

Accommodations

ポートフォリオの競争力を解析する…最終回(総括)
「価値」をつくる

May 2014
Vol. 15

 Nippon
Accommodations
Fund

 Park
Axis
日本橋本町

第16期 (平成26年2月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
平成25年9月1日～平成26年2月28日

日本アコモデーションファンド投資法人

プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、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いたしました。アコモデーションの語源は「Accommodate(=人に便宜をはかる)」。

私たちは、この言葉をキーワードに、適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

- 賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、入居者の様々なウォンツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、様々なサービス・アメニティを提供していきます。
- 総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ三井不動産株式会社とそのグループ会社の能力を活用し、ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

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

目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	18
決算ハイライト	3	II. 貸借対照表	40
NAFの成長の軌跡	4	III. 損益計算書	42
NAFの事業環境	6	IV. 投資主資本等変動計算書	43
NAFの外部成長戦略	7	V. 注記表	44
NAFの内部成長戦略	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
NAFの財務戦略	11	VII. 監査報告書	55
ポートフォリオの概要	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオ一覧	14	投資法人の概要	58
		資産運用会社の概要	59
		投資口の状況	60
		投資主インフォメーション	61

特集「Accommodations」:
ポートフォリオの競争力を解析する 最終回(総括)「価値をつくる」は右面表紙よりご覧ください。

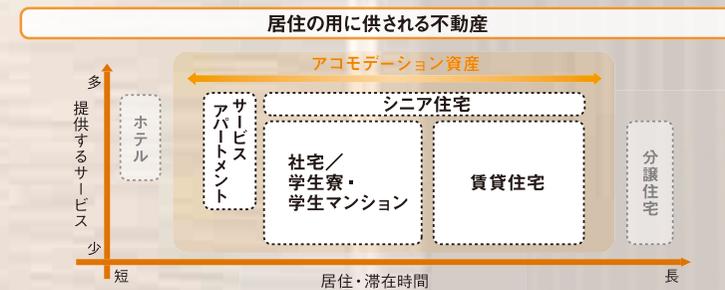
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成26年4月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成26年4月17日付「平成26年2月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

2つの戦略

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します。

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」へ投資します。
- 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します。



居住用不動産を「居住・滞在時間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類
「アコモデーション資産」=賃貸住宅、社宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅が投資対象

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します。
- 三井不動産(株)からの物件の供給やグループを介した広範な物件情報を通じ、投資機会の獲得に努めます。



(注) 三井不動産住宅サービス株式会社は、平成26年4月1日付で社名を三井不動産レジデンシャルサービス株式会社に改称しています。

投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、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し、その後も順調に運用実績を重ね、平成26年2月には第16期の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、当期における日本経済は緩やかに回復しており、先行きについては、輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が下支えする中で、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続く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となっており、消費税率上げに伴う駆け込み需要及びその反動も見込まれます。

J-REIT市場については、当期において新たに3つの投資法人が上場し、既上場投資法人の公募増資も活発に行われました。

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るなど底打ちの兆しが強まるとともに、高額物件についても賃料下落幅は縮小してきています。また、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・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれる一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅については着工戸数が低位で推移するなど、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。不動産売買市場については、J-REITを始めとした取引参加者の増大により、物件の取得競争が活発化してきており、供給が限定的である優良な賃貸不動産については引き続き売買価格が強含みに推移していくものと思われま

す。そのような中、本投資法人は、当期において新規3物件の取得を行いました。また、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの協働した営業活動等により、第16期末の稼働率は97.0%という高稼働を引き続き達成することができました。

その結果、投資主の皆様への分配金は1口当たり14,888円となりました。第16期の決算及び運用状況等の概要をここにご報告申し上げます。

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

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
代表取締役社長
村上 公成

分配金

当期の分配金は1口当たり14,888円となりました。

確定分配金

第16期(平成26年2月期) 投資口1口当たり **14,888円**

予想分配金

平成26年4月17日(木)に行いました第16期決算発表において、以下のように公表しております。

第17期(平成26年8月期) 投資口1口当たり **7,300円**
(投資口2分割後)

(注)平成26年3月1日付で、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。

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1口当たり分配金は7,444円です。

決算ハイライト

- 高稼働等を背景に、1口当たり分配金は、業績予想を上回り14,888円となりました。
- 期末時点の総資産額は277,125百万円、有利子負債は142,000百万円となり、LTV(ローンツーバリュー)は51.2%となりました。
- 純資産額は、129,191百万円(前期比+270百万円)となりました。

期 決算年月	単位	第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月	増減
運用日数	(日)	184	181	▲3
営業収益	(百万円)	9,002	9,241	+239
賃貸事業利益	(百万円)	4,867	5,113	+245
営業利益	(百万円)	3,964	4,181	+216
経常利益	(百万円)	3,165	3,435	+270
当期純利益	(百万円)	3,164	3,434	+270
分配金総額	(百万円)	3,164	3,434	+270
1口当たり分配金	(円)	13,717	14,888	+1,171
期末発行済投資口数	(口)	230,711	230,711	—
総資産額	(百万円)	273,872	277,125	+3,253
負債総額 (有利子負債総額)	(百万円)	144,951 (139,000)	147,934 (142,000)	+2,983 (+3,000)
純資産額	(百万円)	128,921	129,191	+270
期末LTV(注2)	(%)	50.8	51.2	+0.5
物件数	(件)	105	108	+3
		住宅: 9,361	住宅: 9,529	住宅: +168
		店舗等: 35	店舗等: 36	店舗等: +1
		その他: 1,120	その他: 1,120	その他: —
賃貸可能戸数	(戸)	計: 10,516	計: 10,685	計: +169
期末稼働率	(%)	95.6	97.0	+1.4

(注1)金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2)「期末LTV」は、以下の式を用い算出しています。

「期末LTV」=有利子負債総額÷総資産額

NAFの成長の軌跡

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

本投資法人は、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場し、2,717億円（第16期末・取得価格の合計）まで外部成長を重ねてきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第16期の1口当たり分配金は14,888円となりました。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第16期末時点において97.0%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社（株）三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとマスターPM会社（三井不動産住宅リース（株））が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

投資対象の種類

◆「賃貸住宅」

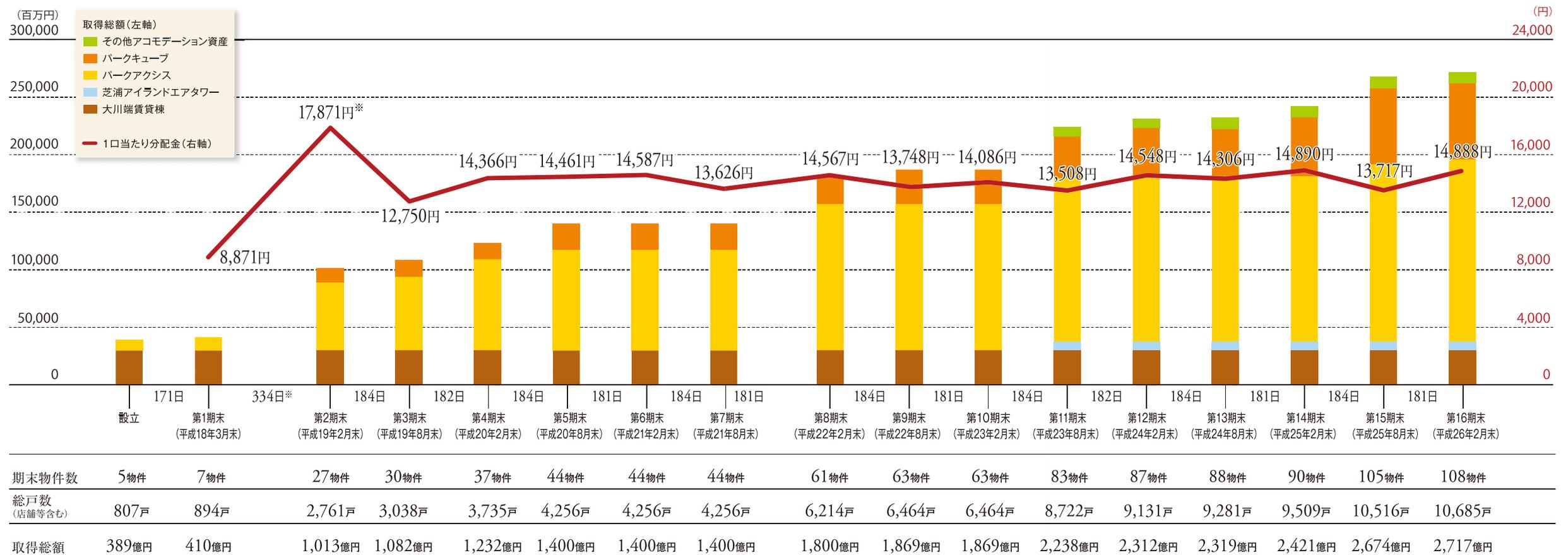
大川端賃貸棟、芝浦アイランドエアタワー、「パークアクシス」シリーズ：本投資法人の運用資産のうち、企画、開発から管理・運営まで、すべての業務を三井不動産グループが遂行した賃貸住宅です。

「パークキューブ」シリーズ：三井不動産グループ以外の他社が企画、開発を行った物件で、三井不動産（株）が持つ技術力やノウハウに基づき、本投資法人が独自に設定した基準を満たすものと確認された賃貸住宅です。

◆「その他アコモデーション資産」

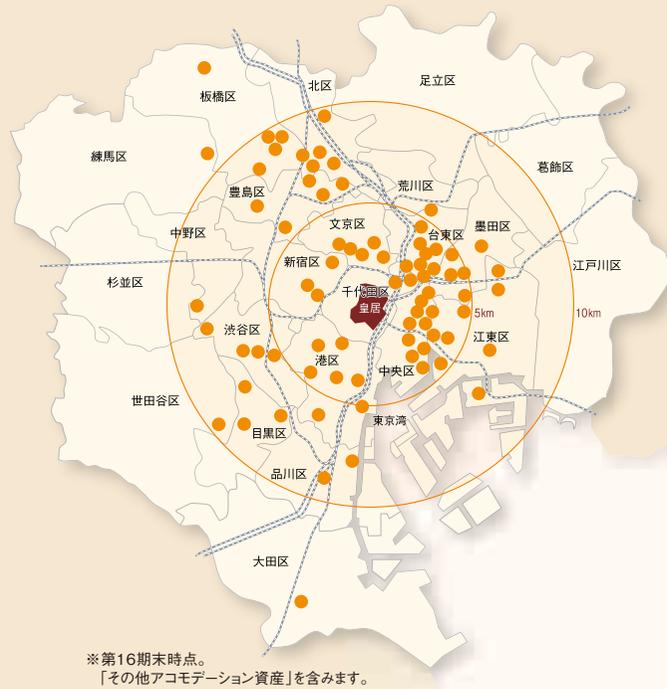
「アコモデーション資産」（本投資法人は主として居住の用に供される不動産のうち、賃貸住宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅を「アコモデーション資産」と定義づけています。）のうち、「賃貸住宅」以外をいいます。

資産規模の推移（取得総額と1口当たり分配金）

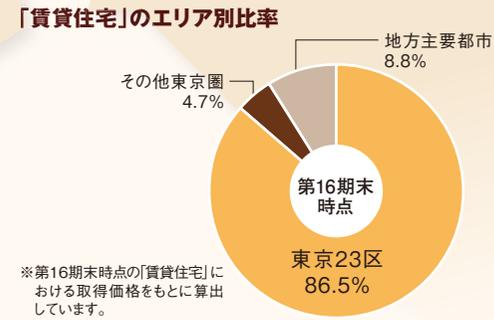


*上場後初回決算期の第2期における会計期間は334日(11カ月)でした。

NAFの事業環境



住宅賃料が一般的に景気変動の影響を受けにくいこと等から、賃貸住宅は、他の用途の賃貸不動産と比べて、収益の変動リスクが低いといわれています。本投資法人は、中でも賃貸住宅需要が厚い東京23区にポートフォリオの大部分を集中させることに投資方針の軸足を置き、より安定的な収益を実現しています。



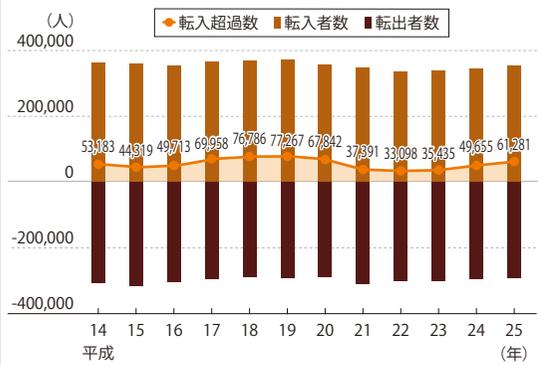
※第16期末時点。「その他アコモデーション資産」を含みます。

※第16期末時点の「賃貸住宅」における取得価格をもとに算出しています。

賃貸住宅の需要

本投資法人が主たる投資対象地域とする東京23区においては、近年の職住近接志向、経済の東京一極集中のさらなる進展等を反映し、人口の転入超過傾向が続いています。以下のグラフによれば、東京23区における人口は、過去12年間に於いて転入超過が継続しており、利便性の高い地域における賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと思われる。

東京23区における人口の転入超過数(転入超過数の推移)

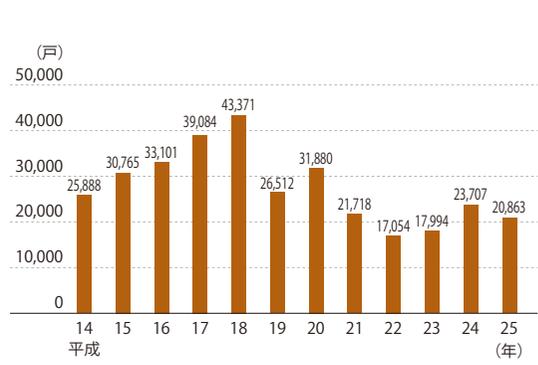


出所:東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

賃貸住宅の供給

東京23区における賃貸マンションの着工量は、平成19年の建築基準法の改正により大幅に減少し、その後も着工戸数は景気情勢の影響等により、依然として低位で推移しています。また、古い賃貸住宅ストック(社宅を含む)の減失もあり、賃貸住宅の供給は人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。本投資法人が主たる投資対象とするような優良な賃貸住宅は賃貸住宅ストックの中でもその割合が低く、希少性が高くなっています。

東京23区における賃貸マンションの着工戸数

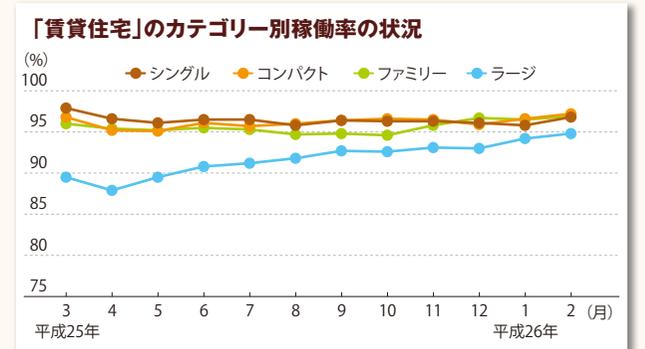


出所:国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」

NAFの外部成長戦略

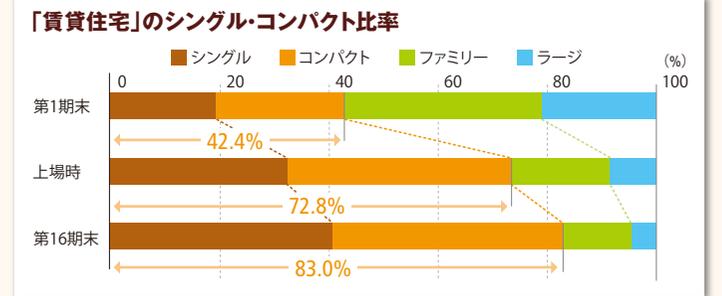
シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単独・少人数世帯の社会人が主要なテナント層となっています。近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや企業の福利厚生制度の変化による自社保有の寮・社宅の廃止等の複合的な要因により、このようなテナント層の利便性の高い地域における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大してきています。



住戸カテゴリー定義

シングル	単身者向け住戸
コンパクト	単身または2名居住が可能な住戸
ファミリー	3名以上の家族世帯が居住可能な住戸
ラージ	一般的な同タイプの間取りに対して、ゆとりある広さを具備した住戸



新規取得物件一覧

第16期	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数
東京23区	108 パークアクシス新御徒町East	平成25年9月27日	1,299	49戸
東京23区	110 パークアクシス日本橋本町	平成25年9月27日	1,469	49戸
その他東京圏	109 パークアクシス横浜山下町	平成25年9月27日	1,539	住宅70、店舗等1戸
合計			4,307	住宅168、店舗等1戸



109 パークアクシス横浜山下町

第17期	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数
東京23区	111 パークキューブ西ヶ原ステージ	平成26年3月7日	4,110	住宅357、店舗等1戸
東京23区	112 パークキューブ愛宕山タワー	平成26年3月7日	8,650	165戸
東京23区	113 パークアクシス芝浦	平成26年4月1日	1,045	42戸
東京23区	114 パークアクシス浅草・蔵前	平成26年4月1日	1,095	45戸
東京23区	大川端駐車場	平成26年3月7日	1,120	—
合計			16,020	住宅609、店舗等1戸



112 パークキューブ愛宕山タワー

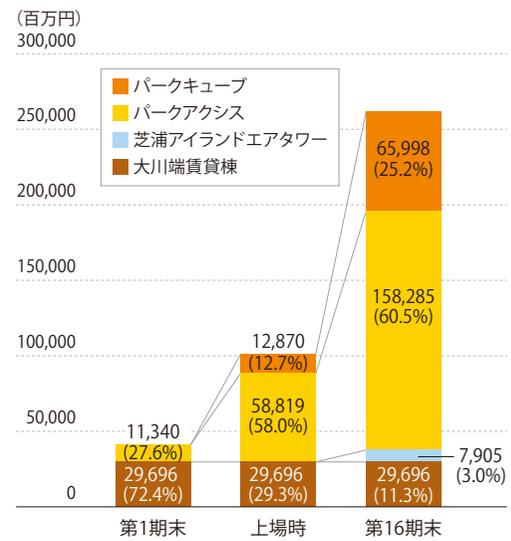
(注) 第17期取得物件は平成26年4月17日時点のものです。

「パークアクセス」と「パークキューブ」構成比

「パークアクセス」シリーズは、三井不動産グループの長年にわたる住宅事業のノウハウが用地取得戦略・商品プランニングに活かされ、利便性の高い立地に加え、安全性・機能性に優れた構造・設備と確かな品質を備えているという特徴があります。本投資法人はこの「パークアクセス」シリーズに加え、三井不動産(株)の情報ネットワーク及び本資産運用会社が独自に開拓した情報収集ルートにより入手した豊富な物件情報の中から厳選し、本投資法人が独自に設定した基準を満たす「パークキューブ」シリーズを取得対象としています。

本投資法人は、「パークアクセス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズの取得を通じ、ポートフォリオの分散を図るとともに着実な成長を実現しています。

ポートフォリオ構成比率(賃貸住宅のみ・取得価格ベース)



大規模物件を中心に投資

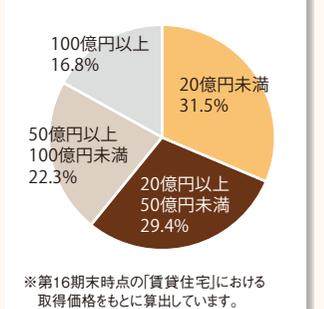
本投資法人は、資産運用ガイドラインにおける投資基準において投資額の規模は概ね1棟10億円以上を目途と定めており、賃貸住宅の中では比較的大規模な物件を中心に取得しています。本投資法人は、大規模物件への投資はテナントニーズを十分に満たす共用部設備の充実や視認性が良好という特徴から、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながると考えています。

さらに、大川端賃貸棟、パークアクセス豊洲、芝浦アイランドエアタワーといった三井不動産(株)が得意とする面開発物件は、街の成熟過程で、顧客満足度が高まっていくことを通じ、相対的に競合物件に対する競争優位性を維持することが可能だと認識しています。



芝浦アイランドエアタワー

「賃貸住宅」の取得価格別比率



※第16期末時点の「賃貸住宅」における取得価格をもとに算出しています。

Park Axis ブランドの展開

Park Axis

- 三井不動産グループの分譲住宅ノウハウを最大限に活用
- 都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能の実現

RESIDENCE 商品

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 「住みたい」と喚起させる空間デザイン
- 美しさと住みやすさ、先進性と更新性を考慮した設備・仕様
- 安心な都市生活を提供するセキュリティ対策

MANAGEMENT 運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

LOCATION 立地

- 都市生活者に、その街のいちばんの価値を提供できるエリア設定と立地選択
- 賃貸市場で人気が高く、今後も安定した需要が期待できる供給エリア

Park Cube ブランドの展開

Park Cube

- 三井不動産グループ以外の他社が企画、開発
- 本投資法人における独自基準の要件を満たす物件

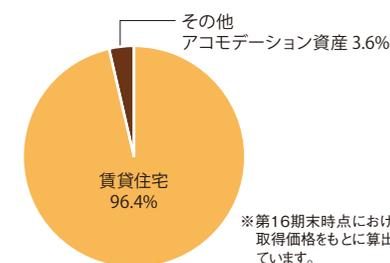
QUALITY 品質

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 機能性、先進性、更新性を考慮した設備・仕様
- 安全・安心な居住空間を提供するセキュリティ

MANAGEMENT 運営・管理

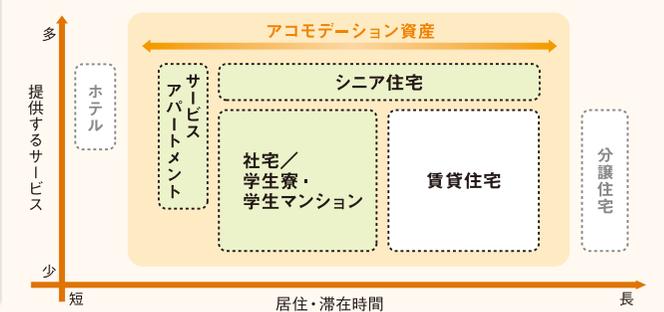
- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

資産分類別の比率



※第16期末時点における取得価格をもとに算出しています。

居住の用に供される不動産



本投資法人は、運用資産規模の拡大により収益基盤が安定したこと、及び「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の категорияにおいては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮・学生マンション」・「社宅」等、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」についても取得を開始しています。

ポートフォリオにおける「その他アコモデーション資産」への投資比率は、当面の上限につき、10% (取得価格ベース) を目途に運用します。

「学生寮・学生マンション」については、全国の学生のうち、東京圏・近畿圏・中京圏に通学する学生の占める割合は約70%と高水準で推移しています。これらの大都市圏には安定的な需要が存在すると考えられ、今後もこれら大都市圏に軸足を置き、取得を検討していきます。

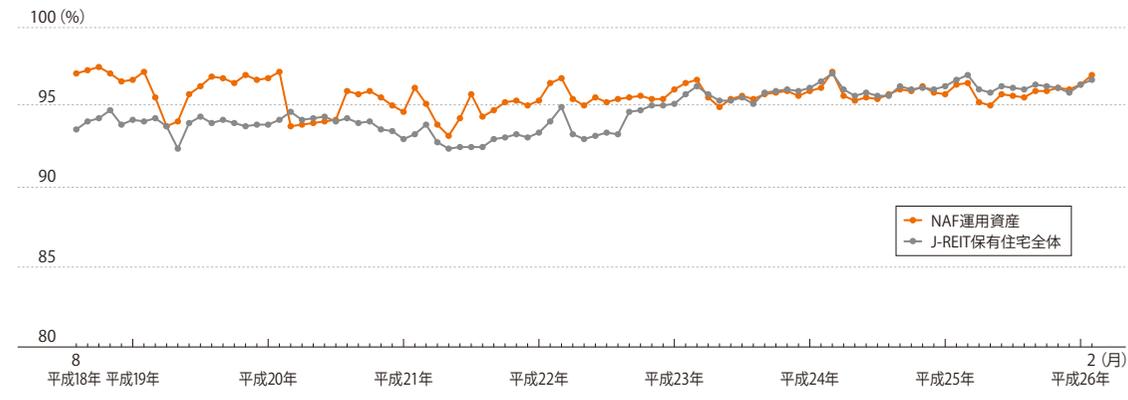
「社宅」については各企業の社宅需要を個別に精査の上、取得を検討していくこととします。

また、「学生寮・学生マンション」・「社宅」を含む「その他アコモデーション資産」の取得についても、三井不動産(株)が有する幅広いネットワークを有効活用していきます。

NAFの内部成長戦略

競争力の維持・向上に向けた取り組み

NAF運用資産とJ-REIT保有住宅全体の稼働率推移

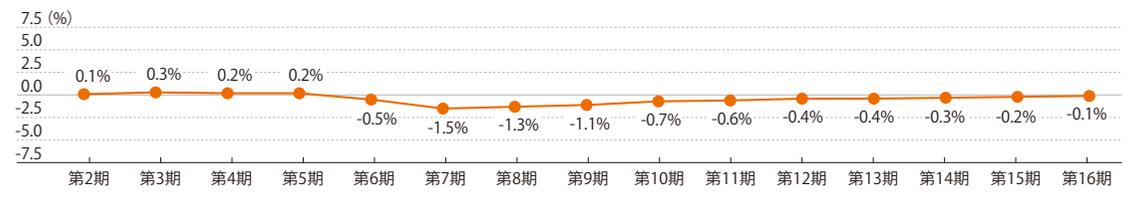


出所: 投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第16期末（平成26年2月末）時点において97.0%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社が一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

安定した賃料水準の維持

前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



三井不動産住宅リース(株)と一体となったリーシング活動を迅速かつきめ細かく積み重ねたことにより、賃料についても安定した水準を維持しています。上のグラフは、本投資法人の上場後の各決算期において、当期(6カ月)の間に、前期の期末ポートフォリオの賃料月額坪単価が、どれだけ変化したかを表しています。住宅賃料においても景気動向によって影響を受けますが、本投資法人における上場後の各決算期におけるポートフォリオの賃料月額坪単価変化率は+0.3%から▲1.5%程度の範囲内と安定して推移しています。また、第16期も改善が継続し、同変化率は▲0.1%まで回復しました。

NAFの財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。
第16期末における状況は以下のとおりです。

LTV水準

(総有利子負債/総資産)

51.2%

資産運用会社の定める資産運用ガイドラインにおいて、LTVの上限につき60%を目標としています。

長期負債比率

(長期有利子負債/総有利子負債)

97.2%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期負債比率は、90.1%です。

長期固定比率

(長期固定金利有利子負債/総有利子負債)

87.3%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期固定比率は、80.3%です。

有利子負債の状況

長期固定金利での調達に重点を置き、金利上昇リスクに備えるとともに、返済期限の分散によりリファイナンスリスクにも対応します。

短期借入金	40 億円
長期借入金 (変動金利)	140 億円
長期借入金 (固定金利)	1,070 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,420 億円

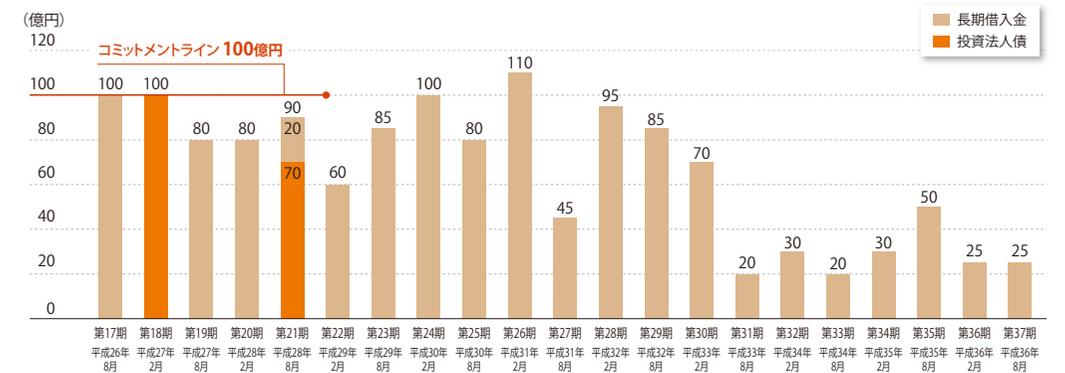
格付けの状況

主要信用格付業者から、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

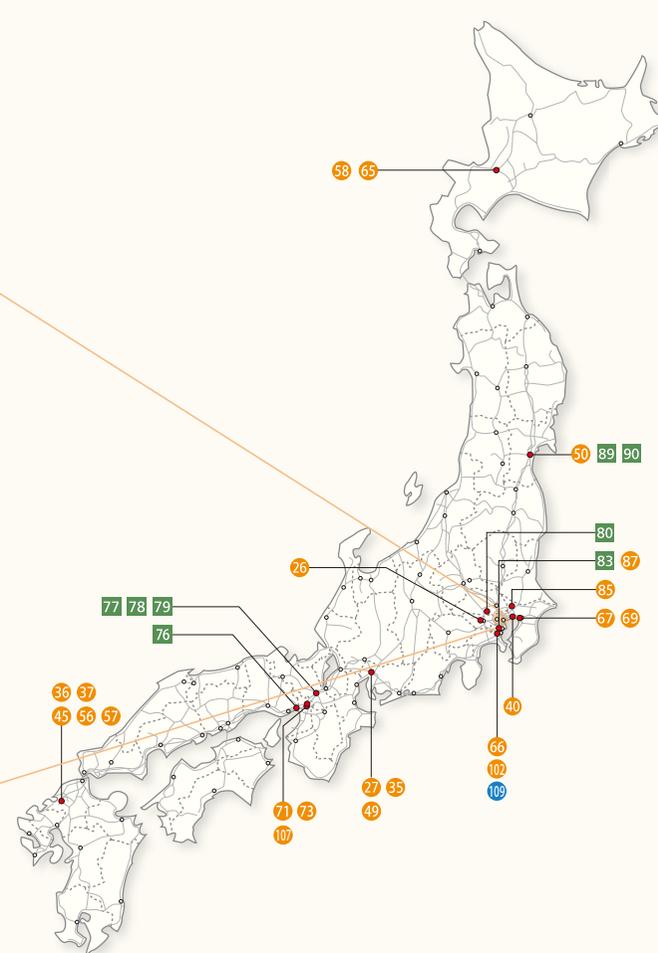
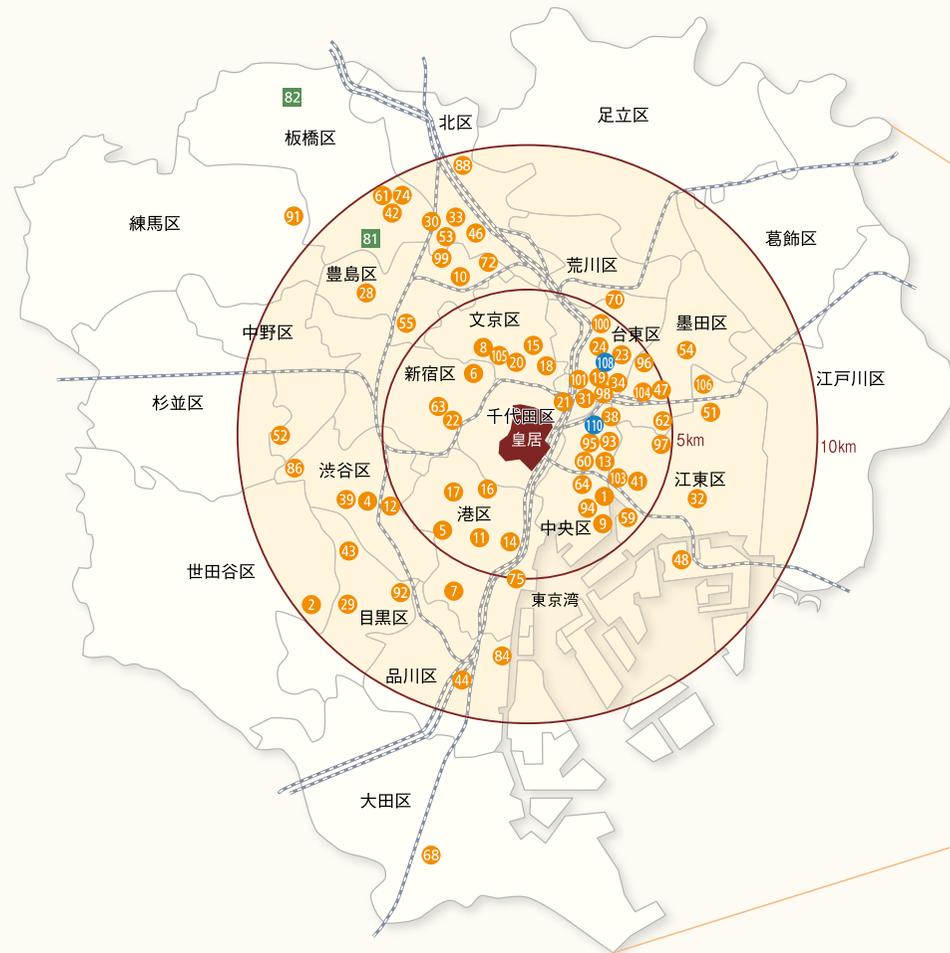
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA-
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A3

長期有利子負債の返済期限分散の状況

以下のグラフは、第16期末時点における長期借入金及び投資法人債の返済及び償還予定額を示しています。返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。また、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ています。



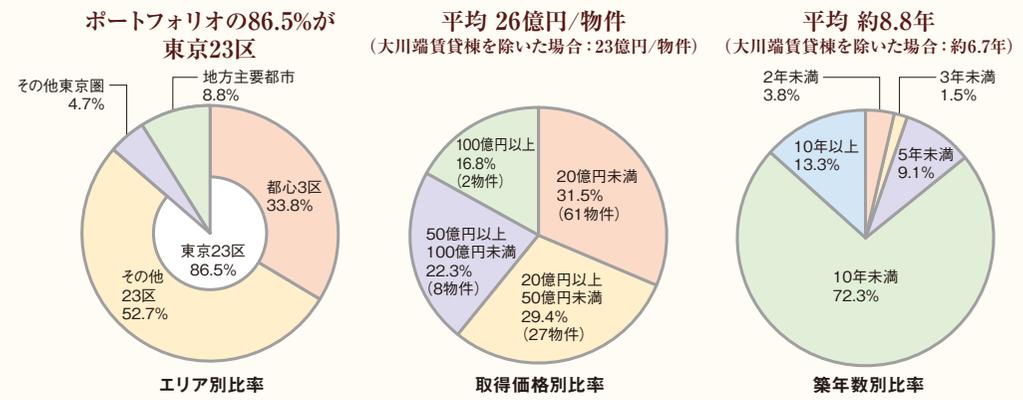
ポートフォリオの概要 (第16期末時点)



- 1 大川端賃貸棟
- 2 パークアックス学芸大学
- 3 パークアックス渋谷神南
- 4 パークアックス青山骨董通り
- 5 パークアックス神楽坂ステージ
- 6 パークアックス白金台
- 7 パークアックス文京ステージ
- 8 パークアックス月島
- 9 パークアックス大塚
- 10 パークアックス南麻布
- 11 パークアックス渋谷
- 12 パークアックス日本橋ステージ
- 13 パークアックス浜松町
- 14 パークアックス本郷の杜
- 15 パークアックス溜池山王
- 16 パークアックス六本木檜町公園
- 17 パークアックス御茶ノ水ステージ
- 18 パークアックス御徒町
- 19 パークアックス本郷
- 20 パークアックス神田
- 21 パークアックス市ヶ谷
- 22 パークアックス浅草田原町
- 23 パークアックス上野
- 24 パークアックス千代田
- 25 パークアックス名駅南
- 26 パークアックス池袋要町
- 27 パークアックス目黒本町
- 28 パークアックス新板橋
- 29 パークアックス秋葉原
- 30 パークアックス東陽町
- 31 パークアックス清澄川
- 32 パークアックス浅草橋
- 33 パークアックス丸の内
- 34 パークアックス六本松
- 35 パークアックス博多駅南
- 36 パークアックス日本橋浜町
- 37 パークアックス代々木富ヶ谷
- 38 パークアックス西船橋
- 39 パークアックス門前仲町
- 40 パークアックス板橋本町
- 41 パークアックス学芸大学
- 42 パークアックス大井町
- 43 パークアックス中泉原町
- 44 パークアックス西分原
- 45 パークアックス錦糸町
- 46 パークアックス辰巳ステージ
- 47 パークアックス白壁
- 48 パークアックス仙台
- 49 パークアックス亀戸
- 50 パークアックス方南町
- 51 パークアックス板橋
- 52 パークアックス押上
- 53 パークアックス高田馬場
- 54 パークアックス博多美野島
- 55 パークアックス高宮東
- 56 パークアックス札幌植物園前
- 57 パークアックス豊洲
- 58 パークアックス八丁堀
- 59 パークアックス板橋本町
- 60 パークアックス住吉
- 61 パークアックス四谷三丁目
- 62 パークアックス八丁堀
- 63 パークアックス新ざつぼろ
- 64 パークアックス横浜井土ヶ谷
- 65 パークアックス千葉新町
- 66 パークアックス蒲田巻番館
- 67 パークアックス千葉
- 68 パークアックス台東根岸
- 69 パークアックス江坂広芝町
- 70 パークアックス駒込
- 71 パークアックスうつぼ公園
- 72 パークアックス板橋本町式番館
- 73 芝浦アイランドエアタワー
- 74 パークアックス東品川
- 75 パークアックス北松戸
- 76 パークアックス笹塚
- 77 パークアックス武蔵小杉
- 78 パークアックス東十条
- 79 パークアックス平和台
- 80 パークアックス目黒タワー
- 81 パークアックス日本橋水天宮
- 82 パークアックス銀座イースト
- 83 パークアックス茅場町
- 84 パークアックス本所吾妻橋
- 85 パークアックス清澄白河
- 86 パークアックス浅草橋二丁目
- 87 パークアックス西薬師
- 88 パークアックス上野
- 89 パークアックス秋葉原East
- 90 パークアックス横浜反町公園
- 91 パークアックス茅場町
- 92 パークアックス錦糸町・親水公園
- 93 パークアックス春日安藤坂
- 94 パークアックス亀戸
- 95 パークアックス北浜
- 96 パークアックス新御徒町East
- 97 パークアックス横浜山下町
- 98 パークアックス日本橋本町
- 99 ドミー芦屋
- 100 河合塾京都学伸寮
- 101 駿台堀川寮
- 102 ドミトリー洛北
- 103 立教大学国際交流寮RUID志木
- 104 ドミー中板橋
- 105 フィロソフィア西台
- 106 ドミー武蔵小杉
- 107 アルティス仙台花京院
- 108 アルティス仙台木町通

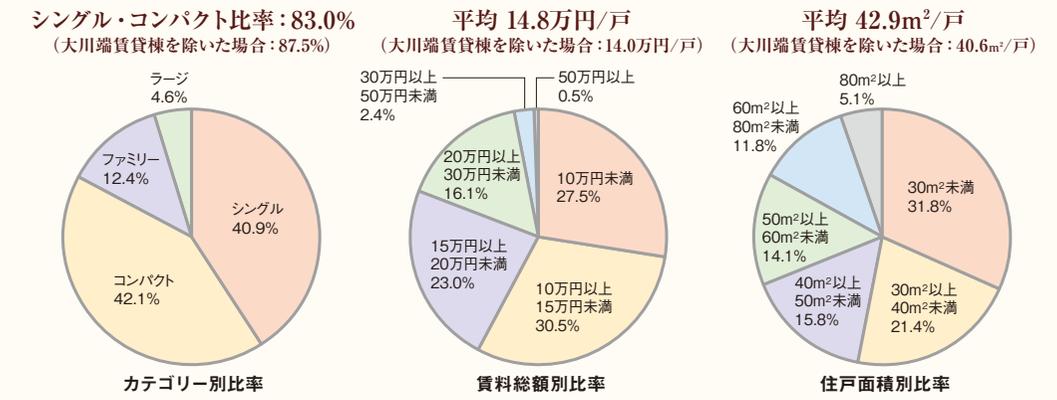
※第16期取得物件については物件番号を●色で表示しています。

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



※上記の比率は、「賃貸住宅」の取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。
※平成26年2月28日時点。
※都心3区: 港区、中央区、千代田区

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の店舗等を除いた戸数ベースで算出しています。
※平成26年2月28日時点。

ポートフォリオ一覧 (第16期末時点)



1 大川端賃貸棟



7 パークアクセス白金台



64 パークキューブ八丁堀



48 パークアクセス辰巳ステージ



18 パークアクセス御茶ノ水ステージ



80 立教大学国際交流棟RUID志木



32 パークアクセス東陽町



71 パークアクセス江坂広芝町



87 パークキューブ武蔵小杉



106 パークキューブ亀戸



59 パークアクセス豊洲



42 パークキューブ板橋本町



38 パークアクセス日本橋浜町



8 パークアクセス文京ステージ



75 芝浦アイランドエアタワー



13 パークアクセス日本橋ステージ



84 パークキューブ東品川



92 パークキューブ目黒タワー

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML値 (%)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML値 (%)
① 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	東京都中央区	29,696	10.9	544	43,812.41		⑧4 パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.2	201	10,636.67	9.8
						4.5	⑧6 パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8	住宅92、店舗等1	2,416.00	9.5
						7.9	⑧8 パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.6	住宅70、店舗等1	2,893.54	6.8
						7.0	⑨1 パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4	34	2,656.00	6.5
② パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.6	64	2,437.66	7.6	⑨2 パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.3	住宅193、店舗等1	12,367.62	3.1
④ パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.2	75	2,766.62	6.8	⑨3 パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	1.0	77	4,235.33	9.3
⑤ パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6	40	1,537.24	7.0	⑨4 パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8	77	3,358.63	6.9
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	59	1,891.05	7.5	⑨5 パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4	住宅27、店舗等1	1,695.06	7.6
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	1.9	99	4,704.44	8.7	⑨6 パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.5	45	2,241.63	9.5
⑧ パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.6	154	6,078.93	6.6	⑨7 パークアクシス清澄白河	東京都江東区	696	0.3	36	1,159.84	10.8
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.3	30	1,383.99	6.8	⑨8 パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4	48	1,569.00	7.8
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	52	2,606.37	6.5	⑨9 パークアクシス西巣鴨	東京都北区	1,439	0.5	56	2,326.32	9.6
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.4	64	3,938.14	7.4	⑩0 パークアクシス上野	東京都台東区	1,389	0.5	59	1,992.29	8.5
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5	20	1,094.28	7.9	⑩1 パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5	58	1,890.20	9.7
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	住宅184、店舗等1	10,025.40	7.6	⑩3 パークアクシス茅場町	東京都中央区	1,809	0.7	72	2,355.07	9.7
⑭ パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.7	80	2,426.45	7.1	⑩4 パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5	60	2,085.62	8.0
⑮ パークアクシス本郷の社	東京都文京区	2,910	1.1	住宅86、店舗等1	3,317.94	8.8	⑩5 パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	1.0	68	3,581.09	6.5
⑯ パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.1	70	2,710.69	8.2	⑩6 パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.1	住宅121、店舗等1	4,442.09	10.4
⑰ パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.8	46	2,054.46	9.2	⑩8 パークアクシス新御徒町East	東京都台東区	1,299	0.5	49	1,847.01	7.4
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	324	12,025.25	7.2	⑩9 パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5	49	1,808.12	7.6
⑲ パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4	42	1,621.73	6.8	東京23区小計		226,404	83.3	住宅7,014、店舗等21	326,980.76	
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6	60	2,160.12	8.2	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	住宅47、店舗等1	3,082.32	7.6
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.9	95	3,194.59	8.9	④0 パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4	55	2,074.35	7.9
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7	53	2,288.46	6.8	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	住宅99、店舗等1	2,706.59	11.4
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.9	76	4,012.68	8.8	⑥7 パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6	住宅77、店舗等7	3,318.15	11.1
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8	91	3,041.61	7.5	⑥9 パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4	91	2,270.32	7.8
㉕ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.6	65	1,886.82	8.1	⑧5 パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4	住宅108、店舗等1	2,358.66	9.2
㉖ パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.7	60	1,884.77	8.3	⑧7 パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.8	136	3,057.36	9.6
㉗ パークアクシス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.3	152	4,395.99		⑩2 パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.4	63	1,682.46	9.5
						7.3	⑩9 パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市	1,539	0.6	住宅70、店舗等1	2,325.92	11.2
						7.5	その他東京圏小計		12,326	4.5	住宅746、店舗等11	22,876.13	
③1 パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4	41	1,346.07	7.4	②7 パークアクシス名駅南	愛知県名古屋	2,440	0.9	169	5,565.13	4.3
③2 パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	1.5	140	5,412.40	10.2	③5 パークアクシス丸の内	愛知県名古屋	1,920	0.7	住宅98、店舗等1	3,821.75	6.1
③3 パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.7	住宅48、店舗等1	2,924.75	5.8	③6 パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.6	住宅111、店舗等1	3,473.67	2.2
③4 パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.0	住宅78、店舗等1	3,400.78	8.9	③7 パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.7	住宅176、店舗等1	4,668.29	3.1
③8 パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.0	118	6,999.83	8.1	④5 パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3	112	2,707.88	2.8
③9 パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7	38	1,929.10	7.1	④9 パークアクシス白壁	愛知県名古屋	1,547	0.6	86	4,735.89	6.1
④1 パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6	55	1,886.39	10.1	⑤0 パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.9	204	8,843.17	5.7
④2 パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.5	住宅165、店舗等1	5,317.07	8.1	⑤6 パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4	112	3,461.85	2.9
④3 パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3	24	957.88	6.8	⑤7 パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2	70	2,289.21	2.3
④4 パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5	65	1,511.12	10.0	⑤8 パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6	146	7,845.01	2.4
④6 パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	46	1,435.83	7.7	⑥5 パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3	住宅84、店舗等1	3,729.05	2.5
④7 パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5	65	2,288.13	10.7	⑦1 パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.9	130	4,309.24	11.2
④8 パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.7	住宅299、店舗等1	16,474.06	10.0	⑦3 パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.9	133	4,952.45	13.1
⑤1 パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9	118	3,986.78	11.0	⑩7 パークキューブ北浜	大阪府大阪市	1,970	0.7	138	4,683.33	11.0
⑤2 パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3	31	1,231.08	8.0	地方主要都市小計		23,154	8.5	住宅1,769、店舗等4	65,085.92	
⑤3 パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.5	64	2,567.96	9.1	賃貸住宅合計		261,884	96.4	住宅9,529、店舗等36	414,942.81	
⑤4 パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.4	住宅57、店舗等1	2,121.29	10.5	⑦6 ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3	140	2,826.00	10.0
⑤5 パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4	住宅36、店舗等1	1,463.25	7.9	⑦7 河合塾京都学仲寮	京都府京都市	991	0.4	134	2,785.40	5.5
⑤9 パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	5.3	住宅401、店舗等2	25,537.94	7.8	⑦8 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.3	113	2,043.32	6.9
⑥0 パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6	住宅63、店舗等1	2,416.29	9.1	⑦9 ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.1	69	1,035.00	6.5
⑥1 パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4	66	2,048.31	9.2	⑧0 立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.5	126	2,293.20	5.4
⑥2 パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4	60	1,785.72	11.4	⑧1 ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4	105	1,911.00	7.1
⑥3 パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.0	130	3,599.82	8.7	⑧2 フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5	120	2,184.00	8.3
⑥4 パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.5	住宅118、店舗等2	5,191.86	8.2	⑧3 ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4	111	1,996.47	8.3
⑥8 パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.4	63	1,721.28	9.5	⑧9 アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2	60	1,564.40	4.5
⑦0 パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.2	40	1,283.13	10.5	⑨0 アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	1,160	0.4	142	4,063.47	5.0
⑦2 パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5	住宅39、店舗等1	1,979.51	8.5	その他アコモデーション資産合計		9,829	3.6	1,120	22,702.26	
⑦4 パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.7	99	3,661.58	7.7	総合計		271,713	100.0	10,685	437,645.07	3.7
⑦5 芝浦アイランドエアタワー ^(※2) エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	2.9	住宅270、店舗等2	17,646.33								
						2.3							
						8.7							

※1 平成26年2月28日時点。第16期取得物件については物件番号を●色で表示しています。

※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能戸数」は、同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、また、「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)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。

(※:フナ)PML

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月
営業収益	百万円	7,857	8,103	8,082	9,002	9,241
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,857)	(8,018)	(8,078)	(8,997)	(9,241)
営業費用	百万円	4,244	4,469	4,426	5,037	5,060
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,444)	(3,665)	(3,604)	(4,129)	(4,128)
営業利益	百万円	3,613	3,634	3,655	3,964	4,181
経常利益	百万円	2,833	2,856	2,900	3,165	3,435
当期純利益	百万円	2,832	2,855	2,899	3,164	3,434
総資産額	百万円	237,222	237,854	245,982	273,872	277,125
(対前期比)	%	(+2.9)	(+0.3)	(+3.4)	(+11.3)	(+1.2)
純資産額	百万円	106,068	106,090	106,204	128,921	129,191
(対前期比)	%	(+0.2)	(+0.0)	(+0.1)	(+21.4)	(+0.2)
出資総額	百万円	103,235	103,235	103,235	125,686	125,686
発行済投資口総数	口	194,711	194,711	194,711	230,711	230,711
1口当たり純資産額 (注2)	円	544,746	544,863	545,447	279,400	279,985
分配総額	百万円	2,832	2,785	2,899	3,164	3,434
1口当たり当期純利益 (注2)(注3)	円	14,548	14,665	14,890	6,866	7,443
1口当たり分配金額	円	14,548	14,306	14,890	13,717	14,888
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,548)	(14,306)	(14,890)	(13,717)	(14,888)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注4)	%	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
期末自己資本比率 (注5)	%	44.7	44.6	43.2	47.1	46.6
(対前期比増減)		(△1.2)	(△0.1)	(△1.4)	(+3.9)	(△0.5)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	87	88	90	105	108
総賃貸可能面積	m ²	374,528.89	377,342.44	392,366.06	431,664.02	437,645.07
期末稼働率	%	96.2	95.8	96.4	95.6	97.0

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。「1口当たり純資産額」及び「1口当たり当期純利益」は、第15期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
第12期194,711口、第13期194,711口、第14期194,711口、第15期460,879口、第16期461,422口

(注4) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注5) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、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）した「賃貸住宅」を主たる投資対象とするJ-REITです。

上場時における本投資法人の保有資産は、27物件・総戸数2,761戸・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、当期末現在の保有資産は、108物件・総戸数10,685戸・取得価格の合計2,717億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は緩やかに回復しており、平成32年の東京オリンピックの開催決定や政府の掲げるデフレからの早期脱却と経済再生の実現に向けた各種政策への期待感から、日経平均株価は当期初（平成25年9月2日）の13,572.92円から、年初来高値となる16,291.31円（平成25年12月30日）まで上昇し、その後は新興国経済に関する警戒感やウクライナの政情不安等を背景に軟調な展開が続く中、当期末（平成26年2月28日）は14,841.07円となりました。日本経済の先行きについては、輸出が持ち直しに向かい、各種政策の効果が下支えするなかで、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続く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となっており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要及びその反動も見込まれます。

J-REIT市場については、前述の東京オリンピック開催決定や各種政策への期待感から、東証REIT指数は堅調に推移し、当期初（平成25年9月2日）の1,302.73ポイントから当期末（平成26年2月28日）は1,504.9ポイントまで上昇しています。こうした環境の中、当期においては新たに3つの投資法人が上場し、既上場投資法人の公募増資も活発に行われました。

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るなど、底打ちの兆しが強まるとともに、高額物件についても賃料下落幅は縮小してきています。また、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・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれる一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅については着工戸数が低位で推移するなど、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。

不動産売買市場については、J-REITを始めとした取引参加者の増大により、物件の取得競争が活発化してきており、供給が限定的である優良な賃貸不動産については引き続き売買価格が強含みに推移していくものと思われます。

②資産の取得

当期は、平成25年9月に3物件（取得価格の合計43億円）を新規に取得しました。

③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・マネジメント会社に選定しており、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。

当期においては、平成25年11月1日より三井不動産住宅リース株式会社に対して支払うプロパティ・マネジメント業務委託費について、一定の物件について計算体系を見直し、投資法人の賃貸事業利益と連動する体系へと変更しました。投資主価値の最大化という目的をより強く共有することで、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・活用が期待できると考えております。

ポートフォリオの競争力維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事や本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟をはじめとしたバリューアップ工事等を資産運用会社において計画し、適宜実施しています。また、継続的なコスト削減への取り組みに加え、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

当期においては、大川端賃貸棟の共用部及び専有部についてリノベーション工事を実施しました。その他の物件についても、電子ブレイカー導入による契約容量の見直しや共用部照明のLED化工事等を実施しました。

(3) 資金調達の概要

中長期的な安定した分配金の確保等に配慮し、様々なリスク要因やマーケット動向を注視しながら保守的なファイナンスを行うという基本方針のもと、当期についても、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めました。

その結果、期末における総有利子負債は1,420億円、長期比率は97.2%、固定比率は87.3%、LTV（総資産有利子負債比率）は51.2%、長期有利子負債の平均残存年数は4.2年、借入先金融機関数は17社となりました。また、期末時点の加重平均レートは1.02%となり、長期化の進展と金融費用の削減を同時に達成することができました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、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ています。

そして、投資法人債による資金調達については、平成25年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

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

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	A A -（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	A 3（格付けの見直し：安定的）

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益9,241百万円、営業利益4,181百万円、経常利益3,435百万円となり、当期純利益は3,434百万円となりました。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14,888円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

当期及び前期以前における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（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、野村證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、野村證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、野村證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、野村證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。

(2) 投資口の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月
最 高	590,000円	554,000円	699,000円	831,000円	732,000円 (注) 353,500円
最 低	477,000円	488,500円	524,000円	601,000円	635,000円 (注) 351,000円
期 初	581,000円	520,000円	525,000円	693,000円	637,000円
期 末	529,000円	524,000円	680,000円	643,000円	(注) 351,000円

(注) 投資口の分割による権利落後期間（平成26年2月26日から平成26年2月28日まで）の投資口価格を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,888円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしています。

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間	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	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9月1日 至平成26年2月28日
当期末処分利益総額	2,832,747千円	2,855,580千円	2,899,342千円	3,164,705千円	3,434,842千円
利益留保額	91千円	70,044千円	95千円	42千円	17千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,832,655千円 (14,548円)	2,785,535千円 (14,306円)	2,899,246千円 (14,890円)	3,164,662千円 (13,717円)	3,434,825千円 (14,888円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,832,655千円 (14,548円)	2,785,535千円 (14,306円)	2,899,246千円 (14,890円)	3,164,662千円 (13,717円)	3,434,825千円 (14,888円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 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。

(1) 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、三井不動産グループが開発したパークアクシスシリーズを中心とし、三井不動産グループ以外の他社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 카테고리においては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮・学生マンション」、「社宅」及び「シニア住宅」については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3.6%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。

(2) 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。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入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、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

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

(4) 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。

6. 決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、平成26年2月28日を基準日とし、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

1. 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が開始されたことを踏まえ、投資口の分割によって、投資単位当たりの取引金額を引き下げることとしました。この投資口の分割を通じ、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることで、投資家の裾野が拡大し、同時に長期保有層が拡充することを期待しています。

2. 分割の方法

平成26年2月28日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

3. 分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口数：230,711口
 今回の分割により増加した投資口数：230,711口
 分割後の本投資法人発行済投資口数：461,422口
 分割後の発行可能投資口総口数：4,000,000口

(参考情報)

規約の一部変更

投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、本投資法人の規約第6条第1項を変更しました。

1. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分)

変更前	変更後
第6条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>2,000,000口</u> とする。	第6条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>4,000,000口</u> とする。

2. 変更日

平成26年3月1日

資産の取得

以下の資産を平成26年3月7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。

パークキューブ西ヶ原ステージ

取得価格：4,110百万円
 鑑定評価額：4,580百万円（価格時点 平成25年12月31日）
 特定資産の種類：不動産及び不動産の賃借権
 所在地（住居表示）：東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他
 竣工年月日：平成21年11月6日
 構造／階数：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
 賃貸可能戸数：住宅357戸 店舗等1戸
 賃貸可能面積：19,693.35㎡
 取得先：伊藤忠都市開発株式会社

パークキューブ愛宕山タワー

取得価格：8,650百万円
 鑑定評価額：8,690百万円（価格時点 平成26年1月31日）
 特定資産の種類：不動産
 所在地（住居表示）：東京都港区西新橋三丁目17番7号
 竣工年月日：平成19年1月10日
 構造／階数：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付31階建
 賃貸可能戸数：165戸
 賃貸可能面積：8,389.91㎡
 取得先：取得先の意向により非開示

大川端駐車場

取得価格：1,120百万円
 鑑定評価額：1,300百万円（価格時点 平成26年1月31日）
 特定資産の種類：不動産
 所在地（地番）：東京都中央区佃一丁目50番1
 竣工年月日：平成1年3月30日新築、平成3年8月26日増築、平成5年2月23日増築
 構造／階数：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階建
 延床面積：32,137.93㎡
 取得先：三井不動産株式会社

以下の資産を平成26年4月1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。

パークアクセス芝浦

取得価格：1,045百万円
 鑑定評価額：1,080百万円（価格時点 平成26年1月31日）
 特定資産の種類：不動産
 所在地（住居表示）：東京都港区芝浦二丁目8番11号
 竣工年月日：平成24年10月31日
 構造／階数：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
 賃貸可能戸数：42戸
 賃貸可能面積：1,273.60㎡
 取得先：三井不動産株式会社

パークアクセス浅草・蔵前

取得価格：1,095百万円
 鑑定評価額：1,130百万円（価格時点 平成26年1月31日）
 特定資産の種類：不動産
 所在地（住居表示）：東京都台東区寿三丁目13番6号
 竣工年月日：平成25年5月22日
 構造／階数：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
 賃貸可能戸数：45戸
 賃貸可能面積：1,456.35㎡
 取得先：三井不動産株式会社

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算日	第12期 平成24年2月29日現在	第13期 平成24年8月31日現在	第14期 平成25年2月28日現在	第15期 平成25年8月31日現在	第16期 平成26年2月28日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	194,711口	194,711口	194,711口	230,711口	230,711口
出資総額	103,235百万円	103,235百万円	103,235百万円	125,686百万円	125,686百万円
投資主数	6,941人	6,853人	6,646人	7,025人	6,548人

2. 投資口に関する事項

平成26年2月28日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
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
ジェービー 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 ジイエィ カンパニー ジェイビーワイ	3,497	1.51
合 計	130,147	56.41

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

3. 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	登張 信實	－	2,100
	村上 公成	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	5,400
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	12,660

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員 村上公成は、本投資法人から報酬を受取っていません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第15期（平成25年8月31日現在）		第16期（平成26年2月28日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）
不動産 （注2）	東京23区	137,093	50.1	139,039	50.2
	その他東京圏	10,077	3.7	11,563	4.2
	地方主要都市	27,371	10.0	27,084	9.8
	計	174,542	63.7	177,687	64.1
信託不動産 （注2）（注3）	東京23区	86,048	31.4	85,714	30.9
	その他東京圏	3,298	1.2	3,270	1.2
	地方主要都市	-	-	-	-
	計	89,347	32.6	88,984	32.1
小計		263,889	96.4	266,672	96.2
預金・その他資産（注4）		9,983 （-）	3.6 （-）	10,453 （-）	3.8 （-）
資産総額計（注4）（注5）		273,872 (263,889)	100.0 (96.4)	277,125 (266,672)	100.0 (96.2)

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

（注2）「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定の金額を含んでいません。

（注3）「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4）（ ）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5）「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. 主要な保有資産

平成26年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円） （注2）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸 収入比率 （%）	主たる用途
大川端賃貸棟	30,848	43,812.41	41,642.46	95.0	9.6	共同住宅
パークアクシス豊洲	13,649	25,537.94	24,569.44	96.2	5.8	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	9,446	12,367.62	11,915.33	96.3	3.5	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,178	12,025.25	11,972.76	99.6	3.3	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー（注3）	7,732	17,646.33	17,073.01	96.8	4.7	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	7,253	16,474.06	16,050.33	97.4	3.3	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,015	10,025.40	9,862.08	98.4	2.5	共同住宅
パークキューブ東品川	6,123	10,636.67	10,127.13	95.2	2.3	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,230	6,999.83	6,931.79	99.0	1.6	共同住宅
パークアクシス白金台	4,854	4,704.44	4,399.67	93.5	1.6	共同住宅
合計	101,331	160,229.95	154,544.00	96.5	38.2	

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

（注2）「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

（注3）芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）及び賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成26年2月28日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	24,500	30,848
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,790	1,608
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	2,820	3,049
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,530	1,635
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,390	1,300
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	4,590	4,854
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,180	4,210
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	982	868
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,540	1,560
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	3,180	3,777
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,070	1,235
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	6,980	7,015
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,050	1,932
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	2,980	2,715
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,450	2,681
パークアクシス六本木榎町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	1,890	2,098
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	10,200	9,178
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,080	994
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	1,920	1,716
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,194.59	2,650	2,378
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	2,020	1,922
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,710	2,390
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,200	2,148
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,390	1,606
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,490	1,741
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,100	3,188
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,346.07	1,010	1,144
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,560	3,738
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,740	1,721
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,660	2,577
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	5,030	5,230
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,590	1,924
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,490	1,616
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,590	4,017
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	744	886
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,420	1,386
パークアクシス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	889	817
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,680	1,413
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	9,130	7,253
パークアクシス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,590	2,286
パークアクシス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	801	722
パークアクシス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,750	1,404
パークアクシス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,350	1,154

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,500	1,204
パークアクセス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	16,000	13,649
パークアクセス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	1,990	1,725
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,150	952
パークアクセス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,120	974
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,599.82	3,240	2,759
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	4,710	4,258
パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,160	1,071
パークアクセス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	741	668
パークアクセス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,530	1,378
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	2,080	1,822
芝浦アイランドエアタワー (注5)	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	8,740	7,732
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	6,550	6,123
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	2,280	2,228
パークアクセス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	1,890	1,716
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	信託受益権	2,656.00	1,280	1,254
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	10,200	9,446
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	信託受益権	4,235.33	2,980	2,756
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	信託受益権	3,358.63	2,400	2,314
パークキューブ茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号	不動産	1,695.06	1,220	1,135
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区本所四丁目19番4号	不動産	2,241.63	1,320	1,290
パークアクセス清澄白河	東京都江東区扇橋一丁目18番4号	不動産	1,159.84	740	718
パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号	不動産	1,569.00	1,140	1,106
パークアクセス西巢鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	1,540	1,467
パークアクセス上野	東京都台東区北上野二丁目7番9号	不動産	1,992.29	1,470	1,418
パークアクセス秋葉原East	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号	不動産	1,890.20	1,460	1,397
パークアクセス茅場町	東京都中央区新川一丁目26番6号	不動産	2,355.07	1,940	1,849
パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号	不動産	2,085.62	1,460	1,410
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区春日二丁目2番6号	信託受益権	3,581.09	2,800	2,720
パークキューブ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番9号	信託受益権	4,442.09	3,110	3,078
パークアクセス新御徒町East	東京都台東区三筋二丁目21番10号	不動産	1,847.01	1,350	1,326
パークアクセス日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号	不動産	1,808.12	1,530	1,497
東京23区小計			326,980.76	226,327	222,407
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,240	1,039
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	892	943
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,520	1,404
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,318.15	1,850	1,647
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	999	952
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,358.66	1,260	1,202
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,057.36	2,490	2,230
パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,682.46	1,190	1,147

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区山下町210番3 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,325.92	1,570	1,575
その他東京圏小計			22,876.13	13,011	12,143
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	1,940	2,195
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,600	1,752
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,160	1,409
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,580	1,734
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	862	707
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,840	1,491
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	2,830	2,224
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,150	912
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	709	561
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	1,890	1,548
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	877	807
パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町6番26号	不動産	4,309.24	2,570	2,323
パークアクセスうつほ公園	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,670	2,352
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号	不動産	4,683.33	2,080	2,040
地方主要都市小計			65,085.92	23,758	22,061
賃貸住宅合計			414,942.81	263,096	256,612
ドミー芦屋	兵庫県芦屋市大東町12番28号	不動産	2,826.00	1,080	923
河合塾京都学仲寮	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,785.40	1,160	990
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通榎木町上五丁目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,043.32	1,120	934
ドミトリー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,035.00	455	378
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	2,293.20	1,720	1,509
ドミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	1,911.00	1,260	1,069
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,184.00	1,460	1,276
ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,996.47	1,390	1,180
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	1,564.40	610	566
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,063.47	1,340	1,229
その他アコモデーション資産合計			22,702.26	11,595	10,059
総合計			437,645.07	274,691	266,672

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

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

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

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

(注5) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。また、「期末算定価額」については、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。

本投資法人が保有する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H25.3.1～H25.8.31)				当期 (H25.9.1～H26.2.28)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	1	92.7	885	9.8	1	95.0	891	9.6
パークアクセス学芸大学	1	92.9	57	0.6	1	98.8	56	0.6
パークアクセス渋谷神南	1	93.0	80	0.9	1	98.1	83	0.9
パークアクセス青山骨董通り	1	89.4	45	0.5	1	100.0	44	0.5
パークアクセス神楽坂ステージ	1	100.0	44	0.5	1	94.9	45	0.5
パークアクセス白金台	1	97.8	141	1.6	1	93.5	144	1.6
パークアクセス文京ステージ	1	98.7	136	1.5	1	98.4	137	1.5
パークアクセス月島	1	90.8	31	0.3	1	96.4	31	0.3
パークアクセス大塚	1	98.0	52	0.6	1	98.6	51	0.6
パークアクセス南麻布	1	96.8	100	1.1	1	100.0	94	1.0
パークアクセス渋谷	1	100.0	35	0.4	1	100.0	33	0.4
パークアクセス日本橋ステージ	1	97.1	231	2.6	1	98.4	229	2.5
パークアクセス浜松町	1	95.0	64	0.7	1	96.6	63	0.7
パークアクセス本郷の杜	1	95.8	89	1.0	1	100.0	88	1.0
パークアクセス溜池山王	1	98.2	79	0.9	1	100.0	79	0.9
パークアクセス六本木榎町公園	1	98.2	55	0.6	1	96.9	58	0.6
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	96.9	308	3.4	1	99.6	304	3.3
パークアクセス御徒町	1	91.8	35	0.4	1	95.1	33	0.4
パークキューブ本郷	1	95.0	57	0.6	1	100.0	58	0.6
パークキューブ神田	1	97.9	81	0.9	1	96.0	79	0.9
パークキューブ市ヶ谷	1	87.0	57	0.6	1	97.4	59	0.6
パークキューブ浅草田原町	1	98.6	82	0.9	1	98.8	83	0.9
パークキューブ上野	1	95.6	69	0.8	1	97.9	69	0.8
パークキューブ池袋要町	1	92.3	43	0.5	1	100.0	42	0.5
パークアクセス目黒本町	1	98.3	48	0.5	1	91.3	45	0.5
パークアクセス新板橋	1	98.8	99	1.1	1	97.8	98	1.1
パークアクセス秋葉原	1	100.0	34	0.4	1	100.0	32	0.4
パークアクセス東陽町	1	97.9	120	1.3	1	99.3	117	1.3
パークアクセス滝野川	1	98.1	55	0.6	1	100.0	56	0.6
パークアクセス浅草橋	1	98.6	88	1.0	1	100.0	87	0.9
パークアクセス日本橋浜町	1	95.2	152	1.7	1	99.0	148	1.6
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	100.0	49	0.6	1	100.0	51	0.6
パークアクセス門前仲町	1	88.0	50	0.6	1	100.0	48	0.5
パークキューブ板橋本町	1	94.3	110	1.2	1	96.0	110	1.2
パークキューブ学芸大学	1	100.0	23	0.3	1	95.2	23	0.3
パークキューブ大井町	1	98.4	44	0.5	1	90.5	42	0.5
パークアクセス西ヶ原	1	91.1	32	0.4	1	100.0	32	0.3
パークアクセス錦糸町	1	94.1	52	0.6	1	95.5	54	0.6
パークアクセス辰巳ステージ	1	94.9	306	3.4	1	97.4	307	3.3
パークアクセス亀戸	1	95.5	88	1.0	1	98.1	85	0.9
パークアクセス方南町	1	100.0	27	0.3	1	100.0	27	0.3
パークアクセス板橋	1	93.0	56	0.6	1	96.6	55	0.6
パークアクセス押上	1	96.1	46	0.5	1	94.7	44	0.5
パークアクセス高田馬場	1	100.0	45	0.5	1	100.0	44	0.5
パークアクセス豊洲	1	92.9	543	6.0	1	96.2	534	5.8
パークアクセス八丁堀	1	96.8	63	0.7	1	100.0	63	0.7
パークアクセス板橋本町	1	90.2	40	0.4	1	97.4	40	0.4
パークアクセス住吉	1	100.0	40	0.5	1	95.9	38	0.4
パークキューブ四谷三丁目	1	96.7	100	1.1	1	97.0	98	1.1
パークキューブ八丁堀	1	96.8	144	1.6	1	96.8	142	1.5

不動産等の名称	前期 (H25.3.1～H25.8.31)				当期 (H25.9.1～H26.2.28)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクセス蒲田老番館	1	100.0	40	0.4	1	96.1	37	0.4
パークアクセス台東根岸	1	96.2	27	0.3	1	96.1	28	0.3
パークアクセス駒込	1	91.4	47	0.5	1	92.7	47	0.5
パークアクセス板橋本町式番館	1	95.5	71	0.8	1	93.1	70	0.8
芝浦アイランドエアタワー	2	95.2	437	4.9	2	96.8	436	4.7
パークキューブ東品川	1	94.9	213	2.4	1	95.2	215	2.3
パークキューブ笹塚	1	95.3	68	0.8	1	93.7	68	0.7
パークアクセス東十条	1	98.4	62	0.7	1	100.0	61	0.7
パークキューブ平和台	1	95.5	48	0.5	1	94.7	45	0.5
パークキューブ目黒タワー	1	94.0	307	3.4	1	96.3	320	3.5
パークキューブ日本橋水天宮	1	93.0	89	1.0	1	94.4	87	0.9
パークキューブ銀座イースト	1	89.4	70	0.8	1	100.0	72	0.8
パークキューブ茅場町	1	100.0	36	0.4	1	100.0	37	0.4
パークキューブ本所吾妻橋	1	100.0	42	0.5	1	97.6	41	0.5
パークアクセス清澄白河	1	100.0	24	0.3	1	95.5	24	0.3
パークアクセス浅草橋二丁目	1	93.3	37	0.4	1	95.0	38	0.4
パークアクセス西巢鴨	1	97.6	49	0.5	1	95.1	49	0.5
パークアクセス上野	1	98.7	47	0.5	1	100.0	49	0.5
パークアクセス秋葉原East	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.5
パークアクセス茅場町	1	100.0	58	0.6	1	98.9	60	0.7
パークアクセス錦糸町・親水公園	1	92.6	39	0.4	1	97.3	47	0.5
パークキューブ春日安藤坂	1	91.4	34	0.4	1	100.0	85	0.9
パークキューブ亀戸	1	90.9	22	0.3	1	95.8	97	1.1
パークアクセス新御徒町East	-	-	-	-	1	97.2	36	0.4
パークアクセス日本橋本町	-	-	-	-	1	98.4	39	0.4
パークキューブ京王八王子II	1	98.1	46	0.5	1	100.0	44	0.5
パークアクセス西船橋	1	95.3	33	0.4	1	93.3	33	0.4
パークアクセス横浜井土ヶ谷	1	96.3	56	0.6	1	98.1	55	0.6
パークアクセス千葉新町	1	94.1	74	0.8	1	93.6	71	0.8
パークアクセス千葉	1	95.7	43	0.5	1	91.3	41	0.4
パークキューブ北松戸	1	99.2	51	0.6	1	97.5	49	0.5
パークキューブ武蔵小杉	1	95.6	80	0.9	1	96.3	81	0.9
パークアクセス横浜反町公園	1	100.0	40	0.4	1	98.1	39	0.4
パークアクセス横浜山下町	-	-	-	-	1	98.7	44	0.5
パークアクセス名駅南	1	100.0	85	0.9	1	100.0	85	0.9
パークアクセス丸の内	1	98.7	62	0.7	1	97.9	61	0.7
パークアクセス六本松	1	96.8	47	0.5	1	99.0	48	0.5
パークアクセス博多駅南	1	97.1	65	0.7	1	100.0	64	0.7
パークアクセス中呉服町	1	96.4	37	0.4	1	99.1	36	0.4
パークアクセス白壁	1	93.8	70	0.8	1	92.9	70	0.8
パークアクセス仙台	1	99.2	118	1.3	1	98.0	117	1.3
パークアクセス博多美野島	1	91.5	45	0.5	1	94.2	44	0.5
パークアクセス高宮東	1	93.9	29	0.3	1	98.4	29	0.3
パークアクセス札幌植物園前	1	95.8	84	0.9	1	95.1	84	0.9
パークアクセス新さっぽろ	1	94.3	39	0.4	1	97.6	39	0.4
パークアクセス江坂広芝町	1	94.1	106	1.2	1	92.5	95	1.0
パークアクセスうつほ公園	1	98.3	108	1.2	1	94.6	101	1.1
パークキューブ北浜	1	88.7	22	0.3	1	89.6	66	0.7
賃貸住宅合計	2	95.3	8,605	95.6	2	96.9	8,849	95.8
ドーミー芦屋	1	100.0	40	0.4	1	100.0	40	0.4
河合塾京都学伸寮	1	100.0	39	0.4	1	100.0	39	0.4
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.4	1	100.0	37	0.4

不動産等の名称	前期 (H25.3.1～H25.8.31)				当期 (H25.9.1～H26.2.28)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
ドミトリー洛北	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.6	1	100.0	55	0.6
ドミー中板橋	1	100.0	38	0.4	1	100.0	38	0.4
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.5
ドミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.5
アルティス仙台花京院	1	100.0	22	0.3	1	100.0	22	0.2
アルティス仙台木町通	1	100.0	53	0.6	1	100.0	53	0.6
その他アコモデーション資産合計	2	100.0	391	4.4	2	100.0	391	4.2
総合計	4	95.6	8,997	100.0	4	97.0	9,241	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(注2)「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基づき算出しています。なお、「芝浦アイランドエアタワー」については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

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

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

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

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成26年2月28日現在同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成26年2月28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	共用部設備更新工事等	自平成26年3月 至平成26年8月	86	－	－
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26年3月 至平成26年8月	67	－	－

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は247百万円であり、当期費用に区分された修繕費323百万円と合わせ570百万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9月 至平成26年2月	112
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	79
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9月 至平成26年2月	56
合計				247

3. 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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	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	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9月1日 至平成26年2月28日
当期首積立金残高	919	965	1,244	1,228	1,451
当期積立額	164	453	242	481	243
当期積立金取崩額	118	174	258	259	257
次期繰越額	965	1,244	1,228	1,451	1,437

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第15期	第16期
(a) 資産運用報酬	640,414	667,235
(b) 資産保管報酬	12,068	13,086
(c) 一般事務委託報酬	34,891	30,137
(d) 役員報酬	8,425	7,500
(e) 会計監査人報酬	13,200	12,660
(f) その他の費用	198,615	201,551
合計	907,615	932,170

(注) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第15期は203,295千円、第16期は21,535千円あります。

2. 借入状況

平成26年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
										借入先
短期 借入 金 (注1)		株式会社三井住友銀行	H26.2.28	500	1,500	0.3%	H26.3.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		三井住友信託銀行株式会社	H26.2.28	-	500	0.3%	H26.3.28			
		三菱UFJ信託銀行株式会社	H26.2.28	1,000	1,500	0.3%	H26.3.28			
		株式会社七十七銀行	-	500	-	-	-			
		株式会社みずほ銀行	-	500	-	-	-			
		信金中央金庫	H26.2.28	-	500	0.3%	H26.3.28			
		株式会社福岡銀行	-	1,000	-	-	-			
	小 計		3,500	4,000						
長期 借入 金		株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	-	1.6%	H25.11.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
			H21.12.1	4,000	4,000	1.7%	H26.5.30			
			H22.11.30	5,000	5,000	0.6%(注4)	H27.11.30			
			H23.8.12	5,000	5,000	1.2%	H30.8.13			
			H24.8.31	5,500	5,500	0.9%	H32.2.28			
		三井住友信託銀行株式会社	H21.12.1	2,000	-	1.6%	H25.11.29			
			H21.12.1	2,000	2,000	1.7%	H26.5.30			
			H22.11.30	3,000	3,000	0.6%(注4)	H27.11.30			
			H23.8.12	3,500	3,500	1.0%	H29.8.14			
		株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.3.5	2,000	2,000	1.6%	H27.3.5			
			H23.2.28	2,000	2,000	1.3%	H29.2.28			
			H23.2.28	1,000	1,000	1.5%	H30.2.28			
			H25.11.29	-	2,000	0.9%	H34.11.30			
		株式会社日本政策投資銀行	H22.10.18	5,000	5,000	1.2%	H29.10.18			
			H23.12.21	2,000	2,000	1.0%	H30.12.21			
			H24.4.11	3,000	3,000	1.0%	H31.4.11			
			H25.4.11	3,000	3,000	1.1%	H35.4.11			
			H25.8.6	2,500	2,500	1.3%	H36.2.6			
			H25.8.6	2,500	2,500	1.4%	H36.8.6			
		株式会社八十二銀行	H22.4.12	1,000	1,000	1.2%	H26.4.11			
			H24.9.14	1,000	1,000	0.5%	H29.9.14			
			H25.5.31	1,500	1,500	0.8%	H31.5.31			
		株式会社みずほ銀行	H21.12.1	2,000	-	1.6%	H25.11.29			
			H23.4.19	1,000	1,000	1.5%	H30.4.19			
			H23.10.12	2,000	2,000	0.8%	H28.10.12			
			H23.10.31	3,000	3,000	0.9%	H29.10.31			
			H24.12.14	2,000	2,000	0.7%	H32.6.15			
			H25.11.29	-	2,000	0.8%	H33.11.30			
		株式会社中国銀行	H23.4.1	2,000	2,000	1.0%	H28.4.1			
			H23.4.19	2,000	2,000	1.0%	H27.4.20			
		株式会社新生銀行	H23.4.19	1,000	1,000	1.0%	H27.4.20			
			H25.7.19	1,000	1,000	1.2%	H35.1.19			
		信金中央金庫	H21.12.1	3,000	-	1.6%	H25.11.29			
			H23.4.1	1,500	1,500	0.9%	H27.4.1			
			H24.10.12	3,000	3,000	0.6%	H30.10.12			
		株式会社福岡銀行	H23.8.19	2,000	2,000	0.9%	H29.2.20			
			H24.10.31	2,000	2,000	0.6%	H30.4.27			
			H25.7.8	1,000	1,000	0.8%	H32.1.8			
			H25.10.28	-	2,500	0.6%	H32.4.28			
		三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.1	3,000	3,000	1.7%	H26.5.30			
			H23.4.25	3,000	3,000	1.2%	H29.4.25			
			H23.9.1	6,000	6,000	0.5%(注5)	H30.9.3			
			H25.3.15	2,000	2,000	0.7%	H32.3.16			
			H25.3.15	4,000	4,000	0.7%	H32.9.15			
			H25.8.23	1,000	1,000	1.0%	H33.8.23			
		農林中央金庫	H23.4.1	1,500	1,500	0.9%	H27.4.1			
			H25.11.29	-	3,000	0.7%	H32.11.30			
	株式会社りそな銀行	H23.4.1	2,000	2,000	1.2%	H29.4.3				
		H24.12.14	3,000	3,000	0.6%	H31.12.16				
	みずほ信託銀行株式会社	H25.6.14	1,000	1,000	1.0%	H33.6.14				
		H25.6.14	1,000	1,000	1.2%	H34.6.14				
		H25.8.23	1,000	1,000	1.0%	H34.2.23				
		H25.8.23	1,000	1,000	1.1%	H34.8.23				
	株式会社山口銀行	H25.6.14	1,000	1,000	1.3%	H35.6.14				
		H25.7.19	1,000	1,000	1.3%	H35.7.19				
	株式会社第四銀行	H25.10.28	-	2,000	0.6%	H32.4.28				
	小 計		118,500	121,000						
	合 計		122,000	125,000						

- (注1) 短期借入金については、借入金金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）の小数第2位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。
- (注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
- (注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
- (注4) 当該借入の利率は平成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。
- (注5) 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。

3. 投資法人債

平成26年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	10,000	1.70%	H26.11.14	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H22.7.30	7,000	7,000	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合計		17,000	17,000					

- (注1) 資金使途は、借入金の返済です。
- (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークアクシス新御徒町East	H25.9.27	1,299	-	-	-	-
パークアクシス横浜山下町	H25.9.27	1,539	-	-	-	-
パークアクシス日本橋本町	H25.9.27	1,469	-	-	-	-
合計		4,307		-	-	-

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、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。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
取得	パークアクシス新御徒町East	H25.9.27	土地	1,299	1,300	H25.8.31	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス横浜山下町	H25.9.27	土地	1,539	1,540	H25.8.31	大和不動産鑑定株式会社
建物(附属設備を含む)							
パークアクシス日本橋本町	H25.9.27	土地	1,469	1,470	H25.8.31	大和不動産鑑定株式会社	
		建物(附属設備を含む)					

- (注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、大和不動産鑑定株式会社が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。
- (注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、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。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	4,307,000	-
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 4,307,000 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

三井不動産株式会社	4,307,000 (100.0%)	- (-%)
合計	4,307,000 (100.0%)	- (-%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	614,974	三井不動産住宅リース株式会社	614,974	100.0
建物管理委託費等	330,312	三井不動産住宅リース株式会社	330,312	100.0
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	155,379	レジデントファースト株式会社	21,926	14.1
		三井不動産リアルティ株式会社	1,731	1.1
		三井ホームエステート株式会社	1,251	0.8
		三井不動産リアルティ九州株式会社	207	0.1
		三井不動産リアルティ東北株式会社	197	0.1
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	57	0.0

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

三井デザインテック株式会社	61,643千円（修繕費等の合計額）
三井不動産リフォーム株式会社	49,573千円（修繕費等の合計額）
株式会社アコモデーションファースト	13,041千円（修繕費等の合計額）
株式会社エム・エフ住宅サービス北海道	1,164千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、また、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

(注2) 「売買金額等」は、取得に要した諸経費、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。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況**1. 資産、負債、元本及び損益の状況等**

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他**1. お知らせ**

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成25年10月17日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成25年10月18日から平成26年1月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成26年1月15日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成26年1月18日から平成26年4月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,416,366	6,814,592
信託現金及び信託預金	1,761,918	1,765,274
営業未収入金	13,252	7,621
PM会社営業未収入金	1,127,545	1,233,731
前払費用	30,346	31,822
未取消費税等	13,399	-
その他	7,844	2,234
流動資産合計	9,370,674	9,855,277
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,299,101	79,990,922
減価償却累計額	△9,525,206	△10,730,645
建物 (純額)	68,773,895	69,260,276
構築物	1,486,560	1,504,546
減価償却累計額	△414,136	△460,356
構築物 (純額)	1,072,424	1,044,189
機械及び装置	1,725,055	1,737,804
減価償却累計額	△585,943	△667,096
機械及び装置 (純額)	1,139,111	1,070,708
工具、器具及び備品	986,692	1,013,534
減価償却累計額	△642,848	△696,426
工具、器具及び備品 (純額)	343,843	317,107
土地	103,212,895	105,995,197
信託建物	35,211,974	35,404,095
減価償却累計額	△5,008,739	△5,533,014
信託建物 (純額)	30,203,235	29,871,080
信託構築物	1,115,992	1,119,915
減価償却累計額	△236,950	△236,827
信託構築物 (純額)	879,042	883,088
信託機械及び装置	545,875	545,893
減価償却累計額	△193,145	△228,035
信託機械及び装置 (純額)	352,729	317,858
信託工具、器具及び備品	359,082	370,245
減価償却累計額	△260,533	△271,423
信託工具、器具及び備品 (純額)	98,549	98,821
信託土地	57,813,955	57,813,955
信託建設仮勘定	9,388	9,388
有形固定資産合計	263,899,070	266,681,673
無形固定資産		
その他	52	41
無形固定資産合計	52	41
投資その他の資産		
長期前払費用	54,460	45,845
信託差入敷金及び保証金	436,818	436,818
その他	82,318	84,363
投資その他の資産合計	573,597	567,027
固定資産合計	264,472,720	267,248,742
繰延資産		
投資法人債発行費	29,353	21,964
繰延資産合計	29,353	21,964
資産合計	273,872,748	277,125,984

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成25年8月31日)	当 期 (平成26年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	971,480	838,996
短期借入金	3,500,000	4,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	10,000,000
未払費用	341,993	319,446
未払法人税等	653	765
未払消費税等	-	15,574
前受金	1,433,769	1,487,670
その他	8,993	7,797
流動負債合計	25,256,889	26,670,251
固定負債		
投資法人債	17,000,000	7,000,000
長期借入金	99,500,000	111,000,000
預り敷金及び保証金	2,317,028	2,375,144
信託預り敷金及び保証金	877,330	888,952
固定負債合計	119,694,359	121,264,096
負債合計	144,951,248	147,934,348
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,686,793	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 (△)	3,164,705	3,434,842
剰余金合計	3,234,705	3,504,842
投資主資本合計	128,921,499	129,191,636
純資産合計	*2 128,921,499	129,191,636
負債純資産合計	273,872,748	277,125,984

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)		当 期	
		(自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日)		(自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日)	
営業収益					
貸貸事業収入	*1	8,605,194		8,917,313	
その他貸貸事業収入	*1	392,396		324,428	
匿名組合分配金		4,747		-	
営業収益合計		9,002,338		9,241,741	
営業費用					
貸貸事業費用	*1	4,129,883		4,128,051	
資産運用報酬		640,414		667,235	
役員報酬		8,425		7,500	
会計監査人報酬		13,200		12,660	
資産保管手数料		12,068		13,086	
一般事務委託手数料		34,891		30,137	
その他営業費用		198,615		201,551	
営業費用合計		5,037,499		5,060,222	
営業利益		3,964,839		4,181,519	
営業外収益					
受取利息		741		853	
受取保険金		6,705		4,834	
未払分配金戻入		2,819		1,509	
その他		282		69	
営業外収益合計		10,549		7,267	
営業外費用					
支払利息		624,450		611,626	
投資口交付費		45,462		-	
投資法人債利息		128,043		125,956	
投資法人債発行費償却		7,510		7,388	
その他		4,386		8,078	
営業外費用合計		809,854		753,048	
経常利益		3,165,533		3,435,737	
税引前当期純利益		3,165,533		3,435,737	
法人税、住民税及び事業税		920		939	
法人税等調整額		3		△0	
法人税等合計		923		938	
当期純利益		3,164,610		3,434,799	
前期繰越利益		95		42	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,164,705		3,434,842	

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	103,235,321	70,000	70,000	2,899,342	2,969,342	106,204,663	106,204,663
当期変動額							
新投資口の発行	22,451,472					22,451,472	22,451,472
剰余金の配当				△2,899,246	△2,899,246	△2,899,246	△2,899,246
当期純利益				3,164,610	3,164,610	3,164,610	3,164,610
当期変動額合計	22,451,472	-	-	265,363	265,363	22,716,835	22,716,835
当期末残高	125,686,793	70,000	70,000	3,164,705	3,234,705	128,921,499	128,921,499

当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	125,686,793	70,000	70,000	3,164,705	3,234,705	128,921,499	128,921,499
当期変動額							
剰余金の配当				△3,164,662	△3,164,662	△3,164,662	△3,164,662
当期純利益				3,434,799	3,434,799	3,434,799	3,434,799
当期変動額合計	-	-	-	270,137	270,137	270,137	270,137
当期末残高	125,686,793	70,000	70,000	3,434,842	3,504,842	129,191,636	129,191,636

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 3～60年 機械及び装置 3～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 同左 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 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。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は59,516千円です。	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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は3,116千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金	同左
5. 消費税等の処理方法	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。	同左

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
1 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。 コミットメントライン契約の総額 借入残高 差引	10,000,000千円 - 10,000,000千円	同左
*2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入 (賃料等)	8,330,325	8,644,061
(施設使用料)	274,869	273,252
計	8,605,194	8,917,313
その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入)	285,171	213,792
(雑収益)	107,225	110,636
計	392,396	324,428
不動産賃貸事業収益合計	8,997,591	9,241,741
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用 (物件管理委託費)	989,429	988,334
(修繕費)	363,443	323,712
(公租公課)	421,710	421,471
(信託報酬)	11,306	11,692
(水道光熱費)	117,676	134,263
(保険料)	11,272	11,441
(減価償却費)	1,915,366	1,976,399
(テナント募集関係費)	188,848	155,379
(その他賃貸事業費用)	110,829	105,357
不動産賃貸事業費用合計	4,129,883	4,128,051
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,867,707	5,113,689

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
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及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	同左
発行済投資口数 230,711口	

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産合計	15
(繰延税金資産の純額)	15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	36.59%
(調整)	
支払配当の損金算入額	△36.58%
その他	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
—	3. 決算日後の法人税等の税率の変更 平成26年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年9月1日以降開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産および繰延税金負債を計算する法定実効税率が従来の36.59%から34.16%に変更となります。 この税率変更による影響はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済・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

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、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)。

	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、元利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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,317,028
信託預り敷金及び保証金	877,330

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り、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

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
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	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
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
合 計	22,500,000	18,000,000	17,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	-	-
長期借入金	14,500,000	18,000,000	49,000,000
合 計	14,500,000	18,000,000	49,000,000

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、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）。

	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	6,814,592	6,814,592	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,765,274	1,765,274	-
資 産 計	8,579,867	8,579,867	-
(1) 短期借入金	4,000,000	4,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,095,460	95,460
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,072,490	72,490
(4) 投資法人債	7,000,000	7,147,560	147,560
(5) 長期借入金	111,000,000	112,518,366	1,518,366
負 債 計	142,000,000	143,833,876	1,833,876

(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年内償還予定の投資法人債、(4) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の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。

(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

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,375,144
信託預り敷金及び保証金	888,952

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り、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 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	6,814,592	-	-
信託現金及び信託預金	1,765,274	-	-
合 計	8,579,867	-	-

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-
合 計	-	-	-

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	4,000,000	-	-
投資法人債	10,000,000	-	7,000,000
長期借入金	10,000,000	16,000,000	8,000,000
合 計	24,000,000	16,000,000	15,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	-	-
長期借入金	18,500,000	19,000,000	49,500,000
合 計	18,500,000	19,000,000	49,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
239,401,956	24,487,725	263,889,681	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)「当期増減額」に関し、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)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
263,889,681	2,782,603	266,672,284	274,691,000

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

(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（4,427,116千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	-	機関運営報酬	6,000	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	不動産購入代金	9,573,000	-	-
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	-	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,392
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	637,256	-	-
				建物管理委託費等	324,532	営業未払金	1,413
				賃貸収入等（注1）	8,605,720	営業未収入金	13,252
				PM会社営業未収入金		1,127,545	
				前受金		1,381,173	
預り敷金及び保証金	1,988,882						
信託預り敷金及び保証金	877,330						
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	29,753	営業未払金	1,692
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	2,355	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,561	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,432	営業未払金	112
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	575	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	384	-	-
利害関係人等	三井不動産リフォーム株式会社	建築請負業	-	修繕費等	31,142	-	-
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	-	修繕費等	16,267	営業未払金	55
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社（注2）	建築請負業	-	修繕費等	1,779	営業未払金	205
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	1,004	営業未払金	212
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	1.56%	信託報酬	10,603	-	-
				支払利息	60,615	未払費用	18,678
				一般事務委託報酬等	10,805	長期借入金	10,500,000
				投資法人債関連手数料等	75	営業未払金	630
				新投資口発行事務手数料	500	-	-

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、「賃貸住宅」は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) ファースト・ファシリティーズ株式会社は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産ファシリティーズ株式会社に変更しています。

(注3) 上記金額のうち、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。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	-	機関運営報酬	750	-	-
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	不動産購入代金	4,307,000	-	-
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	-	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,392
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	614,974	-	-
				建物管理委託費等	330,312	営業未払金	1,108
				賃貸収入等(注1)	8,849,863	営業未収入金	7,621
						PM会社営業未収入金	1,233,731
						前受金	1,435,074
				預り敷金及び保証金	2,046,997		
				信託預り敷金及び保証金	888,952		
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	21,926	営業未払金	2,311
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,731	営業未払金	179
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,251	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	207	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	197	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	57	営業未払金	63
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	61,643	-	-
利害関係人等	三井不動産リフォーム株式会社	建築請負業	-	修繕費等	49,573	-	-
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	-	修繕費等	13,041	-	-
利害関係人等	株式会社エム・エフ住宅サービス北海道	不動産管理業	-	修繕費等	1,164	営業未払金	260
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	1.56%	信託報酬	11,248	-	-
				支払利息	51,375	未払費用	10,057
						短期借入金	500,000
						1年内返済予定の長期借入金	2,000,000
						長期借入金	6,500,000
		一般事務委託報酬等	9,932	営業未払金	687		
		投資法人債関連手数料等	75	-	-		

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、「賃貸住宅」は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 上記金額のうち、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。

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

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)		当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)	
1口当たり純資産額	279,400円	1口当たり純資産額	279,985円
1口当たり当期純利益	6,866円	1口当たり当期純利益	7,443円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>	

(注1) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(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(ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
当期純利益(千円)	3,164,610	3,434,799
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)	3,164,610	3,434,799
期中平均投資口数(口)	460,879	461,422

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
該当事項はありません。	<p>投資口の分割</p> <p>本投資法人は、平成26年2月28日を基準日とし、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>1. 分割の目的</p> <p>平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の分割によって、投資単位当たりの取引金額を引き下げることにしました。この投資口の分割を通じ、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることで、投資家の裾野が拡大し、同時に長期保有層が拡充することを期待しています。</p> <p>2. 分割の方法</p> <p>平成26年2月28日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。</p> <p>3. 分割により増加した投資口数等</p> <p>(1) 分割前の本投資法人発行済投資口数： 230,711口</p> <p>(2) 今回の分割により増加した投資口数： 230,711口</p> <p>(3) 分割後の本投資法人発行済投資口数： 461,422口</p> <p>(4) 分割後の発行可能投資口総口数： 4,000,000口</p> <p>なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、(1口当たり情報に関する注記)をご参照下さい。</p>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	当 期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)
I 当期末処分利益	3,164,705,501	3,434,842,578
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,164,662,787 (13,717)	3,434,825,368 (14,888)
III 次期繰越利益	42,714	17,210

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>	<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3,434,825,368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>
------------	--	--

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年4月16日

日本アコモデーションファンド投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

佐藤 茂 

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

藤本 啓三 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成25年9月1日から平成26年2月28日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	（自 平成25年 3 月 1 日） 至 平成25年 8 月31日）		（自 平成25年 9 月 1 日） 至 平成26年 2 月28日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,165,533		3,435,737	
減価償却費	1,915,378		1,976,411	
投資口交付費	45,462		-	
投資法人債発行費償却	7,510		7,388	
受取利息	△741		△853	
未払分配金戻入	△2,819		△1,509	
支払利息	752,494		737,582	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,339		5,631	
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△48,825		△106,186	
未収消費税等の増減額（△は増加）	2,553		13,399	
未払消費税等の増減額（△は減少）	-		15,574	
営業未払金の増減額（△は減少）	272,592		△132,483	
前受金の増減額（△は減少）	109,771		53,901	
前払費用の増減額（△は増加）	△1,052		△1,475	
長期前払費用の増減額（△は増加）	10,006		8,615	
その他	55,215		12,688	
小計	6,280,741		6,024,421	
利息の受取額	741		853	
利息の支払額	△723,800		△766,079	
法人税等の支払額	△1,274		26	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,556,408		5,259,221	
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	△15,199,874		△4,531,698	
信託有形固定資産の取得による支出	△11,189,831		△229,548	
投資有価証券の払戻による収入	149,759		-	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△282,816		△219,438	
預り敷金及び保証金の受入による収入	427,438		277,554	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△92,686		△79,305	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	213,373		91,140	
その他	△6,480		△2,045	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,981,119		△4,693,341	
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	35,500,000		32,500,000	
短期借入金の返済による支出	△45,500,000		△32,000,000	
長期借入れによる収入	24,500,000		11,500,000	
長期借入金の返済による支出	△10,000,000		△9,000,000	
投資口の発行による収入	22,406,009		-	
分配金の支払額	△2,899,438		△3,164,298	
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,006,571		△164,298	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,581,861		401,581	
現金及び現金同等物の期首残高	4,596,424		8,178,285	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 8,178,285		8,579,867	

（注）キャッシュ・フロー計算書は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

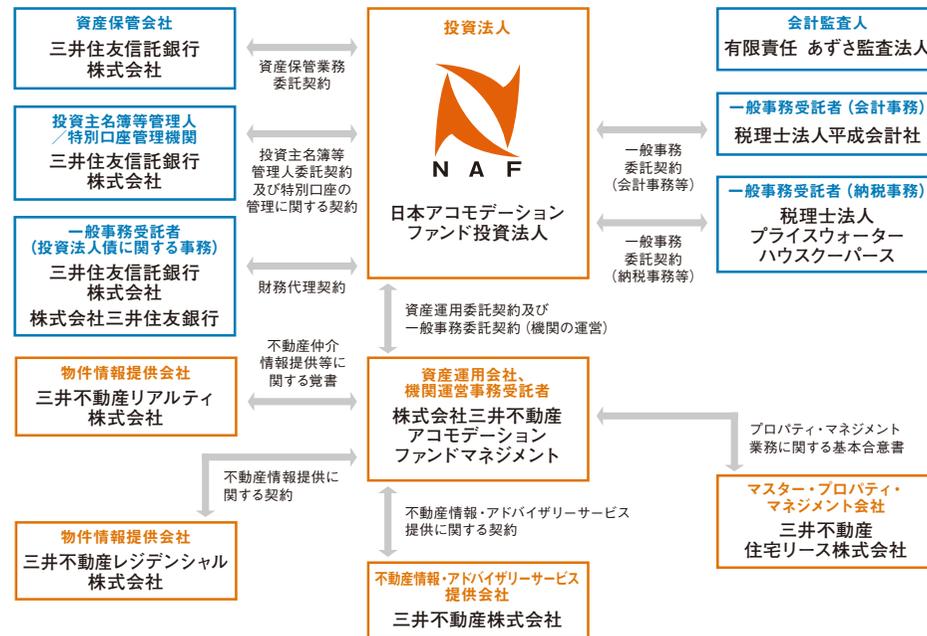
項目	期別	前 期	当 期
		（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）	（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

項目	前 期	当 期
	（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）	（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	（平成25年8月31日）	（平成26年2月28日）
現金及び預金	6,416,366千円	現金及び預金 6,814,592千円
信託現金及び信託預金	1,761,918千円	信託現金及び信託預金 1,765,274千円
現金及び現金同等物	8,178,285千円	現金及び現金同等物 8,579,867千円

投資法人の概要

投資法人仕組図



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

(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産(株)とは、「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約書」を締結し、

不動産売却情報の提供や不動産運用情報の提供を受けているほか、三井不動産レジデンシャル(株)とは、「不動産情報提供に関する契約」を、三井不動産リアルティ(株)とは、「不動産仲介情報提供等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けています。また、三井不動産住宅リース(株)とは、「プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書」を締結し、不動産の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則としてすべて委託する方針としています。

資産運用会社の概要

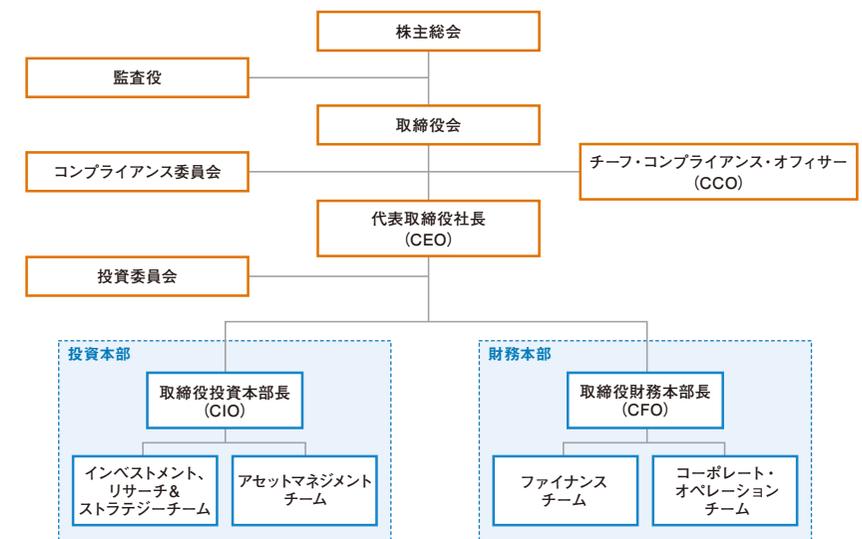
資産運用会社の概要 (平成26年2月28日現在)

商号	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	平成17年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 村上 公成
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人

沿革

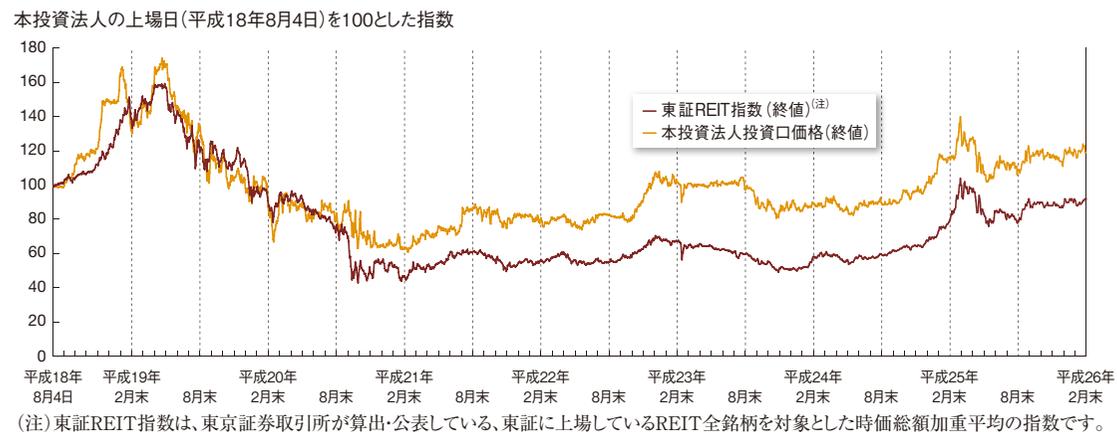
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(2)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

組織図



投資口の状況

投資口価格推移

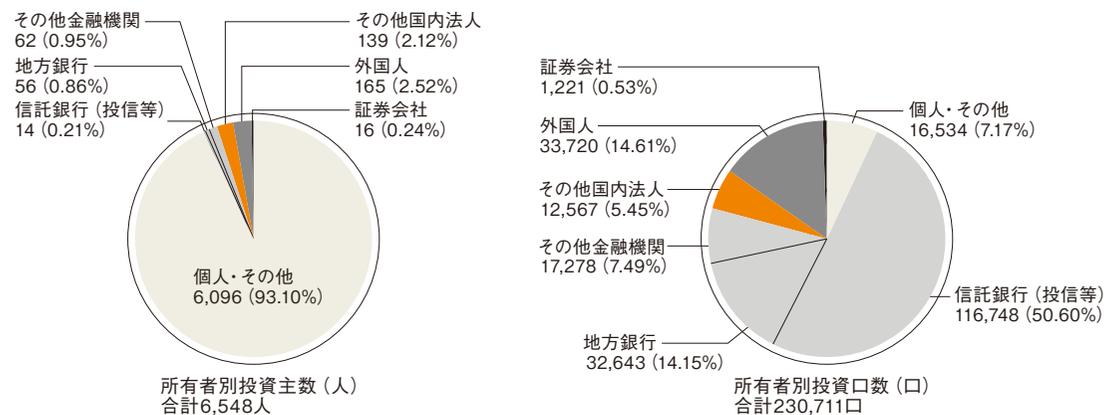


主な投資主 (平成26年2月28日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率 ^(注)
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%

(注)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、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

平成26年2月28日	第16期 決算期日・投資口分割基準日
平成26年3月1日	投資口分割効力発生日
平成26年3月31日	投資口分割に伴う増加投資口数通知発送開始
平成26年4月17日	第16期 決算発表
平成26年5月15日	第16期 資産運用報告発送・第16期分配金支払開始
平成26年8月31日	第17期 決算期日
平成26年10月	第17期 決算発表
平成26年11月	第17期 資産運用報告発送・第17期分配金支払開始予定

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 /特別口座管理機関	〒100-8233東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

投資主インフォメーション

■日本アコモデーションファンド投資法人の投資口 (銘柄コード:3226)について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資口です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、「投資法人」は「株式会社」に、「投資口」は「株式」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本アコモデーションファンド投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

■投資口の分割について

平成26年2月28日最終の投資主名簿に記載されたご所有の投資口を1口につき2口の割合をもって、平成26年3月1日付で分割しました。

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(コンサルティングオフィス・コンサルプラザ・i-Stationを除く)にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受けください。

■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のインターネットのホームページで24時間受付しています。

・インターネットによるご請求:
<http://www.smtb.jp/personal/agency/request>

最新のIR情報はホームページをご覧ください。 <http://www.naf-r.jp/>

特長 3 高品質な賃貸住宅

～物件のクオリティ～



NAFの2つのブランド

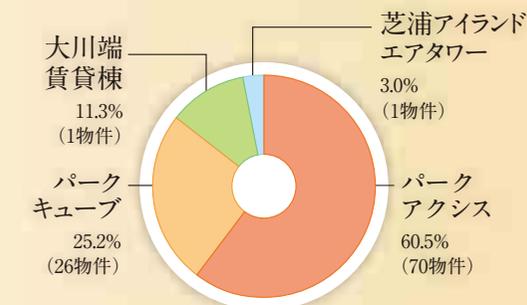


三井不動産グループ
以外の他社が開発した
賃貸住宅



三井不動産グループが
開発した賃貸住宅

「賃貸住宅」の資産別比率



(注) 大川端賃貸棟及び芝浦アイランドエアタワーについても、スポンサーである三井不動産(株)が開発した賃貸住宅です。

(第16期末時点・取得価格ベース)



高さを確保した玄関、奥行きのあるバルコニー、布団も収納可能なクローゼット等、住みやすさを追求した部屋を多く備えるパークアクシス錦糸町・親水公園。

設計・設備

パークアクシス横浜反町公園のエントランスホールは、公園の緑を借景とした、透明感溢れる設計。



パークアクシス茅場町のエントランスホールは、質感溢れる黒のタイルにガラスアートとメタルアートが飾られたスタイリッシュなデザイン。

デザイン

パークアクシス西巣鴨では、「川の記憶」をテーマにした「ガラスアート」をエントランスや各階エレベーターホールに設置し、静寂に包まれた上質な空間を演出。



パークアクシス日本橋ステージ、パークアクシス豊洲等ではフロントサービスも提供。コンシェルジュを配置し、毎日の暮らしをサポート(写真は大川端賃貸棟のピアウエストハウスのフロントデスク)。

管理・運営

入居者募集のリーシング業務から設備点検、清掃まで、マスターPM会社として一括して管理・運営を対応する三井不動産住宅リース(株)。物件ごとの充実したHPを開設し、物件の魅力と詳細情報を提供。



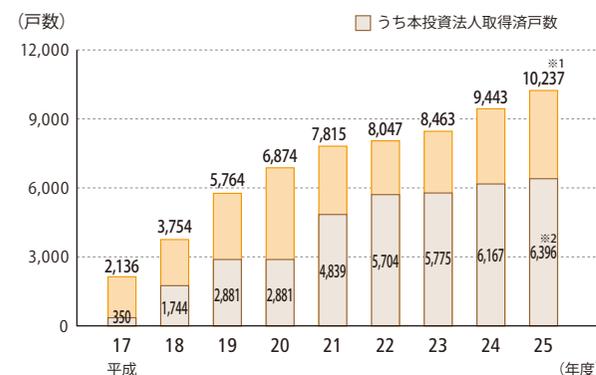
クオリティが生む強さ

NAFは、高品質な賃貸住宅を安定的に取得するため、「パークアクシス」シリーズ等の三井不動産グループの開発物件を主たる運用資産としています。

「パークアクシス」シリーズは、人々のライフスタイルや家族構成の変化を捉え、三井不動産グループならではの都市型賃貸マンションシリーズとして開発が続けられています。その特長は、三井不動産グループが培った長年のノウハウが最大限に生かされた立地選定とこれに応じた柔軟な企画設計に加え、独自に設けた設計基準の徹底的な厳守等が挙げられます。この設計基準とは、賃貸住宅用の品質マネジメントマニュアルとして整備・システム化したもので、耐震性・耐久性・遮音性等を追求した基本性能や、建築構造・設備等の品質規準がきめ細かく定められているほか、竣工後の設備更新やメンテナンスにも配慮されたものとなっています。このように「パークアクシス」シリーズは、高い品質と知名度を背景に、賃貸マンション市場の中でも極めて高いブランド力を確立しています。

また、NAFは、三井不動産グループ以

「パークアクシス」シリーズ供給戸数実績(累計)



出所：三井不動産(株)

※1 平成26年3月末時点で竣工済みの「パークアクシス」シリーズの累計供給戸数
 ※2 平成26年3月末時点でNAFが取得済みの「パークアクシス」シリーズの戸数合計

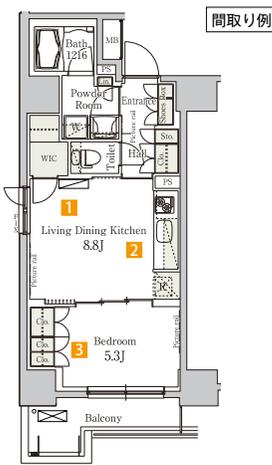
外の他社が企画、開発を行った物件についても、三井不動産(株)が持つ技術力やノウハウに基づきNAFが独自に設定した基準を満たすと確認されたものについては、「パークキューブ」シリーズとして取得実績を積み重ねており、「パークアクシス」シリーズと同様に高品質なブランド力を確立しています。

特長2 シングル・コンパクト タイプ中心 ~物件のタイプ~

1 快適な暮らしを生み出す、リビング・ダイニング・キッチン



シングル・コンパクトタイプ事例：パークアクセス秋葉原East



間取り例

以上を踏まえ、NAFは、投資する物件の住戸タイプを4タイプに分類（P5上段の左表をご参照ください。）した上で、単身者向けである「シングルタイプ」及び単身または2名居住が可能な「コンパクトタイプ」に比重を置いた投資を行っています。

一般的に賃貸住宅のシングル・コンパクトタイプというと、「洗面やキッチン等の水回りが狭い」、「収納スペースが少ない」、「家



2 高級感ある人造大理石のワークトップ、グリル付コンロも備えるシステムキッチン
3 多彩なニーズに対応した収納スペース

具の配置に自由度が少ない」といったイメージを持たれている方が多いのではないのでしょうか。しかし、三井不動産グループが開発する「パークアクセス」シリーズでは、浴室トイレの独立、キッチンの2口コンロ、リネン庫付洗面室等、水回りの充実に努めており、三井不動産グループの豊富な経験をもとに導き出された収納率を基準とした収納スペース、家具の配置をよく考慮した間取り等を備えています。

ニーズを捉えた住戸タイプへの投資

後も平成27年までほぼ横ばいで推移するものと予想されています。

このように、小世帯化による世帯数の増加傾向が見られる東京23区においては、

単身者向けや少数世帯向けの賃貸住宅へのニーズが高まっているため、NAFはこれらの世帯を主要なテナント層として設定しているのです。

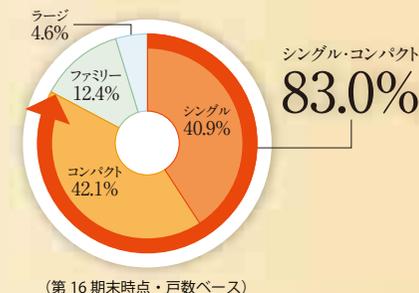
「賃貸住宅」の 카테고리分類

	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㎡未満 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	シングル								
1BED		コンパクト						ラージ	
2BED									
3BED									ファミリー
4BED									

STUDIO: 1K、ワンルーム
 1BED : 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルームまたは納戸等
 2BED : 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルームまたは納戸等
 3BED : 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルームまたは納戸等
 4BED : 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルームまたは納戸等

シングル: 単身者向け住戸
 コンパクト: 単身または2名居住が可能な住戸

「賃貸住宅」の 카테고리別比率



(第16期末時点・戸数ベース)

ファミリー: 3名以上の家族世帯が居住可能な住戸
 ラージ: 一般的な同タイプの間取りに対して、ゆとりある広さを具備した住戸

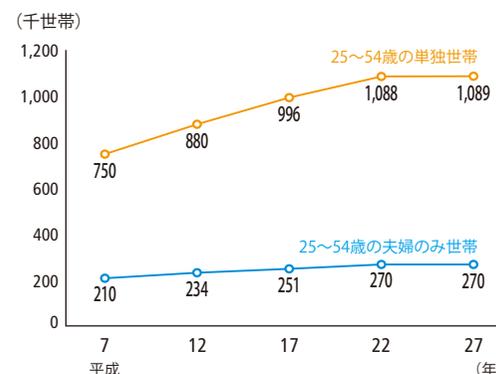
テナント層のニーズ

NAFは、単身者やいわゆるDINKS(Double Income No Kids)をはじめとする夫婦のみ世帯、そして核家族を、主要なテナント層として設定していますが、その理由を次の2つの統計データを用いてご説明します。

まず、東京23区における世帯数と人口の推移及び予測の統計データを見てみましょう(右下図をご参照ください)。このグラフによれば、世帯数については、世帯分離による小世帯化等の影響により、人口を超える割合で増加傾向にあり、平成12年から平成22年までの10年間で約76万世帯増加しています。また、東京23区における人口の伸び率(10・0%)と比較して、2倍以上の伸び率となっています。

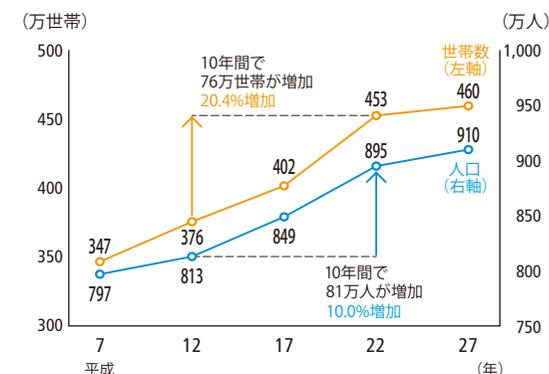
次に、東京23区における少数世帯数の推移及び予測の統計データを見てみましょう(左下図をご参照ください)。このグラフは、賃貸住宅の主要なテナント層となる25歳から54歳までの単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数の推移及び予測を示したものです。これらの世帯については、平成22年まで年々増加してきており、その

東京23区における少数世帯数の推移及び予測



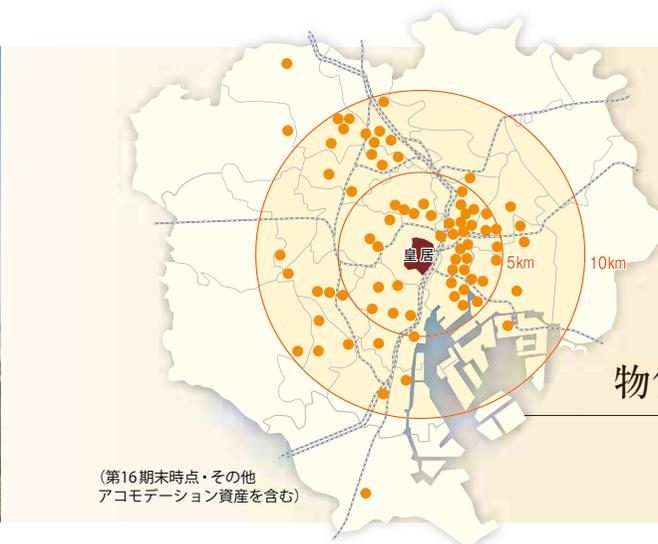
出所: 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」

東京23区における世帯数と人口の推移及び予測

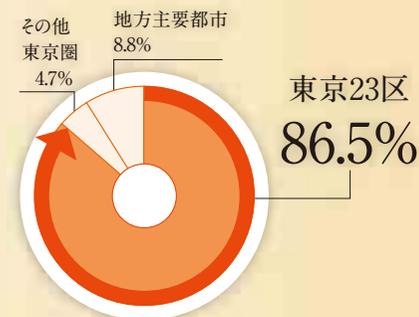


出所: 東京都総務局統計部「国勢調査」、東京都知事本局「2020年の東京」、総務省統計局「国勢調査」

特長 1 東京23区への集中投資 ~物件のエリア~



「賃貸住宅」のエリア別比率



NAFは、資産特性に応じた需要に厚みのあるエリアに所在する物件への投資を行っていくという基本方針ですが、こうした東京23区の賃貸住宅市場の需給バランスを鑑み、東京23区への投資割合をポートフォリオ全体の80%以上(取得価格ベース)とすることとしています。

また、地方主要都市についても、経済活動が活発なエリアであり、堅調な需要が見込まれる、札幌・仙台・名古屋・大阪・京都・神戸・広島・福岡の計8都市圏を地方

需要を捉えた エリア投資

り、竣工後にマーケットでのリーシングが開始されるまではこれより1~2年後と見込まれるため、今後も東京23区における賃貸住宅の供給は低位で推移するものと考えられます。

このように、堅調な需要がある一方、供給量が限定的な東京23区において、高品質で競争力のある賃貸住宅は、高い優位性を有する状況にあるといえます。

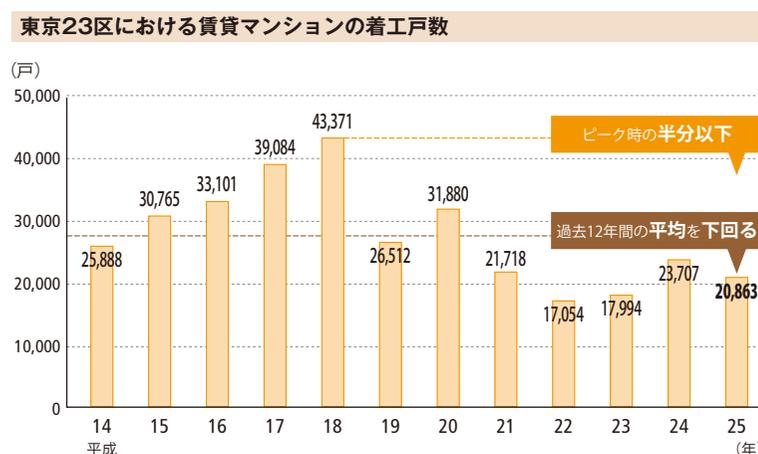
ここで、東京23区の人口の転出入動向の統計データを見てみましょう(下図をご参照ください)。グラフを見て分かる通り、転入者が転出者を上回る(転入超過)状態が継続しており、過去12年間にわたって累計して65万人が純増していることを示しています。今後においても、東京23区における機能集積化は進展することが見込まれ、東京23区における賃貸住宅の需要は増加傾向が継続していくものと考えられます。

次に、東京23区における賃貸マンション着工戸数の統計データを見てみましょう(P4下図をご参照ください)。グラフを見ると、平成18年をピークとして、平成19年以降は着工戸数が減少し、低位で推移し

賃貸住宅の需要と供給

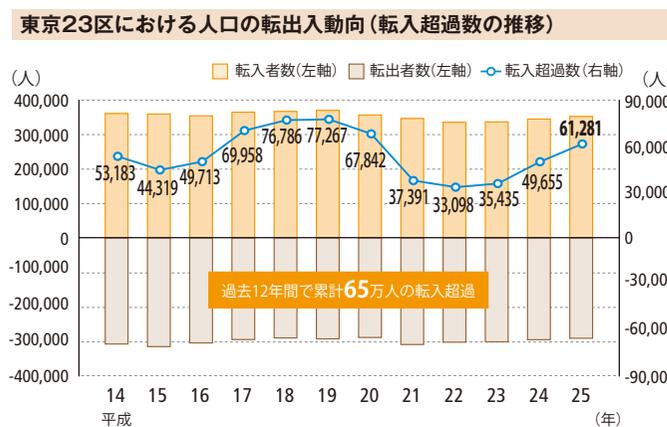
東京は、政治・経済・文化といった都市機能が集積した都市であり、これに際して交通網の整備及び生活利便性等もより一層向上する傾向にあります。中でも、その中心である東京23区は、業務集積により就労機会が多いほか、進学・就職・居住等の選択肢が多いため、人口の流入が進んでいきます。

ていることが分かります。これは、平成19年の建築基準法改正や平成20年のリーマン・ショック以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等が影響していることが考えられ、平成25年においては過去12年間の平均値を下回る着工戸数となっています。P4のグラフは着工戸数を示して



中核政令指定都市として位置づけ、このエリアの中でも競争力の高い物件への厳選投資を行う方針です。

このように、NAFは、今後も「東京23区への集中投資」と「地方主要都市での厳選投資」というエリア投資戦略を継続し、バランスの取れた強固なポートフォリオを維持していきます。



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

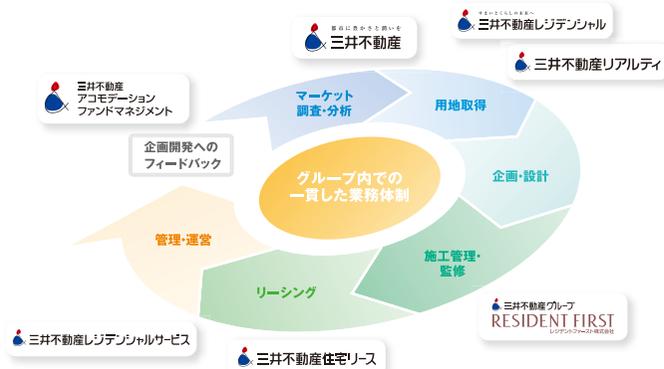
NAFのポートフォリオの
競争力を生み出す
「三井不動産グループの
バリューチェーン」

三井不動産グループは、賃貸住宅のマーケティング、用地選定・取得、企画・開発からリーシング、管理・運営に至るまでのそれぞれの機能を担う会社を擁し、賃貸住宅に関するあらゆる業務をグループ内で完結することができる業務体制を有しています。

NAFの最大の強みは、この一貫した有機的な体制、すなわち三井不動産グループのバリューチェーンを最大限に

活用して、ポートフォリオの着実な成長を積み重ねてきた実績にあるといえます。

次ページからは、この三井不動産グループのバリューチェーンから導き出されたNAFのポートフォリオの競争力の3つの特長である、「東京23区への集中投資」、「シングル・コンパクトタイプ中心」、「高品質な賃貸住宅」についてご紹介します。



(注) 三井不動産住宅サービス(株)は、平成26年4月1日付で社名を三井不動産レジデンシャルサービス(株)に改称しています。

ポートフォリオの
競争力を解析する



最終回(総括)

「価値」をつくる
～バリューチェーンが生み出すNAFの強み～

目次

- 特長1: 東京23区への集中投資
～物件のエリア～ 3
- 特長2: シングル・コンパクトタイプ中心
～物件のタイプ～ 5
- 特長3: 高品質な賃貸住宅
～物件のクオリティ～ 7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)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しています。

NAFは、入居者のウォンツ(要望・要請)に対応したアコモデーション(便宜)を提供することが、NAFのポートフォリオの資産価値の最大化に資すると考えています。

投資主の皆様にお送りするこの資産運用報告では、NAFをより深くご理解いただくため、「Accommodations(アコモデーションズ)」と題した特集を展開しており、第8期資産運用報告からはNAFのポートフォリオに焦点をあて、その競争力を解析するシリーズを掲載しています。

第九回目となる今回は、当シリーズの最終回として、あらためてNAFのポートフォリオにおける3つの特長を総括します。是非ご一読ください。