パークアクセス 亀戸
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	144,000	48,493	46,502	106,498	23,054	42,984	30,717	51,924	288,323	82,401
その他賃貸事業収入	7,438	2,646	3,716	3,957	674	2,037	1,514	2,687	14,210	4,767
賃貸事業収入小計 A	151,438	51,139	50,219	110,455	23,728	45,021	32,231	54,611	302,534	87,169
公租公課	7,510	2,619	2,315	6,373	1,430	1,853	2,042	2,374	18,116	4,316
諸経費	25,064	11,177	10,529	20,045	4,295	7,441	8,073	9,500	54,982	19,208
物件管理委託費	14,077	5,716	5,426	11,056	2,943	4,751	3,598	5,497	27,268	9,134
修繕費	5,756	2,771	2,545	5,090	600	1,413	2,357	1,979	15,468	5,923
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,713	556	711	1,368	276	390	808	613	4,640	967
保険料	172	53	46	137	25	41	38	62	371	107
テナント募集関係費	2,688	1,240	1,632	1,924	352	691	1,049	1,076	5,608	2,385
その他賃貸事業費用	655	838	167	468	96	153	220	271	1,625	690
減価償却費	32,547	12,176	10,656	26,231	4,738	8,171	6,493	8,925	54,736	17,839
賃貸事業費用小計 B	65,121	25,973	23,501	52,650	10,463	17,467	16,609	20,799	127,835	41,363
不動産賃貸事業損益 A-B	86,317	25,166	26,717	57,804	13,265	27,554	15,621	33,812	174,698	45,805
賃貸NOI	118,864	37,342	37,374	84,036	18,003	35,726	22,115	42,737	229,434	63,645

# 各物件の収支状況 (5/12)

(単位:千円)

物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	25,610	50,940	44,717	41,856	529,150	61,520	37,808	37,716	94,300	138,278
その他賃貸事業収入	1,026	2,459	1,403	1,131	25,527	2,376	1,869	2,411	4,842	10,087
賃貸事業収入小計 A	26,636	53,399	46,120	42,987	554,678	63,897	39,678	40,127	99,142	148,365
公租公課	1,411	3,285	2,487	1,840	28,026	3,337	2,524	2,413	5,281	6,698
諸経費	7,165	12,176	7,492	7,638	128,045	9,914	7,306	8,581	20,278	23,670
物件管理委託費	3,208	5,384	4,870	4,688	78,692	5,978	4,364	5,029	10,773	13,708
修繕費	2,783	4,103	965	1,341	23,215	2,164	1,621	1,816	5,251	3,889
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	415	591	557	424	12,783	502	466	402	999	2,624
保険料	32	75	58	44	687	73	56	49	112	154
テナント募集関係費	428	1,815	580	1,008	9,399	838	731	712	2,355	2,545
その他賃貸事業費用	296	205	460	131	3,266	356	65	570	337	749
減価償却費	6,010	11,534	9,418	6,376	128,936	11,874	10,263	9,286	21,842	26,108
賃貸事業費用小計 B	14,587	26,996	19,398	15,855	285,007	25,126	20,093	20,280	47,403	56,478
不動産賃貸事業損益 A-B	12,049	26,403	26,721	27,131	269,670	38,771	19,585	19,846	51,739	91,887
賃貸NOI	18,059	37,937	36,139	33,507	398,606	50,645	29,848	29,133	73,582	117,996

# 各物件の収支状況 (6/12)

(単位:千円)

物件番号	68	70	72	74	75	84	86	88	91	92
物件名称	パークアクセス 蒲田壱番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込	パークアクセス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクセス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	36,790	25,657	48,314	68,166	426,417	195,842	64,888	56,641	43,198	318,530
その他賃貸事業収入	2,466	1,242	1,269	2,312	30,855	10,216	2,316	3,836	2,916	10,497
賃貸事業収入小計 A	39,256	26,899	49,583	70,479	457,272	206,058	67,204	60,477	46,114	329,028
公租公課	2,096	1,580	2,490	3,594	21,776	11,281	3,657	3,142	2,712	18,302
諸経費	7,782	6,723	7,696	13,504	175,597	40,897	13,584	11,412	9,199	57,376
物件管理委託費	4,231	3,517	5,031	8,220	69,599	20,570	7,542	5,695	4,868	36,102
修繕費	2,052	1,569	1,009	2,761	19,891	11,587	3,020	3,586	2,184	8,219
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	400	—
水道光熱費	403	355	684	836	14,337	1,420	906	678	580	5,142
保険料	44	36	56	95	1,007	276	77	68	63	352
テナント募集関係費	790	1,063	636	1,363	7,880	5,834	1,942	1,210	693	4,963
その他賃貸事業費用	259	180	277	226	61,950	807	94	174	409	2,595
減価償却費	7,245	6,431	10,214	20,106	104,190	52,763	12,167	11,910	12,070	62,657
賃貸事業費用小計 B	17,124	14,736	20,401	37,205	301,563	104,942	29,409	26,465	23,981	138,336
不動産賃貸事業損益 A-B	22,131	12,163	29,182	33,273	155,709	101,116	37,795	34,012	22,132	190,691
賃貸NOI	29,377	18,595	39,396	53,380	259,899	153,879	49,962	45,923	34,202	253,348

# 各物件の収支状況 (7/12)

(単位:千円)

物件番号	93	94	95	96	97	98	99	100	101	103
物件名称	パークキューブ 日本橋水天宫	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクセス 清澄白河	パークアクセス 浅草橋二丁目	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原East	パークアクセス 茅場町
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	89,448	68,785	36,462	42,066	22,361	36,081	46,808	43,582	45,292	56,288
その他賃貸事業収入	3,935	3,733	1,483	1,742	993	1,192	1,621	884	1,553	1,615
賃貸事業収入小計 A	93,383	72,519	37,945	43,808	23,354	37,273	48,429	44,467	46,846	57,904
公租公課	4,083	3,717	1,748	2,288	1,242	1,812	2,240	2,021	2,071	2,850
諸経費	13,823	14,035	7,395	5,846	5,841	6,795	9,327	8,111	7,378	11,003
物件管理委託費	7,398	7,180	3,832	3,416	3,369	3,785	5,159	4,498	4,655	5,793
修繕費	3,122	2,768	1,636	1,068	961	1,162	1,702	1,494	817	1,382
信託報酬	400	400	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	890	752	380	649	336	548	577	549	535	713
保険料	109	89	34	47	26	50	56	57	54	76
テナント募集関係費	1,348	2,368	1,457	521	996	1,150	1,668	1,388	1,038	2,576
その他賃貸事業費用	554	477	54	143	151	97	162	122	278	460
減価償却費	17,592	15,267	4,642	7,194	4,063	9,114	9,875	10,690	10,203	14,781
賃貸事業費用小計 B	35,498	33,020	13,786	15,328	11,147	17,723	21,443	20,823	19,653	28,636
不動産賃貸事業損益 A-B	57,885	39,499	24,159	28,480	12,207	19,550	26,986	23,643	27,192	29,267
賃貸NOI	75,477	54,766	28,801	35,674	16,270	28,665	36,862	34,334	37,396	44,049

# 各物件の収支状況 (8/12)

(単位:千円)

物件番号	104	105	106	108	110	111	112	113	114	115
物件名称	パークアクセス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂	パークキューブ 亀戸	パークアクセス 新御徒町East	パークアクセス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ	パークキューブ 愛宕山タワー	パークアクセス 芝浦	パークアクセス 浅草・蔵前	パークアクセス 蒲田ステーション ゲート
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	151
賃貸事業収入	44,419	83,954	95,414	39,804	45,703	381,394	220,027	34,317	32,551	97,335
その他賃貸事業収入	2,262	3,092	2,842	3,649	6,457	19,868	8,697	2,986	2,569	3,524
賃貸事業収入小計 A	46,681	87,046	98,256	43,454	52,160	401,263	228,724	37,303	35,121	100,859
公租公課	2,046	4,492	4,828	1,788	2,097	20,463	13,174	1,866	1,733	—
諸経費	8,610	10,716	13,844	10,073	9,537	277,125	49,441	7,444	9,756	13,975
物件管理委託費	5,299	6,007	8,292	5,881	6,462	41,017	28,897	5,138	4,766	7,792
修繕費	1,008	1,912	2,471	1,305	1,358	19,196	8,514	659	1,901	3,043
信託報酬	—	400	400	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	514	856	894	461	530	3,343	3,846	474	493	920
保険料	60	89	102	44	46	592	238	32	36	99
テナント募集関係費	1,348	515	1,261	2,075	991	19,559	7,261	1,022	2,492	1,658
その他賃貸事業費用	379	935	422	304	148	193,415	682	116	66	460
減価償却費	10,899	14,866	17,287	7,512	8,409	58,927	37,192	5,548	6,020	15,989
賃貸事業費用小計 B	21,556	30,075	35,961	19,374	20,044	356,517	99,808	14,859	17,510	29,964
不動産賃貸事業損益 A-B	25,125	56,970	62,295	24,079	32,115	44,746	128,916	22,444	17,610	70,894
賃貸NOI	36,024	71,837	79,583	31,591	40,525	103,673	166,108	27,992	23,631	86,884

# 各物件の収支状況 (9/12)

(単位:千円)

物件番号	116	117	26	40	66	67	69	85	87	102
物件名称	パークアクセス 錦糸町レジデンス	パークアクセス 押上・隅田公園	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクセス 西船橋	パークアクセス 横浜井土ヶ谷	パークアクセス 千葉新町	パークアクセス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクセス 横浜反町公園
運用日数(日)	151	151	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	29,404	29,361	43,456	31,371	54,404	69,513	39,824	42,797	80,046	38,159
その他賃貸事業収入	1,289	582	3,012	1,922	1,888	3,444	2,688	6,671	2,894	1,964
賃貸事業収入小計 A	30,694	29,944	46,469	33,293	56,292	72,957	42,512	49,469	82,941	40,123
公租公課	—	—	2,726	2,378	3,535	4,669	2,741	2,455	3,881	2,171
諸経費	7,038	5,258	10,091	8,594	10,077	15,017	10,210	14,243	12,778	7,222
物件管理委託費	3,823	2,508	4,856	3,860	6,085	9,042	5,694	5,233	8,683	4,527
修繕費	801	277	3,299	3,386	1,767	2,008	1,920	5,725	1,768	1,131
信託報酬	—	—	501	—	—	—	—	—	400	—
水道光熱費	401	421	601	446	695	2,876	966	721	557	341
保険料	39	36	60	48	81	102	60	71	93	46
テナント募集関係費	1,885	669	748	625	898	519	1,154	1,108	1,191	876
その他賃貸事業費用	86	1,344	23	228	549	469	414	1,382	84	298
減価償却費	6,621	5,729	9,399	9,611	14,833	20,101	12,211	12,753	18,863	9,397
賃貸事業費用小計 B	13,660	10,987	22,217	20,584	28,445	39,789	25,162	29,452	35,524	18,790
不動産賃貸事業損益 A-B	17,033	18,957	24,252	12,709	27,846	33,167	17,349	20,017	47,416	21,332
賃貸NOI	23,655	24,686	33,651	22,320	42,679	53,269	29,560	32,770	66,280	30,730

# 各物件の収支状況 (10/12)

(単位:千円)

物件番号	109	27	35	36	37	45	49	50	56	57
物件名称	パークアクセス 横浜山下町	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	49,841	82,642	59,989	47,519	64,356	37,463	68,139	115,221	43,558	27,264
その他賃貸事業収入	4,168	4,873	2,693	492	1,325	473	1,161	5,680	1,048	677
賃貸事業収入小計 A	54,009	87,515	62,683	48,011	65,681	37,937	69,301	120,902	44,606	27,942
公租公課	3,274	5,525	3,599	3,412	4,307	2,835	5,001	7,682	3,931	2,564
諸経費	10,203	18,445	11,571	9,815	14,774	8,866	12,409	25,219	11,409	7,689
物件管理委託費	6,213	8,258	6,500	5,603	7,056	5,037	7,699	12,892	4,878	3,107
修繕費	1,657	5,476	2,161	1,701	3,655	1,773	2,218	6,770	3,474	2,267
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	667	1,208	968	563	709	941	1,046	1,401	677	660
保険料	65	121	85	71	88	56	100	166	81	55
テナント募集関係費	1,471	2,596	1,379	556	1,357	536	505	2,395	1,253	751
その他賃貸事業費用	128	784	476	1,320	1,907	521	838	1,593	1,043	847
減価償却費	11,612	19,556	17,384	13,441	17,781	9,561	14,612	25,282	12,961	10,160
賃貸事業費用小計 B	25,090	43,527	32,555	26,669	36,864	21,263	32,023	58,185	28,303	20,413
不動産賃貸事業損益 A-B	28,919	43,987	30,127	21,342	28,817	16,673	37,278	62,716	16,303	7,528
賃貸NOI	40,531	63,544	47,512	34,783	46,599	26,234	51,891	87,999	29,265	17,688

# 各物件の収支状況 (11/12)

(単位:千円)

物件番号	58	65	71	73	107	76	77	78	79	80
物件名称	パークアクセス 札幌植物園前	パークアクセス 新さっぽろ	パークアクセス 江坂広芝町	パークアクセス うっほ公園	パークキューブ 北浜	ドームー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドームー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	79,756	38,800	88,991	96,539	72,218	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500
その他賃貸事業収入	3,215	1,320	13,732	13,175	979	—	—	—	—	—
賃貸事業収入小計 A	82,972	40,120	102,723	109,714	73,197	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500
公租公課	8,253	3,953	5,166	4,938	4,435	3,208	2,117	2,070	1,214	2,601
諸経費	17,868	8,774	25,300	23,049	12,530	166	68	58	160	62
物件管理委託費	8,359	4,458	10,873	10,917	6,424	—	—	—	—	—
修繕費	4,914	2,266	5,623	6,879	2,829	89	—	—	125	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	2,115	1,193	1,316	1,133	1,242	—	—	—	—	—
保険料	143	73	119	133	104	77	68	58	35	62
テナント募集関係費	1,742	725	6,628	3,524	1,690	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	592	57	738	460	239	—	—	—	—	—
減価償却費	22,759	13,100	22,903	24,923	18,723	13,682	12,823	8,364	5,770	11,549
賃貸事業費用小計 B	48,880	25,828	53,370	52,911	35,689	17,057	15,009	10,492	7,145	14,212
不動産賃貸事業損益 A-B	34,091	14,292	49,352	56,802	37,507	23,346	24,482	26,509	9,330	41,287
賃貸NOI	56,850	27,392	72,256	81,726	56,230	37,028	37,305	34,873	15,101	52,836

# 各物件の収支状況 (12/12)

(単位:千円)

物件番号	81	82	83	89	90	118	合計
物件名称	ドーミー中板橋	フィロソフィア西台	ドーミー武蔵小杉	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	メディカルホームグ ランダ三軒茶屋(底 地)	
運用日数(日)	184	184	184	184	184	154	
賃貸事業収入	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	14,090	9,959,203
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	475,877
賃貸事業収入小計 A	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	14,090	10,435,080
公租公課	2,712	2,986	2,720	1,809	5,266	—	574,348
諸経費	380	62	197	1,996	3,102	—	2,296,201
物件管理委託費	—	—	—	28	70	—	1,125,679
修繕費	330	—	140	1,931	998	—	462,202
信託報酬	—	—	—	—	—	—	11,314
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	139,604
保険料	50	62	57	35	88	—	13,548
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	213,846
その他賃貸事業費用	—	—	—	1	1,944	—	330,005
減価償却費	8,957	11,526	9,996	6,593	14,259	—	2,083,479
賃貸事業費用小計 B	12,050	14,574	12,914	10,399	22,629	—	4,954,029
不動産賃貸事業損益 A-B	26,193	30,425	30,369	12,446	30,993	14,090	5,481,050
賃貸NOI	35,151	41,951	40,366	19,039	45,253	14,090	7,564,529

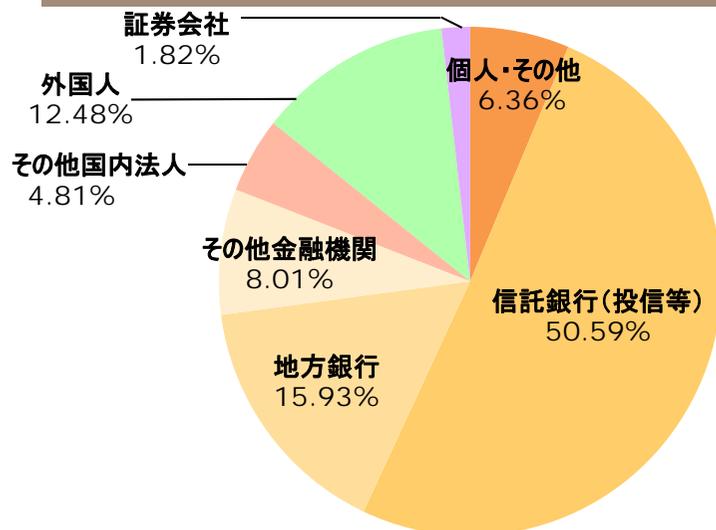


**Appendix (4) : 投資法人、資産運用会社の概要**

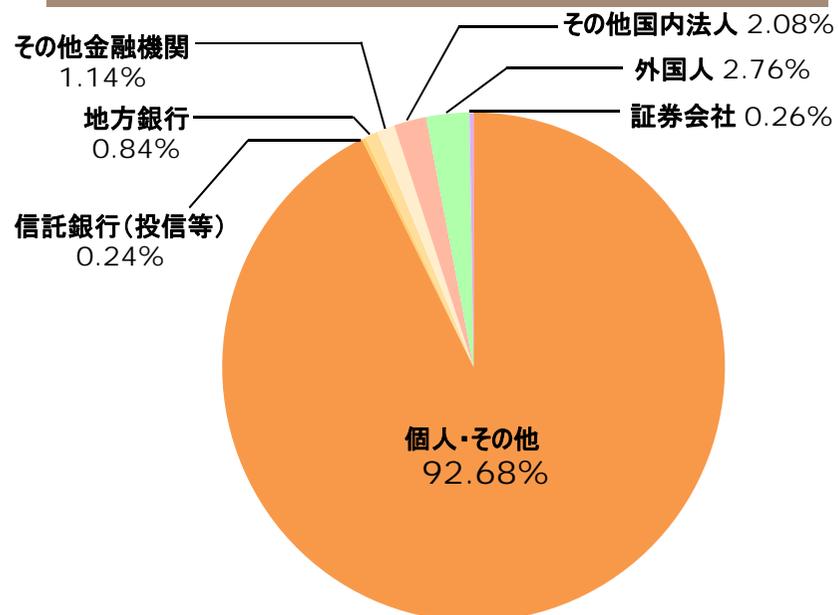


# 投資主の状況

所有者別投資口数：合計484,522口



所有者別投資主数：合計7,026人



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	信託銀行(投信等)	地方銀行	その他金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	30,821	245,100	77,209	38,809	23,317	60,459	8,807	484,522
所有者別投資主数(人)	6,512	17	59	80	146	194	18	7,026

保有投資口比率上位10社※1

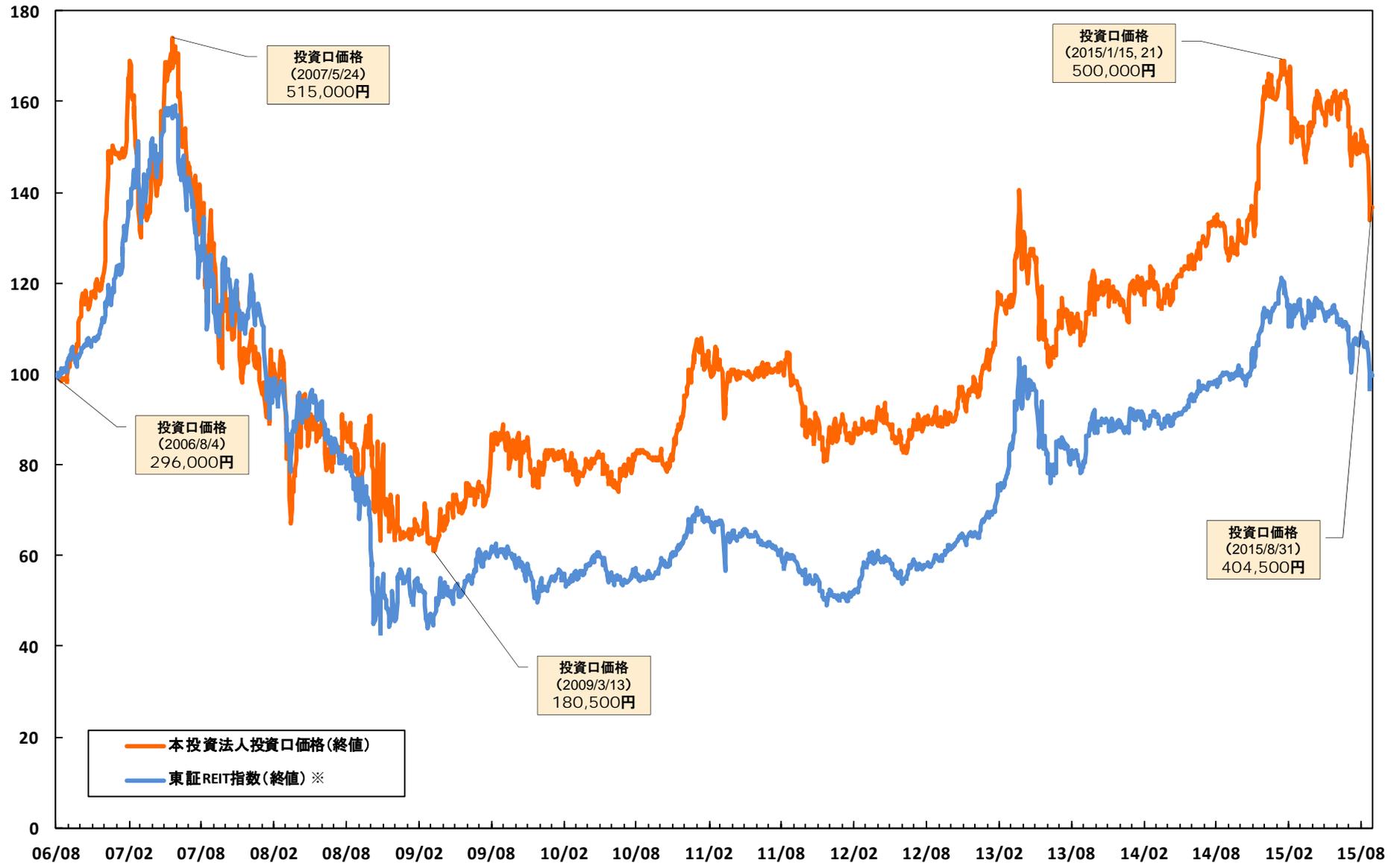
氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	119,144	24.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	41,126	8.48
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	35,797	7.38
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,021	3.92
三井不動産株式会社	15,600	3.21
株式会社中国銀行	9,082	1.87
三井住友信託銀行株式会社	7,200	1.48
みずほ信託銀行株式会社	7,131	1.47
メットライフ生命保険株式会社	6,880	1.41
ジェーピー モルガン チェース バンク 380055	6,824	1.40
合計	267,805	55.27

※1 2015年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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

# 投資口価格推移

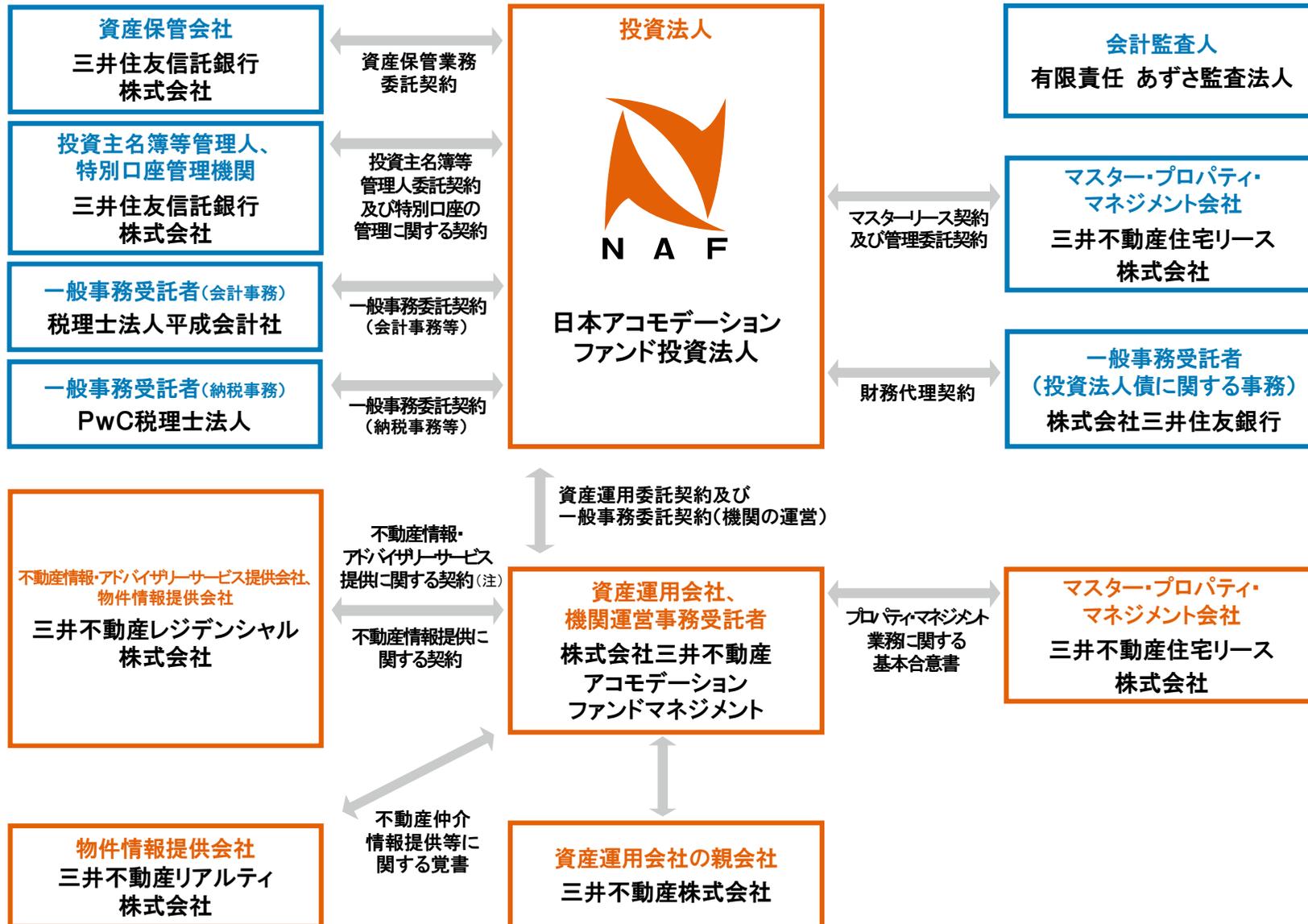
本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



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

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

# 投資法人の仕組み

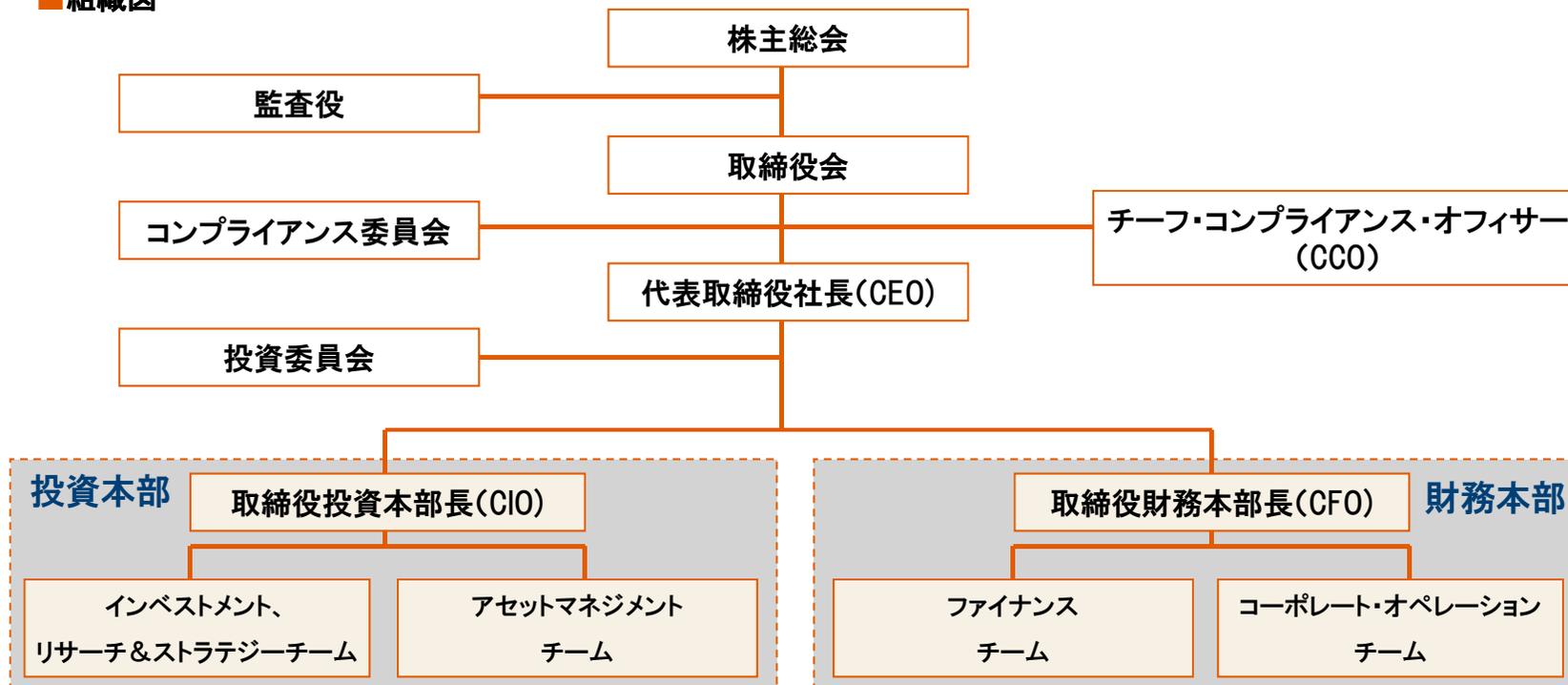


(注) 三井不動産株式会社の賃貸住宅事業は、会社分割により2015年10月1日付で三井不動産レジデンシャル株式会社に承継されました。  
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと三井不動産株式会社との間で締結済の「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約」については、同契約に基づく三井不動産株式会社の権利義務が2015年10月1日付で三井不動産レジデンシャル株式会社に承継されています。

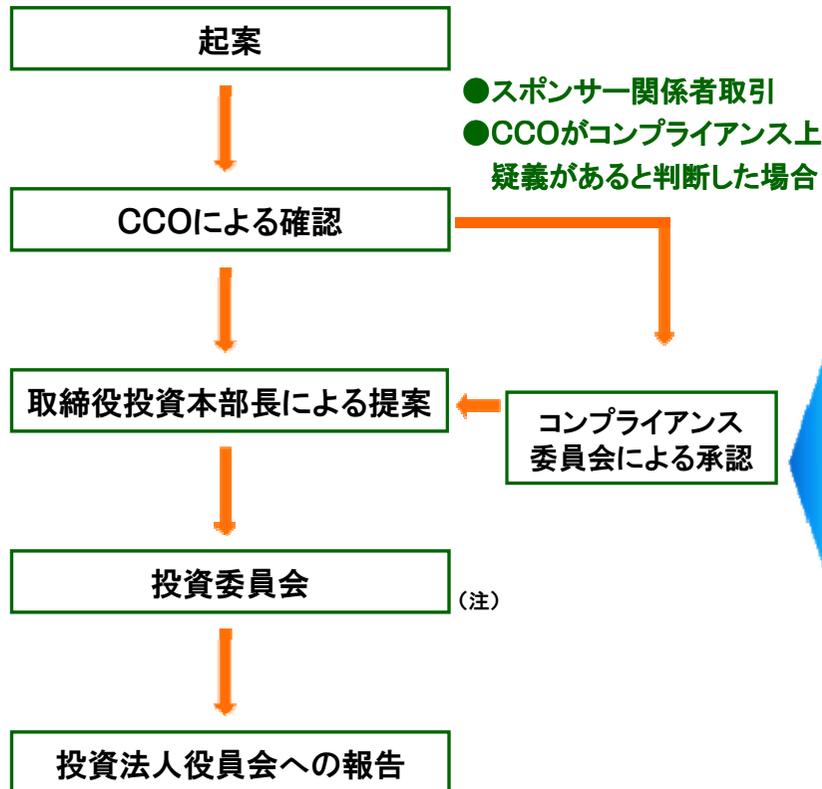
## 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

- 所在地 東京都中央区日本橋一丁目4番1号
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 伊倉 健之
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

### ■組織図



## 投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



## コンプライアンスに関するチェック体制

### チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

- スポンサー関係者取引である場合（\*）
- CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合（\*）

（\*）スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

### コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、  
外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

### 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

**スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要**

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

- 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。
- 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。

日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ  
<http://www.naf-r.jp/>