



 Nippon
Accommodations
Fund



日本アコモデーションファンド投資法人 第17期 決算説明会

平成26年8月期

平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日



平成26年10月21日

日本アコモデーションファンド投資法人の概要



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

特 徴

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

ポートフォリオの状況

取得総額	2,877 億円
物件数	112 物件
総戸数	11,295 戸
総賃貸可能面積	468,458 ㎡
東京23区比率	87.2 %
シングル・コンパクト比率	82.1 %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持 **95.7 %**

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

※稼働率は、月末稼働率の期中平均を記載しています。

※取得総額には、大川端駐車場の取得価格を含めて表示していますが、物件数にはカウントしていません（以下本書において同様とします）。

財務の状況

有利子負債総額	1,565 億円
LTV	53.5 %
長期比率	97.4 %
加重平均レート	0.95 %
長期有利子負債平均残存年数	4.7 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P
	A3 Moody's

住宅系J-REIT最上級の格付け

※ LTV(総資産有利子負債比率)＝有利子負債÷総資産×100

(第17期末・平成26年8月31日時点)

第17期決算サマリー

外部成長

- ✓ 第17期取得 **4** 物件 / **160** 億円 着実な物件取得により外部成長
スポンサーパイプラインを通じて **2** 物件 / **32** 億円を取得
それ以外の第三者から **2** 物件 / **127** 億円を取得

P.5

分配金

- ✓ 第17期確定分配金 1口当たり **7,672** 円 過去最高の確定分配金（平成26年4月予想比(*) **+372**円）
- ✓ 第18期予想分配金 1口当たり **7,750** 円 過去最高の予想分配金
- ✓ 投資口分割 平成26年3月1日を効力発生日として投資口の**2**分割を実施

P.7
P.8

(*) 平成26年4月17日付決算短信における第17期の1口当たり予想分配金は**7,300**円でした。

内部成長

- ✓ 稼働率 **95.7** % 月末稼働率の期中平均
- ✓ 賃料動向 入替時の賃料変動率は10期連続改善、都心3区の賃料単価変化率がプラスに

P.10
~
P.12

財務戦略

- ✓ 金利コストの低減 期末時点加重平均レート **1.02** % → **0.95** %
- ✓ 平均残存年数の伸長 長期有利子負債の平均残存年数 **4.2** 年 → **4.7** 年

P.15
P.16

目 次

第17期 決算概況 4

トピックス(第17期)～外部成長	5
トピックス(第17期)～外部成長戦略	6
第17期 決算ハイライト	7
第18期 業績予想	8
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	9
稼働率の推移	10
「賃貸住宅」の賃料動向①～②	11
内部成長に向けた取り組み①～②	13
財務の状況①～②	15
投資主の状況	17
鑑定評価サマリー	18
安定した分配実績	19
運用状況等の推移	20
投資口価格推移	21
決算概要① 第17期 損益計算書	22
決算概要② 第17期 貸借対照表	23
決算概要③ 第18期 業績予想の詳細	24

特徴と戦略、取得方針 25

特徴と戦略①～③	26
取得方針	29

Appendices: (1)ポートフォリオの状況 30

ポートフォリオマップ	31
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①～②	32
「賃貸住宅」の入居者分析	34
ポートフォリオ概要	35
「賃貸住宅」の 카테고리 別戸数内訳	37
物件別稼働率推移	39
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	41
「賃貸住宅」の 카테고리 別稼働率の状況	42

Appendices: (2)事業環境 43

「賃貸住宅」の事業環境①(需要・供給)	44
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料)	45
地方都市における「賃貸住宅」の需要	46
地方都市における「賃貸住宅」の供給	47
「その他アコモデーション資産」の事業環境	48

Appendices: (3)財務データの詳細 49

有利子負債の概要	50
各物件の鑑定評価①～③	52
各物件の収支状況①～⑫	55

Appendices: (4)投資法人、資産運用会社の概要 67

投資法人の仕組み	68
コンプライアンスへの取り組み	69
資産運用会社の概要	70
ホームページリニューアルのお知らせ	71
注意事項	72



第17期 決算概況

 **Nippon
Accommodations
Fund**

着実な物件取得による外部成長

■第17期取得物件

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	竣工日	取得日	NOI利回り (%)※	取得先
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	19,693.35	住宅357、店舗等1	平成21年11月6日	平成26年3月7日	6.9	伊藤忠都市開発株式会社
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	8,650	8,389.91	165	平成19年1月10日	平成26年3月7日	4.8	取得先の意向により非開示
パークアクシス芝浦	東京都港区	1,045	1,273.60	42	平成24年10月31日	平成26年4月1日	5.1	三井不動産株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	1,456.35	45	平成25年5月22日	平成26年4月1日	5.2	
大川端駐車場	東京都中央区	1,120	—	—	平成1年3月30日	平成26年3月7日	12.4	
合計		16,020	30,813.21	住宅609、店舗等1			5.9	

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)



パークキューブ西ヶ原ステージ



パークキューブ愛宕山タワー



パークアクシス芝浦



パークアクシス浅草・蔵前



大川端駐車場
(大川端リバーシティ21全景)

■LTV及び取得余力 (平成26年8月31日時点)

LTV

53.5 %

取得余力※

約 100 億円

※ LTV55%までの借入余力

Park Axis

① 三井不動産グループが開発した「パークアクシス」シリーズの安定的取得

■ スポンサーパイプラインの状況

東京23区 を中心として

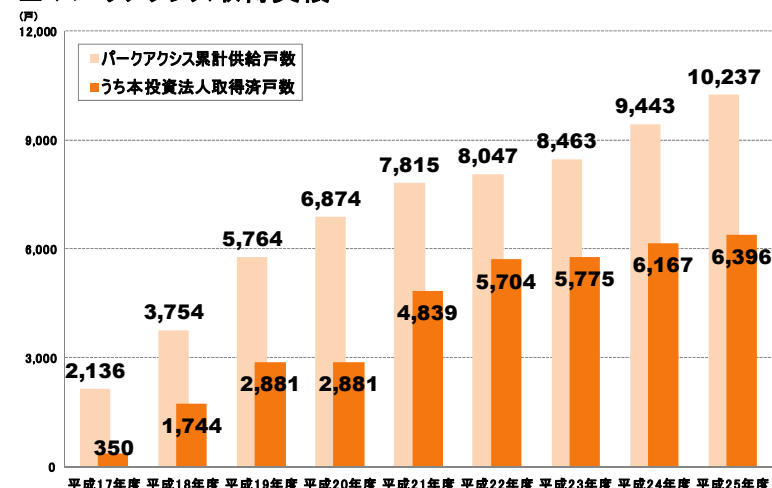
18 物件・1,700 戸 が竣工済・リーシング中

東京23区			その他東京圏		
23区合計	16 物件	1,530 戸	千葉県	1 物件	114 戸
地方主要都市			合計		
大阪府	1 物件	56 戸	18 物件	1,700 戸	

出所：三井不動産株式会社運営ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axis」(平成26年9月30日時点)

※ 上記は三井不動産株式会社による「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。

■ パークアクシス取得実績



Park Cube

② 外部パイプラインからの取得強化

■ 外部パイプラインとの良好な関係構築

資産運用会社独自の情報収集ルートを、今後もさらに開拓するとともに、良好な関係が構築されている相手先が開発した高品質な物件についても投資機会を広げています。

■ パークキューブ取得実績

これまでの「パークキューブ」シリーズの取得実績は、**28 物件・2,876 戸** (第17期末時点保有物件)です。

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

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

※ 三井不動産グループ以外の他社が企画・開発した「賃貸住宅」を取得した場合、物件名称には原則として「パークキューブ」を付しています。「その他アコモデーション資産」については、原則として物件名称の変更は行いません。



第17期 決算ハイライト (第16期については投資口2分割勘案後の数値を記載)

		第16期 (平成26年2月)	第17期 (平成26年8月)	前期比増減
運用日数		181 日	184 日	+3 日
営業収益		9,241 百万円	10,152 百万円	+910 百万円
営業利益		4,181 百万円	4,304 百万円	+123 百万円
当期純利益		3,434 百万円	3,540 百万円	+105 百万円
分配金総額		3,434 百万円	3,540 百万円	+105 百万円
1口当たり分配金 [※]		7,444 円	7,672 円	+228 円
期末発行済投資口数 [※]		461,422 口	461,422 口	—
総資産額		277,125 百万円	292,317 百万円	+15,191 百万円
純資産額		129,191 百万円	129,296 百万円	+105 百万円
運用資産	取得総額 ^{※1}	271,713 百万円	287,733 百万円	+16,020 百万円
	物件数	108 物件	112 物件	+4 物件
	総戸数 (店舗等含む)	10,685 戸	11,295 戸	+610 戸
月末稼働率の期中平均		96.3 %	95.7 %	▲ 0.6 ポイント
期末LTV ^{※2}		51.2 %	53.5 %	+2.3 ポイント

※ 平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。第16期については分割勘案後の値を記載しています。

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

【参考：業績予想との差異】

	平成26年4月予想①	実績②	差異②－①
営業収益	10,092 百万円	10,152 百万円	+59 百万円
当期純利益	3,368 百万円	3,540 百万円	+171 百万円
1口当たり分配金	7,300 円	7,672 円	+372 円

主な増減要因	
■営業収益 賃貸事業収入 17期取得物件 16期取得物件通期稼働 既存物件	+825百万円 + 20百万円 + 63百万円
■営業費用 賃貸事業費用 賃貸諸費用 公租公課 減価償却費	+466百万円 + 83百万円 +111百万円
■営業外損益	▲18百万円

■営業収益	
賃貸事業収入	+59百万円
■営業費用	▲25百万円
■営業外損益	+86百万円

第18期 業績予想

	第17期 (平成26年8月)	第18期予想 (平成27年2月)	前期比増減	主な増減要因
運用日数	184 日	181 日	▲3 日	
営業収益	10,152 百万円	10,092 百万円	▲59 百万円	■営業収益 賃貸事業収入 17期取得物件通期稼働 +45百万円 既存物件 ▲104百万円
営業利益	4,304 百万円	4,311 百万円	+6 百万円	
当期純利益	3,540 百万円	3,576 百万円	+36 百万円	■営業費用 賃貸事業費用 賃貸諸費用 ▲83百万円 減価償却費 ▲12百万円
分配金総額	3,540 百万円	3,576 百万円	+35 百万円	
1口当たり分配金	7,672 円	7,750 円	+78 円	■営業外損益 +29百万円
期末発行済投資口数	461,422 口	461,422 口	—	
総資産額	292,317 百万円	—	—	
純資産額	129,296 百万円	—	—	
運用資産	取得総額※1	287,733 百万円	287,733 百万円	—
	物件数	112 物件	112 物件	—
	総戸数 (店舗等含む)	11,295 戸	11,295 戸	—
月末稼働率の期中平均	95.7 %	96.0 %	+0.3 ポイント	
期末LTV※2	53.5 %	—	—	

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

ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)

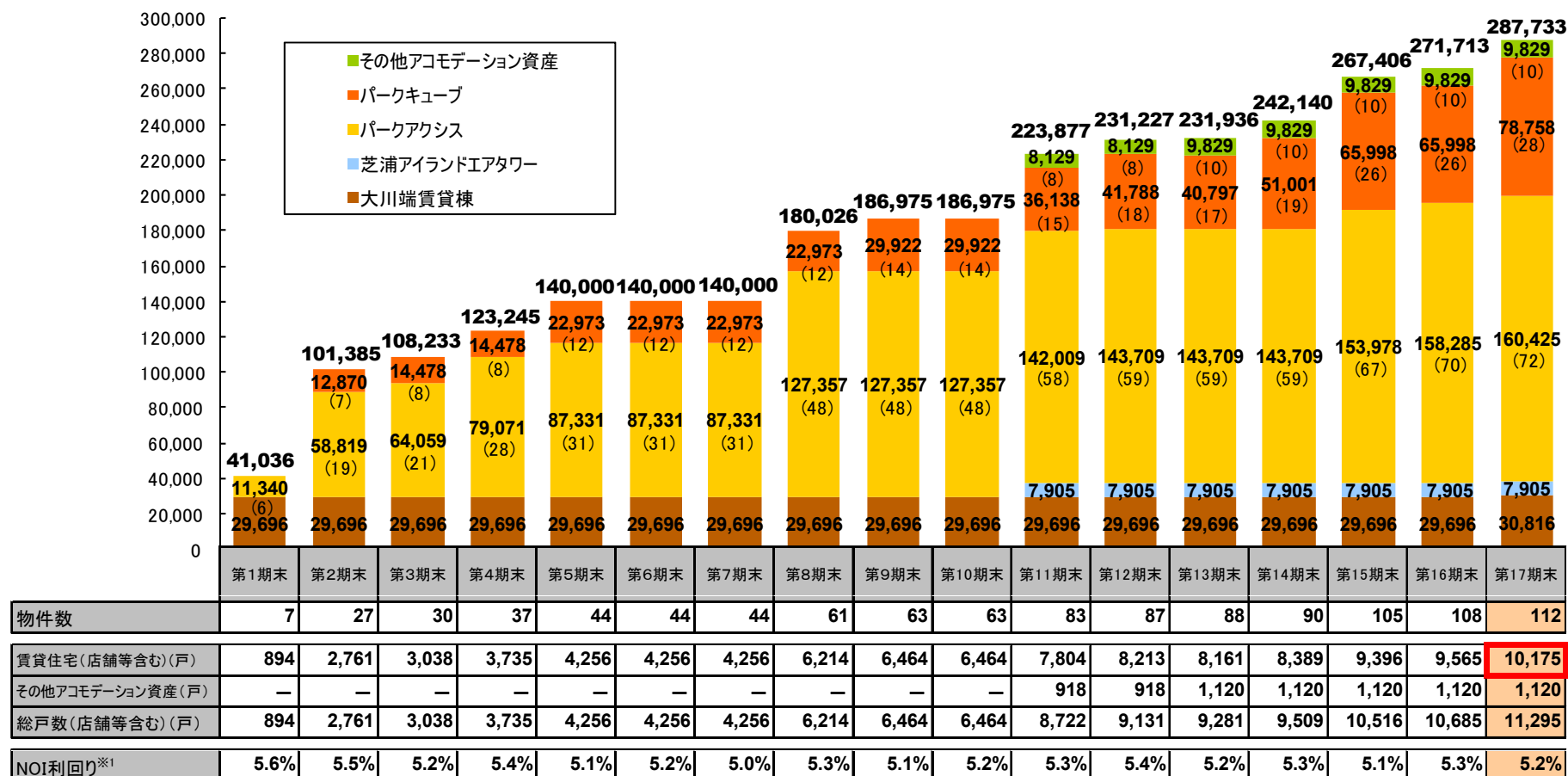
着実な物件取得を継続

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得総額: 百万円)

第17期

賃貸住宅: 1万戸超を達成

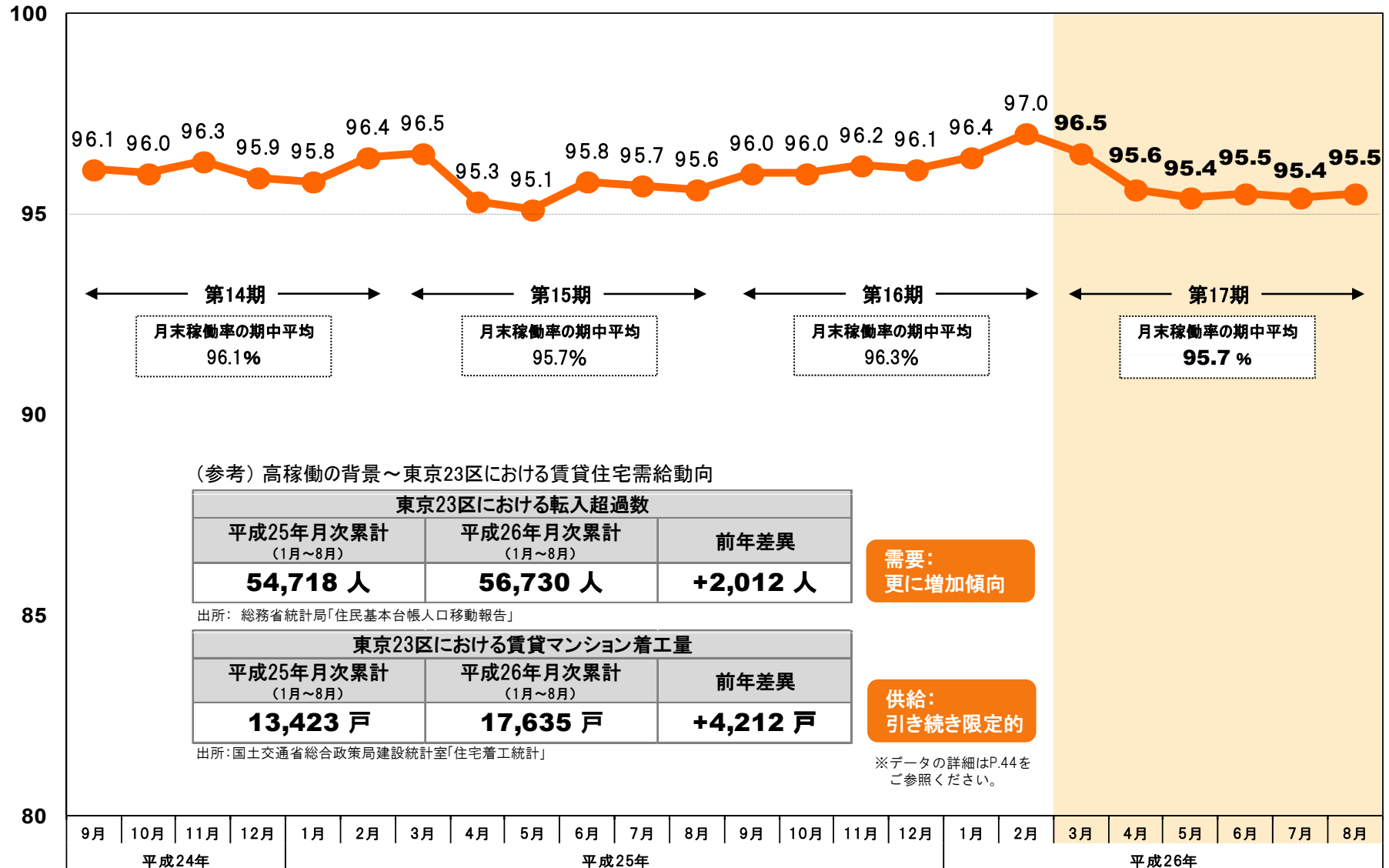


※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

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

ポートフォリオの稼働率は安定的に推移

稼働率(%)



「賃貸住宅」の賃料動向①

入替え時賃料の変動率は10期連続で改善

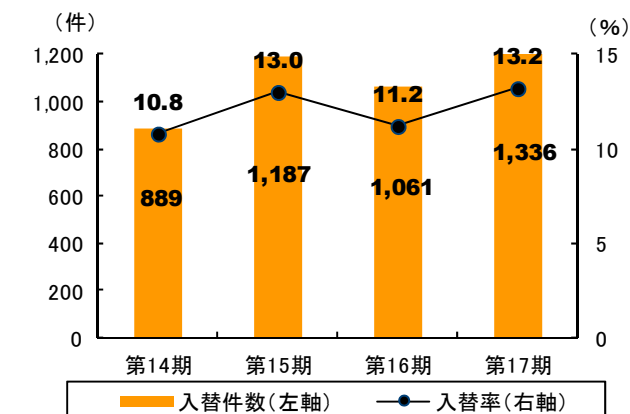
入替え	第14期	第15期	第16期	第17期
対象戸数	889 戸	1,187 戸	1,061 戸	1,336 戸
月額賃料増減合計	▲ 2,397 千円	▲ 2,205 千円	▲ 1,391 千円	▲ 1,476 千円
賃料上昇	2,351 千円 (364 戸)	3,087 千円 (501 戸)	2,583 千円 (429 戸)	3,429 千円 (599 戸)
賃料下落	▲ 4,749 千円 (434 戸)	▲ 5,293 千円 (571 戸)	▲ 3,974 千円 (499 戸)	▲ 4,906 千円 (599 戸)
入替え前テナント月額賃料総額	134,824 千円	175,118 千円	156,508 千円	188,350 千円
変動率	▲ 1.8 %	▲ 1.3 %	▲ 0.9 %	▲ 0.8 %

更新	第14期	第15期	第16期	第17期
対象戸数	1,043 戸	1,644 戸	1,184 戸	1,877 戸
月額賃料増減合計	▲ 971 千円	▲ 1,188 千円	▲ 639 千円	▲ 367 千円
	上昇0戸 下落61戸	上昇1戸 下落120戸	上昇2戸 下落53戸	上昇5戸 下落38戸
更新前テナント月額賃料総額	151,516 千円	231,938 千円	178,739 千円	257,363 千円
変動率	▲ 0.6 %	▲ 0.5 %	▲ 0.4 %	▲ 0.1 %

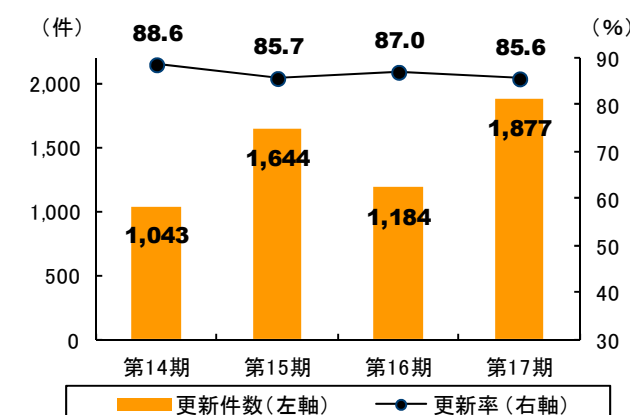
更新を含めた全体	第14期	第15期	第16期	第17期
対象戸数	1,932 戸	2,831 戸	2,245 戸	3,213 戸
月額賃料増減合計	▲ 3,369 千円	▲ 3,394 千円	▲ 2,031 千円	▲ 1,844 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	286,341 千円	407,057 千円	335,247 千円	445,713 千円
変動率	▲ 1.2 %	▲ 0.8 %	▲ 0.6 %	▲ 0.4 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については更新として集計しています。
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

■入替率※1



■更新率※2



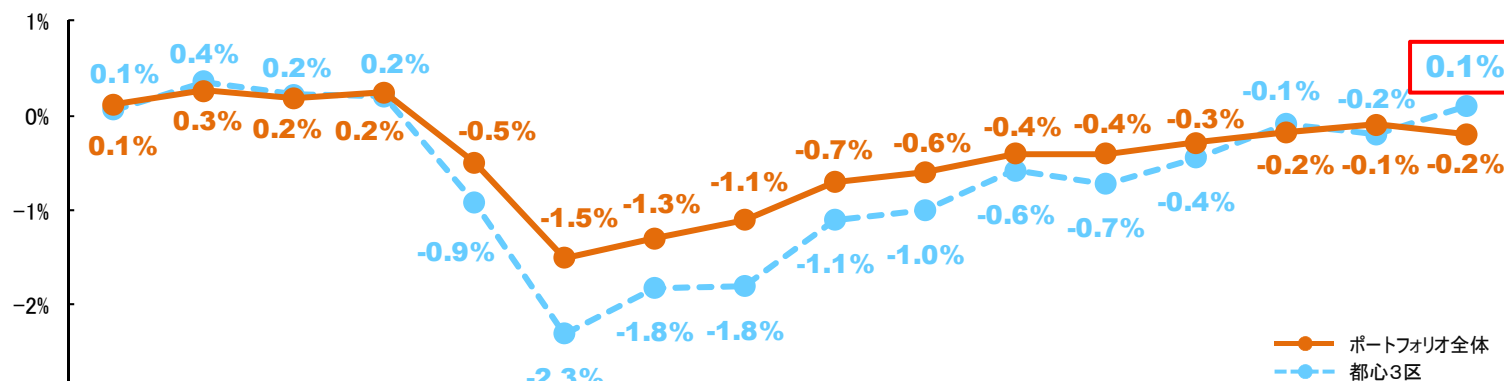
※1 入替率 = (期中の入替件数) / (物件毎の賃貸可能住戸数の期中稼働日数加重平均値)

※2 更新率 = (期中の更新件数) / (期中の更新対象件数)

「賃貸住宅」の賃料動向②

都心3区の賃料単価変化率が、リーマンショック後、初めてプラスに転じる

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第17期末 賃料単価	第2期※1	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
		平成19年 2月期	平成19年 8月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期	平成21年 8月期	平成22年 2月期	平成22年 8月期	平成23年 2月期	平成23年 8月期	平成24年 2月期	平成24年 8月期	平成25年 2月期	平成25年 8月期	平成26年 2月期	平成26年 8月期
都心3区	¥12,559	0.1%	0.4%	0.2%	0.2%	-0.9%	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-0.6%	-0.7%	-0.4%	-0.1%	-0.2%	0.1%
その他23区	¥12,139	0.1%	0.3%	0.0%	0.3%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%
その他東京圏	¥10,908	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.0%	-0.8%	-0.4%	-0.1%	-0.2%
地方主要都市	¥7,745	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.3%	-0.4%	0.2%	-0.3%	-0.6%
ポートフォリオ全体	¥11,505	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.1%	-0.7%	-0.6%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.2%	-0.1%	-0.2%

※ 賃料単価＝(月末契約賃料総額)／(賃貸総面積:坪)
 ※ 前期末保有ポートフォリオ全体の賃料月額坪単価が、当該決算期中(当該決算期の前期末から当該決算期末までの6ヶ月間)にどれだけ変化したかを表示しています。
 ※ 上記は店舗等を含む「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。
 ※1 第2期については、平成18年8月31日から平成19年2月28日の6ヶ月間の変化率を示しています。

第17期 内訳	第15期期首保有物件	-0.1%
	第15期期中以降取得物件	-1.1%

築25年を超えた大川端賃貸棟における競争力維持・向上のための施策

大川端賃貸棟	
所在地	東京都中央区
取得価格	30,816百万円
賃貸可能面積	43,812.41㎡
賃貸可能戸数	544戸



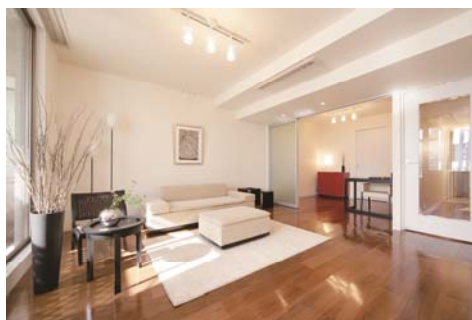
本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟では、競争力の維持・向上を目的としたバリューアップ工事を計画し、適時実施しています。

■共用部リノベーション

物件の資産価値を長期的に維持するため、点検やリニューアルを定期的を実施

■専有部リノベーション

物件の競争力を維持するため、テナントニーズの変化に対応した専有部リノベーションを実施



パークサイドウィングス リノベーション住戸 リビング

プランニング

- ▶ 収納スペース確保
- ▶ 間取り変更
- ▶ オープンキッチン

水廻り

- ▶ 水廻り機器の一新
- ▶ バスルームや洗面所等のリニューアル

専有部 リノベーション事例

設備機器

- ▶ LED照明への交換
- ▶ 床暖房の導入 等

仕上材

- ▶ 床・壁・天井・建具のリニューアル
- ▶ フローリングへの変更

リノベーション実施の効果

早期成約

リノベーション実施後は、申込件数が増加し、**早期成約につながる傾向**

賃料上昇

- ・直近にリノベーションを実施した住戸は、**大幅な賃料増額を実現**
- ・大川端賃貸棟全体においても、第17期の入替え時**賃料は増額**

第17期入替え	大川端賃貸棟全体	直近リノベーション実施住戸	その他住戸
対象戸数	47 戸	10 戸	37 戸
月額賃料増減合計	329 千円	240 千円	89 千円
賃料上昇	475 千円 (31 戸)	266 千円 (9 戸)	209 千円 (22 戸)
賃料下落	▲ 145 千円 (12 戸)	▲ 26 千円 (1 戸)	▲ 119 千円 (11 戸)
入替え前テナント月額賃料総額	12,760 千円	2,917 千円	9,843 千円
変動率	2.6 %	8.2 %	0.9 %

月額 平均 賃料	入替え前	271,510 円	291,700 円	266,053 円
	当期増減	7,012 円	24,000 円	2,421 円
	入替え後	278,522 円	315,700 円	268,474 円

内部成長への継続的な取り組み

建物管理委託の見直し

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

省エネへの取り組み

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

継続的な取り組みを通じて**NOIの向上**を目指す

PMフィー体系の変更

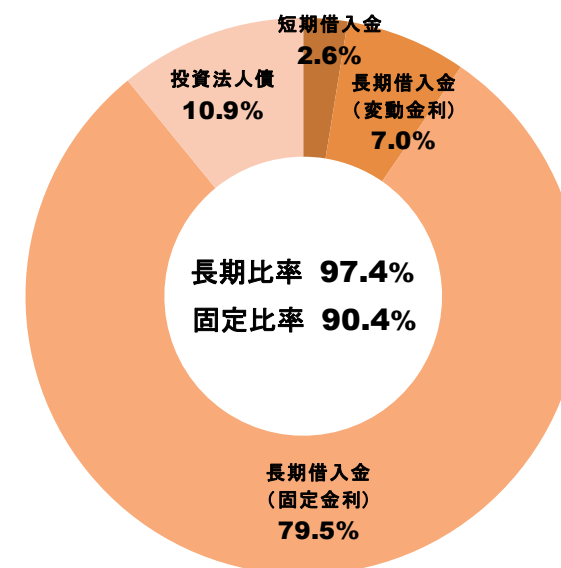
- ▶ 賃貸事業収入と賃貸事業利益に連動したフィー体系に変更することで、投資主価値の最大化という目的をこれまで以上に強く共有
- ▶ 更なる運営力の向上により、収入アップやコスト削減への期待

三井不動産グループのバリューチェーン強化

- ・投資主価値の最大化という目的をマスターPM会社である三井不動産住宅リースとこれまで以上に強く共有
- ・更なる運営力の向上及び三井不動産グループのバリューチェーンの強化・活用に期待

有利子負債の状況

	第16期末 (平成26年2月)	第17期末 (平成26年8月)	前期比増減
短期借入金	4,000 百万円	4,000 百万円	—
長期借入金（変動金利）	14,000 百万円	11,000 百万円	▲3,000 百万円
長期借入金（固定金利）	107,000 百万円	124,500 百万円	+17,500 百万円
投資法人債	17,000 百万円	17,000 百万円	—
合計	142,000 百万円	156,500 百万円	+14,500 百万円
LTV	51.2 %	53.5 %	+2.3 ポイント
長期比率	97.2 %	97.4 %	+0.3 ポイント
固定比率	87.3 %	90.4 %	+3.1 ポイント
期末時点加重平均レート	1.02 %	0.95 %	▲0.07 ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.2 年	4.7 年	+0.5 年
借入先金融機関数	17 社	21 社	+4 社



※ 左記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
 ※ 期末時点加重平均レートは、平成26年8月31日時点の利率を用いて算出しています。

コミットメントラインの状況

株式会社三井住友銀行

借入極度額: **70 億円** 契約締結日: 平成25年8月30日
 契約期限: 平成29年8月30日

株式会社みずほ銀行

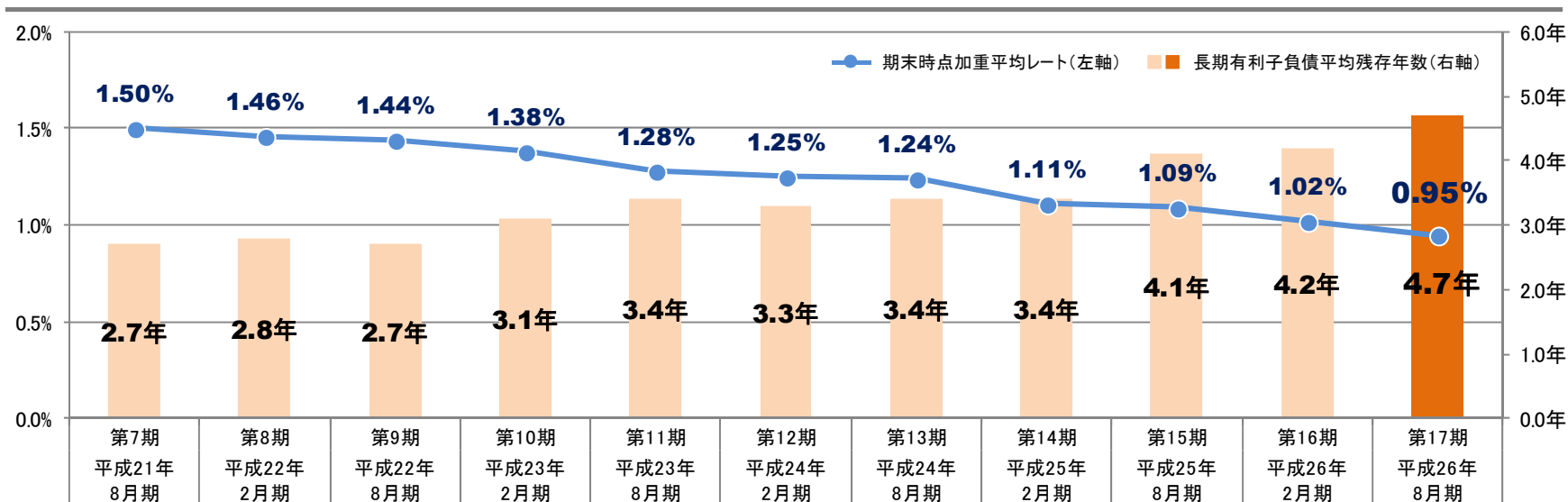
借入極度額: **30 億円** 契約締結日: 平成25年8月30日
 契約期限: 平成29年8月30日

※平成26年7月30日に両行のコミットメントライン契約期限を1年間延長しています。

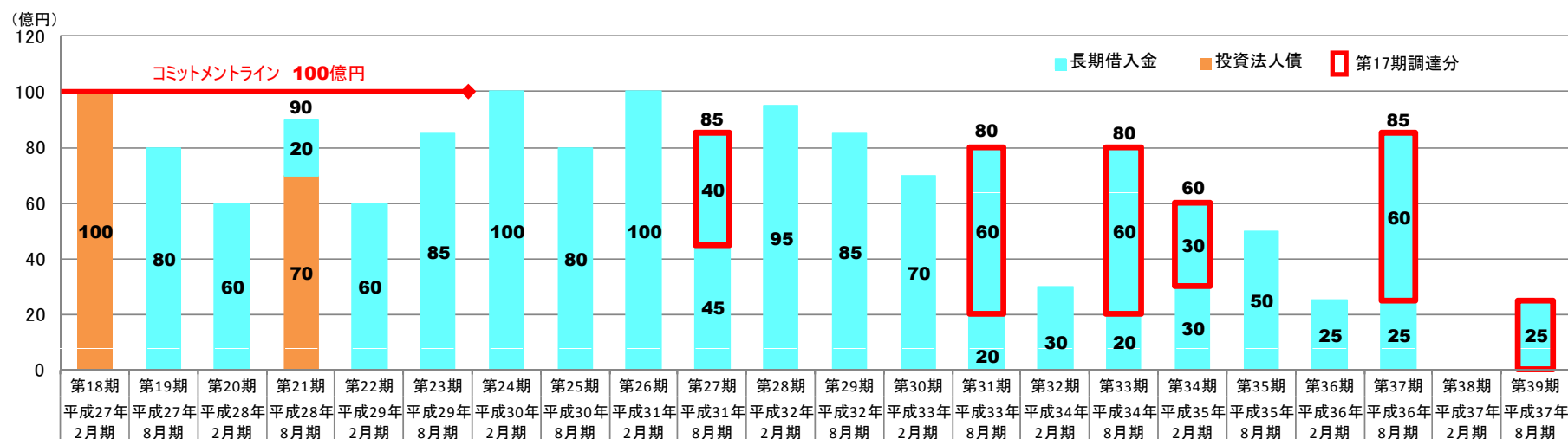
住宅系J-REIT最上級の格付け

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

金融費用の低減と長期化の進展を同時に達成

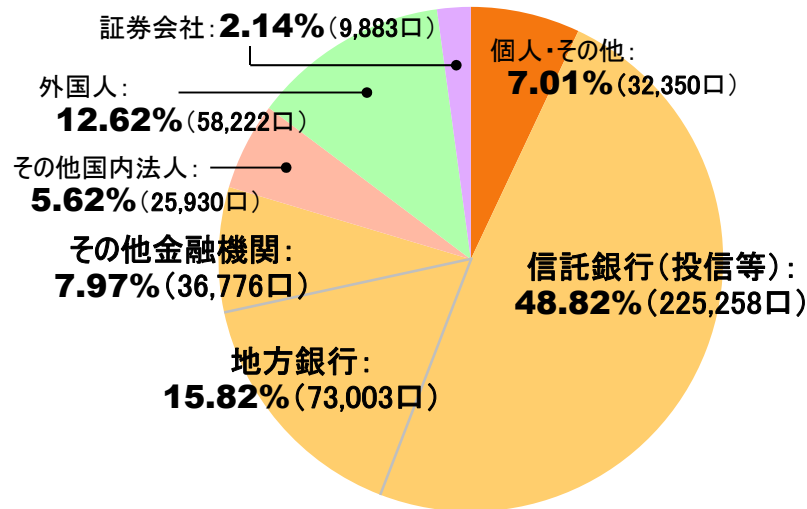


長期有利子負債の返済期限分散の状況

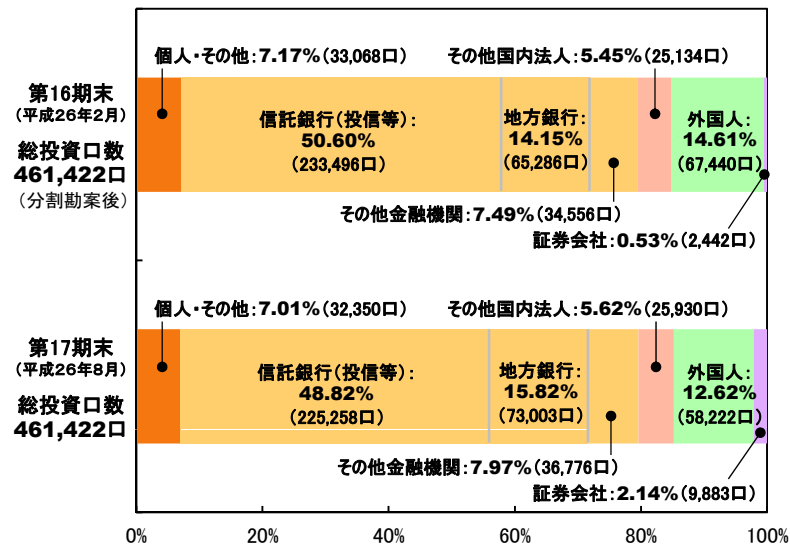


投資主の状況

所有者別投資口数: 合計461,422口



所有者別投資口数推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	信託銀行(投信等)	地方銀行	その他金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	32,350	225,258	73,003	36,776	25,930	58,222	9,883	461,422
所有者別投資主数(人)	6,300	16	61	63	140	180	14	6,774

保有投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	121,143	26.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,425	5.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,058	5.64
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	22,698	4.91
三井不動産株式会社	15,600	3.38
株式会社中国銀行	8,940	1.93
みずほ信託銀行株式会社	7,635	1.65
三井住友信託銀行株式会社	7,200	1.56
メットライフ生命保険株式会社	6,994	1.51
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	6,806	1.47
合計	249,499	54.07

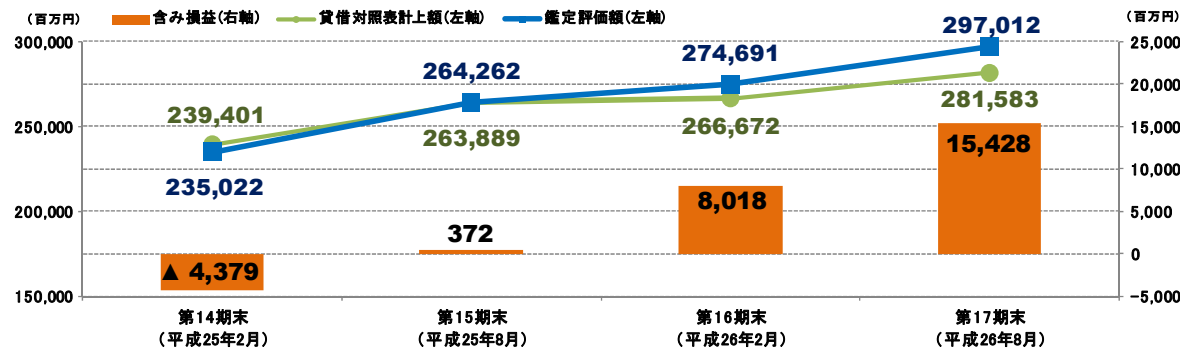
※1 平成26年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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

既存物件の9割以上の鑑定評価額が上昇し、含み益が拡大

	第14期末 (平成25年2月)	第15期末 (平成25年8月)	第16期末 (平成26年2月)	第17期末 (平成26年8月)	前期比増減
物件数	90 物件	105 物件	108 物件	112 物件	+4 物件
鑑定評価額 A	235,022 百万円	264,262 百万円	274,691 百万円	297,012 百万円	+22,321 百万円
貸借対照表計上額 B	239,401 百万円	263,889 百万円	266,672 百万円	281,583 百万円	+14,911 百万円
含み損益 A-B	▲ 4,379 百万円	372 百万円	8,018 百万円	15,428 百万円	+7,409 百万円
含み損益率 (A-B)/B	▲ 1.8 %	0.1 %	3.0 %	5.5 %	+2.5 ポイント

データの詳細は
P.52～54を
ご参照ください



■ 第16期末保有物件の9割以上の鑑定評価額が上昇

鑑定評価額前期比増減			直接還元利回り(加重平均)		
			第16期	第17期	前期比増減
上昇	98 物件	90.7%	東京23区	4.8% → 4.7%	▲0.1ポイント
維持	7 物件	6.5%	その他東京圏	5.5% → 5.4%	▲0.1ポイント
下落	3 物件	2.8%	地方主要都市	5.7% → 5.6%	▲0.1ポイント
計	108 物件	100.0%	合計	4.9% → 4.8%	▲0.1ポイント

※ 大川端賃貸棟の第17期末(平成26年8月31日)時点の鑑定評価については、第17期中に取得した大川端駐車場も含めて一体の評価となっています。大川端賃貸棟の鑑定評価額等については右記をご参照ください。

■ 大川端賃貸棟の鑑定評価額等

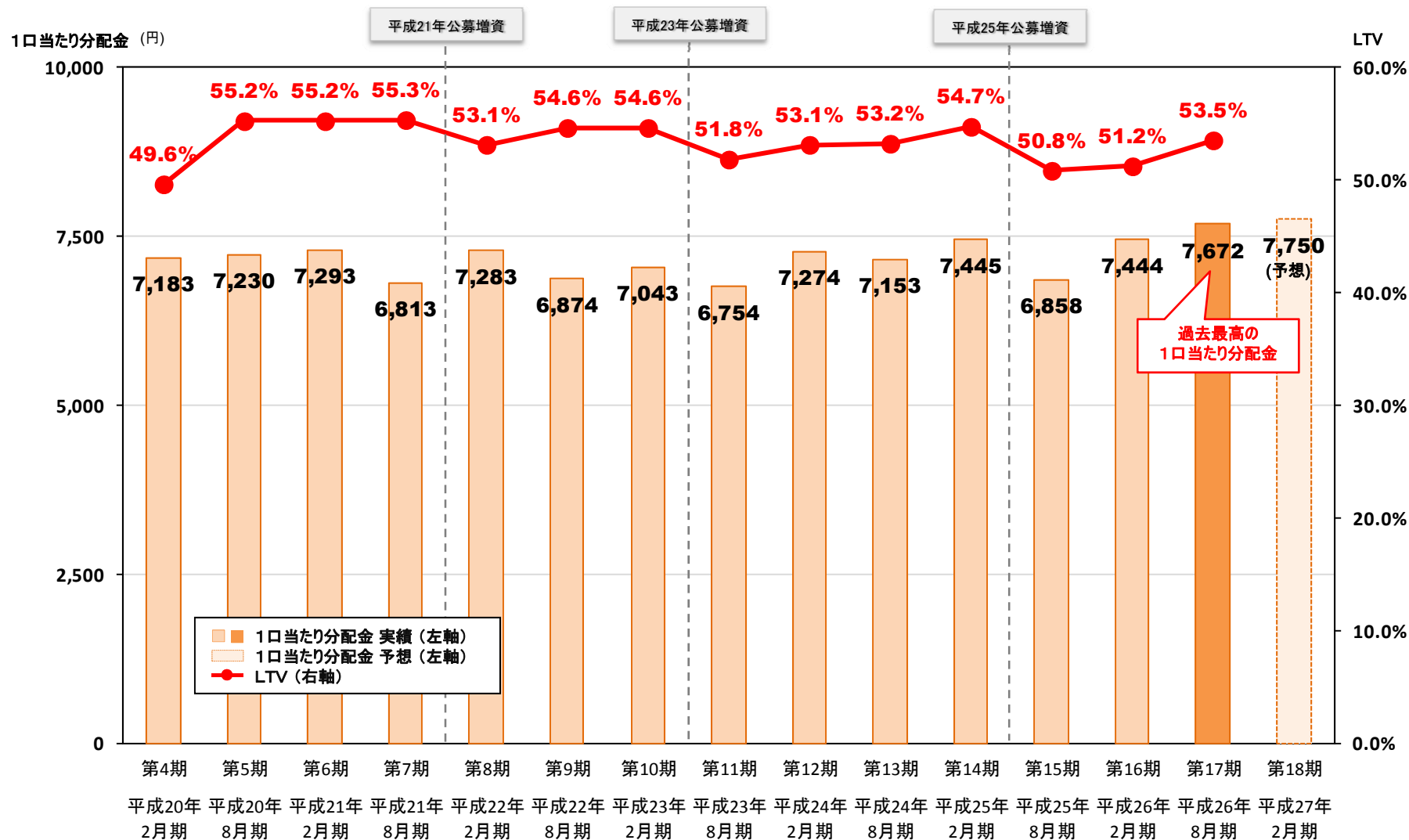
	前回 ※1		第17期末 ※2	
	鑑定評価額	直接還元利回り	鑑定評価額	直接還元利回り
大川端賃貸棟	24,500百万円	4.7%		
大川端駐車場	1,300百万円	6.5%	26,900百万円	4.6%
合計	25,800百万円	—		

※1 大川端賃貸棟: 価格時点 平成26年2月28日

大川端駐車場: 価格時点 平成26年1月31日

※2 第17期末(平成26年8月31日)時点の鑑定評価については、大川端駐車場も含め大川端賃貸棟として一体の評価となっています。

LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



※平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前の1口当たり分配金については、分割勘案後(実績値の2分の1・円未満切捨)の値を記載しています。

運用状況等の推移

	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月	平成22年2月	平成22年8月	平成23年2月	平成23年8月	平成24年2月	平成24年8月	平成25年2月	平成25年8月	平成26年2月	平成26年8月
運用日数	日	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103	8,082	9,002	9,241	10,152
賃貸事業収入	百万円	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018	8,078	8,997	9,241	10,152
不動産等売却益	百万円	—	—	—	—	556	—	—	—	—	85	—	—	—	—
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	4	—	—
賃貸NOI※1	百万円	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072	6,222	6,783	7,090	7,450
減価償却費	百万円	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719	1,748	1,915	1,976	2,088
賃貸事業損益	百万円	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352	4,474	4,867	5,113	5,362
営業利益	百万円	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634	3,655	3,964	4,181	4,304
経常利益	百万円	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856	2,900	3,165	3,435	3,541
当期純利益	百万円	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855	2,899	3,164	3,434	3,540
資本的支出	百万円	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278	252	247	168
総資産額	百万円	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854	245,982	273,872	277,125	292,317
有利子負債総額	百万円	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500	134,500	139,000	142,000	156,500
期末LTV※2	%	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2	54.7	50.8	51.2	53.5
純資産額	百万円	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090	106,204	128,921	129,191	129,296
分配総額	百万円	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785	2,899	3,164	3,434	3,540
発行済投資口総数	※ 口	226,960	226,960	226,960	226,960	312,356	312,356	312,356	389,422	389,422	389,422	389,422	461,422	461,422	461,422
1口当たり純資産額	※ 円	275,858	275,906	275,969	275,489	266,931	266,522	266,691	271,852	272,373	272,431	272,723	279,400	279,985	280,214
1口当たり出資額	※ 円	268,675	268,675	268,675	268,675	259,648	259,648	259,648	265,098	265,098	265,098	265,098	272,390	272,390	272,390
1口当たり分配金額	※ 円	7,183	7,230	7,293	6,813	7,283	6,874	7,043	6,754	7,274	7,153	7,445	6,858	7,444	7,672
1口当たりNAV※3	※ 円	292,435	290,969	261,120	221,674	224,266	225,884	224,501	237,639	242,498	246,720	254,032	273,349	289,920	305,978
期末投資口価格	※ 円	298,500	247,500	185,500	256,000	230,500	244,000	299,000	289,000	264,500	262,000	340,000	321,500	351,000	378,000
期末帳簿価格(A)	百万円	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973	239,401	263,889	266,672	281,583
期末鑑定評価額(B)	百万円	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746	235,022	264,262	274,691	297,012
含み損益(B)－(A)	百万円	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227	▲4,379	372	8,018	15,428
投資物件数	件	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90	105	108	112
取得価格	百万円	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936	242,140	267,406	271,713	287,733
賃貸可能戸数	戸	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281	9,509	10,516	10,685	11,295
住宅	戸	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129	8,356	9,361	9,529	10,138
店舗	戸	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33	35	36	37
その他アコモデーション資産	戸	—	—	—	—	—	—	—	918	918	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
総賃貸可能面積	m ²	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33	374,528.89	377,342.44	392,366.06	431,664.02	437,645.07	468,458.28
月末稼働率の期中平均	%	96.8	94.3	95.6	94.5	95.4	95.6	95.8	95.7	95.9	95.9	96.1	95.7	96.3	95.7

※ 平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前については、分割勘案後(実績値の2分の1・円未満切捨)の値を記載しています。

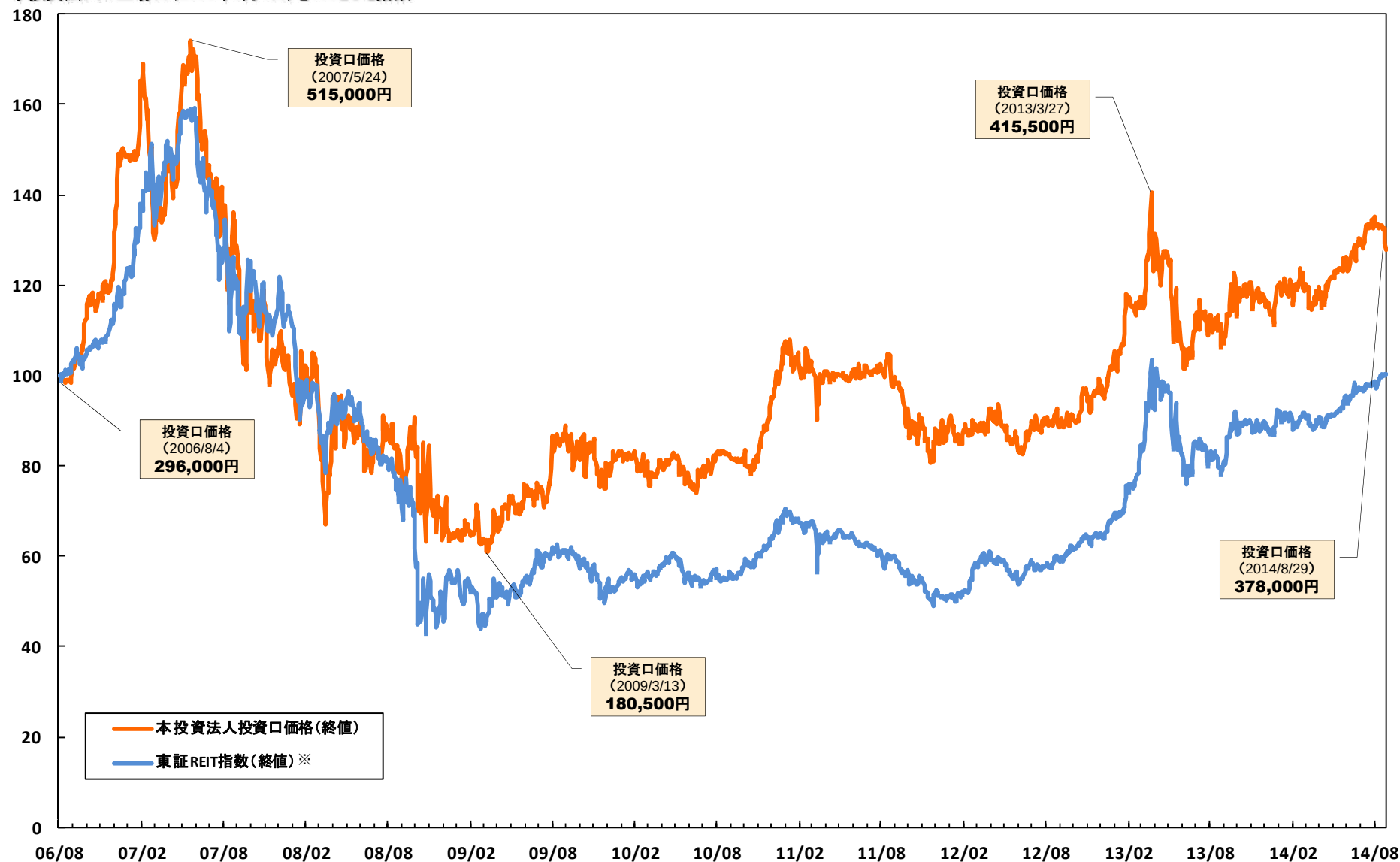
※1 賃貸NOIは不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

※2 期末LTV(総資産有利子負債比率)＝有利子負債総額÷総資産額×100

※3 1口当たりNAV＝(純資産額－分配総額＋含み損益)÷発行済投資口総数

投資口価格推移

本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



出所: Bloomberg (本投資法人投資口価格については、平成26年3月1日を効力発生日とする投資口の2分割を遡及的に勘案した数値となっています。)

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

決算概要① 第17期 損益計算書

	第16期 平成26年2月	第17期 平成26年8月	前期比増減
賃貸事業収入	9,241 百万円	10,152 百万円	+910 百万円
賃貸諸費用	1,730 百万円	2,196 百万円	+466 百万円
公租公課	421 百万円	505 百万円	+83 百万円
減価償却費	1,976 百万円	2,088 百万円	+111 百万円
賃貸事業費用	4,128 百万円	4,789 百万円	+661 百万円
賃貸事業利益	5,113 百万円	5,362 百万円	+248 百万円
資産運用報酬	667 百万円	720 百万円	+53 百万円
その他費用	264 百万円	336 百万円	+71 百万円
営業利益	4,181 百万円	4,304 百万円	+123 百万円
営業外損益	▲745 百万円	▲763 百万円	▲18 百万円
経常利益	3,435 百万円	3,541 百万円	+105 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益	3,434 百万円	3,540 百万円	+105 百万円
分配金総額	3,434 百万円	3,540 百万円	+105 百万円
1口当たり分配金 [※]	7,444 円	7,672 円	+228 円
期末発行済投資口数 [※]	461,422 口	461,422 口	—
NOI	7,090 百万円	7,450 百万円	+360 百万円
FFO	5,411 百万円	5,628 百万円	+217 百万円
運用日数	181 日	184 日	+3 日

※ 平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。第16期については分割勘案後の値を記載しています。

決算概要② 第17期 貸借対照表

	第16期 平成26年2月	第17期 平成26年8月	前期比増減
資産	277,125 百万円	292,317 百万円	+15,191 百万円
現預金	8,579 百万円	8,318 百万円	▲261 百万円
有形固定資産	266,681 百万円	281,592 百万円	+14,910 百万円
その他	1,864 百万円	2,406 百万円	+542 百万円
負債	147,934 百万円	163,020 百万円	+15,086 百万円
有利子負債	142,000 百万円	156,500 百万円	+14,500 百万円
預り敷金	3,264 百万円	3,429 百万円	+165 百万円
その他	2,670 百万円	3,091 百万円	+420 百万円
純資産	129,191 百万円	129,296 百万円	+105 百万円
出資総額	125,686 百万円	125,686 百万円	—
任意積立金	70 百万円	70 百万円	—
未処分利益	3,434 百万円	3,540 百万円	+105 百万円
物件数	108 物件	112 物件	+4 物件
取得総額	271,713 百万円	287,733 百万円	+16,020 百万円
総賃貸可能面積	437,645.07 m ²	468,458.28 m ²	+30,813.21 m ²
月末稼働率の期中平均	96.3 %	95.7 %	▲0.6 ポイント
自己資本比率	46.6 %	44.2 %	▲2.4 ポイント
LTV ^{※1}	51.2 %	53.5 %	+2.3 ポイント
有利子負債比率 ^{※2}	53.0 %	55.5 %	+2.4 ポイント
1口当たり純資産額 [※]	279,985 円	280,214 円	+229 円
1口当たり出資額 [※]	272,390 円	272,390 円	—
期末発行済投資口数 [※]	461,422 口	461,422 口	—

※ 平成26年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。第16期については分割勘案後の値を記載しています。

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

決算概要③ 第18期 業績予想の詳細

第18期予想 (平成27年2月)	
賃貸事業収入	10,092 百万円
賃貸諸費用 公租公課 減価償却費	2,113 百万円
	505 百万円
	2,076 百万円
賃貸事業費用	4,694 百万円
賃貸事業利益	5,397 百万円
資産運用報酬	720 百万円
その他費用	366 百万円
営業利益	4,311 百万円
営業外損益	▲ 734 百万円
経常利益	3,577 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	3,576 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	7,750 円 (461,422 口)

前提条件

- 運用資産
平成26年10月20日現在保有の**112**物件
(平成27年2月末日まで運用資産の取得・売却は行わない前提)
- 有利子負債
平成26年10月20日現在の有利子負債**1,565**億円
(平成27年2月末日まで残高の変動がない前提)
- 月末稼働率の期中平均
96.0%
- 発行済投資口数
461,422口
(平成27年2月末日まで新投資口の発行がない前提)

A modern, minimalist interior hallway with a high ceiling and large skylights. The floor is made of large, light-colored tiles. On the left, there are dark wood paneling and a glass display case. In the center, a red armchair sits on a small white platform. To the right, there is a glass wall with a horizontal display case. The overall design is clean and contemporary.

特徴と戦略、取得方針

 **Nippon
Accommodations
Fund**

1. アコモデーション資産への投資

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

2. 三井不動産グループの活用

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

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



Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す

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



三井不動産 アコモデーション事業の展開、企画・開発



三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産運用会社



三井不動産レジデンシャル
三井不動産リアルティ
物件情報提供



三井不動産レジデンシャルサービス
建物共用部管理

三井のすまいLOOP

Membership Service

三井不動産グループが供給する
住宅居住者向けのメンバーシップサービス

会員数 **11万人** 突破(平成26年9月30日時点)
※三井のすまいLOOPホームページより



三井不動産住宅リース
プロパティ・マネジメント



三井不動産グループ
RESIDENT FIRST
仲介営業

投資エリア

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

※¹ 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※² 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

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

投資基準

投資額

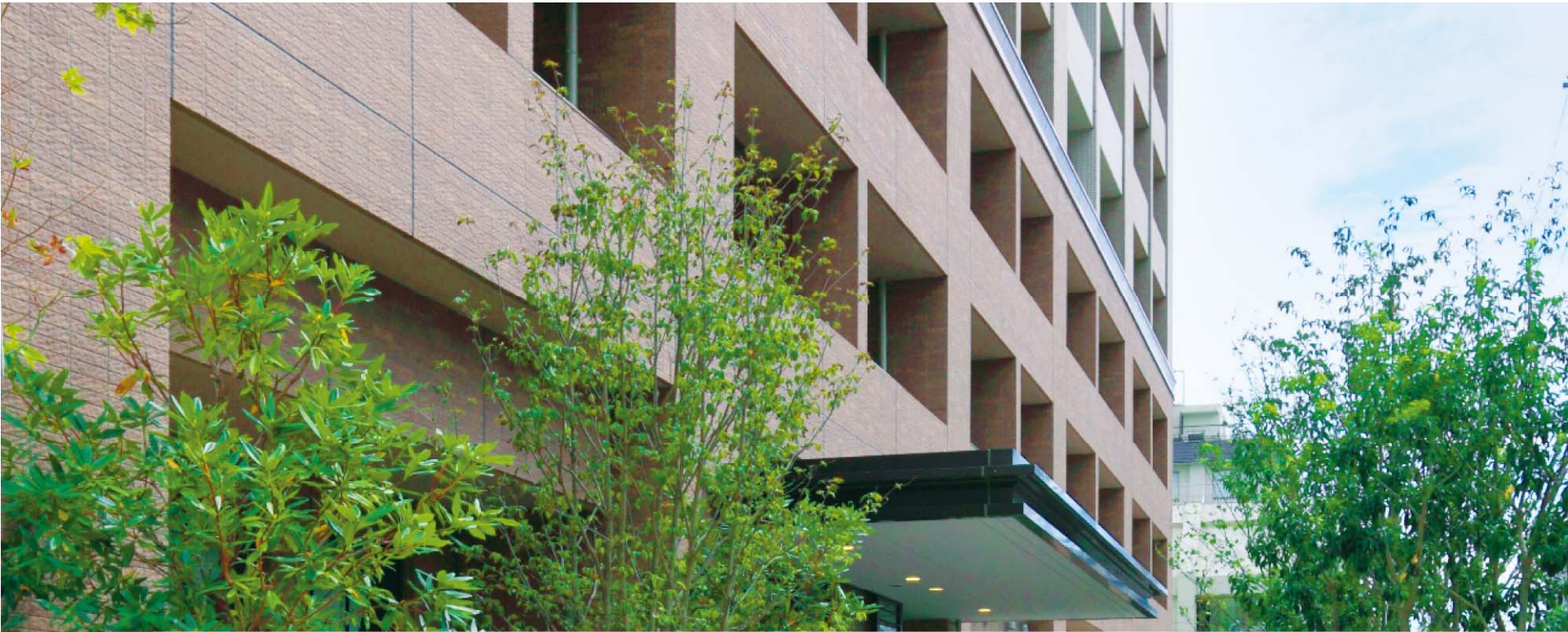
- 概ね1棟10億円以上を目途

権利関係

- 1棟完全所有を原則

構造

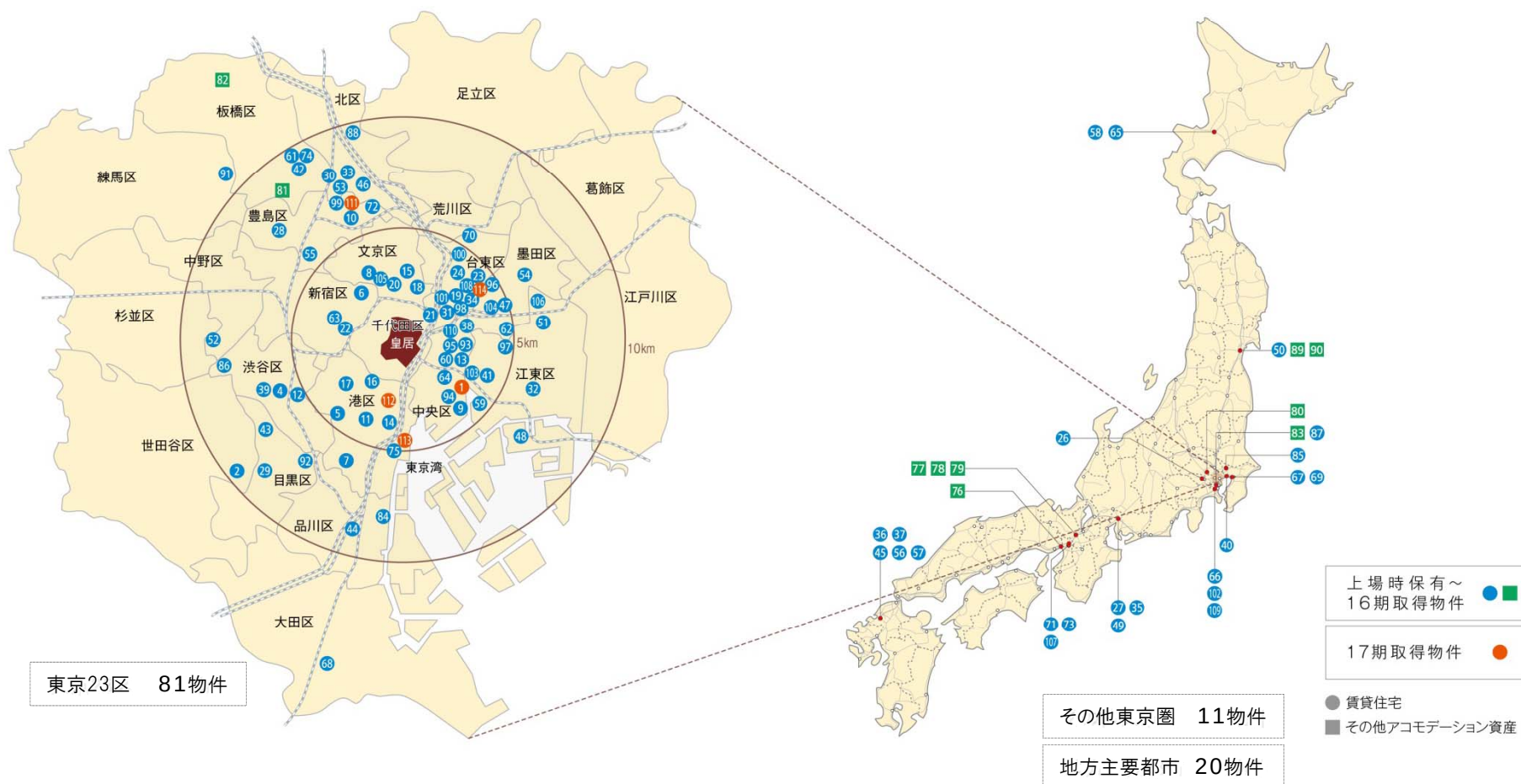
- 原則としてRC(鉄筋コンクリート)造
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造



Appendices: (1) ポートフォリオの状況



通勤利便性を重視したポートフォリオ



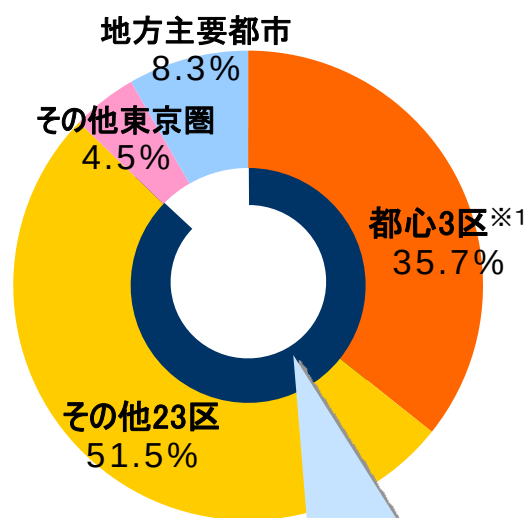
※ 第17期末(2014年8月31日)現在のポートフォリオ112物件を記載しています。

※ 囲み数字は、P35～36に記載の物件番号を示しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①

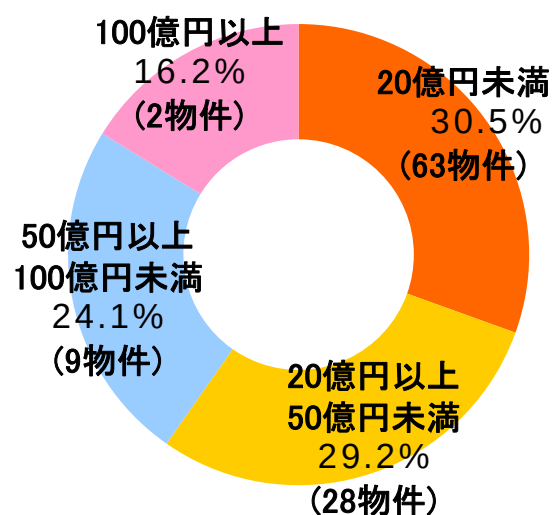
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



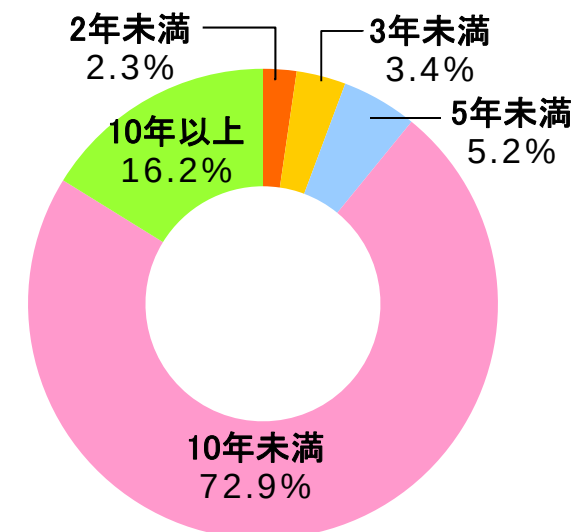
ポートフォリオの87.2%が
東京23区

2 取得価格別の比率



平均 27億円/物件
〔大川端賃貸棟を除いた場合
: 24億円/物件〕

3 築年数別の比率※2



平均 約9.2年
〔大川端賃貸棟を除いた場合
: 約7.1年〕

※ 上記は第17期末(2014年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

※ グラフ1～3は、取得価格をもとに算出しています(3は加重平均値)。

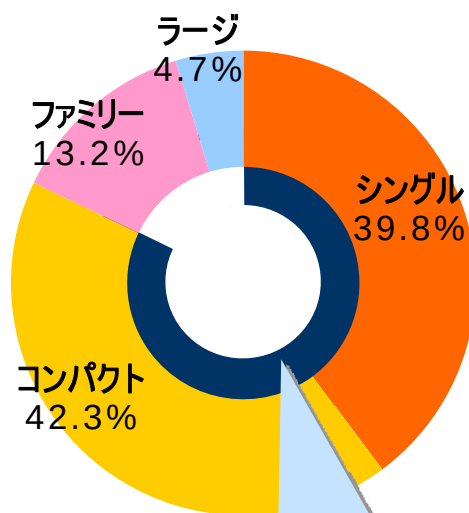
※1 都心3区: 港区、中央区、千代田区

※2 第17期末(2014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。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成②

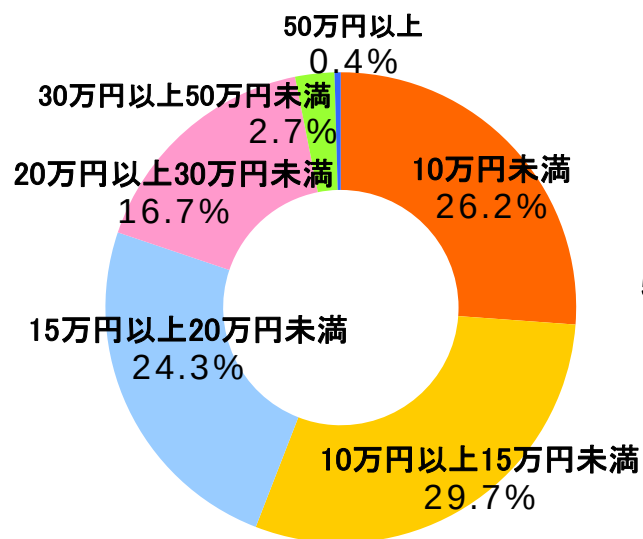
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率※1



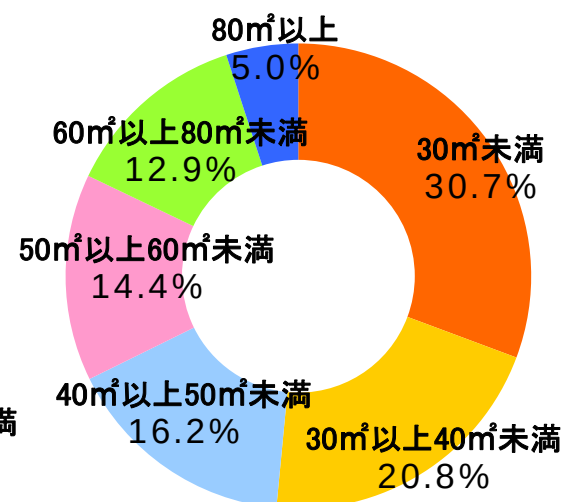
シングル・コンパクト比率:82.1%
(大川端賃貸棟を除いた場合: 86.2%)

5 賃料総額別の比率※2



平均 15.0万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:14.3万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 43.3㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:41.2㎡/戸

※ 上記は第17期末(2014年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

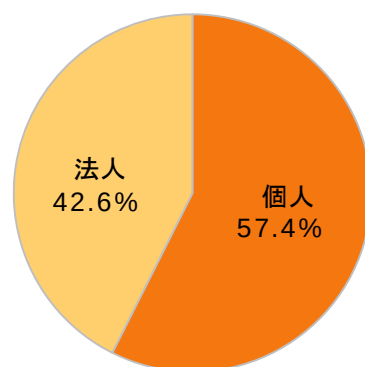
※ グラフ4～6は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

※1 第17期末(2014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。

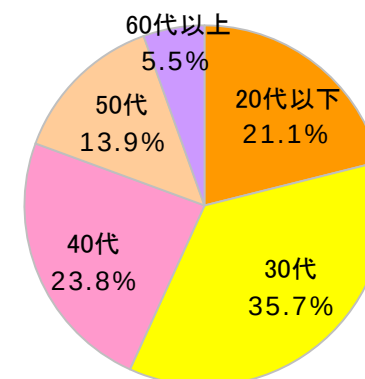
※2 第17期末(2014年8月31日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

「賃貸住宅」の入居者分析

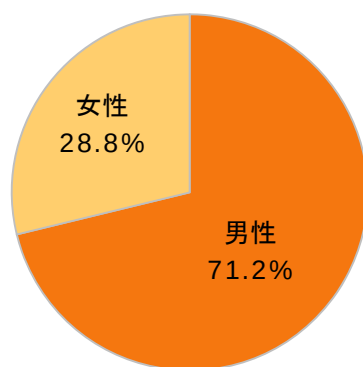
契約形態



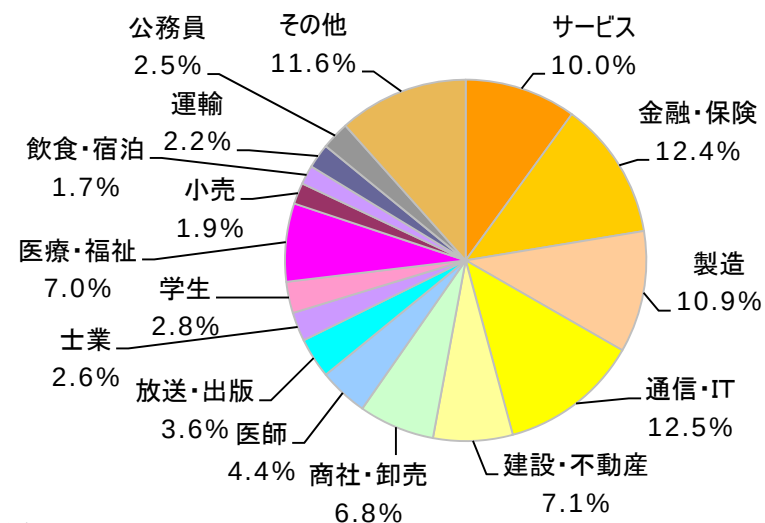
年齢



性別



業種



※ 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2014年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

ポートフォリオ概要

物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	30,816	10.7%	43,812.41	544	4.5
	パークサイドウイングス						7.9
	ビオウエストハウス						7.0
	大川端駐車場						3.2
2	パークアક્シス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.6%	2,437.66	64	7.6
4	パークアક્シス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.1%	2,766.62	75	6.8
5	パークアક્シス青山魯道通り	東京都港区	1,730	0.6%	1,537.24	40	7.0
6	パークアક્シス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5%	1,891.05	59	7.5
7	パークアક્シス白金台	東京都港区	5,140	1.8%	4,704.44	99	8.7
8	パークアક્シス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.5%	6,078.93	154	6.6
9	パークアક્シス月島	東京都中央区	930	0.3%	1,383.99	30	6.8
10	パークアક્シス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6%	2,606.37	52	6.5
11	パークアક્シス南麻布	東京都港区	3,939	1.4%	3,938.14	64	7.4
12	パークアક્シス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.4%	1,094.28	20	7.9
13	パークアક્シス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.6%	10,025.40	185	7.6
14	パークアક્シス浜松町	東京都港区	2,025	0.7%	2,426.45	80	7.1
15	パークアક્シス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.0%	3,317.94	87	8.8
16	パークアક્シス溜池山王	東京都港区	2,860	1.0%	2,710.69	70	8.2
17	パークアક્シス六本木樟町公園	東京都港区	2,170	0.8%	2,054.46	46	9.2
18	パークアક્シス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.4%	12,025.25	324	7.2
19	パークアક્シス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4%	1,621.73	42	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.6%	2,160.12	60	8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.9%	3,194.59	95	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7%	2,288.46	53	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.9%	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8%	3,041.61	91	7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.6%	1,886.82	65	8.1
29	パークアક્シス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.6%	1,884.77	60	8.3
30	パークアક્シス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.2%	4,395.99	152	7.3
							7.5
31	パークアક્シス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4%	1,346.07	41	7.4
32	パークアક્シス東陽町	東京都江東区	3,950	1.4%	5,412.40	140	10.2
33	パークアક્シス滝野川	東京都北区	1,820	0.6%	2,924.75	49	5.8
34	パークアક્シス浅草橋	東京都台東区	2,717	0.9%	3,400.78	79	8.9
38	パークアક્シス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	1.9%	6,999.83	118	8.1
39	パークキューブ代々木宮ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7%	1,929.10	38	7.1
41	パークアક્シス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6%	1,886.39	55	10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.4%	5,317.07	166	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3%	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5%	1,511.12	65	10.0
46	パークアક્シス西ヶ原	東京都北区	840	0.3%	1,435.83	46	7.7
47	パークアક્シス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5%	2,288.13	65	10.7
48	パークアક્シス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.6%	16,474.06	300	10.0
51	パークアક્シス亀戸	東京都江東区	2,359	0.8%	3,986.78	118	11.0
52	パークアક્シス方南町	東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0
53	パークアક્シス板橋	東京都北区	1,448	0.5%	2,567.96	64	9.1
54	パークアક્シス押上	東京都墨田区	1,193	0.4%	2,121.29	58	10.5
55	パークアક્シス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.4%	1,463.25	37	7.9
59	パークアક્シス豊洲	東京都江東区	14,300	5.0%	25,537.94	403	7.8
60	パークアક્シス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.6%	2,416.29	64	9.1
61	パークアક્シス板橋本町	東京都板橋区	987	0.3%	2,048.31	66	9.2
62	パークアક્シス住吉	東京都墨田区	1,006	0.3%	1,785.72	60	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.0%	3,599.82	130	8.7
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.5%	5,191.86	120	8.2
68	パークアક્シス蒲田巻番館	東京都大田区	1,069	0.4%	1,721.28	63	9.5
70	パークアક્シス台東根岸	東京都台東区	672	0.2%	1,283.13	40	10.5
72	パークアક્シス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5%	1,979.51	40	8.5
74	パークアક્シス板橋本町武番館	東京都板橋区	1,859	0.6%	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエタワー ^{※2} エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	2.7%	17,646.33	272	2.3
							8.7
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.1%	10,636.67	201	9.8
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8%	2,416.00	93	9.5

88	パークアક્シス東十条	東京都北区	1,700	0.6%	2,893.54	71	6.8
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.4%	2,656.00	34	6.5
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.1%	12,367.62	194	3.1
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	0.9%	4,235.33	77	9.3
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8%	3,358.63	77	6.9
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4%	1,695.06	28	7.6
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.4%	2,241.63	45	9.5
97	パークアક્シス清澄白河	東京都江東区	696	0.2%	1,159.84	36	10.8
98	パークアક્シス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4%	1,569.00	48	7.8
99	パークアક્シス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5%	2,326.32	56	9.6
100	パークアક્シス上野	東京都台東区	1,389	0.5%	1,992.29	59	8.5
101	パークアક્シス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5%	1,890.20	58	9.7
103	パークアક્シス茅場町	東京都中央区	1,809	0.6%	2,355.07	72	9.7
104	パークアક્シス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5%	2,085.62	60	8.0
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	0.9%	3,581.09	68	6.5
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.0%	4,442.09	122	10.4
108	パークアક્シス新御徒町East	東京都台東区	1,299	0.5%	1,847.01	49	7.4
110	パークアક્シス日本橋本町	東京都中央区	1,469	0.5%	1,808.12	49	7.6
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	4,110	1.4%	19,693.35	358	7.0
112	パークキューブ豊岩山タワー	東京都港区	8,650	3.0%	8,389.91	165	3.7
113	パークアક્シス芝浦	東京都港区	1,045	0.4%	1,273.60	42	9.1
114	パークアક્シス浅草・蔵前	東京都台東区	1,095	0.4%	1,456.35	45	6.7
東京23区小計			242,424	84.3%	357,793.97	7,645	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4%	3,082.32	48	7.6
40	パークアક્シス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4%	2,074.35	55	7.9
66	パークアક્シス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.5%	2,706.59	100	11.4
67	パークアક્シス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6%	3,318.15	84	11.1
69	パークアક્シス千葉	千葉県千葉市	970	0.3%	2,270.32	91	7.8
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4%	2,358.66	109	9.2
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.8%	3,057.36	136	9.6
102	パークアક્シス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.4%	1,682.46	63	9.5
109	パークアક્シス横浜山下町	神奈川県横浜市	1,539	0.5%	2,325.92	71	11.2
その他東京圏小計			12,326	4.3%	22,876.13	757	
27	パークアક્シス名駅南	愛知県名古屋市中	2,440	0.8%	5,565.13	169	4.3
35	パークアક્シス丸の内	愛知県名古屋市中	1,920	0.7%	3,821.75	99	6.1
36	パークアક્シス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.5%	3,473.67	112	2.2
37	パークアક્シス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.7%	4,668.29	177	3.1
45	パークアક્シス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアક્シス白壁	愛知県名古屋市中	1,547	0.5%	4,735.89	86	6.1
50	パークアક્シス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.8%	8,843.17	204	5.7
56	パークアક્シス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.3%	3,461.85	112	2.9
57	パークアક્シス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2%	2,289.21	70	2.3
58	パークアક્シス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6%	7,845.01	146	2.4
65	パークアક્シス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3%	3,729.05	85	2.5
71	パークアક્シス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.8%	4,309.24	130	11.2
73	パークアક્シスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.8%	4,952.45	133	13.1
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市	1,970	0.7%	4,683.33	138	11.0
地方主要都市小計			23,154	8.0%	65,085.92	1,773	
「賃貸住宅」合計			277,904	96.6%	445,756.02	10,175	
76	ドリーム一戸建	兵庫県芦屋市	928	0.3%	2,826.00	140	10.0
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.3%	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.3%	2,043.32	113	6.9
79	ドミリー洛北	京都府京都市	374	0.1%	1,035.00	69	6.5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.5%	2,293.20	126	5.4
81	ドリーム中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4%	1,911.00	105	7.1
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.4%	2,184.00	120	8.3
83	ドリーム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4%	1,996.47	111	8.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2%	1,564.40	60	4.5
90	アルティス仙台本町通	宮城県仙台市	1,160	0.4%	4,063.47	142	5.0
「その他アコモデーション資産」合計			9,829	3.4%	22,702.26	1,120	
総合計			287,733	100.0%	468,458.28	11,295	3.6

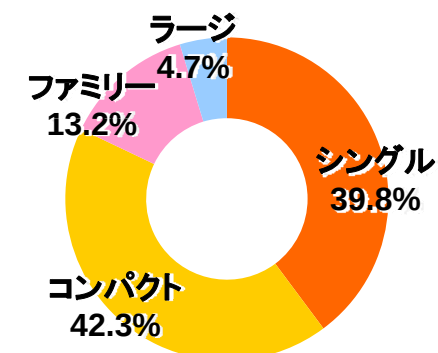
(ポートフォリオPML)

- ※ 2014年8月31日時点。
- ※ 第17期取得物件については、色で物件番号及び物件名称を網掛けしています。
- ※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。
- ※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に、また、「総戸数」は同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳

物件 番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数 (戸)	
		シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	297	195	544	0
2	パークアークス学芸大学	37	21	6	0	64	0
4	パークアークス渋谷神南	51	24	0	0	75	0
5	パークアークス青山青蓮通り	12	28	0	0	40	0
6	パークアークス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59	0
7	パークアークス白金台	29	39	26	5	99	0
8	パークアークス文京ステージ	80	70	4	0	154	0
9	パークアークス月島	0	30	0	0	30	0
10	パークアークス大塚	0	39	13	0	52	0
11	パークアークス南麻布	0	38	16	10	64	0
12	パークアークス渋谷	0	15	0	5	20	0
13	パークアークス日本橋ステージ	66	34	64	20	184	1
14	パークアークス浜松町	67	12	0	1	80	0
15	パークアークス本郷の杜	40	46	0	0	86	1
16	パークアークス溜池山王	30	40	0	0	70	0
17	パークアークス六本木本輪町公園	3	37	6	0	46	0
18	パークアークス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	0
19	パークアークス御使町	11	31	0	0	42	0
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60	0
21	パークキューブ神田	83	6	4	2	95	0
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53	0
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76	0
24	パークキューブ上野	25	66	0	0	91	0
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65	0
29	パークアークス目黒本町	15	45	0	0	60	0
30	パークアークス新板橋	122	30	0	0	152	0
31	パークアークス秋葉原	18	23	0	0	41	0
32	パークアークス東陽町	0	140	0	0	140	0
33	パークアークス滝野川	0	43	5	0	48	1
34	パークアークス浅草橋	26	52	0	0	78	1
38	パークアークス日本橋浜町	0	75	43	0	118	0
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38	0
41	パークアークス門前仲町	33	22	0	0	55	0
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165	1
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24	0
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65	0
46	パークアークス西ヶ原	38	8	0	0	46	0
47	パークアークス錦糸町	13	52	0	0	65	0
48	パークアークス辰巳ステージ	95	50	136	18	299	1
51	パークアークス亀戸	40	78	0	0	118	0
52	パークアークス方南町	7	24	0	0	31	0
53	パークアークス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアークス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアークス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアークス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアークス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアークス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアークス住吉	42	18	0	0	60	0
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	0
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2

カテゴリー別の比率



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

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表に基づき分類しています。

68	パークアક્シス浦田巻番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアક્シス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアક્シス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアક્シス板橋本町武番館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエアタワー ^{※1}	47	103	63	57	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	0
86	パークキューブ菟塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアક્シス東十条	26	44	0	0	70	1
91	パークキューブ平和台	0	1	33	0	34	0
92	パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193	1
93	パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77	0
94	パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77	0
95	パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27	1
96	パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45	0
97	パークアક્シス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアક્シス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアક્シス西果鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアક્シス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアક્シス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアક્シス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアક્シス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60	0
105	パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68	0
106	パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121	1
108	パークアક્シス新御徒町East	23	26	0	0	49	0
110	パークアક્シス日本橋本町	13	36	0	0	49	0
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357	1
112	パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165	0
113	パークアક્シス芝浦	30	12	0	0	42	0
114	パークアક્シス浅草・蔵前	30	15	0	0	45	0
東京23区 小計		2,546	3,381	1,218	478	7,623	22
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40	パークアક્シス西船橋	25	30	0	0	55	0
66	パークアક્シス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアક્シス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアક્シス千葉	91	0	0	0	91	0
85	パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108	1
87	パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136	0
102	パークアક્シス横浜反町公園	45	18	0	0	63	0
109	パークアક્シス横浜山下町	47	23	0	0	70	1
その他東京圏 小計		614	99	33	—	746	11
27	パークアક્シス名駅南	114	46	9	0	169	0
35	パークアક્シス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアક્シス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアક્シス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアક્シス中具服町	112	0	0	0	112	0
49	パークアક્シス白壁	6	45	35	0	86	0
50	パークアક્シス仙台	0	175	28	1	204	0
56	パークアક્シス博多美野島	34	78	0	0	112	0
57	パークアક્シス高富東	16	54	0	0	70	0
58	パークアક્シス札幌植物園前	0	133	13	0	146	0
65	パークアક્シス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアક્シス江坂広芝町	117	13	0	0	130	0
73	パークアક્シスうつば公園	92	41	0	0	133	0
107	パークキューブ北浜	97	41	0	0	138	0
地方主要都市 小計		875	808	85	1	1,769	4
「賃貸住宅」合計		4,035	4,288	1,336	479	10,138	37

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

STUDIO:1K、ワンルーム

1BED:1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

2BED:2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3BED:3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

4BED:4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

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

※ 第17期末(2014年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。

※ 第17期取得物件については、色で物件番号を網掛けしています。

※1 芝浦アイランドエアタワーにおける「カテゴリ」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各項目毎の総戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

物件別稼働率推移

物件 番号	物件名称	2014年 8月末			2014年 7月末	2014年 6月末	2014年 5月末	2014年 4月末	2014年 3月末	2014年 2月末	2014年 1月末	2013年 12月末	2013年 11月末	2013年 10月末	2013年 9月末	2013年 8月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
1	大川端賃貸棟	43,812.41	41,051.23	93.7%	92.8%	93.5%	93.8%	94.2%	94.9%	95.0%	95.1%	94.6%	94.1%	93.4%	92.6%	92.7%
2	パークアウンス学芸大学	2,437.66	2,374.72	97.4%	98.5%	97.0%	98.5%	98.5%	97.4%	98.8%	98.8%	93.8%	95.0%	97.0%	94.1%	92.9%
4	パークアウンス渋谷神南	2,766.62	2,525.71	91.3%	90.0%	87.4%	85.0%	91.4%	94.9%	98.1%	97.2%	96.9%	98.4%	96.8%	95.5%	93.0%
5	パークアウンス青山骨董通り	1,537.24	1,346.13	87.6%	85.0%	85.2%	87.6%	90.9%	94.9%	100.0%	93.5%	91.7%	89.1%	95.7%	94.2%	89.4%
6	パークアウンス神楽坂ステージ	1,891.05	1,814.82	96.0%	93.6%	97.4%	94.7%	94.7%	97.3%	94.9%	97.3%	95.5%	96.8%	97.1%	98.6%	100.0%
7	パークアウンス白金台	4,704.44	4,281.16	91.0%	90.6%	89.8%	89.8%	93.8%	93.1%	93.5%	96.3%	96.6%	93.4%	94.0%	98.9%	97.8%
8	パークアウンス文京ステージ	6,078.93	5,884.89	96.8%	95.2%	97.2%	97.3%	96.9%	98.0%	98.4%	98.3%	97.8%	97.8%	96.2%	95.9%	98.7%
9	パークアウンス月島	1,383.99	1,290.59	93.3%	96.8%	96.8%	93.9%	93.9%	93.9%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%	90.8%
10	パークアウンス大塚	2,606.37	2,553.06	98.0%	98.0%	98.6%	98.6%	97.2%	98.6%	98.6%	100.0%	94.4%	96.5%	98.0%	96.5%	98.0%
11	パークアウンス南麻布	3,938.14	3,862.79	98.1%	97.1%	100.0%	98.2%	94.2%	96.7%	100.0%	100.0%	95.3%	91.1%	89.2%	95.6%	96.8%
12	パークアウンス渋谷	1,094.28	1,044.83	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
13	パークアウンス日本橋ステージ	10,025.40	9,754.29	97.3%	97.5%	97.7%	97.0%	99.0%	99.4%	98.4%	96.0%	98.0%	99.6%	99.2%	97.4%	97.1%
14	パークアウンス浜松町	2,426.45	2,289.40	94.4%	95.5%	96.7%	95.4%	94.2%	95.4%	96.6%	97.8%	98.9%	98.8%	97.7%	96.6%	95.0%
15	パークアウンス本郷の杜	3,317.94	3,188.02	96.1%	95.7%	96.0%	95.4%	98.5%	96.9%	100.0%	100.0%	95.1%	93.3%	97.3%	95.3%	95.8%
16	パークアウンス溜池山王	2,710.69	2,585.24	95.4%	93.7%	95.6%	98.2%	97.4%	96.7%	100.0%	95.3%	98.5%	98.5%	96.7%	96.7%	98.2%
17	パークアウンス六本木増町公園	2,054.46	1,806.38	87.9%	87.9%	88.3%	94.3%	96.9%	96.9%	96.9%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%
18	パークアウンス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,393.60	94.7%	95.7%	93.8%	94.4%	95.3%	98.8%	99.6%	96.7%	97.7%	98.3%	96.5%	98.0%	96.9%
19	パークアウンス御徒町	1,621.73	1,522.49	93.9%	93.9%	100.0%	95.1%	97.7%	97.7%	95.1%	98.5%	93.9%	92.3%	97.7%	100.0%	91.8%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	1,976.74	91.5%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	98.3%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	95.0%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,068.23	96.0%	98.0%	100.0%	99.0%	99.3%	100.0%	96.0%	96.1%	96.1%	96.1%	97.9%	96.8%	97.9%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,183.72	95.4%	94.1%	97.7%	100.0%	97.3%	98.6%	97.4%	96.0%	92.7%	94.1%	95.6%	95.6%	87.0%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,901.16	97.2%	96.9%	90.2%	95.0%	96.7%	100.0%	98.8%	100.0%	97.8%	100.0%	96.8%	97.0%	98.6%
24	パークキューブ上野	3,041.61	2,946.95	96.9%	95.9%	97.0%	100.0%	98.9%	98.9%	97.9%	98.8%	97.8%	98.9%	96.5%	97.7%	95.6%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,741.66	92.3%	92.3%	93.8%	92.3%	95.4%	98.5%	100.0%	98.5%	98.5%	96.9%	95.4%	92.3%	92.3%
29	パークアウンス目黒本町	1,884.77	1,731.91	91.9%	96.8%	98.6%	98.6%	98.6%	98.3%	91.3%	87.8%	91.3%	89.6%	93.0%	94.8%	98.3%
30	パークアウンス新板橋	4,395.99	4,341.00	98.7%	91.5%	90.2%	88.0%	86.3%	76.5%	97.8%	100.0%	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
31	パークアウンス秋葉原	1,346.07	1,271.54	94.5%	98.2%	95.3%	100.0%	95.2%	97.8%	100.0%	98.2%	95.9%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%
32	パークアウンス東横町	5,412.40	5,296.65	97.9%	96.4%	96.4%	95.0%	95.0%	96.4%	99.3%	98.6%	95.7%	97.1%	98.6%	97.2%	97.9%
33	パークアウンス池袋西口	2,924.75	2,869.11	98.1%	98.1%	100.0%	98.2%	98.1%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.3%	98.2%	98.2%	98.1%
34	パークアウンス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	97.7%	98.4%	97.3%	96.3%	98.7%	100.0%	100.0%	98.6%	98.4%	98.4%	98.4%	98.6%
38	パークアウンス日本橋浜町	6,999.83	6,878.80	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	97.8%	99.0%	99.0%	96.3%	95.9%	96.0%	96.7%	95.2%
39	パークキューブ代々木高ヶ谷	1,929.10	1,782.73	92.4%	97.1%	94.9%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%
41	パークアウンス門前仲町	1,886.39	1,812.02	96.1%	97.4%	96.3%	94.7%	97.2%	96.1%	100.0%	98.6%	97.7%	100.0%	100.0%	97.1%	88.0%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	4,984.04	93.7%	94.3%	93.4%	92.8%	93.3%	93.2%	96.0%	93.9%	95.4%	98.1%	96.5%	94.1%	94.3%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	870.75	90.9%	87.5%	91.4%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,394.32	92.3%	92.3%	90.9%	91.2%	95.7%	96.9%	90.5%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
46	パークアウンス西ヶ原	1,435.83	1,409.99	98.2%	94.6%	96.4%	94.5%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	91.1%
47	パークアウンス練馬町	2,288.13	2,243.05	98.0%	96.1%	98.0%	94.9%	94.3%	94.0%	95.5%	98.9%	97.5%	98.9%	98.3%	94.3%	94.1%
48	パークアウンス原戸ステージ	16,474.06	15,249.09	92.6%	93.6%	93.5%	93.9%	94.7%	96.0%	97.4%	96.9%	97.8%	98.2%	96.3%	96.8%	94.9%
51	パークアウンス亀戸	3,986.78	3,693.26	92.6%	95.1%	96.7%	96.4%	98.3%	99.3%	98.1%	96.6%	96.6%	95.0%	95.0%	92.7%	95.5%
52	パークアウンス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	93.0%	96.5%	96.5%	92.7%	92.6%	100.0%	97.2%	97.2%	97.2%	96.9%	93.3%	100.0%
53	パークアウンス板橋	2,567.96	2,466.31	96.0%	96.0%	97.2%	97.2%	95.6%	98.4%	96.6%	95.0%	95.3%	94.9%	96.0%	96.0%	93.0%
54	パークアウンス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	98.1%	100.0%	96.9%	98.8%	97.5%	94.7%	94.7%	95.5%	100.0%	98.1%	100.0%	96.1%
55	パークアウンス高田馬場	1,463.25	1,427.90	97.6%	94.7%	92.0%	94.7%	94.7%	92.2%	100.0%	97.6%	97.6%	97.7%	100.0%	97.7%	100.0%
59	パークアウンス豊洲	25,537.94	24,836.92	97.3%	96.9%	98.2%	98.1%	96.8%	96.9%	96.2%	95.4%	94.5%	92.9%	93.8%	93.5%	92.9%
60	パークアウンス八丁堀	2,416.29	2,337.42	96.7%	93.5%	100.0%	96.8%	91.0%	95.5%	100.0%	98.9%	98.9%	100.0%	96.5%	97.8%	96.8%
61	パークアウンス板橋本町	2,048.31	1,850.48	90.3%	94.5%	92.9%	91.6%	91.6%	95.9%	97.4%	93.2%	97.2%	98.7%	95.2%	91.8%	90.2%
62	パークアウンス住吉	1,785.72	1,746.44	97.8%	97.8%	97.8%	96.4%	97.2%	97.2%	95.9%	95.1%	92.9%	95.1%	94.6%	98.6%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,451.43	95.9%	92.8%	94.7%	95.8%	96.7%	97.5%	97.0%	97.7%	100.0%	97.9%	94.5%	95.3%	96.7%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,903.17	94.4%	95.0%	94.4%	95.2%	95.2%	95.8%	96.8%	95.3%	96.8%	96.6%	96.9%	95.3%	96.8%
68	パークアウンス浅田香榎	1,721.28	1,650.12	95.9%	91.8%	93.1%	95.9%	97.3%	98.6%	96.1%	96.1%	92.0%	92.0%	95.9%	95.9%	100.0%
70	パークアウンス台東根岸	1,283.13	1,232.99	96.1%	100.0%	92.5%	98.0%	100.0%	92.5%	96.1%	96.1%	98.0%	96.1%	96.1%	96.1%	96.2%
72	パークアウンス駒込	1,979.51	1,926.92	97.3%	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	92.7%	95.3%	98.0%	97.3%	94.7%	92.0%	91.4%
74	パークアウンス板橋本町或香榎	3,661.58	3,565.96	97.4%	97.4%	96.0%	94.3%	91.5%	89.0%	93.1%	93.8%	93.0%	95.5%	97.4%	95.5%	95.5%
75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	16,636.35	94.3%	95.4%	95.9%	94.8%	95.1%	95.9%	96.8%	94.6%	94.6%	94.9%	95.2%	95.2%	95.2%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,270.84	96.6%	97.4%	97.4%	94.9%	94.7%	96.3%	95.2%	95.6%	94.2%	96.5%	96.8%	97.4%	94.9%
86	パークキューブ菅原	2,416.00	2,345.19	97.1%	96.3%	94.4%	96.1%	93.6%	95.2%	93.7%	92.7%	94.0%	95.4%	95.3%	97.0%	95.3%
88	パークアウンス東十条	2,893.54	2,893.54	100.0%	100.0%	96.9%	91.8%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	98.2%	96.5%	97.4%	98.4%

91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,494.90	93.9%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	94.7%	94.7%	97.9%	97.9%	89.5%	92.7%	95.5%
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,945.99	96.6%	96.0%	95.3%	94.2%	97.6%	97.8%	96.3%	95.5%	94.7%	92.9%	94.5%	93.6%	94.0%
93	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,131.45	97.5%	97.7%	98.6%	100.0%	98.5%	96.8%	94.4%	90.9%	90.2%	89.9%	90.1%	89.6%	93.0%
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,153.56	93.9%	93.9%	89.9%	94.7%	97.5%	100.0%	100.0%	96.0%	94.9%	97.3%	96.1%	90.9%	89.4%
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,637.03	96.6%	100.0%	96.6%	96.6%	96.8%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	92.6%	100.0%	97.6%	97.6%	95.2%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%
97	パークアグシス清澄白河	1,159.84	1,081.19	93.2%	93.2%	95.5%	95.5%	92.8%	95.5%	95.5%	92.8%	90.5%	90.6%	95.5%	100.0%	100.0%
98	パークアグシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,495.44	95.3%	95.3%	97.0%	100.0%	95.0%	97.0%	95.0%	95.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%
99	パークアグシス西巢鴨	2,326.32	2,298.09	98.8%	97.7%	93.1%	95.4%	93.1%	95.3%	95.1%	97.4%	97.4%	98.8%	95.4%	97.6%	97.6%
100	パークアグシス上野	1,992.29	1,992.29	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%	98.7%	100.0%	98.7%	95.4%	96.7%	100.0%	100.0%	98.7%
101	パークアグシス秋葉原East	1,890.20	1,784.46	94.4%	98.6%	95.1%	94.4%	96.5%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	95.1%	94.4%	95.8%	100.0%
103	パークアグシス茅場町	2,355.07	2,166.24	92.0%	95.4%	97.1%	100.0%	100.0%	98.3%	98.9%	97.1%	98.3%	100.0%	98.9%	97.2%	100.0%
104	パークアグシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,060.52	98.8%	97.5%	92.9%	92.2%	91.0%	90.0%	97.3%	96.9%	97.6%	96.3%	92.6%	93.5%	92.6%
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,197.93	89.3%	92.4%	93.7%	95.6%	97.5%	99.1%	100.0%	99.3%	99.3%	90.7%	90.9%	91.2%	91.4%
106	パークキューブ亀戸	4,442.09	4,279.56	96.3%	97.4%	98.3%	96.9%	92.9%	96.4%	95.8%	94.6%	94.0%	95.2%	97.0%	97.0%	90.9%
108	パークアグシス新御使町East	1,847.01	1,821.17	98.6%	98.6%	96.2%	90.7%	95.8%	97.2%	97.2%	94.4%	94.4%	97.2%	100.0%	100.0%	—
110	パークアグシス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	98.4%	96.7%	94.5%	97.4%	100.0%	98.4%	—
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,668.96	94.8%	92.2%	91.9%	91.0%	89.2%	90.8%	—	—	—	—	—	—	—
112	パークキューブ豪栄山タワー	8,389.91	7,198.55	85.8%	84.7%	87.7%	89.3%	90.2%	91.4%	—	—	—	—	—	—	—
113	パークアグシス芝浦	1,273.60	1,273.60	100.0%	97.1%	100.0%	95.0%	97.1%	—	—	—	—	—	—	—	—
114	パークアグシス浅草・蔵前	1,456.35	1,402.38	96.3%	94.7%	96.4%	92.9%	94.7%	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		357,793.97	340,600.56	95.2%	95.0%	95.2%	95.1%	95.2%	96.1%	97.0%	96.3%	96.0%	96.0%	95.8%	95.6%	95.1%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,082.32	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	97.7%	100.0%	98.1%
40	パークアグシス西船橋	2,074.35	1,980.49	95.5%	95.5%	96.0%	100.0%	98.5%	98.5%	93.3%	98.2%	95.9%	92.2%	96.7%	94.5%	95.3%
66	パークアグシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,656.99	98.2%	97.2%	98.2%	97.4%	97.4%	97.3%	98.1%	96.4%	96.6%	94.7%	94.6%	95.5%	96.3%
67	パークアグシス千草新町	3,318.15	3,154.05	95.1%	94.9%	95.7%	96.6%	94.8%	97.4%	93.6%	92.1%	92.0%	92.0%	92.8%	91.1%	94.1%
69	パークアグシス千草	2,270.32	2,145.26	94.5%	94.5%	92.2%	93.3%	95.5%	98.9%	91.3%	91.3%	91.3%	92.3%	94.5%	95.7%	95.7%
85	パークキューブ北松戸	2,358.66	2,258.66	95.8%	97.5%	96.6%	98.3%	98.3%	99.2%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	99.2%
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,990.10	97.8%	99.2%	97.7%	96.3%	96.2%	97.1%	96.3%	97.9%	97.0%	95.4%	94.0%	96.3%	95.6%
102	パークアグシス横浜反町公園	1,682.46	1,649.28	98.0%	96.1%	94.6%	94.6%	94.7%	96.6%	98.1%	100.0%	98.6%	94.6%	96.1%	98.0%	100.0%
109	パークアグシス横浜山下町	2,325.92	2,166.50	93.1%	92.6%	96.0%	97.1%	98.9%	100.0%	98.7%	96.3%	98.5%	97.6%	91.4%	94.9%	—
その他東京圏小計		22,876.13	22,083.65	96.5%	96.6%	96.6%	96.9%	96.9%	96.3%	96.3%	96.2%	96.0%	95.2%	95.2%	96.1%	96.6%
27	パークアグシス名駅南	5,565.13	5,540.87	99.6%	98.3%	100.0%	97.6%	99.4%	97.5%	100.0%	97.9%	98.5%	97.4%	97.9%	99.6%	100.0%
35	パークアグシス丸の内	3,821.75	3,644.14	95.4%	98.1%	98.1%	97.4%	97.2%	100.0%	97.9%	100.0%	98.1%	98.1%	99.4%	98.7%	98.7%
36	パークアグシス六本松	3,473.67	3,266.44	94.0%	94.0%	95.2%	94.1%	93.9%	98.9%	99.0%	96.8%	96.8%	96.1%	96.8%	96.8%	96.8%
37	パークアグシス榎多駅南	4,668.29	4,583.07	98.2%	98.8%	99.4%	98.0%	98.8%	100.0%	100.0%	95.1%	95.6%	97.8%	96.9%	98.7%	97.1%
45	パークアグシス中具原町	2,707.88	2,611.17	96.4%	95.5%	95.5%	95.5%	97.3%	97.3%	99.1%	97.3%	96.4%	93.7%	95.5%	97.3%	96.4%
49	パークアグシス白壁	4,735.89	4,499.82	95.0%	92.7%	93.0%	94.1%	97.0%	96.1%	92.9%	97.8%	97.8%	97.5%	96.0%	93.8%	93.8%
50	パークアグシス仙台	8,843.17	8,807.47	99.6%	99.5%	97.6%	96.9%	96.8%	97.5%	98.0%	98.0%	96.3%	99.0%	97.1%	97.3%	99.2%
56	パークアグシス博多美野島	3,461.85	3,429.22	99.1%	92.4%	91.5%	90.8%	91.6%	94.3%	94.2%	89.6%	87.8%	89.6%	90.4%	93.1%	91.5%
57	パークアグシス高宮東	2,289.21	2,145.74	93.7%	92.1%	91.1%	93.5%	93.1%	93.1%	98.4%	94.2%	94.2%	95.8%	91.6%	92.3%	93.9%
58	パークアグシス札幌植物園前	7,845.01	7,363.88	93.9%	93.4%	93.3%	94.0%	95.3%	98.7%	95.1%	95.1%	95.8%	98.5%	97.2%	97.9%	95.8%
65	パークアグシス新さっぽろ	3,729.05	3,594.19	96.4%	98.8%	96.7%	98.8%	98.8%	98.8%	97.6%	97.6%	95.5%	93.3%	95.8%	96.7%	94.3%
71	パークアグシス江坂広芝町	4,309.24	3,642.02	84.5%	87.8%	86.3%	87.0%	91.5%	96.2%	92.5%	92.6%	92.6%	92.5%	92.7%	93.4%	94.1%
73	パークアグシスうづぽ公園	4,952.45	4,410.21	89.1%	94.3%	97.2%	95.5%	96.6%	96.3%	94.6%	94.6%	96.6%	97.6%	98.2%	97.9%	98.3%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,529.91	96.7%	93.6%	93.3%	90.9%	90.9%	92.1%	89.6%	89.7%	91.3%	95.4%	94.3%	91.7%	88.7%
地方主要都市小計		65,085.92	62,068.15	95.4%	95.3%	95.2%	94.8%	95.8%	97.1%	96.2%	95.6%	95.4%	96.5%	96.2%	96.6%	96.0%
「賃貸住宅」合計		445,756.02	424,752.36	95.3%	95.1%	95.3%	95.1%	95.4%	96.3%	96.9%	96.2%	95.9%	96.0%	95.8%	95.7%	95.3%
ポートフォリオ全体																
76	ドミニー声屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学仲寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	鎌倉堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミニー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドミニー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドミニー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	1,564.40	1,564.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「その他アコモデーション資産」合計		22,702.26	22,702.26	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		468,458.28	447,454.62	95.5%	95.4%	95.5%	95.4%	95.6%	96.5%	97.0%	96.4%	96.1%	96.2%	96.0%	96.0%	95.6%

※ 第17期取得物件については、物件番号を■色で網掛けしています。

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に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。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

稼働率(%)

100

95

90

85

80

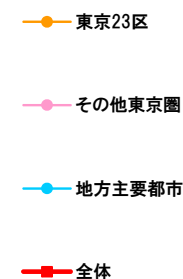
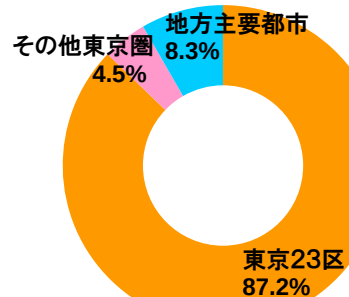
75

70

65

60

エリア別の比率
(第17期末時点・取得価格ベース)



	2013年9月末	2013年10月末	2013年11月末	2013年12月末	2014年1月末	2014年2月末	2014年3月末	2014年4月末	2014年5月末	2014年6月末	2014年7月末	2014年8月末
東京23区	95.6%	95.8%	96.0%	96.0%	96.3%	97.0%	96.1%	95.2%	95.1%	95.2%	95.0%	95.2%
その他東京圏	96.1%	95.2%	95.2%	96.0%	96.2%	96.3%	98.3%	96.9%	96.9%	96.6%	96.6%	96.5%
地方主要都市	96.6%	96.2%	96.5%	95.4%	95.6%	96.2%	97.1%	95.8%	94.8%	95.2%	95.3%	95.4%
全体	95.7%	95.8%	96.0%	95.9%	96.2%	96.9%	96.3%	95.4%	95.1%	95.3%	95.1%	95.3%

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

「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

稼働率(%)

100

95

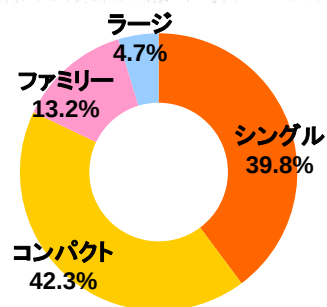
90

85

80

75

カテゴリー別の比率
(第17期末時点・戸数ベース)



シングル
コンパクト
ファミリー
ラージ

	2013年9月末	2013年10月末	2013年11月末	2013年12月末	2014年1月末	2014年2月末	2014年3月末	2014年4月末	2014年5月末	2014年6月末	2014年7月末	2014年8月末
シングル	96.4%	96.3%	96.3%	96.1%	95.8%	96.8%	96.4%	95.3%	94.9%	95.7%	95.8%	95.9%
コンパクト	96.4%	96.6%	96.5%	95.9%	96.6%	97.2%	96.4%	95.1%	95.1%	95.2%	95.0%	95.3%
ファミリー	94.8%	94.6%	95.8%	96.7%	96.5%	96.9%	96.4%	95.8%	95.2%	94.8%	94.7%	94.6%
ラージ	92.7%	92.6%	93.1%	93.0%	94.2%	94.8%	95.2%	95.5%	95.0%	94.9%	94.2%	94.2%

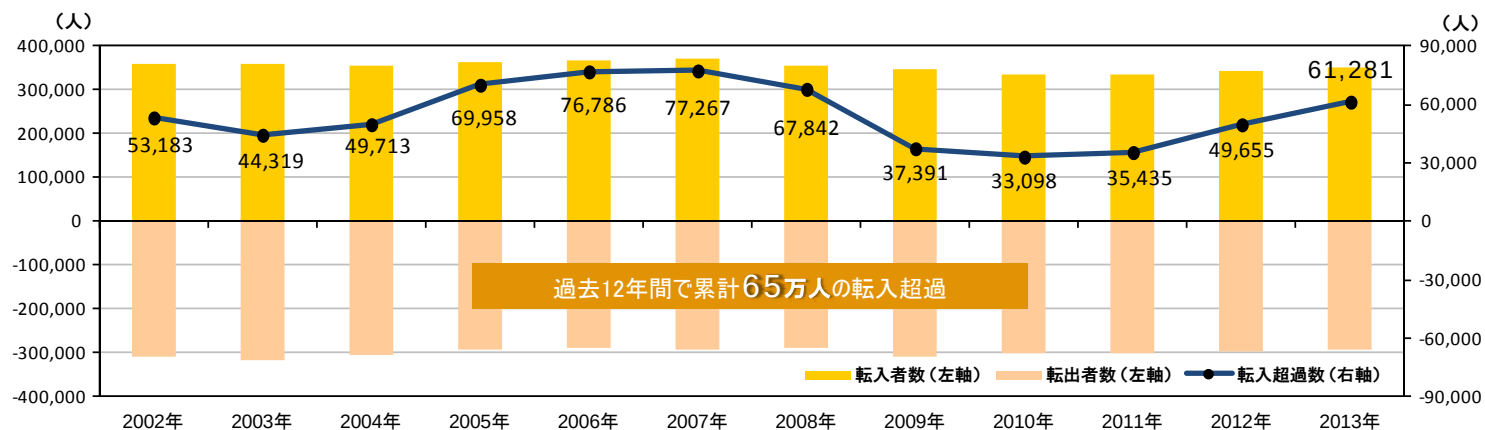
※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

Appendices: (2) 事業環境



「賃貸住宅」の事業環境①(需要・供給)

【需要】東京23区における転入超過のトレンドは増加傾向が継続



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」

2014年の
転入超過数は
更に増加傾向

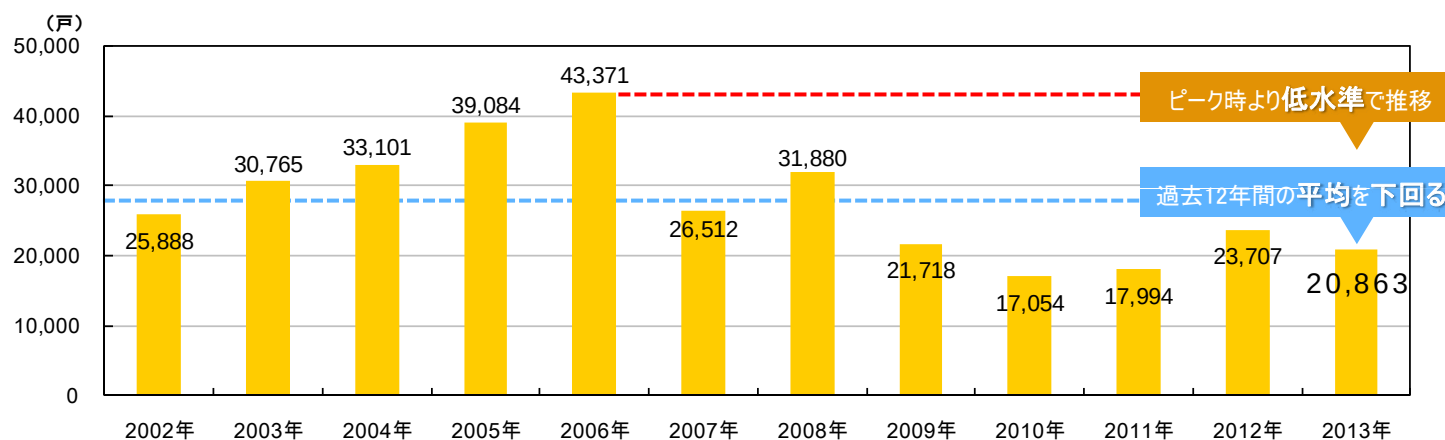
2014年月次累計
(1月～8月)

56,730 人

前年差異

+2,012 人

【供給】東京23区における賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



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

2014年の
着工量は
引き続き限定的

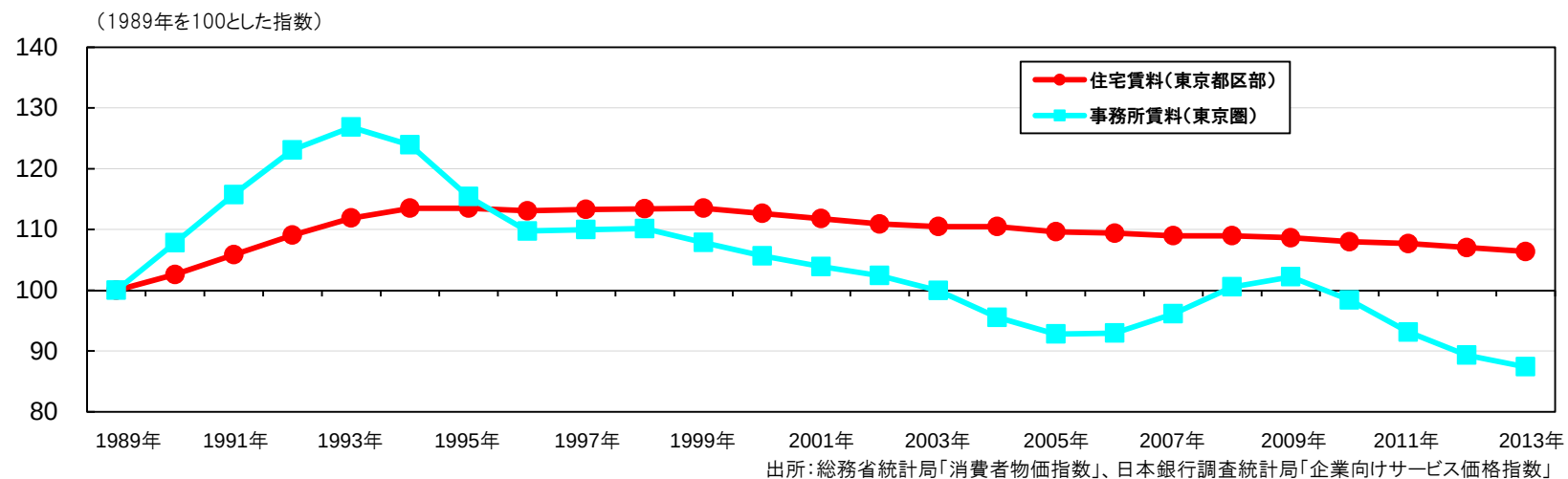
2014年月次累計
(1月～8月)

17,635 戸

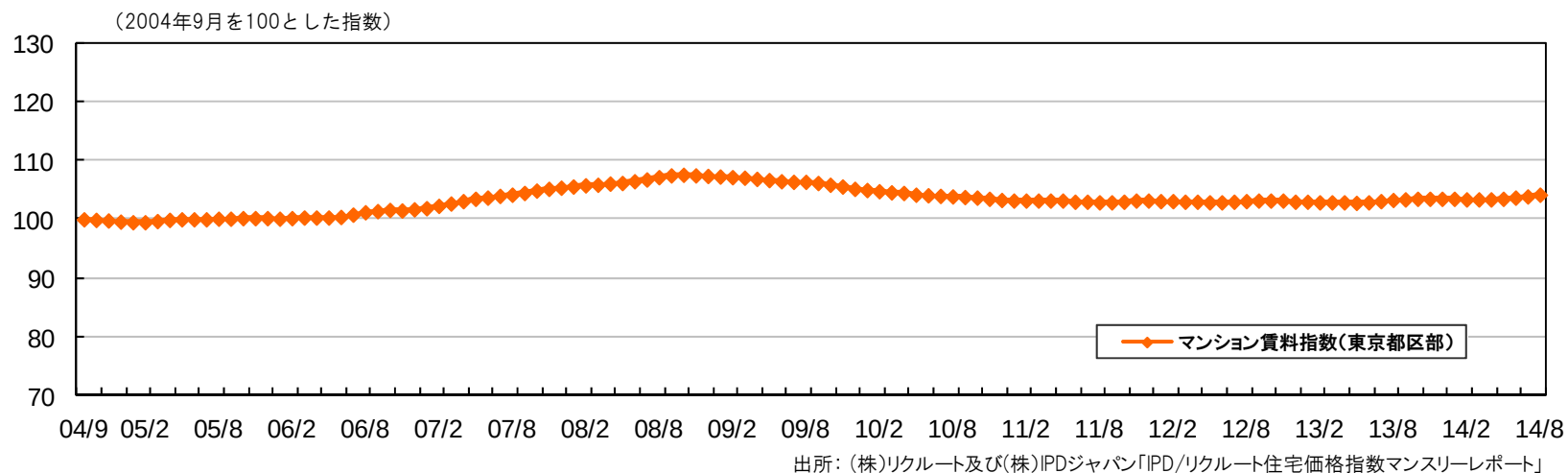
前年差異

+4,212 戸

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



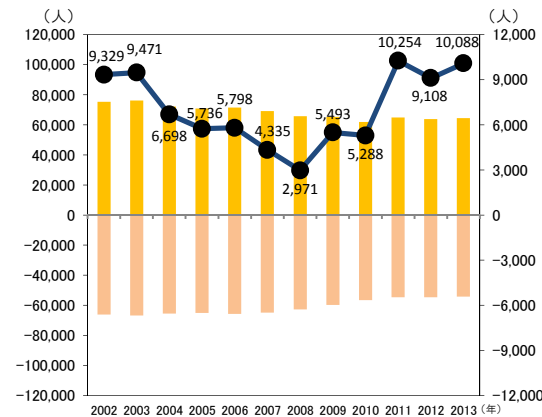
賃料は安定的なトレンドを継続



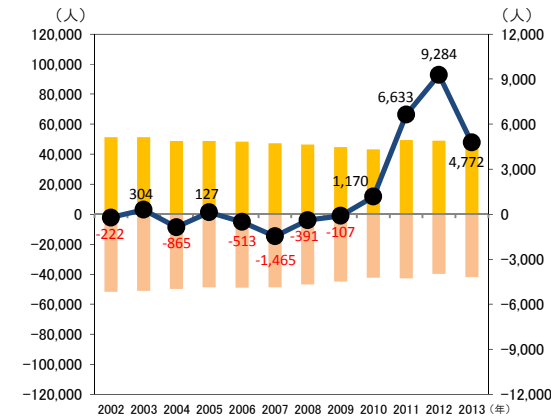
地方都市における「賃貸住宅」の需要

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

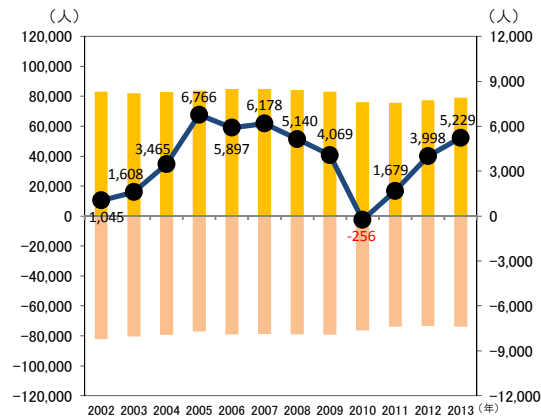
札幌市



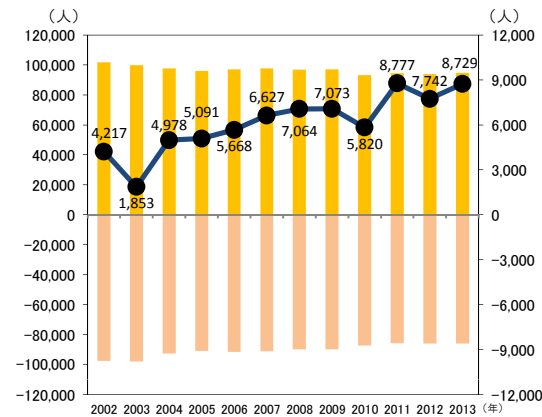
仙台市



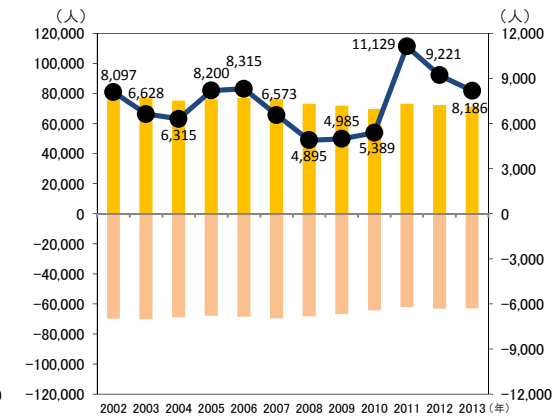
名古屋市



大阪市



福岡市

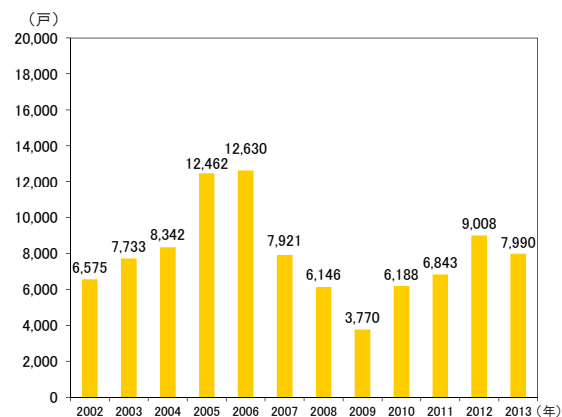


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

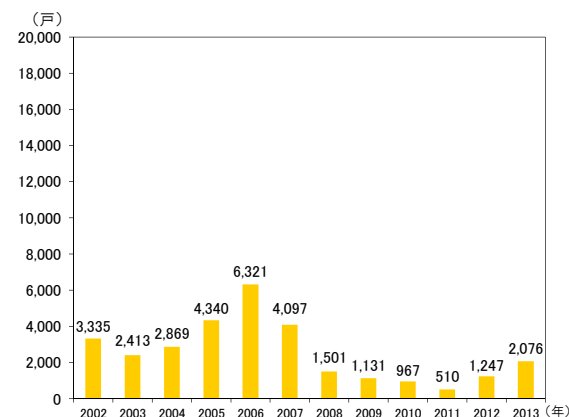
地方都市における「賃貸住宅」の供給

地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

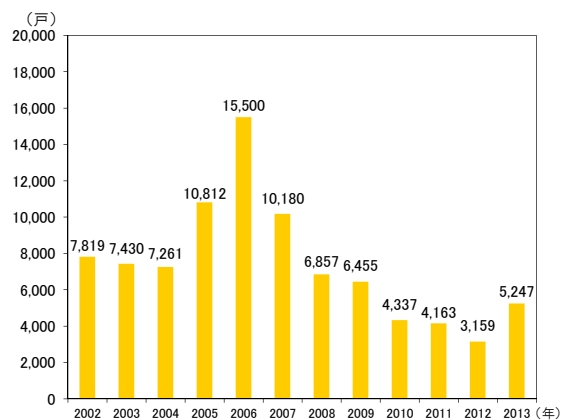
札幌市



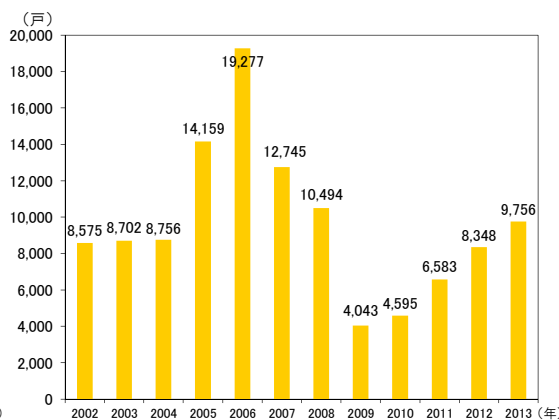
仙台市



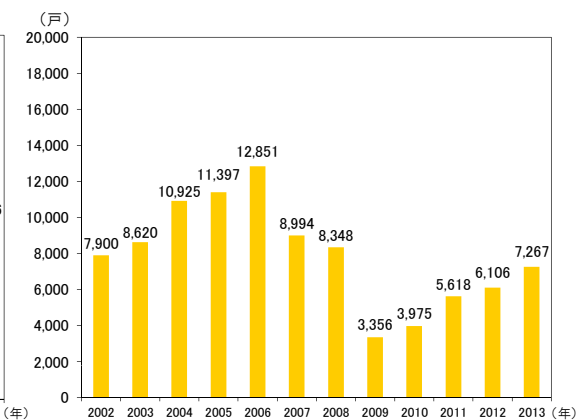
名古屋市



大阪市

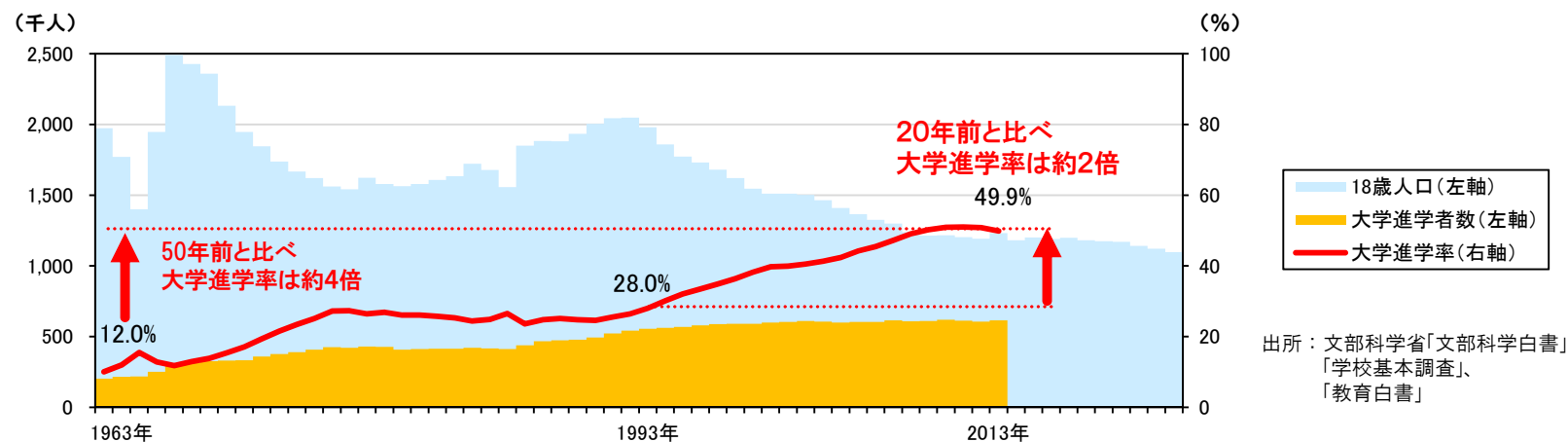


福岡市

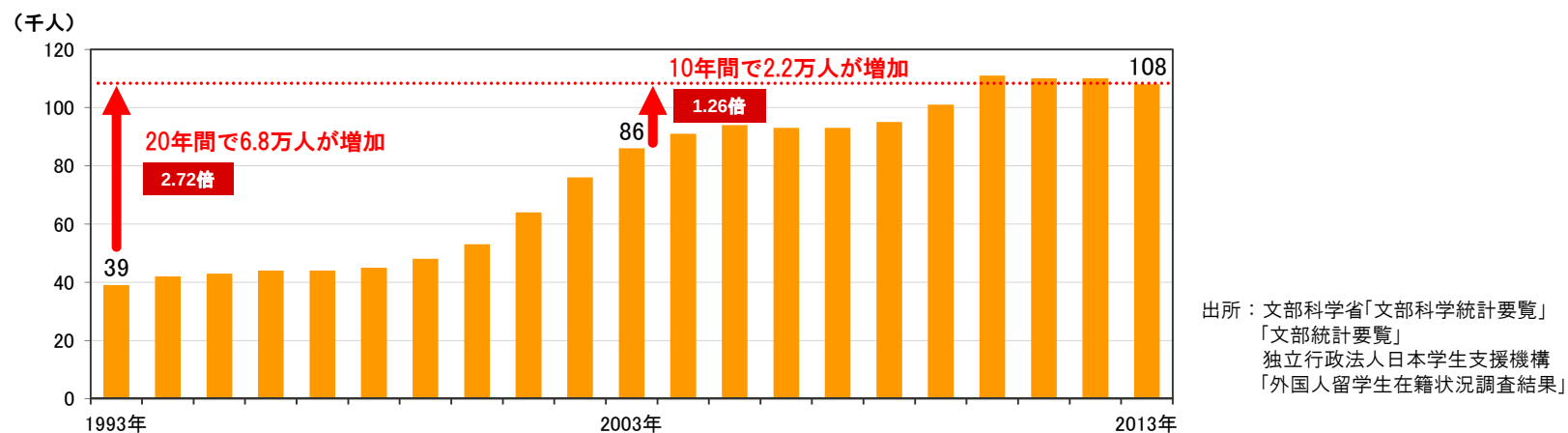


出所：国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」

大学進学率は上昇傾向



留学生数は10年前の約1.3倍





Appendices: (3) 財務データの詳細

有利子負債の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	利率 ^{※1}	返済期限	返済方法	摘要
	借入先						
短期借入金	信金中央金庫	H26.08.29	1,000	0.2%	H26.09.30	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
	株式会社新生銀行	H26.08.29	2,000	0.2%	H26.09.30		
	株式会社七十七銀行	H26.08.29	1,000	0.2%	H26.09.30		
	小計		4,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H22.11.30	4,000	0.6% ^{※3}	H27.11.30	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
		H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
		H24.08.31	5,500	0.9%	H32.02.28		
		H26.05.28	3,000	0.7%	H33.05.28		
		H26.05.30	2,000	0.5%	H31.05.31		
	三井住友信託銀行株式会社	H22.11.30	2,000	0.6% ^{※3}	H27.11.30		
		H23.08.12	3,500	1.0%	H29.08.14		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
	日本生命保険相互会社	H23.02.28	2,000	1.3%	H29.02.28		
		H23.02.28	1,000	1.5%	H30.02.28		
		H25.11.29	2,000	0.9%	H34.11.30		
		H26.05.30	3,000	1.0%	H36.05.31		
	株式会社日本政策投資銀行	H22.10.18	5,000	1.2%	H29.10.18		
		H23.12.21	2,000	1.0%	H30.12.21		
		H24.04.11	3,000	1.0%	H31.04.11		
		H25.04.11	3,000	1.1%	H35.04.11		
		H25.08.06	2,500	1.3%	H36.02.06		
		H25.08.06	2,500	1.4%	H36.08.06		
	株式会社八十二銀行	H26.04.01	2,500	1.2%	H37.04.01		
		H24.09.14	1,000	0.5%	H29.09.14		
		H25.05.31	1,500	0.8%	H31.05.31		
		H26.04.11	1,000	0.6%	H33.04.09		
	株式会社みずほ銀行	H23.04.19	1,000	1.5%	H30.04.19		
		H23.10.12	2,000	0.8%	H28.10.12		
		H23.10.31	3,000	0.9%	H29.10.31		
		H24.12.14	2,000	0.7%	H32.06.15		
		H25.11.29	2,000	0.8%	H33.11.30		
	株式会社中国銀行	H23.04.01	2,000	1.0%	H28.04.01		
		H23.04.19	2,000	1.0%	H27.04.20		
	株式会社新生銀行	H23.04.19	1,000	1.0%	H27.04.20		
		H25.07.19	1,000	1.2%	H35.01.19		
		H26.05.28	1,000	0.7%	H33.05.28		
	信金中央金庫	H26.05.28	1,000	1.0%	H36.05.28		
		H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
		H24.10.12	3,000	0.6%	H30.10.12		

	株式会社福岡銀行	H23.08.19	2,000	0.9%	H29.02.20		
		H24.10.31	2,000	0.6%	H30.04.27		
		H25.07.08	1,000	0.8%	H32.01.08		
		H25.10.28	2,500	0.6%	H32.04.28		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.04.25	3,000	1.2%	H29.04.25		
		H23.09.01	5,000	0.5% ※4	H30.09.03		
		H25.03.15	2,000	0.7%	H32.03.16		
		H25.03.15	4,000	0.7%	H32.09.15		
		H25.08.23	1,000	1.0%	H33.08.23		
		H26.03.07	3,000	0.8%	H34.03.07		
		H26.03.07	3,000	0.9%	H34.09.07		
	農林中央金庫	H26.05.30	3,000	0.8%	H34.05.31		
		H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社りそな銀行	H25.11.29	3,000	0.7%	H32.11.30		
		H23.04.01	2,000	1.2%	H29.04.03		
	みずほ信託銀行株式会社	H24.12.14	3,000	0.6%	H31.12.16		
		H25.06.14	1,000	1.0%	H33.06.14		
		H25.06.14	1,000	1.2%	H34.06.14		
		H25.08.23	1,000	1.0%	H34.02.23		
	株式会社山口銀行	H25.08.23	1,000	1.1%	H34.08.23		
		H25.06.14	1,000	1.3%	H35.06.14		
		H25.07.19	1,000	1.3%	H35.07.19		
		H26.05.30	1,000	1.0%	H36.05.31		
	株式会社第四銀行	H25.10.28	2,000	0.6%	H32.04.28		
	三井生命保険株式会社	H26.03.28	1,000	1.0%	H36.03.28		
	株式会社足利銀行	H26.06.30	2,000	0.3%	H31.06.30		
	大同生命保険株式会社	H26.06.30	1,000	0.6%	H33.06.30		
	小計		135,500				
	借入金合計		139,500				

	区分	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還日	摘要
	回号					
投資法人債	第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	1.7%	H26.11.14	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第2回無担保投資法人債	H22.07.30	7,000	1.2%	H28.07.29	
投資法人債合計			17,000			
有利子負債合計			156,500			

※ 平成26年8月31日時点

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

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

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

※3 当該借入の利率は平成26年8月29日から平成26年9月29日まで適用されるものです。

※4 当該借入の利率は平成26年8月1日から平成26年8月31日まで適用されるものです。

各物件の鑑定評価①

物件名	取得価格 (百万円)	第16期				第17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)
大川端賃貸棟	(注) 30,816	30,848	24,500	4.7%	▲6,348	(注) 32,050	(注) 26,900	4.6%	▲5,150	▲0.1%	1,197
パークアクシス学芸大学	1,760	1,608	1,790	4.6%	181	1,597	1,790	4.5%	192	▲0.1%	11
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,049	2,820	4.5%	▲229	3,034	2,860	4.4%	▲174	▲0.1%	54
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,635	1,530	4.5%	▲105	1,627	1,570	4.4%	▲57	▲0.1%	48
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,300	1,390	4.8%	89	1,292	1,420	4.7%	127	▲0.1%	38
パークアクシス白金台	5,140	4,854	4,590	4.6%	▲264	4,831	4,690	4.5%	▲141	▲0.1%	122
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,210	4,180	4.8%	▲30	4,187	4,240	4.7%	52	▲0.1%	82
パークアクシス月島	930	868	982	4.7%	113	862	1,000	4.6%	137	▲0.1%	23
パークアクシス大塚	1,655	1,560	1,540	4.9%	▲20	1,550	1,560	4.8%	9	▲0.1%	30
パークアクシス南麻布	3,939	3,777	3,180	4.6%	▲597	3,761	3,250	4.5%	▲511	▲0.1%	85
パークアクシス渋谷	1,282	1,235	1,070	4.6%	▲165	1,231	1,070	4.5%	▲161	▲0.1%	4
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,015	6,980	4.6%	▲35	6,970	7,140	4.5%	169	▲0.1%	205
パークアクシス浜松町	2,025	1,932	2,050	4.7%	117	1,922	2,080	4.6%	157	▲0.1%	39
パークアクシス本郷の杜	2,910	2,715	2,980	4.6%	264	2,697	3,050	4.5%	352	▲0.1%	87
パークアクシス溜池山王	2,860	2,681	2,450	4.6%	▲231	2,665	2,490	4.5%	▲175	▲0.1%	55
パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,098	1,890	4.5%	▲208	2,089	1,900	4.4%	▲189	▲0.1%	19
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	9,178	10,200	4.6%	1,021	9,129	10,500	4.5%	1,370	▲0.1%	349
パークアクシス御徒町	1,070	994	1,080	4.8%	85	986	1,090	4.7%	103	▲0.1%	17
パークキューブ本郷	1,760	1,716	1,920	4.6%	203	1,709	1,960	4.5%	250	▲0.1%	46
パークキューブ神田	2,454	2,378	2,650	4.6%	271	2,369	2,730	4.5%	360	▲0.1%	89
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,922	2,020	4.6%	97	1,915	2,060	4.5%	144	▲0.1%	46
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,390	2,710	4.8%	319	2,376	2,760	4.7%	383	▲0.1%	64
パークキューブ上野	2,233	2,148	2,200	4.8%	51	2,138	2,240	4.7%	101	▲0.1%	50
パークキューブ池袋要町	1,608	1,606	1,390	4.8%	▲216	1,598	1,410	4.7%	▲188	▲0.1%	27
パークアクシス目黒本町	1,810	1,741	1,490	4.8%	▲251	1,732	1,530	4.7%	▲202	▲0.1%	48
パークアクシス新板橋	3,430	3,188	3,100	4.9%	▲88	3,166	2,970	4.8%	▲196	▲0.1%	▲107
パークアクシス秋葉原	1,200	1,144	1,010	4.7%	▲134	1,137	1,030	4.6%	▲107	▲0.1%	26
パークアクシス東陽町	3,950	3,738	3,560	5.0%	▲178	3,711	3,590	4.9%	▲121	▲0.1%	57
パークアクシス滝野川	1,820	1,721	1,740	4.9%	18	1,709	1,790	4.8%	80	▲0.1%	61
パークアクシス浅草橋	2,717	2,577	2,660	5.0%	82	2,559	2,750	4.8%	190	▲0.2%	107
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,230	5,030	4.7%	▲200	5,197	5,110	4.6%	▲87	▲0.1%	112
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,924	1,590	4.6%	▲334	1,911	1,600	4.5%	▲311	▲0.1%	22
パークアクシス門前仲町	1,700	1,616	1,490	4.8%	▲126	1,605	1,520	4.7%	▲85	▲0.1%	40
パークキューブ板橋本町	4,170	4,017	3,590	4.8%	▲427	3,990	3,620	4.7%	▲370	▲0.1%	56
パークキューブ学芸大学	910	886	744	4.6%	▲142	882	758	4.5%	▲124	▲0.1%	18
パークキューブ大井町	1,440	1,386	1,420	4.8%	33	1,376	1,450	4.7%	73	▲0.1%	39
パークアクシス西ヶ原	840	817	889	5.1%	71	811	898	5.0%	86	▲0.1%	15
パークアクシス錦糸町	1,448	1,413	1,680	4.9%	266	1,404	1,700	4.7%	295	▲0.2%	28
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	7,253	9,130	5.1%	1,876	7,199	9,160	5.0%	1,960	▲0.1%	83
パークアクシス亀戸	2,359	2,286	2,590	5.1%	303	2,269	2,610	5.0%	340	▲0.1%	37
パークアクシス方南町	745	722	801	4.9%	78	716	817	4.8%	100	▲0.1%	22
パークアクシス板橋	1,448	1,404	1,750	4.9%	345	1,392	1,740	4.8%	347	▲0.1%	1

(注)大川端賃貸棟の「取得価格」、「第17期貸借対照表計上額」及び「第17期期末鑑定評価額」には、第17期に取得した大川端駐車場も含んだ金額を記載しています。

なお、大川端賃貸棟に係る鑑定評価額等についてはP18をご参照ください。

各物件の鑑定評価②

物件名	取得価格 (百万円)	第16期				第17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)
パークアクシス押上	1,193	1,154	1,350	5.1%	195	1,145	1,380	5.0%	234	▲0.1%	39
パークアクシス高田馬場	1,222	1,204	1,500	4.7%	295	1,198	1,510	4.6%	311	▲0.1%	16
パークアクシス豊洲	14,300	13,649	16,000	4.9%	2,350	13,523	16,300	4.8%	2,776	▲0.1%	425
パークアクシス八丁堀	1,760	1,725	1,990	4.8%	264	1,713	2,040	4.7%	326	▲0.1%	61
パークアクシス板橋本町	987	952	1,150	5.0%	197	941	1,150	4.9%	208	▲0.1%	10
パークアクシス住吉	1,006	974	1,120	5.2%	145	964	1,140	5.1%	175	▲0.1%	29
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,759	3,240	4.6%	480	2,737	3,260	4.5%	522	▲0.1%	41
パークキューブ八丁堀	4,200	4,258	4,710	4.7%	451	4,232	4,820	4.6%	587	▲0.1%	135
パークアクシス蒲田荻番館	1,069	1,071	1,160	4.9%	88	1,064	1,170	4.8%	105	▲0.1%	17
パークアクシス台東根岸	672	668	741	5.1%	72	662	756	5.0%	93	▲0.1%	21
パークアクシス駒込	1,389	1,378	1,530	4.8%	151	1,368	1,560	4.7%	191	▲0.1%	40
パークアクシス板橋本町貳番館	1,859	1,822	2,080	5.0%	257	1,802	2,130	4.9%	327	▲0.1%	70
芝浦アイランドエアタワー ※1	7,905	7,732	8,740	-	1,007	7,631	8,960	-	1,328	-	320
パークキューブ東品川	6,060	6,123	6,550	5.0%	426	6,070	6,680	4.9%	609	▲0.1%	182
パークキューブ笹塚	2,200	2,228	2,280	4.7%	51	2,216	2,290	4.6%	73	▲0.1%	22
パークアクシス東十条	1,700	1,716	1,890	4.9%	173	1,704	1,930	4.8%	225	▲0.1%	51
パークキューブ平和台	1,204	1,254	1,280	5.1%	25	1,241	1,310	5.0%	68	▲0.1%	42
パークキューブ目黒タワー	9,000	9,446	10,200	4.6%	753	9,379	10,400	4.5%	1,020	▲0.1%	266
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,756	2,980	4.7%	223	2,742	3,050	4.6%	307	▲0.1%	84
パークキューブ銀座イースト	2,269	2,314	2,400	4.7%	85	2,302	2,420	4.6%	117	▲0.1%	32
パークキューブ茅場町	1,105	1,135	1,220	4.7%	84	1,130	1,250	4.6%	119	▲0.1%	34
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,290	1,320	4.9%	29	1,282	1,340	4.8%	57	▲0.1%	27
パークアクシス清澄白河	696	718	740	5.0%	21	715	760	4.8%	44	▲0.2%	23
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,106	1,140	4.9%	33	1,096	1,160	4.8%	63	▲0.1%	29
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,467	1,540	4.9%	72	1,467	1,560	4.8%	92	▲0.1%	19
パークアクシス上野	1,389	1,418	1,470	4.9%	51	1,408	1,500	4.8%	91	▲0.1%	40
パークアクシス秋葉原East	1,369	1,397	1,460	4.9%	62	1,387	1,480	4.8%	92	▲0.1%	30
パークアクシス茅場町	1,809	1,849	1,940	4.8%	90	1,835	1,960	4.7%	124	▲0.1%	34
パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,410	1,460	5.0%	49	1,399	1,470	4.9%	70	▲0.1%	20
パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,720	2,800	4.7%	79	2,705	2,860	4.6%	154	▲0.1%	74
パークキューブ亀戸	3,020	3,078	3,110	5.0%	31	3,061	3,190	4.8%	128	▲0.2%	97
パークアクシス新御徒町East	1,299	1,326	1,350	4.9%	23	1,330	1,370	4.8%	39	▲0.1%	16
パークアクシス日本橋本町	1,469	1,497	1,530	4.6%	32	1,503	1,590	4.5%	86	▲0.1%	54
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,039	1,240	5.4%	200	1,030	1,270	5.3%	239	▲0.1%	39
パークアクシス西船橋	1,020	943	892	5.4%	▲51	933	907	5.3%	▲26	▲0.1%	25
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,404	1,520	5.3%	115	1,389	1,560	5.2%	170	▲0.1%	54
パークアクシス千葉新町	1,679	1,647	1,850	5.5%	202	1,627	1,880	5.4%	252	▲0.1%	50
パークアクシス千葉	970	952	999	5.6%	46	939	1,020	5.5%	80	▲0.1%	33
パークキューブ北松戸	1,200	1,202	1,260	5.7%	57	1,190	1,280	5.6%	89	▲0.1%	32
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,230	2,490	5.1%	259	2,211	2,540	5.0%	328	▲0.1%	68
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,147	1,190	5.2%	42	1,137	1,190	5.1%	52	▲0.1%	9
パークアクシス横浜山下町	1,539	1,575	1,570	5.1%	▲5	1,578	1,590	5.0%	11	▲0.1%	17

各物件の鑑定評価③

物件名	取得価格 (百万円)	第16期				第17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)
パークアクシス名駅南	2,440	2,195	1,940	5.6%	▲255	2,174	1,980	5.5%	▲194	▲0.1%	61
パークアクシス丸の内	1,920	1,752	1,600	5.4%	▲152	1,735	1,630	5.3%	▲105	▲0.1%	47
パークアクシス六本松	1,515	1,409	1,160	5.4%	▲249	1,397	1,200	5.3%	▲197	▲0.1%	51
パークアクシス博多駅南	1,890	1,734	1,580	5.5%	▲154	1,717	1,610	5.4%	▲107	▲0.1%	47
パークアクシス中呉服町	742	707	862	5.5%	154	697	875	5.4%	177	▲0.1%	22
パークアクシス白壁	1,547	1,491	1,840	5.5%	348	1,476	1,870	5.4%	393	▲0.1%	44
パークアクシス仙台	2,320	2,224	2,830	5.9%	605	2,198	2,880	5.8%	681	▲0.1%	75
パークアクシス博多美野島	960	912	1,150	5.7%	237	899	1,150	5.6%	250	▲0.1%	12
パークアクシス高宮東	605	561	709	5.7%	147	551	720	5.6%	168	▲0.1%	21
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,548	1,890	5.8%	341	1,525	1,870	5.7%	344	▲0.1%	2
パークアクシス新さっぽろ	827	807	877	6.0%	69	794	893	5.9%	98	▲0.1%	29
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,323	2,570	5.4%	246	2,299	2,570	5.3%	270	▲0.1%	23
パークアクシスうつほ公園	2,399	2,352	2,670	5.4%	317	2,326	2,710	5.3%	383	▲0.1%	65
パークキューブ北浜	1,970	2,040	2,080	5.4%	39	2,026	2,090	5.3%	63	▲0.1%	23
ドーミー芦屋	928	923	1,080	6.3%	156	910	1,100	6.2%	189	▲0.1%	33
河合塾京都学仲寮	991	990	1,160	6.0%	169	978	1,160	6.0%	181	-	11
駿台堀川寮	916	934	1,120	6.0%	185	928	1,140	5.9%	211	▲0.1%	26
ドミトリー洛北	374	378	455	6.4%	76	372	463	6.3%	90	▲0.1%	13
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,509	1,720	6.1%	210	1,501	1,750	6.0%	248	▲0.1%	38
ドーミー中板橋	1,041	1,069	1,260	5.6%	190	1,060	1,280	5.5%	219	▲0.1%	28
フィロソフィア西台	1,249	1,276	1,460	5.7%	183	1,264	1,480	5.6%	215	▲0.1%	31
ドーミー武蔵小杉	1,152	1,180	1,390	5.8%	209	1,170	1,410	5.7%	239	▲0.1%	29
アルティス仙台花京院	540	566	610	6.5%	43	559	615	6.4%	55	▲0.1%	11
アルティス仙台木町通	1,160	1,229	1,340	6.5%	110	1,215	1,350	6.4%	134	▲0.1%	24
小計	272,833	266,672	274,691	-	8,018	266,163	281,182	-	15,018	-	6,999
【第17期取得物件】											
パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	-	-	-	-	4,361	4,760	※2	398	-	398
パークキューブ愛宕山タワー	8,650	-	-	-	-	8,846	8,790	4.5%	▲56	-	▲56
パークアクシス芝浦	1,045	-	-	-	-	1,081	1,110	4.7%	28	-	28
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	-	-	-	-	1,130	1,170	4.8%	39	-	39
小計	14,900	-	-	-	-	15,420	15,830	-	409	-	409
合計	287,733	266,672	274,691	-	8,018	281,583	297,012	-	15,428	-	7,408

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日(第16期:2014年2月28日、第17期:2014年8月31日)時点の値を記載しています。

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

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

※2 パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法(有期還元法インウッド式)及びDCF法を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は5.1%です。

各物件の収支状況①

(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布
運用日数(日)	※1 184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,012,250	56,030	74,528	41,197	43,069	129,758	132,080	29,775	50,561	93,677
その他賃貸事業収入	31,348	2,021	5,223	1,292	1,635	6,018	8,298	1,303	2,527	4,754
賃貸事業収入小計 A	1,043,598	58,051	79,751	42,490	44,705	135,776	140,378	31,079	53,088	98,432
公租公課	53,562	3,137	4,092	2,215	2,274	6,470	5,816	1,562	2,635	4,796
諸経費	238,628	9,563	16,375	8,308	8,460	26,452	24,914	5,680	8,271	18,947
物件管理委託費	148,413	6,089	7,452	4,343	4,994	12,760	13,848	3,531	5,014	10,184
修繕費	48,533	968	5,226	2,133	1,595	7,834	7,466	996	1,249	4,599
信託報酬	1,851	600	—	—	—	—	—	—	—	441
水道光熱費	16,634	929	989	652	443	1,390	1,087	375	520	882
保険料	1,908	66	83	49	49	131	136	33	59	103
テナント募集関係費	14,157	311	2,538	932	878	3,915	2,256	671	813	1,676
その他賃貸事業費用	7,130	597	85	196	499	420	119	72	613	1,060
減価償却費	176,324	11,940	15,374	8,214	8,299	23,083	22,651	5,886	10,097	15,914
賃貸事業費用小計 B	468,514	24,641	35,843	18,737	19,034	56,006	53,382	13,128	21,004	39,659
不動産賃貸事業損益 A-B	575,084	33,410	43,908	23,752	25,670	79,769	86,995	17,950	32,084	58,772
賃貸NOI	751,408	45,351	59,283	31,966	33,969	102,853	109,646	23,837	42,182	74,687

※1 平成26年3月7日に取得した大川端駐車場の当期中の運用日数は178日となりますが、大川端賃貸棟として一体表示しています。

各物件の収支状況②

(単位:千円)

物件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物件名称	パークアクシス 渋谷	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	31,246	221,786	59,057	86,440	76,831	52,663	292,824	33,332	54,983	77,658
その他賃貸事業収入	1,682	10,316	2,923	4,043	3,353	2,966	20,903	1,815	732	4,243
賃貸事業収入小計 A	32,929	232,103	61,981	90,484	80,184	55,629	313,728	35,147	55,715	81,902
公租公課	1,496	11,186	2,830	4,037	4,001	3,659	14,483	1,787	2,386	3,620
諸経費	6,114	40,079	13,891	13,609	13,021	8,709	60,399	7,014	8,337	14,356
物件管理委託費	3,614	25,670	6,163	8,834	8,248	5,363	34,289	3,686	5,087	8,225
修繕費	1,366	6,749	4,252	2,525	2,246	1,750	16,861	1,836	1,451	3,859
信託報酬	441	500	497	—	—	—	—	—	501	498
水道光熱費	360	1,513	644	1,033	883	610	2,225	531	699	642
保険料	30	255	54	96	81	57	303	41	48	70
テナント募集関係費	63	3,584	1,602	941	1,210	647	6,269	822	443	985
その他賃貸事業費用	238	1,806	676	179	351	279	449	95	105	74
減価償却費	4,587	45,826	9,542	17,881	16,174	9,141	49,604	7,703	6,832	10,660
賃貸事業費用小計 B	12,199	97,091	26,264	35,528	33,197	21,510	124,487	16,505	17,556	28,636
不動産賃貸事業損益 A-B	20,730	135,011	35,716	54,955	46,987	34,119	189,240	18,642	38,159	53,265
賃貸NOI	25,317	180,837	45,259	72,837	63,161	43,260	238,844	26,345	44,991	63,925

各物件の収支状況③

(単位:千円)

物件番号	22	23	24	28	29	30	31	32	33	34
物件名称	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	58,230	77,951	66,903	40,492	46,170	81,230	31,473	111,068	54,760	83,396
その他賃貸事業収入	2,650	6,828	4,229	2,127	1,173	5,737	1,736	5,830	2,655	2,473
賃貸事業収入小計 A	60,881	84,780	71,132	42,620	47,344	86,968	33,210	116,898	57,415	85,870
公租公課	2,582	4,348	3,154	1,939	2,376	5,398	1,458	5,778	3,230	4,485
諸経費	10,591	20,040	12,031	8,749	8,215	26,555	6,892	23,520	9,038	15,375
物件管理委託費	5,592	7,277	7,210	4,382	4,832	9,003	3,543	11,252	5,691	9,000
修繕費	1,900	9,321	2,222	2,835	1,758	9,256	2,053	6,563	2,174	3,584
信託報酬	498	501	501	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	909	1,088	816	543	461	1,757	492	1,800	451	699
保険料	49	86	65	42	49	118	34	133	61	87
テナント募集関係費	1,415	1,582	1,064	770	1,016	6,075	550	3,217	564	1,608
その他賃貸事業費用	225	183	149	175	97	343	218	553	94	395
減価償却費	6,967	14,586	10,218	7,409	8,882	25,156	6,569	27,960	11,031	17,267
賃貸事業費用小計 B	20,141	38,975	25,404	18,098	19,473	57,110	14,920	57,259	23,300	37,129
不動産賃貸事業損益 A-B	40,739	45,804	45,728	24,522	27,870	29,858	18,289	59,639	34,115	48,740
賃貸NOI	47,707	60,391	55,947	31,931	36,752	55,014	24,859	87,599	45,147	66,008

各物件の収支状況④

(単位:千円)

物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	パークアクシス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	147,810	47,702	46,424	104,813	21,586	39,683	30,117	50,885	288,072	83,775
その他賃貸事業収入	4,777	2,824	1,458	4,320	1,556	4,071	2,901	1,695	15,219	4,600
賃貸事業収入小計 A	152,588	50,526	47,882	109,134	23,142	43,755	33,019	52,581	303,292	88,375
公租公課	7,517	2,625	2,334	6,400	1,427	1,866	2,046	2,376	18,143	4,331
諸経費	20,828	8,653	9,605	21,537	4,539	9,529	7,610	9,599	56,816	16,326
物件管理委託費	14,241	5,546	5,129	10,672	2,858	4,214	3,911	5,582	28,659	9,047
修繕費	3,018	1,377	2,523	6,132	838	2,957	1,787	1,784	17,142	4,236
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,592	558	726	1,366	333	427	690	638	3,961	960
保険料	172	53	46	137	25	41	38	62	371	107
テナント募集関係費	1,097	381	1,042	2,695	368	1,124	995	1,203	5,208	1,318
その他賃貸事業費用	706	735	138	533	114	763	187	328	1,471	655
減価償却費	35,161	12,896	10,768	26,192	4,894	9,681	6,493	8,925	54,465	17,810
賃貸事業費用小計 B	63,507	24,175	22,708	54,130	10,860	21,077	16,150	20,901	129,424	38,468
不動産賃貸事業損益 A-B	89,080	26,351	25,174	55,003	12,282	22,678	16,868	31,679	173,868	49,907
賃貸NOI	124,242	39,248	35,942	81,196	17,176	32,360	23,362	40,604	228,333	67,717

各物件の収支状況⑤

(単位:千円)

物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	25,400	54,532	44,136	42,097	530,677	60,082	36,173	38,359	92,837	136,112
その他賃貸事業収入	989	1,908	1,981	817	26,409	2,701	1,745	1,656	3,493	4,812
賃貸事業収入小計 A	26,390	56,441	46,118	42,915	557,087	62,784	37,918	40,015	96,331	140,925
公租公課	1,419	3,294	2,503	1,838	28,340	2,591	2,341	2,067	4,766	4,491
諸経費	5,584	9,126	7,365	7,989	125,497	12,035	8,556	8,041	20,309	25,893
物件管理委託費	3,138	5,654	4,824	4,686	79,717	6,276	4,171	5,009	11,120	13,639
修繕費	1,266	1,662	838	1,988	18,263	3,167	2,490	1,395	4,579	5,452
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	434	576	576	442	12,601	523	481	420	1,043	2,763
保険料	32	75	58	44	687	73	56	49	112	154
テナント募集関係費	670	1,023	879	624	10,703	1,640	1,220	664	2,648	3,205
その他賃貸事業費用	42	133	187	202	3,524	354	136	501	355	677
減価償却費	6,005	11,511	9,412	6,376	128,784	11,874	10,255	9,286	21,842	26,103
賃貸事業費用小計 B	13,010	23,933	19,281	16,203	282,623	26,502	21,153	19,395	46,918	56,488
不動産賃貸事業損益 A-B	13,379	32,508	26,836	26,711	274,464	36,282	16,765	20,620	49,412	84,436
賃貸NOI	19,385	44,019	36,248	33,087	403,248	48,157	27,020	29,906	71,255	110,540

各物件の収支状況⑥

(単位:千円)

物件番号	68	70	72	74	75	84	86	88	91	92
物件名称	パークアクシス 蒲田荖番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	36,445	25,778	47,755	67,333	414,080	204,680	66,119	58,487	44,078	315,207
その他賃貸事業収入	1,854	1,678	3,501	5,933	24,312	10,605	3,707	2,643	1,837	9,789
賃貸事業収入小計 A	38,300	27,457	51,256	73,266	438,393	215,286	69,827	61,131	45,915	324,997
公租公課	1,938	1,347	1,733	3,806	21,955	11,262	3,383	3,173	2,707	18,459
諸経費	7,630	7,381	7,224	17,222	161,275	37,703	12,870	13,039	8,042	59,256
物件管理委託費	4,412	3,275	5,072	8,635	64,857	21,567	7,519	5,678	4,998	35,235
修繕費	1,486	2,388	736	4,632	15,902	8,560	2,309	4,783	882	9,033
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	400	—
水道光熱費	422	370	497	879	14,067	1,417	959	800	591	4,828
保険料	44	36	56	95	1,007	276	77	68	63	352
テナント募集関係費	1,063	1,007	654	2,787	4,656	4,838	1,932	1,498	675	7,125
その他賃貸事業費用	201	303	208	191	59,854	643	72	210	430	2,681
減価償却費	7,245	6,431	10,214	20,081	108,236	52,740	12,167	11,898	12,748	66,923
賃貸事業費用小計 B	16,813	15,161	19,172	41,110	291,467	101,707	28,421	28,111	23,497	144,639
不動産賃貸事業損益 A-B	21,487	12,296	32,084	32,156	146,925	113,579	41,405	33,019	22,418	180,357
賃貸NOI	28,732	18,728	42,298	52,238	255,161	166,320	53,572	44,918	35,166	247,281

各物件の収支状況⑦

(単位:千円)

物件番号	93	94	95	96	97	98	99	100	101	103
物件名称	パークキューブ 日本橋水天宮	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクシス 清澄白河	パークアクシス 浅草橋二丁目	パークアクシス 西巢鴨	パークアクシス 上野	パークアクシス 秋葉原East	パークアクシス 茅場町
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	89,171	70,339	36,153	41,429	23,521	36,146	46,445	46,737	45,222	59,272
その他賃貸事業収入	3,396	2,461	1,954	1,679	2,091	3,441	5,791	4,816	2,088	2,064
賃貸事業収入小計 A	92,567	72,800	38,107	43,109	25,613	39,587	52,237	51,553	47,311	61,337
公租公課	4,049	3,708	1,753	2,291	1,252	1,986	2,425	2,815	2,250	3,080
諸経費	16,716	14,359	4,737	7,740	4,662	8,241	12,813	8,833	7,504	9,490
物件管理委託費	7,245	6,206	3,297	3,784	3,036	5,367	7,510	6,487	5,105	5,632
修繕費	5,217	4,396	639	2,342	878	984	2,709	1,026	864	1,103
信託報酬	400	400	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,040	820	378	709	347	576	758	541	554	708
保険料	109	89	34	47	26	50	56	57	54	76
テナント募集関係費	2,128	1,809	370	693	274	1,088	1,594	580	608	843
その他賃貸事業費用	575	636	18	163	99	173	184	140	317	1,126
減価償却費	18,187	15,660	4,714	7,806	4,332	9,114	9,835	10,690	10,203	14,781
賃貸事業費用小計 B	38,953	33,728	11,206	17,839	10,246	19,343	25,074	22,339	19,958	27,352
不動産賃貸事業損益 A-B	53,614	39,072	26,901	25,270	15,366	20,244	27,162	29,213	27,352	33,984
賃貸NOI	71,802	54,733	31,616	33,076	19,698	29,359	36,998	39,904	37,556	48,766

各物件の収支状況⑧

(単位:千円)

物件番号	104	105	106	108	110	111	112	113	114	26
物件名称	パークアクシス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂	パークキューブ 亀戸	パークアクシス 新御徒町East	パークアクシス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ	パークキューブ 愛宕山タワー	パークアクシス 芝浦	パークアクシス 浅草・蔵前	パークキューブ 京王八王子II
運用日数(日)	184	184	184	184	184	178	178	153	153	184
賃貸事業収入	45,065	81,087	94,245	40,812	46,427	376,988	205,375	28,169	28,644	43,896
その他賃貸事業収入	1,308	3,216	4,596	1,017	288	19,795	5,557	829	691	1,717
賃貸事業収入小計 A	46,374	84,303	98,842	41,830	46,716	396,784	210,933	28,999	29,336	45,613
公租公課	2,218	4,461	4,811	1,925	2,148	—	—	—	—	2,713
諸経費	8,477	15,780	18,031	6,430	4,640	260,356	55,593	4,636	4,170	7,282
物件管理委託費	5,160	6,686	9,369	3,570	3,161	47,469	27,851	3,322	2,580	4,358
修繕費	1,157	5,477	4,892	814	320	13,493	16,527	187	414	1,367
信託報酬	—	400	400	—	—	—	—	—	—	501
水道光熱費	509	935	900	506	604	2,704	3,379	344	364	592
保険料	60	89	102	44	46	573	230	27	30	60
テナント募集関係費	1,294	1,065	2,087	1,208	373	14,879	5,739	626	617	389
その他賃貸事業費用	295	1,125	277	285	134	181,237	1,864	127	162	12
減価償却費	10,899	14,915	17,315	7,492	8,406	58,798	36,539	4,572	4,950	9,998
賃貸事業費用小計 B	21,595	35,157	40,158	15,848	15,195	319,154	92,132	9,208	9,120	19,994
不動産賃貸事業損益 A-B	24,778	49,145	58,683	25,982	31,520	77,629	118,800	19,790	20,215	25,618
賃貸NOI	35,678	64,061	75,999	33,474	39,926	136,428	155,340	24,362	25,165	35,616

各物件の収支状況⑨

(単位:千円)

物件番号	40	66	67	69	85	87	102	109	27	35
物件名称	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園	パークアクシス 横浜山下町	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	32,721	54,102	68,609	40,324	47,866	78,705	37,783	51,376	82,855	59,691
その他賃貸事業収入	2,277	3,255	4,085	1,902	2,318	7,449	2,391	772	4,579	2,334
賃貸事業収入小計 A	34,998	57,357	72,694	42,226	50,184	86,154	40,174	52,148	87,434	62,026
公租公課	2,388	3,580	4,767	2,808	2,486	3,907	2,376	3,527	5,531	3,631
諸経費	10,233	9,838	16,017	10,126	10,186	15,196	6,947	5,791	19,355	11,893
物件管理委託費	3,960	6,724	8,823	5,719	5,658	9,342	4,660	3,949	8,289	6,405
修繕費	4,373	1,240	2,797	1,677	3,042	3,057	685	568	7,270	2,944
信託報酬	—	—	—	—	—	400	—	—	—	—
水道光熱費	494	702	2,880	981	652	581	329	774	1,138	941
保険料	48	81	102	60	71	93	46	65	121	85
テナント募集関係費	1,206	467	918	1,092	695	1,624	937	283	1,774	1,006
その他賃貸事業費用	149	622	495	595	66	96	286	149	761	510
減価償却費	10,067	14,824	20,092	12,211	12,750	18,863	9,397	11,541	21,508	17,365
賃貸事業費用小計 B	22,688	28,243	40,877	25,145	25,423	37,967	18,720	20,860	46,395	32,889
不動産賃貸事業損益 A-B	12,309	29,113	31,817	17,080	24,760	48,187	21,454	31,287	41,039	29,136
賃貸NOI	22,376	43,937	51,909	29,291	37,511	67,051	30,851	42,829	62,548	46,501

各物件の収支状況⑩

(単位:千円)

物件番号	36	37	45	49	50	56	57	58	65	71
物件名称	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中興服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス 江坂広芝町
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	46,621	65,044	37,256	66,826	115,334	43,220	28,377	81,131	40,318	86,829
その他賃貸事業収入	774	787	695	3,956	5,332	1,250	446	2,932	1,300	5,475
賃貸事業収入小計 A	47,395	65,832	37,951	70,783	120,666	44,471	28,824	84,064	41,618	92,305
公租公課	3,404	4,308	2,849	5,017	7,688	3,939	1,936	8,285	3,991	4,641
諸経費	11,853	13,785	11,106	16,116	26,354	11,991	7,242	16,669	7,593	18,349
物件管理委託費	6,137	8,118	5,145	7,660	12,891	5,176	3,205	8,896	4,287	10,015
修繕費	2,625	2,172	3,218	4,647	7,513	3,489	1,798	3,137	902	4,944
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	618	764	975	1,128	1,418	859	713	2,399	1,289	1,360
保険料	71	88	56	100	166	81	55	143	73	119
テナント募集関係費	964	703	1,100	1,789	2,763	1,308	848	1,432	445	1,785
その他賃貸事業費用	1,436	1,938	608	790	1,602	1,076	620	660	594	123
減価償却費	13,384	17,737	9,529	14,589	25,167	12,930	10,124	22,755	13,088	23,909
賃貸事業費用小計 B	28,641	35,830	23,485	35,724	59,210	28,861	19,303	47,709	24,674	46,900
不動産賃貸事業損益 A-B	18,753	30,001	14,466	35,058	61,455	15,610	9,521	36,354	16,944	45,404
賃貸NOI	32,137	47,738	23,996	49,648	86,623	28,540	19,646	59,109	30,033	69,314

各物件の収支状況⑪

(単位:千円)

物件番号	73	107	76	77	78	79	80	81	82	83
物件名称	パークアクセス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドーミー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドーミー中板橋	フィロソフィア西台	ドーミー武蔵小杉
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	96,859	69,877	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284
その他賃貸事業収入	7,136	1,694	—	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業収入小計 A	103,995	71,572	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284
公租公課	5,202	4,466	3,217	2,143	2,063	1,228	2,693	2,815	3,138	2,810
諸経費	19,716	14,255	77	544	275	35	1,563	50	62	57
物件管理委託費	10,515	7,129	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	5,546	3,719	—	476	—	—	1,501	—	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,100	1,200	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	133	104	77	68	58	35	62	50	62	57
テナント募集関係費	2,085	2,026	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	334	75	—	—	217	—	—	—	—	—
減価償却費	25,518	18,719	13,682	12,918	8,443	5,920	11,531	8,957	11,526	9,996
賃貸事業費用小計 B	50,437	37,441	16,976	15,607	10,781	7,184	15,787	11,823	14,726	12,863
不動産賃貸事業損益 A-B	53,558	34,130	23,427	23,884	26,220	9,291	39,712	26,420	30,273	30,420
賃貸NOI	79,076	52,849	37,109	36,803	34,663	15,211	51,243	35,378	41,799	40,416

各物件の収支状況⑫

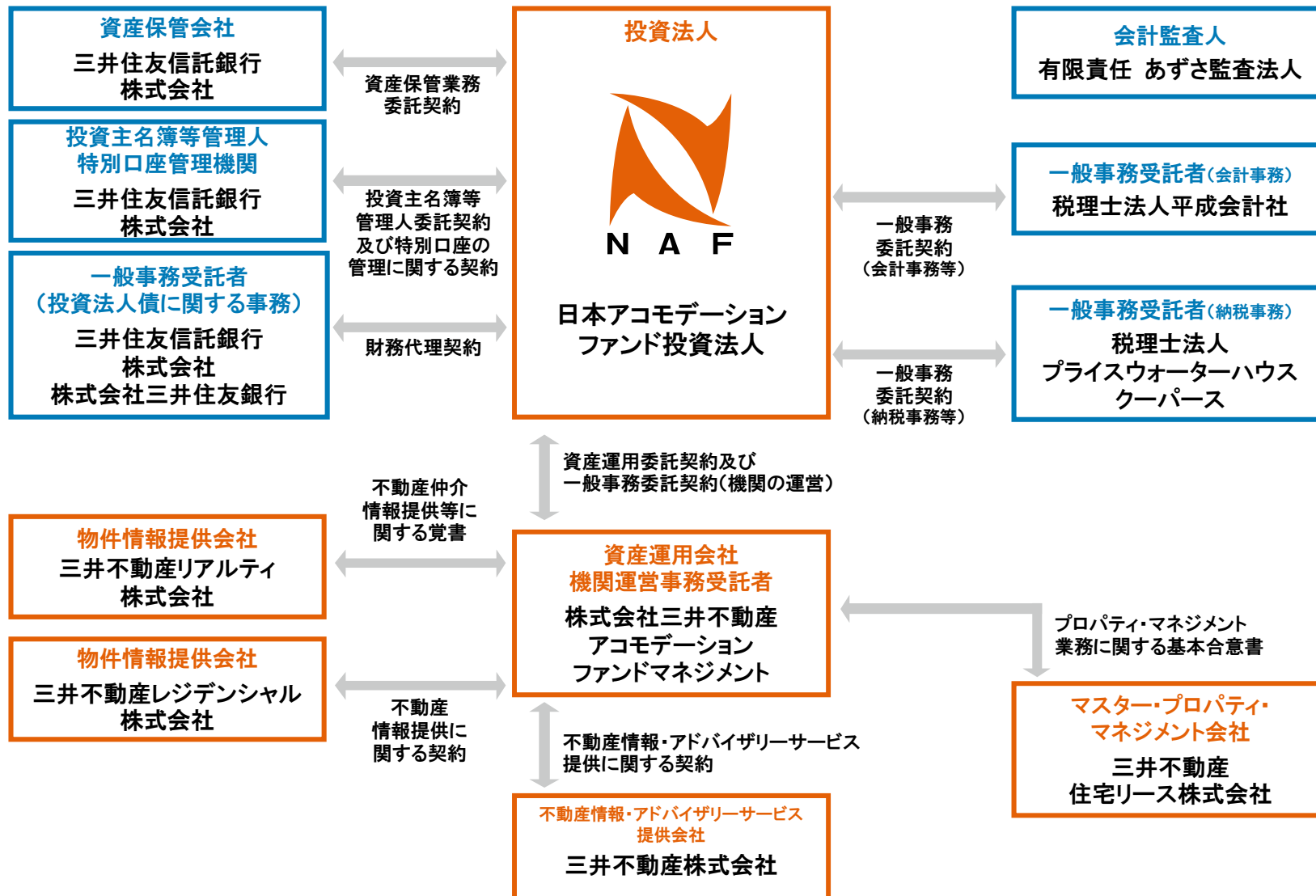
(単位:千円)

物件番号	89	90	
物件名称	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	合計
運用日数(日)	184	184	
賃貸事業収入	22,845	53,622	9,711,442
その他賃貸事業収入	—	—	440,611
賃貸事業収入小計 A	22,845	53,622	10,152,053
公租公課	1,891	5,448	505,380
諸経費	659	2,540	2,196,225
物件管理委託費	28	90	1,103,002
修繕費	593	416	437,971
信託報酬	—	—	11,515
水道光熱費	—	—	138,605
保険料	35	88	13,307
テナント募集関係費	—	—	193,077
その他賃貸事業費用	1	1,944	298,746
減価償却費	6,593	14,259	2,088,345
賃貸事業費用小計 B	9,143	22,248	4,789,952
不動産賃貸事業損益 A-B	13,701	31,374	5,362,101
賃貸NOI	20,294	45,634	7,450,447

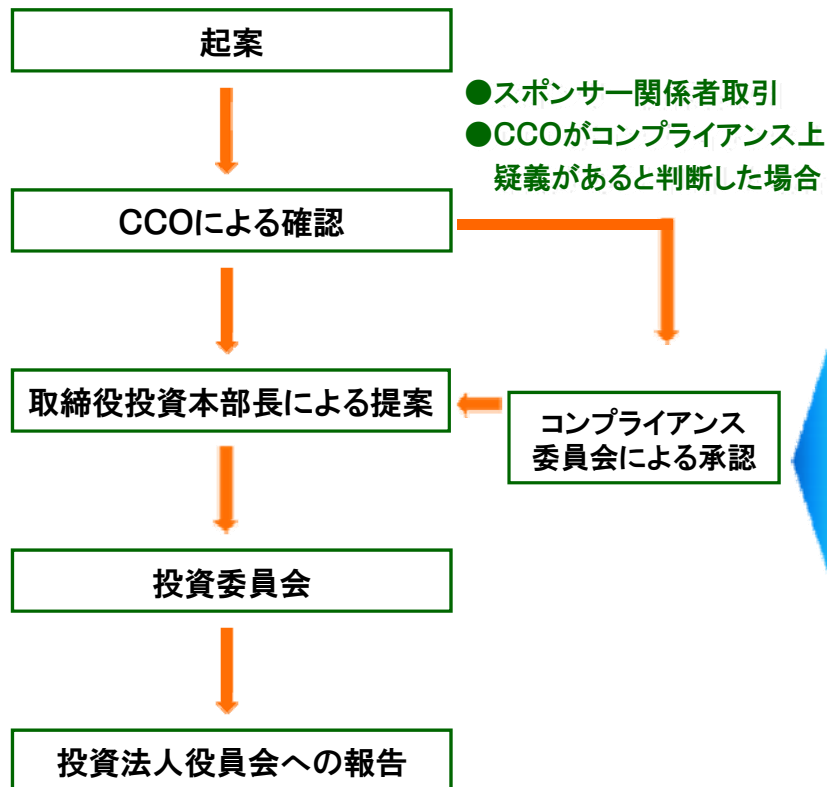
Appendices: (4) 投資法人、資産運用会社の概要



投資法人の仕組み



投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

- スポンサー関係者取引である場合（＊）
 - CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合（＊）
- （＊）スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

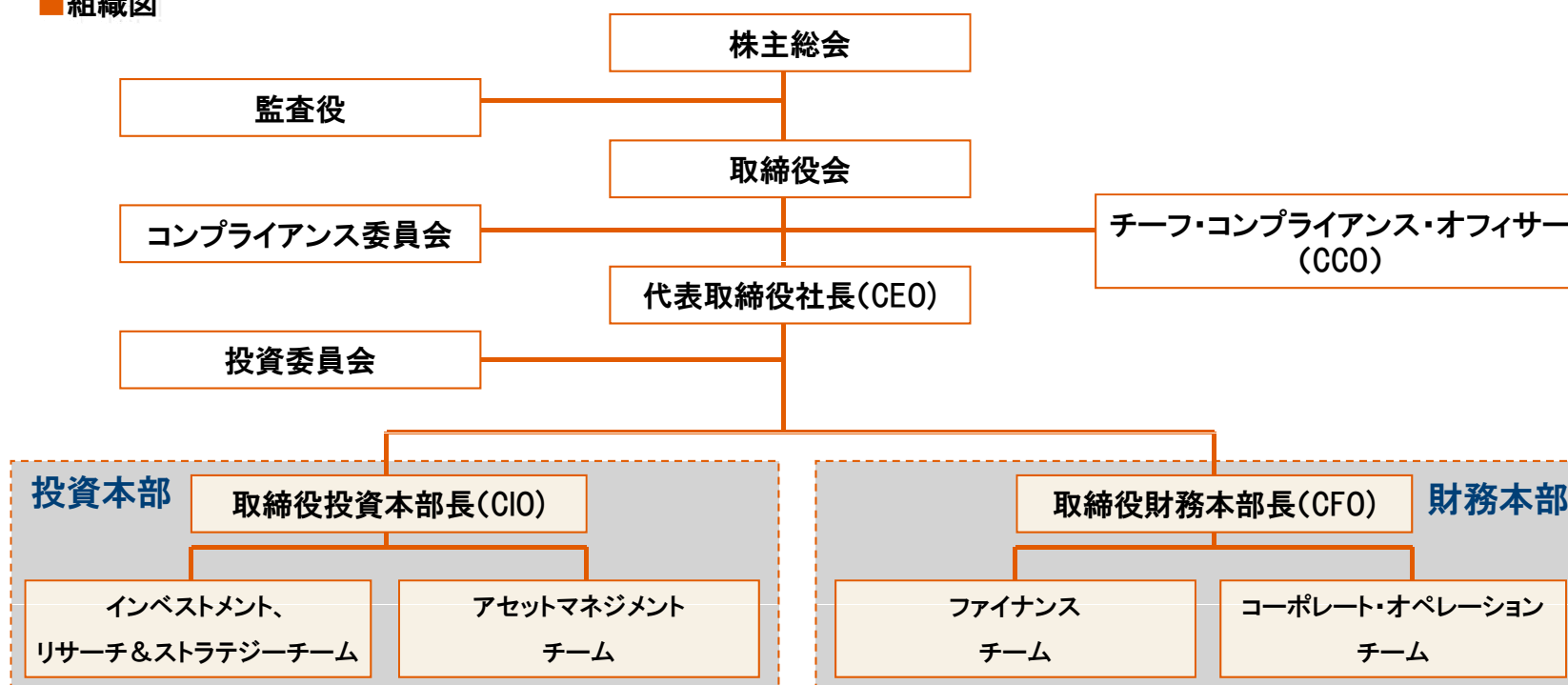
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

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

■組織図



平成26年7月にホームページをリニューアルしました

本投資法人は、ホームページを活用し、投資家の皆様への速やかな情報開示に努めています。
本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載しています。
今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。

分配金情報

確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。

ポートフォリオデータ

保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧いただけます。

最新情報

プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

最新決算資料

最新決算資料の他、決算説明会動画や物件データブック等もご覧いただけます。



<http://www.naf-r.jp/>

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

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