

平成25年8月期 決算短信 (REIT)

平成25年10月17日

不動産投資信託証券発行者	日本アコモデーションファンド投資法人	上場取引所	東証
コード番号	3226	URL	http://www.naf-r.jp/
代表者	(役職名) 執行役員 (氏名) 登張 信實		
資産運用会社名	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント		
代表者	(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 村上 公成		
問合せ先責任者	(役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 野原 聡史		TEL (03)3246-3677
有価証券報告書提出予定日	平成25年11月27日	分配金支払開始予定日	平成25年11月15日
決算補足説明資料作成の有無	有		
決算説明会開催の有無	有 (機関投資家・アナリスト向け)		

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年8月期	9,002	(11.4)	3,964	(8.5)	3,165	(9.1)	3,164	(9.2)
25年2月期	8,082	(△0.3)	3,655	(0.6)	2,900	(1.5)	2,899	(1.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年8月期	13,732	2.7	1.2	35.2
25年2月期	14,890	2.7	1.2	35.9

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年8月期	13,717	3,164	0	0	100.0	2.5
25年2月期	14,890	2,899	0	0	100.0	2.7

(注) 平成25年8月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年8月期	273,872	128,921	47.1	558,800
25年2月期	245,982	106,204	43.2	545,447

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年8月期	5,556	△ 25,981	24,006	8,178
25年2月期	4,368	△ 11,147	5,215	4,596

2. 平成26年2月期の運用状況の予想 (平成25年9月1日～平成26年2月28日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
26年2月期	9,162 (1.8)	4,117 (3.9)	3,323 (5.0)	3,322 (5.0)	14,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成26年2月期) 14,400円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年8月期 | 230,711 口 | 平成25年2月期 | 194,711 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年8月期 | － 口 | 平成25年2月期 | － 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断される一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提条件等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年5月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年5月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、主として居住の用に供される不動産に投資する投資法人として平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）しました。上場時における本投資法人の保有資産は27物件・取得価格の合計1,013億円でしたが、その後、規約に定める資産運用の基本方針（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）のもと、追加的に物件を取得し、期末現在の保有資産は、105物件・取得価格の合計2,674億円となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における日本経済は、個人消費が持ち直し傾向にあり、また企業の業況判断は改善するなど、緩やかに回復しつつあります。先行きについては、各種政策の効果が発現するなかで、家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、実需賃料帯では賃料がほぼ下げ止まっています。また、高額物件についても、賃料下落幅は縮小してきています。本投資法人がポートフォリオの約9割弱を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯数の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。また、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移しており、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。不動産投資・流通市場についても、私募ファンドやJ-REITによる物件の取得が活発化してきており、不動産売買市場は引き続き回復基調にあると思われます。

b. 資産の取得

当期は、平成25年3月に11物件（取得価格の合計162億円）、平成25年4月に1物件（取得価格13億円）、平成25年6月に1物件（取得価格26億円）及び平成25年7月に2物件（取得価格の合計49億円）の計15物件を新規に取得しました。

c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社を選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート（便宜をはかる）”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

(ハ) 資金調達概要

当期は、新規物件の取得資金等に充てるため、合計224億円の投資口を発行し、複数の金融機関より80億円を新たに借入れました。また、市場動向及び金利水準に留意しながら、既存借入金のリファイナンスを行いました。その他、短期借入金のうち、35億円を手元資金により返済しました。

その結果、期末における総有利子負債（1,390億円）に対する長期負債の比率は97.5%（1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は83.8%）となっています。また、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は50.8%となっています。

平成25年8月に、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しました。

なお、平成25年7月に関東財務局に提出した公募投資法人債の発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成25年7月18日から平成27年7月17日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

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

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け	AA- (格付けの方向性：安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付け 短期会社格付け	A+（アウトルック：安定的） A-1
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け	A3 (格付けの見通し：安定的)

(ニ) 業績及び分配概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益9,002百万円、営業利益3,964百万円、経常利益3,165百万円となり、当期純利益は3,164百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,717円としました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在する「賃貸住宅」を中心に質の高いポートフォリオを構築・運営してきました。

次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

a. 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区及びその他東京圏におけるポートフォリオの充実、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。さらに、物件取得機会確保等の観点から、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資検討（優先交渉権獲得を含む）も行うこととします。

なお、今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部のカテゴリーにおいては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮」・「社宅」等の「その他アコモデーション資産」についても引き続き取得を検討していきます。「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限について10%（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です（当期末におけるポートフォリオ全体に占める「その他アコモデーション資産」の比率は3.7%となっています。）。

また、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため引き続き質の高いデュー・デリジェンスを行うよう努めていきます。

b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスター・プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟をはじめとして戦略的なリノベーションを実施することで、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産株式会社と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV(総資産有利子負債比率)の上限については60%を目途とします。

物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

d. コンプライアンス

投資主をはじめステークホルダーの信頼に応えるべく、引き続き法令遵守に努め、なお一層コーポレートガバナンスを強化するよう取り組みます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産を平成25年9月27日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

パークアクシス新御徒町E a s t

取得価格	: 1,299百万円
鑑定評価額	: 1,300百万円(価格時点 平成25年8月31日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地(住居表示)	: 東京都台東区三筋二丁目21番10号
竣工年月	: 平成24年9月
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	: 49戸
賃貸可能面積	: 1,847.01㎡
取得先	: 三井不動産株式会社

パークアクシス横浜山下町

取得価格	: 1,539百万円
鑑定評価額	: 1,540百万円(価格時点 平成25年8月31日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地(地番)	: 神奈川県横浜市中区山下町210番3 (住居表示未実施地区)
竣工年月	: 平成24年10月
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
賃貸可能戸数	: 住宅70戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	: 2,325.92㎡
取得先	: 三井不動産株式会社

パークアクシス日本橋本町

取得価格	: 1,469百万円
鑑定評価額	: 1,470百万円(価格時点 平成25年8月31日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地(住居表示)	: 東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号
竣工年月	: 平成25年2月
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	: 49戸
賃貸可能面積	: 1,808.12㎡
取得先	: 三井不動産株式会社

(ハ) 運用状況の見通し

平成26年2月期（第16期：平成25年9月1日～平成26年2月28日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成26年2月期
営業収益	9,162百万円
営業利益	4,117百万円
経常利益	3,323百万円
当期純利益	3,322百万円
1口当たり分配金	14,400円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 平成25年7月19日に公表した平成26年2月期（第16期：平成25年9月1日～平成26年2月28日）における予想数値を修正しています。本日付で公表した「平成26年2月期（第16期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	・平成25年9月1日から平成26年2月28日までの181日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は本書の日付現在で108物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、平成26年2月末日までに運用資産の異動（新規の取得、取得済資産の譲渡等）がないことを前提としています。 ・物件全体の期末稼働率は、約95%と見込んでいます。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、422百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因（建物の毀損等）に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。 ・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、1,981百万円を見込んでいます。
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高143,500百万円が、平成26年2月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来した借入金は全額借り換えることを前提としています。 ・支払利息及び投資法人債利息は、794百万円（いずれも投資法人債発行費償却等の費用を全て含む）を見込んでいます。
発行済投資口数	・本書の日付現在230,711口を発行済ですが、運用状況の予想にあたり、平成26年2月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・本書の日付現在において利益超過分配を行う予定はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期 (平成25年2月28日)	当 期 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,089,897	6,416,366
信託現金及び信託預金	1,506,526	1,761,918
営業未収入金	10,913	13,252
PM会社営業未収入金	1,078,720	1,127,545
前払費用	29,294	30,346
未収消費税等	15,952	13,399
その他	62,414	7,844
流動資産合計	5,793,718	9,370,674
固定資産		
有形固定資産		
建物	71,858,083	78,299,101
減価償却累計額	△8,357,895	△9,525,206
建物(純額)	63,500,187	68,773,895
構築物	1,421,078	1,486,560
減価償却累計額	△368,621	△414,136
構築物(純額)	1,052,456	1,072,424
機械及び装置	1,644,332	1,725,055
減価償却累計額	△506,342	△585,943
機械及び装置(純額)	1,137,989	1,139,111
工具、器具及び備品	934,668	986,692
減価償却累計額	△586,930	△642,848
工具、器具及び備品(純額)	347,738	343,843
土地	94,652,268	103,212,895
信託建物	31,688,119	35,211,974
減価償却累計額	△4,505,299	△5,008,739
信託建物(純額)	27,182,820	30,203,235
信託構築物	1,077,863	1,115,992
減価償却累計額	△218,056	△236,950
信託構築物(純額)	859,806	879,042
信託機械及び装置	518,098	545,875
減価償却累計額	△159,232	△193,145
信託機械及び装置(純額)	358,866	352,729
信託工具、器具及び備品	345,279	359,082
減価償却累計額	△249,758	△260,533
信託工具、器具及び備品(純額)	95,520	98,549
信託土地	50,214,301	57,813,955
信託建設仮勘定	22,774	9,388
有形固定資産合計	239,424,730	263,899,070
無形固定資産		
その他	63	52
無形固定資産合計	63	52
投資その他の資産		
投資有価証券	150,376	—
長期前払費用	64,467	54,460
信託差入敷金及び保証金	436,818	436,818
その他	75,838	82,318
投資その他の資産合計	727,500	573,597
固定資産合計	240,152,295	264,472,720
繰延資産		
投資法人債発行費	36,863	29,353
繰延資産合計	36,863	29,353
資産合計	245,982,877	273,872,748

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成25年8月期決算短信

(単位:千円)

	前 期 (平成25年2月28日)	当 期 (平成25年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	698,887	971,480
短期借入金	13,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,000,000
未払費用	313,232	341,993
未払法人税等	689	653
前受金	1,323,997	1,433,769
その他	12,312	8,993
流動負債合計	34,849,120	25,256,889
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	85,000,000	99,500,000
預り敷金及び保証金	2,172,449	2,317,028
信託預り敷金及び保証金	756,644	877,330
固定負債合計	104,929,093	119,694,359
負債合計	139,778,213	144,951,248
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	103,235,321	125,686,793
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	70,000	70,000
任意積立金合計	70,000	70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,899,342	3,164,705
剰余金合計	2,969,342	3,234,705
投資主資本合計	106,204,663	128,921,499
純資産合計	*2 106,204,663	128,921,499
負債純資産合計	245,982,877	273,872,748

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
営業収益					
貸貸事業収入	*1	7,813,113		8,605,194	
その他貸貸事業収入	*1	265,435		392,396	
匿名組合分配金		3,543		4,747	
営業収益合計		8,082,092		9,002,338	
営業費用					
貸貸事業費用	*1	3,604,325		4,129,883	
資産運用報酬		578,019		640,414	
役員報酬		9,600		8,425	
会計監査人報酬		12,660		13,200	
資産保管手数料		11,404		12,068	
一般事務委託手数料		28,660		34,891	
その他営業費用		181,889		198,615	
営業費用合計		4,426,559		5,037,499	
営業利益		3,655,532		3,964,839	
営業外収益					
受取利息		530		741	
受取保険金		3,691		6,705	
未払分配金戻入		257		2,819	
その他		25		282	
営業外収益合計		4,504		10,549	
営業外費用					
支払利息		624,485		624,450	
投資口交付費		—		45,462	
投資法人債利息		125,956		128,043	
投資法人債発行費償却		7,388		7,510	
その他		1,927		4,386	
営業外費用合計		759,757		809,854	
経常利益		2,900,280		3,165,533	
税引前当期純利益		2,900,280		3,165,533	
法人税、住民税及び事業税		985		920	
法人税等調整額		△2		3	
法人税等合計		982		923	
当期純利益		2,899,297		3,164,610	
前期繰越利益		44		95	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,899,342		3,164,705	

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)			
	前 期		当 期	
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日		自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		103,235,321		103,235,321
当期変動額				
新投資口の発行		—		22,451,472
当期変動額合計		—		22,451,472
当期末残高	*1	103,235,321		125,686,793
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		—		70,000
当期変動額				
圧縮積立金の積立		70,000		—
当期変動額合計		70,000		—
当期末残高		70,000		70,000
任意積立金合計				
当期首残高		—		70,000
当期変動額				
圧縮積立金の積立		70,000		—
当期変動額合計		70,000		—
当期末残高		70,000		70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		2,855,580		2,899,342
当期変動額				
圧縮積立金の積立		△70,000		—
剰余金の配当		△2,785,535		△2,899,246
当期純利益		2,899,297		3,164,610
当期変動額合計		43,761		265,363
当期末残高		2,899,342		3,164,705
剰余金合計				
当期首残高		2,855,580		2,969,342
当期変動額				
剰余金の配当		△2,785,535		△2,899,246
当期純利益		2,899,297		3,164,610
当期変動額合計		113,761		265,363
当期末残高		2,969,342		3,234,705
投資主資本合計				
当期首残高		106,090,901		106,204,663
当期変動額				
新投資口の発行		—		22,451,472
剰余金の配当		△2,785,535		△2,899,246
当期純利益		2,899,297		3,164,610
当期変動額合計		113,761		22,716,835
当期末残高		106,204,663		128,921,499
純資産合計				
当期首残高		106,090,901		106,204,663
当期変動額				
新投資口の発行		—		22,451,472
剰余金の配当		△2,785,535		△2,899,246
当期純利益		2,899,297		3,164,610
当期変動額合計		113,761		22,716,835
当期末残高		106,204,663		128,921,499

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		当 期	
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日		自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
I 当期末処分利益		2,899,342,102		3,164,705,501
II 分配金の額		2,899,246,790		3,164,662,787
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,890)		(13,717)
III 次期繰越利益		95,312		42,714
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,899,246,790円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,164,662,787円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成24年9月1日	自	平成25年3月1日
	至	平成25年2月28日	至	平成25年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,900,280		3,165,533
減価償却費		1,748,578		1,915,378
投資口交付費		—		45,462
投資法人債発行費償却		7,388		7,510
受取利息		△530		△741
未払分配金戻入		△257		△2,819
支払利息		750,441		752,494
営業未収入金の増減額(△は増加)		△4,484		△2,339
PM会社営業未収入金の増減額(△は増加)		△73,537		△48,825
未収消費税等の増減額(△は増加)		△15,952		2,553
未払消費税等の増減額(△は減少)		△27,149		—
営業未払金の増減額(△は減少)		△117,672		272,592
前受金の増減額(△は減少)		48,841		109,771
前払費用の増減額(△は増加)		711		△1,052
長期前払費用の増減額(△は増加)		1,606		10,006
その他		△61,152		55,215
小計		5,157,110		6,280,741
利息の受取額		530		741
利息の支払額		△787,463		△723,800
法人税等の支払額		△1,682		△1,274
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,368,494		5,556,408
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△9,608,374		△15,199,874
信託有形固定資産の取得による支出		△1,533,219		△11,189,831
投資有価証券の取得による支出		△155,364		—
投資有価証券の払戻による収入		4,988		149,759
預り敷金及び保証金の返還による支出		△166,986		△282,816
預り敷金及び保証金の受入による収入		289,446		427,438
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△74,414		△92,686
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		98,796		213,373
その他		△2,045		△6,480
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,147,172		△25,981,119
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		46,000,000		35,500,000
短期借入金返済による支出		△40,000,000		△45,500,000
長期借入れによる収入		11,000,000		24,500,000
長期借入金返済による支出		△9,000,000		△10,000,000
投資口の発行による収入		—		22,406,009
分配金の支払額		△2,784,739		△2,899,438
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,215,260		24,006,571
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,563,417		3,581,861
現金及び現金同等物の期首残高		6,159,841		4,596,424
現金及び現金同等物の期末残高	*1	4,596,424		8,178,285

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券の評価基準及び評価方法 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 3～60年 機械及び装置 3～45年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期1,881千円、当期59,516千円です。</p>
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	—	10,000,000千円
借入残高	—	—
差引	—	10,000,000千円

* 2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日		自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	7,549,357		8,330,325	
施設使用料	263,756	7,813,113	274,869	8,605,194
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	185,166		285,171	
雑収益	80,269	265,435	107,225	392,396
不動産賃貸事業収益合計		8,078,549		8,997,591
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	852,376		989,429	
修繕費	258,695		363,443	
公租公課	381,468		421,710	
信託報酬	10,101		11,306	
水道光熱費	107,684		117,676	
保険料	10,329		11,272	
減価償却費	1,748,567		1,915,366	
テナント募集関係費	141,140		188,848	
その他賃貸事業費用	93,960		110,829	
不動産賃貸事業費用合計		3,604,325		4,129,883
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,474,223		4,867,707

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日		自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		194,711口		230,711口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日		自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
現金及び預金		3,089,897千円		6,416,366千円
信託現金及び信託預金		1,506,526千円		1,761,918千円
現金及び現金同等物		4,596,424千円		8,178,285千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期	当期
	(平成25年2月28日)	(平成25年8月31日)
1年内	774,131千円	774,131千円
1年超	4,365,518千円	4,049,938千円
合計	5,139,650千円	4,824,070千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

前期(平成25年2月28日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	3,089,897	3,089,897	—
(2)信託現金及び信託預金	1,506,526	1,506,526	—
資産計	4,596,424	4,596,424	—
(1)短期借入金	13,500,000	13,500,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,184,124	184,124
(3)投資法人債	17,000,000	17,291,577	291,577
(4)長期借入金	85,000,000	86,333,984	1,333,984
負債計	134,500,000	136,309,685	1,809,685

当期(平成25年8月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	6,416,366	6,416,366	—
(2)信託現金及び信託預金	1,761,918	1,761,918	—
資産計	8,178,285	8,178,285	—
(1)短期借入金	3,500,000	3,500,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,190,222	190,222
(3)投資法人債	17,000,000	17,253,634	253,634
(4)長期借入金	99,500,000	100,468,023	968,023
負債計	139,000,000	140,411,879	1,411,879

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額（千円）

区分	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
投資有価証券	150,376	—
預り敷金及び保証金	2,172,449	2,317,028
信託預り敷金及び保証金	756,644	877,330
合計	3,079,469	3,194,359

投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成25年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	3,089,897	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,506,526	—	—	—	—	—
合計	4,596,424	—	—	—	—	—

当期(平成25年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,416,366	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,761,918	—	—	—	—	—
合計	8,178,285	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成25年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	13,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	7,000,000	—	—
長期借入金	19,000,000	10,000,000	16,000,000	8,000,000	18,500,000	32,500,000
合計	32,500,000	20,000,000	16,000,000	15,000,000	18,500,000	32,500,000

当期(平成25年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	7,000,000	—	—	—
長期借入金	19,000,000	8,000,000	10,000,000	14,500,000	18,000,000	49,000,000
合計	22,500,000	18,000,000	17,000,000	14,500,000	18,000,000	49,000,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成25年2月28日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額 150,376千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18千円	15千円
繰延税金資産合計	18千円	15千円
繰延税金資産の純額	18千円	15千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△ 36.57%	△ 36.58%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	村上公成	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	被所有 直接0.0%	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	681,559 (注2)	営業 未払金	606,920
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,500	営業 未払金	525

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	村上公成	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	被所有 直接0.0%	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	843,709 (注2)	営業 未払金	672,435
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	6,000	営業 未払金	262

(注1) 村上公成が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬を、前期103,540千円、当期203,295千円含んでいます。

(注3) 村上公成が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と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の間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

(注4) 「取引金額」は消費税等を含んでおらず、「期末残高」は消費税等を含んでいます。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産住宅リース株式会社	7,686,671	不動産 賃貸事業

当期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産住宅リース株式会社	8,605,720	不動産 賃貸事業

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期	当期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	229,973,088	239,401,956
期中増減額	9,428,867	24,487,725
期末残高	239,401,956	263,889,681
期末時価	235,022,000	264,262,000

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

（注2）「期中増減額」のうち、前期の主な増加は物件の取得（10,838,618千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。当期の主な増加は物件の取得（26,076,329千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期	当期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
1口当たり純資産額	545,447円	558,800円
1口当たり当期純利益	14,890円	13,732円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
当期純利益（千円）	2,899,297	3,164,610
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,899,297	3,164,610
期中平均投資口数（口）	194,711	230,439

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの発行済投資口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)
平成21年11月4日	公募増資	42,000	155,480	19,795	80,773	(注5)
平成21年12月1日	第三者割当増資	698	156,178	328	81,102	(注6)
平成23年3月1日	公募増資	37,500	193,678	21,539	102,641	(注7)
平成23年3月28日	第三者割当増資	1,033	194,711	593	103,235	(注8)
平成25年3月1日	公募増資	34,000	228,711	21,204	124,439	(注9)
平成25年3月26日	第三者割当増資	2,000	230,711	1,247	125,686	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行い、運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格580,000円（払込金額559,700円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格487,910円（払込金額471,311円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格471,311円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格593,872円（払込金額574,380円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格574,380円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格644,816円（払込金額623,652円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格623,652円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成25年5月20日付で執行役員横山雄司が退任し、平成25年5月21日付で、新たに登張信實が執行役員に就任しています。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書（平成25年5月29日提出）をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

平成25年3月31日付で取締役（非常勤）志方雅人および監査役（非常勤）鈴木徹が退任し、平成25年4月1日付で山中拓が取締役（非常勤）に、秋元康志が監査役（非常勤）に、それぞれ就任しています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員については、最近の有価証券報告書（平成25年5月29日提出）をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末(平成25年8月31日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。
 なお、信託不動産及び不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)	東京23区	137,093	50.1
	その他東京圏	10,077	3.7
	地方主要都市	27,371	10.0
	計	174,542	63.7
信託不動産 (注3)(注4)	東京23区	86,048	31.4
	その他東京圏	3,298	1.2
	地方主要都市	—	—
	計	89,347	32.6
小計		263,889	96.4
預金・その他資産(注5)		9,983 (—)	3.6 (—)
資産総額計(注5)(注6)		273,872 (263,889)	100.0 (96.4)

(注1) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定の金額を含んでいません。

(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注6) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(2) 投資不動産物件

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が当期末(平成25年8月31日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	信託受益権	29,696	11.1	30,804	24,400
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.7	1,621	1,770
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.2	3,065	2,760
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.6	1,643	1,500
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.5	1,309	1,340
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.9	4,876	4,430
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.7	4,232	4,020
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	874	957
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.6	1,570	1,520
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.5	3,792	3,050
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託受益権	1,282	0.5	1,240	1,030
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.8	7,061	6,710
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.8	1,941	2,020
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.1	2,732	2,950
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	1.1	2,697	2,390
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.8	2,107	1,850
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.6	9,222	10,100
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.4	1,001	1,050
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.7	1,723	1,870
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.9	2,388	2,590
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.7	1,929	1,980
パークキューブ浅草草原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.9	2,404	2,660
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.8	2,158	2,150
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.6	1,613	1,350
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.7	1,749	1,480
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.3	3,213	3,040
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,151	966
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.5	3,766	3,430
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.7	1,732	1,700
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.0	2,594	2,660
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	2.1	5,267	5,000
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.7	1,937	1,570
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.6	1,626	1,450
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.6	4,042	3,590
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	891	726
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,396	1,370
パークアクセス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	824	880
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,422	1,670
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.8	7,306	8,830
パークアクセス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.9	2,304	2,550
パークアクセス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.3	728	772
パークアクセス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,415	1,690
パークアクセス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,163	1,320
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.5	1,210	1,470
パークアクセス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	5.3	13,778	15,500
パークアクセス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.7	1,737	1,930
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.4	962	1,110
パークアクセス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.4	983	1,070
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	1.0	2,781	3,130
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.6	4,283	4,540
パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.4	1,078	1,120
パークアクセス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.3	674	718
パークアクセス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.5	1,388	1,480
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.7	1,842	2,010
芝浦アイランドエタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	3.0	7,832	8,590

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	2.3	6,176	6,330
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.8	2,240	2,260
パークアクシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.6	1,728	1,830
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.5	1,266	1,240
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	3.4	9,512	9,850
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	1.0	2,774	2,910
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.8	2,325	2,350
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,136	1,190
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.5	1,288	1,290
パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.3	717	731
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.4	1,111	1,100
パークアクシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,476	1,480
パークアクシス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.5	1,424	1,420
パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	不動産	1,369	0.5	1,403	1,400
パークアクシス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.7	1,857	1,860
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.5	1,407	1,400
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	1.0	2,731	2,770
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.1	3,094	3,070
東京23区小計			223,636	83.6	220,775	218,290
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.4	1,049	1,200
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.4	953	876
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.5	1,418	1,500
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.6	1,666	1,830
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.4	963	984
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,215	1,240
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.8	2,249	2,450
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4	1,148	1,170
その他東京圏小計 (注5)			10,787	4.0	10,665	11,250
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.9	2,214	1,930
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.7	1,770	1,570
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.6	1,423	1,140
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.7	1,753	1,520
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.3	716	828
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.6	1,504	1,810
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.9	2,249	2,800
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.4	925	1,140
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	572	704
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.6	1,570	1,850
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	820	862
パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	不動産	2,369	0.9	2,347	2,540
パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.9	2,377	2,610
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.7	2,041	2,040
地方主要都市小計 (注6)			23,154	8.7	22,287	23,344
賃貸住宅合計			257,577	96.3	253,727	252,884
ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	937	1,060
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	不動産	991	0.4	1,002	1,140
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	942	1,100
ドミトリー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	384	448
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.6	1,520	1,690
ドゥーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.4	1,078	1,230
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.5	1,287	1,430
ドゥーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.4	1,190	1,360
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	不動産	540	0.2	572	600
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,160	0.4	1,244	1,320
その他アコモデーション資産合計			9,829	3.7	10,162	11,378
総合計			267,406	100.0	263,889	264,262

- (注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
(注3) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成25年8月31日です。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。
(注5) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。
(注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。
(注7) 本投資法人の保有資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものではありません。

② 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳

本投資法人の当期末(平成25年8月31日)現在における「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	297	195	544戸	-
パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64戸	-
パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	-
パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	-
パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	-
パークアクセス白金台	29	39	26	5	99戸	-
パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	-
パークアクセス月島	0	30	0	0	30戸	-
パークアクセス大塚	0	39	13	0	52戸	-
パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64戸	-
パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20戸	-
パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80戸	-
パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70戸	-
パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	-
パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	-
パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42戸	-
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	-
パークキューブ神田	83	6	4	2	95戸	-
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	-
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	-
パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	-
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65戸	-
パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60戸	-
パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152戸	-
パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41戸	-
パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140戸	-
パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	-
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	-
パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55戸	-
パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	-
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	-
パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	-
パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65戸	-
パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118戸	-
パークアクセス方南町	7	24	0	0	31戸	-
パークアクセス板橋	8	51	5	0	64戸	-
パークアクセス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66戸	-
パークアクセス住吉	42	18	0	0	60戸	-
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	-
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
パークアクセス蒲田老番館	52	11	0	0	63戸	-
パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40戸	-
パークアクセス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクセス板橋本町式番館	44	55	0	0	99戸	-
芝浦アイランドエータワー (注3)	47	103	63	57	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	-
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクセス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	-
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	-
パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	-
パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	-
パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36戸	-
パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	-
パークアクシス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	-
パークアクシス上野	31	28	0	0	59戸	-
パークアクシス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	-
パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72戸	-
パークアクシス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	-
パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	-
パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
東京23区小計	2,376	3,042	1,063	435	6,916戸	21戸
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	-
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	-
パークアクシス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	-
その他東京圏小計 (注4)	567	76	33	0	676戸	10戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130戸	-
パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	-
パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	-
地方主要都市小計 (注5)	875	808	85	1	1,769戸	4戸
合計	3,818	3,926	1,181	436	9,361戸	35戸

(注1)「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、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。)を示しています。「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	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

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。

(注2)「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸可能な戸数(店舗等がある場合は店舗等を併記)を記載しています。

(注3)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、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び全体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。

(注4)「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注5)「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

③ 稼働状況

物件名称	平成25年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	40,621.56	92.7%	93.2%	93.2%	91.9%	91.6%	92.2%	
パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,265.60	92.9%	91.8%	97.0%	97.7%	95.6%	94.1%	
パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,573.67	93.0%	93.5%	94.2%	94.3%	91.2%	94.3%	
パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,373.63	89.4%	98.3%	94.4%	90.0%	96.7%	94.1%	
パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,891.05	100.0%	100.0%	96.7%	98.6%	91.8%	97.3%	
パークアクセス白金台	4,704.44	4,601.98	97.8%	96.5%	97.6%	98.6%	97.5%	96.7%	
パークアクセス文京ステージ	6,078.93	6,002.48	98.7%	96.2%	98.2%	95.4%	94.3%	98.0%	
パークアクセス月島	1,383.99	1,256.50	90.8%	90.4%	96.4%	92.8%	96.4%	100.0%	
パークアクセス大塚	2,606.37	2,553.06	98.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	93.7%	
パークアクセス南麻布	3,938.14	3,813.86	96.8%	98.5%	98.2%	96.4%	100.0%	95.7%	
パークアクセス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,730.98	97.1%	97.0%	98.3%	98.0%	96.9%	98.7%	
パークアクセス浜松町	2,426.45	2,304.31	95.0%	91.2%	93.2%	95.8%	96.9%	98.9%	
パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,179.22	95.8%	98.1%	97.3%	94.9%	92.8%	99.1%	
パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,661.19	98.2%	100.0%	98.2%	94.5%	95.5%	97.1%	
パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	2,018.50	98.2%	92.2%	96.5%	93.2%	94.9%	92.4%	
パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,649.10	96.9%	97.8%	96.1%	94.6%	94.2%	96.4%	
パークアクセス御徒町	1,621.73	1,488.83	91.8%	97.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,051.64	95.0%	95.0%	94.9%	98.3%	98.3%	96.6%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,127.72	97.9%	100.0%	98.0%	93.4%	99.0%	99.0%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	1,991.53	87.0%	88.4%	90.7%	93.0%	93.0%	100.0%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,957.53	98.6%	95.5%	97.3%	96.4%	96.0%	95.7%	
パークキューブ上野	3,041.61	2,907.01	95.6%	95.8%	96.7%	94.3%	95.4%	98.8%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,741.66	92.3%	96.9%	98.5%	96.9%	95.4%	96.9%	
パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	96.5%	96.5%	98.3%	100.0%	96.5%	
パークアクセス新板橋	4,395.99	4,345.17	98.8%	100.0%	98.8%	98.9%	100.0%	100.0%	
パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	92.6%	89.7%	96.3%	100.0%	100.0%	
パークアクセス東陽町	5,412.40	5,297.15	97.9%	95.7%	97.1%	97.9%	98.6%	97.1%	
パークアクセス滝野川	2,924.75	2,869.11	98.1%	98.2%	94.6%	89.8%	93.5%	95.3%	
パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,353.90	98.6%	100.0%	100.0%	94.4%	94.4%	100.0%	
パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,661.44	95.2%	98.6%	97.1%	98.5%	97.1%	100.0%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	97.5%	97.1%	95.0%	92.5%	94.6%	
パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,660.54	88.0%	100.0%	98.7%	94.7%	96.1%	97.5%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,015.65	94.3%	91.5%	91.7%	92.7%	93.7%	96.7%	
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	91.2%	90.8%	96.1%	100.0%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,487.08	98.4%	100.0%	98.6%	97.0%	95.4%	97.1%	
パークアクセス西ヶ原	1,435.83	1,307.54	91.1%	98.2%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	
パークアクセス錦糸町	2,288.13	2,152.89	94.1%	94.1%	95.5%	93.2%	90.7%	96.1%	
パークアクセス辰巳ステージ	16,474.06	15,641.92	94.9%	93.2%	91.3%	92.6%	94.6%	96.9%	
パークアクセス亀戸	3,986.78	3,807.00	95.5%	97.3%	97.7%	94.1%	95.6%	97.4%	
パークアクセス方南町	1,231.08	1,231.08	100.0%	96.5%	97.9%	95.8%	92.3%	97.9%	
パークアクセス板橋	2,567.96	2,389.27	93.0%	95.1%	94.5%	96.0%	96.1%	94.8%	
パークアクセス押上	2,121.29	2,038.64	96.1%	96.6%	98.1%	98.1%	98.1%	95.5%	
パークアクセス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	97.3%	94.9%	
パークアクセス豊洲	25,537.94	23,714.78	92.9%	94.6%	94.3%	94.6%	96.1%	98.1%	
パークアクセス八丁堀	2,416.29	2,338.58	96.8%	96.7%	96.8%	94.4%	98.7%	96.5%	
パークアクセス板橋本町	2,048.31	1,847.27	90.2%	92.9%	95.2%	95.2%	96.0%	96.0%	
パークアクセス住吉	1,785.72	1,785.72	100.0%	95.1%	97.2%	95.8%	93.7%	93.4%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,479.60	96.7%	98.0%	97.4%	94.7%	94.5%	96.6%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,027.44	96.8%	88.9%	87.1%	86.5%	93.6%	98.4%	
パークアクセス蒲田老番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	100.0%	98.6%	95.9%	95.9%	98.6%	
パークアクセス台東根岸	1,283.13	1,234.91	96.2%	96.1%	94.1%	94.1%	96.1%	96.1%	
パークアクセス駒込	1,979.51	1,809.77	91.4%	94.1%	94.1%	91.4%	95.3%	97.3%	

物件名称	平成25年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,496.55	95.5%	94.1%	96.7%	91.5%	96.7%	100.0%	
芝浦アイランドエータワー	17,646.33	16,801.86	95.2%	94.8%	95.3%	94.5%	92.9%	95.0%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,095.66	94.9%	93.5%	95.5%	95.4%	93.5%	95.9%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,303.40	95.3%	95.3%	97.1%	96.7%	92.5%	96.7%	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,846.20	98.4%	98.4%	97.4%	97.4%	95.7%	100.0%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,536.71	95.5%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,628.45	94.0%	94.3%	94.7%	92.2%	91.1%	87.3%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	3,940.63	93.0%	96.3%	97.5%	96.8%	93.4%	90.5%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,001.83	89.4%	90.9%	96.0%	93.4%	89.7%	83.7%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%	96.0%	96.6%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	95.2%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	90.5%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,464.17	93.3%	91.7%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,269.86	97.6%	98.8%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,967.19	98.7%	94.6%	94.6%	95.4%	100.0%	98.7%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,890.20	100.0%	100.0%	97.2%	93.0%	91.6%	92.9%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,355.07	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	95.0%	90.2%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	1,932.14	92.6%	98.8%	100.0%	98.8%	96.4%	-	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,271.66	91.4%	91.0%	89.5%	-	-	-	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,038.08	90.9%	92.1%	-	-	-	-	
東京23区小計	323,325.63	307,559.07	95.1%	95.2%	95.5%	94.7%	94.8%	95.9%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,024.89	98.1%	98.1%	93.7%	97.7%	94.0%	96.0%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	1,976.40	95.3%	95.3%	96.0%	96.0%	93.2%	98.7%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,605.43	96.3%	97.2%	98.1%	99.1%	100.0%	100.0%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,122.06	94.1%	94.3%	98.4%	97.7%	99.2%	99.2%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,172.35	95.7%	95.7%	95.7%	96.7%	96.6%	98.9%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.66	99.2%	97.5%	95.8%	98.3%	98.3%	98.3%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,921.75	95.6%	96.3%	92.7%	95.6%	98.5%	98.5%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,682.46	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	
その他東京圏小計(注4)	20,550.21	19,844.00	96.6%	96.6%	96.1%	97.6%	97.5%	98.3%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,565.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,773.23	98.7%	97.9%	93.6%	97.3%	97.3%	98.5%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,361.82	96.8%	95.9%	97.7%	94.8%	93.8%	97.0%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,535.18	97.1%	97.2%	96.5%	98.6%	96.8%	99.3%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,611.10	96.4%	93.7%	93.7%	95.5%	95.5%	99.1%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,443.89	93.8%	96.1%	97.5%	95.5%	94.6%	97.9%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,774.69	99.2%	99.2%	99.5%	97.6%	96.3%	97.1%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,168.73	91.5%	88.2%	90.3%	89.8%	90.9%	96.9%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,149.89	93.9%	98.5%	96.9%	94.2%	94.2%	95.3%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,518.50	95.8%	95.2%	95.2%	93.7%	92.4%	95.0%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,514.88	94.3%	88.6%	85.2%	82.1%	89.9%	100.0%	
パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	4,056.80	94.1%	97.1%	97.0%	96.2%	98.4%	97.7%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,869.07	98.3%	98.9%	97.6%	91.2%	96.5%	97.1%	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,154.11	88.7%	90.9%	-	-	-	-	
地方主要都市小計(注5)	65,085.92	62,497.02	96.0%	96.0%	96.0%	94.8%	95.2%	97.6%	
賃貸住宅合計	408,961.76	389,900.09	95.3%	95.4%	95.6%	94.9%	95.0%	96.3%	

物件名称	平成25年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
ポートフォリオ全体	431,664.02	412,602.35	95.6%	95.7%	95.8%	95.1%	95.3%	96.5%	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63m²)に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下第3位を四捨五入して算出しています。

(注2) 「賃貸住宅」における「賃貸面積」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の合計を記載しています。「その他アコモデーション資産」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下第3位を四捨五入して算出しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

④ テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末(平成25年8月31日)時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	大川端賃貸棟	40,621.56	184	1,673,502	平成26年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,265.60	184	107,953	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,573.67	184	153,686	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,373.63	184	85,653	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	184	85,837	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,601.98	184	274,961	平成26年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,002.48	184	259,980	平成26年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,256.50	184	58,881	平成26年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,553.06	184	99,954	平成26年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,813.86	184	190,071	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,094.28	184	66,110	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,730.98	184	438,121	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,304.31	184	118,319	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,179.22	184	170,543	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,661.19	184	152,829	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,018.50	184	106,241	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,649.10	184	582,498	平成26年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,488.83	184	66,535	平成26年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,051.64	184	105,671	平成26年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,127.72	184	151,285	平成26年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	1,991.53	184	111,089	平成26年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,957.53	184	157,394	平成26年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,907.01	184	129,535	平成26年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,741.66	184	81,910	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,851.96	184	92,846	平成26年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,345.17	184	193,158	平成26年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,346.07	184	62,432	平成26年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,297.15	184	223,815	平成26年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,869.11	184	103,296	平成26年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,353.90	184	164,738	平成26年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,661.44	184	289,789	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	184	95,431	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,660.54	184	91,423	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,015.65	184	210,060	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	184	44,788	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,487.08	184	82,739	平成26年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,307.54	184	62,737	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,152.89	184	99,649	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	15,641.92	184	574,304	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,807.00	184	168,447	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,231.08	184	51,183	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,389.27	184	104,869	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,038.64	184	87,991	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,463.25	184	86,220	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	23,714.78	184	1,040,286	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,338.58	184	118,430	平成26年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,847.27	184	75,054	平成26年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,785.72	184	74,711	平成26年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,479.60	184	187,248	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,027.44	184	262,674	平成26年5月31日	なし
パークアクセス蒲田壱番館	1,721.28	184	73,655	平成26年2月28日	なし	
パークアクセス台東根岸	1,234.91	184	51,214	平成26年2月28日	なし	
パークアクセス駒込	1,809.77	184	92,110	平成26年2月28日	なし	
パークアクセス板橋本町式番館	3,496.55	184	137,386	平成26年2月28日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,801.86	184	801,712	平成25年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,095.66	184	406,346	平成26年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,303.40	184	132,300	平成26年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,846.20	184	117,815	平成26年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,536.71	184	88,851	平成25年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,628.45	184	599,826	平成25年12月31日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークキューブ日本橋水天宮	3,940.63	184	171,236	平成26年2月28日	なし
	パークキューブ銀座イースト	3,001.83	184	133,286	平成26年2月28日	なし
	パークキューブ茅場町	1,695.06	184	70,279	平成26年2月28日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	184	79,226	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス清澄白河	1,159.84	184	48,571	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,464.17	184	72,446	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス西巢鴨	2,269.86	184	96,897	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス上野	1,967.19	184	91,218	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	184	88,738	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス茅場町	2,355.07	184	115,569	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス錦糸町・親水公園	1,932.14	153	93,844	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,271.66	79	155,075	平成26年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,038.08	46	177,442	平成26年7月31日	なし
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,024.89	184	83,950	平成26年8月31日	なし
	パークアクシス西船橋	1,976.40	184	63,955	平成26年3月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,605.43	184	109,325	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,122.06	184	140,134	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス千葉	2,172.35	184	80,413	平成26年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,338.66	184	95,527	平成26年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	2,921.75	184	154,903	平成26年9月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	184	77,386	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス名駅南	5,565.13	184	165,263	平成26年8月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,773.23	184	117,672	平成26年9月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,361.82	184	93,854	平成26年9月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,535.18	184	128,567	平成26年9月30日	なし
	パークアクシス中呉服町	2,611.10	184	73,547	平成25年11月30日	なし
	パークアクシス白壁	4,443.89	184	134,986	平成25年11月30日	なし
	パークアクシス仙台	8,774.69	184	228,166	平成25年11月30日	なし
	パークアクシス博多美野島	3,168.73	184	87,992	平成25年11月30日	なし
	パークアクシス高宮東	2,149.89	184	58,519	平成25年11月30日	なし
	パークアクシス札幌植物園前	7,518.50	184	159,919	平成25年11月30日	なし
	パークアクシス新さっぽろ	3,514.88	184	75,681	平成26年2月28日	なし
	パークアクシス江坂広芝町	4,056.80	184	188,376	平成26年2月28日	なし
パークアクシスうつぼ公園	4,869.07	184	194,796	平成26年2月28日	なし	
パークキューブ北浜	4,154.11	44	189,117	平成26年7月31日	なし	
合計		389,900.09		16,674,015		

(注1) 「テナント名称・業種」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で当期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下第3位を四捨五入して算出しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が当期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入(賃料・共益費・施設利用料の合計)を「当期中の運用日数」で除して365を乗じることにより算出し、千円未満を切捨てにより記載しています。

(注4) 各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクシス学芸大学、パークアクシス渋谷神南及びパークアクシス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

(注5) 芝浦アイランドエアタワー以外の物件については、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、マスターリース会社から収受しており、芝浦アイランドエアタワーについては、マスターリース会社が留保しています。

⑤ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

平成25年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自 平成25年9月 至 平成26年2月	145	-	-
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自 平成25年9月 至 平成26年2月	40	-	-

(ロ) 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は252百万円であり、当期費用に区分された修繕費363百万円と合わせ615百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成25年3月 至 平成25年8月	108
大川端賃貸棟他	東京都中央区	共用部リノベーション工事等	自 平成25年3月 至 平成25年8月	49
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新等その他工事	自 平成25年3月 至 平成25年8月	94
合計				252

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。(単位：百万円)

営業期間	第11期	第12期	第13期
	自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
当期首積立金残高	649	919	965
当期積立額	385	164	453
当期積立金取崩額	115	118	174
次期繰越額	919	965	1,244

営業期間	第14期	第15期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
当期首積立金残高	1,244	1,228
当期積立額	242	481
当期積立金取崩額	258	259
次期繰越額	1,228	1,451

⑥ 個別資産の収益状況

当期における個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益(A-B)に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	843,628	54,420	77,474	43,178
その他賃貸事業収入	42,124	3,020	3,316	2,675
賃貸事業収入小計 A	885,753	57,440	80,791	45,853
公租公課	53,594	3,134	4,071	2,195
諸経費	211,592	12,378	13,945	9,821
(うち物件管理委託費)	128,687	6,158	7,775	5,647
(うち修繕費)	45,175	2,865	3,285	1,838
(うち信託報酬)	1,851	600	-	-
(うち水道光熱費)	11,368	930	932	597
(うち保険料)	1,110	66	83	49
(うちテナント募集関係費)	17,604	1,110	1,783	1,442
(うちその他賃貸事業費用)	5,795	646	84	245
減価償却費	158,944	12,474	16,033	8,519
賃貸事業費用小計 B	424,130	27,986	34,050	20,536
不動産賃貸事業損益 A-B	461,622	29,454	46,741	25,317
賃貸NOI	620,566	41,928	62,775	33,837

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	43,271	138,610	131,058	29,682
その他賃貸事業収入	1,676	2,955	5,161	1,601
賃貸事業収入小計 A	44,948	141,566	136,219	31,284
公租公課	2,264	6,432	5,810	1,556
諸経費	9,374	21,594	23,834	6,348
(うち物件管理委託費)	5,103	11,463	13,204	4,136
(うち修繕費)	2,027	5,633	6,072	1,029
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	428	1,164	1,019	358
(うち保険料)	49	131	136	33
(うちテナント募集関係費)	1,301	2,507	3,230	790
(うちその他賃貸事業費用)	464	693	171	-
減価償却費	8,420	23,240	22,693	5,908
賃貸事業費用小計 B	20,058	51,267	52,338	13,813
不動産賃貸事業損益 A-B	24,889	90,298	83,881	17,471
賃貸NOI	33,309	113,539	106,575	23,379

	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷	パークアクシス 日本橋ステージ
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	50,388	95,817	33,327	220,861
その他貸貸事業収入	2,309	4,519	1,894	10,402
貸貸事業収入小計 A	52,697	100,336	35,221	231,263
公租公課	2,642	4,746	1,480	11,250
諸経費	11,720	16,482	5,516	35,559
(うち物件管理委託費)	5,443	10,080	4,050	22,973
(うち修繕費)	3,697	2,362	177	5,379
(うち信託報酬)	-	600	600	500
(うち水道光熱費)	549	815	418	1,354
(うち保険料)	59	103	30	255
(うちテナント募集関係費)	1,367	1,653	-	3,425
(うちその他貸貸事業費用)	602	867	241	1,670
減価償却費	10,134	15,893	4,578	45,785
貸貸事業費用小計 B	24,497	37,122	11,575	92,595
不動産貸貸事業損益 A-B	28,199	63,214	23,645	138,668
貸貸NOI	38,334	79,107	28,224	184,454

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	59,645	85,972	77,042	53,557
その他貸貸事業収入	4,486	3,977	2,041	1,675
貸貸事業収入小計 A	64,131	89,950	79,084	55,233
公租公課	2,822	4,026	3,973	3,604
諸経費	13,293	15,710	11,474	11,438
(うち物件管理委託費)	6,939	8,611	7,660	6,129
(うち修繕費)	2,801	3,631	1,272	2,575
(うち信託報酬)	497	-	-	-
(うち水道光熱費)	604	1,005	815	588
(うち保険料)	54	96	81	57
(うちテナント募集関係費)	1,721	2,125	1,892	1,834
(うちその他貸貸事業費用)	674	240	△249	252
減価償却費	9,542	17,873	16,128	9,126
貸貸事業費用小計 B	25,657	37,610	31,576	24,169
不動産貸貸事業損益 A-B	38,474	52,339	47,508	31,063
貸貸NOI	48,016	70,212	63,636	40,189

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	293,643	33,541	53,270	76,264
その他貸貸事業収入	14,718	2,004	3,753	5,056
貸貸事業収入小計 A	308,361	35,546	57,024	81,321
公租公課	14,298	1,800	2,390	3,628
諸経費	61,158	6,503	11,619	15,163
(うち物件管理委託費)	34,537	3,908	6,042	7,999
(うち修繕費)	15,985	1,375	2,505	4,363
(うち信託報酬)	-	-	501	498
(うち水道光熱費)	2,731	494	659	773
(うち保険料)	302	41	48	70
(うちテナント募集関係費)	7,030	509	1,781	1,337
(うちその他貸貸事業費用)	569	173	80	121
減価償却費	49,125	7,688	6,832	10,537
貸貸事業費用小計 B	124,582	15,992	20,841	29,330
不動産貸貸事業損益 A-B	183,779	19,554	36,182	51,990
貸貸NOI	232,904	27,242	43,014	62,528

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	56,001	79,344	65,299	41,291
その他貸貸事業収入	1,857	3,089	3,724	2,463
貸貸事業収入小計 A	57,858	82,434	69,024	43,755
公租公課	2,586	4,340	3,164	1,942
諸経費	8,563	16,881	17,258	8,170
(うち物件管理委託費)	4,446	7,675	7,702	4,829
(うち修繕費)	1,984	5,547	5,636	1,480
(うち信託報酬)	498	501	501	-
(うち水道光熱費)	858	1,010	783	518
(うち保険料)	49	86	65	42
(うちテナント募集関係費)	500	1,878	1,774	1,043
(うちその他貸貸事業費用)	225	182	793	256
減価償却費	6,997	14,534	10,212	7,657
貸貸事業費用小計 B	18,147	35,756	30,635	17,770
不動産貸貸事業損益 A-B	39,711	46,677	38,388	25,985
貸貸NOI	46,708	61,211	48,601	33,643

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	46,804	97,372	31,473	112,827
その他貸貸事業収入	1,782	1,776	2,843	7,456
貸貸事業収入小計 A	48,587	99,149	34,316	120,284
公租公課	2,374	5,428	1,469	5,820
諸経費	9,119	13,197	6,305	29,795
(うち物件管理委託費)	4,798	7,549	4,005	14,619
(うち修繕費)	2,766	2,868	1,231	8,350
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	453	1,612	483	1,690
(うち保険料)	49	118	34	133
(うちテナント募集関係費)	891	721	525	4,361
(うちその他貸貸事業費用)	160	326	23	638
減価償却費	9,544	26,198	7,053	28,143
貸貸事業費用小計 B	21,039	44,824	14,828	63,759
不動産貸貸事業損益 A-B	27,548	54,324	19,488	56,524
貸貸NOI	37,093	80,523	26,542	84,668

	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	52,072	83,046	146,085	48,107
その他貸貸事業収入	3,692	5,055	6,823	1,423
貸貸事業収入小計 A	55,765	88,101	152,909	49,531
公租公課	3,235	4,532	7,542	2,640
諸経費	10,199	14,254	19,927	10,024
(うち物件管理委託費)	5,875	9,338	11,942	6,101
(うち修繕費)	2,305	2,516	3,996	1,126
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	463	656	1,453	527
(うち保険料)	61	87	172	53
(うちテナント募集関係費)	1,374	1,073	1,609	1,477
(うちその他貸貸事業費用)	118	583	752	738
減価償却費	11,647	17,976	36,170	13,178
貸貸事業費用小計 B	25,081	36,763	63,640	25,843
不動産貸貸事業損益 A-B	30,683	51,338	89,268	23,687
貸貸NOI	42,331	69,314	125,438	36,866

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	46,087	105,893	22,578	41,709
その他貸貸事業収入	4,168	4,321	909	2,340
貸貸事業収入小計 A	50,256	110,214	23,487	44,050
公租公課	2,347	5,378	1,048	1,877
諸経費	12,173	21,749	6,033	7,363
(うち物件管理委託費)	6,378	10,714	3,604	4,701
(うち修繕費)	3,987	5,873	1,217	1,664
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	688	1,329	368	443
(うち保険料)	46	137	25	41
(うちテナント募集関係費)	911	3,089	725	364
(うちその他貸貸事業費用)	161	605	92	148
減価償却費	11,198	26,183	4,957	9,681
貸貸事業費用小計 B	25,718	53,310	12,040	18,922
不動産貸貸事業損益 A-B	24,537	56,904	11,447	25,127
貸貸NOI	35,735	83,087	16,404	34,808

	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)	184	184	184	184
貸貸事業収入	31,626	50,234	289,512	84,916
その他貸貸事業収入	808	2,227	16,668	3,171
貸貸事業収入小計 A	32,435	52,461	306,180	88,087
公租公課	2,057	2,376	12,388	3,207
諸経費	5,086	13,580	60,942	17,354
(うち物件管理委託費)	3,121	6,497	31,050	8,939
(うち修繕費)	700	4,000	16,527	4,727
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	639	599	3,555	878
(うち保険料)	38	62	371	107
(うちテナント募集関係費)	398	2,159	6,554	2,052
(うちその他貸貸事業費用)	187	260	2,882	649
減価償却費	6,493	8,925	54,412	17,797
貸貸事業費用小計 B	13,637	24,881	127,743	38,359
不動産貸貸事業損益 A-B	18,798	27,579	178,437	49,727
貸貸NOI	25,291	36,504	232,849	67,525

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	25,802	52,865	44,357	43,464
その他貸貸事業収入	1,224	3,361	2,244	2,064
貸貸事業収入小計 A	27,026	56,227	46,601	45,528
公租公課	1,012	2,471	2,096	1,288
諸経費	5,593	11,358	9,285	6,966
(うち物件管理委託費)	3,481	6,149	4,916	4,624
(うち修繕費)	912	2,953	2,038	901
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	409	490	542	415
(うち保険料)	32	75	58	44
(うちテナント募集関係費)	698	1,487	1,467	873
(うちその他貸貸事業費用)	58	201	262	108
減価償却費	6,005	11,511	9,407	6,376
貸貸事業費用小計 B	12,612	25,341	20,789	14,631
不動産貸貸事業損益 A-B	14,414	30,885	25,811	30,896
貸貸NOI	20,420	42,397	35,219	37,272

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	524,418	59,702	37,835	37,662
その他貸貸事業収入	18,661	4,142	2,268	2,880
貸貸事業収入小計 A	543,080	63,845	40,104	40,543
公租公課	19,209	2,590	2,371	2,076
諸経費	121,712	13,082	7,814	12,244
(うち物件管理委託費)	76,831	7,308	4,290	6,238
(うち修繕費)	18,719	3,041	1,793	3,425
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	11,878	503	439	410
(うち保険料)	687	73	56	49
(うちテナント募集関係費)	10,309	1,756	909	1,608
(うちその他貸貸事業費用)	3,286	398	324	512
減価償却費	128,714	11,874	10,255	9,286
貸貸事業費用小計 B	269,636	27,547	20,440	23,607
不動産貸貸事業損益 A-B	273,443	36,297	19,663	16,936
貸貸NOI	402,158	48,172	29,919	26,222

	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀	パークアクシス 蒲田老番館	パークアクシス 台東根岸
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	94,393	132,416	37,130	25,817
その他貸貸事業収入	5,698	12,474	3,166	1,938
貸貸事業収入小計 A	100,091	144,890	40,296	27,755
公租公課	4,807	4,527	1,944	1,367
諸経費	18,895	28,628	7,673	6,695
(うち物件管理委託費)	11,717	15,681	4,779	3,588
(うち修繕費)	3,167	5,588	1,233	1,729
(うち信託報酬)	450	-	-	-
(うち水道光熱費)	982	2,601	440	412
(うち保険料)	112	154	44	36
(うちテナント募集関係費)	2,115	3,801	1,026	788
(うちその他貸貸事業費用)	349	802	147	139
減価償却費	21,842	26,067	7,233	6,422
貸貸事業費用小計 B	45,545	59,223	16,851	14,485
不動産貸貸事業損益 A-B	54,546	85,667	23,445	13,269
貸貸NOI	76,389	111,734	30,678	19,692

	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町式番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	46,433	69,257	404,150	204,843
その他貸貸事業収入	1,527	2,321	33,775	8,884
貸貸事業収入小計 A	47,960	71,579	437,926	213,727
公租公課	1,755	3,926	22,153	11,243
諸経費	8,143	13,501	172,514	35,234
(うち物件管理委託費)	4,008	7,579	70,839	20,162
(うち修繕費)	2,063	2,691	22,637	7,714
(うち信託報酬)	-	-	930	400
(うち水道光熱費)	555	1,007	13,026	1,280
(うち保険料)	56	95	1,007	276
(うちテナント募集関係費)	1,252	1,695	6,749	4,740
(うちその他貸貸事業費用)	206	431	57,324	660
減価償却費	10,193	20,071	107,870	52,740
貸貸事業費用小計 B	20,092	37,500	302,538	99,218
不動産貸貸事業損益 A-B	27,868	34,079	135,387	114,508
貸貸NOI	38,062	54,151	243,258	167,249

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	66,693	59,392	44,790	302,378
その他賃貸事業収入	2,226	2,992	3,525	5,304
賃貸事業収入小計 A	68,920	62,385	48,316	307,682
公租公課	3,419	3,210	2,708	13,084
諸経費	13,698	8,985	8,391	66,366
(うち物件管理委託費)	7,150	5,168	5,172	39,165
(うち修繕費)	3,105	1,634	1,187	9,397
(うち信託報酬)	-	-	400	-
(うち水道光熱費)	912	754	644	4,753
(うち保険料)	77	68	63	352
(うちテナント募集関係費)	2,207	991	451	10,687
(うちその他賃貸事業費用)	244	368	472	2,010
減価償却費	12,167	12,246	12,729	66,815
賃貸事業費用小計 B	29,285	24,443	23,829	146,266
不動産賃貸事業損益 A-B	39,635	37,941	24,486	161,415
賃貸NOI	51,802	50,188	37,216	228,231

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	86,321	67,191	35,428	39,938
その他賃貸事業収入	3,640	3,343	1,233	2,407
賃貸事業収入小計 A	89,962	70,534	36,662	42,346
公租公課	-	-	-	-
諸経費	21,055	19,592	7,604	8,688
(うち物件管理委託費)	9,951	9,136	3,902	4,201
(うち修繕費)	5,371	4,953	1,586	2,256
(うち信託報酬)	400	400	-	-
(うち水道光熱費)	1,193	945	398	515
(うち保険料)	109	89	34	47
(うちテナント募集関係費)	3,242	3,700	1,682	1,156
(うちその他賃貸事業費用)	787	366	-	511
減価償却費	18,067	15,429	4,673	7,715
賃貸事業費用小計 B	39,123	35,021	12,278	16,403
不動産賃貸事業損益 A-B	50,839	35,512	24,383	25,942
賃貸NOI	68,907	50,942	29,057	33,657

	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 西巢鴨	パークアクシス 上野
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	24,485	36,521	48,847	45,984
その他貸貸事業収入	414	724	460	1,556
貸貸事業収入小計 A	24,900	37,245	49,307	47,540
公租公課	-	-	-	-
諸経費	4,410	5,622	5,299	7,137
(うち物件管理委託費)	2,589	3,425	3,609	4,738
(うち修繕費)	737	668	442	626
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	299	566	537	572
(うち保険料)	26	50	56	57
(うちテナント募集関係費)	670	695	500	875
(うちその他貸貸事業費用)	87	216	153	266
減価償却費	4,265	9,080	9,786	10,646
貸貸事業費用小計 B	8,676	14,702	15,086	17,784
不動産貸貸事業損益 A-B	16,223	22,542	34,220	29,756
貸貸NOI	20,489	31,622	44,007	40,403

	パークアクシス 秋葉原E a s t	パークアクシス 茅場町	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
運用日数(日)	184	184	153	79
貸貸事業収入	44,734	58,259	39,337	33,564
その他貸貸事業収入	463	112	143	681
貸貸事業収入小計 A	45,197	58,372	39,481	34,246
公租公課	-	-	-	-
諸経費	6,108	7,494	4,783	7,470
(うち物件管理委託費)	4,196	4,733	3,219	4,146
(うち修繕費)	206	224	449	1,121
(うち信託報酬)	-	-	-	173
(うち水道光熱費)	507	693	413	441
(うち保険料)	54	76	50	38
(うちテナント募集関係費)	890	1,359	417	1,203
(うちその他貸貸事業費用)	252	406	234	346
減価償却費	10,161	14,719	8,989	7,407
貸貸事業費用小計 B	16,270	22,214	13,773	14,877
不動産貸貸事業損益 A-B	28,927	36,158	25,707	19,368
貸貸NOI	39,089	50,877	34,697	26,775

	パークキューブ 亀戸	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷
運用日数(日)	46	184	184	184
貸貸事業収入	22,362	42,320	32,240	55,111
その他貸貸事業収入	297	3,735	1,669	1,416
貸貸事業収入小計 A	22,659	46,055	33,909	56,528
公租公課	-	2,701	2,402	3,580
諸経費	6,344	11,420	7,344	7,594
(うち物件管理委託費)	3,015	5,820	4,215	4,710
(うち修繕費)	1,512	2,915	1,913	1,105
(うち信託報酬)	100	501	-	-
(うち水道光熱費)	62	570	462	760
(うち保険料)	25	60	48	81
(うちテナント募集関係費)	1,412	1,024	553	379
(うちその他貸貸事業費用)	214	526	152	558
減価償却費	5,762	9,979	10,250	14,811
貸貸事業費用小計 B	12,106	24,100	19,997	25,986
不動産貸貸事業損益 A-B	10,553	21,954	13,911	30,542
貸貸NOI	16,315	31,934	24,162	45,353

	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	70,643	40,537	48,156	78,088
その他貸貸事業収入	3,369	3,051	3,086	2,639
貸貸事業収入小計 A	74,012	43,589	51,243	80,727
公租公課	4,612	2,883	2,525	3,947
諸経費	12,942	11,181	11,243	12,020
(うち物件管理委託費)	7,178	6,637	6,064	7,264
(うち修繕費)	1,667	1,539	3,615	2,064
(うち信託報酬)	-	-	-	400
(うち水道光熱費)	2,586	1,190	636	575
(うち保険料)	102	60	71	93
(うちテナント募集関係費)	1,083	1,463	826	1,558
(うちその他貸貸事業費用)	325	289	29	63
減価償却費	20,079	12,192	12,750	18,859
貸貸事業費用小計 B	37,634	26,257	26,520	34,827
不動産貸貸事業損益 A-B	36,378	17,331	24,723	45,900
貸貸NOI	56,457	29,524	37,473	64,759

	パークアクシス 横浜反町公園	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	39,011	83,310	59,319	47,312
その他貸貸事業収入	1,038	1,966	3,179	416
貸貸事業収入小計 A	40,049	85,277	62,499	47,728
公租公課	-	5,540	3,659	3,429
諸経費	5,954	12,917	12,861	10,444
(うち物件管理委託費)	4,009	7,641	6,962	5,934
(うち修繕費)	295	1,784	2,723	1,708
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	364	1,518	912	596
(うち保険料)	46	121	85	71
(うちテナント募集関係費)	913	1,080	1,606	799
(うちその他貸貸事業費用)	324	770	571	1,335
減価償却費	9,323	21,427	18,558	14,114
貸貸事業費用小計 B	15,277	39,885	35,079	27,987
不動産貸貸事業損益 A-B	24,772	45,391	27,420	19,741
貸貸NOI	34,095	66,818	45,978	33,855

	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	パークアクシス 仙台
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	64,812	37,076	68,047	115,021
その他貸貸事業収入	584	413	2,128	3,404
貸貸事業収入小計 A	65,396	37,489	70,176	118,425
公租公課	4,329	2,865	2,998	6,112
諸経費	13,645	9,452	13,591	23,546
(うち物件管理委託費)	7,247	5,363	7,519	13,147
(うち修繕費)	2,756	1,853	3,267	5,528
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	726	917	1,021	1,162
(うち保険料)	88	56	100	166
(うちテナント募集関係費)	903	616	1,032	2,027
(うちその他貸貸事業費用)	1,923	644	649	1,514
減価償却費	18,754	9,529	14,557	25,167
貸貸事業費用小計 B	36,729	21,848	31,147	54,826
不動産貸貸事業損益 A-B	28,667	15,641	39,029	63,599
貸貸NOI	47,421	25,171	53,586	88,766

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	44,357	29,500	80,617	38,151
その他貸貸事業収入	848	478	3,790	1,314
貸貸事業収入小計 A	45,205	29,978	84,407	39,465
公租公課	3,964	1,962	5,227	2,615
諸経費	12,580	7,157	16,240	8,820
(うち物件管理委託費)	6,371	3,744	8,468	4,932
(うち修繕費)	3,242	1,425	3,116	1,652
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	798	672	2,059	1,164
(うち保険料)	81	55	143	73
(うちテナント募集関係費)	1,036	569	1,809	959
(うちその他貸貸事業費用)	1,050	689	644	37
減価償却費	12,921	10,124	22,746	13,075
貸貸事業費用小計 B	29,467	19,244	44,214	24,511
不動産貸貸事業損益 A-B	15,738	10,734	40,192	14,954
貸貸NOI	28,660	20,859	62,939	28,030

	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
運用日数(日)	184	184	44	184
貸貸事業収入	94,962	98,198	22,797	40,404
その他貸貸事業収入	11,075	10,516	130	-
貸貸事業収入小計 A	106,037	108,715	22,928	40,404
公租公課	4,784	5,303	-	3,242
諸経費	21,689	21,242	4,634	152
(うち物件管理委託費)	11,343	10,935	3,648	-
(うち修繕費)	5,011	4,862	10	75
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	1,471	1,132	140	-
(うち保険料)	119	133	24	77
(うちテナント募集関係費)	3,223	3,222	791	-
(うちその他貸貸事業費用)	519	955	20	-
減価償却費	25,026	25,761	6,171	13,694
貸貸事業費用小計 B	51,499	52,308	10,806	17,089
不動産貸貸事業損益 A-B	54,537	56,407	12,122	23,314
貸貸NOI	79,563	82,169	18,293	37,009

	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流寮RUID志木
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500
その他貸貸事業収入	-	-	-	-
貸貸事業収入小計 A	39,492	37,002	16,476	55,500
公租公課	2,142	2,063	1,248	2,748
諸経費	157	58	35	62
(うち物件管理委託費)	-	-	-	-
(うち修繕費)	89	-	-	-
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-
(うち保険料)	68	58	35	62
(うちテナント募集関係費)	-	-	-	-
(うちその他貸貸事業費用)	-	-	-	-
減価償却費	13,045	8,707	5,901	11,515
貸貸事業費用小計 B	15,345	10,828	7,185	14,326
不動産貸貸事業損益 A-B	24,146	26,173	9,290	41,173
貸貸NOI	37,191	34,880	15,192	52,688

	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
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	38,244	45,000	43,284	22,845
その他貸貸事業収入	-	-	-	-
貸貸事業収入小計 A	38,244	45,000	43,284	22,845
公租公課	2,825	3,162	2,807	1,771
諸経費	50	62	57	202
(うち物件管理委託費)	-	-	-	28
(うち修繕費)	-	-	-	136
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-
(うち保険料)	50	62	57	35
(うちテナント募集関係費)	-	-	-	-
(うちその他貸貸事業費用)	-	-	-	1
減価償却費	8,957	11,526	9,996	6,593
貸貸事業費用小計 B	11,833	14,750	12,861	8,566
不動産貸貸事業損益 A-B	26,410	30,249	30,422	14,278
貸貸NOI	35,368	41,775	40,418	20,871

		アルティス 仙台木町通
運用日数(日)		184
賃貸事業収入		53,622
その他賃貸事業収入		-
賃貸事業収入小計 A		53,622
公租公課		5,500
諸経費		2,532
(うち物件管理委託費)		70
(うち修繕費)		428
(うち信託報酬)		-
(うち水道光熱費)		-
(うち保険料)		88
(うちテナント募集関係費)		-
(うちその他賃貸事業費用)		1,944
減価償却費		14,259
賃貸事業費用小計 B		22,292
不動産賃貸事業損益 A-B		31,330
賃貸NOI		45,590

⑦ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が当期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも平成25年8月31日です。

名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	29,696	24,400	24,600	4.8%	24,100	4.5%	4.9%	23,500	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス学芸大学	1,760	1,770	1,800	4.7%	1,730	4.4%	5.0%	1,120	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス渋谷神南	3,230	2,760	2,810	4.6%	2,710	4.3%	4.9%	2,210	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,500	1,520	4.6%	1,470	4.3%	4.9%	1,270	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,340	1,350	5.0%	1,330	4.8%	5.2%	849	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス白金台	5,140	4,430	4,490	4.8%	4,410	4.6%	5.0%	3,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス文京ステージ	4,440	4,020	4,070	5.0%	4,000	4.8%	5.2%	2,740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス月島	930	957	974	4.8%	940	4.5%	5.1%	635	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス大塚	1,655	1,520	1,540	5.0%	1,510	4.8%	5.2%	891	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス南麻布	3,939	3,050	3,080	4.8%	3,030	4.6%	5.0%	2,700	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス渋谷	1,282	1,030	1,050	4.7%	1,010	4.4%	5.0%	887	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,710	6,780	4.8%	6,680	4.6%	5.0%	4,740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス浜松町	2,025	2,020	2,050	4.8%	1,980	4.5%	5.1%	1,030	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス本郷の杜	2,910	2,950	3,000	4.7%	2,900	4.4%	5.0%	1,680	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス溜池山王	2,860	2,390	2,420	4.7%	2,370	4.5%	4.9%	1,910	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,850	1,880	4.6%	1,810	4.3%	4.9%	2,310	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	10,100	10,300	4.7%	9,960	4.4%	5.0%	5,470	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス御徒町	1,070	1,050	1,070	4.9%	1,030	4.6%	5.2%	629	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,870	1,900	4.7%	1,840	4.4%	5.0%	814	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,590	2,630	4.7%	2,540	4.4%	5.0%	1,190	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,980	2,020	4.7%	1,940	4.4%	5.0%	1,120	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,660	2,700	4.9%	2,610	4.6%	5.2%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,150	2,180	4.9%	2,110	4.6%	5.2%	1,080	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,350	1,370	4.9%	1,320	4.6%	5.2%	815	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス目黒本町	1,810	1,480	1,510	4.9%	1,470	4.7%	5.1%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス新板橋	3,430	3,040	3,050	5.1%	3,040	4.9%	5.3%	1,660	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス秋葉原	1,200	966	985	4.9%	958	4.7%	5.1%	551	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス東陽町	3,950	3,430	3,470	5.2%	3,410	5.0%	5.4%	2,610	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス滝野川	1,820	1,700	1,720	5.0%	1,670	4.7%	5.3%	1,150	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス浅草橋	2,717	2,660	2,700	5.0%	2,660	4.7%	5.2%	1,600	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,000	5,090	4.8%	4,900	4.5%	5.1%	2,750	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,570	1,590	4.8%	1,560	4.6%	5.0%	1,320	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス門前仲町	1,700	1,450	1,470	5.0%	1,440	4.8%	5.2%	752	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,590	3,650	4.9%	3,530	4.6%	5.2%	2,040	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	726	738	4.7%	713	4.4%	5.0%	695	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,370	1,390	5.0%	1,360	4.8%	5.2%	684	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス西ヶ原	840	880	886	5.3%	877	5.1%	5.5%	562	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス錦糸町	1,448	1,670	1,690	5.0%	1,640	4.7%	5.3%	929	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス辰巳ステージ	7,464	8,830	8,900	5.3%	8,800	5.1%	5.5%	5,560	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス亀戸	2,359	2,550	2,570	5.3%	2,540	5.1%	5.5%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス方南町	745	772	783	5.1%	767	4.9%	5.3%	544	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋	1,448	1,690	1,720	5.0%	1,660	4.7%	5.3%	1,150	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス押上	1,193	1,320	1,330	5.3%	1,310	5.1%	5.5%	919	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス高田馬場	1,222	1,470	1,490	4.8%	1,440	4.5%	5.1%	792	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス豊洲	14,300	15,500	15,600	5.1%	15,400	4.9%	5.3%	11,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス八丁堀	1,760	1,930	1,940	5.0%	1,920	4.8%	5.2%	1,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋本町	987	1,110	1,120	5.2%	1,100	5.0%	5.4%	819	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス住吉	1,006	1,070	1,080	5.4%	1,070	5.1%	5.7%	742	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	3,130	3,170	4.8%	3,110	4.6%	5.0%	2,540	大和不動産鑑定株式会社

名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークキューブ八丁堀	4,200	4,540	4,600	4.9%	4,510	4.7%	5.1%	3,310	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス蒲田彦番館	1,069	1,120	1,130	5.1%	1,110	4.9%	5.3%	750	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	718	728	5.3%	713	5.1%	5.5%	528	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,480	1,500	5.0%	1,470	4.8%	5.2%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町武番館	1,859	2,010	2,020	5.2%	2,000	5.0%	5.4%	1,380	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー(注2)	7,905	8,590	—	—	8,590	4.6%	6.6%	6,670	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	6,330	6,410	5.2%	6,290	4.9%	5.5%	4,810	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,260	2,290	4.8%	2,220	4.5%	5.1%	1,340	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	1,830	1,850	5.0%	1,800	4.7%	5.3%	1,010	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,240	1,250	5.3%	1,230	5.1%	5.5%	1,220	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	9,850	10,000	4.8%	9,780	4.6%	5.0%	6,600	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,910	2,960	4.8%	2,860	4.5%	5.1%	1,680	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	2,350	2,390	4.8%	2,310	4.5%	5.1%	1,240	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,190	1,210	4.8%	1,170	4.5%	5.1%	629	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,290	1,310	5.0%	1,270	4.7%	5.3%	705	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	731	742	5.1%	719	4.8%	5.4%	492	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,100	1,120	5.1%	1,090	4.9%	5.3%	784	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,480	1,500	5.1%	1,470	4.9%	5.3%	962	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,420	1,430	5.1%	1,410	4.9%	5.3%	865	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原E a s t	1,369	1,400	1,410	5.1%	1,390	4.9%	5.3%	835	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	1,860	1,870	5.0%	1,850	4.8%	5.2%	1,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,400	1,410	5.2%	1,400	5.0%	5.4%	990	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,770	2,810	4.8%	2,720	4.5%	5.1%	1,600	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,070	3,120	5.1%	3,020	4.8%	5.4%	1,960	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,200	1,210	5.5%	1,180	5.2%	5.8%	855	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	876	885	5.5%	872	5.3%	5.7%	711	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,500	1,520	5.4%	1,490	5.2%	5.6%	1,040	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,830	1,840	5.6%	1,820	5.4%	5.8%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	984	992	5.7%	980	5.5%	5.9%	716	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,240	1,250	5.8%	1,220	5.5%	6.1%	870	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,450	2,480	5.2%	2,410	4.9%	5.5%	1,370	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,170	1,180	5.3%	1,160	5.1%	5.5%	675	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	1,930	1,960	5.6%	1,920	5.4%	5.8%	1,680	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,570	1,590	5.5%	1,560	5.3%	5.7%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,140	1,150	5.5%	1,120	5.2%	5.8%	977	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,520	1,540	5.6%	1,490	5.3%	5.9%	1,070	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	828	840	5.6%	816	5.3%	5.9%	651	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,810	1,840	5.6%	1,800	5.4%	5.8%	1,520	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	2,800	2,820	6.0%	2,790	5.8%	6.2%	2,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,140	1,160	5.8%	1,130	5.6%	6.0%	1,020	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	704	710	5.8%	702	5.6%	6.0%	721	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,850	1,860	5.9%	1,840	5.7%	6.1%	1,640	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	862	874	6.1%	857	5.9%	6.3%	821	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,540	2,560	5.5%	2,530	5.3%	5.7%	1,480	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,610	2,620	5.5%	2,610	5.3%	5.7%	1,640	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,040	2,060	5.5%	2,030	5.3%	5.7%	1,300	大和不動産鑑定株式会社
賃貸住宅合計	257,577	252,884							

名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	積算価格 (百万円)	
ドーミー芦屋	928	1,060	1,070	6.4%	1,050	6.0%	6.7%	1,390	森井総合鑑定株式会社
河合塾京都学伸寮	991	1,140	1,150	6.1%	1,130	5.7%	6.4%	899	森井総合鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,100	1,110	6.1%	1,090	5.8%	6.4%	782	森井総合鑑定株式会社
ドミトリー洛北	374	448	452	6.5%	443	6.2%	6.8%	467	森井総合鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,690	1,710	6.2%	1,670	5.9%	6.5%	908	森井総合鑑定株式会社
ドーミー中板橋	1,041	1,230	1,240	5.7%	1,210	5.4%	6.0%	993	森井総合鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,430	1,450	5.8%	1,410	5.5%	6.1%	959	森井総合鑑定株式会社
ドーミー武蔵小杉	1,152	1,360	1,370	5.9%	1,340	5.6%	6.2%	1,150	森井総合鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	600	605	6.6%	598	6.4%	6.8%	445	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,320	1,330	6.6%	1,310	6.4%	6.8%	1,100	大和不動産鑑定株式会社
その他アコモデーション資産合計	9,829	11,378							
総合計	267,406	264,262							

(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2)①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」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が、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、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「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

⑧ 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達 価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (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)	清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社	平成22年2月4日 平成22年2月4日 平成22年2月4日	— — —	200 80 50	1,260,184 576,789 217,767	8,457,000 2,998,000 238,000
パークアクシス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	59,911	725,459
パークアクシス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	47,049	893,102
パークアクシス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	219	30,200	516,126
パークアクシス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	28	41,985	535,773
パークアクシス白金台	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	180	218,710	1,361,600
パークアクシス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	410	248,190	1,413,500
パークアクシス月島	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	409	27,484	358,618
パークアクシス大塚	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	160	89,430	615,300
パークアクシス南麻布	株式会社 ERIソリューション	平成25年6月28日	—	—	102,350	1,146,040
パークアクシス渋谷	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	960	34,953	294,508
パークアクシス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	350	415,090	3,022,300
パークアクシス浜松町	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	48,091	562,574
パークアクシス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	455	84,338	1,068,042
パークアクシス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	80	144,910	852,000
パークアクシス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	83	52,848	617,736
パークアクシス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	274	252,101	3,306,038
パークアクシス御徒町	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	109	35,498	455,503
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	29,472	500,287
パークキューブ神田	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	161	49,652	751,568
パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	258	28,981	501,341
パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	69	47,334	944,556
パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	322	38,765	716,209
パークキューブ池袋要町	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	194	27,355	416,599
パークアクシス目黒本町	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	—	57,794	507,000
パークアクシス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	313	33,102	613,051
パークアクシス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	540	34,074	617,049
パークアクシス秋葉原	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	200	49,998	349,000
パークアクシス東陽町	株式会社 ERIソリューション	平成25年6月28日	—	—	140,390	1,630,000
パークアクシス滝野川	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	700	56,021	620,618
パークアクシス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	690	74,684	875,551
パークアクシス日本橋浜町	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	198	113,568	1,876,314
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	29,430	540,200
パークアクシス門前仲町	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	—	57,828	493,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	52,083	1,480,272
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	9,570	259,485
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	平成20年3月31日	—	—	13,002	438,424
パークアクシス西ヶ原	三井住友建設株式会社	平成20年1月31日	—	—	14,981	417,567
パークアクシス錦糸町	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	37,318	669,277
パークアクシス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	116,251	3,930,019
パークアクシス亀戸	三井住友建設株式会社	平成20年5月30日	—	—	34,372	1,148,768
パークアクシス方南町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,719	399,608
パークアクシス板橋	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	38,143	798,750
パークアクシス押上	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	29,361	625,782
パークアクシス高田馬場	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	21,695	456,267
パークアクシス豊洲	清水建設株式会社	平成21年9月15日	—	—	283,189	7,443,000
パークアクシス八丁堀	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	24,786	790,124
パークアクシス板橋本町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	19,266	609,075
パークアクシス住吉	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,373	529,927
パークキューブ四谷三丁目	三井住友建設株式会社	平成22年3月15日	—	100	42,693	1,202,557
パークキューブ八丁堀	三井住友建設株式会社	平成22年3月15日	—	43	66,704	1,653,857
パークアクシス蒲田壺番館	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	—	19,185	474,341

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
パークアクセス台東根岸	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	—	21,249	398,166
パークアクセス駒込	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	—	24,860	605,993
パークアクセス板橋本町式番館	清水建設株式会社	平成22年10月29日	—	—	33,284	1,035,000
芝浦アイランドエアタワー (注6) (エアタワー) (エアテラス)	三井住友建設株式会社 三井住友建設株式会社	平成22年12月29日 平成22年12月29日	— —	— —	180,495 11,697	5,283,430 226,383
パークキューブ東品川	三井住友建設株式会社	平成23年7月8日	—	173	150,029	3,017,967
パークキューブ笹塚	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	—	—	33,717	818,883
パークアクセス東十条	三井住友建設株式会社	平成23年10月14日	—	272	37,395	726,645
パークキューブ平和台	三井住友建設株式会社	平成24年10月9日	—	461	39,477	723,406
パークキューブ目黒タワー	三井住友建設株式会社	平成24年11月5日	—	578	245,020	3,892,275
パークキューブ日本橋水天宮	三井住友建設株式会社	平成25年1月16日	—	395	82,776	1,211,860
パークキューブ銀座イースト	三井住友建設株式会社	平成25年1月16日	—	1,339	61,487	980,853
パークキューブ茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年1月23日	—	—	21,168	347,200
パークキューブ本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年1月17日	—	—	29,901	488,300
パークアクセス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年1月11日	—	—	15,975	264,000
パークアクセス浅草橋二丁目	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	—	175	26,620	563,981
パークアクセス西巢鴨	清水建設株式会社	平成24年12月27日	—	—	35,510	619,000
パークアクセス上野	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	—	—	30,942	637,427
パークアクセス秋葉原East	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	—	—	16,360	597,582
パークアクセス茅場町	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	—	—	24,674	854,440
パークアクセス錦糸町・親水公園	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	—	60	18,691	663,787
パークキューブ春日安藤坂	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年5月30日	—	—	58,220	946,050
パークキューブ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年7月3日	—	—	67,226	1,106,490
パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	37,916	666,712
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	111	42,285	498,492
パークアクセス横浜井土ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	—	42,617	886,461
パークアクセス千葉新町	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	—	52,213	1,118,664
パークアクセス千葉	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	—	29,186	655,955
パークキューブ北松戸	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	—	—	38,605	790,827
パークキューブ武蔵小杉	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	—	—	50,601	1,013,974
パークアクセス横浜反町公園	清水建設株式会社	平成24年12月27日	—	—	31,312	512,000
パークアクセス名駅南	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	50	222,700	1,313,600
パークアクセス丸の内	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	244	74,546	900,434
パークアクセス六本松	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	517	68,841	733,948
パークアクセス博多駅南	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	201	80,408	886,962
パークアクセス中呉服町	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	66,010	609,000
パークアクセス白壁	株式会社竹中工務店	平成20年6月24日	—	—	61,910	1,099,176
パークアクセス仙台	三井住友建設株式会社	平成20年5月21日	—	—	63,150	1,794,909
パークアクセス博多美野島	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	44,394	909,338
パークアクセス高宮東	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	20,493	612,554
パークアクセス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	平成20年10月3日	—	—	52,542	1,547,361
パークアクセス新さっぽろ	清水建設株式会社	平成22年11月24日	—	—	50,194	806,000
パークアクセス江坂広芝町	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	—	55,657	1,216,099
パークアクセスうつぼ公園	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	—	43,086	1,377,927
パークキューブ北浜	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年7月4日	—	—	70,769	1,145,340
賃貸住宅合計			—	12,411	8,282,225	111,821,513

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
ドミー芦屋	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	1,191	89,139	862,924
河合塾京都学仲寮	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	183	69,210	759,089
駿台堀川寮	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	496	38,191	638,511
ドミトリー洛北	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	21	19,851	399,729
立教大学国際交流寮RUID志木	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	83	18,924	660,662
ドミー中板橋	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	331	16,493	546,049
フィロソフィア西台	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	—	19,316	673,488
ドミー武蔵小杉	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	—	—	17,741	617,007
アルティス仙台花京院	三井住友建設株式会社	平成24年2月28日	—	36	14,791	373,564
アルティス仙台木町通	三井住友建設株式会社	平成24年2月28日	—	211	48,356	967,684
その他アコモデーション資産合計			—	2,552	352,012	6,498,707
総合計			—	14,963	8,634,237	118,320,220

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、各調査会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。また、各報告内容は、一定時点における各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に行う修繕費用です。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間の修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。

(注6) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

⑨ 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)		4.5%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		7.9%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		7.0%
パークアクセス学芸大学		7.6%
パークアクセス渋谷神南		6.8%
パークアクセス青山骨董通り		7.0%
パークアクセス神楽坂ステージ		7.5%
パークアクセス白金台		8.7%
パークアクセス文京ステージ		6.6%
パークアクセス月島		6.8%
パークアクセス大塚		6.5%
パークアクセス南麻布		7.4%
パークアクセス渋谷		7.9%
パークアクセス日本橋ステージ		7.6%
パークアクセス浜松町		7.1%
パークアクセス本郷の杜		8.8%
パークアクセス溜池山王		8.2%
パークアクセス六本木檜町公園		9.2%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		7.2%
パークアクセス御徒町		6.8%
パークキューブ本郷		8.2%
パークキューブ神田		8.9%
パークキューブ市ヶ谷		6.8%
パークキューブ浅草田原町		8.8%
パークキューブ上野		7.5%
パークキューブ池袋要町		8.1%
パークアクセス目黒本町		8.3%
パークアクセス新板橋(イースト)		7.3%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		7.5%
パークアクセス秋葉原	三井住友建設株式会社	7.4%
パークアクセス東陽町		10.2%
パークアクセス滝野川		5.8%
パークアクセス浅草橋		8.9%
パークアクセス日本橋浜町		8.1%
パークキューブ代々木富ヶ谷		7.4%
パークアクセス門前仲町		10.1%
パークキューブ板橋本町		8.1%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		10.0%
パークアクセス西ヶ原		7.7%
パークアクセス錦糸町		10.7%
パークアクセス辰巳ステージ		10.0%
パークアクセス亀戸		11.0%
パークアクセス方南町		8.0%
パークアクセス板橋		9.1%
パークアクセス押上		10.5%
パークアクセス高田馬場		7.9%
パークアクセス豊洲		7.8%
パークアクセス八丁堀		9.1%
パークアクセス板橋本町		9.2%
パークアクセス住吉		11.4%
パークキューブ四谷三丁目		8.7%
パークキューブ八丁堀		8.2%
パークアクセス蒲田壺番館		9.5%
パークアクセス台東根岸		10.5%
パークアクセス駒込		8.5%
パークアクセス板橋本町式番館		7.7%
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)		2.3%
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)		8.7%

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ東品川	三井住友建設株式会社	9.8%
パークキューブ笹塚		9.5%
パークアクシス東十条		6.8%
パークキューブ平和台		6.5%
パークキューブ目黒タワー		3.1%
パークキューブ日本橋水天宫		9.3%
パークキューブ銀座イースト		6.9%
パークキューブ茅場町		7.6%
パークキューブ本所吾妻橋		9.5%
パークアクシス清澄白河		10.8%
パークアクシス浅草橋二丁目		7.8%
パークアクシス西巢鴨		9.6%
パークアクシス上野		8.5%
パークアクシス秋葉原East		9.7%
パークアクシス茅場町		9.7%
パークアクシス錦糸町・親水公園		8.0%
パークキューブ春日安藤坂		6.5%
パークキューブ亀戸		10.4%
パークキューブ京王八王子II		7.6%
パークアクシス西船橋		7.9%
パークアクシス横浜井土ヶ谷		11.4%
パークアクシス千葉新町		11.1%
パークアクシス千葉		7.8%
パークキューブ北松戸		9.2%
パークキューブ武蔵小杉		9.6%
パークアクシス横浜反町公園		9.5%
パークアクシス名駅南		4.3%
パークアクシス丸の内		6.1%
パークアクシス六本松		2.2%
パークアクシス博多駅南		3.1%
パークアクシス中呉服町		2.8%
パークアクシス白壁		6.1%
パークアクシス仙台		5.7%
パークアクシス博多美野島		2.9%
パークアクシス高宮東		2.3%
パークアクシス札幌植物園前		2.4%
パークアクシス新さっぽろ		2.5%
パークアクシス江坂広芝町		11.2%
パークアクシスうつぼ公園		13.1%
パークキューブ北浜		11.0%
ドミー芦屋		10.0%
河合塾京都学伸寮		5.5%
駿台堀川寮		6.9%
ドミトリー洛北		6.5%
立教大学国際交流寮RUID志木		5.4%
ドミー中板橋	7.1%	
フィロソフィア西台	8.3%	
ドミー武蔵小杉	8.3%	
アルティス仙台花京院	4.5%	
アルティス仙台木町通	5.0%	
ポートフォリオPML(注2)		3.7%

(注1) 「PML値」は、三井住友建設株式会社作成の平成25年8月26日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」は、105物件(建物数では109棟)のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。