



B本アコモデーションファンド投資法人 第16期 決算説明会

平成 26年2月期 平成 25年9月1日~平成 26年2月28日

平成26年4月18日





日本アコモデーションファンド投資法人の概要



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

特徵

- 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	2,717 億円			
物件数	108 物件			
総戸数	10,685 ₱			
総賃貸可能面積	437,645 m			
東京23区比率	86.5 %			
シングル・コンパクト比率	83.0 %			

シングル・コンパクト	タイプ中心
高稼働率の維持	97.0 %

^{※「}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。

財務の状況				
有利子負債総額	1,420 億円			
LTV	51.2 %			
長期比率	97.2 %			
加重平均レート	1.02 %			
長期有利子負債平均残存年数	4.2 _年			
	AA- R&I			
格付け	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16期末•平成26年2月28日時点)

第16期決算サマリー



外部成長

3 物件 / **43** 億円 スポンサーからパークアクシスを取得

P.5

✔ 第17期取得

✔ 第16期取得

4 物件 / 160 億円(*) 着実な物件取得により外部成長

P.6

✔ 増資後

平成25年3月の公募増資後、取得余力を機動的に活用し、10物件・279億円を取得(*)

(*) 取得金額には、大川端駐車場の取得価格を含めて表示していますが、物件数にはカウントしていません。

分配金

1口当たり 14,888 円 (平成25年10月予想比(*) +488円) ✔ 第16期確定分配金

P.7 P.8

✔ 第17期予想分配金

7,300 ⊨ 1口当たり

✔ 投資口分割

平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施

(参考)投資口分割の効力発生は第17期以降となりますが、2分割勘案後の第16期確定分配金は7,444円となります。

(*) 平成25年10月17日付決算短信における第16期の1口当たり予想分配金は14.400円でした。

内部成長

97.0 % 平成26年2月末稼働率 ✔ 稼働率

P.10

✔ 賃料動向

ポートフォリオの賃料動向は改善が継続、入替時の賃料変動率は9期連続改善

P.12

✔ PMフィー体系変更

三井不動産グループ全体で投資主価値の最大化を目指す仕組みをより一層強化

P.14

財務戦略

✔ 金利コストの低減

期末時点加重平均レート

1.09 % -> **1.02** %

P.15 P.16

✔ 平均残存年数の伸長 長期有利子負債の平均残存年数 4-1 年 → 4-2 年

目 次



第16期 決算概況	4
トピックス(第16期)~外部成長	E
トピックス(第10期)~外部成長 トピックス(第17期)~外部成長	5 6
第16期 決算ハイライト	
第10期	/ 8
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	
が一ドラオラカの有美な拡入(外間及長) 稼働率の推移	9 10
「賃貸住宅」の賃料動向①~②	
内部成長に向けた取り組み①~②	13
財務の状況①~②	15 15
投資主の状況	10 17
鑑定評価サマリー	
安定した分配実績	0 19
運用状況等の推移	20
投資口価格推移	21
決算概要① 第16期 損益計算書	22
決算概要② 第16期 貸借対照表	
決算概要③ 第17期 業績予想の詳細	24
特徴と戦略、取得方針	25
特徴と戦略①~③	26
取得方針	29

Appendices: (1)ポートフォリオの状況	30
ポートフォリオマップ	31
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①~②	32
「賃貸住宅」の入居者分析	34
ポートフォリオ概要	35
「賃貸住宅」のカテゴリー別戸数内訳	37
物件別稼働率推移	39
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	41
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	42
Appendices: (2)事業環境	43
「任代公司・○古世四位①(西西)	44
「賃貸住宅」の事業環境①(需要)	44
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料)	45
「賃貸住宅」の事業環境③(供給) 地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①~②	46
地方都中にあける「貝貝住毛」の需要と供給(リ〜(と) 「その他アコモデーション資産」の事業環境	47
「ての他アコモナーショノ貝性」の争未块児	49
Appendices: (3)財務データの詳細	50
有利子負債の概要	51
各物件の鑑定評価	53
各物件の収支状況①~⑪	55
Appendices: (4)投資法人、資産運用会社の概要	66
Appendices: (4) 投員宏入、員座運用云社の概安	00
投資法人の仕組み	67
コンプライアンスへの取り組み	68
資産運用会社の概要	69
注音事項	70



トピックス(第16期)~外部成長



スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長

	パークアクシス 新御徒町East	パークアクシス 日本橋本町	パークアクシス 横浜山下町	
所在地	東京都台東区	東京都中央区	神奈川県横浜市	
取得価格	1,299百万円	1,469百万円	1,539百万円	
賃貸可能面積	1,847.01 m²	1,808.12 m²	2,325.92 m²	
賃貸可能戸数	49戸	49戸	住宅70戸、店舗等1戸	
竣工日	平成24年9月21日	平成25年2月8日	平成24年10月5日	
取得日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	加重平均
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	NOI利回り
NOI利回り [※]	5.2%	5.0%	5.4%	5.2%

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)/(取得価格









トピックス(第17期)~外部成長



着実な物件取得による外部成長

■第17期取得物件

物件名称	所在地	取得価格	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
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	19,693.35	住宅357、店舗等1	平成21年11月6日	平成26年3月7日	6.9	伊藤忠都市開発株式会社
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	8,650	8,389.91	165	平成19年1月10日	平成26年3月7日	4.8	取得先の意向により非開示
パークアクシス芝浦	東京都港区	1,045	1,273.60	42	平成24年10月31日	平成26年4月1日	5.1	
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	1,456.35	45	平成25年5月22日	平成26年4月1日	5.2	三井不動産株式会社
大川端駐車場	東京都中央区	1,120	_	_	平成1年3月30日	平成26年3月7日	12.4	
合計		16,020	30,813.21	住宅609、店舗等1			5.9	

^{※(}取得時鑑定評価書記載の運営純収益)/(取得価格)



パークキューブ西ヶ原ステージ



パークキューブ愛宕山タワー



パークアクシス芝浦



パークアクシス浅草・蔵前



大川端駐車場 (大川端リバーシティ21全景)

■バランスのとれた取得

平成23年公募増資以降、スポンサーグループから396億円、それ以外の第三者(*) から620億円、合計で1,017億円を取得しています。

(*) 取得先一例…共立メンテナンス、伊藤忠都市開発、住友林業、伊藤忠商事、東京建物他

LTV

取得余力※

約54%

約60億円

(平成26年4月17日時点概算)

※ LTV55%までの借入余力

第16期 決算ハイライト



		第15期 (平成25年8月)	第16期 (平成26年2月)	第15期比増減
運用日数	184 日 181 日		▲3 日	
営業収益		9,002 百万円	9,241 百万円	+239 百万円
営業利益		3,964 百万円	4,181 百万円	+216 百万円
当期純利益		3,164 百万円	3,434 百万円	+270 百万円
分配金総額		3,164 百万円	3,434 百万円	+270 百万円
1口当たり分配会	₩ Ж	13,717 円	14,888 円	+1,171 円
	(参考)分割勘案後	6,858 円	7,444 円	+586 円
期末発行済投資	資口数 [※]	230,711 🗆	230,711 🗆	_
	(参考)分割勘案後	461,422 □	461,422 □	_
総資産額		273,872 百万円	277,125 百万円	+3,253 百万円
純資産額		128,921 百万円	129,191 百万円	+270 百万円
	取得総額※1	267,406 百万円	271,713 百万円	+4,307 百万円
運用資産	物件数	105 物件	108 物件	+3 物件
	総戸数 (店舗等含む)	10,516 戸	10,685 戸	+169 戸
期末稼働率		95.6 %	97.0 %	+1.4 ポイント
期末LTV ^{※2}		50.8 %	51.2 %	+0.5 ポイント

主な増減要因

■営業収益 賃貸事業収入

16期取得物件 +120百万円 15期取得物件通期稼働 +180百万円 既存物件

▲56百万円

■営業費用 賃貸事業費用

賃貸諸費用 **▲62**百万円 減価償却費 +61百万円

■営業外損益 営業外費用

新投資口発行費減 **▲45**百万円

※ 平成26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期以前については参考として分割勘案後の値を記載しています。 ※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】	平成25年10月予想① 実績② 差異②一①					
営業収益	9,162 百万円	9,241 百万円	+79 百万円			
当期純利益	3,322 百万円	3,434 百万円	+112 百万円			
1口当たり分配金	14,400 円	14,888 円	+488 円			

■営業収益 賃貸事業収入 +79百万円 ■営業費用 +15百万円 ■営業外損益 +48百万円

第17期 業績予想 (第16期については投資口2分割勘案後の数値を記載)



	第16期 (平成26年2月)	第17期予想 (平成26年8月)	第16期比増減
運用日数	181 日	184 日	+3 ⊟
営業収益	9,241 百万円	10,092 百万円	+850 百万円
営業利益	4,181 百万円	4,219 百万円	+38 百万円
当期純利益	3,434 百万円	3,368 百万円	▲65 百万円
分配金総額	3,434 百万円	3,368 百万円	▲66 百万円
1口当たり分配金	7,444 円 [※]	7,300 円	▲144 円
期末発行済投資口数	461,422 □ [*]	461,422 □	ı
総資産額	277,125 百万円	1	ı
純資産額	129,191 百万円	-	_

[※] 平成26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。 投資口2分割前の1口当たり分配金実績は14,888円、期末発行済投資口数は230,711口です。

	取得総額※1	271,713 百万円	287,733 百万円	+16,020 百万円
運用資産	物件数	108 物件	112 物件	+4 物件
	総戸数 (店舗等含む)	10,685 戸	11,295 戸	+610 戸
月末稼働率の期口	中平均	96.3 %	95.7 %	▲0.6 ポイント
期末LTV ^{※2}		51.2 %	_	_

^{※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

主な増減要因

■営業収益

賃貸事業収入

17期取得物件 +834百万円 16期取得物件通期稼働 +20百万円 **▲3**百万円 既存物件

■営業費用 賃貸事業費用

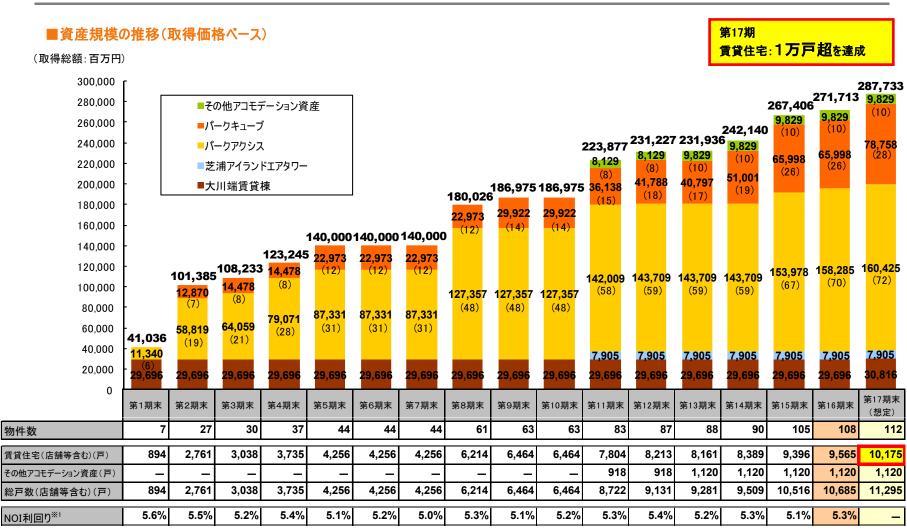
賃貸諸費用 +476百万円 公租公課 +88百万円 減価償却費 +110百万円

■営業外損益 ▲104百万円

ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



着実な物件取得を継続



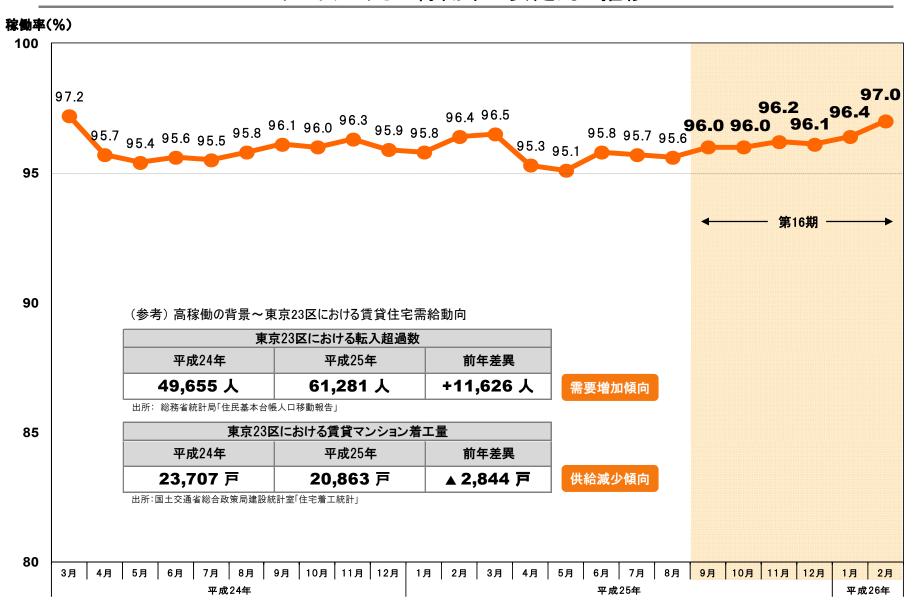
[※] グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

^{※1} 期末保有物件の(実績NOI)/(取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

稼働率の推移



ポートフォリオの稼働率は安定的に推移

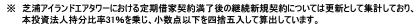


「賃貸住宅」の賃料動向①



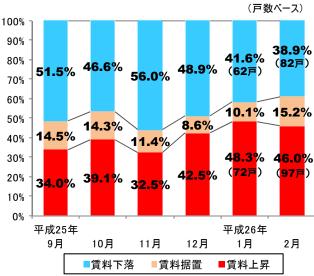
入替え時賃料の変動率は9期連続で改善

	Mr o. #0	Mr HD	fr . = #0	77 1 0 HD
入替え	第13期	第14期	第15期	第16期
対象戸数	1,094 戸	889 戸	1,187 戸	1,061 戸
月額賃料増減合計	▲ 4,470 千円	▲ 2,397 千円	▲ 2,205 千円	▲ 1,391 千円
賃料上昇	2,170 千円	2,351 千円	3,087 千円	2,583 千円
貝科工升	(402 戸)	(364 戸)	(501 戸)	(429 戸)
賃料下落	▲ 6,641 千円	▲ 4,749 千円	▲ 5,293 千円	▲ 3,974 千円
貝科下洛	(573 戸)	(434 戸)	(571 戸)	(499 戸)
入替え前テナント月額賃料総額	157,918 千円	134,824 千円	175,118 千円	156,508 千円
変動率	A 2.8 %	▲ 1.8 %	▲ 1.3 %	▲ 0.9 %
更新	第13期	第14期	第15期	第16期
対象戸数	1,575 戸	1,043 戸	1,644 戸	1,184 戸
月額賃料増減合計	▲ 858 千円	▲ 971 千円	▲ 1,188 千円	▲ 639 千円
	上昇1戸 下落73戸	上昇0戸 下落61戸	上昇1戸 下落120戸	上昇2戸 下落53戸
更新前テナント月額賃料総額	215,287 千円	151,516 千円	231,938 千円	178,739 千円
変動率	▲ 0.4 %	▲ 0.6 %	▲ 0.5 %	▲ 0.4 %
更新を含めた全体	第13期	第14期	第15期	第16期
対象戸数	2,669 戸	1,932 戸	2,831 戸	2,245 戸
月額賃料増減合計	▲ 5,329 千円	▲ 3,369 千円	▲ 3,394 千円	▲ 2,031 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	373,206 千円	286,341 千円	407,057 千円	335,247 千円
変動率	A 1.4 %	▲ 1.2 %	▲ 0.8 %	▲ 0.6 %



[※] 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。

■第16期入替え時賃料変動戸数比率(月別)



■第16期入替え時賃料変動率(月別)

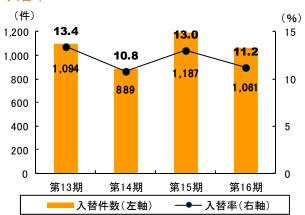


「賃貸住宅」の賃料動向②

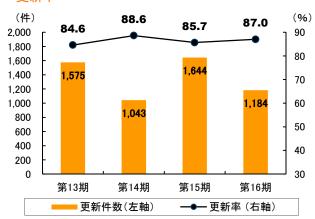


更新率は高い水準で推移

■入替率※1



■更新率※2



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

※2 更新率=(期中の更新件数)/(期中の更新対象件数)

ポートフォリオ全体の賃料動向は改善が継続

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



		第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
		平成21年 8月期	平成22年 2月期	平成22年 8月期	平成23年 2月期	平成23年 8月期	平成24年 2月期	平成24年 8月期	平成25年 2月期	平成25年 8月期	平成26年 2月期
		-1.5%						-0.4%	-0.3%	-0.2%	-0.1%
	都心3区	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-0.6%	-0.7%	-0.4%	-0.1%	-0.2%
	その他23区	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.2%	-0.2%
	その他東京圏	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.0%	-0.8%	-0.4%	-0.1%
	地方主要都市	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.3%	-0.4%	0.2%	-0.3%

	¥11,518	¥12,531	¥12,172	¥10,808	¥7,797
第1	6期末賃料単価	都心3区	その他23区	その他東京圏	地方主要都市

- ※ 賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)
- ※ 前期末保有ポートフォリオ全体の賃料月額坪単価が、当該決算期中(当該決算期の前期末から当該決算期末までの6ヶ月間) にどれだけ変化したかを表示しています。
- ※ 上記は店舗等を含む「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

内部成長に向けた取り組み①



内部成長への継続的な取り組み

PMフィー体系の変更

- ▶ 賃貸事業収入と賃貸事業利益に連動したフィー体系に変更することで、 投資主価値の最大化という目的をこれまで以上に強く共有
- ▶ 更なる運営力の向上により、収入アップやコスト削減への期待

詳細につきましては次頁をご参照ください

建物管理委託の見直し

- ▶ 管理項目の継続的見直し
- ▶ スケールメリットを活かして専門業者へ一括発注
- ▶ 管理の品質を維持・向上させながらコスト削減も推進

省エネへの取り組み

- ▶ 共用部電力契約内容の見直しや電子ブレーカーの導入
- ▶ LED等の省エネ設備の導入により、消費電力量とCO2を削減
- ▶ 環境面への配慮を進めながらコストダウン効果も享受

継続的な取り組みを通じてNOIの向上を目指す

ポートフォリオの競争力維持・向上のための施策

リノベーション工事(大川端賃貸棟)

- ▶ 築20年を超えた大川端賃貸棟における競争力維持・向上のための施策
- ► 共用部リノベーション 物件の資産価値を長期的に維持するため、点検やリニューアルを定期的 に実施
- ▶ 専有部リノベーション 物件の競争力を維持・向上するため、テナントニーズの変化に対応した リノベーションを実施





<専有部リノベーション工事一例> 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー

専有部リノベーション実施の効果

リノベーション実施後は申込件数が増加し、早期成約につながる効果

同タイプのリノベーション未実施住戸と比較して、概ね1割程度の 賃料増額効果

内部成長に向けた取り組み②



投資法人利益と連動したPMフィー体系への移行

■PMフィー計算体系の変更イメージ ※ PMフィーとは、マスターPM会社である三井不動産住宅リースに対して支払うプロパティ・マネジメント業務委託費を指し、建物管理委託費は含みません。



三井不動産グループのバリューチェーン強化

- ・投資主価値の最大化という目的をマスターPM会社である三井不動産住宅リースと これまで以上に強く共有
- ・更なる運営力の向上及び三井不動産グループのバリューチェーンの強化・活用に期待
- (*1) 第14期(平成25年2月期)期末時点保有の79物件(芝浦アイランドエアタワーを除く)を対象とし、平成25年11月1日より変更しました。
- (*2) 賃貸事業利益からPMフィー、減価償却費及び公租公課等を除いたものを指します。



有利子負債の状況

	第15期末 (平成25年8月)
短期借入金	3,500 百万円
長期借入金(変動金利)	14,000 百万円
長期借入金(固定金利)	104,500 百万円
投資法人債	17,000 百万円
合計	139,000 百万円
·	-

前期比増減	第16期末 (平成26年2月)			
+500 百万	4,000 百万円			
_	14,000 百万円			
+2,500 百万	107,000 百万円			
_	17,000 百万円			
+3,000 百万	142,000 百万円			

	期借入金 2.8%				
投資法人債 12.0%	長期借入金 (変動金利) 9.9%				
長期比率	97.29/				
固定比率					
長期借入金 (固定金利)					
75	.3%				

LTV
長期比率
固定比率
期末時点加重平均レート
長期有利子負債平均残存年数
借入先金融機関数

50.8	%
97.5	%
87.4	%
1.09	%
4.1	年
17	社

4

+0.5 ポイント
▲ 0.3 ポイント
▲ 0.1 ポイント
▲ 0.07 ポイント
+0.1 年

※ 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、平成26年2月28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

株式会社三井住友銀行

70 億円 契約締結日: 平成25年8月30日 借入極度額: **70 億円** 契約期限: 平成28年8月30日

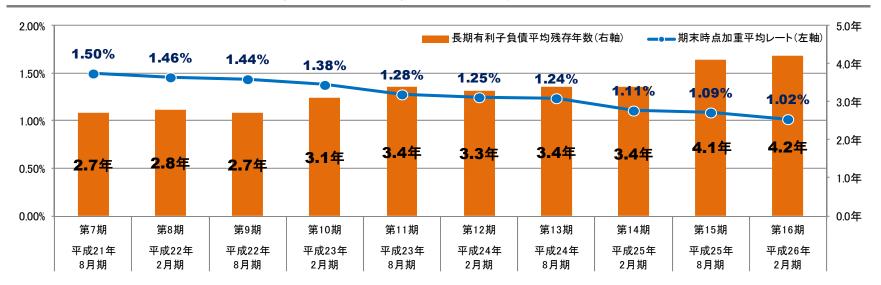
株式会社みずほ銀行

住宅系J-REIT最上級の格付け

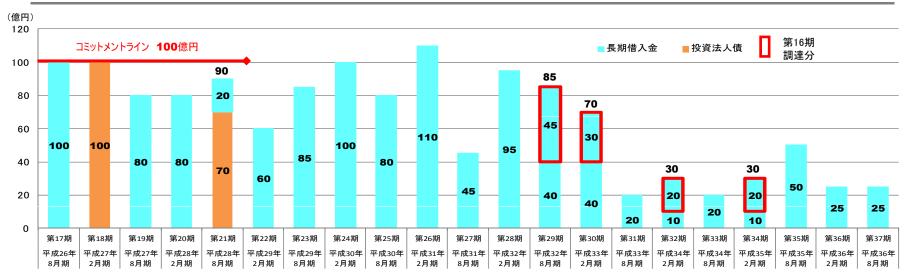
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター	AA 一 (発行体格付け)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	本十 (長期会社格付け)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A3 (発行体格付け)



金融費用の低減と長期化の進展を同時に達成



長期有利子負債の返済期限分散の状況



投資主の状況



所有者別投資口数:合計230,711口

証券会社: **0.53%**(1,221口) | 個人・その他: 外国人: **7.17%**(16,534口)

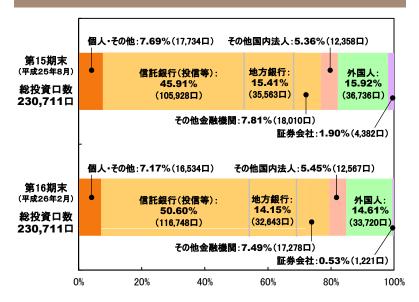
その他国内法人: 5.45%(12,567口)

その他金融<mark>機関: 7.49</mark>%(17,278口)

信託銀行(投信等): **50.60%**(116,748口)

地方銀行: 14.15%(32,643口)

所有者別投資口数推移



投資口数,投資主数内訳

	個人・ その他	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)	16,534	116,748	32,643	17,278	12,567	33,720	1,221	230,711
所有者別 投資主数(人)	6,096	14	56	62	139	165	16	6,548

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)	62,595	27.13
野村信託銀行株式会社(投信口)	16,137	6.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,907	5.59
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,489	4.54
三井不動産株式会社	7,800	3.38
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	4,791	2.07
株式会社中国銀行	4,470	1.93
ジェーピー モルガン チェース バンク 380055	3,861	1.67
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.56
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイピーワイ	3,497	1.51
合 計	130,147	56.41

- ※1 平成26年2月28日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。
- ※2 比率とは、発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位未満を切捨てにより表示。



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

第15期末 (平成25年8月)

第16期末 (平成26年2月)

前期比增減

物件数	
鑑定評価額	A
貸借対照表計上額	В
含み損益	A-B
含み損益率	(A-B)/B

105	物件
264,262	百万円
263,889	百万円
372	百万円
0.1	%

108	物件
274,691	百万円
266,672	百万円
8,018	百万円
3.0	%

+3 物件	
+10,429 百万円	
+2,782 百万円	
+7,646 百万円	
+2.9 ポイント	

うち 第15期末 保有物件	物件数	
	鑑定評価額	A
	貸借対照表計上額	В
	含み損益	А-В
	含み損益率	(A-B)/B

105	物件
264,262	百万円
263,889	百万円
372	百万円
0.1	%

105	物件
270,241	百万円
262,272	百万円
7,968	百万円
3.0	%

_
+5,979 百万円
▲1,617 百万円
+7,596 百万円
+2.9 ポイント

※ 第15期末保有物件の鑑定評価額は十約60億円

鑑定評価額前期比増減							
上昇	103 物件	98.1%					
維持	2 物件	1.9%					
下落	-	-					
計	105 物件	100.0%					

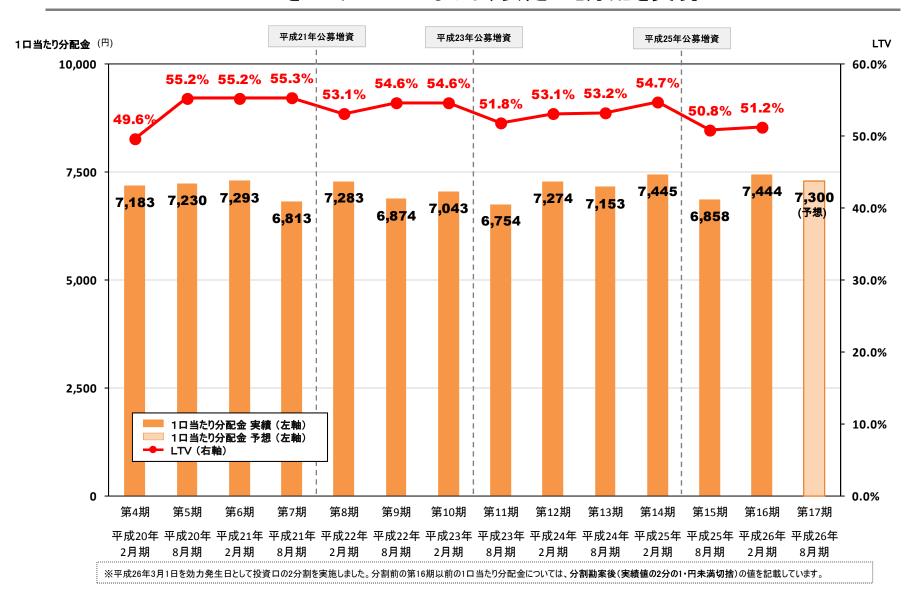
直接還元利回り(加重平均)							
	第15期	第16期	前期比増減				
東京23区	4.9%	4.8%	▲0.1ポイント				
その他東京圏	5.6%	5.5%	▲0.1ポイント				
地方主要都市	5.8%	5.7%	▲0.1ポイント				
合計	5.1%	4.9%	▲0.1ポイント				

データの詳細は P.53~54を ご参照ください

安定した分配実績



LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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
		平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月	平成22年2月	平成22年8月	平成23年2月	平成23年8月	平成24年2月	平成24年8月	平成25年2月	平成25年8月	平成26年2月
運用日数	日	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181
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
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
不動産等売却益	百万円					556		_			85			_
匿名組合分配金	百万円	_	-	_	_	_	_	_	_	_	I	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
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
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
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
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
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
資本的支出	百万円	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278	252	247
其平则又山	日ハロ	336	742	12	130	34	140	70	120	114	114	210	202	241
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
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
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
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
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
20 4 - 14 10 1/2 - 40 4/1 ×		113,480	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711	194,711	194,711	194,711	230,711	230,711
発行済投資口総数※														
(参考)分割勘案後		226,960 551,717	226,960 551,813	226,960 551,939	226,960 550,978	312,356 533,863	312,356 533,045	312,356 533,383	389,422 543,705	389,422 544,746	389,422 544,863	389,422 545,447	461,422 558,800	461,422 559,971
1口当たり純資産額※	円		······································											,
(参考)分割勘案後	円	275,858 537.351	275,906	275,969	275,489 537.351	266,931 519.296	266,522 519.296	266,691 519.296	271,852 530.197	272,373 530,197	272,431	272,723	279,400	279,985
1口当たり出資額※	円		537,351	537,351							530,197	530,197	544,780	544,780
(参考)分割勘案後	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
1口当たり分配金額*	円	14,366	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508	14,548	14,306	14,890	13,717	14,888
(参考)分割勘案後	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
Ha 10 M 1= 14 W	m	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000	598,000	578,000	529,000	524,000	680,000	643,000	351,000
期末投資口価格※	円													
(参考)分割勘案後	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	_
投資物件数	件	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90	105	108
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
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
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
(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
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
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
店舗	戸	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33	35	36
その他アコモデーション資産	戸	_	_	_	_	_	_	_	918	918	1,120	1,120	1,120	1,120
総賃貸可能面積	m ^a	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33	374,528.89	377,342.44	392,366.06	431,664.02	437,645.07
期末稼働率	%	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5	96.2	95.8	96.4	95.6	97.0

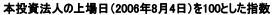
[※] 平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前については参考として**分割勘案後**の値を記載しています。

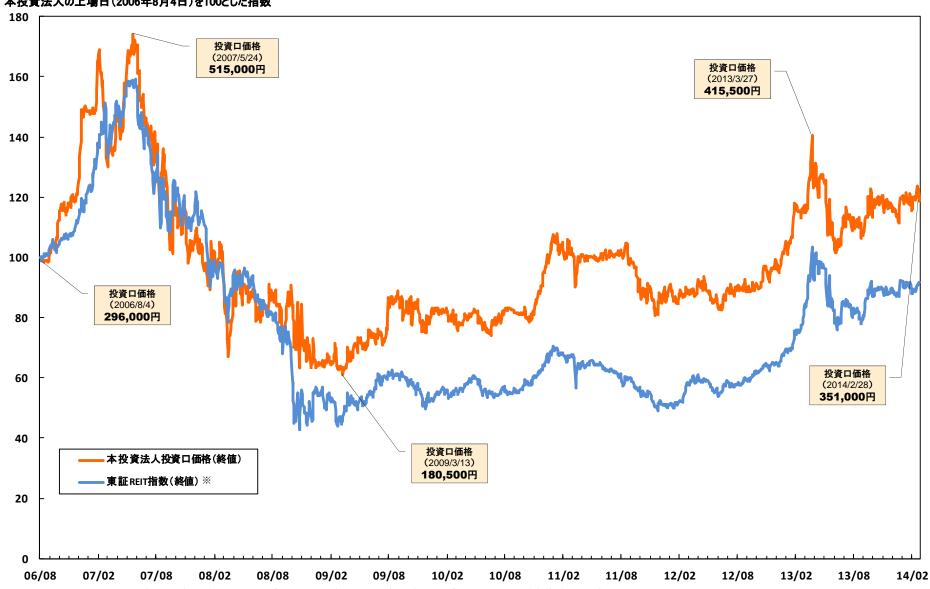
^{※1} 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

^{※2} 期末LTV(総資産有利子負債比率)=総有利子負債・総資産×100

投資口価格推移







出所:Bloomberg(本投資法人投資口価格については、平成26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。

決算概要① 第16期 損益計算書



					朝 ≅8月	第16 平成26年		前期比均	曽減
賃貸事業収入		8,997	百万円	9,241	百万円	+244	百万円		
賃貸諸費用	l	1,792	百万円	1,730	百万円	▲62	百万円		
公租公課		421	百万円	421	百万円	▲0	百万円		
減価償却費	,	1,915	百万円	1,976	百万円	+61	百万円		
賃貸事業費用		4,129	百万円	4,128	百万円	▲1	百万円		
賃貸事業利益		4,867	百万円	5,113	百万円	+245	百万円		
不動産等売却益/匿名	組合分配金	4	百万円	_		▲ 4	百万円		
資産運用報酬		640	百万円	667	百万円	+26	百万円		
その他費用		267	百万円	264	百万円	▲2	百万円		
営業利益		3,964	百万円	4,181	百万円	+216	百万円		
営業外損益		▲799	百万円	▲745	百万円	+53	百万円		
経常利益		3,165	百万円	3,435	百万円	+270	百万円		
法人税等		0	百万円	0	百万円	+0	百万円		
当期純利益		3,164	百万円	3,434	百万円	+270	百万円		
分配金総額		3,164	百万円	3,434	百万円	+270	 百万円		
- 1口当たり分配金 [※]		13,717		14,888		+1,171			
	(参考)分割勘案後	6,858		7,444		+586			
期末発行済投資口数 [※]		230,711	П	230,711		_			
	(参考)分割勘案後	461,422		461,422	П	_			
NOI		6,783	百万円	7,090	百万円	+307	百万円		
FFO		5,079	百万円	5,411	百万円	+331	百万円		
運用日数		184		181		∆ 3	日		

[※] 平成26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期以前については参考として分割勘案後の値を記載しています。

決算概要② 第16期 貸借対照表



		第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月	前期比増減
次立				±2.252 ∓⊤⊞
資産		273,872 百万円	277,125 百万円	+3,253 百万円
	現預金	8,178 百万円	8,579 百万円	+401 百万円
	有形固定資産	263,899 百万円	266,681 百万円	+2,782 百万円
	その他	1,795 百万円	1,864 百万円	+69 百万円
負債		144,951 百万円	147,934 百万円	+2,983 百万円
	有利子負債	139,000 百万円	142,000 百万円	+3,000 百万円
	預り敷金	3,194 百万円	3,264 百万円	+69 百万円
	その他	2,756 百万円	2,670 百万円	▲86 百万円
純資産		128,921 百万円	129,191 百万円	+270 百万円
	出資総額	125,686 百万円	125,686 百万円	_
	任意積立金	70 百万円	70 百万円	_
	未処分利益	3,164 百万円	3,434 百万円	+270 百万円
物件数		105 物件	108 物件	+3 物件
取得総額		267,406 百万円	271,713 百万円	+4,307 百万円
総賃貸可能	能面積	431,664.02 m ²	437,645.07 m ²	+5,981.05 m ²
期末稼働	率	95.6 %	97.0 %	+1.4 ポイント
自己資本」	比率	47.1 %	46.6 %	▲0.5 ポイント
LTV ^{※1}		50.8 %	51.2 %	+0.5 ポイント
有利子負債	責比率 ^{※2}	52.5 %	53.0 %	+0.5 ポイント
1口当たり	純資産額 [※]	558,800 円	559,971 円	+1,171 円
	(参考)分割勘案後	279,400 ⊢	279,985 ⊣	+585 円
1口当たり	出資額※	544,780 円	544,780 円	_
	(参考)分割勘案後	272,390 ⊢	272,390 円	_
期末発行法	済投資口数 [※]	230,711 🗆	230,711 🗆	<u> </u>
	(参考)分割勘案後	461,422 □	461,422 □	_

[※] 平成26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期以前については参考として分割勘案後の値を記載しています。

^{※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17期 業績予想の詳細



	第17期予想 (平成26年8月)		
賃貸事業収入	10,092 百万円		
賃貸諸費用	2,207 百万円		
公租公課	509 百万円		
減価償却費	2,086 百万円		
賃貸事業費用	4,803 百万円		
賃貸事業利益	5,289 百万円		
資産運用報酬	707 百万円		
その他費用	361 百万円		
営業利益	4,219 百万円		
営業外損益	▲ 849 百万円		
経常利益	3,369 百万円		
法人税等	1 百万円		
当期純利益	3,368 百万円		
1口当たり分配金	7,300 円		
(期末発行済投資口数)	(461,422 □)		

前提条件

(平成26年8月末日まで運用資産の取得・売却は行わない前提)

- 運用資産 平成26年4月17日現在保有の**112**物件
- 有利子負債 平成26年4月17日現在の有利子負債**1,595**億円 (平成26年8月末日まで残高の変動がない前提)
- 月末稼働率の期中平均 **95.7**%
- 発行済投資口数 461,422口

平成26年3月1日を効力発生日として投資口の**2**分割を実施 (平成26年8月末日まで新投資口の発行がない前提)



特徴と戦略①



1. アコモデーション資産への投資

- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間"アコモデーション資産" への投資
- 入居者の多様なニーズに対応した"アコモデーション"を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指す

2. 三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制 (バリューチェーン)を、積極的かつ最大限に活用
- 三井不動産からの物件の供給や同社グループを介した広範囲な物件情報を通じ、投 資機会を獲得



居住用不動産を「居住・滞在期間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類、 以下に定義した「アコモデーション資産」が投資対象





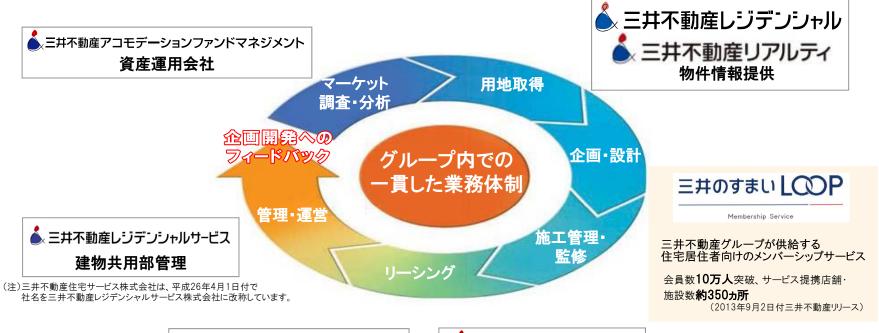
Accommodate =「人に便宜をはかる」

単なる居住・滞在空間の提供から より入居者の多様なニーズに対応したアコモデーションの提供へ

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す



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



★ 三井不動産住宅リース プロパティ・マネジメント ★ 三井不動産グループ RESIDENT FIRST 仲介営業



投資エリア

- 東京23区を主とした東京圏*1及び地方中核政令指定都市*2(賃貸住宅) 全国の主要都市並びにそれらの周辺部(その他アコモデーション資産*3)
- 東京23区内への投資比率を80%以上
 - ※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県
 - ※2 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏
 - ※3「学生寮」・「学生マンション」、「サービスアパートメント」、「シニア住宅」、「社宅」

投資基準

投資額

■ 概ね1棟10億円以上を目途

権利関係

■ 1棟完全所有を原則

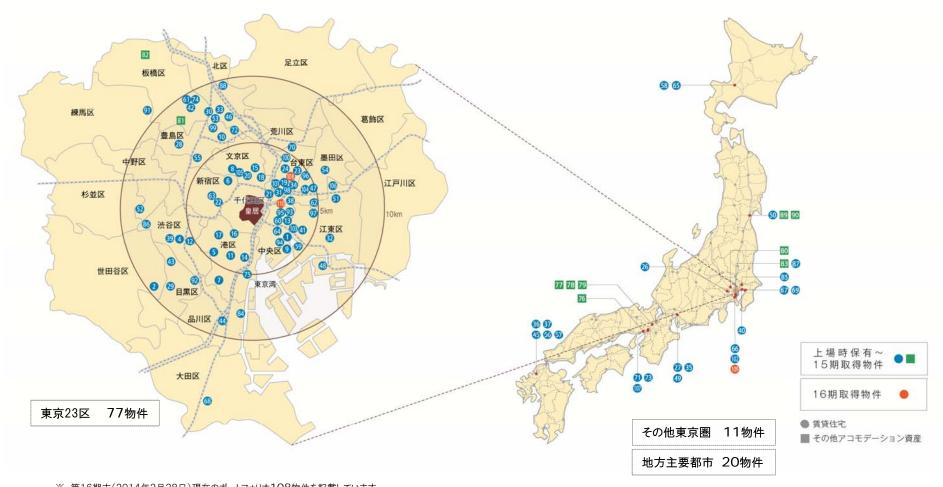
構造

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





通勤利便性を重視したポートフォリオ

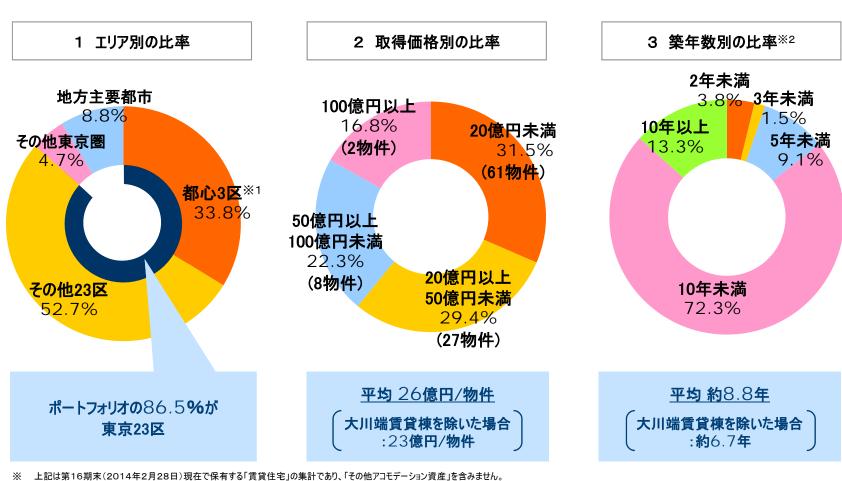


- ※ 第16期末(2014年2月28日)現在のポートフォリオ108物件を記載しています。
- ※ 囲み数字は、P35~36に記載の物件番号を示しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①



東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

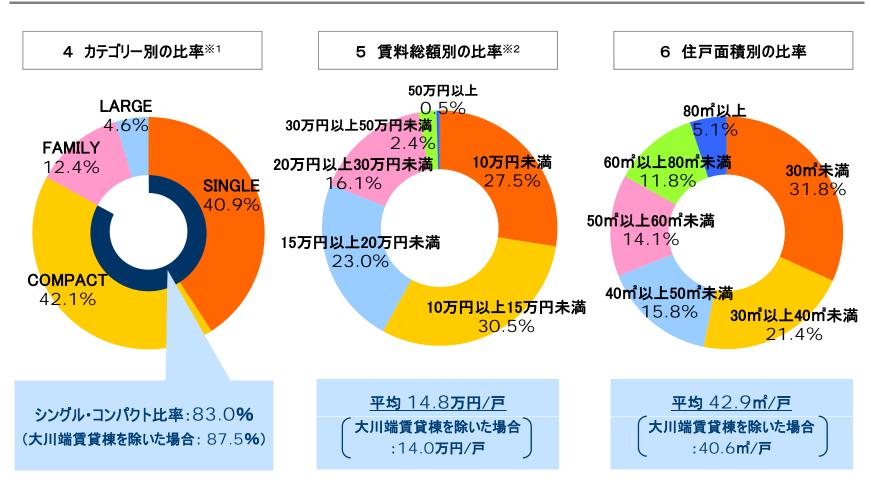


- ※ グラフ1~3は、取得価格をもとに算出しています(3は加重平均値)。
- ※1 都心3区:港区、中央区、千代田区
- ※2 第16期末(2014年2月28日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成②



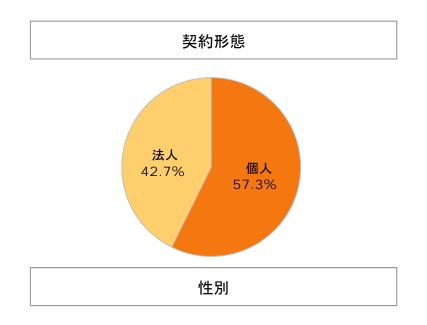
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

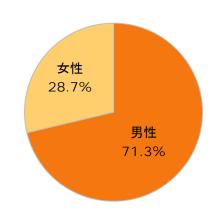


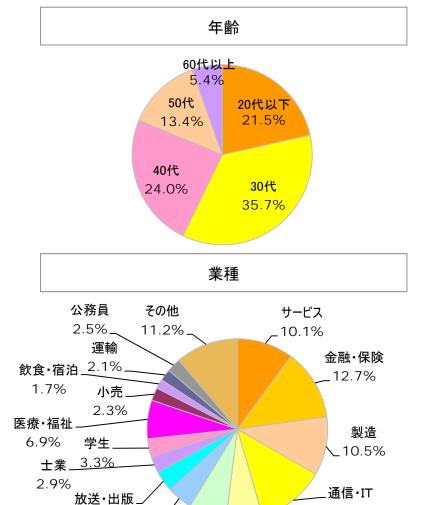
- ※ 上記は第16期末(2014年2月28日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。
- ※ グラフ4~6は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
- ※1 第16期末(2014年2月28日)時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。
- ※2 第16期末(2014年2月28日)時点における各戸の月額の賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

「賃貸住宅」の入居者分析









3.7% 医師.

4.6% 商社•卸売

6.8%

12.2%

_建設•不動産

6.5%

[※] 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容にもとづき集計しています。

[※] 上記は2014年2月28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。

ポートフォリオ概要



物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
	リバーポイントタワー						4.5
1	大川端賃貸棟 パークサイドウイングス	東京都中央区	29,696	10.9%	43,812.41	544	7.9
	ピアウエストハウス						7.0
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.6%	2,437.66	64	7.6
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.2%	2,766.62	75	6.8
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6%	1,537.24	40	7.0
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5%	1,891.05	59	7.5
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	1.9%	4,704.44	99	8.7
9	パークアクシス文京ステージ パークアクシス月島	東京都文京区	4,440 930	1.6% 0.3%	6,078.93	154 30	6.6
10	パークアクシス大塚	東京都中央区東京都豊島区	1,655	0.5%	1,383.99 2,606.37	52	6.5
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.4%	3,938.14	64	7.4
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5%	1,094.28	20	7.9
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.8%	10,025.40	185	7.6
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.7%	2,426.45	80	7.1
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.1%	3,317.94	87	8.8
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.1%	2,710.69	70	8.2
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.8%	2.054.46	46	9.2
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.6%	12,025.25	324	7.2
19	パークアクシス御徒町	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	0.9%	3,194.59	95	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7%	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	0.6%	1,886.82	65	8.1
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.7%	1,884.77	60	8.3
30	パ カマカミュ 新振振	東京都長様区	2 420	4 20/	4 205 00	152	7.3
30	パークアクシス新板橋ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.3%	4,395.99	152	7.5
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4%	1,346.07	41	7.4
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	1.5%	5,412.40	140	10.2
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.7%	2,924.75	49	5.8
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.0%	3,400.78	79	8.9
38	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.0%	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	パークアクシス門前仲町	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	1.5%	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	パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.3%	1,435.83	46	7.7
47	パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5%	2,288.13	65	10.7
48	パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.7%	16,474.06	300	10.0
51	パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9%	3,986.78	118	11.0
52 53	パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0
54	パークアクシス板橋 パークアクシス押上	東京都北区東京都墨田区	1,448 1,193	0.5% 0.4%	2,567.96	64 58	9.1
55	パークアクシス評正パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,193	0.4%	2,121.29 1,463.25	37	7.9
59	パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	5.3%	25,537.94	403	7.9
60	パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6%	2,416.29	64	9.1
61	パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.6%	2,410.29	66	9.1
62	パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4%	1,785.72	60	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.0%	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	1.5%	5,191.86	120	8.2
68	パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.4%	1,721.28	63	9.5
70	パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.2%	1,283.13	40	10.5
72	パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5%	1,979.51	40	8.5
74	パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区	1,859	0.7%	3,661.58	99	7.7
	芝浦アイランドエアタワー**2 エアタワー エアテラス						2.3
75		東京都港区	7,905	2.9%	17646.33	272	8.7

84 パークキューブ東品川	東京都品川区	6.060	2.2%	10,636.67	201	9.8
86 パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8%	2,416.00	93	9.5
88 パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.6%	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	3.3%	12,367.62	194	3.1
93 パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	1.0%	4,235.33	77	9.:
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.
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.
96 パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.5%	2,241.63	45	9.
97 パークアクシス清澄白河	東京都江東区	696	0.3%	1,159.84	36	10.
98 パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4%	1,569.00	48	7.
99 パークアクシス西巣鴨	東京都北区	1,439	0.5%	2,326.32	56	9.
00 パークアクシス上野	東京都台東区	1,389	0.5%	1,992.29	59	8.
01 パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5%	1,890.20	58	9.
03 パークアクシス茅場町	東京都中央区	1,809	0.7%	2,355.07	72	9.
04 パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5%	2,085.62	60	8.
05 パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	1.0%	3,581.09	68	6.
06 パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.1%	4,442.09	122	10.
08 パークアクシス新御徒町East	東京都台東区	1,299	0.5%	1,847.01	49	7.
10 パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5%	1,808.12	49	7.
東京23区小	ā†	226,404	83.3%	326,980.76	7,035	
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.
40 パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4%	2,074.35	55	7.
66 パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.5%	2,706.59	100	11.
67 パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6%	3,318.15	84	11.
69 パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	2,270.32	91	7.
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.
87 パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.8%	3,057.36	136	9.
02 パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.4%	1,682.46	63	9.
09 パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市	1,539	0.6%	2,325.92	71	11.
その他東京圏小		12,326	4.5%	22,876.13	757	
27 パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	0.9%	5,565.13	169	4.
35 パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.7%	3,821.75	99	6.
36 パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.6%	3,473.67	112	2.
37 パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.7%	4,668.29	177	3.
45 パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.
49 パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.6%	4,735.89	86	6.
50 パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.9%	8,843.17	204	5.
56 パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.
57 パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2%	2,289.21	70	2.
58 パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6%	7,845.01	146	2.
65 パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3%	3,729.05	85	2.
71 パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.9%	4,309.24	130	11.
73 パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.9%	4,952.45	133	13.
07 パークキューブ北浜	大阪府大阪市	1,970	0.7%	4,683.33	138	11.
地方主要都市		23,154	8.5%	65,085.92	1,773	
「賃貸住宅」合		261,884	96.4%	414,942.81	9,565	
76 ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3%	2,826.00	140	10.
77 河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.4%	2,785.40	134	5.
78 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.3%	2,043.32	113	6.
79 ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.1%	1,035.00	69	6.
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.
81 ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4%	1,911.00	105	7.
82 フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5%	2,184.00	120	8.
83 ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4%	1,996.47	111	8.
89 アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2%	1,564.40	60	4.
	宮城県仙台市	1,160	0.4%	4,063.47	142	5.
90 アルティス仙台木町通 「その他アコモデーション 総合計	ン資産」合計	9,829 271,713	3.6% 100.0%	22,702.26 437,645.07	1,120 10,685	

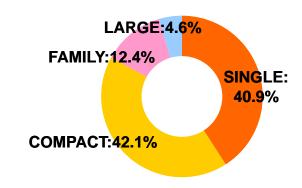
- ※ 2014年2月28日時点。
- ※ 第16期取得物件については、 色で物件番号を網掛けしています。
- ※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。
- ※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に、また、「総戸数」は同物件の 総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

「賃貸住宅」のカテゴリー別戸数内訳



物件			カテコ	ry—		賃貸可能戸数 (戸)		
番号	物件名称	SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	住宅	店舗等	
1	大川端賃貸棟	0	52	297	195	544		
2	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64		
4	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75		
5	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40		
6	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59		
7	パークアクシス白金台	29	39	26	5	99		
8	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154		
9	パークアクシス月島	0	30	0	0	30		
10	パークアクシス大塚	0	39	13	0	52		
11	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64		
12	パークアクシス渋谷	0	15	0	5	20		
13	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184		
14	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80		
15	パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86		
16	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70		
17	パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46		
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324		
19	パークアクシス御徒町	11	31	0	0	42		
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60		
21	パークキューブ神田	83	6	4	2	95		
22	パ クキュ ブ市ヶ谷	0	51	0	2	53		
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76		
24	パークキューブ上野	25	66	0	0	91		
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65		
29	パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60		
30	パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152		
31	パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41		
32	パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140		
33	パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48		
34	パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78		
38	パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118		
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38		
41	パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	55		
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165		
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24		
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65		
46	パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	46		
47	パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	65		
48	パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	299		
51	パークアクシス亀戸	40	78	0	0	118		
52	パークアクシス方南町	7	24	0	0	31		
53	パークアクシス板橋	8	51	5	0	64		
54	パークアクシス押上	36	21	0	0	57		
55	パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36		
59		19	163	219	0	401		
60	パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63		
61	パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66		
62	パークアクシス住吉	42	18	0	0	60		

カテゴリー別の比率



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

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表にもとづき分類しています。

63 パークキューブ四:	% -тп	112	18	0	0	130	0
64 パークキューブハ		0	118	0	0	118	2
68 パークアクシス蒲日		52	11	0	0	63	0
70 パークアクシス台ョ		28	12	0	0	40	0
72 パークアクシス駒3		3	36	0	0	39	1
74 パークアクシス板村		44	55	0	0	99	0
75 芝浦アイランドエア		47	103	63	57	270	2
84 パークキューブ東		0	137	23	41	201	0
86 パークキューブ笹		75	16	0	1	92	1
88 パークアクシス東-		26	44	0	0	70	1
91 パークキューブ平		0	1	33	0	34	0
92 パークキューブ目		43	64	10	76	193	1
93 パークキューブロ:		0	55	22	0	77	0
93 パークキューブ日		0	77	0	0	77	0
							1
95 パークキューブ茅		0	18	9	0	27	
7 1 - 111		9		0	0	45	0
97 パークアクシス清洗		18	18	0	0	36	0
98 パークアクシス浅雪		24	24	0	0	48	0
99 パークアクシス西島		14	42	0	0	56	0
100 パークアクシス上野		31	28	0	0	59	0
101 パークアクシス秋ま		38	20	0	0	58	0
103 パークアクシス茅垣		37	35	0	0	72	0
104 パークアクシス錦糸		32	28	0	0	60	0
105 パークキューブ春		13	29	26	0	68	0
106 パークキューブ亀		88	33	0	0	121	1
108 パークアクシス新行		23	26	0	0	49	0
110 パークアクシス日2		13	36	0	0	49	0
	23区 小計	2,412	3,104	1,063	435	7,014	21
26 パークキューブ京	王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40 パークアクシス西角		25	30	0	0	55	0
66 パークアクシス横刻		96	3	0	0	99	
67 パークアクシス干事	第新町						1
69 パークアクシス干事		66	11	0	0	77	7
		91	0	0	0	77 91	7
85 パークキューブ北非	松戸		0	0	0	77	7 0 1
87 パークキューブ武	松戸 蔵小杉	91 108 136	0	0	0	77 91 108 136	7 0 1 0
87 パークキューブ武) 102 パークアクシス横》	松戸 蔵小杉 兵反町公園	91 108 136 45	0 0 0	0 0	0 0 0	77 91 108 136 63	7 0 1 0
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横え 109 パークアクシス横え	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町	91 108 136 45 47	0 0 0 18 23	0 0 0 0	0 0 0 0	77 91 108 136 63 70	7 0 1 0 0
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横え 109 パークアクシス横え	松戸 蔵小杉 兵反町公園	91 108 136 45	0 0 0	0 0	0 0 0	77 91 108 136 63	7 0 1 0
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横え 109 パークアクシス横え	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計	91 108 136 45 47	0 0 0 18 23	0 0 0 0	0 0 0 0	77 91 108 136 63 70	7 0 1 0 0 1 11
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横 109 パークアクシス横 その他3	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計	91 108 136 45 47 614	0 0 0 18 23	0 0 0 0 0	0 0 0 0	77 91 108 136 63 70 746	7 0 1 0 0 1 1 11
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横。 109 パークアクシス横。 その他3 27 パークアクシス名彫	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計 収零	91 108 136 45 47 614	0 0 0 18 23 99	0 0 0 0 0 0 33	0 0 0 0 0	77 91 108 136 63 70 746	7 0 1 0 0 1 1 11
87 パークキューブ武」 102 パークアクンス機法 109 パークアクンス機法 その他』 27 パークアクシス名目 35 パークアクシス丸の	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計 沢南 D内	91 108 136 45 47 614 114	0 0 0 18 23 99 46 42	0 0 0 0 0 33 9	0 0 0 0 0	77 91 108 136 63 70 746 169	7 0 1 0 0 1 111
87 パークキューブ武) 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他 27 パークアクシス名 35 パークアクシスカ 36 パークアクシスカス	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計 沢南 D内 本松	91 108 136 45 47 614 114 56	0 0 0 18 23 99 46 42 56	0 0 0 0 0 33 9	0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98	7 0 1 0 0 1 11 0 1 1
87 バークキューブ武 102 パークアクシス模 109 パークアクシス模 その他3 27 パークアクシスを目 35 パークアクシス大ス 37 パークアクシス大ス 37 パークアクシス体3	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 沢南 D内 本松 多駅南 県服町	91 108 136 45 47 614 114 56 55	0 0 0 18 23 99 46 42 56	0 0 0 0 0 33 9 0	0 0 0 0 0 0	77 91 108 136 63 70 746 169 98 111	7 0 1 0 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1
87 パークキューブ式 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他」 27 パークアクシス名 35 パークアクシスス。 36 パークアクシスス。 37 パークアクシスト。 45 パークアクシス中3	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計 駅南 D内 本松 多駅南 県服町	91 108 136 45 47 614 114 56 55 176	0 0 0 18 23 99 46 42 56	0 0 0 0 0 333 9 0 0	0 0 0 0 0 0 0	77 91 108 136 63 70 746 169 98 111 176	7 0 0 1 1 0 0 0 1 1 1 1 1 1 0 0 0 1 1 1 1 1 0 0 0 1 1 1 1 1 1 1 0 0 0 1
87 パークキューブ武 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他 27 パークアクシス会 35 パークアクシス大ス 37 パークアクシス大ス 45 パークアクシス中 49 パークアクシス中 49 パークアクシス中 36 パークアクシス中 37 パークアクシス日	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京圏 小計 駅南 D内 本松 多駅南 具服町 壁	91 108 136 45 47 614 114 56 55 176 112	0 0 0 18 23 99 46 42 56 0	0 0 0 0 0 33 9 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 111 176 36	77 00 11 00 00 11 111 00 11 11 10 00 00
87 パークキューブ武 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他 27 パークアクシス会 35 パークアクシス大ス 37 パークアクシス大ス 45 パークアクシス中 49 パークアクシス中 50 パークアクシス仙	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅南 の内 本 を 駅間 の内 と を を を の関 の内 と を を の の の の の の の の の の の の の	91 108 136 45 47 614 114 56 55 176 112	0 0 0 18 23 99 46 42 56 0 0	0 0 0 0 0 0 33 9 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 1111 176 112 86	77 00 11 00 01 11 11 11 00 11 11 00 00 00
87 パークキューブ式 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他 27 パークアクシス会 35 パークアクシスホス 37 パークアクシスホス 45 パークアクシス中身 49 パークアクシス山 50 パークアクシスは 50 パークアクシスは 50 パークアクシスは 50 パークアクシスは	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅南 ウ内 本 松 多 多 県 服町 豊 登 号 長 壁 台 多 多 美 美 野 の 内 、 大 い り 内 り 内 り り 内 り 内 り り 内 り り ち り り り り り	91 108 136 45 47 614 114 56 56 176 112 6	0 0 0 188 233 999 466 422 556 0 0 455 175 78	0 0 0 0 0 0 33 9 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 1111 1766 112 86 204	77 00 11 00 00 11 11 11 11 00 00 00 00 00
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横 109 パークアクシス横 その他」 27 パークアクシス会 35 パークアクシスホス 37 パークアクシスホス 45 パークアクシス中身 49 パークアクシス中身 50 パークアクシス横 56 パークアクシス横 57 パークアクシス横	松戸 蔵 小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅南 の内 本松 多駅順 場壁 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	91 108 136 45 47 614 114 56 55 176 112 6 0 0	0 0 0 188 233 999 466 422 556 0 0 455 1775 788 54	0 0 0 0 0 0 33 9 0 0 0 0 0 3 3 5 2 8 2 8 8 9 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 111 1776 112 86 204 112 70	77 00 11 00 01 11 11 11 00 00 00 00 00 00
87 パークキューブ武 102 パークアクシス横 109 パークアクシス横 その他3 35 パークアクシス丸。 36 パークアクシスホ3 37 パークアクシス中3 45 パークアクシス中3 45 パークアクシス中3 50 パークアクシス伸 57 パークアクシス伸 57 パークアクシス横 58 パークアクシス横	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅間 内内 本松 多駅 駅 間 見達 き 多 弯 東 環種物園 さ で は で は り り ち い り ち り り ち り ち り り ち り ち り ち り ち	91 108 136 45 47 614 114 56 55 176 112 6 0 0	0 0 0 0 188 233 999 466 422 566 0 0 455 778 54 133	0 0 0 0 0 0 33 9 0 0 0 0 0 35 28 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 111 176 1112 866 204 112 70 146	77 00 11 00 01 11 11 11 00 00 00 00 00 00
87 パークキューブ武 102 パークアクシス構 109 パークアクシス構 その他3 35 パークアクシスへ。 36 パークアクシスへ。 37 パークアクシストは 45 パークアクシストは 50 パークアクシストは 56 パークアクシストは 56 パークアクシストは 57 パークアクシストは 58 パークアクシストは 65 パークアクシスもも 58 パークアクシスもも 57 パークアクシスもも 58 パークアクシスもも	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅間 小計 を駅間 県服間 登 今 多 等 東 標植物園前 さつばるろ 反広芝町	91 108 45 47 614 114 566 55 176 112 6 0 34 16	0 0 0 0 18 23 23 99 46 42 56 0 0 455 778 54 133 84	0 0 0 0 0 0 33 9 0 0 0 0 355 288 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 111 176 204 112 86 204 1146 84	77 00 01 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11
87 パークキューブ武 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他3 35 パークアクシス丸。 36 パークアクシス大。 37 パークアクシス大。 45 パークアクシスト。 50 パークアクシスト。 50 パークアクシスト。 57 パークアクシスト。 57 パークアクシスト。 58 パークアクシスも。 58 パークアクシスも。 58 パークアクシスも。 57 パークアクシスも。 58 パークアクシスも。 57 パークアクシスも、 57 パークアクシスエも。	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅内内 本松 多駅南 風服町 建 登 含 室 東 規植物園前 さつばるろ 反広芝町 深次園	91 108 136 45 47 614 114 56 55 176 112 6 0 34 16 0 0	0 0 0 0 18 23 99 46 42 56 0 0 0 45 57 78 54 133 84 13	0 0 0 0 0 0 33 9 0 0 0 0 0 5 288 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 111 176 112 866 204 112 70 146 84	77 00 11 00 00 11 11 11 11 00 00 00 00 00
87 パークキューブ武 102 パークアクシス機 109 パークアクシス機 その他3 35 パークアクシスも。 36 パークアクシスト。 37 パークアクシスト。 45 パークアクシスト。 49 パークアクシスト。 50 パークアクシスト。 56 パークアクシスト。 57 パークアクシスト。 65 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。 107 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。 77 パークアクシスト。	松戸 蔵小杉 兵反町公園 兵山下町 東京園 小計 駅内内 本松 多駅南 風服町 建 登 含 室 東 規植物園前 さつばるろ 反広芝町 深次園	91 108 136 45 47 614 114 566 55 176 112 6 0 0 34 16 0 0 0 0	0 0 0 0 18 23 99 46 42 56 0 0 0 45 175 78 8 54 133 84 13 41	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	777 91 108 136 63 70 746 169 98 111 176 112 204 1112 70 146 84 130	77 0 0 1 1 1 0 0 0 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1

	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	С	L	L	L	L	L
1BED	S	С	С	С	L	L	L	L	L
2BED		С	С	С	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。

- ※ 第16期末(2014年2月28日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。
- ※ 第16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



			2014年		2014年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年	2013年
物件番号	物件名称		2月末		1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	8月末	7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	2月末
1		賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
2	大川端賃貸棟	43,812.41	41,642.46	95.0%	95.1%	94.6%	94.1%	93.4%	92.6%	92.7%	93.2%	93.2%	91.9%	91.6%	92.2%	93.3%
4	パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,409.12	98.8%	98.8%	93.8%	95.0%	97.0%	94.1%	92.9%	91.8%	97.0%	97.7%	95.6%	94.1%	95.3%
5	パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,714.60	98.1%	97.2%	96.9%	98.4%	96.8%	95.5%	93.0%	93.5%	94.2%	94.3%	91.2%	94.3%	96.0%
	パークアクシス青山骨董通り	1,537.24 1,891.05	1,537.24 1,795.32	100.0% 94.9%	93.5% 97.3%	91.7%	89.1% 96.8%	95.7% 97.1%	94.2%	89.4% 100.0%	98.3%	94.4%	90.0%	96.7% 91.8%	94.1% 97.3%	93.4%
7	パークアクシス神楽坂ステージ	4.704.44	4,399.67	93.5%	96.3%	96.6%	90.6%	94.0%	98.9%	97.8%	96.5%	97.6%	98.6%	97.5%	96.7%	94.6%
8	パークアクシス白金台	6,078.93	5,982.27	98.4%	98.3%	97.8%	93.4%	94.0%	95.9%	98.7%	96.2%	98.2%	95.4%	94.3%	98.0%	99.3%
9	パークアクシス文京ステージ	1,383,99	1.334.31	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%	90.8%	90.2%	96.4%	92.8%	96.4%	100.0%	93.9%
10	パークアクシス月島 パークアクシス大塚	2,606.37	2,569.34	98.6%	94.4%	96.5%	98.0%	96.5%	96.5%	98.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	93.7%	98.1%
11	パークアクシス人塚	3,938.14	3,938.14	100.0%	100.0%	95.3%	91.1%	89.2%	95.6%	96.8%	98.5%	98.2%	96.4%	100.0%	95.7%	97.0%
12	パークアクシス渋谷	1.094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
13	パークアクシス日本橋ステージ	10.025.40	9.862.08	98.4%	96.0%	98.0%	99.6%	99.2%	97.4%	97.1%	97.0%	98.3%	98.0%	96.9%	98.7%	98.4%
14	パークアクシス浜松町	2,426.45	2,344.69	96.6%	97.8%	98.9%	98.8%	97.7%	96.6%	95.0%	91.2%	93.2%	95.8%	96.9%	98.9%	97.8%
15	パークアクシス本郷の杜	3,317,94	3,317.94	100.0%	100.0%	95.1%	93.3%	97.3%	95.3%	95.8%	98.1%	97.3%	94.9%	92.8%	99.1%	98.6%
16	パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,710.69	100.0%	95.3%	98.5%	98.5%	96.7%	96.7%	98.2%	100.0%	98.2%	94.5%	95.5%	97.1%	96.4%
17	パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,991.24	96.9%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	92.2%	96.5%	93.2%	94.9%	92.4%	93.3%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,972.76	99.6%	96.7%	97.7%	98.3%	96.5%	98.0%	96.9%	97.8%	96.1%	94.6%	94.2%	96.4%	97.5%
19	パークアクシス御徒町	1,621.73	1,541.46	95.1%	98.5%	93.9%	92.3%	97.7%	100.0%	91.8%	97.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	97.7%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	98.3%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	95.0%	95.0%	94.9%	98.3%	98.3%	96.6%	94.9%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,066.88	96.0%	96.1%	96.1%	96.1%	97.9%	96.8%	97.9%	100.0%	98.0%	93.4%	99.0%	99.0%	98.2%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,228.28	97.4%	96.0%	92.7%	94.1%	95.6%	95.6%	87.0%	88.4%	90.7%	93.0%	93.0%	100.0%	98.6%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,962.68	98.8%	100.0%	97.8%	100.0%	96.8%	97.0%	98.6%	95.5%	97.3%	96.4%	96.0%	95.7%	96.9%
24	パークキューブ上野	3,041.61	2,977.85	97.9%	98.8%	97.8%	98.9%	96.5%	97.7%	95.6%	95.8%	96.7%	94.3%	95.4%	98.8%	94.6%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,886.82	100.0%	98.5%	98.5%	96.9%	95.4%	92.3%	92.3%	96.9%	98.5%	96.9%	95.4%	96.9%	90.8%
29	パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,720.72	91.3%	87.8%	91.3%	89.6%	93.0%	94.8%	98.3%	96.5%	96.5%	98.3%	100.0%	96.5%	98.3%
30	パークアクシス新板橋	4,395.99	4,299.70	97.8%	100.0%	99.0%	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	98.8%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%
31	パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	98.2%	95.9%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%	92.6%	89.7%	96.3%	100.0%	100.0%	98.2%
32	パークアクシス東陽町	5,412.40	5,373.65	99.3%	98.6%	95.7%	97.1%	98.6%	97.2%	97.9%	95.7%	97.1%	97.9%	98.6%	97.1%	92.8%
33	パークアクシス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	98.1%	100.0%	98.3%	98.2%	98.2%	98.1%	98.2%	94.6%	89.8%	93.5%	95.3%	95.2%
34	パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	100.0%	98.6%	98.4%	98.4%	98.4%	98.6%	100.0%	100.0%	94.4%	94.4%	100.0%	97.7%
38	パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,931.79	99.0%	99.0%	96.3%	95.9%	96.0%	96.7%	95.2%	98.6%	97.1%	98.5%	97.1%	100.0%	98.6%
39 41	パークキュープ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	97.5%	97.1%	95.0%	92.5%	94.6%	94.6%
41	パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	98.6%	97.7%	100.0%	100.0%	97.1%	88.0%	100.0%	98.7%	94.7%	96.1%	97.5%	98.6%
43	パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,104.79	96.0%	93.9%	95.4%	98.1%	96.5%	94.1%	94.3%	91.5%	91.7%	92.7%	93.7%	96.7%	96.3%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	911.83	95.2%	100.0% 95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.2%	90.8%	96.1% 97.0%	100.0% 95.4%	100.0% 97.1%	100.0%
46	パークキュープ大井町	1,511.12	1,367.29 1,435.83	90.5%	100.0%	95.7% 100.0%	100.0%	100.0%	100.0% 98.2%	98.4%	100.0% 98.2%	98.6%	100.0%	95.4%	100.0%	100.0%
47	パークアクシス西ヶ原 パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,184.27	95.5%	98.9%	97.5%	98.9%	98.3%	94.3%	94.1%	94.1%	95.5%	93.2%	90.7%	96.1%	94.7%
48	パークアクシス録系可	16,474.06	16,050.33	97.4%	96.9%	97.8%	98.2%	96.3%	96.8%	94.1%	93.2%	91.3%	92.6%	94.6%	96.9%	94.2%
51	パークアクシス級ピステーシ	3,986.78	3,910.07	98.1%	96.6%	96.6%	95.0%	95.0%	92.7%	95.5%	97.3%	97.7%	94.1%	95.6%	97.4%	99.1%
52	パークアクシス電戸	1,231.08	1,231.08	100.0%	97.2%	97.2%	97.2%	96.9%	93.3%	100.0%	96.5%	97.9%	95.8%	92.3%	97.9%	96.5%
53	パークアクシス板標	2,567.96	2,480.69	96.6%	95.0%	95.3%	94.9%	96.0%	96.0%	93.0%	95.1%	94.5%	96.0%	96.1%	94.8%	95.7%
54	パークアクシス押上	2,121.29	2,008.20	94.7%	94.7%	97.5%	100.0%	98.1%	100.0%	96.1%	96.6%	98.1%	98.1%	98.1%	95.5%	100.0%
55	パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	97.6%	97.6%	97.7%	100.0%	97.7%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	97.3%	94.9%	100.0%
59	パークアクシス豊洲	25,537.94	24,569.44	96.2%	95.4%	94.5%	92.9%	93.8%	93.5%	92.9%	94.6%	94.3%	94.6%	96.1%	98.1%	97.9%
60	パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	98.9%	98.9%	100.0%	96.5%	97.8%	96.8%	96.7%	96.8%	94.4%	98.7%	96.5%	94.3%
61	パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,994.14	97.4%	93.2%	97.2%	98.7%	95.2%	91.8%	90.2%	92.9%	95.2%	95.2%	96.0%	96.0%	97.3%
62	パークアクシス住吉	1,785.72	1,712.32	95.9%	95.1%	92.9%	95.1%	94.6%	98.6%	100.0%	95.1%	97.2%	95.8%	93.7%	93.4%	97.3%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,490.63	97.0%	97.7%	100.0%	97.9%	94.5%	95.3%	96.7%	98.0%	97.4%	94.7%	94.5%	96.6%	97.6%
64	パークキューブハ丁堀	5,191.86	5,026.77	96.8%	95.3%	96.8%	96.6%	96.9%	95.3%	96.8%	88.9%	87.1%	86.5%	93.6%	98.4%	99.2%
68	パークアクシス蒲田壱番館	1,721.28	1,654.34	96.1%	96.1%	92.0%	92.0%	95.9%	95.9%	100.0%	100.0%	98.6%	95.9%	95.9%	98.6%	100.0%
70	パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,232.81	96.1%	96.1%	98.0%	96.1%	96.1%	96.1%	96.2%	96.1%	94.1%	94.1%	96.1%	96.1%	100.0%
72	パークアクシス駒込	1,979.51	1,834.30	92.7%	95.3%	98.0%	97.3%	94.7%	92.0%	91.4%	94.1%	94.1%	91.4%	95.3%	97.3%	100.0%
74	パークアクシス板橋本町弐番館	3,661.58	3,408.66	93.1%	93.8%	93.0%	95.5%	97.4%	95.5%	95.5%	94.1%	96.7%	91.5%	96.7%	100.0%	98.1%
75	芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,073.01	96.8%	94.6%	94.6%	94.9%	95.2%	95.2%	95.2%	94.8%	95.3%	94.5%	92.9%	95.0%	94.3%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,127.13	95.2%	95.6%	94.2%	96.5%	96.8%	97.4%	94.9%	93.5%	95.5%	95.4%	93.5%	95.9%	95.4%

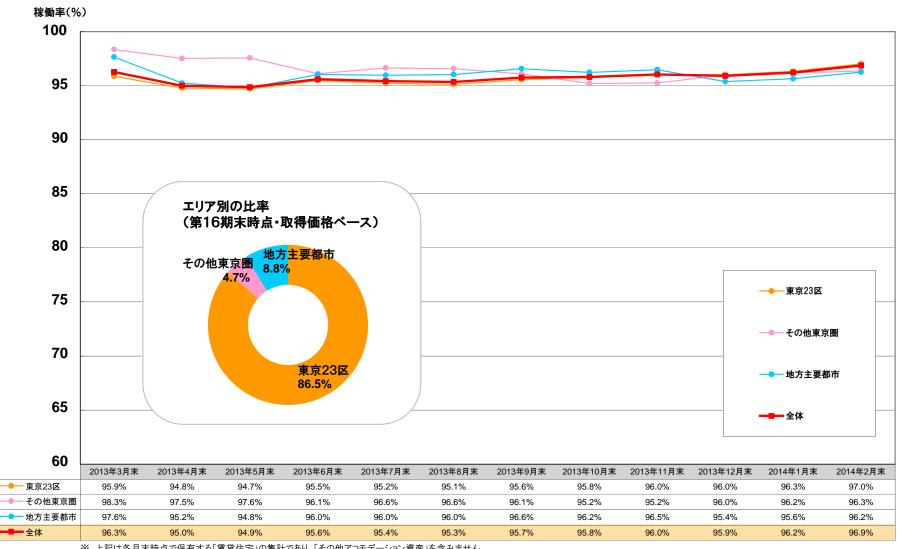
·	7															
86	パークキューブ笹塚	2,416.00	2,264.97	93.7%	92.7%	94.0%	95.4%	95.3%	97.0%	95.3%	95.3%	97.1%	96.7%	92.5%	96.7%	95.8%
88	パークアクシス東十条	2,893.54	2,893.54	100.0%	100.0%	99.1%	98.2%	96.5%	97.4%	98.4%	98.4%	97.4%	97.4%	95.7%	100.0%	98.3%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,516.13	94.7%	94.7%	97.9%	97.9%	89.5%	92.7%	95.5%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,915.33	96.3%	95.5%	94.7%	92.9%	94.5%	93.6%	94.0%	94.3%	94.7%	92.2%	91.1%	87.3%	89.0%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	3,997.66	94.4%	90.9%	90.2%	89.9%	90.1%	89.6%	93.0%	96.3%	97.5%	96.8%	93.4%	90.5%	_
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,358.63	100.0%	96.0%	94.9%	97.3%	96.1%	90.9%	89.4%	90.9%	96.0%	93.4%	89.7%	83.7%	
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%	96.0%	96.6%	_
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,187.22	97.6%	97.6%	95.2%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%	_
97	パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,107.12	95.5%	92.8%	90.5%	90.6%	95.5%	100.0%	100.0%	90.5%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	_
98	パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,490.06	95.0%	95.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	91.7%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	_
99	パークアクシス西巣鴨	2,326.32	2,211.49	95.1%	97.4%	97.4%	98.8%	95.4%	97.6%	97.6%	98.8%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	_
100	パークアクシス上野	1,992.29	1,992.29	100.0%	98.7%	95.4%	96.7%	100.0%	100.0%	98.7%	94.6%	94.6%	95.4%	100.0%	98.7%	_
101	パークアクシス秋葉原East	1,890.20	1,890.20	100.0%	98.6%	98.6%	95.1%	94.4%	95.8%	100.0%	100.0%	97.2%	93.0%	91.6%	92.9%	_
103	パークアクシス茅場町	2,355.07	2,328.23	98.9%	97.1%	98.3%	100.0%	98.9%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	95.0%	90.2%	_
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,028.37	97.3%	96.9%	97.6%	96.3%	92.6%	93.5%	92.6%	98.8%	100.0%	98.8%	96.4%		
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,581.09	100.0%	99.3%	99.3%	90.7%	90.9%	91.2%	91.4%	91.0%	89.5%				
106	パークキューブをロ女操収	4,442.09	4,254.54	95.8%	94.6%	94.0%	95.2%	97.0%	97.0%	90.9%	92.1%	03.376				
108	パークキューノ電戸 パークアクシス新御徒町East	1,847.01	1,795.33	97.2%	94.4%	94.4%	97.2%	100.0%	100.0%	30.976	JZ.170					
110	パークアクシス新御徒司East パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,778.52	98.4%	96.7%	94.5%	97.4%	100.0%	98.4%							
	東京23区小計	326,980.76	317,226.44	98.4%	96.7%	96.0%	96.0%	95.8%	95.6%	95.1%	95.2%	95.5%	94.7%	94.8%	95.9%	96.0%
26																
40	パークキュープ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,082.32	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	97.7%	100.0%	98.1%	98.1%	93.7%	97.7%	94.0%	96.0%	100.0%
66	パークアクシス西船橋	2,074.35	1,935.23	93.3%	98.2%	95.9%	92.2%	96.7%	94.5%	95.3%	95.3%	96.0%	96.0%	93.2%	98.7%	97.3%
67	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,655.44	98.1%	96.4%	96.6%	94.7%	94.6%	95.5%	96.3%	97.2%	98.1%	99.1%	100.0%	100.0%	98.2% 97.9%
69	パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,106.95	93.6%	92.1%	92.1%	92.0%	92.8%	91.1%	94.1%	94.3%	98.4%	97.7%	99.2%	99.2%	
85	パークアクシス千葉	2,270.32	2,071.76	91.3%	91.3%	91.3%	92.3%	94.5%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	96.7%	96.6%	98.9%	94.5%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,298.66	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	99.2%	97.5%	95.8%	98.3%	98.3%	98.3%	99.2%
	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,944.43	96.3%	97.9%	97.0%	95.4%	94.0%	96.3%	95.6%	96.3%	92.7%	95.6%	98.5%	98.5%	98.6%
102	パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,650.19	98.1%	100.0%	98.6%	94.6%	96.1%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	
109	パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,295.93	98.7%	96.3%	98.5%	97.6%	91.4%	94.9%	_	_	_	_	_	_	
	その他東京圏小計	22,876.13	22,040.91	96.3%	96.2%	96.0%	95.2%	95.2%	96.1%	96.6%	96.6%	96.1%	97.6%	97.5%	98.3%	98.1%
27	パークアクシス名駅南	5,565.13	5,565.13	100.0%	97.9%	98.5%	97.4%	97.9%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	98.2%
35	パークアクシス丸の内	3,821.75	3,740.02	97.9%	100.0%	98.1%	98.1%	99.4%	98.7%	98.7%	97.9%	93.6%	97.3%	97.3%	98.5%	98.1%
36	パークアクシス六本松	3,473.67	3,438.92	99.0%	96.8%	96.8%	96.1%	96.8%	96.8%	96.8%	95.9%	97.7%	94.8%	93.8%	97.0%	95.7%
37	パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,668.29	100.0%	95.1%	95.6%	97.8%	96.9%	98.7%	97.1%	97.2%	96.5%	98.6%	96.8%	99.3%	95.6%
45	パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,683.72	99.1%	97.3%	96.4%	93.7%	95.5%	97.3%	96.4%	93.7%	93.7%	95.5%	95.5%	99.1%	97.3%
49	パークアクシス白壁	4,735.89	4,399.36	92.9%	97.8%	96.5%	97.8%	97.5%	96.0%	93.8%	96.1%	97.5%	95.5%	94.6%	97.9%	100.0%
50	パークアクシス仙台	8,843.17	8,666.47	98.0%	98.0%	96.3%	99.0%	97.1%	97.3%	99.2%	99.2%	99.5%	97.6%	96.3%	97.1%	95.2%
56	パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,260.75	94.2%	89.6%	87.8%	89.6%	90.4%	93.1%	91.5%	88.2%	90.3%	89.8%	90.9%	96.9%	93.6%
57	パークアクシス高宮東	2,289.21	2,253.16	98.4%	94.2%	94.2%	95.8%	91.6%	92.3%	93.9%	98.5%	96.9%	94.2%	94.2%	95.3%	97.1%
58	パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,462.30	95.1%	95.1%	95.8%	98.5%	97.2%	97.9%	95.8%	95.2%	95.2%	93.7%	92.4%	95.0%	99.3%
65	パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,638.62	97.6%	97.6%	95.5%	93.3%	95.8%	96.7%	94.3%	88.6%	85.2%	82.1%	89.9%	100.0%	97.6%
71	パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	3,985.97	92.5%	92.6%	92.6%	92.5%	92.7%	93.4%	94.1%	97.1%	97.0%	96.2%	98.4%	97.7%	89.2%
73	パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,684.80	94.6%	94.6%	96.6%	97.6%	98.2%	97.9%	98.3%	98.9%	97.6%	91.2%	96.5%	97.1%	93.8%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,195.87	89.6%	89.7%	91.3%	95.4%	94.3%	91.7%	88.7%	90.9%	_	-	_	-	_
	地方主要都市小計	65,085.92	62,643.38	96.2%	95.6%	95.4%	96.5%	96.2%	96.6%	96.0%	96.0%	96.0%	94.8%	95.2%	97.6%	96.3%
	「賃貸住宅」合計	414,942.81	401,910.73	96.9%	96.2%	95.9%	96.0%	95.8%	95.7%	95.3%	95.4%	95.6%	94.9%	95.0%	96.3%	96.1%
76	ドーミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学伸寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミトリー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	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	ドーミー武蔵小杉	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%
ſŧ	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	437,645.07	424,612.99	97.0%	96.4%	96.1%	96.2%	96.0%	96.0%	95.6%	95.7%	95.8%	95.1%	95.3%	96.5%	96.4%

※ 第16期取得物件については、物件番号を 色で網掛けしています。

^{※ 「}賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積にもとづき算出しています。 なお、芝浦アイランドエ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もとづき算出しています。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

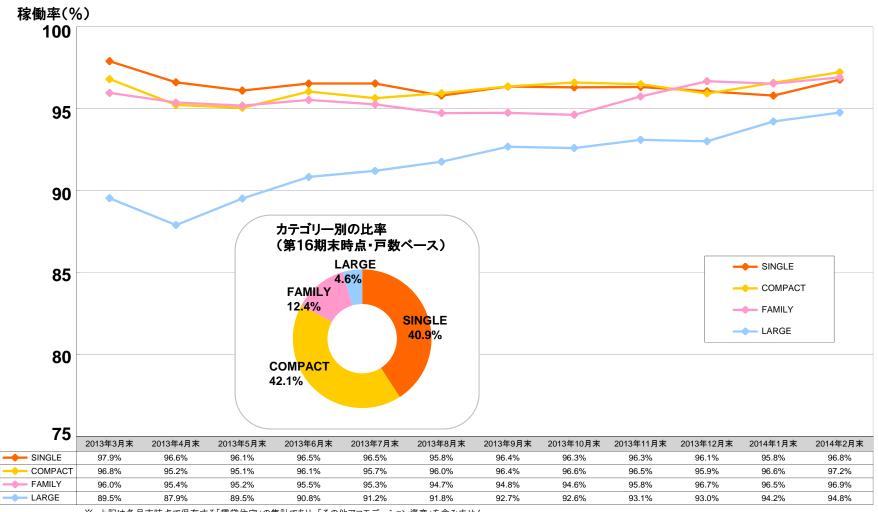




[※] 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況





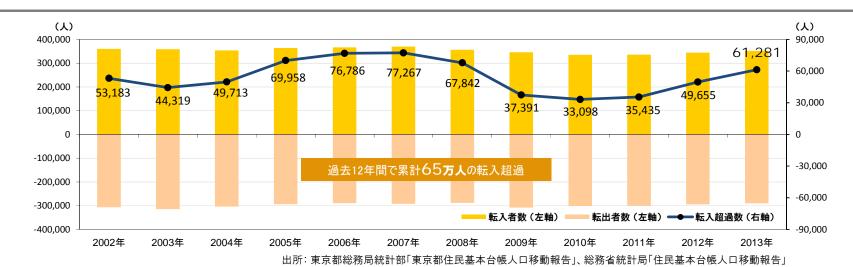
※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。



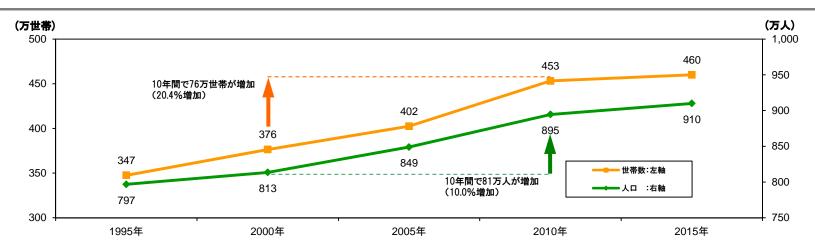
「賃貸住宅」の事業環境①(需要)



東京23区における転入超過のトレンドは継続



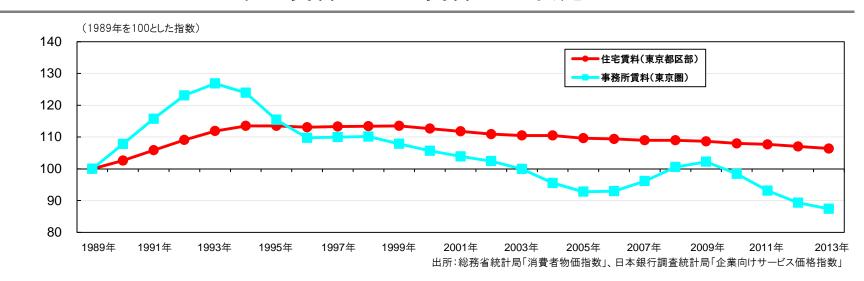
東京23区の世帯数の伸び率は、人口の伸び率の2倍以上



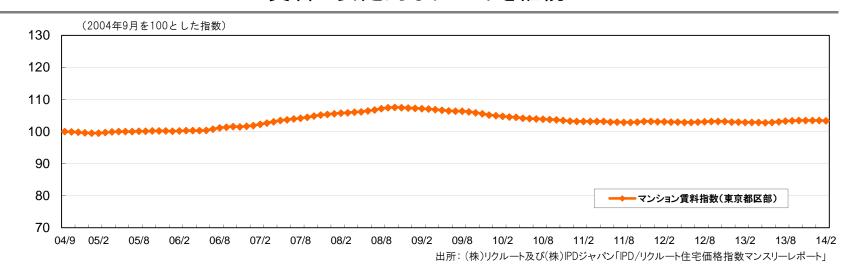
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料)



住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



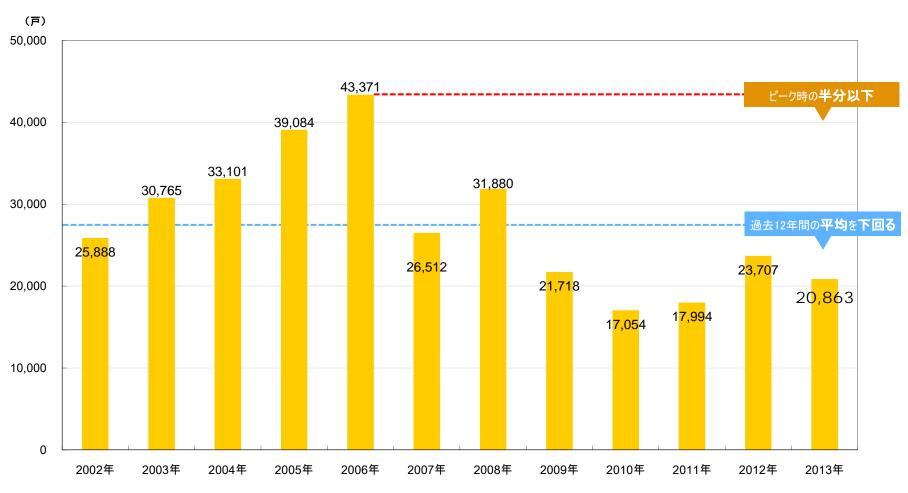
賃料は安定的なトレンドを継続



「賃貸住宅」の事業環境③(供給)



賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移

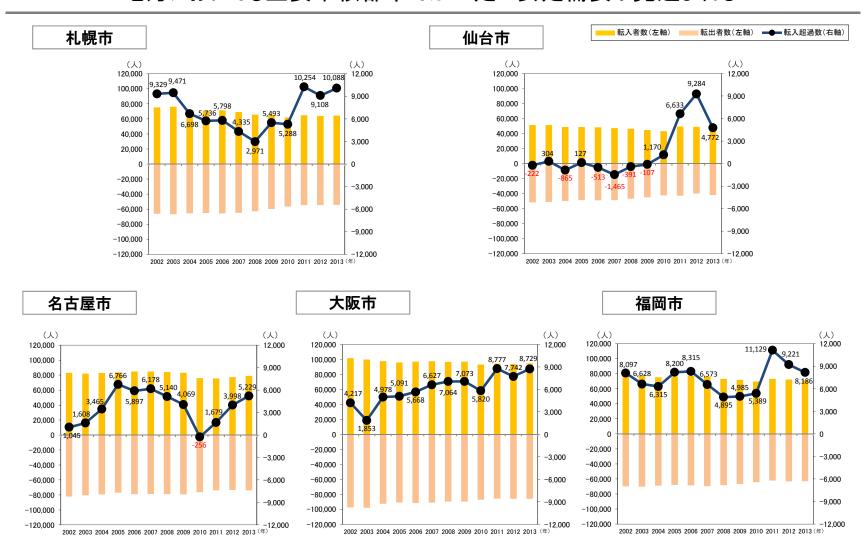


出所:国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」(東京23区)

地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①



地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

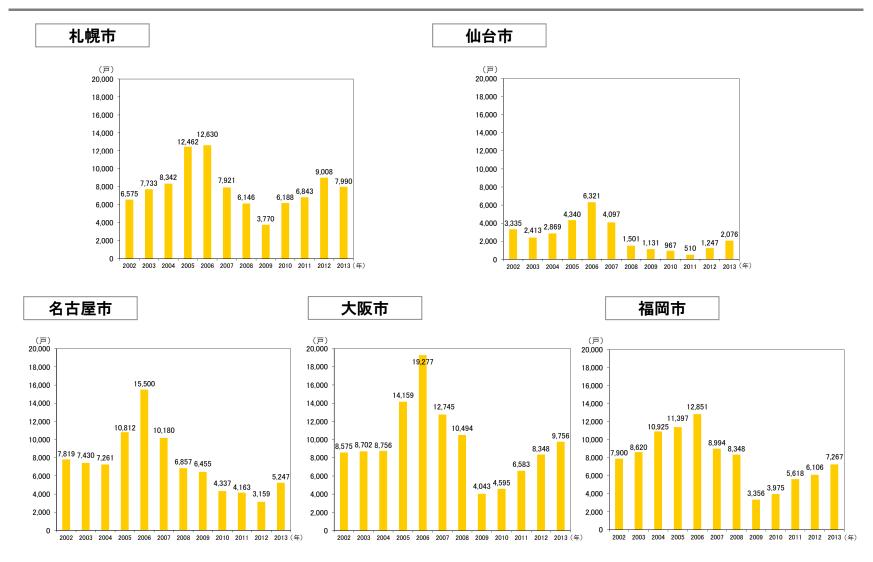


出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給②



地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

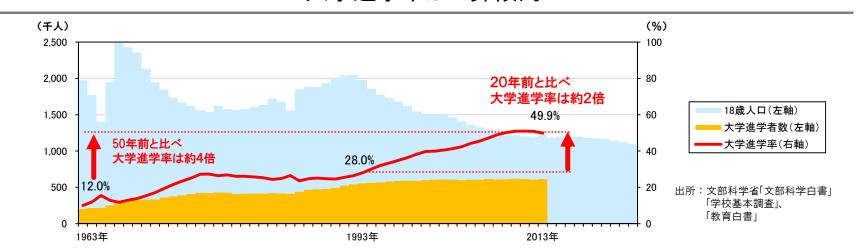


出所:国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」

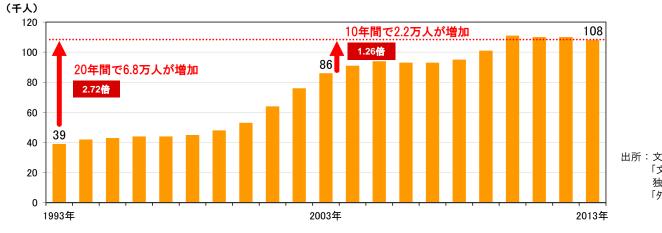
「その他アコモデーション資産」の事業環境



大学進学率は上昇傾向



留学生数は10年前の約1.3倍



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」



有利子負債の概要



	区分	/# 3 👨	当期末残高	×1	\E\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	万 次十十	拉莱
	借入先	借入日	(百万円)	利率 ^{※1}	返済期限	返済方法	摘要
	株式会社三井住友銀行	H26.02.28	1,500	0.3%	H26.03.28		
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26.02.28	1,500	0.3%	H26.03.28	期限一括	
	信金中央金庫	H26.02.28	500	0.3%	H26.03.28	州阪-石	無担保·無保証·同順位 ^{※2}
	三井住友信託銀行株式会社	H26.02.28	500	0.3%	H26.03.28		
	小青十		4,000				
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H22.11.30	5,000	0.6% *3	H27.11.30		
	怀式云红—开正次驱门	H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
		H24.08.31	5,500	0.9%	H32.02.28		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
	三井住友信託銀行株式会社	H22.11.30	3,000	0.6% *3	H27.11.30		
		H23.08.12	3,500	1.0%	H29.08.14		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
		H23.02.28	2,000	1.3%	H29.02.28		
	日本生命保険相互会社	H23.02.28	1,000	1.5%	H30.02.28		
		H25.11.29	2,000	0.9%	H34.11.30		
		H22.10.18	5,000	1.2%	H29.10.18		
		H23.12.21	2,000	1.0%	H30.12.21		
	株式会社日本政策投資銀行	H24.04.11	3,000	1.0%	H31.04.11		
	休式云仙口平以泉坟复歌门	H25.04.11	3,000	1.1%	H35.04.11		
		H25.08.06	2,500	1.3%	H36.02.06		
		H25.08.06	2,500	1.4%	H36.08.06		
		H22.04.12	1,000	1.2%	H26.04.11	期限一括	無担保·無保証·同順位 ^{※2}
	株式会社八十二銀行	H24.09.14	1,000	0.5%	H29.09.14		Marie Maria 1 Stock
		H25.05.31	1,500	0.8%	H31.05.31		
		H23.04.19	1,000	1.5%	H30.04.19		
		H23.10.12	2,000	0.8%	H28.10.12		
	株式会社みずほ銀行	H23.10.31	3,000	0.9%	H29.10.31		
		H24.12.14	2,000	0.7%	H32.06.15		
		H25.11.29	2,000	0.8%	H33.11.30		
	株式会社中国銀行	H23.04.01	2,000	1.0%	H28.04.01		
	怀我去位中国越行	H23.04.19	2,000	1.0%	H27.04.20		
	株式会社新生銀行	H23.04.19	1,000	1.0%	H27.04.20		
	(本八五 位 初 土	H25.07.19	1,000	1.2%	H35.01.19		
	信金中央金庫	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	后亚宁天亚庠	H24.10.12	3,000	0.6%	H30.10.12		

H25.10.28 2,500 0.6% H32.04.28 H21.12.01 3,000 1.7% H26.05.30
H23.04.25 3,000 1.2% H29.04.25 H23.09.01 6,000 0.5% **4 H30.09.03
三菱UFJ信託銀行株式会社 H25.03.15 2,000 0.7% H32.03.16
H25.03.15
農林中央金庫 H23.04.01 1,500 0.9% H27.04.01
H25.11.29 3,000 0.7% H32.11.30 H23.04.01 2,000 1.2% H29.04.03
株式会社りそな銀行 H24.12.14 3,000 0.6% H31.12.16
H25.06.14 1,000 1.0% H33.06.14 H25.06.14 1,000 1.2% H34.06.14
みずほ信託銀行株式会社 H25.08.23 1,000 1.0% H34.02.23
H25.08.23 1,000 1.1% H34.08.23
株式会社山口銀行
株式会社第四銀行 H25.10.28 2,000 0.6% H32.04.28
小計 121,000

	区分	発行日	発行額	利率	償還日	摘要
	回号	光门口	(百万円)	ጥነ ጥ	良]问女
投資法人債	第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	1.7%	H26.11.14	無担保·無保証·
投員法入 領	第2回無担保投資法人債	H22.07.30	7,000	1.2%	H28.07.29	特定投資法人債間限定同順位特約付
	投資法人債合計		17,000			
	有利子負債合計		142,000			

[※] 平成26年2月28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} 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

^{※3} 当該借入の利率は平成26年2月28日から平成26年3月30日まで適用されるものです。

^{※4} 当該借入の利率は平成26年2月3日から平成26年3月2日まで適用されるものです。

各物件の鑑定評価



			第15	期			第16	期		前期	比增減
物件名	取得価格 (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)	貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
大川端賃貸棟	29, 696	30, 804	24, 400	4. 8%	▲ 6, 404	30, 848	24, 500	4. 7%	▲ 6, 348	▲0.1%	55
パークアクシス学芸大学	1, 760	1,621	1,770	4. 7%	148	1,608	1,790	4.6%	181	▲ 0.1%	32
パークアクシス渋谷神南	3, 230	3,065	2, 760	4. 6%	▲305	3,049	2, 820	4.5%	▲ 229	▲ 0.1%	75
パークアクシス青山骨董通り	1, 730	1,643	1,500	4.6%	▲143	1,635	1,530	4.5%	▲ 105	▲0.1%	38
パークアクシス神楽坂ステージ	1, 400	1,309	1, 340	5.0%	30	1, 300	1, 390	4.8%	89	▲ 0. 2%	58
パークアクシス白金台	5, 140	4, 876	4, 430	4. 8%	▲446	4, 854	4, 590	4.6%	▲264	▲ 0. 2%	182
パークアクシス文京ステージ	4, 440	4, 232	4, 020	5.0%	▲212	4, 210	4, 180	4.8%	▲30	▲ 0. 2%	182
パークアクシス月島	930	874	957	4. 8%	82	868	982	4. 7%	113	▲ 0. 1%	30
パークアクシス大塚	1, 655	1,570	1,520	5.0%	▲ 50	1,560	1,540	4.9%	▲20	▲ 0.1%	30
パークアクシス南麻布	3, 939	3, 792	3, 050	4. 8%	▲742	3,777	3, 180	4.6%	▲ 597	▲ 0. 2%	145
パークアクシス渋谷	1, 282	1, 240	1,030	4. 7%	▲210	1, 235	1,070	4.6%	▲ 165	▲ 0.1%	44
パークアクシス日本橋ステージ	7, 557	7, 061	6, 710	4. 8%	▲351	7,015	6, 980	4.6%	▲35	▲ 0. 2%	315
パークアクシス浜松町	2, 025	1,941	2, 020	4. 8%	78	1,932	2,050	4. 7%	117	▲ 0. 1%	39
パークアクシス本郷の杜	2, 910	2, 732	2, 950	4. 7%	217	2, 715	2, 980	4.6%	264	▲ 0.1%	47
パークアクシス溜池山王	2,860	2, 697	2, 390	4. 7%	▲307	2, 681	2, 450	4.6%	▲ 231	▲0.1%	75
パークアクシス六本木檜町公園	2, 170	2, 107	1, 850	4. 6%	▲257	2, 098	1, 890	4.5%	▲ 208	▲0.1%	48
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9, 710	9, 222	10, 100	4. 7%	877	9, 178	10, 200	4.6%	1, 021	▲0.1%	143
パークアクシス御徒町	1,070	1,001	1,050	4. 9%	48	994	1,080	4.8%	85	▲ 0. 1%	37
パークキューブ本郷	1,760	1,723	1,870	4. 7%	146	1,716	1, 920	4.6%	203	▲ 0. 1%	56
パークキューブ神田	2, 454	2, 388	2, 590	4. 7%	201	2,378	2, 650	4.6%	271	▲ 0. 1%	70
パークキューブ市ヶ谷	1, 949	1,929	1, 980	4. 7%	50	1,922	2, 020	4.6%	97	▲0.1%	46
パークキューブ浅草田原町	2, 508	2, 404	2, 660	4. 9%	255	2, 390	2, 710	4.8%	319	▲0.1%	63
パークキューブ上野	2, 233	2, 158	2, 150	4. 9%	▲8	2, 148	2, 200	4. 8%	51	▲ 0. 1%	60
パークキューブ池袋要町	1, 608	1,613	1, 350	4. 9%	▲263	1,606	1, 390	4.8%	▲216	▲0.1%	47
パークアクシス目黒本町	1,810	1,749	1, 480	4. 9%	▲269	1,741	1, 490	4. 8%	▲ 251	▲ 0. 1%	18
パークアクシス新板橋	3, 430	3, 213	3, 040	5. 1%	▲ 173	3, 188	3, 100	4. 9%	▲88	▲ 0. 2%	84
パークアクシス秋葉原	1, 200	1, 151	966	4. 9%	▲185	1, 144	1,010	4. 7%	▲ 134	▲ 0. 2%	50
パークアクシス東陽町	3, 950	3, 766	3, 430	5. 2%	▲336	3, 738	3, 560	5.0%	▲ 178	▲ 0. 2%	157
パークアクシス滝野川	1, 820	1,732	1, 700	5.0%	▲32	1, 721	1,740	4.9%	18	▲ 0. 1%	51
パークアクシス浅草橋	2, 717	2, 594	2, 660	5.0%	65	2, 577	2, 660	5.0%	82	-	17
パークアクシス日本橋浜町	5, 540	5, 267	5,000	4. 8%	▲267	5, 230	5,030	4. 7%	▲ 200	▲ 0. 1%	66
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1, 937	1, 570	4. 8%	▲367	1,924	1,590	4.6%	▲ 334	▲ 0. 2%	33
パークアクシス門前仲町	1, 700	1,626	1, 450	5.0%	▲176	1,616	1, 490	4.8%	▲126	▲ 0. 2%	50
パークキューブ板橋本町	4, 170	4, 042	3, 590	4. 9%	▲ 452	4, 017	3, 590	4.8%	▲ 427	▲ 0. 1%	25
パークキューブ学芸大学	910	891	726	4. 7%	▲ 165	886	744	4.6%	▲ 142	▲ 0.1%	22
パークキューブ大井町	1, 440	1,396	1, 370	5.0%	▲26	1,386	1, 420	4.8%	33	▲ 0. 2%	59
パークアクシス西ヶ原	840	824	880	5.3%	55	817	889	5.1%	71	▲ 0. 2%	15
パークアクシス錦糸町	1, 448	1, 422	1, 670	5.0%	247	1, 413	1, 680	4.9%	266	▲ 0.1%	18
パークアクシス辰巳ステージ	7, 464	7, 306	8, 830	5.3%	1, 523	7, 253	9, 130	5.1%	1, 876	▲ 0. 2%	353
パークアクシス亀戸	2, 359	2, 304	2, 550	5. 3%	245	2, 286	2, 590	5.1%	303	▲ 0. 2%	57
パ クアクシス方南町	745	728	772	5. 1%	43		801	4.9%	78	▲ 0. 2%	35
パークアクシス板橋	1, 448	1, 415	1, 690	5. 0%	274		1, 750	4. 9%	345	▲0.1%	71
パークアクシス押上	1, 193	1, 163	1, 320	5. 3%	156	1, 154	1, 350	5. 1%	195	▲ 0. 2%	39
パークアクシス高田馬場	1, 222	1, 210	1, 470	4. 8%	259	1, 204	1,500	4. 7%	295	▲ 0.1%	36
パークアクシス豊洲	14, 300	13, 778	15, 500	5. 1%	1, 721	13, 649	16,000	4. 9%	2, 350	▲ 0. 2%	628
パークアクシス八丁堀	1, 760	1,737	1, 930	5.0%	192	1,725	1, 990	4.8%	264	▲ 0. 2%	71
パークアクシス板橋本町	987	962	1, 110	5. 2%	147	952	1, 150	5.0%	197	▲ 0. 2%	50
パークアクシス住吉	1,006	983	1, 070	5. 4%	86		1, 120	5. 2%	145	▲ 0. 2%	59
パークキューブ四谷三丁目	2, 749	2, 781	3, 130	4. 8%	348		3, 240	4. 6%	480	▲ 0. 2%	131
パークキューブ八丁堀	4, 200	4, 283	4, 540	4. 9%	256	4, 258	4, 710	4. 7%	451	▲ 0. 2%	195
パークアクシス蒲田壱番館	1,069	1,078	1, 120	5. 1%	41		1, 160	4. 9%	88	▲ 0. 2%	46
パークアクシス台東根岸	672	674	718	5. 3%	43		741	5.1%	72	▲ 0. 2%	29
パークアクシス駒込	1,389	1,388	1, 480	5.0%	91	1, 378	1, 530	4.8%	151	▲ 0. 2%	59
パークアクシス板橋本町弐番館	1, 859	1,842	2, 010	5. 2%	167	1, 822	2, 080	5.0%	257	▲ 0.2%	89
芝浦アイランドエアタワー ^{※1}	7, 905	7, 832	8, 590	-	757	7, 732	8, 740	-	1, 007	-	250

パークキューブ東品川	6,060	6, 176	6, 330	5. 2%	153	6, 123	6, 550	5.0%	426	▲0.2%	272
パークキューブ笹塚	2, 200	2, 240	2, 260	4. 8%	19	2, 228	2, 280	4. 7%	51	▲ 0. 1%	32
パークアクシス東十条	1, 700	1, 728	1, 830	5. 0%	101	1, 716	1, 890	4. 9%	173	▲ 0. 1%	71
パークキューブ平和台	1, 204	1, 266	1, 240	5. 3%	▲26	1, 254	1, 280	5. 1%	25	▲ 0. 2%	52
パークキューブ目黒タワー	9,000	9, 512	9, 850	4. 8%	337	9, 446	10, 200	4. 6%	753	▲ 0. 2%	416
パークキューブ日本橋水天宮	2, 711	2, 774	2, 910	4. 8%	135	2, 756	2, 980	4. 7%	223	▲ 0. 1%	87
パークキューブ銀座イースト	2, 269	2, 325	2, 350	4. 8%	24	2, 700	2, 400	4. 7%	85	▲ 0.1%	61
パークキューブ茅場町	1, 105	1, 136	1, 190	4. 8%	53	1, 135	1, 220	4. 7%	84	▲ 0. 1%	31
パークキューブ本所吾妻橋	1, 252	1, 288	1, 130	5. 0%	1	1, 100	1, 320	4. 9%	29	▲ 0.1%	28
パークアクシス清澄白河	696	717	731	5. 1%	13	718	740	5.0%	21	▲ 0. 1%	7
パークアクシス浅草橋二丁目	1, 079	1, 111	1, 100	5. 1%	▲ 11	1, 106	1, 140	4. 9%	33	▲ 0. 2%	44
パークアクシス茂単橋二丁日	1, 439	1, 111	1, 100	5. 1%	3		1, 140	4. 9%	72	▲ 0. 2%	69
パークアクシス上野	1, 389	1, 424	1, 400	5. 1%	3	1, 418	1, 470	4. 9%	51	▲ 0. 2%	56
パークアクシス秋葉原East	1, 369	1, 424	1, 420	5. 1%	▲3	1, 416	1, 470	4. 9%	62	▲ 0. 2%	65
	1, 809	1, 403	1, 400	5. 1%	2		1, 400	4. 9%	90	▲ 0. 2%	87
パークアクシス茅場町						1, 849			90 49		
パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1, 407	1, 400	5. 2%	▲ 7	1, 410	1, 460	5.0%		▲ 0. 2%	57
パークキューブ春日安藤坂	2,670	2, 731	2,770	4. 8%	38	2, 720	2,800	4. 7%	79	▲ 0. 1%	41
パークキューブ亀戸	3,020	3,094	3, 070	5. 1%	▲ 24	3, 078	3, 110	5.0%	31	▲ 0. 1%	56
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1, 130	1,049	1, 200	5. 5%	150	1, 039	1, 240	5. 4%	200	▲ 0. 1%	49
パークアクシス西船橋	1,020	953	876	5. 5%	▲ 77	943	892	5. 4%	▲ 51	▲ 0. 1%	26
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1, 419	1, 418	1, 500	5. 4%	81	1, 404	1,520	5.3%	115	▲ 0. 1%	34
パークアクシス千葉新町	1, 679	1,666	1,830	5. 6%	163	1, 647	1, 850	5. 5%	202	▲ 0. 1%	38
パークアクシス千葉	970	963	984	5. 7%	20	952	999	5.6%	46	▲0.1%	26
パークキューブ北松戸	1, 200	1, 215	1, 240	5. 8%	24	1, 202	1, 260	5. 7%	57	▲0.1%	32
パークキューブ武蔵小杉	2, 250	2, 249	2, 450	5. 2%	200	2, 230	2, 490	5.1%	259	▲0.1%	58
パークアクシス横浜反町公園	1, 119	1, 148	1, 170	5. 3%	21	1, 147	1, 190	5. 2%	42	▲ 0.1%	20
パークアクシス名駅南	2, 440	2, 214	1, 930	5. 6%	▲284	2, 195	1, 940	5.6%	▲ 255	-	28
パークアクシス丸の内	1,920	1, 770	1, 570	5. 5%	▲200	1, 752	1, 600	5.4%	▲ 152	▲ 0. 1%	48
パークアクシス六本松	1,515	1, 423	1, 140	5. 5%	▲283	1, 409	1, 160	5.4%	▲ 249	▲ 0. 1%	33
パークアクシス博多駅南	1,890	1, 753	1,520	5. 6%	▲233	1, 734	1, 580	5.5%	▲ 154	▲ 0.1%	78
パークアクシス中呉服町	742	716	828	5. 6%	111	707	862	5.5%	154	▲ 0. 1%	43
パークアクシス白壁	1,547	1, 504	1, 810	5. 6%	305	1, 491	1, 840	5.5%	348	▲ 0. 1%	43
パークアクシス仙台	2, 320	2, 249	2, 800	6.0%	550	2, 224	2, 830	5.9%	605	▲ 0.1%	55
パークアクシス博多美野島	960	925	1, 140	5. 8%	214	912	1, 150	5. 7%	237	▲ 0. 1%	22
パークアクシス高宮東	605	572	704	5. 8%	131	561	709	5.7%	147	▲ 0.1%	15
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1, 570	1, 850	5. 9%	279	1, 548	1, 890	5.8%	341	▲ 0.1%	62
パークアクシス新さっぽろ	827	820	862	6. 1%	41	807	877	6.0%	69	▲ 0.1%	27
パークアクシス江坂広芝町	2, 369	2, 347	2,540	5. 5%	192	2, 323	2, 570	5.4%	246	▲ 0.1%	54
パークアクシスうつぼ公園	2, 399	2, 377	2, 610	5. 5%	232	2, 352	2, 670	5.4%	317	▲ 0.1%	84
パークキューブ北浜	1,970	2, 041	2, 040	5. 5%	▲1	2, 040	2, 080	5.4%	39	▲ 0.1%	41
ドーミー芦屋	928	937	1,060	6. 4%	122	923	1, 080	6.3%	156	▲0.1%	33
河合塾京都学伸寮	991	1, 002	1, 140	6. 1%	137	990	1, 160	6.0%	169	▲ 0.1%	32
駿台堀川寮	916	942	1, 100	6. 1%	157	934	1, 120	6.0%	185	▲0.1%	28
ドミトリー洛北	374	384	448	6. 5%	63	378	455	6.4%	76	▲ 0. 1%	12
立教大学国際交流奈RUID志木	1, 478	1, 520	1, 690	6. 2%	169	1, 509	1,720	6.1%	210	▲ 0.1%	41
ドーミー中板橋	1,041	1, 078	1, 230	5. 7%	151	1,069	1, 260	5.6%	190	▲0.1%	38
フィロソフィア西台	1, 249	1, 287	1, 430	5. 8%	142	1, 276	1,460	5. 7%	183	▲0.1%	41
ドーミー武蔵小杉	1, 152	1, 190	1, 360	5. 9%	169	1, 180	1, 390	5.8%	209	▲ 0.1%	39
アルティス仙台花京院	540	572	600	6. 6%	27	566	610	6.5%	43	▲0.1%	16
アルティス仙台木町通	1, 160	1, 244	1, 320	6.6%	75	1, 229	1, 340	6.5%	110	▲0.1%	34
小計	267, 406	263, 889	264, 262	-	372	262, 272	270, 241	-	7, 968	-	7, 596
【第16期取得物件】											
パークアクシス新御徒町East	1, 299	-	-	-	-	1, 326	1, 350	4.9%	23	-	23
パークアクシス日本橋本町	1, 469	-	-	-	-	1, 497	1,530	4.6%	32	-	32
パークアクシス横浜山下町	1,539	-	-	-	-	1, 575	1,570	5.1%	▲ 5	-	▲ 5
小計	4, 307	-	_	-	-	4, 400	4, 450	-	49	_	49
合計	271, 713	263,889	264, 262	_	372	266, 672	274, 691	_	8, 018	_	7, 646
E 41											

- ※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第15期:2013年8月31日、第16期:2014年2月28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。

各物件の収支状況①



物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	850,526	54,816	80,229	43,123	43,837	135,304	132,307	30,431	50,175	91,879
その他賃貸事業収入	41,240	1,758	3,482	1,713	1,804	9,286	5,477	944	1,719	2,646
賃貸事業収入小計 A	891,766	56,575	83,711	44,836	45,642	144,590	137,785	31,375	51,894	94,525
公租公課	53,529	3,134	4,070	2,194	2,260	6,431	5,809	1,556	2,641	4,746
諸経費	198,438	12,242	12,657	10,170	8,902	22,980	19,553	7,058	6,909	15,967
物件管理委託費	123,292	6,185	8,709	5,513	5,166	13,606	12,711	4,459	4,146	9,597
修繕費	40,985	2,009	1,150	1,817	1,846	4,523	3,973	1,148	1,441	2,242
信託報酬	1,851	600	_	_	_	_	_	_	-	530
水道光熱費	12,316	952	961	652	465	1,367	1,065	377	564	892
保険料	1,092	65	82	48	48	129	133	33	58	101
テナント募集関係費	12,004	1,635	1,673	1,885	950	3,131	1,586	961	260	2,067
その他賃貸事業費用	6,895	792	79	254	424	221	81	78	438	535
減価償却費	162,533	12,474	16,041	8,524	8,420	23,258	22,700	5,908	10,134	15,898
賃貸事業費用小計 B	414,501	27,850	32,768	20,890	19,583	52,670	48,063	14,522	19,685	36,612
不動産賃貸事業損益 A-B	477,265	28,724	50,942	23,946	26,058	91,919	89,722	16,853	32,208	57,913
賃貸NOI	639,799	41,198	66,984	32,471	34,479	115,178	112,422	22,761	42,343	73,811

各物件の収支状況②



物	件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物·	件名称	パークアクシス 渋谷	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
	賃貸事業収入	32,837	221,767	61,115	85,090	77,350	56,593	296,943	32,817	54,584	75,329
	その他賃貸事業収入	1,132	8,022	1,988	3,462	2,455	1,477	7,634	801	4,323	4,079
賃	貸事業収入小計 A	33,969	229,790	63,104	88,552	79,805	58,071	304,577	33,619	58,907	79,408
	公租公課	1,480	11,250	2,822	4,026	3,972	3,603	14,297	1,799	2,389	3,628
	諸経費	5,774	39,238	10,908	15,595	13,480	7,626	50,512	7,039	9,518	15,047
	物件管理委託費	3,855	25,754	6,586	8,832	8,191	5,264	32,932	4,099	5,331	7,836
	修繕費	529	6,080	1,722	3,094	2,011	1,360	9,168	1,365	1,865	4,694
	信託報酬	530	500	497	_	_	_	_	_	501	498
	水道光熱費	382	1,503	633	968	863	608	2,962	534	689	698
	保険料	29	251	53	95	80	56	298	41	47	69
	テナント募集関係費	200	3,258	836	2,605	1,325	336	4,971	794	963	1,246
	その他賃貸事業費用	246	1,889	579	_	1,008	_	179	205	119	3
	減価償却費	4,579	45,811	9,542	17,880	16,167	9,133	49,520	7,700	6,832	10,588
賃	貸事業費用小計 B	11,834	96,300	23,273	37,501	33,620	20,363	114,330	16,539	18,741	29,264
不	動産賃貸事業損益 A-B	22,134	133,489	39,830	51,050	46,184	37,707	190,246	17,079	40,166	50,144
賃	貸NOI	26,714	179,301	49,373	68,931	62,352	46,841	239,767	24,779	46,998	60,732

各物件の収支状況③



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	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	56,159	80,856	66,432	41,357	43,719	97,074	31,736	113,656	54,792	83,719
その他賃貸事業収入	2,987	2,248	2,911	1,271	1,772	1,157	1,133	4,087	1,806	3,981
賃貸事業収入小計 A	59,147	83,104	69,343	42,628	45,492	98,231	32,870	117,744	56,598	87,700
公租公課	2,584	4,340	3,164	1,941	2,374	5,427	1,466	5,820	3,234	4,530
諸経費	12,342	11,920	12,282	8,386	8,268	23,974	5,495	22,468	8,596	12,563
物件管理委託費	5,791	6,810	6,979	5,002	4,323	8,957	3,247	12,539	5,575	8,906
修繕費	2,744	2,281	2,672	1,672	2,201	12,300	1,021	5,521	1,857	1,795
信託報酬	498	501	501	_	-	_	-	-	_	_
水道光熱費	919	1,062	829	537	528	1,702	506	1,798	487	697
保険料	49	84	64	41	48	116	34	131	60	85
テナント募集関係費	2,176	1,087	1,131	955	1,069	693	631	2,099	563	811
その他賃貸事業費用	163	91	103	177	97	203	53	377	51	266
減価償却費	6,970	14,578	10,218	7,409	8,872	25,088	6,918	28,094	11,473	17,777
賃貸事業費用小計 B	21,897	30,839	25,665	17,737	19,515	54,490	13,880	56,383	23,304	34,871
不動産賃貸事業損益 A-B	37,249	52,265	43,677	24,891	25,976	43,741	18,990	61,360	33,294	52,829
賃貸NOI	44,219	66,844	53,896	32,301	34,848	68,829	25,909	89,455	44,768	70,606

各物件の収支状況④



物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	パークアクシス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 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	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	142,835	49,259	46,815	107,616	23,044	41,611	31,447	51,798	298,285	81,991
その他賃貸事業収入	5,200	2,443	1,739	2,938	665	1,197	750	2,296	9,615	3,168
賃貸事業収入小計 A	148,036	51,702	48,555	110,554	23,709	42,808	32,197	54,094	307,901	85,160
公租公課	7,541	2,639	2,347	5,376	1,048	1,872	2,056	2,374	12,388	3,207
諸経費	23,783	7,784	10,089	21,778	3,357	5,993	6,066	10,878	49,364	19,089
物件管理委託費	13,792	5,239	5,990	10,974	2,746	4,055	4,054	6,024	31,837	9,877
修繕費	4,899	902	1,440	6,035	223	1,111	735	2,532	7,451	5,471
信託報酬	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_
水道光熱費	1,657	550	734	1,402	329	475	691	630	4,887	993
保険料	169	52	45	134	24	40	38	61	365	106
テナント募集関係費	3,182	336	1,473	2,644	_	276	541	1,232	4,545	2,367
その他賃貸事業費用	81	703	405	587	32	34	3	397	277	273
減価償却費	36,170	13,179	10,764	26,187	4,957	9,681	6,493	8,925	54,439	17,797
賃貸事業費用小計 B	67,495	23,603	23,200	53,342	9,363	17,547	14,616	22,178	116,192	40,094
不動産賃貸事業損益 A-B	80,541	28,099	25,354	57,211	14,346	25,261	17,581	31,916	191,708	45,066
賃貸NOI	116,711	41,278	36,119	83,399	19,303	34,942	24,074	40,841	246,148	62,863

各物件の収支状況⑤



物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス高田馬場	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	25,792	53,995	43,982	43,575	515,073	61,557	37,103	37,851	94,705	138,060
その他賃貸事業収入	1,367	1,501	698	575	18,956	2,438	3,040	980	4,292	4,173
賃貸事業収入小計 A	27,159	55,496	44,681	44,151	534,030	63,996	40,144	38,831	98,998	142,234
公租公課	1,010	2,470	2,095	1,288	19,208	2,590	2,370	2,075	4,807	4,526
諸経費	5,324	9,343	8,699	6,323	126,444	7,998	8,676	7,811	16,989	21,564
物件管理委託費	3,354	5,718	4,711	4,603	77,895	5,590	4,790	5,043	10,826	12,505
修繕費	976	1,817	2,403	681	20,351	851	1,957	1,157	2,778	3,023
信託報酬	_	_	_	_	_	_	_	_	450	_
水道光熱費	425	546	576	431	13,005	510	478	431	1,014	2,784
保険料	32	74	57	43	676	72	55	48	110	151
テナント募集関係費	367	1,098	768	533	12,039	843	1,144	890	1,797	2,778
その他賃貸事業費用	168	87	182	30	2,475	129	250	240	11	320
減価償却費	6,005	11,511	9,407	6,376	128,736	11,874	10,255	9,286	21,842	26,085
賃貸事業費用小計 B	12,340	23,326	20,203	13,987	274,389	22,463	21,302	19,173	43,639	52,176
不動産賃貸事業損益 A-B	14,819	32,170	24,478	30,163	259,640	41,532	18,841	19,658	55,358	90,058
賃貸NOI	20,825	43,681	33,885	36,539	388,377	53,407	29,096	28,944	77,201	116,143

各物件の収支状況⑥



物化	牛番号	68	70	72	74	75	84	86	88	91	92
物化	牛名称	パークアクシス 蒲田壱番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町弐番館	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	パークアクシス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運月	用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
	賃貸事業収入	35,906	25,916	45,790	68,534	410,951	205,420	65,860	59,299	42,856	308,936
	その他賃貸事業収入	1,238	2,094	1,592	1,563	25,723	10,487	2,326	1,810	2,432	11,570
賃賃	掌事業収入小計 A	37,144	28,011	47,383	70,097	436,674	215,908	68,186	61,110	45,288	320,507
	公租公課	1,940	1,367	1,753	3,924	22,153	11,243	3,418	3,209	2,707	13,082
	諸経費	6,099	5,994	9,608	13,953	164,594	35,518	12,113	10,209	9,812	63,362
	物件管理委託費	3,670	3,509	4,738	7,829	65,396	20,973	7,030	5,880	4,822	36,916
	修繕費	1,263	1,297	2,637	3,321	17,484	8,194	2,266	2,317	2,532	9,134
	信託報酬	_	-	_	_	930	400	-	-	400	_
	水道光熱費	445	412	572	973	15,058	1,369	979	813	696	5,270
	保険料	44	36	55	94	996	271	75	67	62	346
	テナント募集関係費	516	447	1,275	1,510	6,481	3,458	1,479	916	834	8,578
	その他賃貸事業費用	159	290	328	224	58,247	850	281	214	463	3,114
	減価償却費	7,239	6,428	10,205	20,078	108,036	52,740	12,167	12,212	12,737	66,909
賃賃	賞事業費用小計 B	15,279	13,790	21,567	37,956	294,784	99,502	27,699	25,632	25,256	143,354
不重	助産賃貸事業損益 A-B	21,865	14,220	25,816	32,141	141,889	116,405	40,487	35,477	20,031	177,153
賃賃	賞NOI	29,104	20,649	36,021	52,219	249,926	169,146	52,655	47,690	32,768	244,062

各物件の収支状況⑦



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 日本橋水天宮	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	パークアクシス 清澄白河	パークアクシス 浅草橋二丁目	パークアクシス 西巣鴨	パークアクシス 上野	パークアクシス 秋葉原East	パークアクシス 茅場町
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	82,933	69,565	36,181	40,946	23,423	36,731	48,184	46,253	45,335	59,892
その他賃貸事業収入	4,265	3,210	1,666	939	584	1,510	1,204	2,899	411	392
賃貸事業収入小計 A	87,199	72,776	37,848	41,885	24,007	38,241	49,388	49,152	45,747	60,284
公租公課	_	_	-	_	_	_	_	_	-	_
諸経費	20,029	15,132	4,826	6,429	5,138	6,128	6,451	9,216	6,166	6,237
物件管理委託費	8,080	7,496	2,864	3,208	2,646	3,889	4,043	5,478	4,074	4,169
修繕費	7,215	3,743	1,046	1,896	1,266	873	1,042	1,567	519	485
信託報酬	400	400	_	_	_	_	_	_	_	_
水道光熱費	1,402	1,016	440	670	382	623	703	594	600	811
保険料	107	87	33	46	25	49	55	56	53	75
テナント募集関係費	2,309	1,982	411	535	574	535	549	1,131	764	429
その他賃貸事業費用	512	406	30	71	242	156	57	388	154	266
減価償却費	18,077	15,537	4,695	7,803	4,307	9,091	9,793	10,658	10,173	14,752
賃貸事業費用小計 B	38,107	30,670	9,522	14,232	9,445	15,219	16,245	19,875	16,340	20,989
不動産賃貸事業損益 A-B	49,092	42,106	28,326	27,652	14,562	23,022	33,143	29,277	29,407	39,295
賃貸NOI	67,170	57,643	33,021	35,455	18,869	32,113	42,936	39,935	39,580	54,047

各物件の収支状況®



物件番号	104	105	106	108	110	26	40	66	67	69
物件名称	パークアクシス錦糸町・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	パークアクシス 新御徒町East	パークアクシス 日本橋本町	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉
運用日数(日)	181	181	181	155	155	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,942	80,964	93,814	35,673	38,948	43,579	32,312	53,271	67,513	39,650
その他賃貸事業収入	1,195	4,394	3,481	406	416	1,388	1,474	1,914	3,817	1,582
賃貸事業収入小計 A	47,138	85,359	97,295	36,079	39,365	44,968	33,786	55,185	71,330	41,232
公租公課	_	-	-	-	_	2,700	2,400	3,574	4,609	2,882
諸経費	7,141	18,584	19,796	3,619	4,766	8,567	7,253	8,622	15,461	7,989
物件管理委託費	4,607	9,138	12,010	2,424	2,941	4,637	4,145	5,800	8,818	5,428
修繕費	623	3,510	3,423	418	441	1,937	1,652	1,184	2,404	752
信託報酬	_	400	400	_	_	501	_	_	_	_
水道光熱費	569	1,127	1,021	394	480	596	511	771	2,839	1,151
保険料	59	88	101	37	38	59	47	79	100	59
テナント募集関係費	1,103	3,240	2,250	152	752	781	814	495	843	345
その他賃貸事業費用	178	1,079	590	193	111	54	81	291	455	251
減価償却費	10,845	14,851	17,310	7,392	8,307	9,987	10,250	14,819	20,083	12,204
賃貸事業費用小計 B	17,986	33,435	37,106	11,011	13,074	21,255	19,903	27,016	40,154	23,075
不動産賃貸事業損益 A-B	29,152	51,923	60,188	25,067	26,291	23,712	13,883	28,169	31,176	18,157
賃貸NOI	39,997	66,774	77,499	32,459	34,598	33,699	24,133	42,988	51,259	30,361

各物件の収支状況⑨



物件番号	85	87	102	109	27	35	36	37	45	49
物件名称	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園	パークアクシス 横浜山下町	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁
運用日数(日)	181	181	181	155	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	48,398	77,877	38,690	43,525	82,431	59,918	47,673	63,875	35,894	68,720
その他賃貸事業収入	1,384	3,824	618	1,199	3,341	1,759	631	775	533	1,413
賃貸事業収入小計 A	49,782	81,702	39,309	44,725	85,773	61,678	48,304	64,650	36,427	70,133
公租公課	2,522	3,947	_	_	5,528	3,654	3,426	4,328	2,864	2,980
諸経費	7,594	13,276	4,601	6,641	15,620	10,681	11,598	14,984	8,925	12,538
物件管理委託費	4,917	8,027	3,272	4,258	8,557	6,545	5,651	7,250	4,981	8,466
修繕費	1,345	2,438	407	538	3,360	1,834	3,390	4,019	1,930	1,545
信託報酬	_	400	_	_	_	-	-	-	-	_
水道光熱費	672	612	404	610	1,361	933	635	830	1,014	1,097
保険料	70	91	45	55	119	84	69	86	55	99
テナント募集関係費	485	1,560	387	1,042	1,519	749	780	1,152	695	818
その他賃貸事業費用	103	145	82	136	701	534	1,070	1,644	247	510
減価償却費	12,750	18,861	9,340	11,502	21,481	18,231	13,896	18,466	9,529	14,579
賃貸事業費用小計 B	22,866	36,085	13,941	18,143	42,629	32,567	28,921	37,779	21,320	30,097
不動産賃貸事業損益 A-B	26,916	45,617	25,367	26,581	43,144	29,110	19,383	26,871	15,106	40,036
賃貸NOI	39,666	64,478	34,707	38,083	64,625	47,342	33,280	45,338	24,636	54,615

各物件の収支状況⑩



物化	件番号	50	56	57	58	65	71	73	107	76	77
物化	件名称	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス 江坂広芝町	パークアクシス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドーミー芦屋	河合塾京都学伸寮
運	用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
	賃貸事業収入	115,190	43,479	28,816	82,705	39,463	92,105	98,816	64,297	40,404	39,492
	その他賃貸事業収入	2,584	678	568	1,948	421	3,076	2,891	1,926	_	_
賃1	貸事業収入小計 A	117,774	44,157	29,384	84,653	39,885	95,182	101,708	66,223	40,404	39,492
	公租公課	6,108	3,963	1,958	5,224	2,612	4,780	5,298	_	3,240	2,136
	諸経費	21,801	11,210	7,038	15,164	7,505	14,740	15,499	15,032	75	67
	物件管理委託費	12,229	5,187	3,416	8,326	4,238	9,795	10,016	6,558	_	_
	修繕費	5,032	2,661	1,411	2,041	826	2,265	2,848	4,487	_	_
	信託報酬	_	_	-	_	_	_	_	_	_	_
	水道光熱費	1,299	894	753	2,842	1,758	1,429	1,243	1,481	_	_
	保険料	163	80	54	140	72	117	131	102	75	67
	テナント募集関係費	1,384	1,273	518	843	558	900	704	1,724	_	_
	その他賃貸事業費用	1,692	1,114	884	970	51	232	554	677	_	_
	減価償却費	25,167	12,926	10,124	22,751	13,084	24,864	25,507	18,605	13,682	12,909
賃1	貸事業費用小計 B	53,077	28,100	19,121	43,140	23,202	44,385	46,305	33,638	16,997	15,113
不真	動産賃貸事業損益 A-B	64,697	16,057	10,263	41,513	16,683	50,796	55,403	32,585	23,406	24,378
賃1	貸NOI	89,864	28,983	20,388	64,264	29,767	75,661	80,910	51,191	37,088	37,288

各物件の収支状況①



物件番号	78	79	80	81	82	83	89	90	
物件名称	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドーミー中板橋	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	合
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	
賃貸事業収入	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	8,9
その他賃貸事業収入	_	_	_	_	_	_	4	3	;
賃貸事業収入小計 A	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	22,850	53,625	9,
公租公課	2,058	1,244	2,746	2,824	3,161	2,804	1,771	5,498	4
諸経費	57	96	61	49	61	56	230	2,858	1,7
物件管理委託費	_	_	_	_	_	_	48	70	
修繕費	_	61	_	_	_	_	145	756	;
信託報酬	_	_	_	_	_	_	-	_	
水道光熱費	_	_	_	_	_	_	-	_	
保険料	57	34	61	49	61	56	34	87	
テナント募集関係費	_	_	_	_	_	_	_	_	
その他賃貸事業費用	_	_	_	_	_	_	1	1,944	
減価償却費	8,640	5,917	11,515	8,957	11,526	9,996	6,593	14,259	1,9
賃貸事業費用小計 B	10,755	7,257	14,322	11,831	14,748	12,856	8,594	22,617	4,
不動産賃貸事業損益 A-B	26,246	9,218	41,177	26,412	30,251	30,427	14,255	31,008	5,
賃貸NOI	34,886	15,135	52,692	35,369	41,777	40,423	20,848	45,268	7,0

合計
8,917,313
324,428
9,241,741
421,471
1,730,180
988,334
323,712
11,692
134,263
11,441
155,379
105,357
1,976,399
4,128,051
5,113,689
7,090,089



投資法人の仕組み



資産保管会社

三井住友信託銀行 株式会社

投資主名簿等管理人 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(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 資産保管業務 委託契約

投資主名簿等 管理人委託契約 及び特別口座の 管理に関する契約

財務代理契約

投資法人



日本アコモデーション ファンド投資法人 会計監査人

有限責任 あずさ監査法人

一般事務受託者(会計事務)

税理士法人平成会計社

一般事務 委託契約 (会計事務等)

一般事務 委託契約 (納税事務等) 一般事務受託者(納稅事務)

税理士法人 プライスウォーターハウス クーパース

物件情報提供会社

三井不動産リアルティ 株式会社

物件情報提供会社

三井不動産レジデンシャル 株式会社 不動産仲介 情報提供等に 関する覚書

不動産 情報提供に 関する契約 資産運用会社 機関運営事務受託者

資産運用委託契約及び 一般事務委託契約(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

不動産情報・アドバイザリーサービス 提供に関する契約

不動産情報・アドバイザリーサービス 提供会社

三井不動産株式会社

プロパティ・マネジメント 業務に関する基本合意書

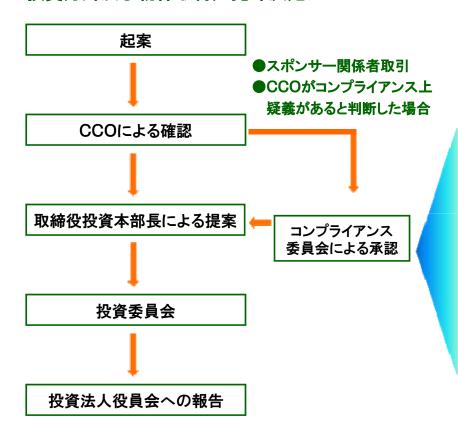
マスター・プロパティ・ マネジメント会社

三井不動産 住宅リース株式会社

コンプライアンスへの取り組み



投資方針及び物件取得/売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー(CCO) の確認

以下の場合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

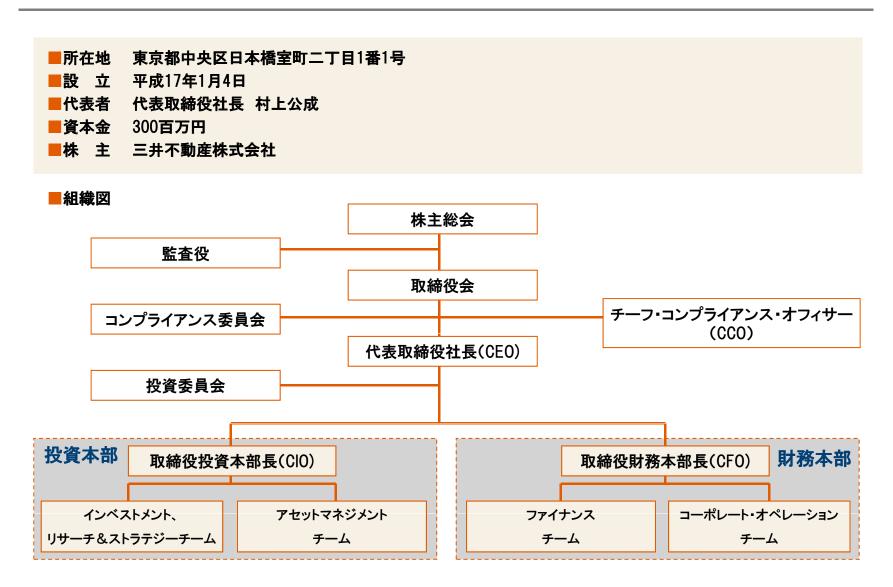
の中断を命じることが可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要

資産運用会社の概要



株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント





- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、 日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らか の商品の勧誘をするものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の 結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務 内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新 する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。

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