



日本アコモデーションファンド投資法人
第 33 期
決算説明資料

2022年3月1日～2022年8月31日





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

特 徴			
① 「賃貸住宅」を中心とするアコモデーション資産への投資			
② 三井不動産グループのバリューチェーンの活用			
ポートフォリオの状況		財務の状況	
取得総額	3,399 億円	有利子負債総額	1,695 億円
物件数	134 物件	LTV	51.6 %
総戸数	13,286 戸	長期負債比率	98.2 %
東京23区比率※1	88.5 %	加重平均金利	0.49 %
シングル・コンパクト比率※1	83.4 %	長期有利子負債平均残存年数	4.9 年
東京23区への集中投資		格付け	AA－ R&I
シングル・コンパクトタイプ中心			A+ S&P
高稼働率の維持※2	96.5 %	住宅系J-REIT最上級の格付け	
ESGの評価			
GRESB	2 Stars※3 /Green Star	DBJ Green Building 認証	取得物件数： 7 物件
			取得割合※4： 30.5 %

※1「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。

※2「稼働率」は、第33期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2022年GRESB 評価結果です。

※4「DBJ Green Building 認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

(第33期末・2022年8月31日時点)

確定分配金

▶ 1口当たり分配金 1口当たり **10,299 円** (予想比※1 +289円)

P.5
P.6

※1 2022年4月19日付決算短信における第33期の1口当たり予想分配金は**10,010円**でした。

内部成長

▶ 稼働率 月末稼働率の期中平均 **96.5 %** (予想比※2 +0.2ポイント)

▶ 賃料動向 入替え時の賃料変動率 **+2.1 %**

更新時の賃料変動率 **+0.1 %**

P.7
~
P.12

※2 2022年4月19日付決算短信における第33期の月末稼働率の期中平均の想定は**96.3%**でした。

外部成長

▶ 第33期取得 **1** 物件 / **24** 億円

▶ 第33期売却 **1** 物件 / **4** 億円

P.13

財務戦略

▶ 金利コスト低減 期末時点加重平均金利 **0.51 % → 0.49 %**

▶ 安定的な財務基盤 長期有利子負債平均残存年数 **4.9 年 → 4.9 年**

P.17
P.18



決算概況

第33期 決算ハイライト	5
内部成長 稼働率の推移	7
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	8
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	11
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	12
外部成長の状況	13
外部成長戦略	14
資本的支出	15
サステナビリティに関する取り組み	16
財務の状況	17
ポートフォリオの含み損益等の推移	19
第34期・第35期 業績予想	20
安定した分配実績	22

特徴と戦略

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

Appendix（1）：ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡	29
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	30
「賃貸住宅」の入居者分析	31
「ホスピタリティ施設」の保有状況	32
ポートフォリオマップ	33
ポートフォリオ概要	34
各物件の鑑定評価	39
物件別稼働率推移	44
稼働率推移（上場以降）	49
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	50
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	51

Appendix（2）：事業環境

「賃貸住宅」の賃料動向	53
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	54
東京都における人口と世帯数の推移	55
地方都市における「賃貸住宅」の需要	56
地方における「賃貸住宅」の供給	57

Appendix（3）：財務データの詳細

有利子負債の概要	59
運用状況等の推移	62
貸借対照表及び損益計算書	63

Appendix（4）：サステナビリティに関する取り組み

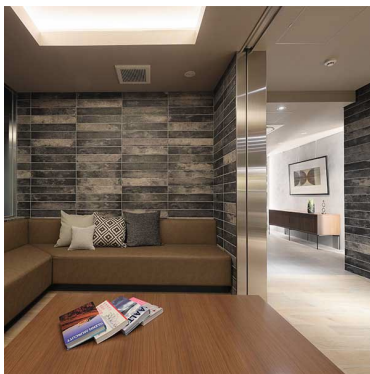
サステナビリティに関する取り組み	65
------------------	----

Appendix（5）：その他

投資法人の仕組み	71
投資主の状況	72
投資口価格推移	73

注意事項

75



決算概況



第33期 決算ハイライト（１）

		第33期予想※1 (2022年8月期) ①	第33期実績 (2022年8月期) ②	対予想比		第32期実績 (2022年2月期) ③	対前期（第32期）比	
				増減 ②－①	主な増減要因		増減 ②－③	主な増減要因
営業収益		12,248 百万円	12,434 百万円	+186 百万円	■営業収益 既存物件 +186 百万円	12,217 百万円	+217 百万円	■営業収益 既存物件 +217 百万円
営業利益		5,497 百万円	5,726 百万円	+229 百万円	第33期取得1物件 +74 百万円	5,726 百万円	+0 百万円	第33期取得1物件 +55 百万円
当期純利益		5,040 百万円	5,292 百万円	+252 百万円	第33期物件売却益 +4 百万円	5,278 百万円	+13 百万円	第33期物件売却益 +54 百万円
内部留保		—	107 百万円	+107 百万円	第33期物件売却益 (内部留保) +107 百万円	—	+107 百万円	(内部留保) +107 百万円
1口当たり 当期純利益※2		10,010 円	10,511 円	+501 円	■営業費用 賃貸諸費用 ▲43 百万円	10,485 円	+26 円	■営業費用 賃貸諸費用 +217 百万円
1口当たり 分配金		10,010 円	10,299 円	+289 円	賃貸諸費用 ▲45 百万円	10,485 円	▲186 円	賃貸諸費用 +182 百万円
期末発行済 投資口数		503,472 口	503,472 口	—	公租公課 +4 百万円	503,472 口	—	公租公課 +34 百万円
運用 資産	取得総額※3	340,340 百万円	339,966 百万円	▲374 百万円	減価償却費 ▲10 百万円	337,930 百万円	+2,036 百万円	減価償却費 ▲25 百万円
	物件数	135 物件	134 物件	▲1 物件	資産運用報酬 +21 百万円	134 物件	—	資産運用報酬 +10 百万円
月末稼働率の 期中平均		96.3 %	96.5 %	+0.2 ポイント	その他費用 ▲13 百万円	96.8 %	▲0.3 ポイント	その他費用 +15 百万円
期末 L T V		51.7 %	51.6 %	▲0.1 ポイント	■営業外収益 +8 百万円	51.4 %	+0.2 ポイント	■営業外収益 +4 百万円
					■営業外費用 ▲13 百万円			■営業外費用 ▲8 百万円
					支払利息等 ▲13 百万円			支払利息等 ▲8 百万円

※1 第33期予想は、2022年4月19日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

※2 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

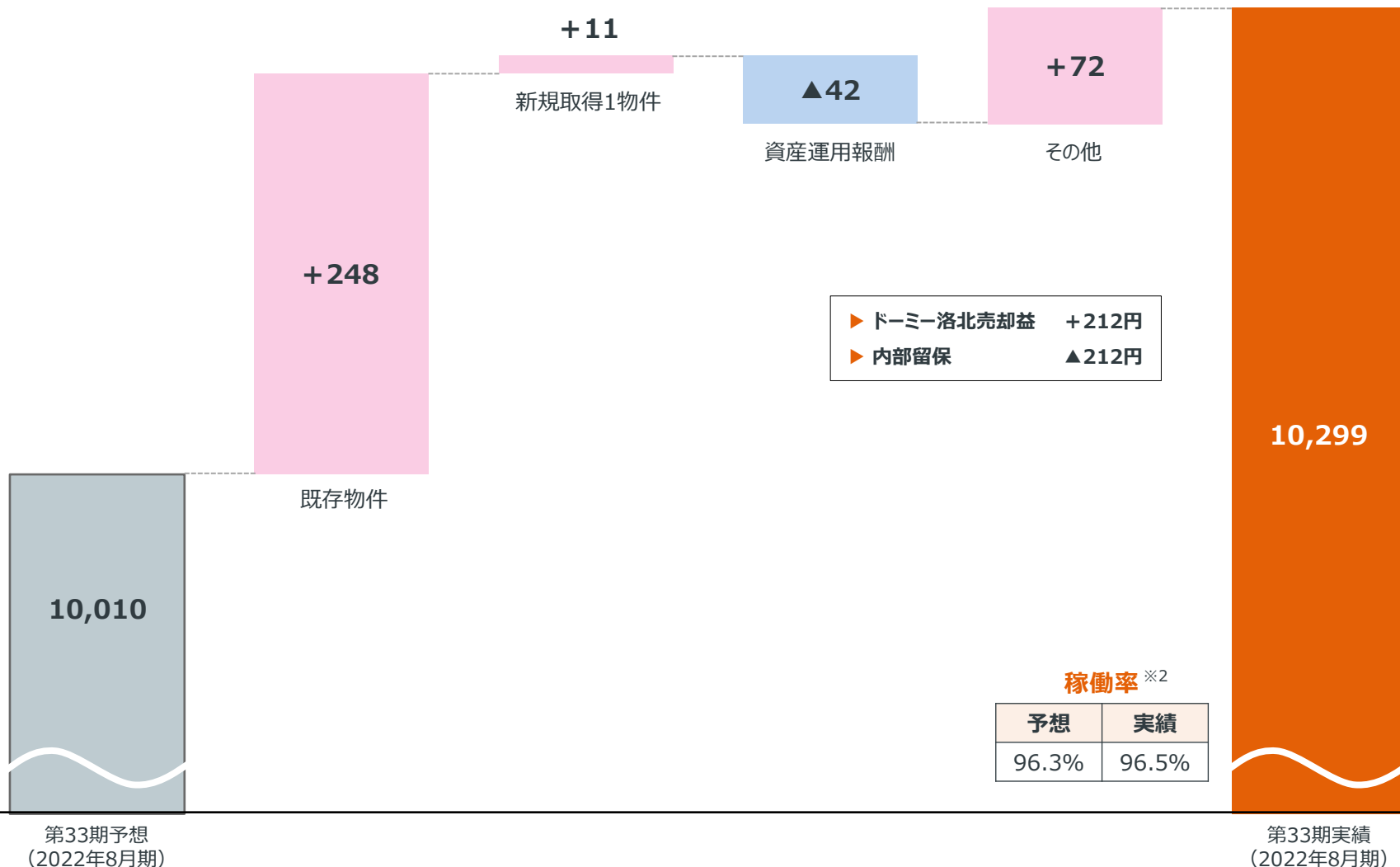
※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。



第33期 決算ハイライト（2）

1口当たり分配金の変動要因（第33期実績：予想比）

増加要因 減少要因 （単位：円）

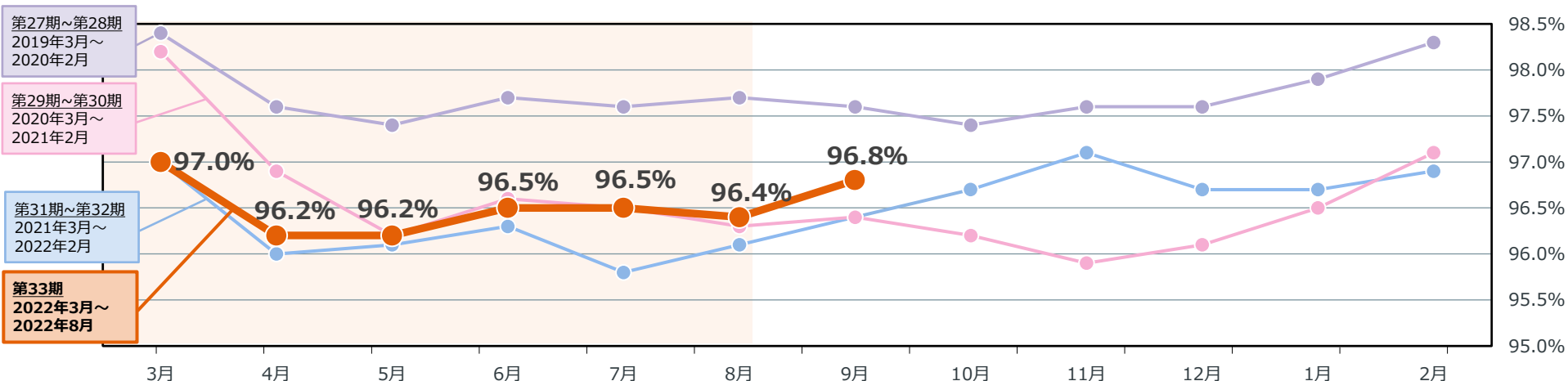


※1 第33期予想は、2022年4月19日付決算短信において公表した数値です。

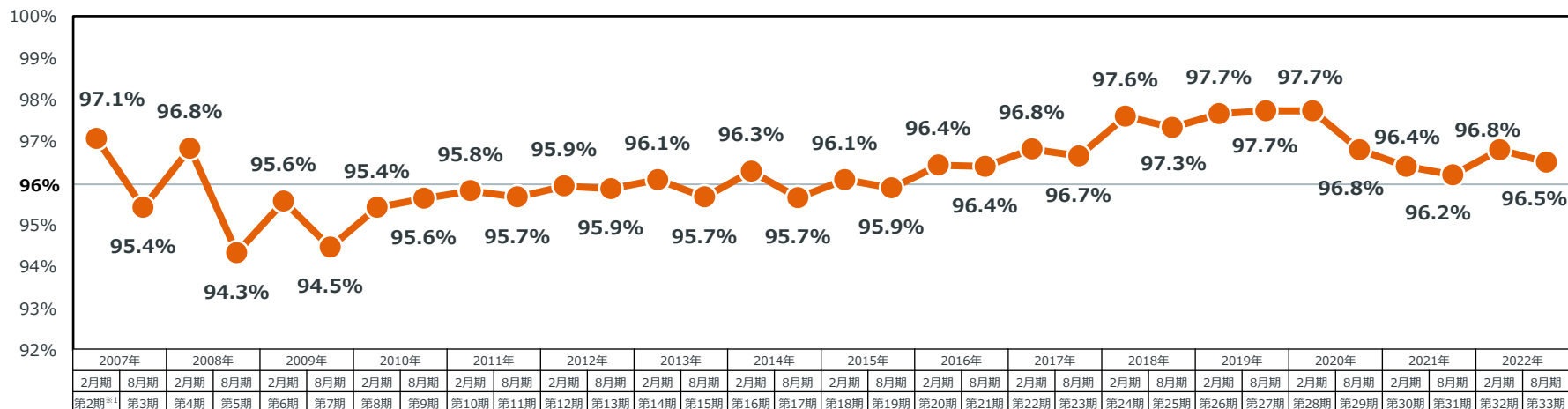
※2 月末稼働率の期中平均

稼働率は96%台で安定して推移

過去4年の月末稼働率の推移



上場以降の期中平均稼働率



※ 「月末稼働率」及び「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。



入替え時の賃料変動率は+2.1%に上昇

■ 入替え時賃料変動

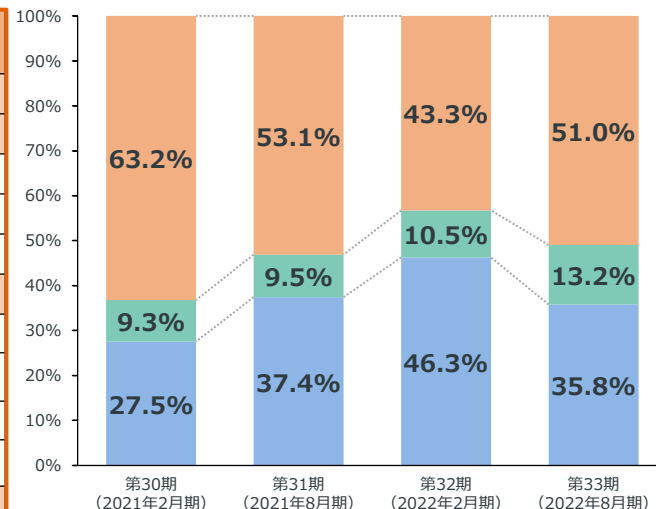
入替え	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)	第33期 (2022年8月期)
期末総戸数※1	10,957 戸	11,520 戸	11,520 戸	11,601 戸
対象戸数※1	1,250 戸	1,360 戸	1,240 戸	1,399 戸
賃料上昇	790 戸	722 戸	537 戸	714 戸
賃料据置	116 戸	129 戸	130 戸	185 戸
賃料下落	344 戸	509 戸	574 戸	500 戸
月額賃料増減合計	6,275 千円	4,144 千円	1,542 千円	4,493 千円
賃料上昇	8,685 千円	7,966 千円	6,366 千円	7,960 千円
賃料下落	▲2,409 千円	▲3,821 千円	▲4,823 千円	▲3,467 千円
変動率	3.2 %	2.0 %	0.8 %	2.1 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

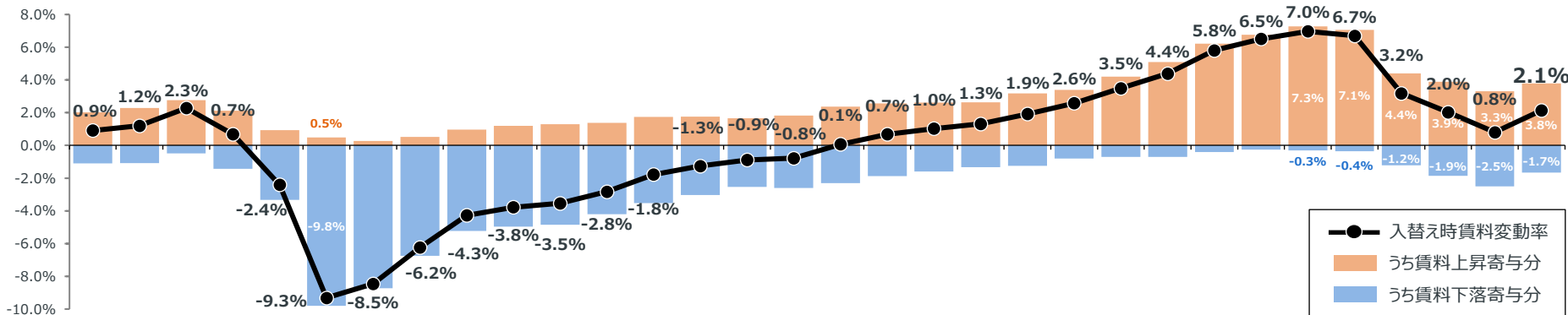
※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



■ 賃料上昇 ■ 賃料据置 ■ 賃料下落

■ 入替え時賃料変動率の推移

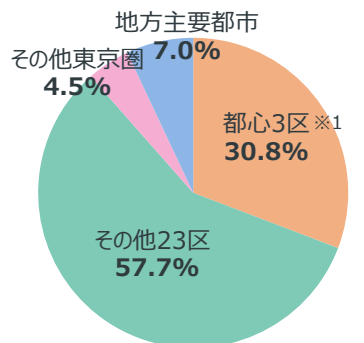


2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期



全エリアで前期から改善

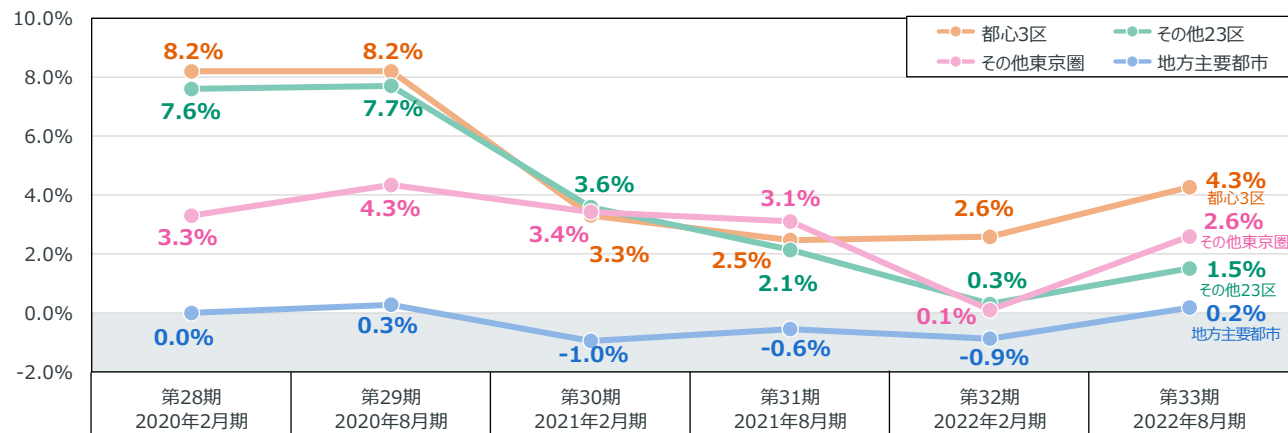
■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第33期末時点、取得価格ベース)

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

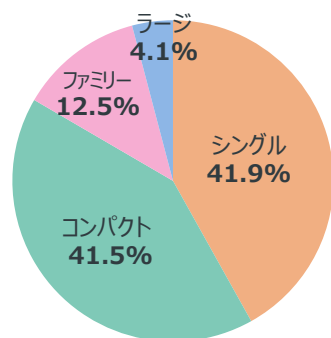
■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

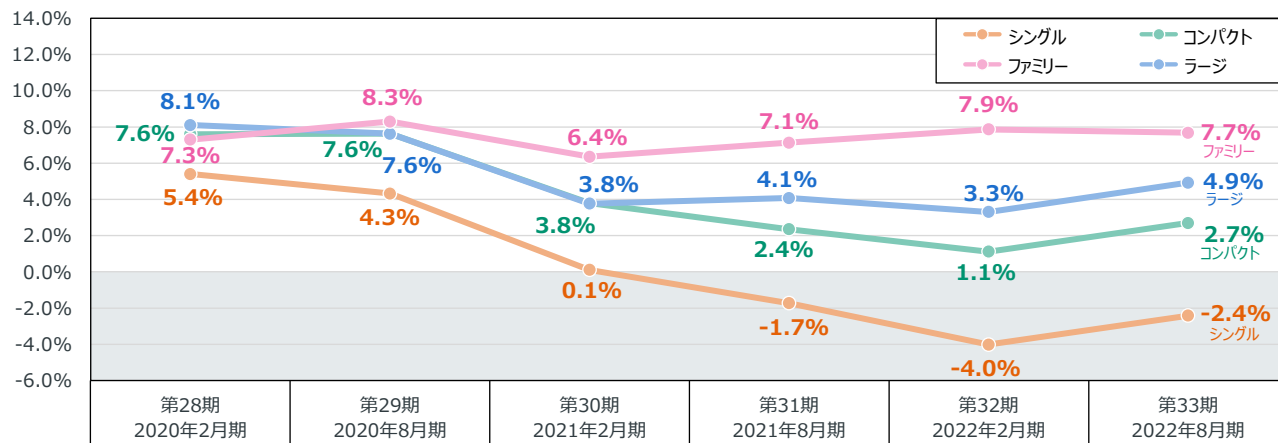
シングルのみマイナスが続くも回復傾向

■ 「賃貸住宅」のカテゴリー別比率



(第33期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリー別の入替え時賃料変動率の推移



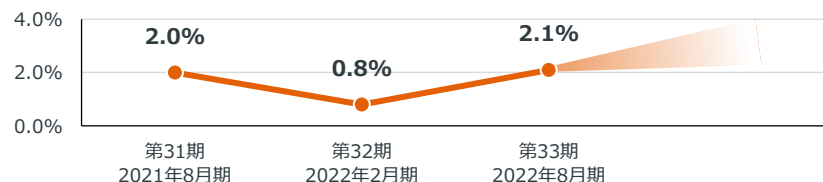
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。

※ 各カテゴリーの定義につきましてはP30をご参照ください。



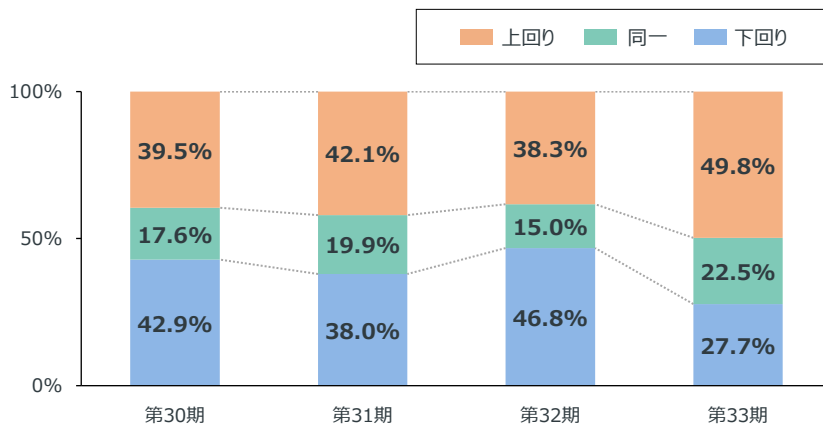
今後の入替え時賃料変動率の見通し

■ 入替え時賃料変動率 <図表-1>

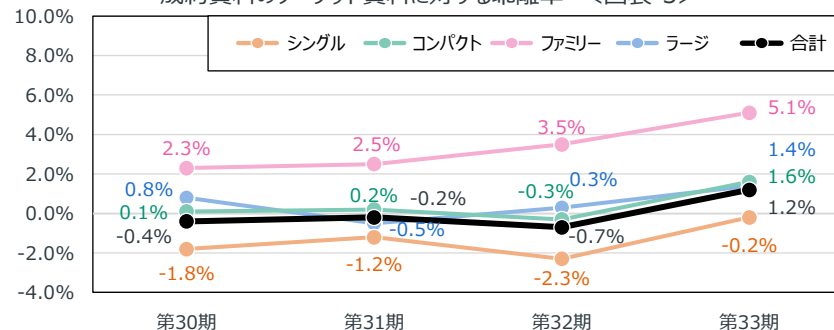


■ 成約賃料の改善（上昇）

成約賃料がターゲット賃料※を上回った/下回った戸数の割合 <図表-2>



成約賃料のターゲット賃料に対する乖離率 <図表-3>



▶ 今後の入替え時賃料変動率の見通し

<図表-1> 第33期の入替え時賃料変動率はV字回復を実現

<図表-2,3> 成約賃料の改善（上昇）が回復の主な原因

<図表-4> 2019年に契約したテナントの入替えがピークアウトしたことで、入替え時賃料変動率の下落圧力の低下が見込まれる

✓ 翌期以降も、現下のマーケット環境を前提とすれば、入替え時賃料変動率の緩やかな上昇が期待される。

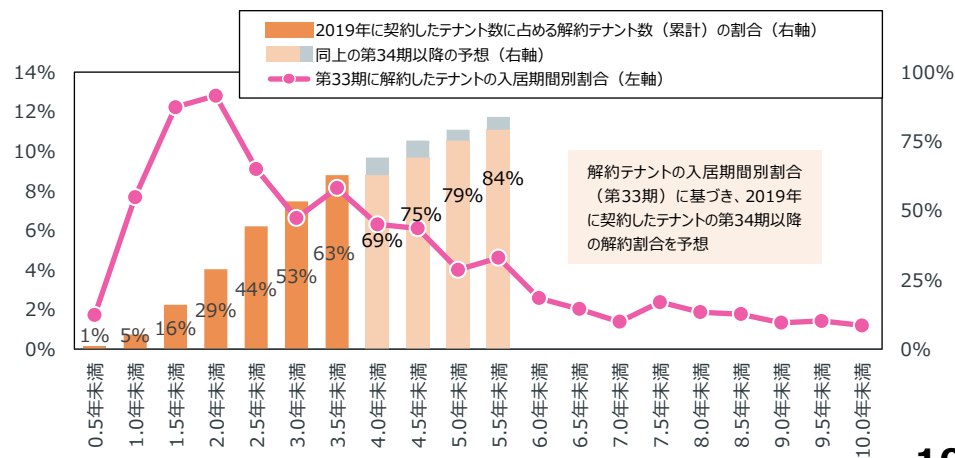
<参考> 入替え前テナントの契約開始年別の入替え時賃料変動率（第33期）

2018年：1.3%、2019年：▲0.4%、2020年：0.1%

▶ 「ターゲット賃料」とは

- 毎期プロパティ・マネジメント会社との間で合意する、全賃貸住戸に関する成約賃料の目安
- 毎期のターゲット賃料は、個別物件毎に市場性を勘案し設定
ポートフォリオ全体の集計では、市況の強弱により前期比+1%～▲1%の範囲で着落する結果となっている。（市況激変の時は除く）

2019年に契約したテナントの解約の推移と見通し <図表-4>





更新時の賃料変動率はプラスを維持

■ 更新時賃料変動

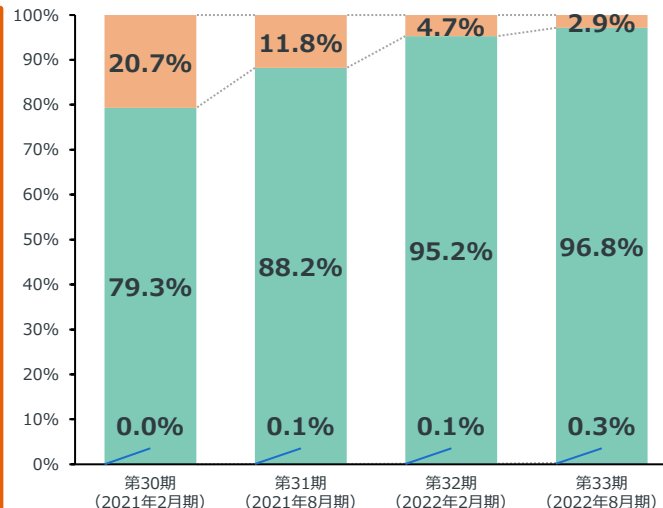
更新	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)	第33期 (2022年8月期)
期末総戸数※1	10,957 戸	11,520 戸	11,520 戸	11,601 戸
対象戸数※1	1,718 戸	2,223 戸	1,700 戸	2,195 戸
賃料上昇	355 戸	262 戸	80 戸	63 戸
賃料据置	1,363 戸	1,960 戸	1,618 戸	2,126 戸
賃料下落	0 戸	1 戸	2 戸	6 戸
月額賃料増減合計	1,336 千円	1,009 千円	402 千円	226 千円
賃料上昇	1,336 千円	1,016 千円	408 千円	287 千円
賃料下落	0 千円	▲ 6 千円	▲ 6 千円	▲ 61 千円
平均上昇率: 2.3%				
平均下落率: ▲4.4%				
変動率	0.5 %	0.3 %	0.2 %	0.1 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

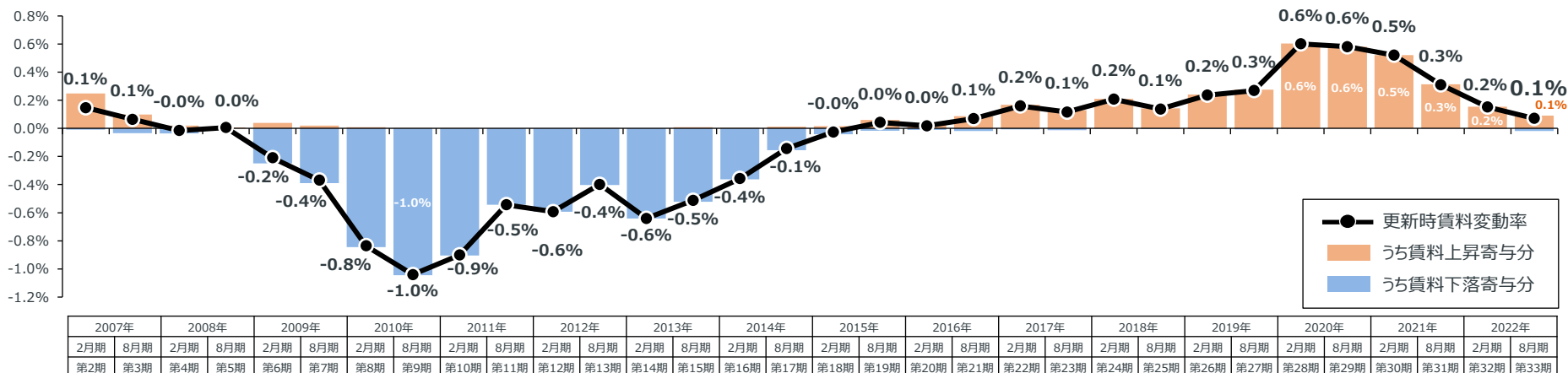
※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

■ 更新時賃料変動戸数比率の推移



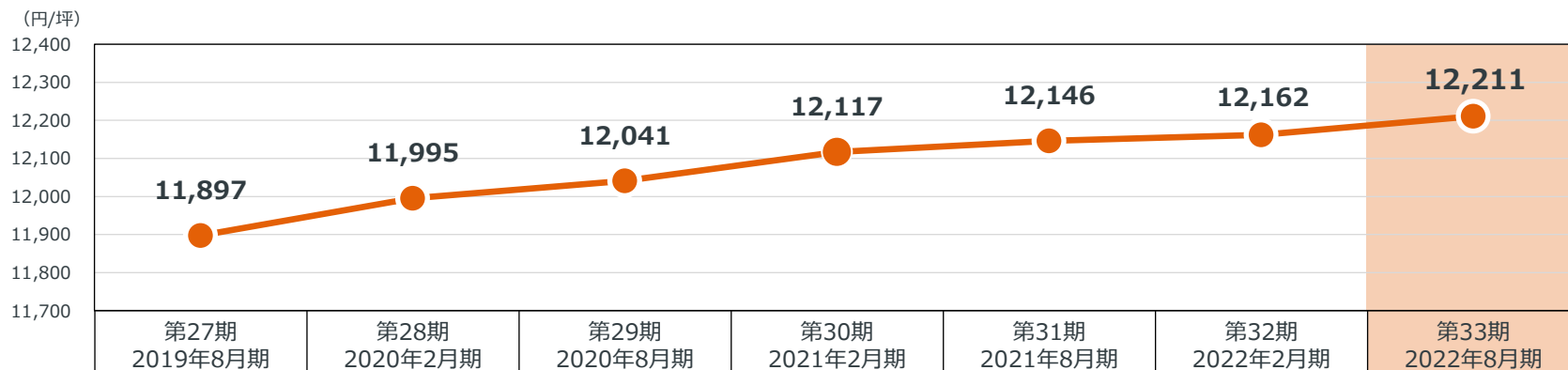
■ 更新時賃料変動率の推移





賃料単価は上昇が継続

■ 賃料坪単価の推移

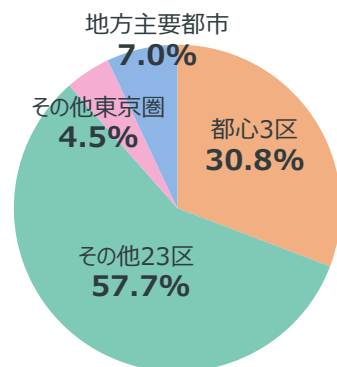


※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。

※ 当期末保有物件のうち、第27期期首から継続保有している「賃貸住宅」108物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

東京23区を中心に上昇が続く

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第33期末時点、取得価格ベース)

■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期	第33期 2022年8月期
東京23区	都心3区※1	+0.78%	+0.41%	+0.57%	+0.43%	+0.17%	+0.62%
	その他23区	+0.96%	+0.71%	+0.63%	+0.29%	+0.15%	+0.27%
その他東京圏		▲0.05%	+0.57%	+0.23%	+0.21%	▲0.08%	+0.55%
地方主要都市		+0.21%	▲0.20%	+0.05%	▲0.15%	▲0.08%	▲0.37%
「賃貸住宅」合計		+0.81%	+0.38%	+0.63%	+0.34%	+0.13%	+0.37%

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

※ 直前の決算期末における保有物件（売却物件を除く）の賃料坪単価が、各決算期末（6ヶ月後）においてどの程度変化したかを示しています。

※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。



外部成長の状況

■ 第33期取得物件

	物件名称	所在地	取得日	取得価格	NOI利回り※1	賃貸可能面積	賃貸可能戸数
賃貸住宅	パークアクシス菊川	東京都墨田区	2022年4月4日	2,410百万円	4.3%	2,595.60㎡	81戸

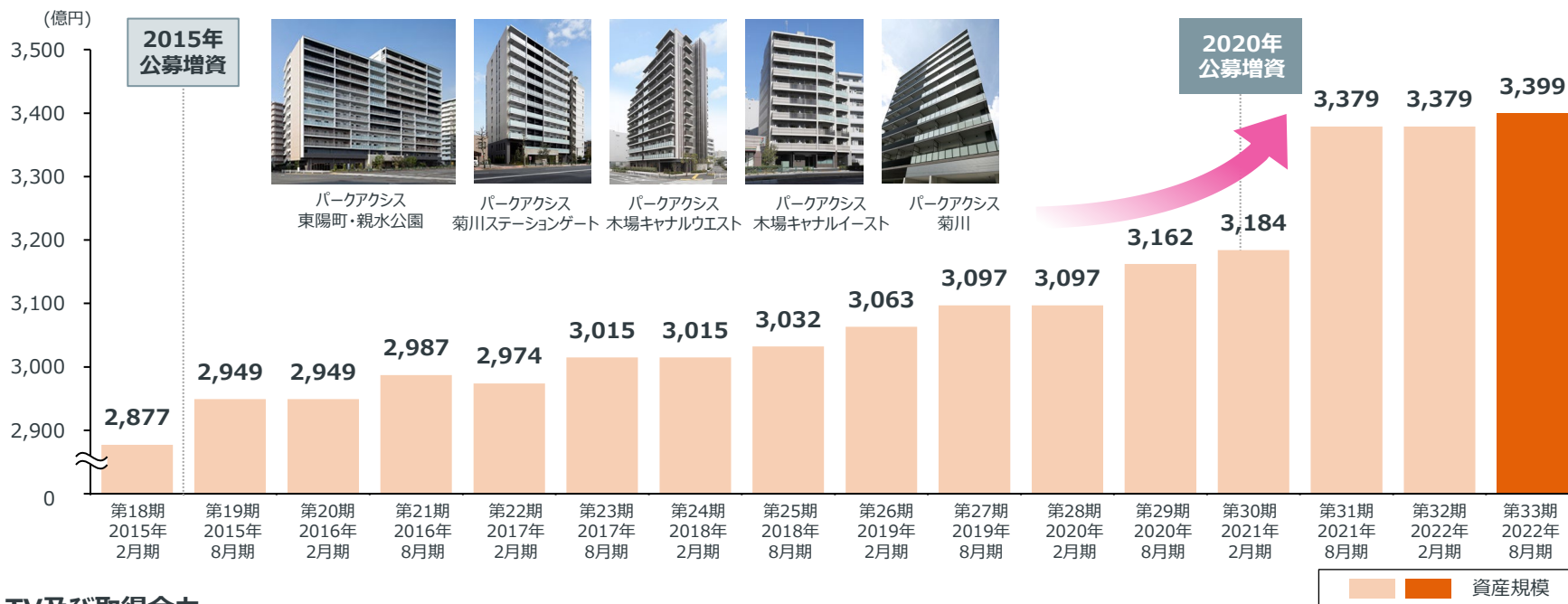
※1 NOI利回り=鑑定評価書記載の運営純利益÷取得価格×100

■ 第33期売却物件

	物件名称	所在地	売却日	売却価格	売却益	内部留保額	賃貸可能戸数
ホスピタリティ施設	ドーミー洛北	京都府京都市北区	2022年7月28日	405百万円	107百万円	107百万円	70戸

■ 資産規模の推移

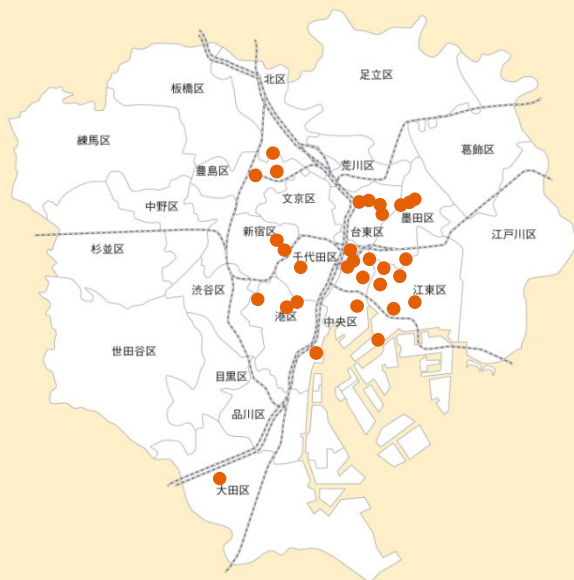
フリーキャッシュフロー及びデット・ファイナンス、公募増資による着実な外部成長
(第29-33期：約300億円の資産増加)



■「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、
36 物件・3,762 戸が竣工済・リーシング中

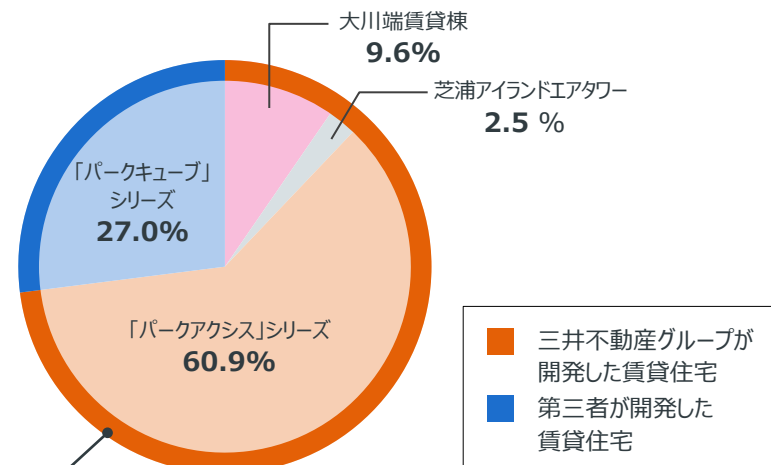
東京23区		地方主要都市	
31 物件	3,137 戸	1 物件	157 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	468 戸	36 物件	3,762 戸



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成

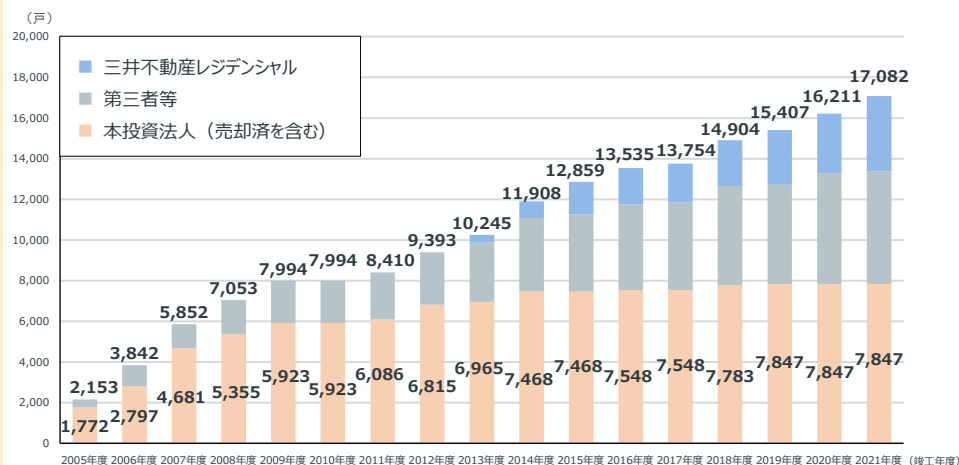
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■「賃貸住宅」の資産分類別比率（第33期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

■パークアクシスの供給実績（取得主体別）



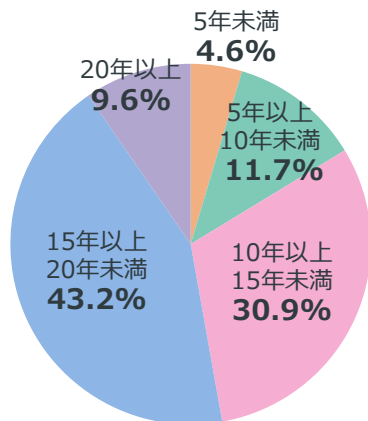
出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成



資本的支出

「賃貸住宅」の築年数別比率

(第33期末時点、取得価格ベース)

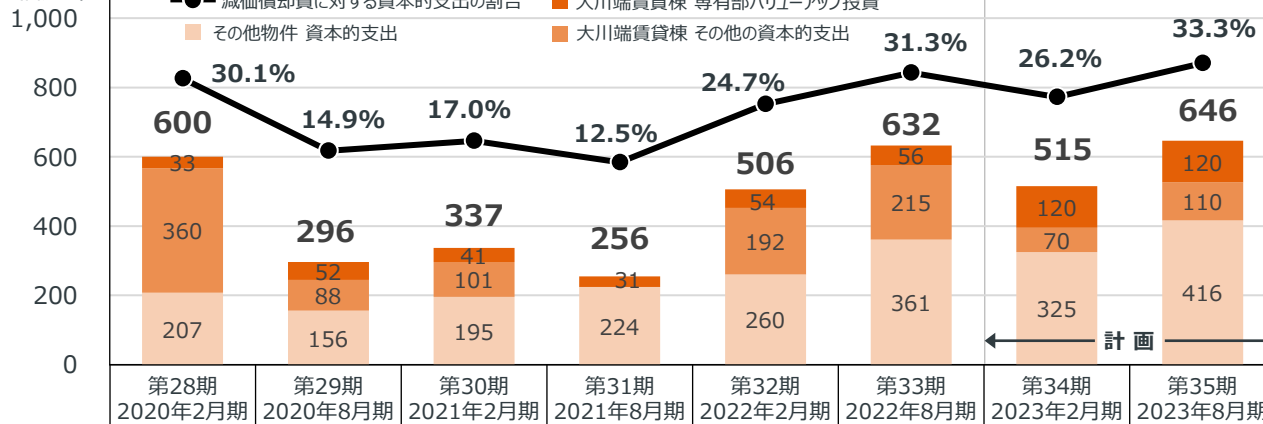


平均築年数

15.7 年

資本的支出の実績と見通し

(百万円)

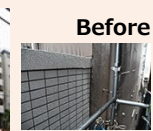


※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

- ▶ 大川端賃貸棟は、専有部バリューアップ投資が約**0.5億円/期**、その他の資本的支出※が約**2億円/期**（共に実績ベース）で推移
※エアコンの更新工事を実施
- ▶ その他物件は、約**3.5億円/期**（実績ベース）
※第32期以降は、機械式駐車場・外壁等修繕工事を順次実施



大川端賃貸棟



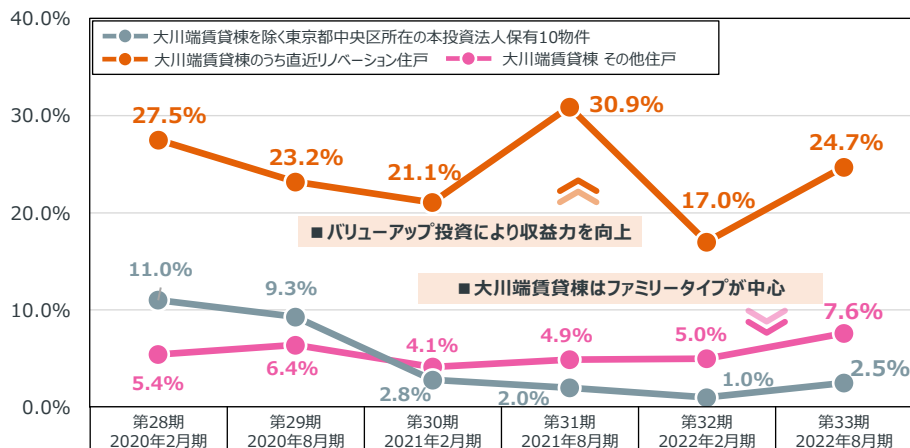
Before

After

パークアクセス方南町 外壁改修工事

大川端賃貸棟における専有部リノベーション実施の効果

▶ 入替え時賃料変動率の推移



▶ 入替え時賃料変動の状況

	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期	第33期 2022年8月期
対象戸数	33 戸	32 戸	40 戸	34 戸	34 戸	41 戸
賃料上昇	29 戸	28 戸	33 戸	27 戸	29 戸	39 戸
うち直近リノベーション実施住戸	3 戸	7 戸	6 戸	5 戸	15 戸	9 戸
賃料措置	190 千円	417 千円	343 千円	352 千円	787 千円	550 千円
賃料下落	2 戸	3 戸	3 戸	0 戸	1 戸	0 戸
賃料下落	▲96 千円	▲2.6 千円	▲58 千円	▲99 千円	▲92 千円	▲4 千円
月額賃料増減合計	641 千円	945 千円	746 千円	781 千円	1,069 千円	1,291 千円
変動率	7.1 %	9.4 %	6.6 %	7.8 %	10.4 %	10.7 %
うち直近リノベーション実施住戸	27.5 %	23.2 %	21.1 %	30.9 %	17.0 %	24.7 %

E 気候変動に関する取り組み TCFDへの賛同・開示

本資産運用会社は、2021年9月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の提言に賛同しました。また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。

TCFD 提言に基づく開示の詳細については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.naf-r.jp/esg/2-4.html>



E GRESBリアルエステイト評価



《2022年》
2 Stars

E グリーンファイナンス

前期に引き続き、グリーンローンでの資金調達（20億）を実行しました。「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」最上位評価「Green1（F）」を取得

E DBJグリーンビル認証

▶ 目標（目標年：2030年）

ポートフォリオ全体における
グリーンビル認証の取得割合

40%

（延床面積ベース）

認証取得状況

物件数	取得割合
7 物件	30.5 %
	（延床面積ベース）

（2022年8月31日時点）

S 利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP

三井不動産グループの住宅関連サービスをワンストップでご利用いただける会員組織への入会が可能です。



S 地域コミュニティ

地域イベントへの協力

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



キッチンカー

七タイベント

E 環境パフォーマンス 新目標

▶ 目標（目標年：2030年）

▶ 実績

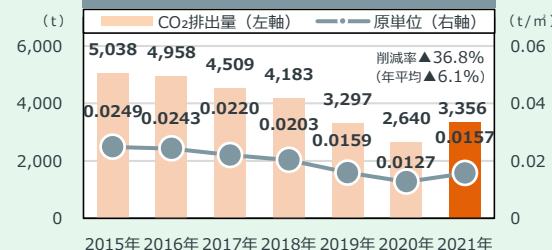
エネルギー起源CO₂排出量

2015年実績比で

50%削減

（原単位ベース）

エネルギー起源CO₂排出量の推移



▶ 第三者保証の取得

エネルギー起源CO₂排出量等の環境パフォーマンスデータ（2021年実績）について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



▶ 電力量計測装置の設置

専有部におけるエネルギー消費量計測のカバー率を向上するため、電力量計測装置を計6物件に設置し、計測しています。



E 共用部照明LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。

導入物件数

114物件

うち当期導入物件数

5物件



S 役職員研修の実施

高い専門性、幅広い知識及び倫理観を備えた人材を育成するため、資産運用会社の役職員向けに研修を実施しています。



S 生物生息環境の保全 「カルガモプロジェクト」への協賛

港区芝浦港南地区総合支所の区民参画組織「港区バリエリア・パワーアッププロジェクト」の取り組みとして始まりました。運河に設置された人口巣に、以前のようなカルガモが憩う環境を整える活動に協賛しています。この活動を通じて生物多様性と生態系の維持に取り組んでいます。（芝浦アイランド）

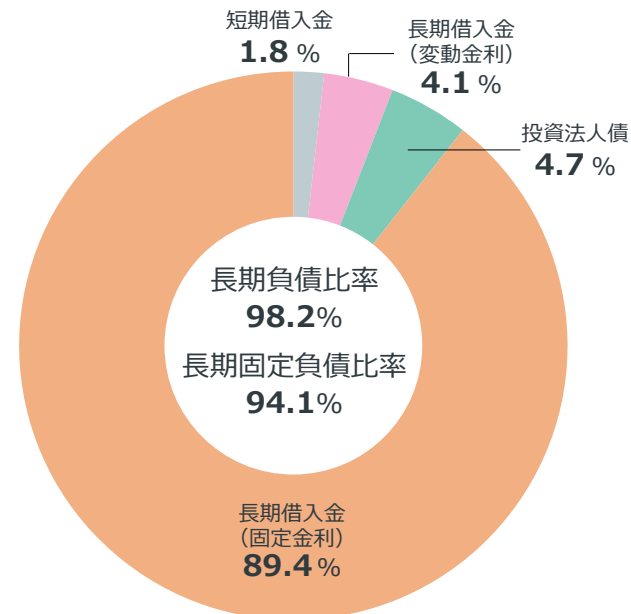




財務の状況 (1)

■ 有利子負債の状況

	第32期末 (2022年2月末)	第33期末 (2022年8月末)	前期比増減
短期借入金	20億円	30億円	+10億円
長期借入金 (変動金利)	40億円	70億円	+30億円
長期借入金 (固定金利)	1,535億円	1,515億円	▲20億円
投資法人債	80億円	80億円	-
合計	1,675億円	1,695億円	+20億円
総資産 L T V	51.4%	51.6%	+0.2ポイント
鑑定 L T V	36.8%	36.0%	▲0.8ポイント
長期負債比率	98.8%	98.2%	▲0.6ポイント
長期固定負債比率	96.4%	94.1%	▲2.3ポイント
期末時点加重平均金利	0.51%	0.49%	▲0.02ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.9年	4.9年	-
借入先金融機関数	26社	27社	+1社



※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。

■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円
契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2018年10月9日
契約期限日 2025年7月31日	契約期限日 2025年7月31日	契約期限日 2025年7月31日

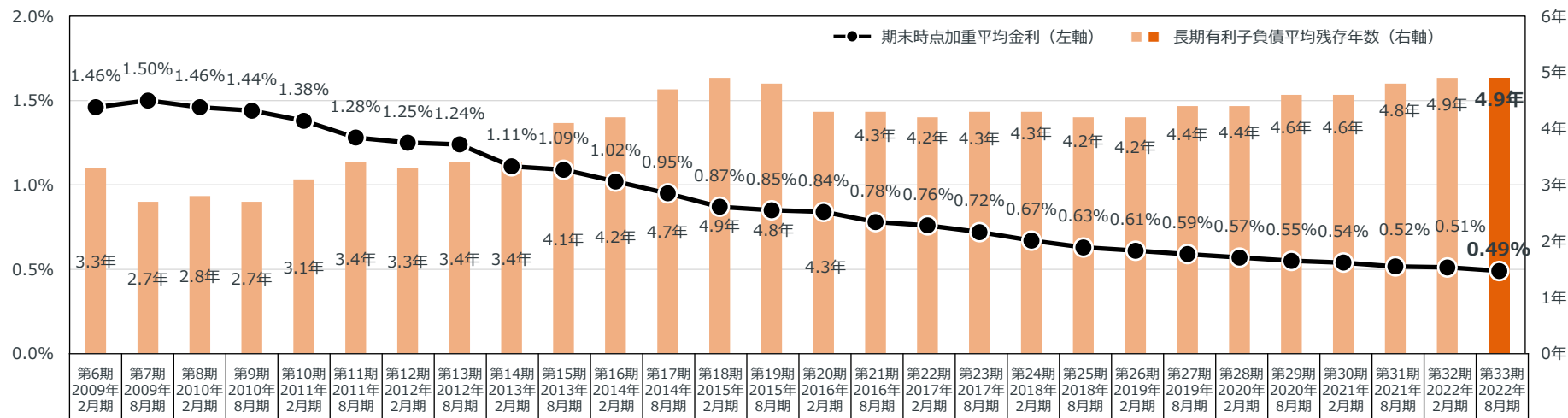
■ 格付けの状況

格付投資情報センター (R&I)	
発行体格付け	格付けの方向性
AA-	安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	
長期会社格付け	アウトルック
A+	安定的



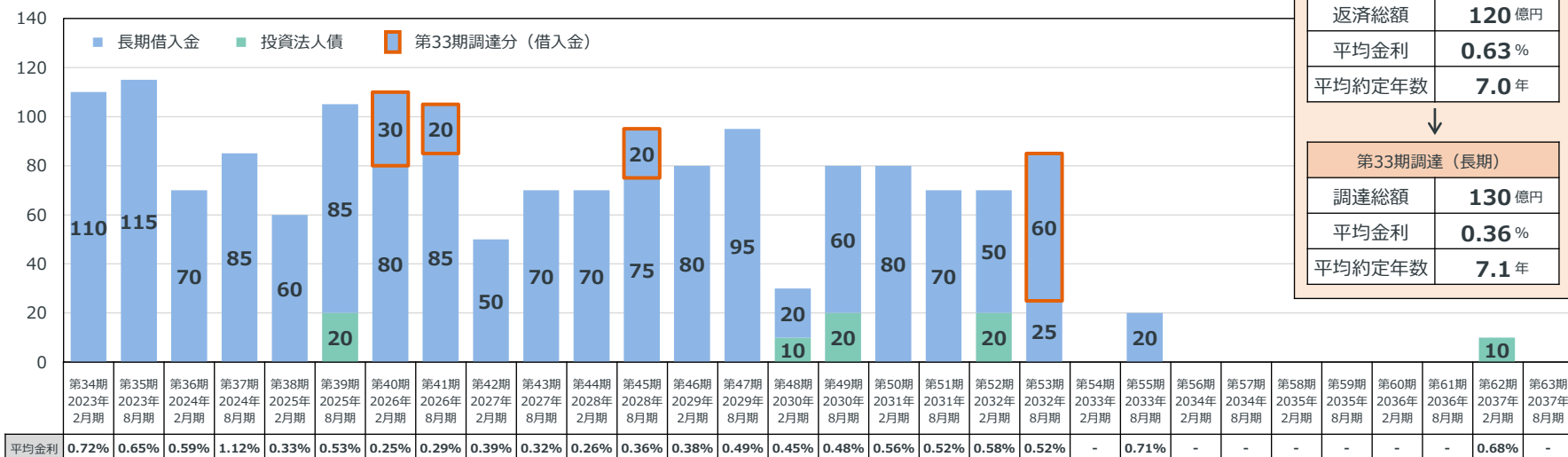
財務の状況（2）

■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況

(億円)



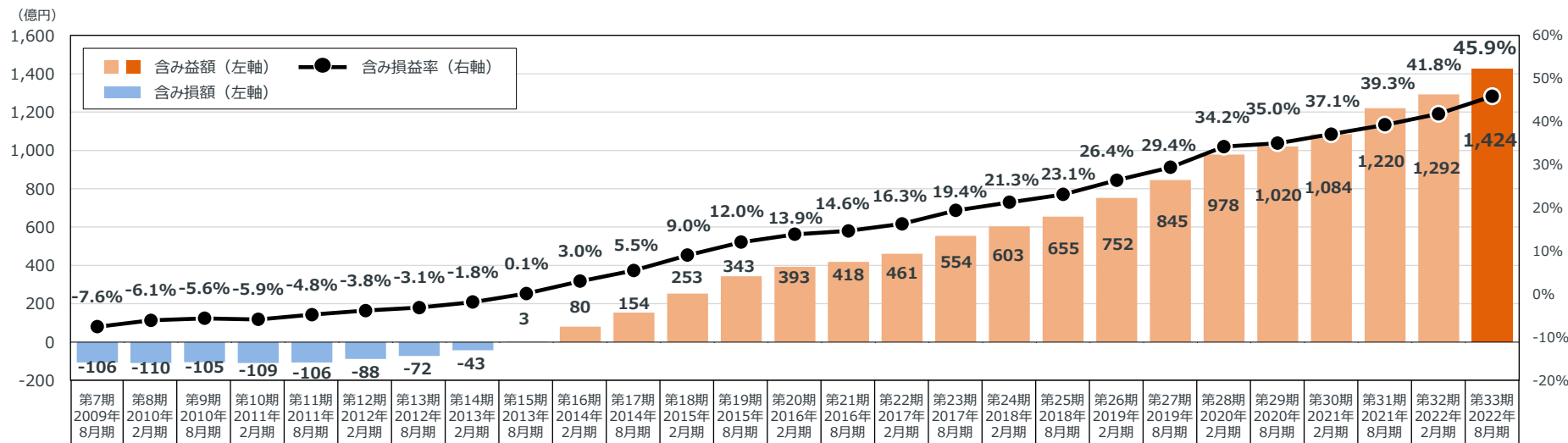
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

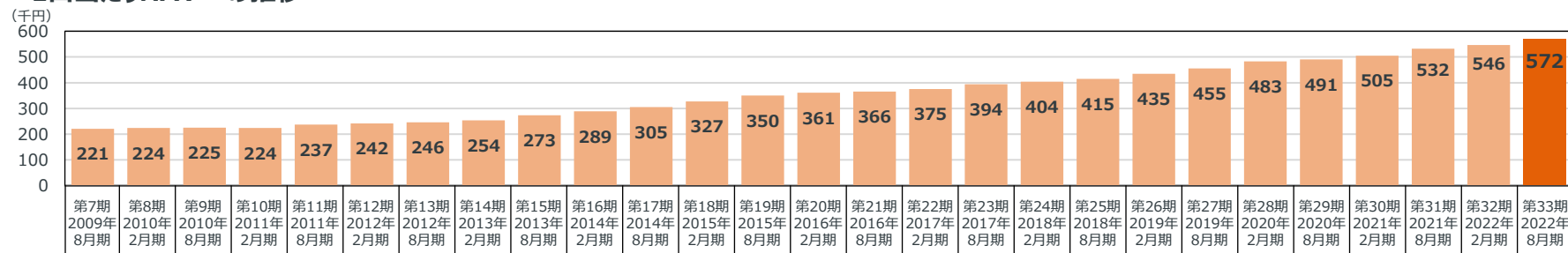


ポートフォリオの含み損益等の推移

■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

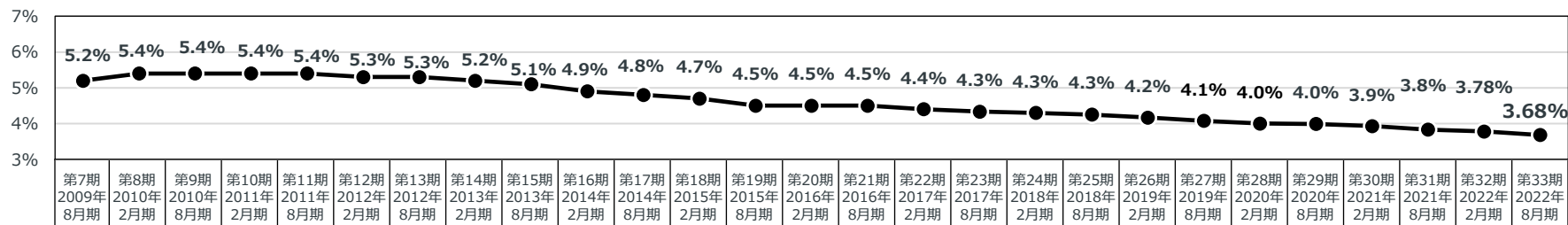


■ 1口当たりNAV※1の推移



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

■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移





第34期・第35期 業績予想（1）

		第33期実績 (2022年8月期) ①	第34期予想 (2023年2月期) ②	対前期（第33期）比		第35期予想 (2023年8月期) ③	対前期（第34期）比	
				増減 ②－①	主な増減要因		増減 ③－②	主な増減要因
営業収益		12,434 百万円	12,265 百万円	▲169 百万円	■営業収益 ▲169 百万円	12,369 百万円	+103 百万円	■営業収益 +103 百万円
営業利益		5,726 百万円	5,724 百万円	▲2 百万円	既存物件 ▲59 百万円	5,555 百万円	▲168 百万円	既存物件 +103 百万円
当期純利益		5,292 百万円	5,291 百万円	▲0 百万円	第33期取得1物件通期稼働 +10 百万円	5,100 百万円	▲191 百万円	■営業費用 +272 百万円
内部留保		107 百万円	—	▲107 百万円	第33期売却1物件 ▲13 百万円	—	—	賃貸諸費用 +269 百万円
					第33期物件売却益 ▲107 百万円 (内部留保 ▲107 百万円)			公租公課 +3 百万円
1口当たり 当期純利益※1		10,511 円	10,510 円	▲1 円	■営業費用 ▲167 百万円	10,130 円	▲380 円	減価償却費 ▲28 百万円
1口当たり 分配金		10,299 円	10,510 円	+211 円	賃貸諸費用 ▲111 百万円	10,130 円	▲380 円	資産運用報酬 ▲4 百万円
期末発行済 投資口数		503,472 口	503,472 口	—	公租公課 ▲5 百万円	503,472 口	—	その他費用 +33 百万円
運用 資産	取得総額※2	339,966 百万円	339,966 百万円	—	減価償却費 ▲53 百万円	339,966 百万円	—	■営業外費用 +22 百万円
	物件数	134 物件	134 物件	—	資産運用報酬 ▲7 百万円	134 物件	—	支払利息等 +22 百万円
月末稼働率の 期中平均		96.5 %	96.8 %	+0.3 ポイント	その他費用 +11 百万円	96.5 %	▲0.3 ポイント	
期末 L T V		51.6 %	51.6 %	—	■営業外収益 ▲8 百万円	51.6 %	—	
					■営業外費用 ▲10 百万円			
					支払利息等 ▲10 百万円			

※1 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

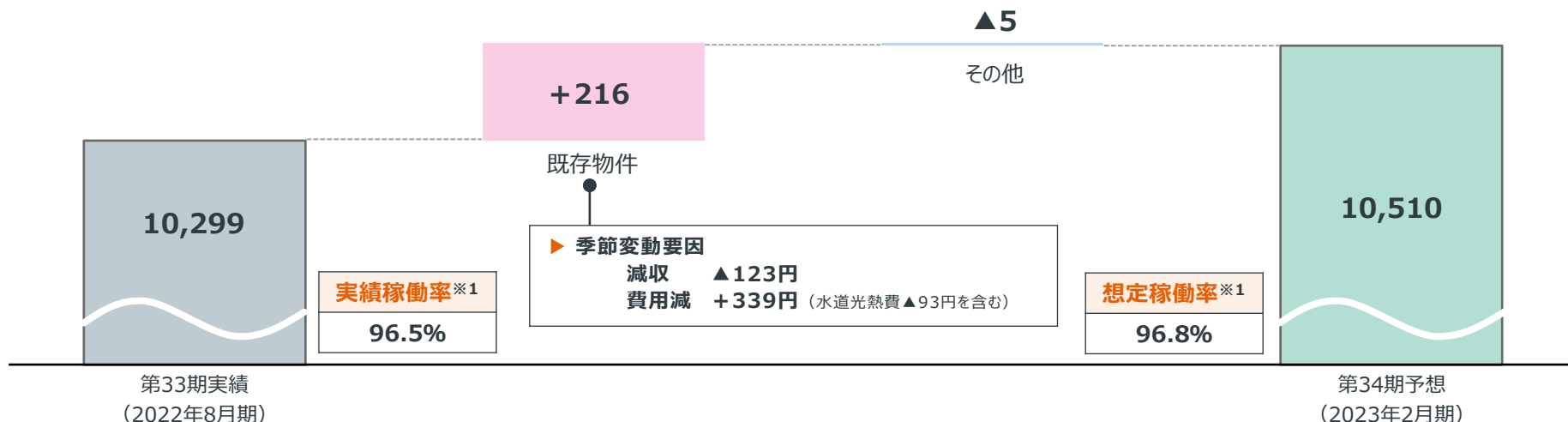
※2 取得諸経費・固定資産税等を含みません。



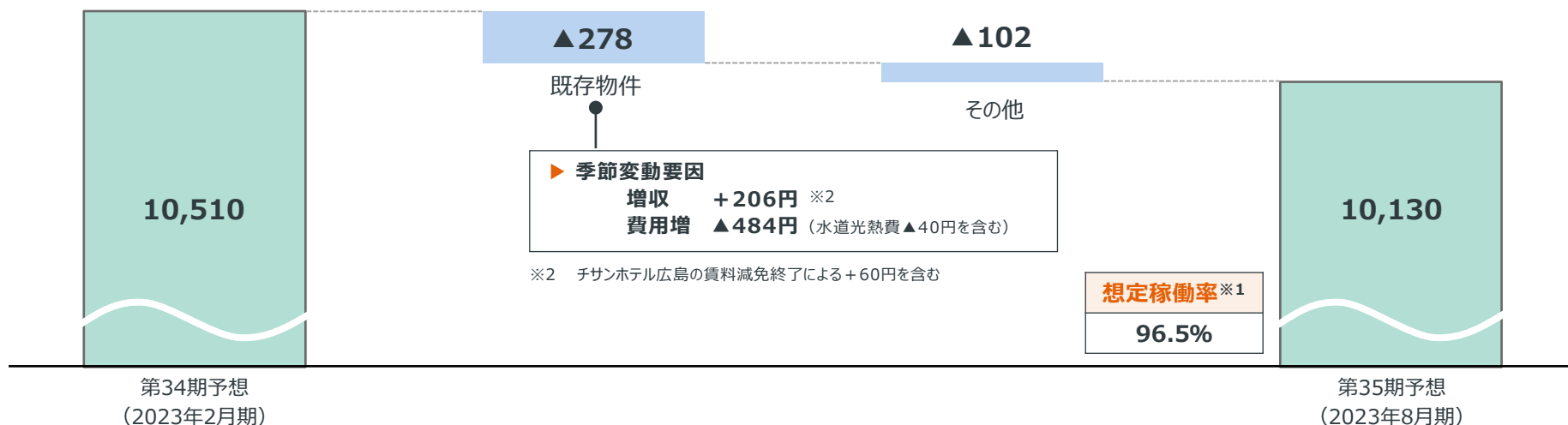
第34期・第35期 業績予想（2）

■ 1口当たり分配金の変動要因（第34期予想：前期比）

増加要因 減少要因 （単位：円）



■ 1口当たり分配金の変動要因（第35期予想：前期比）

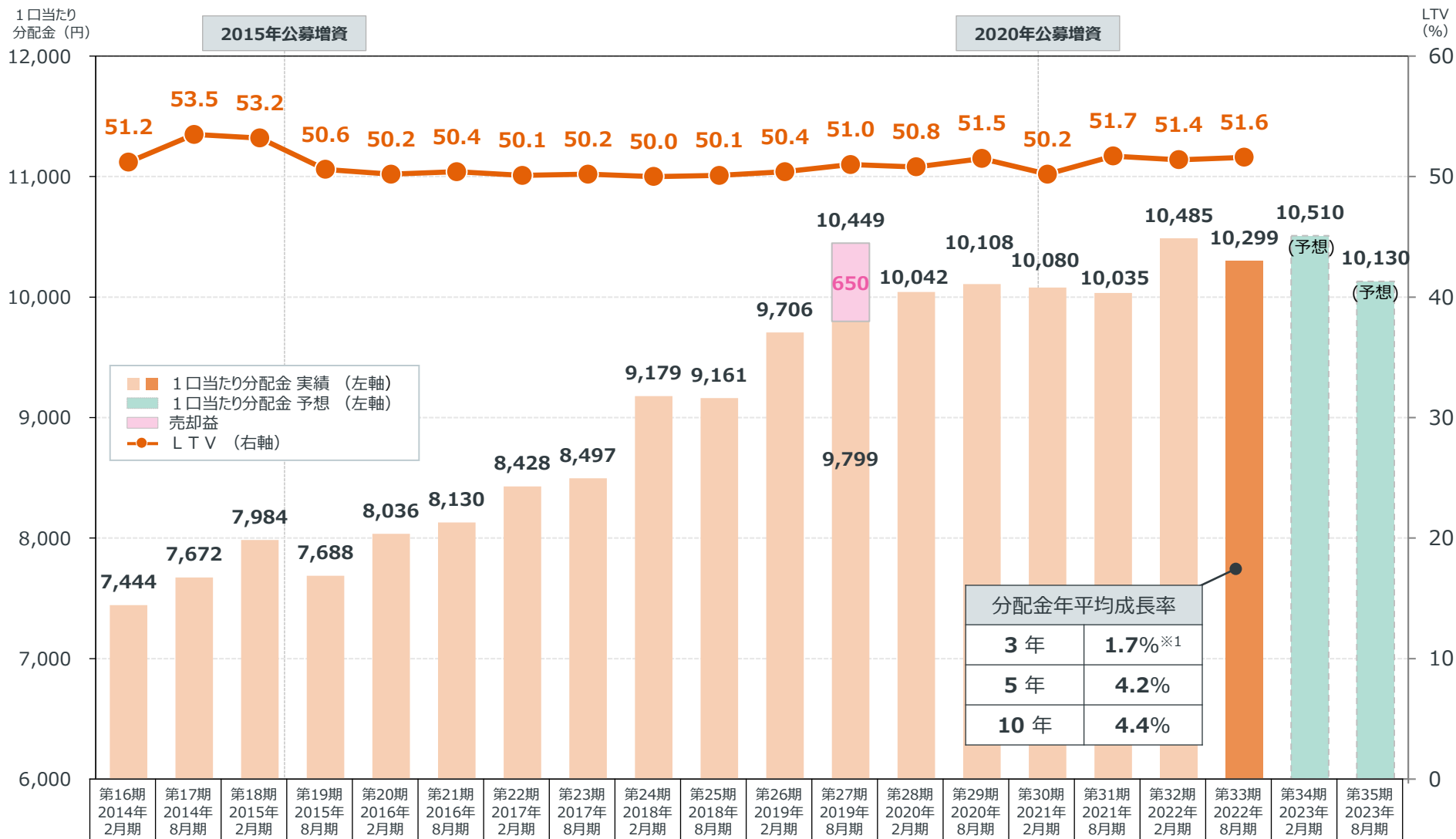


※2 チサンホテル広島賃貸料減免終了による+60円を含む

※1 月末稼働率の期中平均



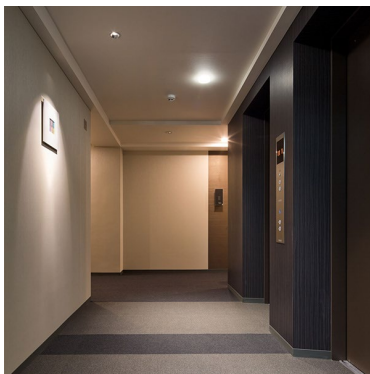
LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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

※1 第27期分配金には、物件売却による利益（650円）が含まれるため、これを除いた金額である9,799円と比較して計算しています。





特徴と戦略

投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

■ アコモデーション資産への投資

アコモデーション資産
(主として居住及び宿泊の用に供される不動産)

賃貸住宅

ホスピタリティ施設

▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設

■ 資産の運用比率



賃貸住宅 への投資比率

90% 以上

(2022年8月31日時点: 94.9 %)

■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

80% 以上

(2022年8月31日時点: 85.8 %)

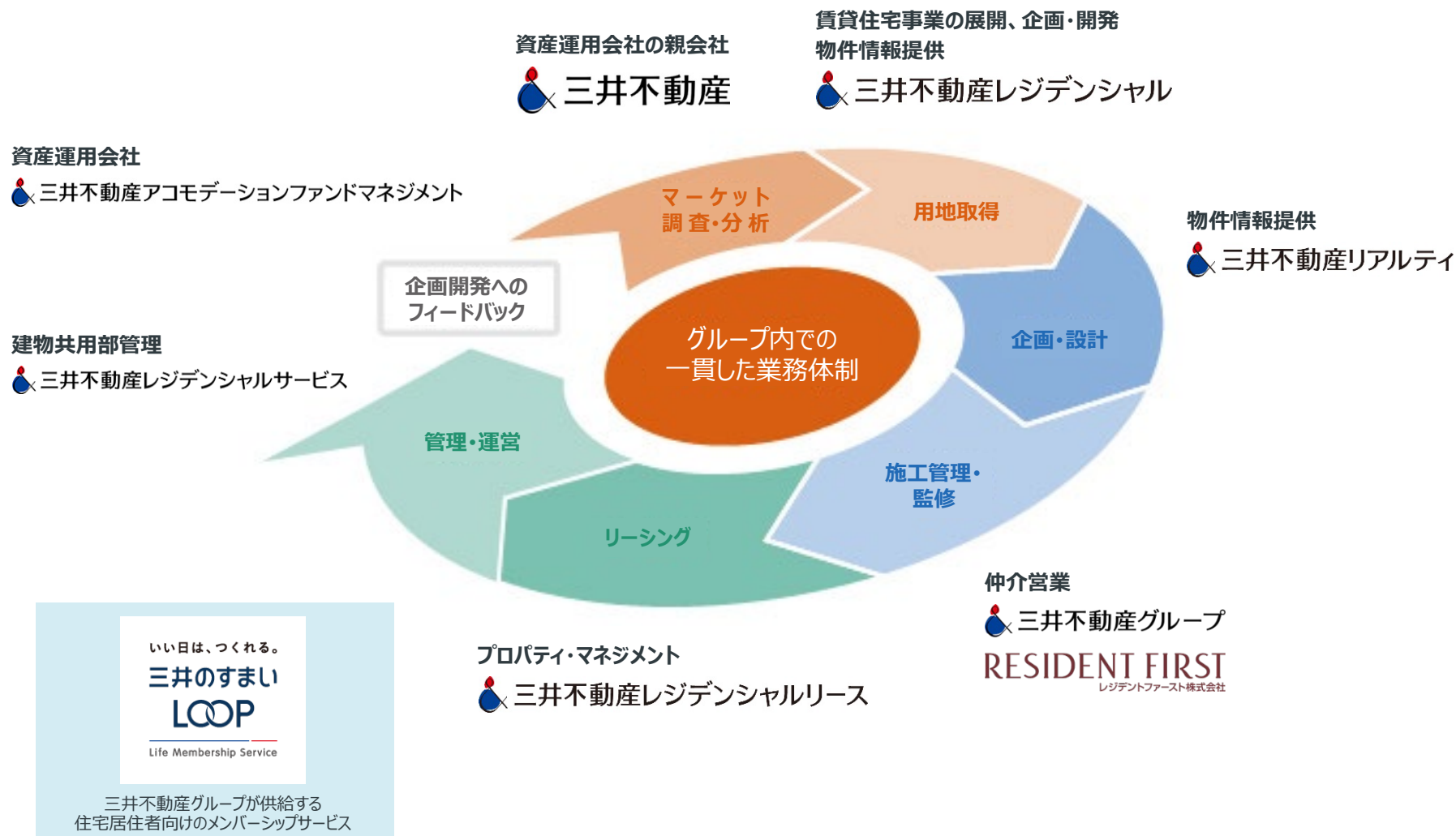
賃貸住宅: 東京23区を主とした東京圏※1及び地方中核政令指定都市圏※2
ホスピタリティ施設: 全国の主要都市並びにそれらの周辺部

※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

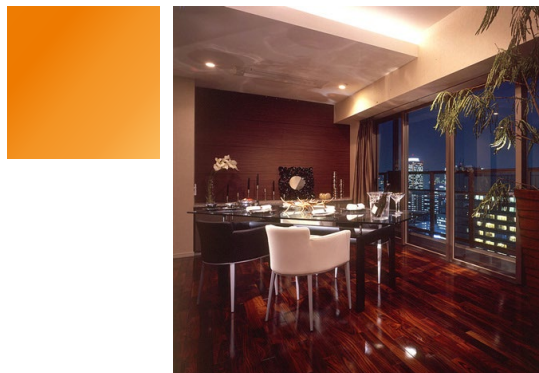


賃貸住宅事業のバリューチェーンを構成する各社のノウハウやサポートを最大限活用



Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines on a white background.



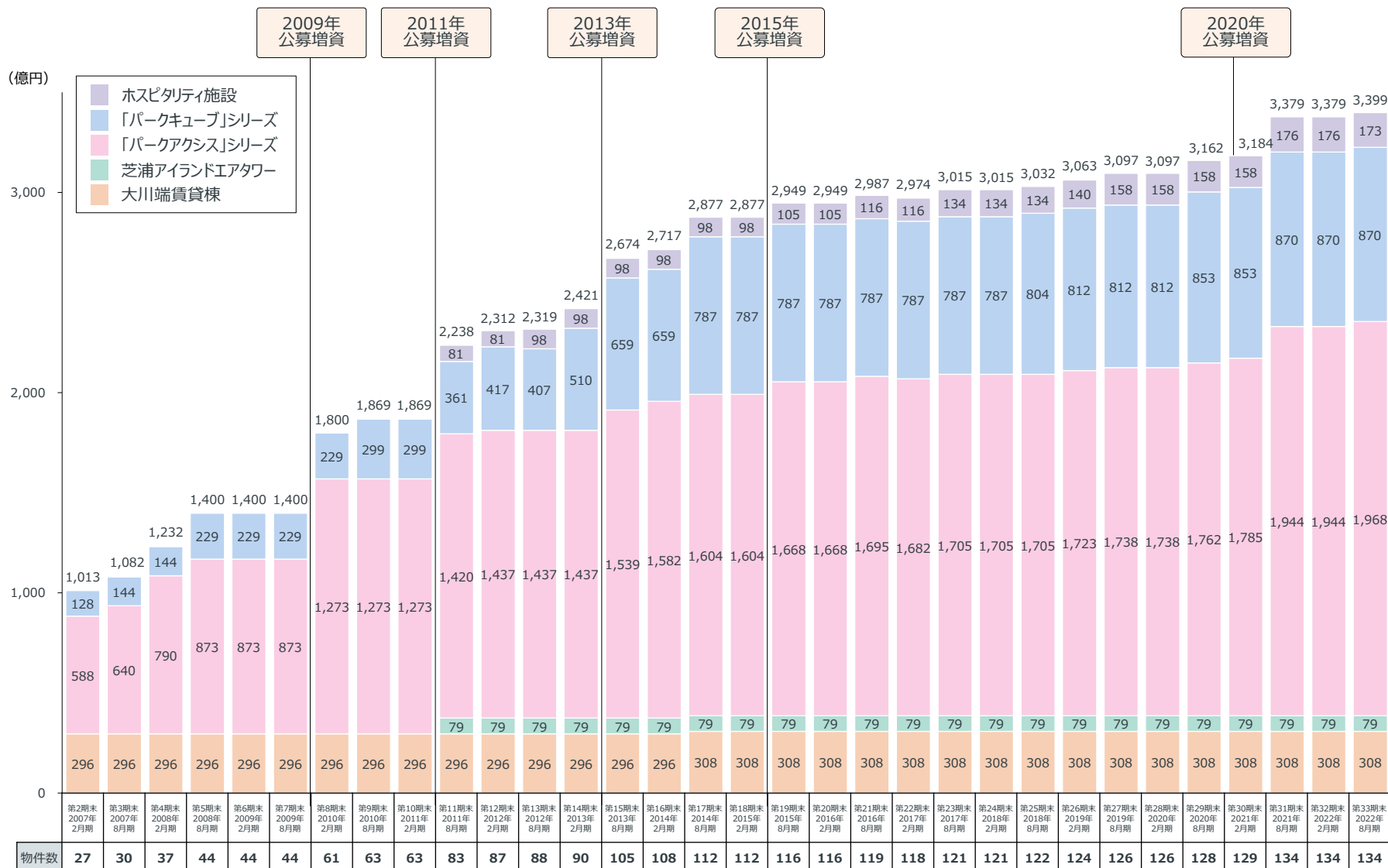


Appendix (1)

ポートフォリオの状況



■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



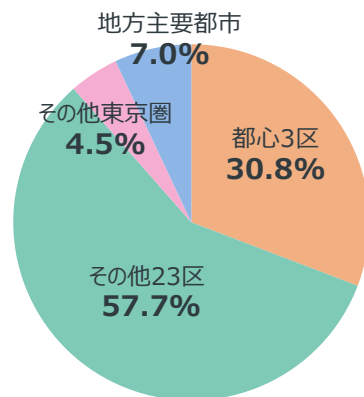


「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

1 エリア別比率

東京23区比率
88.5%

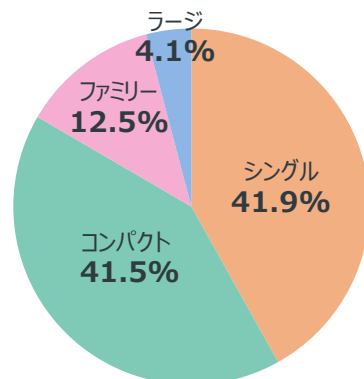
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
83.4%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第33期末（2022年8月31日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

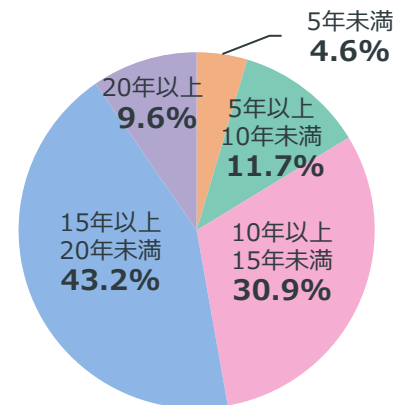
3BED：3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3 築年数別比率

平均 約 **15.7 年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **13.8 年**

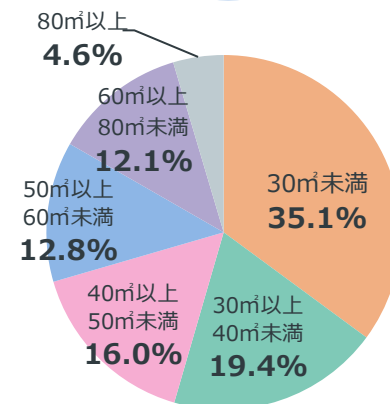
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第33期末（2022年8月31日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

平均 **42.0 ㎡/戸**

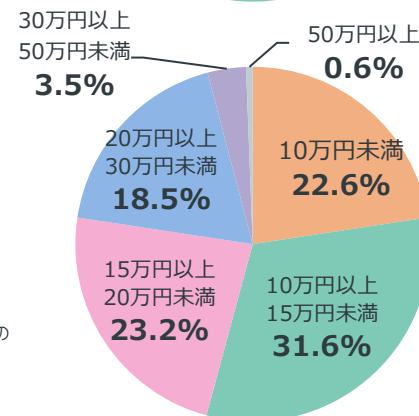
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



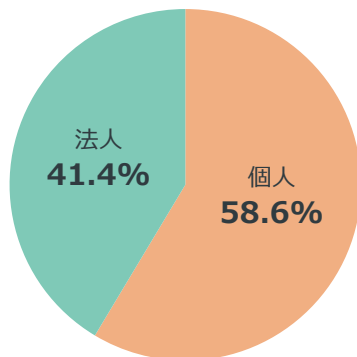
5 賃料総額別比率

平均 **15.6 万円/戸**

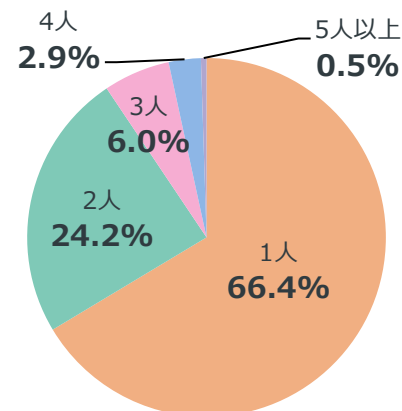
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第33期末（2022年8月31日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。



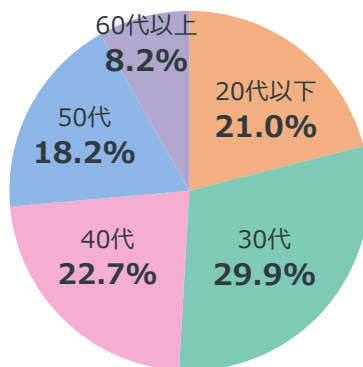
1 契約形態比率



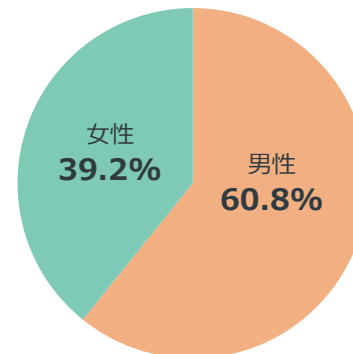
3 入居人数比率



2 年齢比率



4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
 ※ 上記は2022年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」(「賃貸住宅」以外の投資対象)

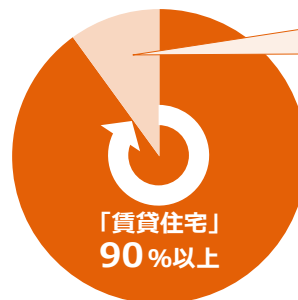
▶ 寮・社宅

▶ サービスアパートメント

▶ シニア住宅

▶ 宿泊施設

■ 投資比率 (取得価格ベース)



「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

■ 保有状況 (2022年8月31日時点)

投資比率

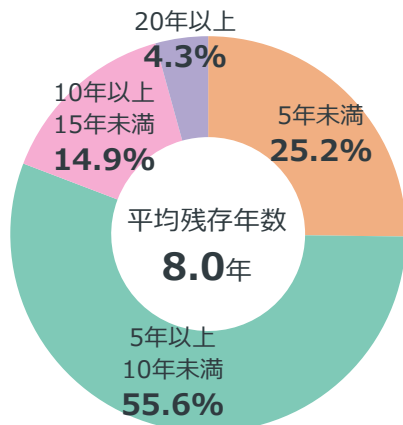
5.1%

保有物件数
16 物件

取得価格合計
173 億円

キャッシュ・フローが安定した資産を保有

▶ 長期賃貸借契約の締結



▶ 固定賃料の収受



▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

寮・社宅

株式会社
共立メンテナンス

株式会社
ジェイ・エス・ビー

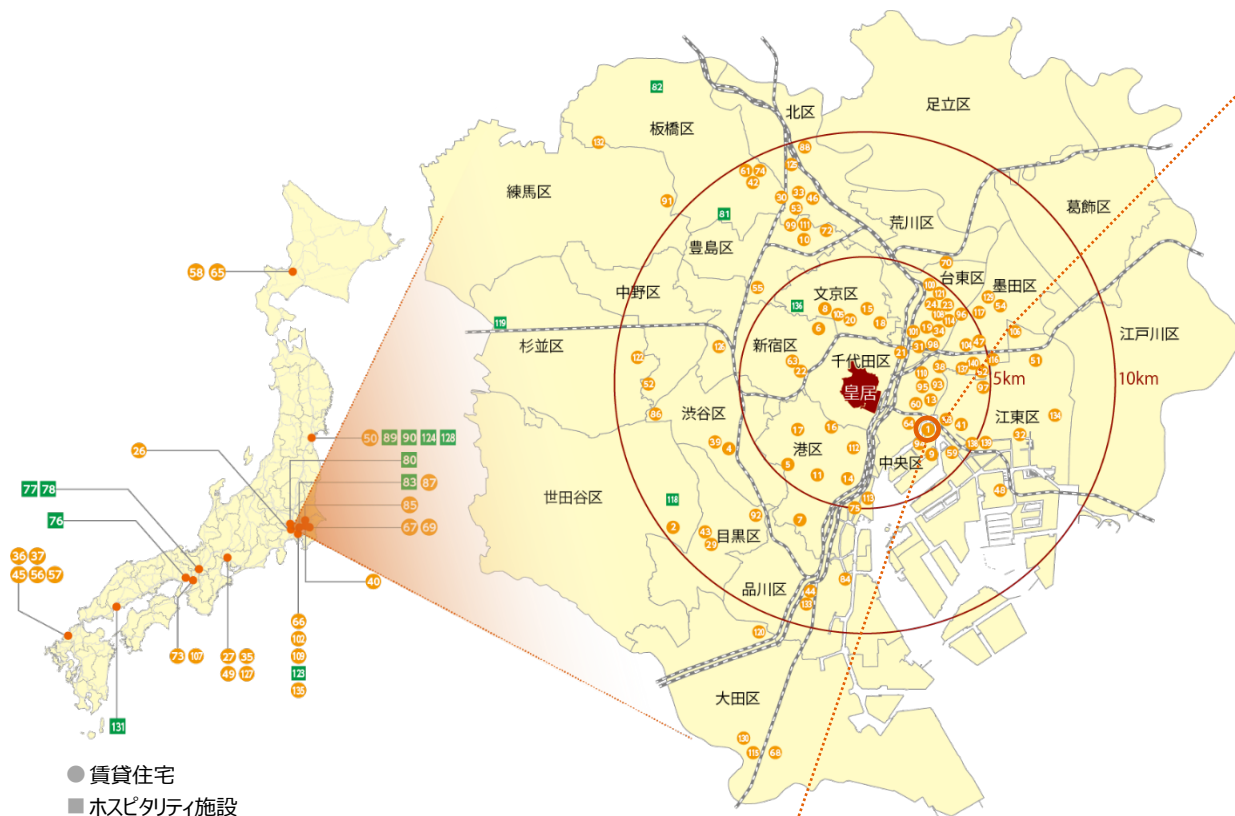
シニア住宅

株式会社
ベネッセスタイルケア

宿泊施設

株式会社
SHRホテルズ

※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 2022年8月31日時点の各物件における賃貸借契約の
残存年数をもとに算出しています。



① 「東京」駅から2km圏に所在



① 大川端 賃貸棟

「大川端賃貸棟」は、三井不動産が官民一体プロジェクトとして1980年代後半に再開発した「大川端リバーシティ21」エリア内にあります。



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



競争力を維持する戦略的なマネジメント

物件名称	リバーポイントタワー	パークサイドウイングス
所在地	東京都中央区佃一丁目11番6号他	
交通	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅徒歩6分	
竣工年月	1989年3月	1988年7月
規模	地上40階地下2階建	地上14階建
賃貸可能戸数	390戸	154戸
間取り	1LDK～4LDK	2LDK～4LDK
取得価格	30,816百万円 ※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、大川端駐車場 合計	

※ 第33期末（2022年8月31日）現在のポートフォリオ134件を記載しています。
囲み数字は、P34～38に記載の物件番号を示しています。

ポートフォリオ概要 (1/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.1	43,812.41	544	-	52	297	195	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.5	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.5	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.4	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクシス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.5	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.3	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクシス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.2	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.2	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.6	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.8	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.6	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	2.9	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.5	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.7	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.7	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.5	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.0	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	イースト ウエスト												-	3.3
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.2	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.5	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.8	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2

ポートフォリオ概要 (2/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3							PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等		
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.6	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2	
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8	
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1	
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.2	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9	
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8	
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.4	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2	
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.2	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4	
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.4	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2	
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.2	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1	
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6	
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0	
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.4	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3	
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9	
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7	
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.2	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9	
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.5	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2	
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0	
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4	
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.8	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1	
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.2	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4	
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7	
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2	
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5	
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.5	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1	
75	芝浦アイランドエアタワー※4	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.3	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9	
	エアタワー エアテラス													7.5	
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	1.8	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5	
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.6	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4	
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1	
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8	
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.6	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2	
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.8	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4	

ポートフォリオ概要 (3/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.7	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.3	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクシス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクシス西巢鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.4	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクシス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3
101	パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8
103	パークアクシス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.5	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.8	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	0.9	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5
108	パークアクシス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0
110	パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.4	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.2	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.5	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4
113	パークアクシス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2
114	パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	2013.05	2014.04	1,095	0.3	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.2	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0
117	パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2
120	パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.4	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6
121	パークアクシス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0
122	パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.7	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.5	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.7	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4
129	パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.8	2,498.08	80	48	32	-	-	-	6.6
130	パークアクシス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	6.7
132	パークアクシス赤塚※5	東京都板橋区	2018.09	2020.03	2,420	0.7	2,403.67	88	73	13	-	-	2	3.2
133	パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	2018.01	2020.07	5,807	1.7	4,271.17	171	131	39	-	-	1	4.0
134	パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区	2014.08	2020.10	6,380	1.9	7,254.57	192	47	143	-	-	2	5.8

ポートフォリオ概要 (4/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
137	パークアクシス菊川ステーションゲート	東京都墨田区	2013.03	2021.06	3,200	0.9	3,411.32	107	69	38	-	-	-	5.7
138	パークアクシス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.4	4,430.50	147	104	42	-	-	1	6.7
139	パークアクシス木場キャナル イースト	東京都江東区	2020.02	2021.06	1,830	0.5	1,830.46	64	50	13	-	-	1	7.0
140	パークアクシス菊川	東京都墨田区	2014.06	2022.04	2,410	0.7	2,595.60	81	45	36	-	-	-	4.9
東京23区小計					285,660	84.0	402,387.80	9,112	3,484	3,905	1,218	473	32	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.3	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008.03	2011.03	1,419	0.4	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.3	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクシス大船	神奈川県横浜市栄区	2010.01	2021.04	2,100	0.6	4,752.68	73	-	15	58	-	-	14.8
その他東京圏小計					14,426	4.2	27,628.81	830	614	114	91	-	11	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.7	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.4	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.2	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.7	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.5	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					22,555	6.6	65,571.81	1,706	758	795	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					322,641	94.9	495,588.42	11,648	4,856	4,814	1,457	474	47	

ポートフォリオ概要 (5/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6
77	ドーミー京都二条	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.4	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.3	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.3	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.3	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.6	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4
136	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	2020.01	2021.04	1,810	0.5	1,747.51	82	-	-	-	-	-	3.5
「ホスピタリティ施設」合計					17,325	5.1	43,671.58	1,638	-	-	-	-	-	
総合計					339,966	100.0	539,260.00	13,286	4,856	4,814	1,457	474	47	2.5

(ポートフォリオPML)※6

※ 2022年8月31日時点

※ 第33期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

※ 1 「竣工年月」「取得年月」が複数ある物件については、最も古い年月を記載しています。

※ 2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※ 3 「総戸数」の内訳は、第33期末（2022年8月31日）時点における各戸のカテゴリー別戸数を記載しています。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。

※ 4 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、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。

※ 5 パークアクセス赤塚における「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、本投資法人の持分比率55%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

※ 6 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）を除く133物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。



各物件の鑑定評価 (1/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第32期				第33期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	32,113	32,100	3.5%	▲13	32,194	33,500	3.4%	1,305	▲0.1%	1,318
2	パークアクシス学芸大学	1,760	1,452	2,360	3.4%	907	1,459	2,430	3.3%	970	▲0.1%	63
4	パークアクシス渋谷神南	3,230	2,853	3,860	3.3%	1,006	2,845	3,980	3.2%	1,134	▲0.1%	127
5	パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,520	2,130	3.3%	609	1,518	2,240	3.2%	721	▲0.1%	112
6	パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,212	1,860	3.7%	647	1,207	1,910	3.6%	702	▲0.1%	54
7	パークアクシス白金台	5,140	4,560	6,580	3.5%	2,019	4,548	6,800	3.4%	2,251	▲0.1%	231
8	パークアクシス文京ステージ	4,440	3,880	6,110	3.7%	2,229	3,866	6,310	3.6%	2,443	▲0.1%	213
9	パークアクシス月島	930	787	1,410	3.5%	622	784	1,450	3.4%	665	▲0.1%	42
10	パークアクシス大塚	1,655	1,414	2,160	3.8%	745	1,408	2,240	3.7%	831	▲0.1%	85
11	パークアクシス南麻布	3,939	3,595	4,670	3.5%	1,074	3,587	4,790	3.4%	1,202	▲0.1%	128
13	パークアクシス日本橋ステージ	7,557	6,469	10,400	3.5%	3,930	6,450	10,700	3.4%	4,249	▲0.1%	319
14	パークアクシス浜松町	2,025	1,815	2,740	3.5%	924	1,813	2,820	3.4%	1,006	▲0.1%	82
15	パークアクシス本郷の杜	2,910	2,480	4,210	3.4%	1,729	2,469	4,370	3.3%	1,900	▲0.1%	171
16	パークアクシス溜池山王	2,860	2,483	3,600	3.5%	1,116	2,470	3,710	3.4%	1,239	▲0.1%	123
17	パークアクシス六本木檜町公園	2,170	1,982	2,670	3.3%	687	1,974	2,740	3.2%	765	▲0.1%	78
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	8,470	14,500	3.4%	6,029	8,444	14,900	3.3%	6,455	▲0.1%	426
19	パークアクシス御徒町	1,070	918	1,490	3.5%	571	912	1,530	3.4%	617	▲0.1%	46
20	パークキューブ本郷	1,760	1,641	2,660	3.4%	1,018	1,636	2,740	3.3%	1,103	▲0.1%	85
21	パークキューブ神田	2,454	2,238	3,710	3.4%	1,471	2,232	3,770	3.3%	1,537	▲0.1%	66
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,836	2,730	3.4%	893	1,830	2,800	3.3%	969	▲0.1%	75
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,202	3,640	3.5%	1,437	2,192	3,770	3.4%	1,577	▲0.1%	140
24	パークキューブ上野	2,233	2,009	2,980	3.5%	970	2,001	3,020	3.4%	1,018	▲0.1%	47
29	パークアクシス目黒本町	1,810	1,615	1,940	3.7%	324	1,610	1,990	3.6%	379	▲0.1%	55
30	パークアクシス新板橋	3,430	2,872	3,340	3.9%	467	2,850	3,420	3.8%	569	▲0.1%	101
31	パークアクシス秋葉原	1,200	1,049	1,440	3.7%	390	1,043	1,480	3.6%	436	▲0.1%	46
32	パークアクシス東陽町	3,950	3,352	4,500	4.0%	1,147	3,330	4,600	3.9%	1,269	▲0.1%	122
33	パークアクシス滝野川	1,820	1,584	2,480	3.6%	895	1,575	2,580	3.5%	1,004	▲0.1%	108
34	パークアクシス浅草橋	2,717	2,352	3,800	3.8%	1,447	2,340	3,900	3.7%	1,559	▲0.1%	112
38	パークアクシス日本橋浜町	5,540	4,767	7,150	3.5%	2,382	4,752	7,400	3.4%	2,647	▲0.1%	265
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,754	2,110	3.6%	355	1,745	2,200	3.5%	454	▲0.1%	99



各物件の鑑定評価 (2/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第32期				第33期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
41	パークアクシス門前仲町	1,700	1,470	2,010	3.8%	539	1,461	2,070	3.7%	608	▲0.1%	68
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,662	4,690	3.5%	1,027	3,642	4,820	3.4%	1,177	▲0.1%	150
43	パークキューブ学芸大学	910	823	946	3.4%	122	819	974	3.3%	154	▲0.1%	31
44	パークキューブ大井町	1,440	1,271	1,740	3.8%	468	1,265	1,740	3.7%	474	▲0.1%	6
46	パークアクシス西ヶ原	840	759	1,140	4.1%	380	753	1,170	4.0%	416	▲0.1%	35
47	パークアクシス錦糸町	1,448	1,286	2,320	3.6%	1,033	1,279	2,410	3.5%	1,130	▲0.1%	96
48	パークアクシス辰巳ステージ	7,464	6,477	11,900	4.1%	5,422	6,432	12,300	4.0%	5,867	▲0.1%	444
51	パークアクシス亀戸	2,359	2,036	3,160	4.1%	1,123	2,022	3,260	4.0%	1,237	▲0.1%	113
52	パークアクシス方南町	745	635	1,020	3.9%	384	664	1,040	3.8%	375	▲0.1%	▲9
53	パークアクシス板橋	1,448	1,237	2,270	3.6%	1,032	1,228	2,370	3.5%	1,141	▲0.1%	109
54	パークアクシス押上	1,193	1,024	1,720	4.1%	695	1,017	1,790	4.0%	772	▲0.1%	76
55	パークアクシス高田馬場	1,222	1,111	1,720	3.5%	608	1,146	1,770	3.4%	623	▲0.1%	14
59	パークアクシス豊洲	14,300	11,866	22,000	3.9%	10,133	11,781	22,700	3.8%	10,918	▲0.1%	785
60	パークアクシス八丁堀	1,760	1,556	2,710	3.8%	1,153	1,546	2,740	3.7%	1,193	▲0.1%	39
61	パークアクシス板橋本町	987	804	1,350	4.0%	545	796	1,390	3.9%	593	▲0.1%	47
62	パークアクシス住吉	1,006	838	1,340	4.2%	501	831	1,370	4.1%	538	▲0.1%	36
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,439	4,070	3.6%	1,630	2,423	4,180	3.5%	1,756	▲0.1%	126
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,894	6,140	3.7%	2,245	3,875	6,300	3.6%	2,424	▲0.1%	178
68	パークアクシス蒲田壱番館	1,069	964	1,420	3.9%	455	958	1,460	3.8%	501	▲0.1%	46
70	パークアクシス台東根岸	672	573	1,010	4.1%	436	569	1,030	4.0%	460	▲0.1%	23
72	パークアクシス駒込	1,389	1,230	2,070	3.8%	839	1,223	2,130	3.7%	906	▲0.1%	67
74	パークアクシス板橋本町貳番館	1,859	1,526	2,580	4.0%	1,053	1,516	2,660	3.9%	1,143	▲0.1%	89
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,431	11,000	—	4,568	6,363	11,200	—	4,836	—	267
84	パークキューブ東品川	6,060	5,396	8,080	4.0%	2,683	5,373	8,360	3.9%	2,986	▲0.1%	302
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,045	2,990	3.5%	944	2,036	2,990	3.4%	953	▲0.1%	8
88	パークアクシス東十条	1,700	1,550	2,490	3.6%	939	1,605	2,570	3.5%	964	▲0.1%	24
91	パークキューブ平和台	1,204	1,095	1,570	4.1%	474	1,086	1,620	4.0%	533	▲0.1%	58
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,585	14,400	3.6%	5,814	8,537	14,800	3.5%	6,262	▲0.1%	448
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,534	4,160	3.5%	1,625	2,527	4,320	3.4%	1,792	▲0.1%	167
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,115	3,280	3.5%	1,164	2,108	3,330	3.4%	1,221	▲0.1%	57



各物件の鑑定評価 (3/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第32期				第33期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,070	1,730	3.5%	659	1,068	1,800	3.4%	731	▲0.1%	72
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,183	1,970	3.6%	786	1,177	2,050	3.5%	872	▲0.1%	86
97	パークアクシス清澄白河	696	659	1,010	3.6%	350	656	1,040	3.5%	383	▲0.1%	33
98	パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	965	1,470	3.9%	504	957	1,520	3.8%	562	▲0.1%	57
99	パークアクシス西巢鴨	1,439	1,322	1,960	3.9%	637	1,313	2,030	3.8%	716	▲0.1%	79
100	パークアクシス上野	1,389	1,254	1,950	3.9%	695	1,245	2,000	3.8%	754	▲0.1%	59
101	パークアクシス秋葉原East	1,369	1,238	1,860	3.8%	621	1,230	1,860	3.8%	629	—	8
103	パークアクシス茅場町	1,809	1,620	2,510	3.7%	889	1,607	2,510	3.7%	902	—	12
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,243	1,840	3.9%	596	1,233	1,840	3.9%	606	—	10
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,512	3,910	3.5%	1,397	2,506	4,020	3.4%	1,513	▲0.1%	116
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,821	4,060	3.6%	1,238	2,807	4,170	3.5%	1,362	▲0.1%	124
108	パークアクシス新御徒町East	1,299	1,219	1,760	3.8%	540	1,212	1,810	3.7%	597	▲0.1%	57
110	パークアクシス日本橋本町	1,469	1,382	2,250	3.5%	867	1,375	2,320	3.4%	944	▲0.1%	77
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※3	4,110	3,635	5,040	—	1,404	3,587	5,120	—	1,532	—	127
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,435	11,000	3.3%	2,564	8,403	11,400	3.2%	2,996	▲0.1%	432
113	パークアクシス芝浦	1,045	1,009	1,500	3.5%	490	1,004	1,550	3.4%	545	▲0.1%	55
114	パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,051	1,530	3.5%	478	1,045	1,570	3.4%	524	▲0.1%	45
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	4,144	4,029	5,660	3.5%	1,630	4,010	5,790	3.4%	1,779	▲0.1%	148
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,204	1,660	3.5%	455	1,196	1,710	3.4%	513	▲0.1%	57
117	パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,010	1,480	3.7%	469	1,003	1,520	3.6%	516	▲0.1%	46
120	パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,428	1,690	3.6%	261	1,421	1,740	3.5%	318	▲0.1%	56
121	パークアクシス東上野	1,250	1,226	1,600	3.5%	373	1,219	1,630	3.4%	410	▲0.1%	36
122	パークアクシス東高円寺	2,300	2,265	2,610	3.8%	344	2,250	2,680	3.7%	429	▲0.1%	84
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,707	2,020	3.7%	312	1,698	2,070	3.6%	371	▲0.1%	59
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,419	2,750	3.6%	330	2,412	2,820	3.5%	407	▲0.1%	77
129	パークアクシス押上テラス	2,610	2,638	3,070	3.5%	431	2,625	3,130	3.4%	504	▲0.1%	72
130	パークアクシス池上	1,260	1,274	1,460	3.7%	185	1,268	1,450	3.5%	181	▲0.2%	▲4
132	パークアクシス赤塚※2	2,420	2,476	2,650	3.8%	173	2,465	2,680	3.7%	214	▲0.1%	41
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	5,989	6,540	3.5%	550	5,967	6,660	3.4%	692	▲0.1%	142
134	パークアクシス東陽町・親水公園	6,380	6,599	7,330	3.6%	730	6,568	7,510	3.5%	941	▲0.1%	210
137	パークアクシス菊川ステーションゲート	3,200	3,307	3,560	3.7%	252	3,289	3,610	3.6%	320	▲0.1%	67
138	パークアクシス木場キャナル ウェスト	4,660	4,825	5,080	3.7%	254	4,804	5,170	3.6%	365	▲0.1%	110
139	パークアクシス木場キャナル イースト	1,830	1,904	2,050	3.7%	145	1,895	2,050	3.6%	154	▲0.1%	9
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	944	1,510	4.2%	565	936	1,550	4.1%	613	▲0.1%	48



各物件の鑑定評価 (4/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第32期				第33期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
40	パークアクシス西船橋	1,020	803	1,120	4.4%	316	795	1,150	4.3%	354	▲0.1%	38
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,181	1,840	4.3%	658	1,169	1,890	4.2%	720	▲0.1%	61
67	パークアクシス千葉新町	1,679	1,367	2,120	4.5%	752	1,353	2,170	4.4%	816	▲0.1%	63
69	パークアクシス千葉	970	768	1,170	4.6%	401	761	1,190	4.5%	428	▲0.1%	27
85	パークキューブ北松戸	1,200	1,011	1,550	4.5%	538	1,001	1,580	4.4%	578	▲0.1%	40
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	1,940	3,160	3.9%	1,219	1,926	3,240	3.8%	1,313	▲0.1%	93
102	パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,000	1,510	4.1%	509	991	1,530	4.1%	538	—	29
109	パークアクシス横浜山下町	1,539	1,408	2,020	4.0%	611	1,398	2,090	3.9%	691	▲0.1%	80
135	パークアクシス大船	2,100	2,176	2,410	4.7%	233	2,165	2,540	4.6%	374	▲0.1%	140
27	パークアクシス名駅南	2,440	1,901	2,560	4.5%	658	1,887	2,570	4.4%	682	▲0.1%	23
35	パークアクシス丸の内	1,920	1,533	1,770	4.4%	236	1,521	1,790	4.3%	268	▲0.1%	31
36	パークアクシス六本松	1,515	1,224	1,550	4.0%	325	1,213	1,580	3.9%	366	▲0.1%	41
37	パークアクシス博多駅南	1,890	1,494	1,950	4.1%	455	1,479	1,980	4.0%	500	▲0.1%	44
45	パークアクシス中呉服町	742	609	1,100	4.1%	490	601	1,120	4.0%	518	▲0.1%	27
49	パークアクシス白壁	1,547	1,281	1,960	4.5%	678	1,270	1,980	4.4%	709	▲0.1%	31
50	パークアクシス仙台	2,320	1,873	3,400	4.9%	1,526	1,853	3,470	4.8%	1,616	▲0.1%	90
56	パークアクシス博多美野島	960	724	1,180	4.7%	455	713	1,200	4.6%	486	▲0.1%	30
57	パークアクシス高宮東	605	416	733	4.7%	316	407	750	4.6%	342	▲0.1%	25
58	パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,222	2,080	4.8%	857	1,203	2,130	4.7%	926	▲0.1%	69
65	パークアクシス新さっぽろ	827	622	1,030	5.0%	407	611	1,050	4.9%	438	▲0.1%	30
73	パークアクシスうつぼ公園	2,399	1,997	2,860	4.4%	862	1,978	2,960	4.3%	981	▲0.1%	118
107	パークキューブ北浜	1,970	1,771	2,210	4.4%	438	1,760	2,260	4.3%	499	▲0.1%	61
127	パークアクシス金山WEST	1,770	1,816	2,020	4.2%	203	1,810	2,070	4.1%	259	▲0.1%	56
76	ドミー 芦屋	928	775	1,430	4.8%	654	769	1,390	4.7%	620	▲0.1%	▲33
77	ドミー 京都二条	991	805	1,460	4.6%	654	795	1,470	4.5%	674	▲0.1%	19
78	駿台堀川寮	916	809	1,380	4.6%	570	803	1,400	4.5%	596	▲0.1%	25
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,338	2,070	4.9%	731	1,328	2,070	4.8%	741	▲0.1%	10
81	ドミー 中板橋	1,041	937	1,530	4.3%	592	929	1,540	4.2%	610	▲0.1%	17
82	フィロソフィア西台	1,249	1,103	1,790	4.4%	686	1,093	1,790	4.3%	696	▲0.1%	9
83	ドミー 武蔵小杉	1,152	1,026	1,680	4.6%	653	1,017	1,680	4.5%	662	▲0.1%	9



各物件の鑑定評価 (5/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第32期				第33期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
89	アルティス仙台花京院	540	470	702	5.2%	231	464	716	5.1%	251	▲0.1%	19
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,004	1,500	5.2%	495	992	1,530	5.1%	537	▲0.1%	42
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	854	3.9%	83	770	876	3.8%	105	▲0.1%	22
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,140	1,200	4.4%	59	1,136	1,220	4.3%	83	▲0.1%	23
123	グランダ金沢八景	774	762	882	4.3%	119	757	882	4.3%	124	—	4
124	ドーミー上杉	1,050	1,105	1,180	5.0%	74	1,104	1,200	4.9%	95	▲0.1%	20
128	ドーミー小田原	521	570	651	6.1%	80	567	662	6.0%	94	▲0.1%	14
131	チサンホテル広島	1,880	1,980	1,810	5.0%	▲170	1,984	1,830	5.0%	▲154	—	15
136	キャンパステラス早稲田	1,810	1,872	1,940	3.9%	67	1,865	2,010	3.8%	144	▲0.1%	77
小計		337,556	309,034	438,058	—	129,023	307,719	449,890	—	142,170	—	13,147
【第33期取得物件】												
140	パークアクシス菊川	2,410	—	—	—	—	2,485	2,760	3.6%	274	—	274
小計		2,410	—	—	—	—	2,485	2,760	—	274	—	274
【第33期売却物件】												
79	ドーミー洛北	374	292	536	5.0%	243	—	—	—	—	—	▲243
小計		374	292	536	—	243	—	—	—	—	—	▲243
合計		339,966	309,327	438,594	—	129,266	310,204	452,650	—	142,445	—	13,178

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第32期：2022年2月28日、第33期：2022年8月31日）時点の値を記載しています。

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

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

※2 パークアクシス赤塚における「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率55%に相当する金額を記載しています。

※3 パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第32期は4.2%、第33期は4.1%です。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
122 物件	10 物件	2 物件	134 物件



物件別稼働率推移 (1/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第33期						第32期					
				2022年 8月末	2022年 7月末	2022年 6月末	2022年 5月末	2022年 4月末	2022年 3月末	2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	93.9%	93.9%	94.0%	94.8%	94.1%	95.1%	94.6%	94.3%	94.7%	95.9%	94.9%	95.1%
2	パークアクシス学芸大学	64	2,437.66	94.2%	96.9%	98.5%	98.1%	96.3%	96.3%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	94.0%	88.4%
4	パークアクシス渋谷神南	75	2,766.62	96.4%	96.1%	96.2%	94.9%	97.3%	95.8%	92.1%	95.3%	96.3%	97.5%	97.5%	97.5%
5	パークアクシス 青山骨董通り	40	1,537.24	95.9%	95.9%	92.5%	93.3%	95.6%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	94.4%	88.5%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	59	1,891.05	97.9%	97.9%	96.4%	96.4%	96.8%	95.9%	97.4%	97.4%	97.4%	98.6%	98.6%	94.3%
7	パークアクシス白金台	99	4,704.44	97.6%	93.9%	96.8%	96.5%	94.1%	96.8%	98.0%	97.3%	98.4%	96.6%	96.9%	99.4%
8	パークアクシス文京ステージ	154	6,078.93	96.9%	98.2%	95.9%	95.6%	95.4%	97.6%	96.3%	97.9%	98.0%	98.9%	96.1%	96.8%
9	パークアクシス 月島	30	1,383.99	96.4%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	89.2%	89.6%	86.7%
10	パークアクシス大塚	52	2,606.37	94.6%	94.5%	100.0%	100.0%	96.7%	98.6%	93.4%	94.3%	93.4%	93.4%	93.4%	92.6%
11	パークアクシス 南麻布	64	3,938.14	97.4%	94.3%	95.4%	95.4%	98.8%	96.9%	97.1%	97.1%	97.8%	97.8%	96.5%	96.0%
13	パークアクシス 日本橋ステージ	185	10,025.40	97.0%	96.2%	96.2%	96.7%	98.1%	98.8%	99.3%	98.5%	99.3%	98.7%	97.3%	95.1%
14	パークアクシス 浜松町	80	2,426.45	94.8%	95.0%	100.0%	97.9%	91.2%	93.2%	93.8%	95.5%	94.3%	97.1%	95.9%	97.6%
15	パークアクシス 本郷の杜	87	3,317.94	97.0%	96.5%	98.6%	98.6%	95.0%	95.2%	98.1%	97.4%	94.4%	98.3%	95.2%	97.3%
16	パークアクシス 溜池山王	70	2,710.69	97.3%	97.3%	94.2%	98.0%	98.0%	97.1%	94.9%	93.5%	90.9%	93.5%	93.0%	90.3%
17	パークアクシス 六本木榎町公園	46	2,054.46	98.5%	98.5%	96.3%	95.5%	86.3%	86.5%	91.8%	96.9%	100.0%	98.1%	93.1%	95.7%
18	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	97.2%	97.9%	95.5%	96.2%	97.3%	98.3%	98.4%	97.1%	97.6%	97.9%	96.4%	93.8%
19	パークアクシス 御徒町	42	1,621.73	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	97.6%	97.6%	91.5%	94.5%	92.2%	91.6%	94.6%	96.5%
20	パークキューブ 本郷	60	2,160.12	91.7%	95.1%	94.9%	93.3%	98.2%	96.6%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
21	パークキューブ 神田	95	3,194.59	97.3%	98.0%	100.0%	98.1%	96.3%	96.1%	95.4%	95.5%	97.0%	97.3%	96.5%	98.3%
22	パークキューブ 市ヶ谷	53	2,288.46	97.7%	100.0%	97.3%	98.7%	98.7%	93.7%	96.0%	97.3%	98.6%	100.0%	98.7%	98.7%
23	パークキューブ 浅草田原町	76	4,012.68	97.1%	98.8%	100.0%	98.6%	95.4%	97.1%	97.8%	96.7%	99.3%	97.8%	96.1%	96.9%
24	パークキューブ 上野	91	3,041.61	94.5%	91.4%	96.9%	97.8%	96.7%	96.7%	96.8%	97.0%	99.0%	97.8%	97.9%	97.0%
29	パークアクシス 目黒本町	60	1,884.77	95.1%	98.3%	96.5%	96.5%	98.3%	98.6%	98.6%	98.3%	96.8%	94.8%	95.1%	96.8%
30	パークアクシス 新板橋	152	4,395.99	96.1%	97.9%	97.9%	93.7%	93.6%	97.9%	98.4%	98.3%	97.9%	97.9%	98.5%	97.8%
31	パークアクシス 秋葉原	41	1,346.07	97.8%	100.0%	90.8%	91.5%	93.3%	95.2%	97.1%	94.8%	92.3%	95.2%	94.8%	94.8%
32	パークアクシス 東陽町	140	5,412.40	95.7%	95.7%	95.0%	95.0%	95.0%	98.6%	99.3%	97.9%	96.4%	97.9%	98.6%	95.7%
33	パークアクシス 滝野川	49	2,924.75	94.7%	94.6%	98.3%	98.2%	96.4%	98.2%	98.1%	98.1%	93.5%	96.4%	96.4%	91.0%
34	パークアクシス 浅草橋	79	3,400.78	93.3%	95.9%	97.9%	98.4%	100.0%	97.3%	98.0%	98.0%	98.0%	98.7%	95.9%	95.9%
38	パークアクシス 日本橋浜町	118	6,999.83	97.8%	97.4%	97.8%	95.8%	98.5%	94.9%	97.4%	97.0%	99.0%	98.2%	97.3%	95.7%
39	パークキューブ 代々木富ヶ谷	38	1,929.10	89.6%	96.7%	98.2%	98.2%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	94.6%	91.6%	97.8%	95.7%
41	パークアクシス 門前仲町	55	1,886.39	96.1%	96.1%	98.7%	98.7%	94.0%	100.0%	97.2%	90.6%	91.9%	90.4%	89.3%	98.6%



物件別稼働率推移 (2/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第33期						第32期					
				2022年 8月末	2022年 7月末	2022年 6月末	2022年 5月末	2022年 4月末	2022年 3月末	2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末
				稼働率											
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	96.5%	97.1%	97.4%	98.0%	96.6%	98.3%	97.1%	94.5%	96.4%	97.3%	95.7%	95.6%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	95.2%	100.0%	95.2%	91.4%	96.2%	96.2%	96.2%	92.3%	91.8%	91.8%	95.7%	100.0%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	98.4%	98.4%	98.2%	98.4%	96.8%	95.0%	91.8%	91.6%	93.2%	95.3%	95.7%	95.7%
46	パークアクシス西ヶ原	46	1,435.83	98.1%	98.2%	98.2%	96.4%	96.4%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	96.4%	96.4%
47	パークアクシス錦糸町	65	2,288.13	95.1%	98.0%	96.6%	97.2%	96.8%	96.0%	92.2%	92.0%	92.0%	96.0%	95.2%	98.0%
48	パークアクシス辰巳ステージ	300	16,474.06	94.7%	96.5%	96.9%	96.2%	95.8%	97.0%	96.6%	95.9%	96.0%	98.3%	99.3%	99.0%
51	パークアクシス亀戸	118	3,986.78	95.8%	98.1%	96.3%	99.3%	99.3%	95.9%	96.4%	94.2%	93.3%	97.7%	98.4%	96.9%
52	パークアクシス方南町	31	1,231.08	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	93.8%	95.1%	95.1%	94.4%	96.5%
53	パークアクシス板橋	64	2,567.96	97.3%	96.7%	93.1%	91.5%	97.4%	95.7%	96.6%	93.7%	92.0%	92.8%	93.4%	97.0%
54	パークアクシス押上	58	2,121.29	98.6%	96.1%	94.2%	96.7%	94.2%	100.0%	94.4%	91.6%	98.1%	100.0%	98.8%	98.8%
55	パークアクシス高田馬場	37	1,463.25	95.0%	95.2%	95.2%	94.9%	94.7%	97.3%	95.0%	95.3%	95.3%	97.3%	100.0%	97.3%
59	パークアクシス豊洲	403	25,537.94	96.8%	96.2%	96.1%	95.1%	95.3%	96.6%	98.3%	97.5%	98.0%	98.0%	97.0%	95.6%
60	パークアクシス八丁堀	64	2,416.29	99.0%	100.0%	97.8%	100.0%	98.7%	97.6%	95.7%	95.7%	96.8%	97.8%	96.7%	92.3%
61	パークアクシス板橋本町	66	2,048.31	95.7%	98.5%	96.4%	94.5%	91.8%	97.9%	96.5%	98.5%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
62	パークアクシス住吉	60	1,785.72	94.5%	94.5%	90.2%	96.4%	96.4%	98.6%	98.6%	96.0%	93.2%	96.0%	95.8%	96.4%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	97.4%	97.9%	98.1%	94.7%	95.9%	98.9%	97.0%	96.2%	94.6%	93.6%	96.9%	98.0%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	95.2%	98.4%	100.0%	99.2%	96.8%	97.6%	95.2%	94.3%	93.5%	95.8%	96.7%	98.4%
68	パークアクシス蒲田壱番館	63	1,721.28	97.3%	98.6%	98.6%	97.3%	94.5%	98.6%	94.5%	90.4%	93.2%	92.2%	94.9%	92.1%
70	パークアクシス台東根岸	40	1,283.13	100.0%	100.0%	96.1%	94.1%	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
72	パークアクシス駒込	40	1,979.51	90.6%	91.3%	91.3%	93.3%	98.0%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%
74	パークアクシス板橋本町貳番館	99	3,661.58	94.8%	96.2%	97.4%	98.1%	95.5%	98.0%	97.4%	98.7%	98.7%	98.7%	97.1%	94.7%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	98.0%	97.1%	96.9%	96.5%	96.9%	95.8%	96.0%	96.5%	96.6%	96.7%	96.5%	97.2%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	93.9%	95.6%	95.6%	94.2%	94.7%	96.2%	97.3%	98.2%	97.5%	98.5%	97.8%	95.6%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	97.5%	97.5%	97.3%	95.7%	100.0%	99.2%	94.1%	94.2%	91.7%	95.0%	97.5%	96.7%
88	パークアクシス東十条	71	2,893.54	98.4%	98.4%	95.7%	88.1%	92.5%	96.7%	97.4%	94.2%	94.9%	97.2%	99.1%	97.3%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	96.4%	96.4%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	93.9%	94.3%	97.4%	97.2%	94.9%	95.2%	95.5%	95.1%	95.2%	93.7%	91.6%	92.1%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	91.8%	90.5%	90.0%	91.1%	90.7%	95.4%	95.4%	93.7%	95.5%	95.5%	97.3%	97.3%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	95.8%	94.0%	95.5%	96.1%	93.8%	96.3%	98.8%	98.8%	100.0%	97.5%	91.4%	91.1%
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	96.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	96.0%	100.0%	96.6%	93.2%	93.2%	96.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	97.5%	97.5%	97.5%	100.0%	98.7%	93.8%	100.0%	100.0%	97.5%	97.6%	97.6%	97.6%



物件別稼働率推移 (3/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第33期						第32期					
				2022年 8月末	2022年 7月末	2022年 6月末	2022年 5月末	2022年 4月末	2022年 3月末	2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末
				稼働率											
97	パークアクシス 清澄白河	36	1,159.84	97.7%	92.9%	92.5%	95.2%	92.7%	100.0%	97.7%	97.7%	95.0%	90.5%	97.3%	97.4%
98	パークアクシス 浅草橋二丁目	48	1,569.00	98.3%	93.3%	98.3%	96.4%	96.4%	98.3%	91.7%	91.7%	91.7%	90.4%	92.0%	94.7%
99	パークアクシス 西巢鴨	56	2,326.32	100.0%	97.7%	97.6%	97.6%	93.9%	98.8%	95.3%	94.3%	93.0%	97.6%	97.6%	96.2%
100	パークアクシス 上野	59	1,992.29	97.5%	97.5%	97.9%	94.6%	93.3%	95.8%	95.4%	89.6%	90.8%	96.7%	96.7%	98.7%
101	パークアクシス 秋葉原East	58	1,890.20	98.6%	97.9%	94.4%	94.4%	97.9%	96.5%	98.6%	100.0%	94.4%	93.0%	92.3%	98.6%
103	パークアクシス 茅場町	72	2,355.07	100.0%	95.6%	94.5%	92.7%	94.3%	97.8%	95.2%	91.7%	97.2%	97.4%	97.8%	96.0%
104	パークアクシス 錦糸町・親水公園	60	2,085.62	95.6%	94.2%	96.8%	97.5%	94.9%	100.0%	96.3%	95.0%	93.8%	100.0%	98.5%	98.5%
105	パークキューブ 春日安藤坂	68	3,581.09	97.2%	97.2%	96.8%	98.4%	98.4%	96.6%	98.1%	98.1%	98.1%	97.9%	94.7%	93.2%
106	パークキューブ 亀戸	122	4,442.09	96.9%	98.1%	98.2%	94.2%	94.5%	96.2%	98.8%	98.2%	98.8%	98.4%	98.3%	98.9%
108	パークアクシス 新御徒町East	49	1,847.01	94.8%	98.6%	97.6%	100.0%	98.6%	97.3%	97.2%	97.2%	93.5%	98.6%	98.6%	98.6%
110	パークアクシス 日本橋本町	49	1,808.12	89.6%	92.3%	98.4%	96.6%	92.8%	92.2%	94.5%	94.5%	94.5%	98.4%	97.8%	89.9%
111	パークキューブ 西ヶ原ステージ	358	19,693.35	96.4%	97.5%	96.5%	95.5%	96.2%	97.5%	97.6%	98.3%	97.6%	95.8%	95.6%	96.2%
112	パークキューブ 愛宕山タワー	165	8,389.91	97.8%	100.0%	99.4%	98.3%	98.0%	96.8%	95.0%	96.4%	95.2%	97.6%	96.0%	96.3%
113	パークアクシス 芝浦	42	1,273.60	95.9%	98.0%	93.9%	91.0%	91.8%	91.8%	91.0%	95.0%	98.0%	98.0%	95.0%	100.0%
114	パークアクシス 浅草・蔵前	45	1,456.35	91.2%	100.0%	100.0%	92.7%	96.3%	98.3%	100.0%	96.6%	98.3%	96.6%	98.3%	90.4%
115	パークアクシス 蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	97.9%	94.3%	93.3%	95.5%	94.5%	97.5%	96.4%	94.6%	93.2%	95.2%	96.0%	97.5%
116	パークアクシス 錦糸町レジデンス	56	1,793.33	98.3%	98.6%	95.4%	93.1%	96.8%	98.3%	93.7%	88.2%	93.7%	96.0%	94.9%	97.7%
117	パークアクシス 押上・隅田公園	49	1,610.49	96.8%	95.1%	87.7%	90.7%	98.4%	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%
120	パークアクシス 馬込レジデンス	55	1,621.94	94.9%	94.9%	94.8%	98.3%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	96.5%	98.1%	86.7%	85.8%
121	パークアクシス 東上野	45	1,460.10	98.2%	94.0%	97.0%	97.0%	100.0%	94.0%	91.7%	91.5%	97.0%	95.2%	98.2%	95.2%
122	パークアクシス 東高円寺	85	2,679.96	97.9%	97.3%	95.6%	96.7%	95.5%	98.1%	94.5%	94.0%	98.5%	97.4%	97.8%	94.7%
125	パークキューブ 新板橋	71	1,930.12	96.1%	93.4%	94.7%	97.4%	96.0%	94.7%	94.7%	94.7%	96.0%	97.4%	98.7%	98.7%
126	パークキューブ 西新宿	58	1,809.56	97.2%	92.8%	89.9%	85.8%	95.8%	92.5%	92.5%	95.8%	95.8%	94.8%	98.5%	95.5%
129	パークアクシス 押上テラス	80	2,498.08	97.9%	97.9%	95.6%	94.6%	97.9%	98.7%	100.0%	98.4%	98.4%	97.1%	97.4%	99.0%
130	パークアクシス 池上	45	1,391.34	90.5%	88.7%	86.8%	79.8%	73.4%	95.8%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%
132	パークアクシス 赤塚	88	2,403.67	93.1%	94.8%	95.9%	95.9%	93.6%	96.9%	95.1%	90.4%	93.0%	95.9%	98.8%	99.3%
133	パークキューブ 大井町レジデンス	171	4,271.17	99.1%	95.3%	98.8%	97.0%	96.5%	97.9%	99.1%	98.6%	97.7%	97.9%	96.5%	96.0%
134	パークアクシス 東陽町・親水公園	192	7,254.57	96.8%	93.8%	93.9%	97.2%	96.6%	97.3%	96.6%	94.7%	96.0%	97.7%	97.0%	96.5%
137	パークアクシス 菊川ステーションゲート	107	3,411.32	99.3%	98.9%	99.3%	95.5%	97.0%	96.9%	95.8%	94.4%	92.9%	95.5%	97.0%	96.6%
138	パークアクシス 木場キャナル ウェスト	147	4,430.50	97.1%	96.1%	98.2%	95.7%	96.5%	96.4%	97.3%	97.9%	96.0%	96.6%	97.5%	96.9%
139	パークアクシス 木場キャナル イースト	64	1,830.46	90.7%	93.7%	93.5%	90.6%	92.6%	94.0%	95.6%	95.6%	95.6%	94.0%	90.7%	92.5%



物件別稼働率推移 (4/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第33期						第32期					
				2022年 8月末	2022年 7月末	2022年 6月末	2022年 5月末	2022年 4月末	2022年 3月末	2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末
				稼働率											
140	パークアクシス菊川	81	2,595.60	97.4%	96.4%	99.0%	97.6%	97.6%	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		9,112	402,387.80	96.1%	96.2%	96.3%	95.9%	95.8%	96.7%	96.6%	96.2%	96.3%	96.9%	96.3%	96.0%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	100.0%	97.7%	96.8%	94.6%	94.6%	89.1%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	94.8%
40	パークアクシス西船橋	55	2,074.35	97.3%	97.3%	96.2%	96.0%	97.7%	96.3%	100.0%	96.2%	98.5%	96.8%	100.0%	100.0%
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	95.3%	97.2%	96.3%	95.4%	99.1%	98.1%	99.1%	97.2%	96.3%	96.3%	94.4%	96.3%
67	パークアクシス千葉新町	84	3,318.15	95.8%	95.8%	96.6%	97.4%	97.4%	100.0%	96.1%	96.9%	96.9%	99.2%	97.5%	98.3%
69	パークアクシス千葉	91	2,270.32	91.3%	93.5%	96.8%	97.9%	94.5%	96.8%	97.7%	98.9%	98.9%	97.7%	95.5%	98.8%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	98.3%	99.2%	96.6%	96.6%	95.8%	96.6%	95.8%	95.8%	96.6%	96.6%	97.5%	98.3%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	95.6%	94.8%	95.5%	94.1%	94.8%	94.9%	96.3%	94.9%	94.9%	94.1%	94.0%	94.1%
102	パークアクシス横浜反町公園	63	1,682.46	98.6%	93.8%	93.2%	93.2%	92.7%	96.6%	94.2%	94.2%	95.6%	92.8%	97.1%	95.2%
109	パークアクシス横浜山下町	71	2,325.92	98.9%	97.6%	98.9%	96.7%	96.7%	98.9%	94.5%	96.7%	96.7%	98.9%	98.1%	98.7%
135	パークアクシス大船	73	4,752.68	100.0%	100.0%	98.7%	96.1%	92.1%	93.7%	98.6%	98.5%	94.6%	96.0%	97.5%	98.8%
その他東京圏小計		830	27,628.81	97.3%	97.0%	96.8%	95.9%	95.3%	95.8%	97.1%	96.8%	96.4%	96.6%	96.8%	97.4%
27	パークアクシス名駅南	169	5,565.13	92.4%	92.5%	94.2%	95.9%	97.0%	98.7%	97.4%	96.1%	94.8%	95.4%	93.1%	92.9%
35	パークアクシス丸の内	99	3,821.75	94.7%	93.2%	95.5%	96.8%	97.3%	93.6%	89.8%	93.2%	92.4%	91.1%	90.8%	92.4%
36	パークアクシス六本松	112	3,473.67	98.9%	97.7%	96.7%	94.9%	95.4%	98.9%	99.3%	98.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%
37	パークアクシス博多駅南	177	4,668.29	99.0%	97.6%	96.3%	93.0%	94.8%	98.5%	100.0%	99.0%	97.3%	98.3%	97.6%	98.1%
45	パークアクシス中呉服町	112	2,707.88	98.2%	98.2%	97.3%	98.2%	98.2%	99.1%	99.1%	96.4%	93.8%	96.4%	97.3%	96.4%
49	パークアクシス白壁	86	4,735.89	92.3%	95.7%	96.5%	95.8%	97.4%	99.4%	98.5%	98.5%	96.7%	96.6%	95.2%	94.2%
50	パークアクシス仙台	204	8,843.17	96.2%	96.0%	97.6%	97.9%	97.2%	97.7%	98.8%	98.8%	96.7%	94.6%	97.1%	96.5%
56	パークアクシス博多美野島	112	3,461.85	97.1%	96.2%	94.2%	96.2%	97.9%	100.0%	97.1%	99.0%	97.4%	95.7%	95.7%	95.6%
57	パークアクシス高宮東	70	2,289.21	96.9%	98.4%	91.4%	91.6%	93.1%	100.0%	97.1%	96.1%	96.2%	95.2%	96.3%	97.8%
58	パークアクシス札幌植物園前	146	7,845.01	98.0%	96.5%	95.2%	96.5%	96.5%	97.2%	95.2%	98.7%	98.7%	99.3%	100.0%	98.6%
65	パークアクシス新さっぽろ	85	3,729.05	98.7%	96.3%	96.3%	96.3%	92.9%	98.7%	98.7%	97.5%	98.7%	100.0%	100.0%	97.0%
73	パークアクシスうつぼ公園	133	4,952.45	87.7%	89.5%	89.4%	90.4%	96.8%	94.0%	93.4%	93.3%	94.6%	94.6%	97.5%	96.3%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	95.9%	95.6%	95.8%	97.8%	100.0%	99.2%	95.3%	96.8%	96.8%	96.8%	97.6%	97.0%
127	パークアクシス金山WEST	63	4,795.13	96.9%	93.5%	93.7%	90.8%	92.3%	96.6%	93.1%	96.5%	96.5%	98.2%	96.4%	94.9%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	95.7%	95.3%	95.2%	95.4%	96.4%	97.8%	96.6%	97.2%	96.5%	96.6%	96.9%	96.3%
「賃貸住宅」合計		11,648	495,588.42	96.1%	96.1%	96.2%	95.9%	95.9%	96.8%	96.6%	96.4%	96.4%	96.8%	96.4%	96.1%



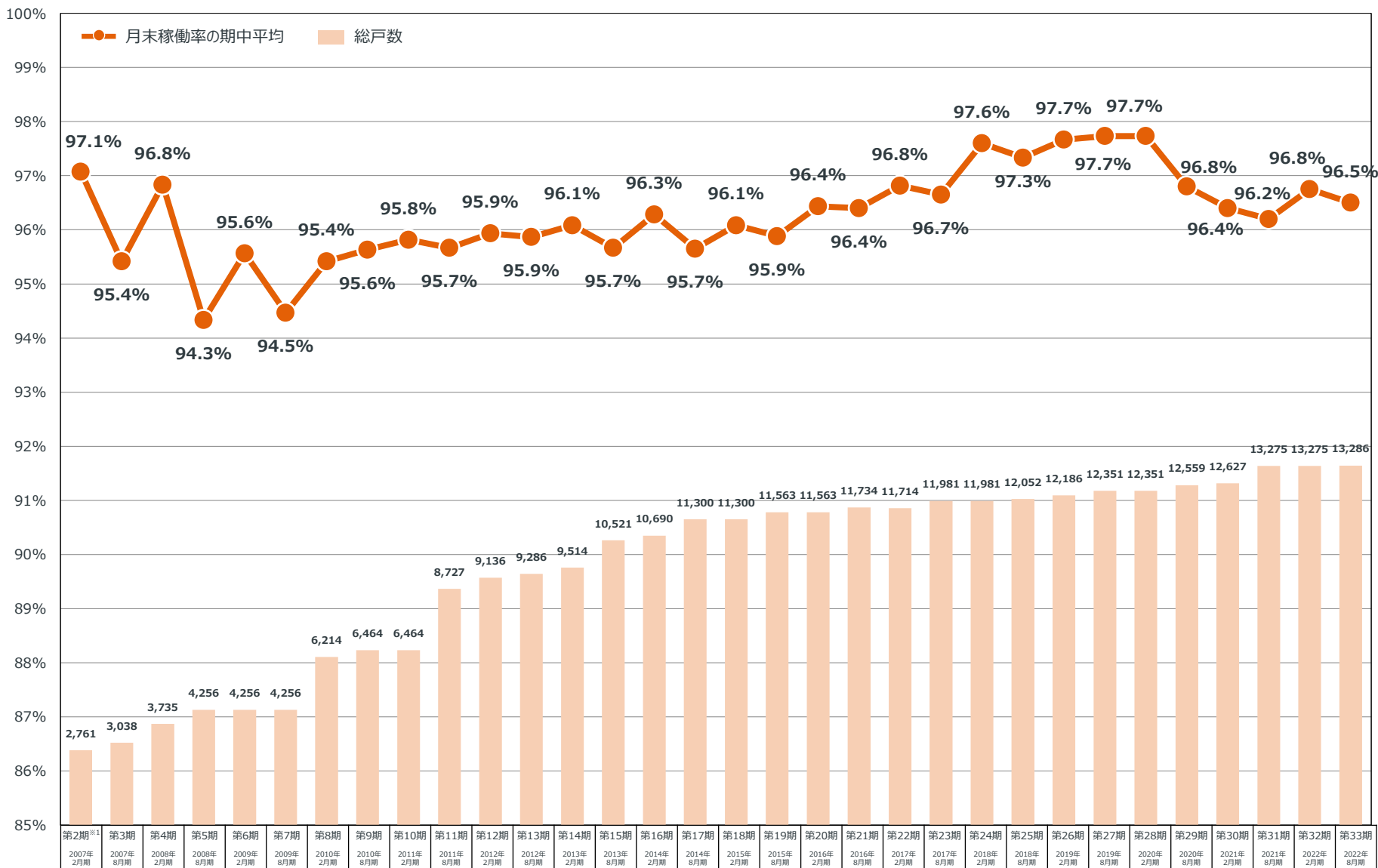
物件別稼働率推移 (5/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第33期						第32期					
				2022年 8月末	2022年 7月末	2022年 6月末	2022年 5月末	2022年 4月末	2022年 3月末	2022年 2月末	2022年 1月末	2021年 12月末	2021年 11月末	2021年 10月末	2021年 9月末
				稼働率											
76	ドーミー芦屋	140	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	ドーミー京都二条	134	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	113	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドーミー洛北	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	106	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	121	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドーミー武蔵小杉	112	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	60	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドーミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドーミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
136	キャンパステラス早稲田	82	1,747.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「ホスピタリティ施設」合計		1,638	43,671.58	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		13,286	539,260.00	96.4%	96.5%	96.5%	96.2%	96.2%	97.0%	96.9%	96.7%	96.7%	97.1%	96.7%	96.4%

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。
 パークアックス赤塚については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。
 また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。



稼働率推移（上場以降）



※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。

※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率

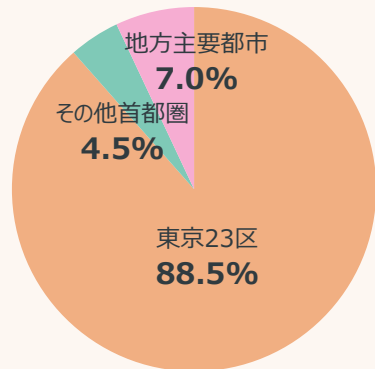
100%

95%

90%

85%

エリア別比率
(第33期末時点・取得価格ベース)



● 東京23区
● その他東京圏
● 地方主要都市

	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	2020年				2021年								2022年											
東京23区	96.0%	95.7%	95.5%	95.6%	96.2%	96.8%	96.6%	95.5%	95.6%	95.9%	95.3%	95.6%	96.0%	96.3%	96.9%	96.3%	96.2%	96.6%	96.7%	95.8%	95.9%	96.3%	96.2%	96.1%
その他東京圏	96.6%	97.1%	96.4%	96.7%	96.7%	97.3%	97.7%	96.0%	96.2%	97.2%	96.7%	96.9%	97.4%	96.8%	96.6%	96.4%	96.8%	97.1%	95.8%	95.3%	95.9%	96.8%	97.0%	97.3%
地方主要都市	96.5%	96.3%	95.2%	95.9%	95.9%	96.4%	96.9%	95.8%	95.8%	96.2%	95.9%	95.7%	96.3%	96.9%	96.6%	96.5%	97.2%	96.6%	97.8%	96.4%	95.4%	95.2%	95.3%	95.7%

※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

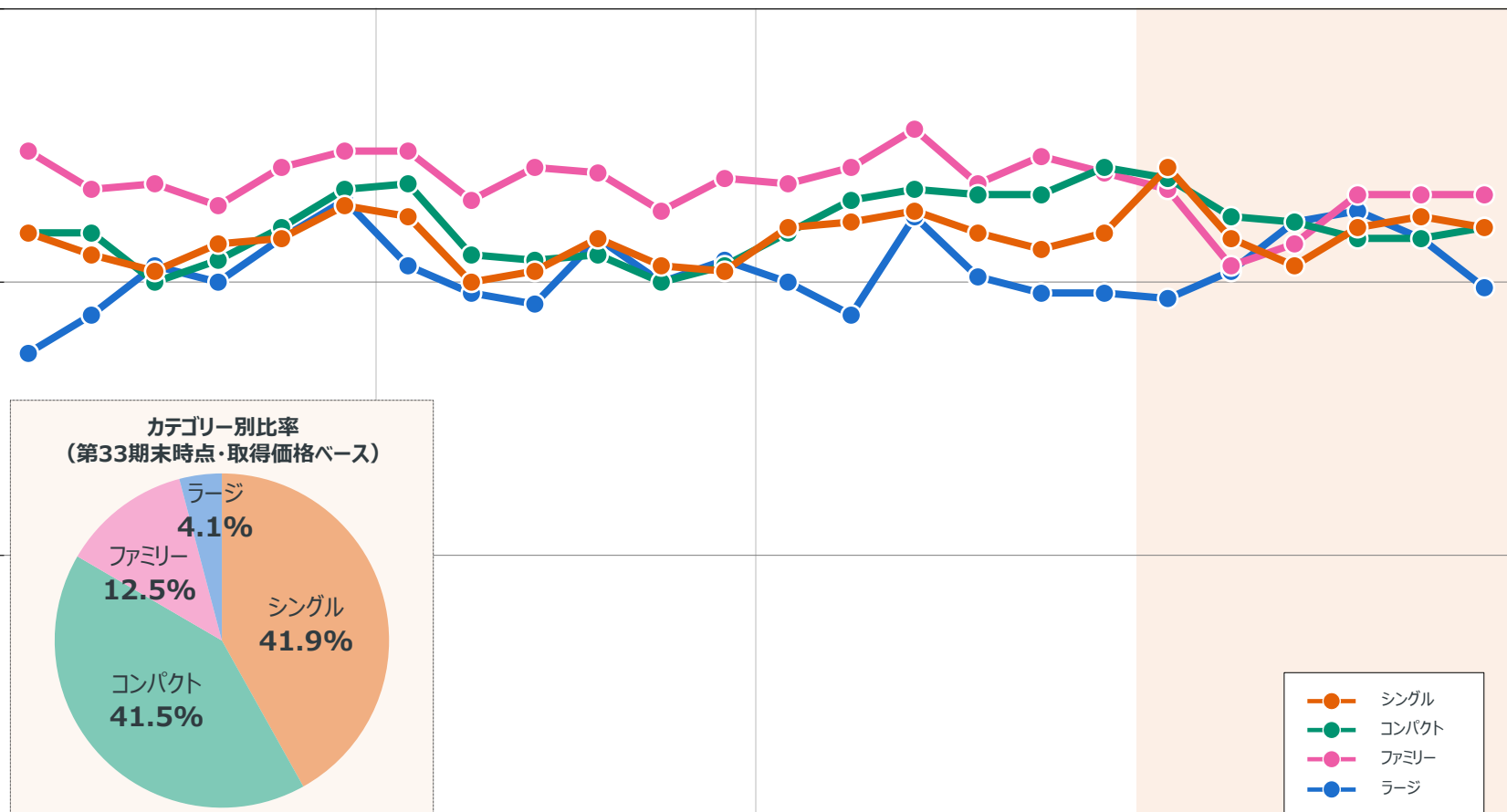
月末稼働率

100%

95%

90%

85%



	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	2020年				2021年												2022年							

シングル	95.9%	95.5%	95.2%	95.7%	95.8%	96.4%	96.2%	95.0%	95.2%	95.8%	95.3%	95.2%	96.0%	96.1%	96.3%	95.9%	95.6%	95.9%	97.1%	95.8%	95.3%	96.0%	96.2%	96.0%
コンパクト	95.9%	95.9%	95.0%	95.4%	96.0%	96.7%	96.8%	95.5%	95.4%	95.5%	95.0%	95.3%	95.9%	96.5%	96.7%	96.6%	96.6%	97.1%	96.9%	96.2%	96.1%	95.8%	95.8%	96.0%
ファミリー	97.4%	96.7%	96.8%	96.4%	97.1%	97.4%	97.4%	96.5%	97.1%	97.0%	96.3%	96.9%	96.8%	97.1%	97.8%	96.8%	97.3%	97.0%	96.7%	95.3%	95.7%	96.6%	96.6%	96.6%
ラージ	93.7%	94.4%	95.3%	95.0%	95.8%	96.5%	95.3%	94.8%	94.6%	95.8%	95.0%	95.4%	95.0%	94.4%	96.2%	95.1%	94.8%	94.8%	94.7%	95.2%	96.1%	96.3%	95.8%	94.9%

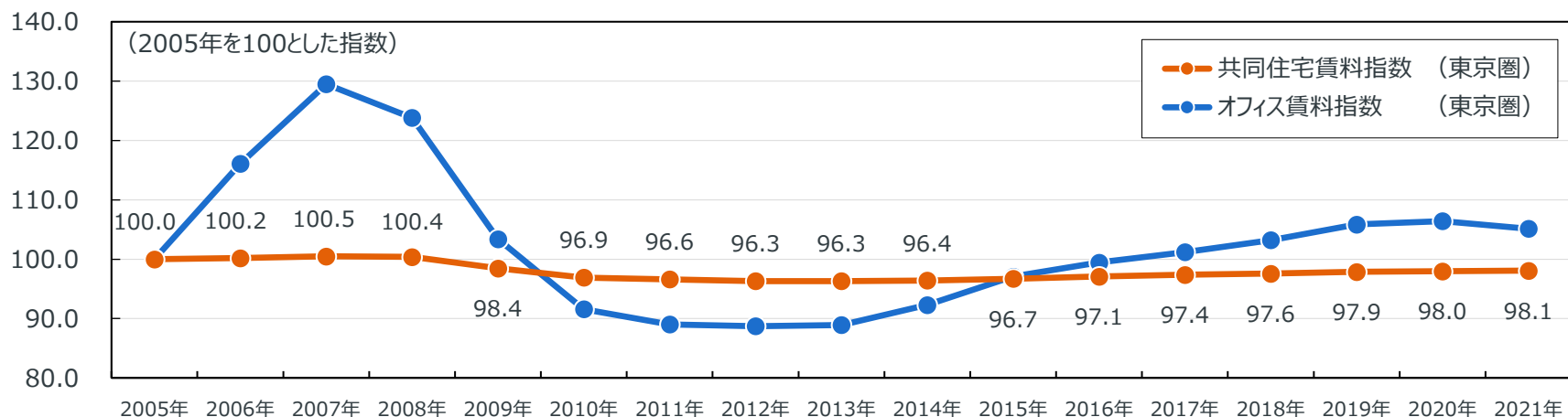
※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



Appendix (2)

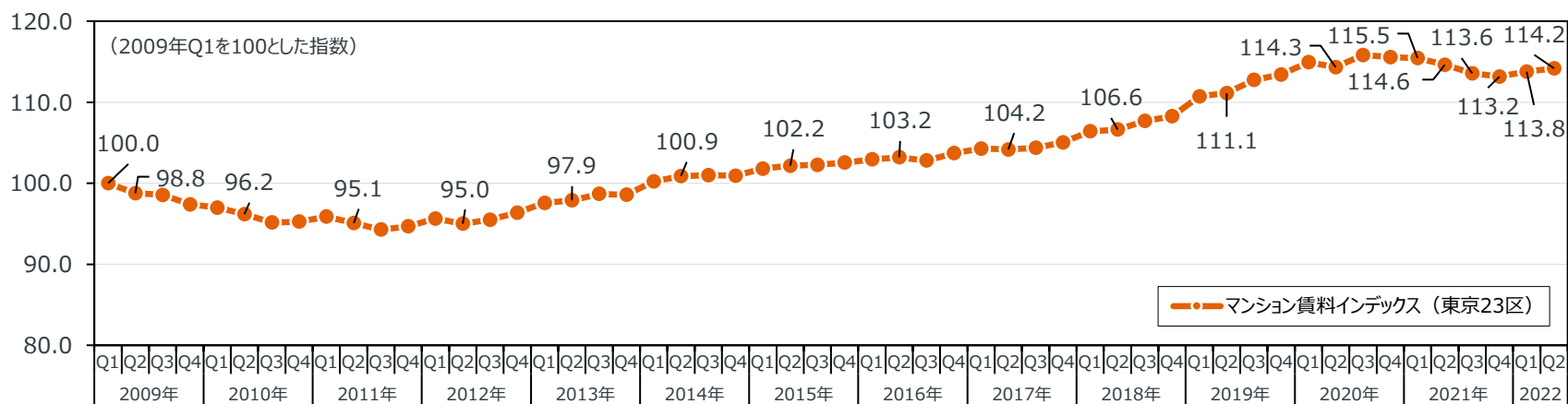
事業環境

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続

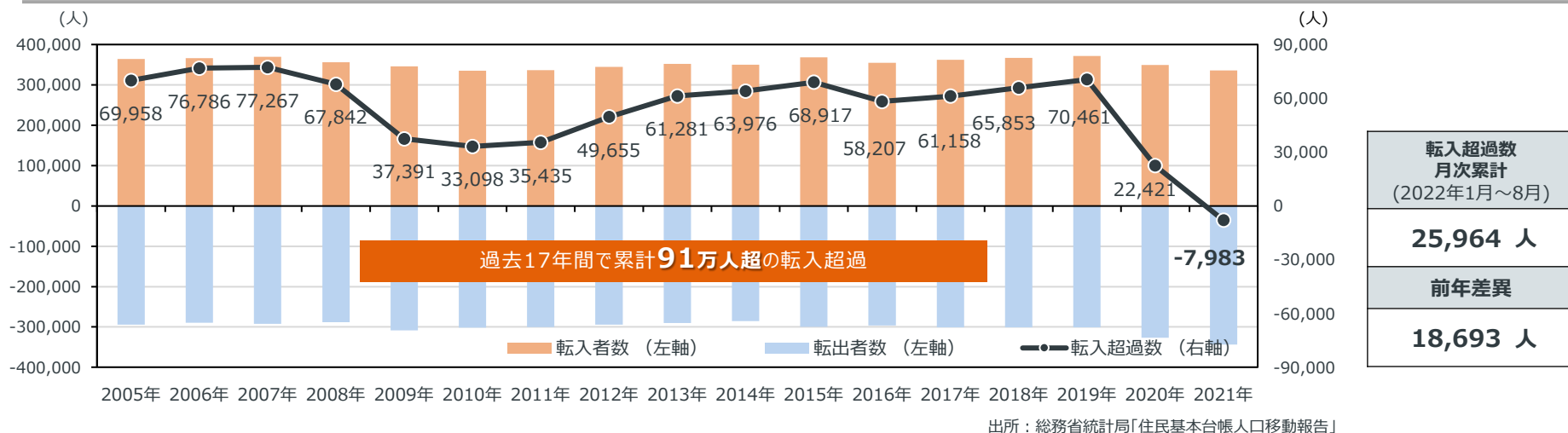


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」
※マンション賃料インデックス（総合：18㎡以上100㎡未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成



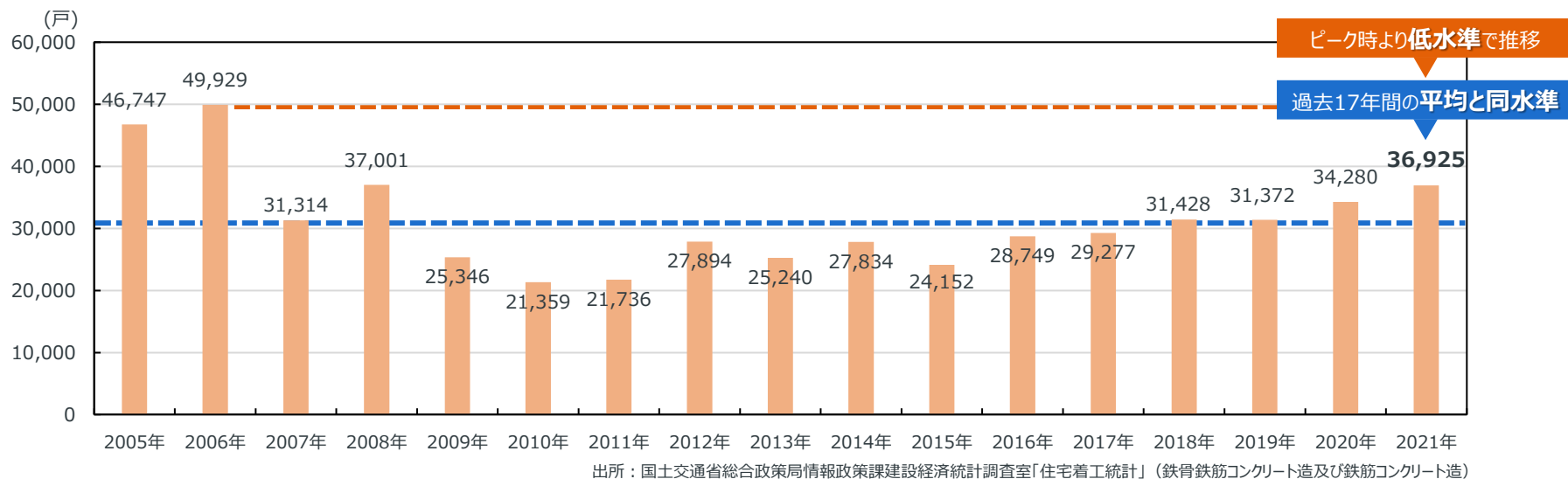
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

【需要】東京23区ではわずかに転出超過へ



転入超過数 月次累計 (2022年1月～8月)
25,964 人
前年差異
18,693 人

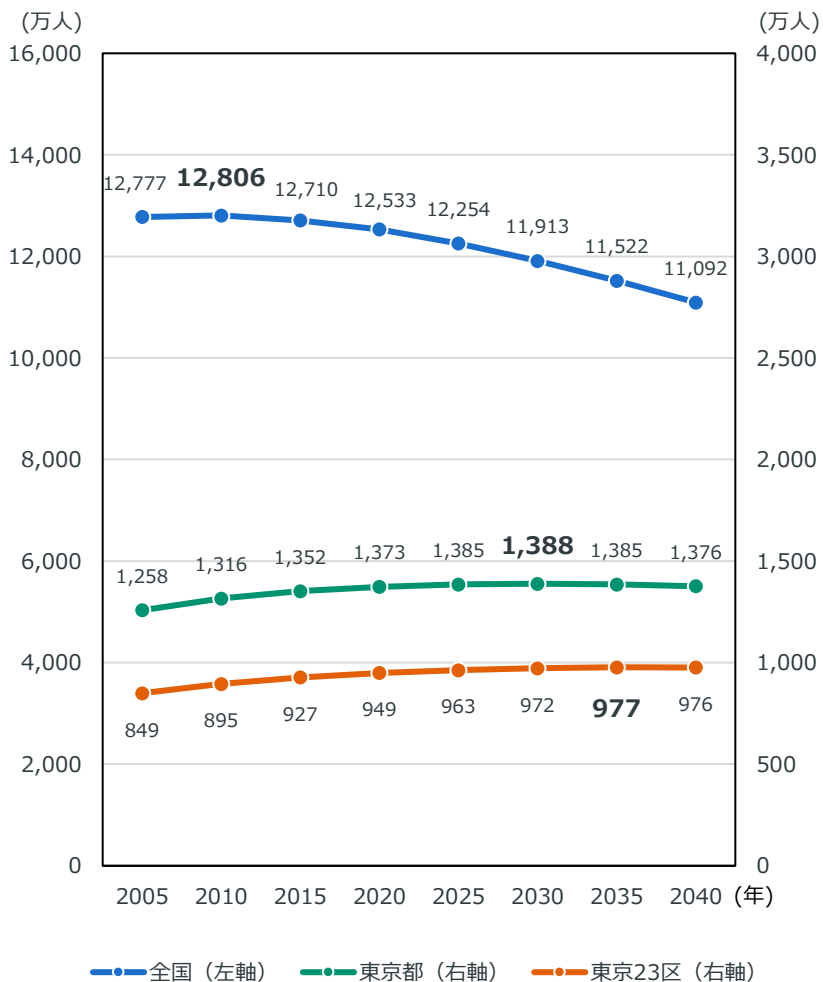
【供給】東京都における賃貸マンションの着工量



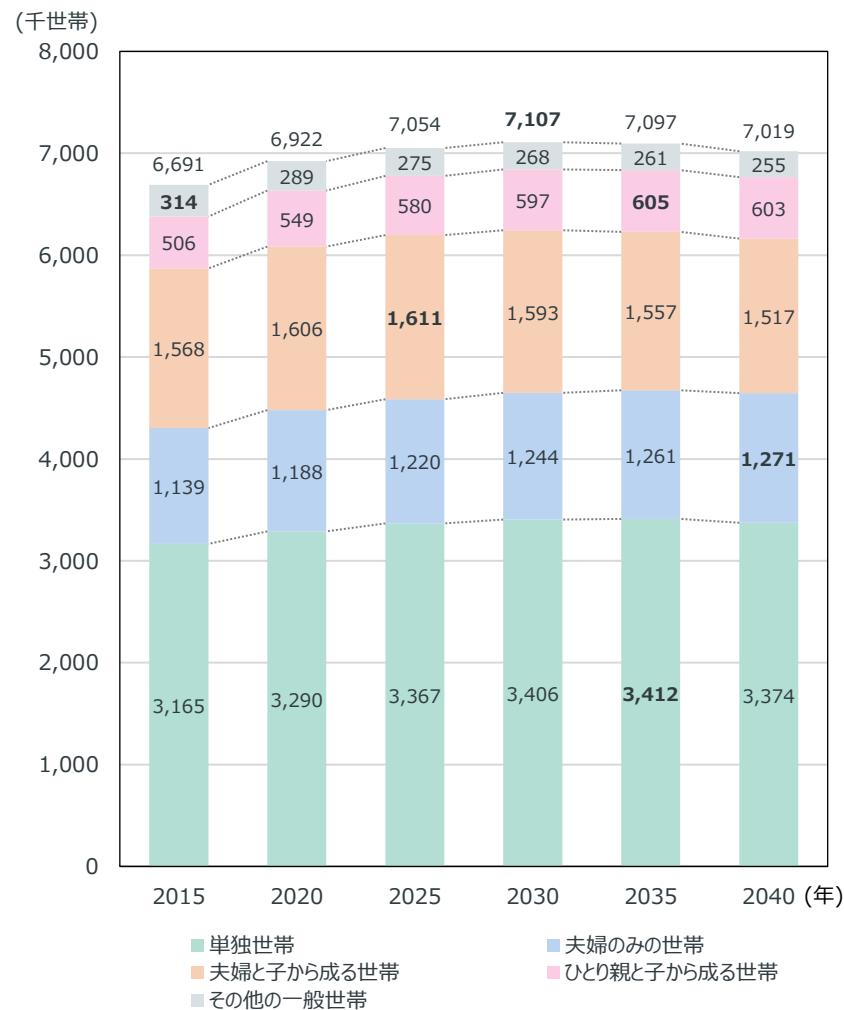


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



出所：総務省「国勢調査」、

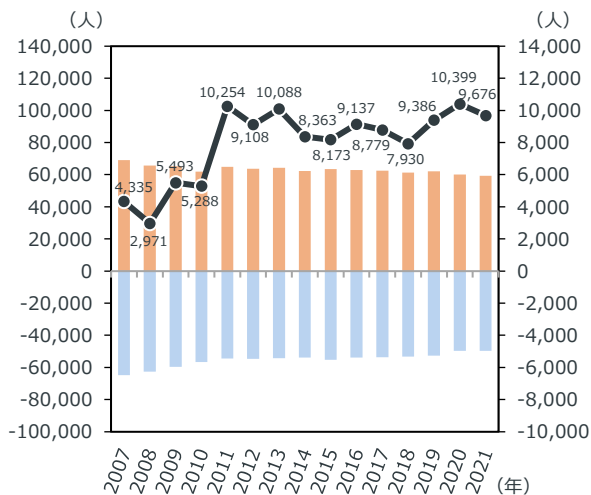
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
「日本の地域別将来推計人口 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

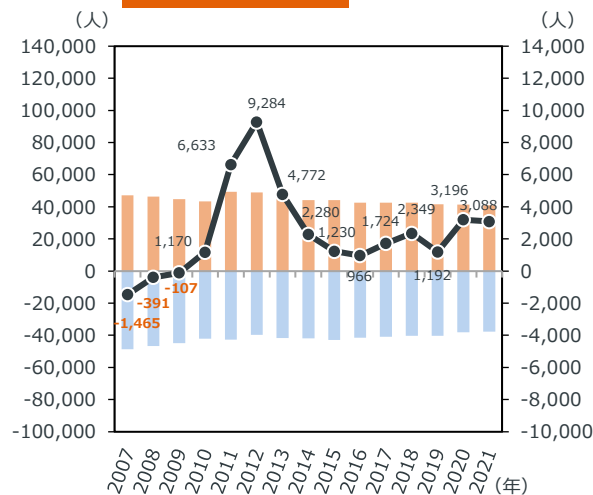
「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

札幌市

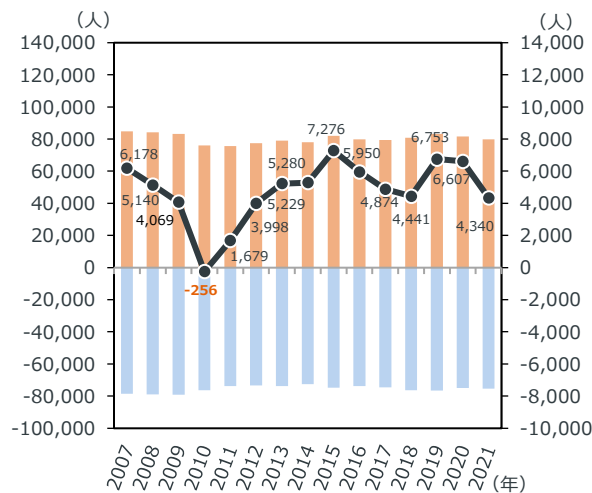


仙台市

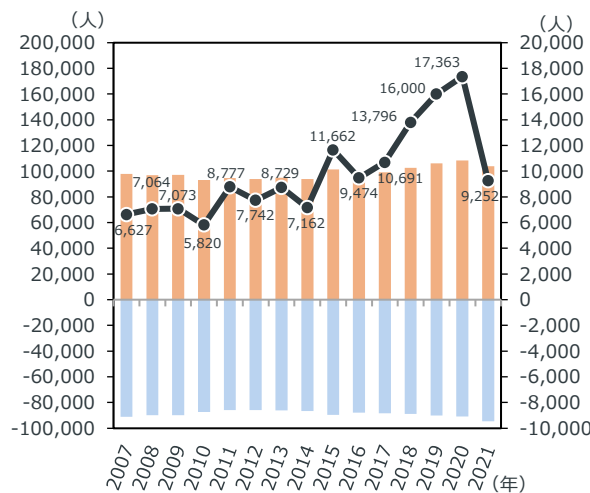


転入者数 (左軸)
転出者数 (左軸)
転入超過数 (右軸)

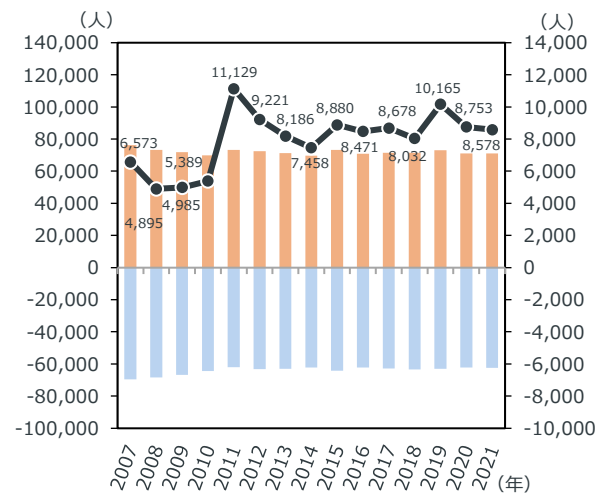
名古屋市



大阪市



福岡市

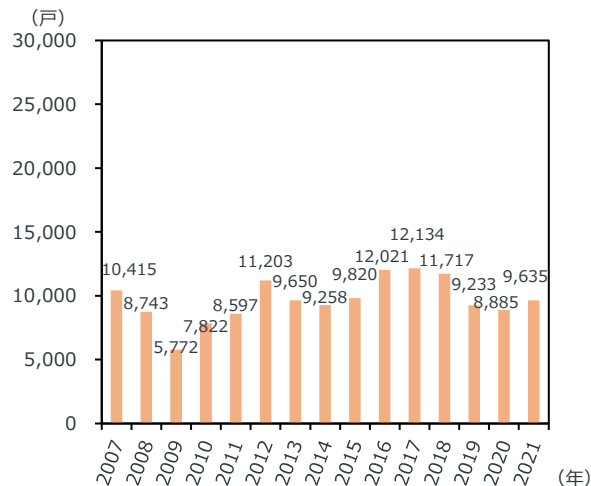


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

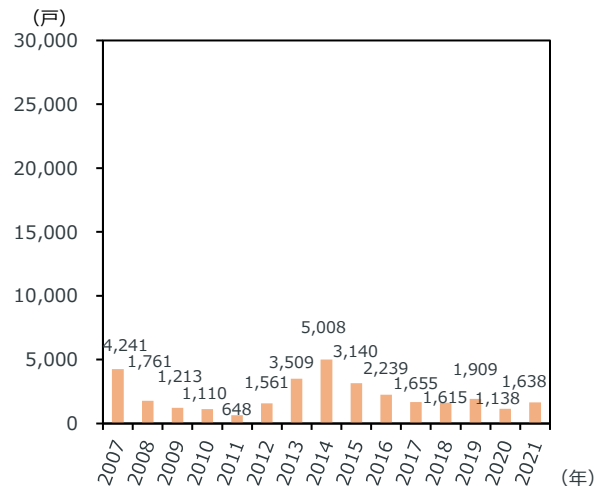


地方においても賃貸マンションの供給は限定的

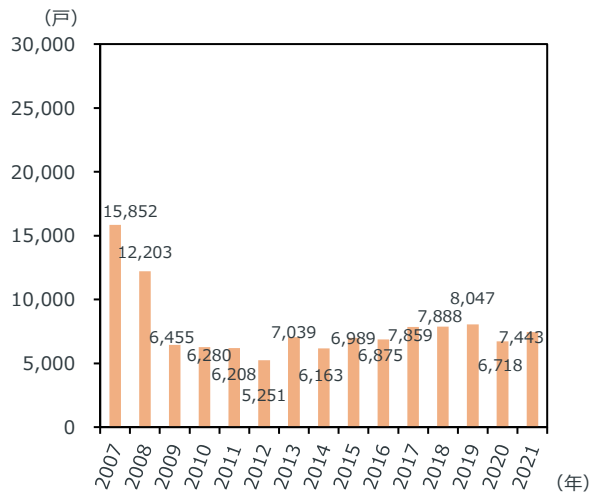
北海道



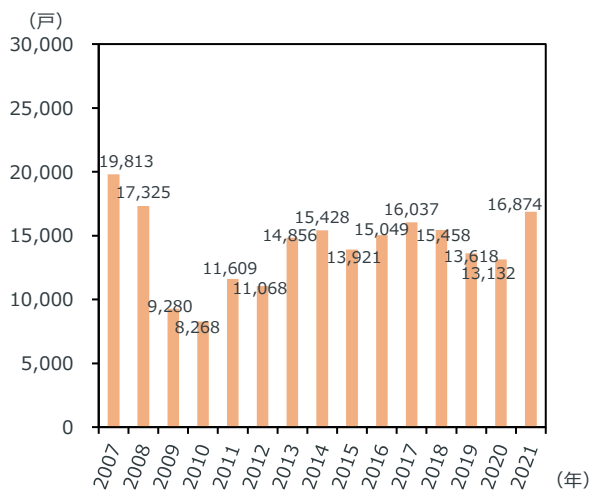
宮城県



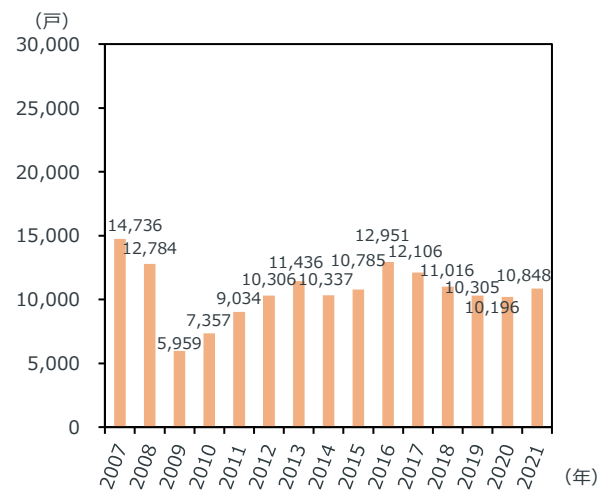
愛知県



大阪府



福岡県





Appendix (3)

財務データの詳細



有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.10864%	2022.08.31	2022.11.30	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.21364% ※7	2022.08.31	2023.02.28	6ヶ月			
	小計	3,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	0.20591% ※4	2016.07.29	2029.07.31	13.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0年			
		2,000	0.16000%	2019.05.31	2023.05.31	4.0年			
		4,500	0.18000%	2020.02.28	2024.02.29	4.0年			
		1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0年			
		3,000	0.21000%	2021.05.28	2025.05.28	4.0年			
		2,000	0.30000%	2021.11.30	2027.11.30	6.0年			
		2,000	0.33000%	2022.08.15	2026.07.31	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	0.12091% ※4	2017.08.14	2023.08.31	6.0年			
		1,000	0.16091% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
		2,000	0.22000%	2020.09.30	2025.09.30	5.0年			
	日本生命保険相互会社	2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0年			
		3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		2,000	0.25000%	2021.06.28	2026.06.30	5.0年			
		1,000	0.50000%	2021.09.30	2031.04.30	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
		2,000	0.65000%	2022.05.31	2032.05.31	10.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0年			
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5年			
		2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
	株式会社八十二銀行	3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年			
		1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
		1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年			
		1,000	0.48000%	2021.04.09	2031.03.31	10.0年			
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5年			
		2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
		1,000	0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0年			
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年			
	株式会社中国銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
		2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0年			
		2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年			
		1,000	0.22000%	2019.05.31	2024.11.29	5.5年			
		1,000	0.24000%	2020.07.01	2026.01.05	5.5年			
		1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年			

長期借入金	株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5 年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0 年			
		1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0 年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0 年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0 年			
		3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0 年			
		2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0 年			
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0 年			
		3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5 年			
	株式会社福岡銀行	2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0 年			
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0 年			
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0 年			
		1,000	0.45000%	2020.04.28	2029.10.31	9.5 年			
		1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0 年			
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5 年			
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0 年			
		3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0 年			
		2,000	0.48000%	2020.03.16	2030.03.15	10.0 年			
		1,000	0.32000%	2020.09.15	2027.09.30	7.0 年			
		1,000	0.48000%	2020.09.15	2030.09.13	10.0 年			
		1,000	0.47000%	2021.08.23	2030.08.30	9.0 年			
	農林中央金庫	3,000	0.21000%	2022.03.07	2026.02.27	4.0 年			
		1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.6 年			
		2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5 年			
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0 年			
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0 年			
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0 年			
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5 年			
		1,000	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5 年			
		2,000	0.26364% ※5	2022.08.23	2032.07.30	10.0 年			
	株式会社山口銀行	1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0 年			
		1,000	1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0 年			
		1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0 年			
		1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0 年			
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.28	12.0 年			
	株式会社第四北越銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0 年			
		1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0 年			
		2,000	0.32500%	2022.04.04	2028.03.31	6.0 年			
	大樹生命保険株式会社	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0 年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0 年			
	株式会社足利銀行	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5 年			
		1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0 年			



有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0 年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0 年			
	株式会社伊予銀行	1,000	0.26727% ※6	2022.03.31	2032.03.31	10.0 年			
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0 年			
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0 年			
		1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0 年			
	株式会社七十七銀行	1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0 年			
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0 年			
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年			
	株式会社千葉銀行	1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0 年			
		1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0 年			
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0 年			
	住友生命保険相互会社	1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0 年			
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0 年			
		1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0 年			
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0 年			
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年			
	株式会社百五銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年			
	株式会社もみじ銀行	1,000	0.59000%	2022.05.20	2032.04.30	10.0 年			
小計		158,500							
借入金合計		161,500							

区分	回号	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
投資法人債	第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.260%	2025年7月16日	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.520%	2030年7月16日	
	第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年9月30日	1,000	0.320%	2029年9月28日	
	第6回無担保投資法人債	2021年9月30日	2,000	0.390%	2031年9月30日	
	第7回無担保投資法人債	2021年9月30日	1,000	0.680%	2036年9月30日	
投資法人債合計			8,000			

有利子負債合計	169,500
---------	---------

※ 2022年8月31日時点

※ 第33期に調達した長期借入金は色で示しています。また、第34期に返済期限が到来する長期借入金は色で示しています。

※1 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。

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

※3 上記借入のうち、以下の借入は本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された融資（グリーンローン）です。

① 2021年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円

② 2021年11月30日に実行した株式会社みずほ銀行からの長期借入金10億円

③ 2022年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円

※4 当該借入の利率は2022年8月31日から2022年9月29日まで適用されるものです。

※5 当該借入の利率は2022年8月23日から2022年9月29日まで適用されるものです。

※6 当該借入の利率は2022年6月30日から2022年9月29日まで適用されるものです。

※7 当該借入の利率は2022年8月31日から2022年11月29日まで適用されるものです。



運用状況等の推移

	単位	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
		2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期
運用日数	日	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	10,870	11,047	11,186	12,361	11,401	11,520	11,560	11,986	12,217	12,434
賃貸事業利益	百万円	10,870	11,047	11,137	11,421	11,401	11,520	11,560	11,986	12,217	12,327
不動産等売却益	百万円	－	－	48	939	－	－	－	－	－	107
賃貸NOI※1	百万円	8,150	8,120	8,348	8,454	8,564	8,606	8,550	8,820	9,138	9,031
NOI利回り※2	%	5.5	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5	5.4	5.3	5.5	5.3
減価償却費	百万円	2,042	2,018	2,007	2,020	1,998	1,999	1,982	2,050	2,048	2,022
賃貸事業損益	百万円	6,108	6,102	6,340	6,433	6,566	6,606	6,567	6,769	7,089	7,008
営業利益	百万円	4,955	4,935	5,185	6,084	5,307	5,332	5,266	5,428	5,726	5,726
経常利益	百万円	4,448	4,439	4,729	5,624	4,866	4,898	4,862	4,978	5,279	5,293
当期純利益	百万円	4,447	4,438	4,728	5,623	4,865	4,897	4,861	4,978	5,278	5,292
資本的支出	百万円	269	245	465	346	600	296	337	256	506	632
総資産額	百万円	293,998	294,692	296,877	303,133	301,946	305,840	317,740	327,824	326,050	328,466
有利子負債総額	百万円	147,000	147,500	149,500	154,500	153,500	157,500	159,500	169,500	167,500	169,500
総資産LTV※3	%	50.0	50.1	50.4	51.0	50.8	51.5	50.2	51.7	51.4	51.6
鑑定LTV※4	%	41.5	40.9	40.2	39.8	38.4	38.6	37.4	37.7	36.8	36.0
純資産額	百万円	140,176	140,167	140,457	141,378	141,181	141,213	151,023	150,926	151,153	151,167
分配総額	百万円	4,447	4,438	4,702	5,062	4,865	4,897	5,074	5,052	5,278	5,185
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	503,472	503,472	503,472	503,472
1口当たり純資産額	円	289,308	289,290	289,889	291,790	291,382	291,448	299,964	299,772	300,222	300,249
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	288,893	288,893	288,893	288,893
1口当たり分配金額	円	9,179	9,161	9,706	10,449	10,042	10,108	10,080	10,035	10,485	10,299
1口当たりNAV※5	円	404,599	415,422	435,488	455,926	483,264	491,968	505,293	532,123	546,488	572,875
期末投資口価格	円	468,000	505,000	554,000	667,000	661,000	653,000	594,000	661,000	605,000	683,000
期末帳簿価格 (A)	百万円	283,613	283,628	285,482	287,761	286,443	291,495	292,229	310,714	309,327	310,204
期末鑑定評価額 (B)	百万円	343,922	349,181	360,731	372,352	384,280	393,549	400,682	432,749	438,594	452,650
含み損益 (B)－(A)	百万円	60,308	65,552	75,248	84,590	97,836	102,053	108,452	122,034	129,266	142,445
投資物件数	件	121	122	124	126	126	128	129	134	134	134
取得価格	百万円	301,559	303,259	306,342	309,723	309,723	316,208	318,441	337,930	337,930	339,966
賃貸可能戸数	戸	11,981	12,052	12,186	12,351	12,351	12,559	12,627	13,275	13,275	13,286
賃貸住宅（店舗等を含む）	戸	10,603	10,674	10,730	10,725	10,725	10,933	11,001	11,567	11,567	11,648
ホスピタリティ施設	戸	1,378	1,378	1,456	1,626	1,626	1,626	1,626	1,708	1,708	1,638
総賃貸可能面積	m	495,096	497,027	504,197	508,052	508,052	513,446	515,985	538,154	538,154	539,260
月末稼働率の期中平均	%	97.6	97.3	97.7	97.7	97.7	96.8	96.4	96.2	96.8	96.5

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

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

※5 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口総数

※2 NOI利回りは期末保有物件の実績NOIの年換算値を取得価格ベースで加重平均して計算しています。

※4 鑑定LTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 + 含み損益) × 100



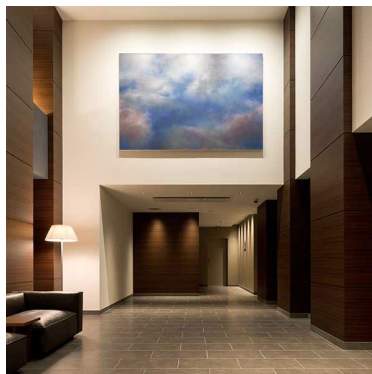
貸借対照表及び損益計算書

■ 貸借対照表

		第32期末（2022年2月末）	第33期末（2022年8月末）	前期比増減
資産		326,050 百万円	328,466 百万円	+2,416 百万円
	現預金	13,821 百万円	15,116 百万円	+1,294 百万円
	有形固定資産	308,724 百万円	309,602 百万円	+877 百万円
	その他	3,504 百万円	3,748 百万円	+244 百万円
負債		174,896 百万円	177,299 百万円	+2,403 百万円
	有利子負債	167,500 百万円	169,500 百万円	+2,000 百万円
	預り敷金	3,747 百万円	3,725 百万円	▲22 百万円
	その他	3,648 百万円	4,074 百万円	+425 百万円
純資産		151,153 百万円	151,167 百万円	+13 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	-
	任意積立金	424 百万円	424 百万円	-
	未処分利益	5,278 百万円	5,292 百万円	+13 百万円

■ 損益計算書

		第32期末（2022年2月末）	第33期末（2022年8月末）	前期比増減
賃貸事業収益		12,217 百万円	12,327 百万円	+110 百万円
	賃貸諸費用	2,450 百万円	2,632 百万円	+182 百万円
	公租公課	629 百万円	664 百万円	+34 百万円
	減価償却費	2,048 百万円	2,022 百万円	▲25 百万円
賃貸事業費用		5,127 百万円	5,319 百万円	+191 百万円
賃貸事業利益		7,089 百万円	7,008 百万円	▲80 百万円
不動産等売却益		-	107 百万円	+107 百万円
資産運用報酬		920 百万円	931 百万円	+10 百万円
その他費用		441 百万円	457 百万円	+15 百万円
営業利益		5,726 百万円	5,726 百万円	+0 百万円
営業外損益		▲446 百万円	▲433 百万円	+13 百万円
経常利益		5,279 百万円	5,293 百万円	+13 百万円
法人税等		0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益		5,278 百万円	5,292 百万円	+13 百万円
内部留保繰入		-	107 百万円	+107 百万円
分配金総額		5,278 百万円	5,185 百万円	▲93 百万円
1口当たり分配金		10,485 円	10,299 円	▲186 円
期末発行済投資口数		503,472 口	503,472 口	-



Appendix (4)

サステナビリティに関する取り組み



サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

サステナビリティに関する方針

環境負荷の低減
(気候変動への対応)

社内外の様々な主体との
多様な連携・協力

ガバナンスに関する取り組み

<https://www.naf-r.jp/esg/2-1.html>

■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

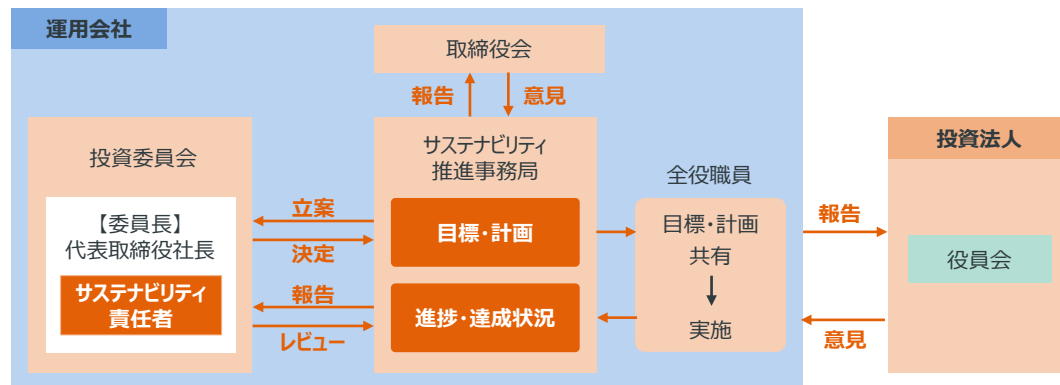
本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさ潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

▶ GRESB リアルエステイト評価



レーティング 評価
2 Stars Green Star

▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な
A 環境配慮を実施

▶ 気候変動に関する取り組み TCFDへの賛同・開示

本資産運用会社は、2021年9月に「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」の提言に賛同しました。また、併せて国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも入会しました。

TCFD 提言に基づく開示の詳細については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.naf-r.jp/esg/2-4.html>



TCFD 気候関連財務情報開示		2021年	2022年
気候変動に関するリスク	気候変動に関するリスクを評価し、財務情報に開示している。	○	○
気候変動に関する機会の評価	気候変動に関する機会を評価し、財務情報に開示している。	○	○
気候変動に関する目標	気候変動に関する目標を設定し、財務情報に開示している。	○	○
気候変動に関する取り組み	気候変動に関する取り組みを実施し、財務情報に開示している。	○	○



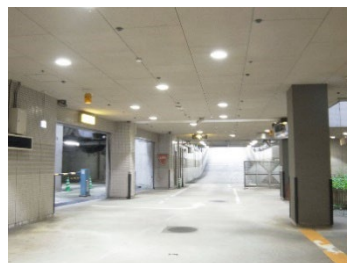
計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

■ 共用部照明器具のLED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。

導入済物件数
114 物件
うち当期導入物件数
5 物件

(2022年8月31日時点)



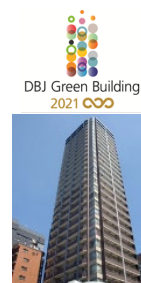
大川端賃貸棟（駐車場）

■ 外部認証の取得

環境負荷低減の取り組み成果の信頼性及び客観性を高めるため、DBJグリーンビル認証の取得を推進しています。



パークアクシス
東陽町・親水公園



パークキューブ
愛宕山タワー

認証取得状況	
物件数	7 物件
延床面積	231,343.27 ㎡
取得割合（延床面積ベース）	30.5 %

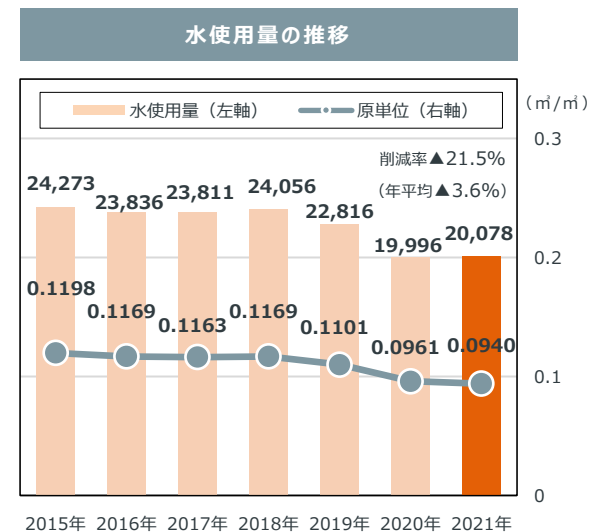
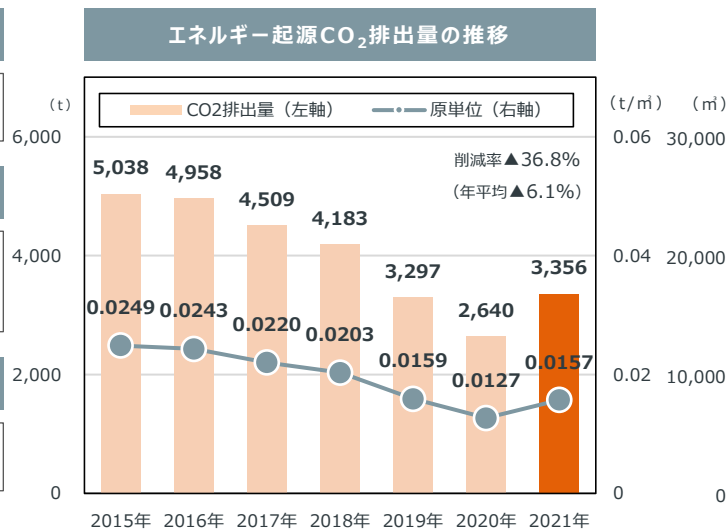
(2022年8月31日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ 目標（目標年：2030年）

エネルギー起源CO ₂ 排出量
2015年実績比で50%削減 （原単位ベース）
水使用量
2015年実績比で、 使用量を増加させない （原単位ベース）
ポートフォリオ全体におけるグリーンビル認証取得割合 （延床面積ベース）
40%

▶ 実績



環境に関する取り組みの詳細についてはウェブサイトをご参照下さい <https://www.naf-r.jp/esg/2-4.html>



様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

■ 役職員

人材を最大の資産であると認識し、従業員に向けた様々な取り組みを行っています。

▶ 人材育成

高い専門性、幅広い知識及び倫理観を備えた人材を育成するために様々な取り組みを行っています。

- 資格取得支援
- 目標設定面接制度
- 研修支援
- 人事評価のフィードバック

▶ 健康と安全、人権の尊重

役職員がその能力を最大限発揮できるよう、働きやすく健康な職場づくりに努めています。

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

■ サプライチェーン

プロパティ・マネジメント（PM）会社やオペレータ等の選定・評価にあたり、環境・社会配慮等への取り組み状況についても確認を行い、本投資法人のサプライチェーン全体におけるサステナビリティ推進を意識しています。

■ テナント

運用資産における安全・安心や快適性を向上させ、テナントの満足度を高める様々な取り組みに努めています。

▶ 満足度向上 PM会社（三井不動産レジデンシャルリース）と協働した取り組み

- 入居者専用フリーダイヤル窓口
- 共用部リニューアル
- 問い合わせチャットボット
- 満足度調査

■ 地域コミュニティ

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

▶ 地域イベントへの協力

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



ふれあいかぶと虫イベント



ほたる鑑賞の夕べ

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

■ ガバナンスに関する基本的な考え方

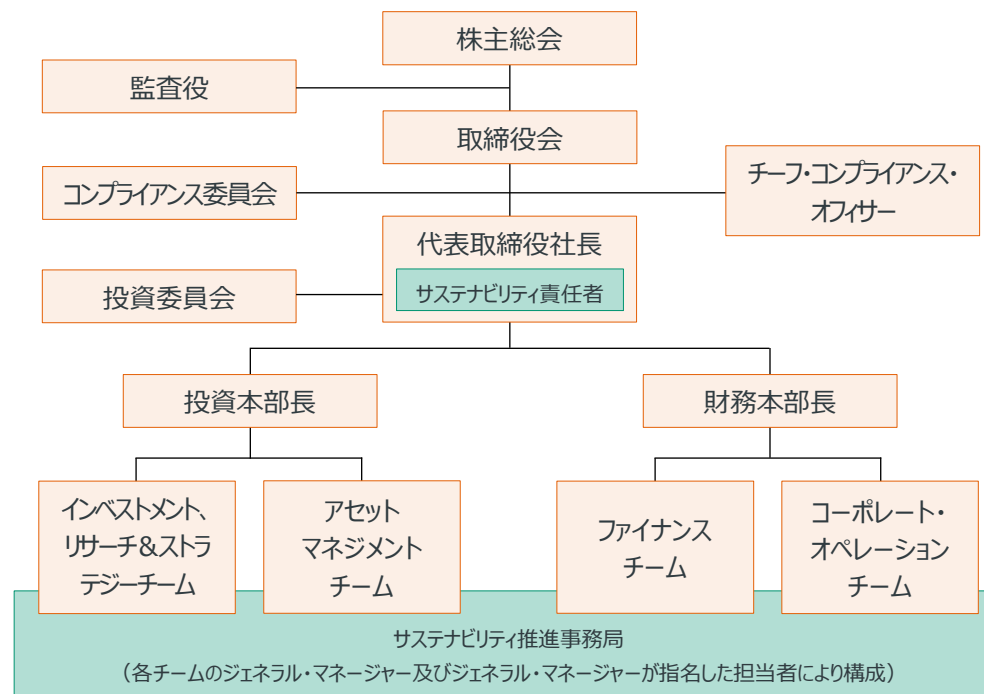
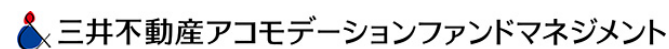
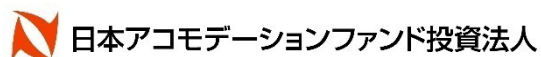
▶ コンプライアンスの徹底

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備すると共に、高い倫理観をもって行動し、ステークホルダーの皆様から信頼を得られるよう努めます。

▶ リスク管理体制の構築

各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避又は極小化することに努めます。

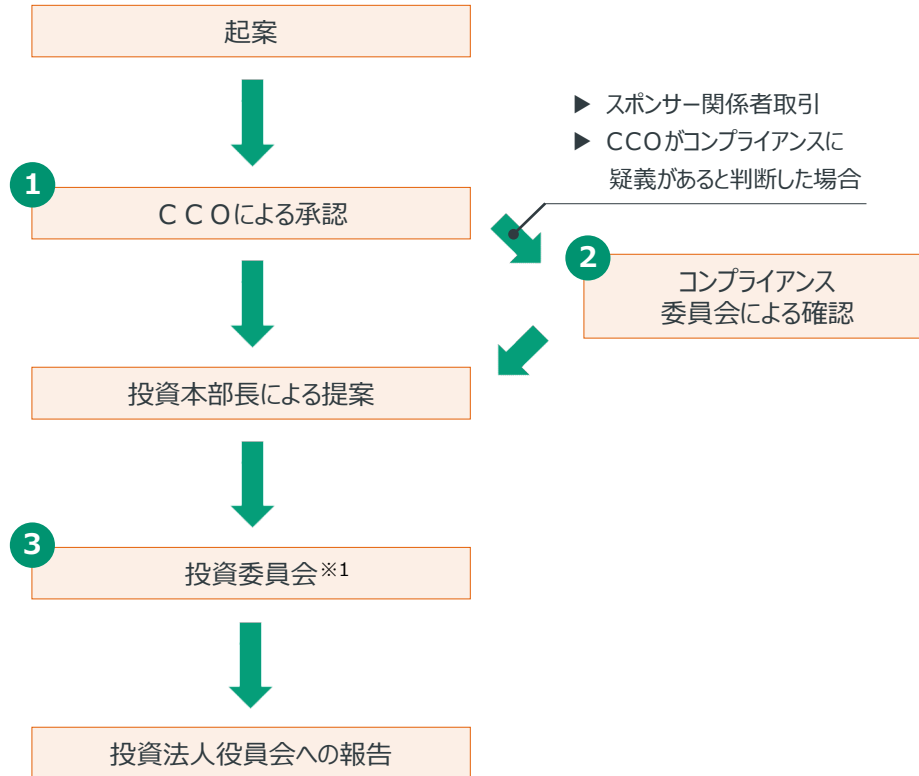
■ 運用体制





利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の検討及び承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会に付議される

- ▶ スポンサー関係者取引である場合※2
- ▶ CCOがコンプライアンス上の疑義があると判断した場合

※2 スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

3 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

審議の中断を命じることが可能

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

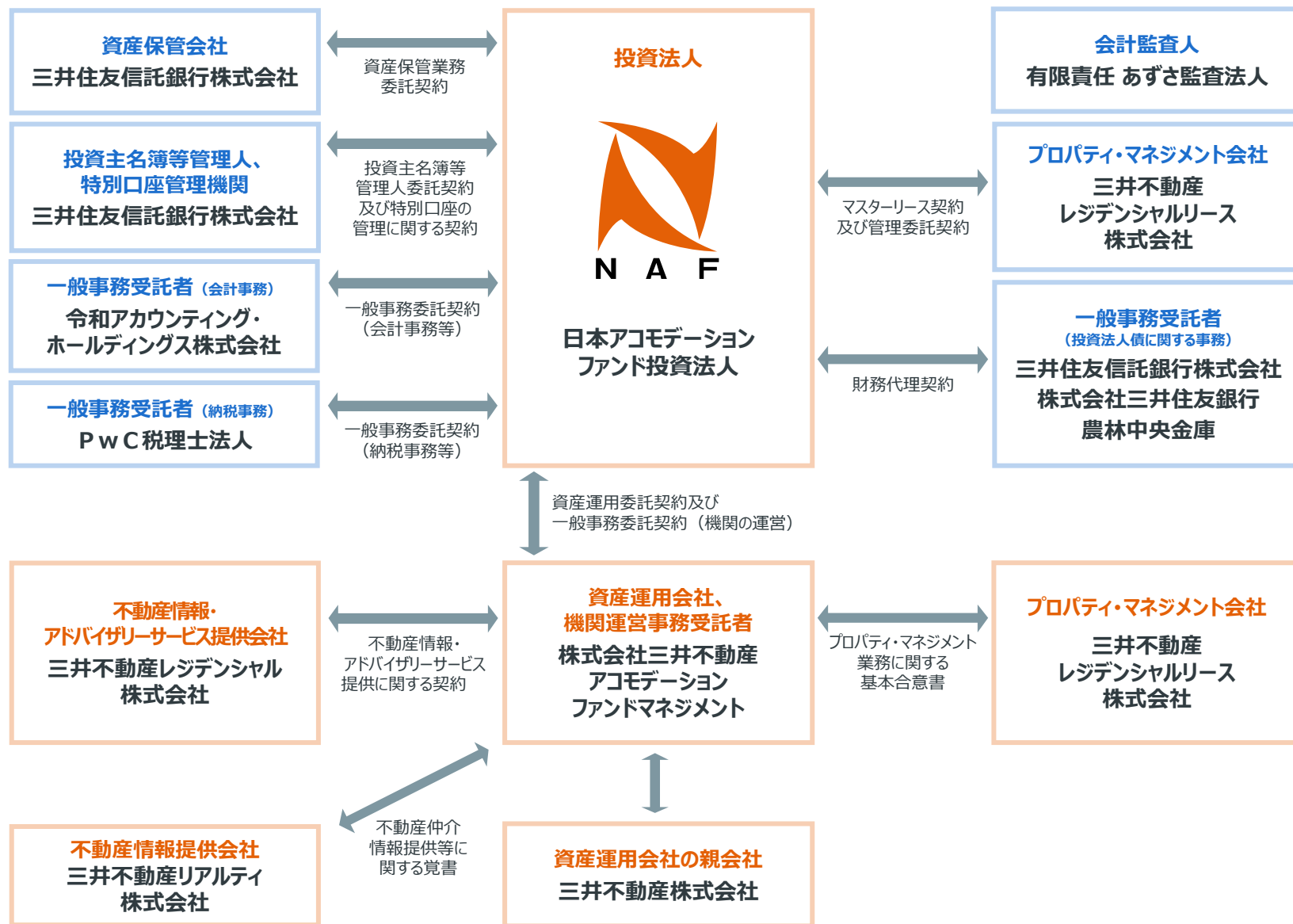


Appendix (5)

その他



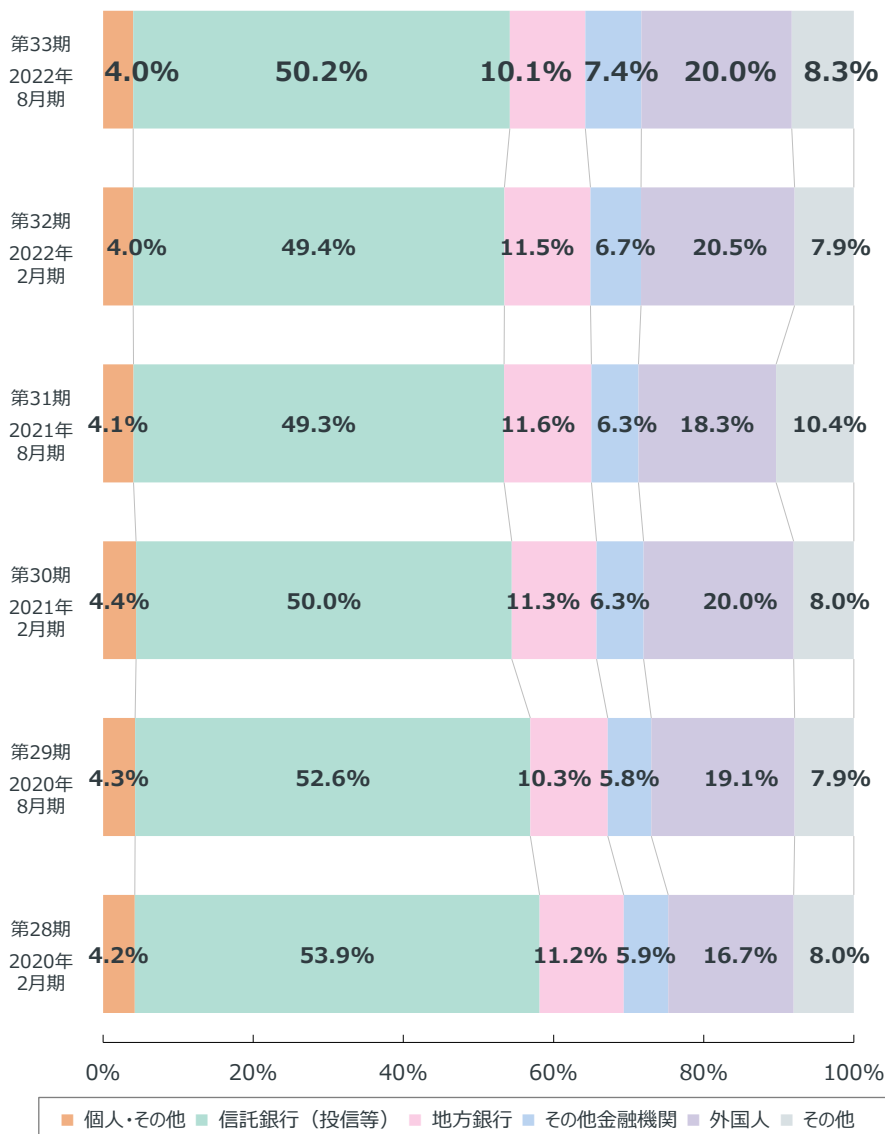
投資法人の仕組み





投資主の状況

所有者別保有投資口比率の推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・ その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行 （投信等）	地方銀行	その他 金融機関			
所有者別 投資口数（口）	20,280	252,576	50,656	37,457	100,781	41,722	503,472
所有者別 投資主数（人）	4,301	10	47	92	266	133	4,849

保有投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数 （口）	比率※2 （%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	135,962	27.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	80,892	16.06
野村信託銀行株式会社（投信口）	21,340	4.23
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.09
株式会社中国銀行	9,276	1.84
ステートストリートバンクウェストクライアントトリーティー505234	7,227	1.43
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.38
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,501	1.29
JP MORGAN CHASE BANK 385781	6,079	1.20
日本証券金融株式会社	5,178	1.02
合 計	295,012	58.60

※1 2022年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



投資口価格推移

本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数

260

240

220

200

180

160

140

120

100

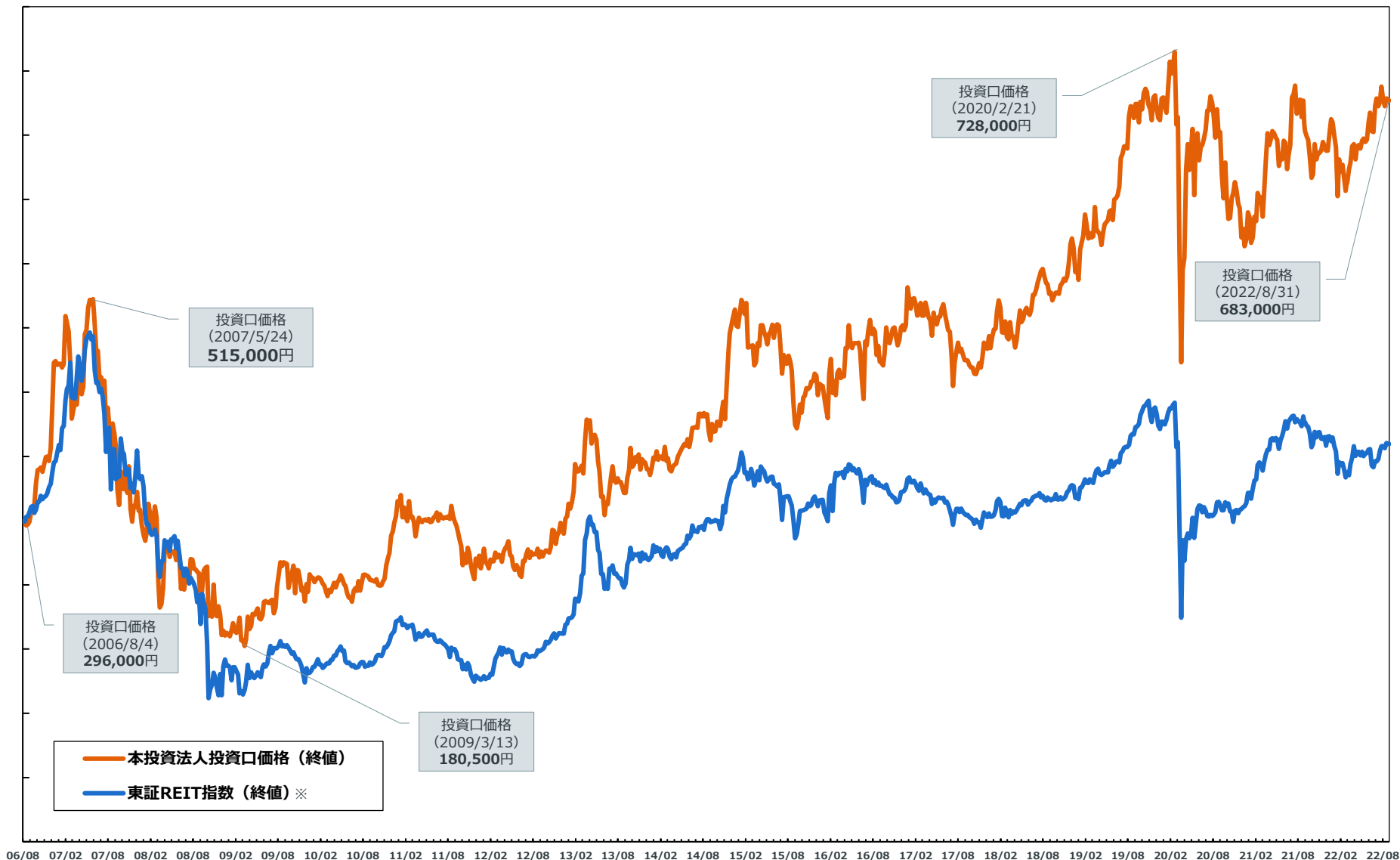
80

60

40

20

0



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

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

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines on a white background.





- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 不動産投資証券は、運用する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断と責任において行われるようお願い申し上げます。日本アコモデーションファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。
- 事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第401号 / 一般社団法人投資信託協会会員)