日本アコモデーションファンド投資法人

第 13 期
決 算 説 明 会

平成24年8月期:平成24年3月1日～平成24年8月31日

2012年10月17日

日本アコモデーションファンド投資法人

三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

目　次

第13期　決算概況　2

トピックス（第13期）　3
トピックス（第14期）　4
第13期決算ハイライト　5
第14期業績予想　6
ポートフォリオの着実な拡大（外部成長）　7
稼働率の推移　8
入替え・更新時の賃料動向と更新率　9
賃料単価の推移　10
財務の状況（平成24年8月末現在）　11
投資主の状況　12
投資口価格推移　13

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針　14

特徴と戦略①～③　15
取得方針　18

運用状況の概況　19

第13期末時点のポートフォリオ　20
「賃貸住宅」の第13期末時点のポートフォリオ①～②　21
「賃貸住宅」の入居者分析　23
「賃貸住宅」の事業環境①～③　24
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①～②　27
「その他アコモデーション資産」の事業環境　29

Appendices　30

第13期決算概要 ①損益計算書　31
②貸借対照表　32
有利子負債の概要　33
ポートフォリオ概要（全体）①～②　35
ポートフォリオ概要（「賃貸住宅」）　39
物件別稼働率推移（全体）　41
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況　43
カテゴリー別稼働率の状況　44
各物件の収支状況①～⑨　45
運用状況等の推移　54
業績予想の詳細　55
投資法人の仕組み　56
コンプライアンスへの取り組み　57
資産運用会社の概要　58
注意事項　59

第13期　決算概況

Nippon Accommodations Fund

トピックス（第13期）

2物件を新規取得、1物件を売却

その他アコモデーション資産2物件を新規取得

■アルティス仙台花京院

所在地	宮城県仙台市
取得価格	540百万円
賃貸可能面積	1,564.40㎡
賃貸可能戸数	60戸
竣工日	2008年12月10日
取得先	伊藤忠商事株式会社
取得日	2012年3月29日
NOI利回り※1	7.6%

■アルティス仙台木町通

所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,160百万円
賃貸可能面積	4,063.47㎡
賃貸可能戸数	142戸
竣工日	2010年3月5日
取得先	伊藤忠商事株式会社
取得日	2012年3月29日
NOI利回り※1	7.7%

※1 （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1物件を売却、売却益の一部を内部留保

■パークキューブ京王八王子　（賃貸可能面積　2,814.32㎡、賃貸可能戸数　52戸）

売買契約締結日	2012年4月6日
引渡予定日	2012年4月25日
譲渡価格	1,020百万円
不動産等売却益	85百万円
内部留保額	70百万円

物件取得手法の多様化

資産（匿名組合出資持分）を取得

■取得の概要

取得資産の名称：	合同会社ABF1 匿名組合出資持分
信託対象不動産：	アイリス日本橋水天宮 アイリス銀座イースト
出資金額：	150,000 千円 （匿名組合出資総額の 9.1%）
契約締結日：	2012年9月26日
出資持分取得日：	2012年9月26日
取得資金：	自己資金

本取得により、信託対象不動産からの賃料収入等を原資とする利益の配当を、匿名組合の営業者から受けることとなります。また、本取得に伴い、信託対象不動産にかかる信託受益権又は信託対象不動産の優先交渉権が本投資法人に付与されます。

■匿名組合出資の概要

合同会社ABF1	
不動産信託受益権等 5,110 百万円	ノンリコース・ローン 3,460 百万円
	匿名組合出資等 1,650 百万円

優先交渉権が付与される信託対象不動産

■アイリス日本橋水天宮

所在地	東京都中央区
価格※1	2,711百万円
賃貸可能面積	4,235.33㎡
賃貸可能戸数	77戸
竣工日	2005年5月12日
NOI利回り※2	5.4%

■アイリス銀座イースト

所在地	東京都中央区
価格※1	2,269百万円
賃貸可能面積	3,358.63㎡
賃貸可能戸数	77戸
竣工日	2005年6月1日
NOI利回り※2	5.3%

※　優先交渉権の行使期間：2014年9月30日まで　※1 優先交渉の際の価格条件（4,980百万円以上の内訳）　※2（鑑定評価書記載の運営純収益）／（価格）

第13期決算ハイライト

		第12期（平成24年2月）	第13期（平成24年8月）	第12期比増減
運用日数		182 日	184 日	+2 日
営業収益		7,857 百万円	8,103 百万円	+245 百万円
営業利益		3,613 百万円	3,634 百万円	+21 百万円
当期純利益		2,832 百万円	2,855 百万円	+22 百万円
内部留保繰入		―	70 百万円	+70 百万円
分配金総額		2,832 百万円	2,785 百万円	▲ 47 百万円
1口当たり分配金		14,548 円	14,306 円	▲242 円
（期末発行済投資口数）		(194,711 口)	(194,711 口)	(ー)
総資産額		237,222 百万円	237,854 百万円	+632 百万円
純資産額		106,068 百万円	106,090 百万円	+22 百万円
運用資産	取得価格※1	231,227 百万円	231,936 百万円	+709 百万円
	物件数	87 物件	88 物件	+1 物件
	総戸数（店舗等含む）	9,131 戸	9,281 戸	+150 戸
期末稼働率		96.2 %	95.8 %	▲ 0.4 ポイント
期末LTV※2		53.1 %	53.2 %	+0.1 ポイント

※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

主な増減要因

■**営業収益**
賃貸事業収入
12期取得物件通期稼働　+96百万円
13期取得物件　+64百万円
不動産等売却益（PCU京王八王子）+85百万円

■**営業費用**
賃貸事業費用
賃貸諸費用　+94百万円
公租公課　+107百万円
減価償却費　+20百万円

■**内部留保**　+70百万円
※不動産等売却益（PCU京王八王子）の一部を圧縮積立金として内部留保。

【参考：業績予想との差異】

	平成24年4月予想①	実績②	差異②ー①
営業収益	8,075 百万円	8,103 百万円	+28 百万円
当期純利益	2,757 百万円	2,855 百万円	+98 百万円
1口当たり分配金	13,800 円	14,306 円	+506 円

■**営業収益**
賃貸事業収入
賃貸事業収入　+18百万円
賃貸一時金収入等　+9百万円
■**営業費用**　▲48百万円
■**営業外損益**　+21百万円

第14期業績予想

		第13期（平成24年8月）	第14期予想（平成25年2月）	第13期比増減
運用日数		184 日	181 日	▲3 日
営業収益		8,103 百万円	7,905 百万円	▲198 百万円
営業利益		3,634 百万円	3,570 百万円	▲64 百万円
当期純利益		2,855 百万円	2,803 百万円	▲51 百万円
内部留保繰入		70 百万円	—	▲70 百万円
分配金総額		2,785 百万円	2,803 百万円	+18 百万円
1口当たり分配金		14,306 円	14,400 円	+94 円
（期末発行済投資口数）		(194,711 口)	(194,711 口)	(−)
総資産額		237,854 百万円	—	−
純資産額		106,090 百万円	—	−
運用資産	取得価格※1	231,936 百万円	231,936 百万円	−
	物件数	88 物件	88 物件	−
	総戸数（店舗等含む）	9,281 戸	9,281 戸	−
期末稼働率		95.8 %	約95 %	−
期末LTV※2		53.2 %	—	−

主な増減要因

■**営業収益**
賃貸事業収入　▲112百万円
不動産等売却益減
（PCU京王八王子）　▲85百万円

■**営業費用**
賃貸事業費用
賃貸諸費用　▲132百万円
減価償却費　▲13百万円

■**営業外損益**　+12百万円

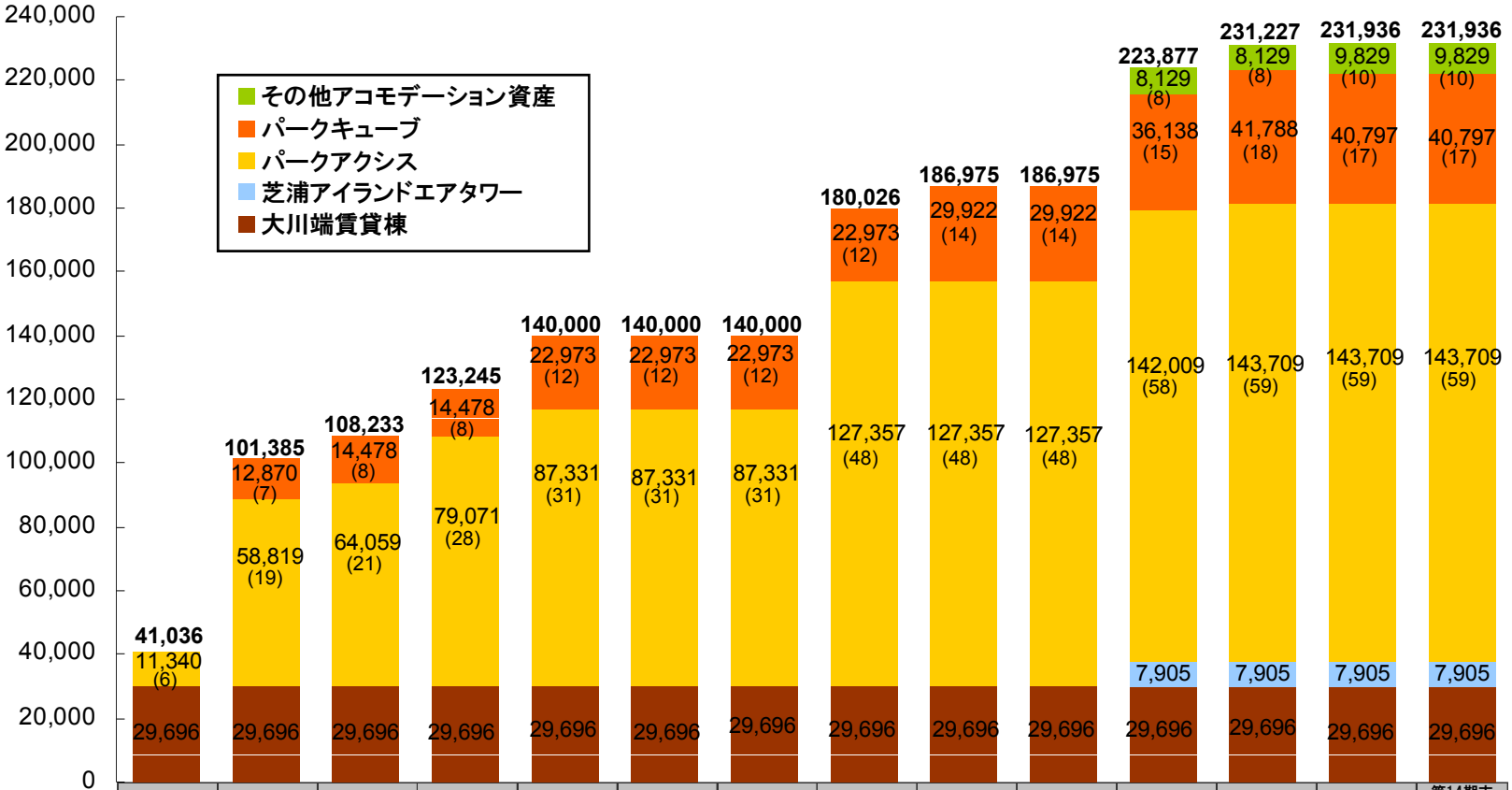
※1　取得諸経費･固定資産税･消費税等を含みません。※2　LTV＝総有利子負債／総資産

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)

(取得価格:百万円)



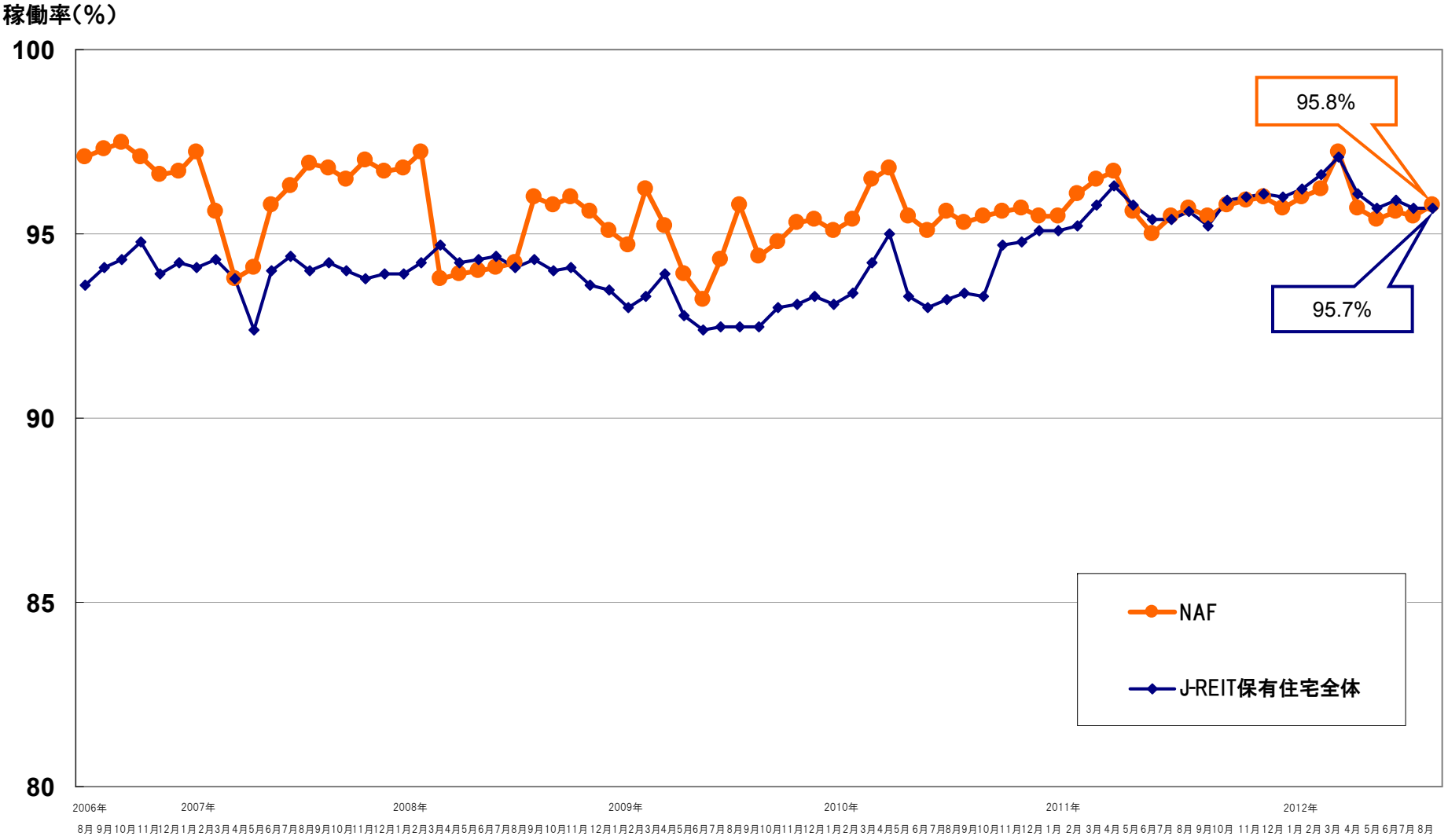
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末(想定)
物件数	7	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	88
賃貸住宅(店舗等含む)(戸)	894	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	7,804	8,213	8,161	8,161
その他アコモデーション資産(戸)	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	918	918	1,120	1,120
総戸数(店舗等含む)(戸)	894	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281	9,281
NOI利回り※1	5.6%	5.5%	5.2%	5.4%	5.1%	5.2%	5.0%	5.3%	5.1%	5.2%	5.3%	5.4%	5.2%	―

※　グラフ中の(　)内の数字は、物件数を表しています。

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

稼働率の推移

ポートフォリオの稼働率は上場以来、安定的に推移



出所:投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

入替え・更新時の賃料動向と更新率

入替え時賃料の軟化傾向改善は継続、更新率は高い水準で推移

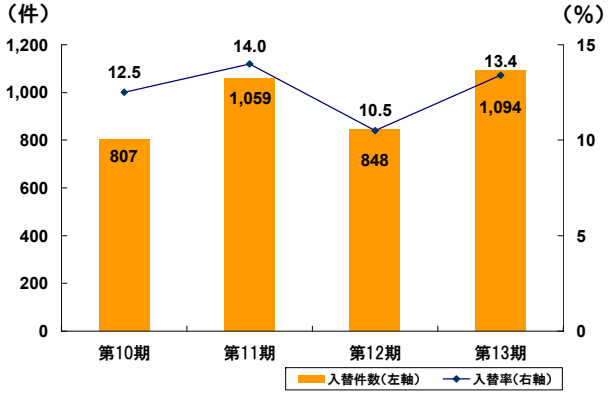
入替え	第10期	第11期	第12期	第13期
対象戸数	807 戸	1,059 戸	848 戸	1,094 戸
月額賃料増減合計	▲ 5,334 千円	▲ 5,916 千円	▲ 4,655 千円	▲ 4,470 千円
賃料上昇	1,198 千円（229 戸）	1,870 千円（340 戸）	1,712 千円（291 戸）	2,170 千円（402 戸）
賃料下落	▲ 6,532 千円（501 戸）	▲ 7,786 千円（635 戸）	▲ 6,368 千円（471 戸）	▲ 6,641 千円（573 戸）
入替え前テナント月額賃料総額	124,952 千円	156,667 千円	131,603 千円	157,918 千円
変動率	▲ 4.3 %	▲ 3.8 %	▲ 3.5 %	▲ 2.8 %

更新	第10期	第11期	第12期	第13期
対象戸数	724 戸	1,603 戸	1,015 戸	1,575 戸
月額賃料増減合計	▲ 1,043 千円	▲ 1,231 千円	▲ 915 千円	▲ 858 千円
	上昇1戸 下落73戸	上昇0戸 下落102戸	上昇0戸 下落74戸	上昇1戸 下落73戸
更新前テナント月額賃料総額	115,685 千円	225,907 千円	154,375 千円	215,287 千円
変動率	▲ 0.9 %	▲ 0.5 %	▲ 0.6 %	▲ 0.4 %

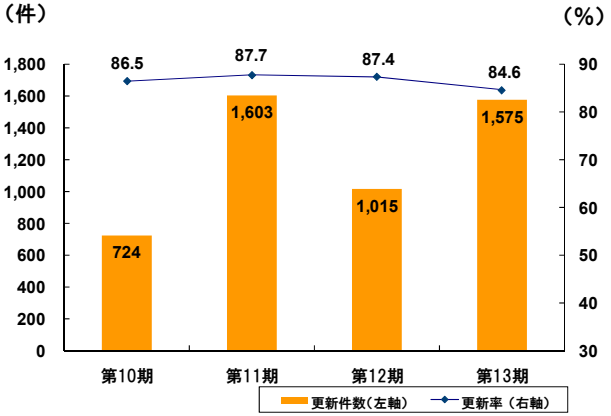
更新を含めた全体	第10期	第11期	第12期	第13期
対象戸数	1,531 戸	2,663 戸	1,863 戸	2,669 戸
月額賃料増減合計	▲ 6,377 千円	▲ 7,148 千円	▲ 5,571 千円	▲ 5,329 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	240,637 千円	382,574 千円	285,979 千円	373,206 千円
変動率	▲ 2.7 %	▲ 1.9 %	▲ 1.9 %	▲ 1.4 %

※芝浦アイランドエアタワーにおける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おり、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おります。
※上記集計は店舗等、その他アコモデーション資産は含みません。

入替率※1



更新率※2

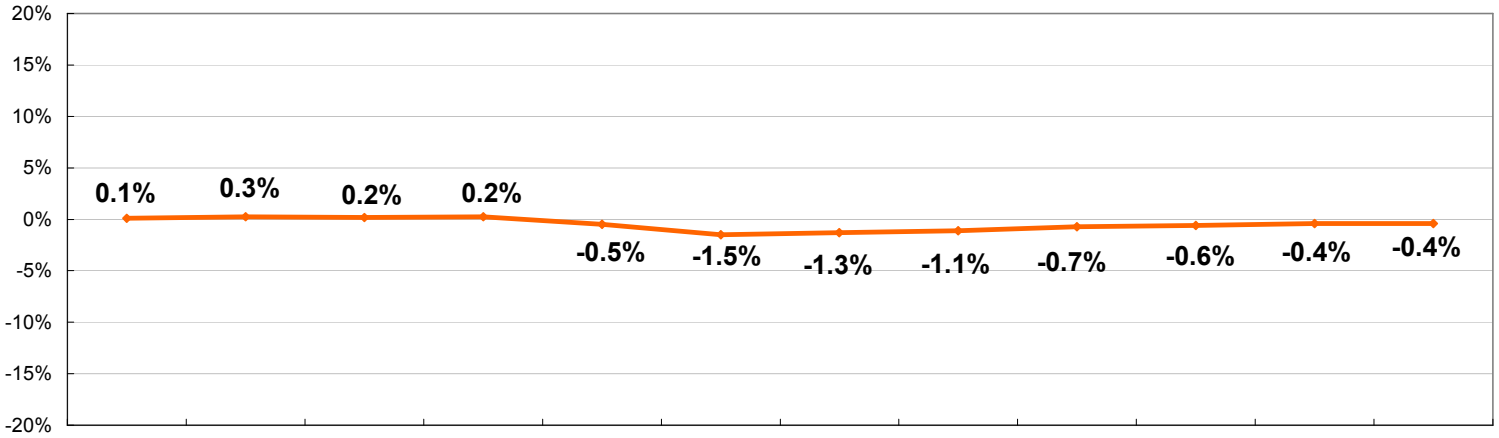


※　解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む
※1 入替率＝（期中の入替件数）／（物件毎の賃貸可能住戸数の期中稼働日数加重平均値）
※2 更新率＝（期中の更新件数）／（期中の更新対象件数）

賃料単価の推移

ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第13期末賃料単価	第2期※1 平成19年2月期 06/9～07/2	第3期 平成19年8月期 07/3～07/8	第4期 平成20年2月期 07/9～08/2	第5期 平成20年8月期 08/3～08/8	第6期 平成21年2月期 08/9～09/2	第7期 平成21年8月期 09/3～09/8	第8期 平成22年2月期 09/9～10/2	第9期 平成22年8月期 10/3～10/8	第10期 平成23年2月期 10/9～11/2	第11期 平成23年8月期 11/3～11/8	第12期 平成24年2月期 11/9～12/2	第13期 平成24年8月期 12/3～12/8
	¥11,476	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.1%	-0.7%	-0.6%	-0.4%	-0.4%
都心3区	¥12,659	0.1%	0.4%	0.2%	0.2%	-0.9%	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-0.6%	-0.7%
その他23区	¥12,160	0.1%	0.3%	0.0%	0.3%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%	-0.3%	-0.2%
その他東京圏	¥10,780	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.0%
地方主要都市	¥7,751	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.3%

※　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。
※　上記集計は店舗等を含み、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、2006年8月末から2007年2月末の6ヶ月間の変化率を示しています。

財務の状況（平成24年8月末現在）

有利子負債の状況

	金額（億円）	割合	
短期借入金	75	17.0%	5.9%
長期借入金（変動金利）	140		
長期借入金（固定金利）	880	83.0%	94.1%
投資法人債	170		
合計	1,265	100%	

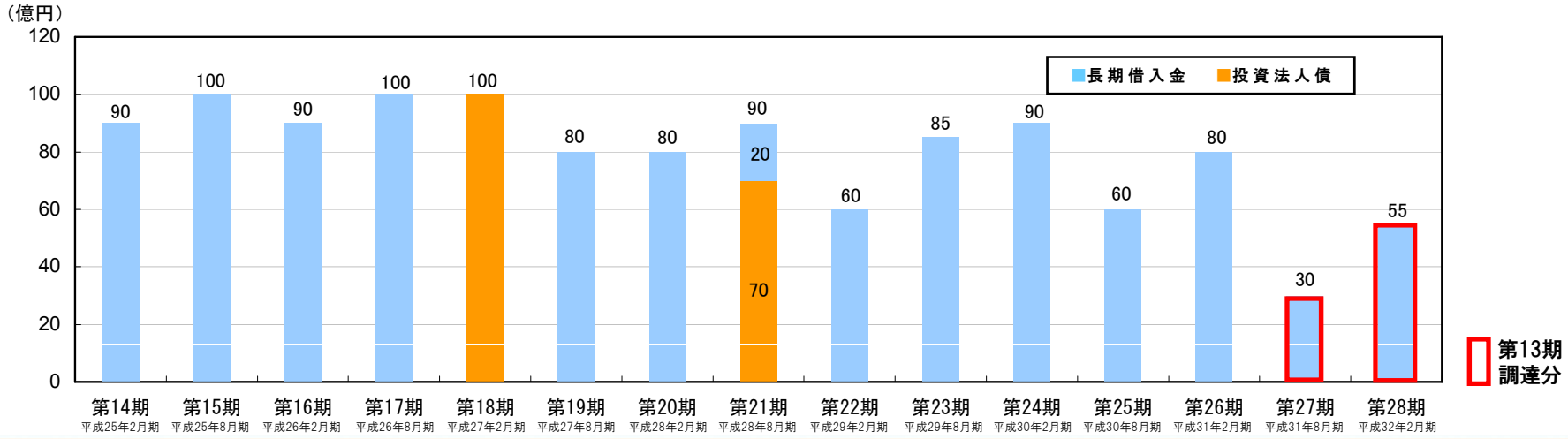
期末時点加重平均レート　：　1.24%※1
長期有利子負債平均残存年数　：　3.4年
借入先金融機関数　：　15社

※　上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
※1　期末時点加重平均レートは、平成24年8月末日現在の利率を用いて算出しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

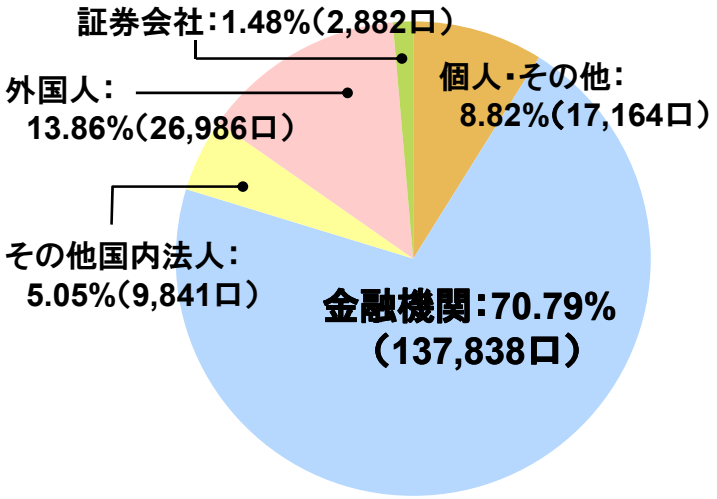
信用格付業者	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A3（発行体格付け）
株式会社格付投資情報センター	AA－（発行体格付け）
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	A＋（長期会社格付け）

長期有利子負債の返済期限分散の状況

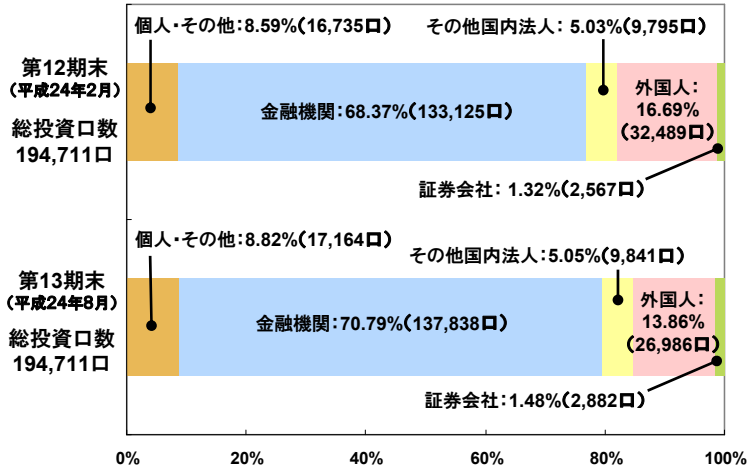


投資主の状況

所有者別投資口数：合計194,711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	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）	17,164	137,838	9,841	26,986	2,882	194,711
所有者別投資主数（人）	6,436	124	138	136	19	6,853

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）	42,877	22.02
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,693	8.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,119	5.19
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,117	4.16
三井不動産株式会社	6,600	3.38
ノムラバンク ルクセンブルグエスエー	4,299	2.20
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.84
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84
メットライフアリコ生命保険株式会社　ジイエイ　カンパニー　ジェイピーワイ	3,497	1.79
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,174	1.63
合　計	101,566	52.16

※1　平成24年8月31日現在の投資主のうち、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、小数点第2位未満を切捨てにより表示。

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

※1　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。

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針

Nippon Accommodations Fund

特徴と戦略①

1. アコモデーション資産への投資

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

2. 三井不動産グループの活用

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

特徴と戦略②

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

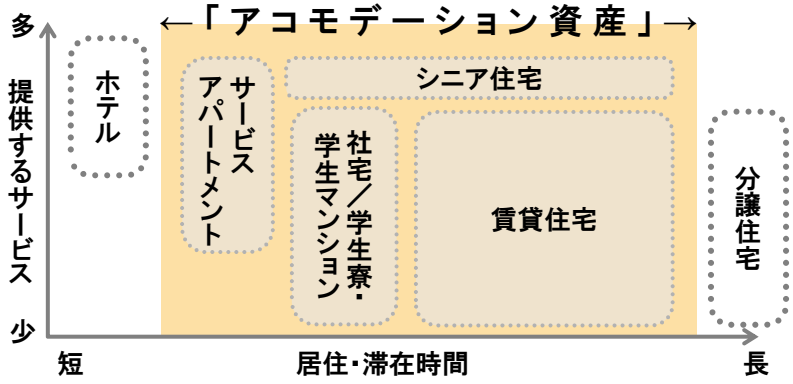
社会背景

ライフスタイルの変化

家族構成の変化

→ 居住・滞在空間に対するニーズの多様化

居住の用に供する不動産



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

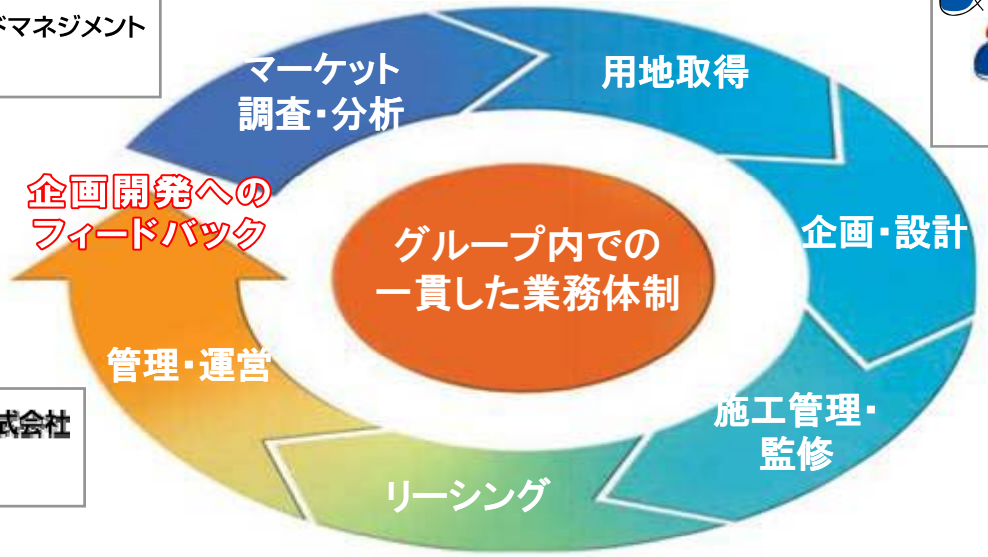
「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す

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



三井不動産住宅サービス株式会社
建物共用部管理

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

取得方針

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

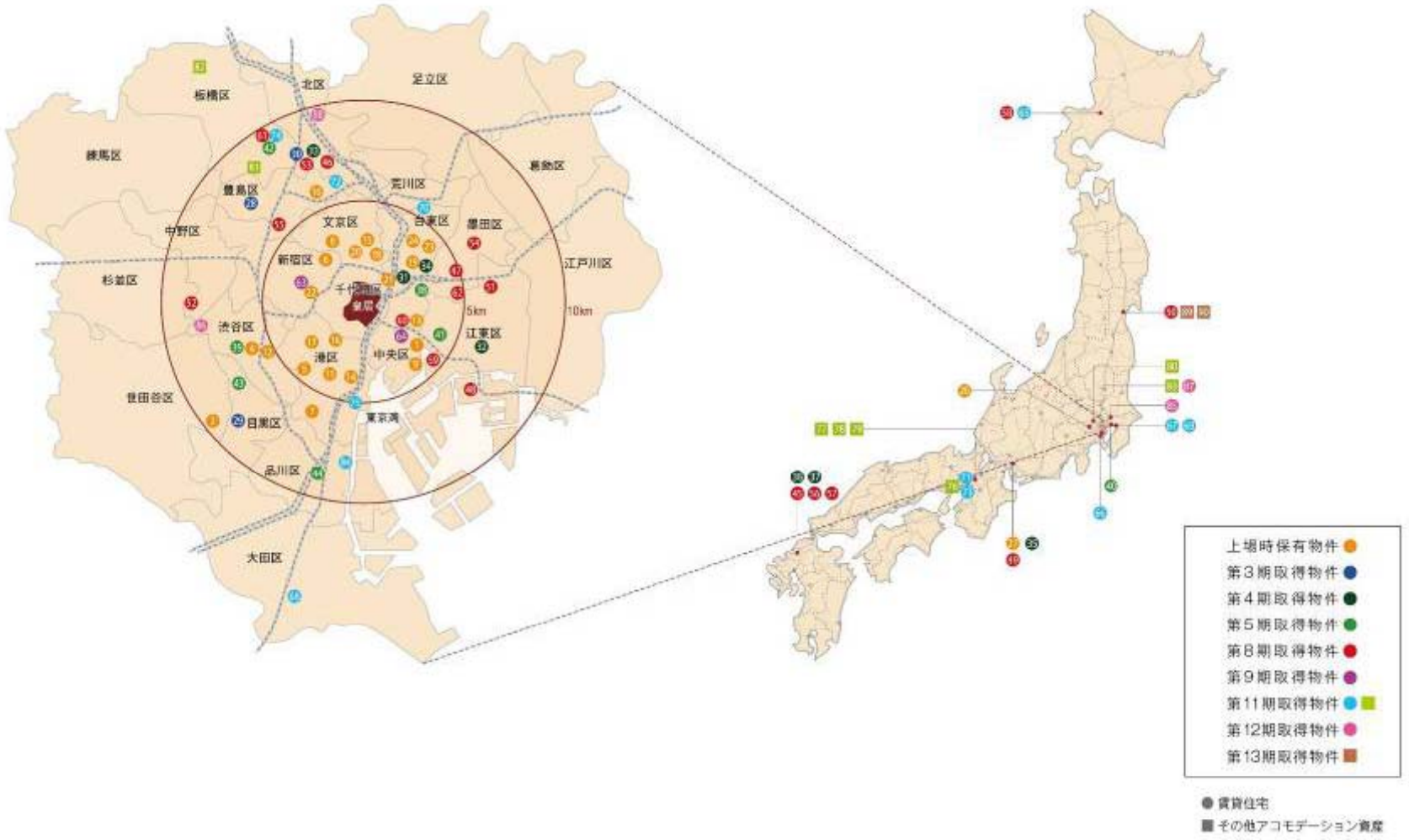
投資額	■ 概ね1棟10億円以上を目途
権利関係	■ 1棟完全所有を原則
構造	■ 原則としてRC（鉄筋コンクリート）造 又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造

運用状況の概況

Nippon Accommodations Fund

第13期末時点のポートフォリオ

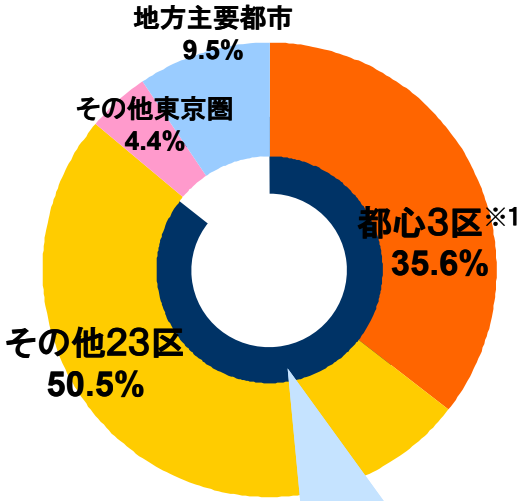
通勤利便性を重視したポートフォリオ



「賃貸住宅」の第13期末時点のポートフォリオ①

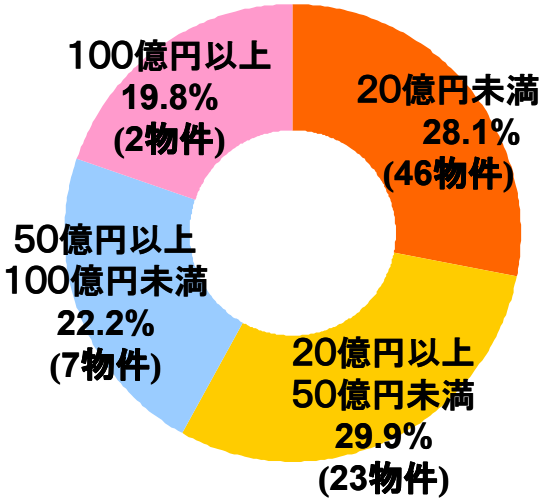
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1　エリア別の比率



ポートフォリオの86.1%が
東京23区

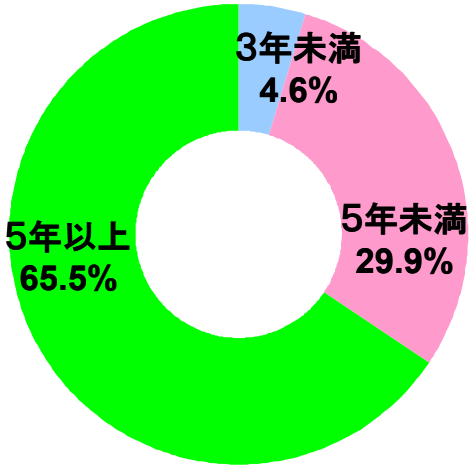
2　取得価格別の比率



平均 28億円/物件

（大川端賃貸棟を除いた場合
:25億円/物件）

3　築年数別の比率



平均 約7.9年

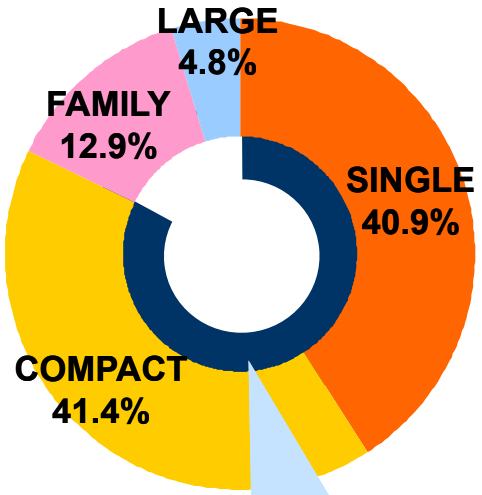
（大川端賃貸棟を除いた場合
:約5.5年）

※　1～3については、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

「賃貸住宅」の第13期末時点のポートフォリオ②

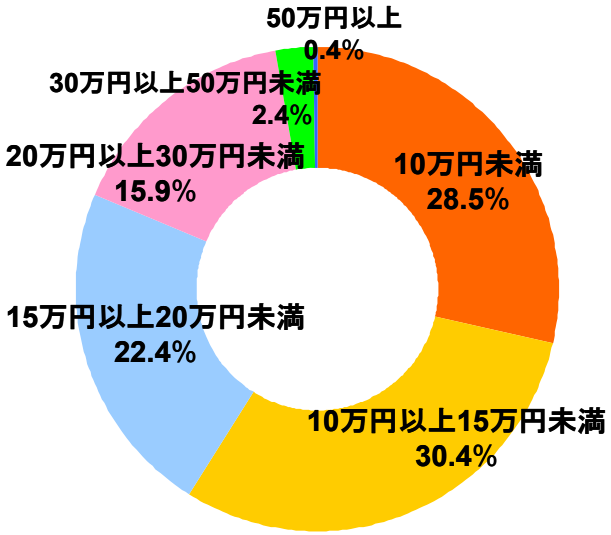
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4　カテゴリー別の比率



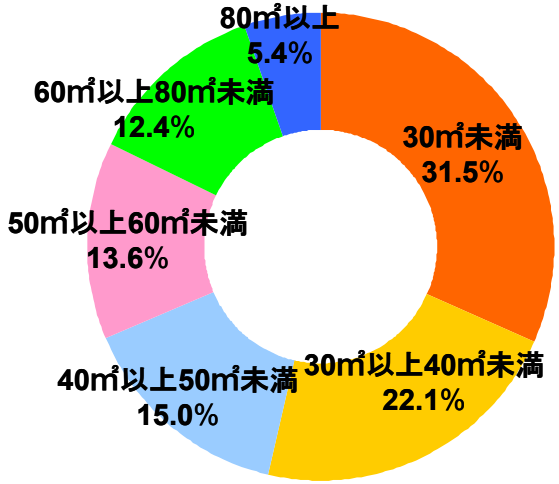
シングル・コンパクト比率：82.3%
（大川端賃貸棟を除いた場合：87.5%）

5　賃料総額別の比率



平均 14.7万円/戸
（大川端賃貸棟を除いた場合：13.8万円/戸）

6　住戸面積別の比率

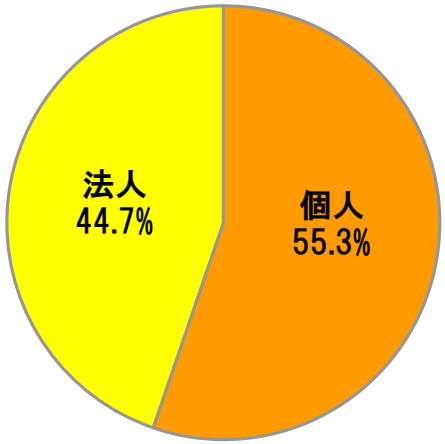


平均 43.0㎡/戸
（大川端賃貸棟を除いた場合：40.3㎡/戸）

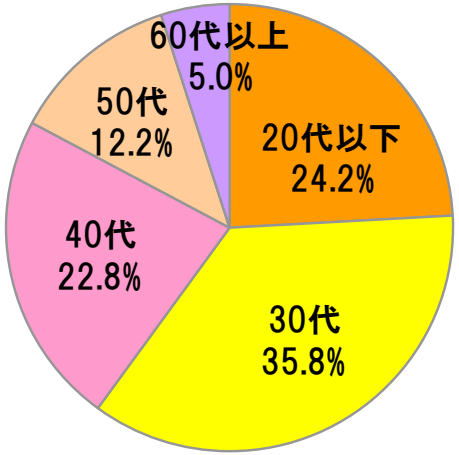
※　4～6については、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

「賃貸住宅」の入居者分析

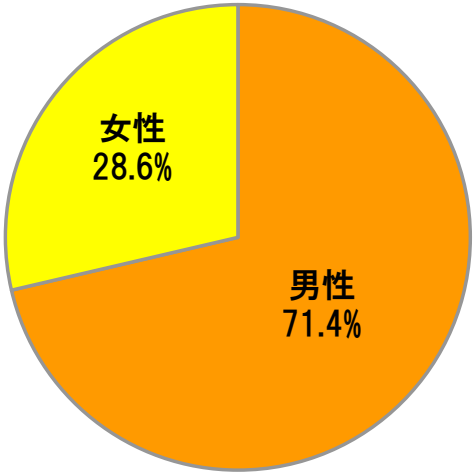
契約形態



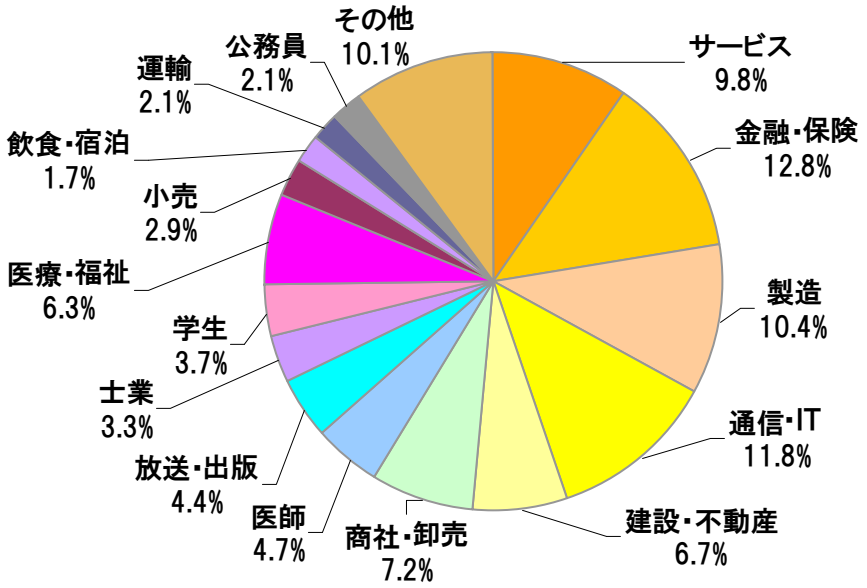
年齢



性別(1人入居)



業種



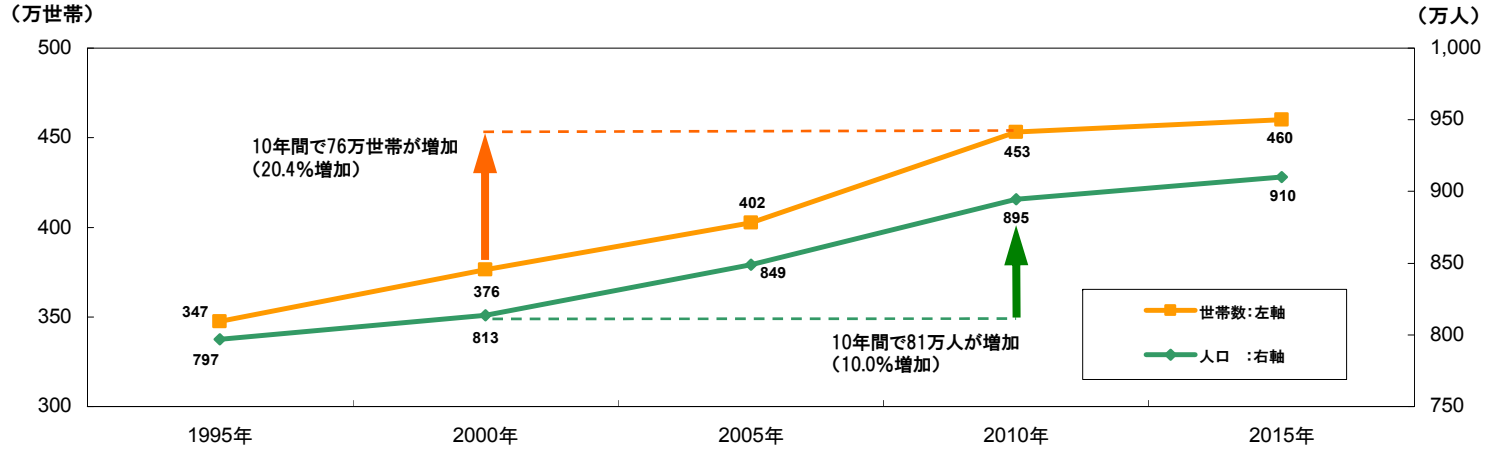
※ 上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しており、平成24年8月末現在保有物件におけるデータとなります。

「賃貸住宅」の事業環境①（需要）

東京23区における転入超過のトレンドは継続

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」

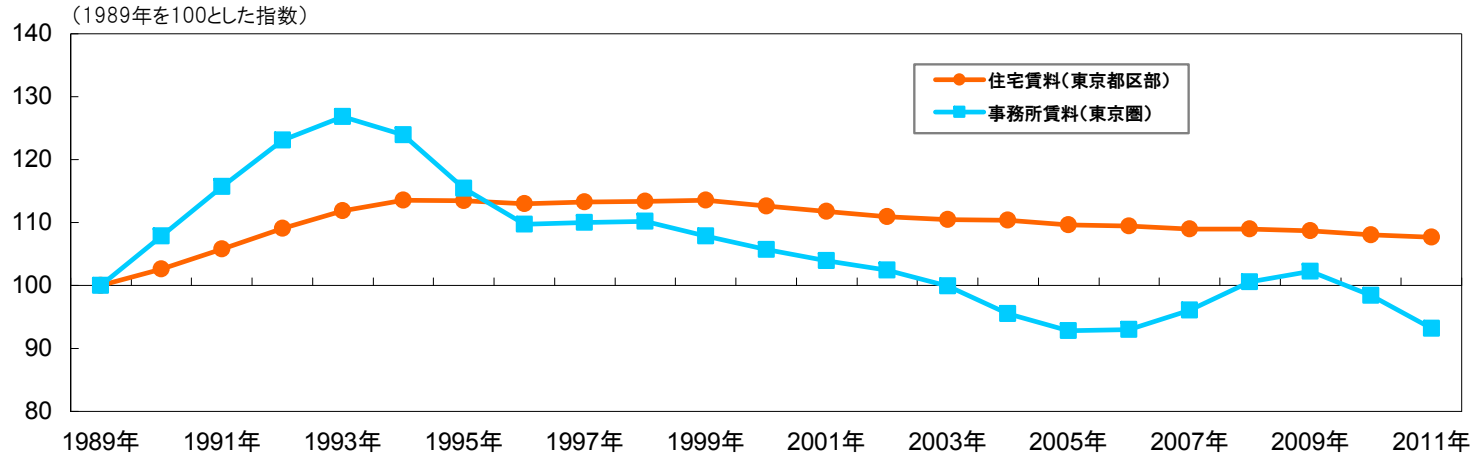
東京23区の世帯数と人口は堅調に推移



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

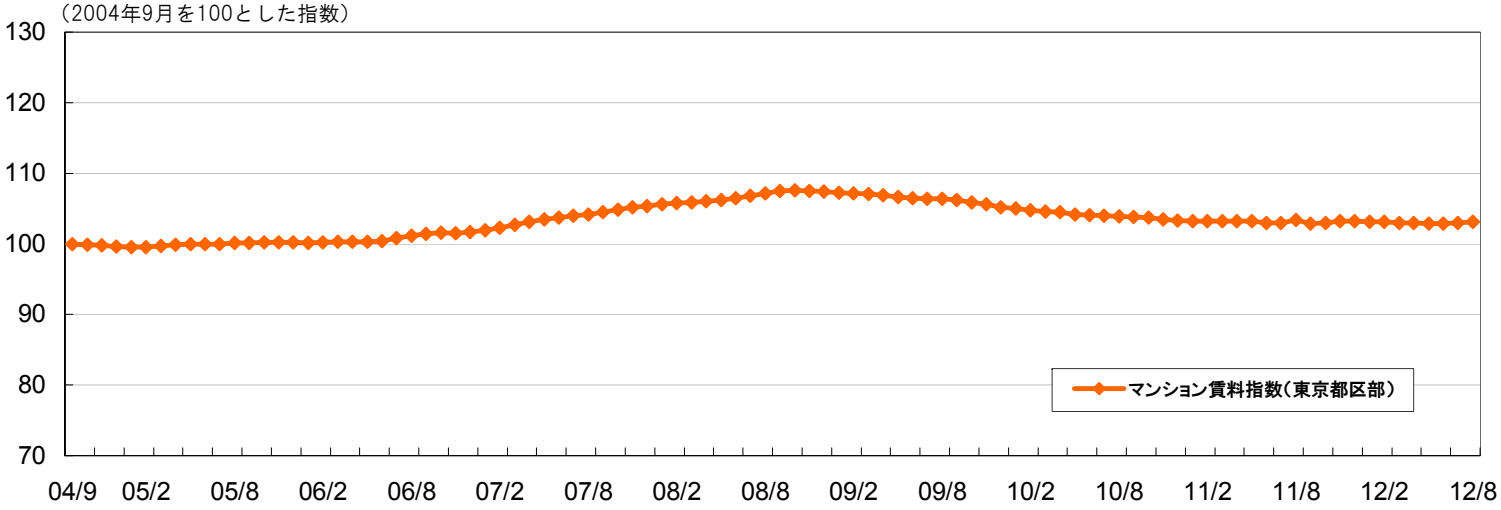
「賃貸住宅」の事業環境②（賃料・稼働率）

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



出所：総務省統計局「消費者物価指数」、日本銀行調査統計局「企業向けサービス価格指数」

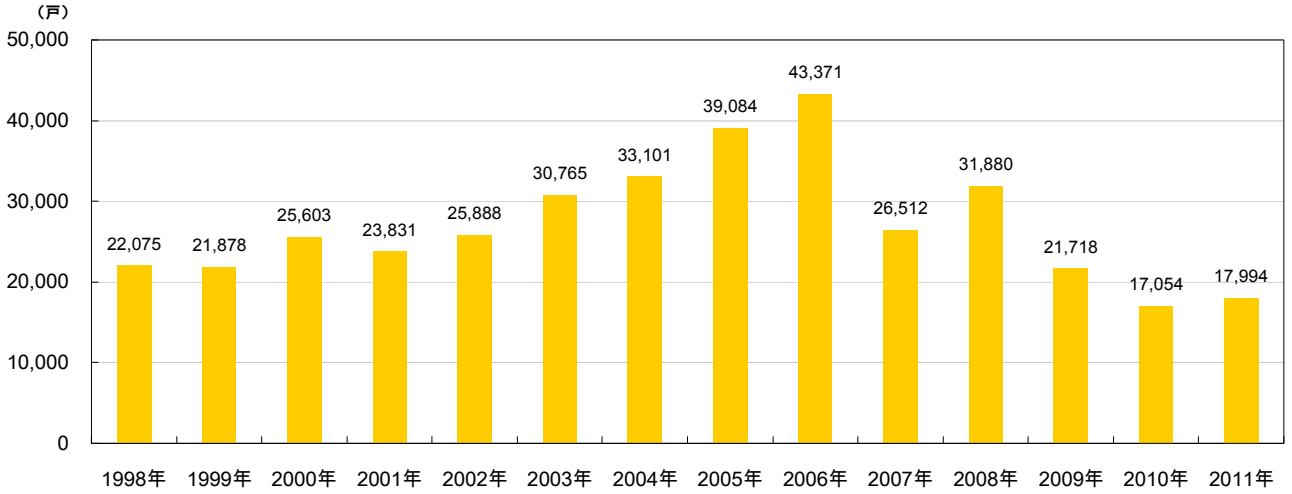
賃料は安定的なトレンドを継続



出所：（株）リクルート及び（株）IPDジャパン「IPD/リクルート住宅価格指数マンスリーレポート」

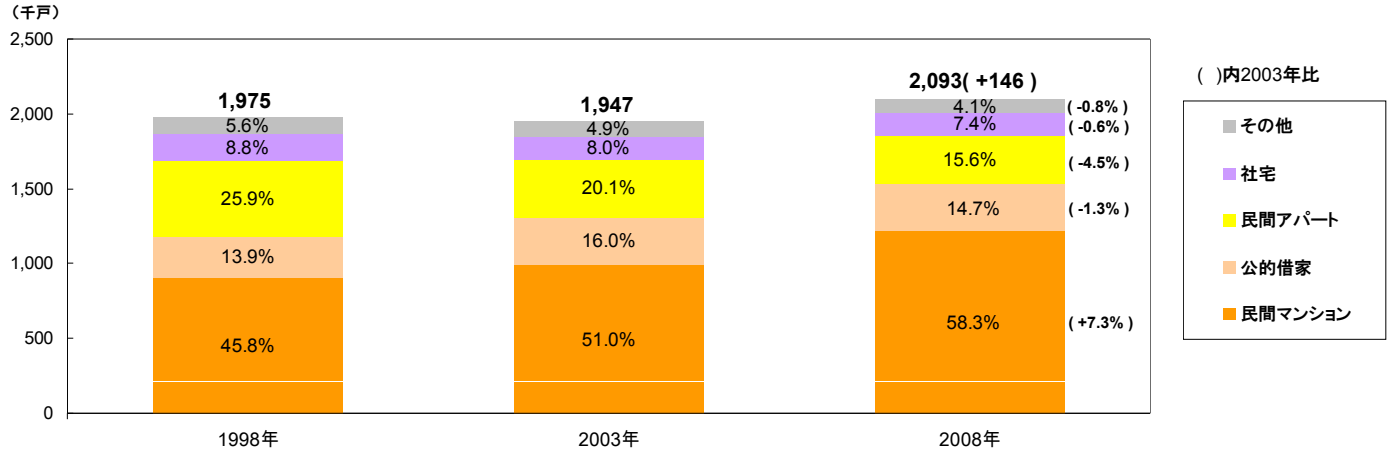
「賃貸住宅」の事業環境③（供給）

賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



出所：国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」（東京23区）

借家全体のストックは限定的

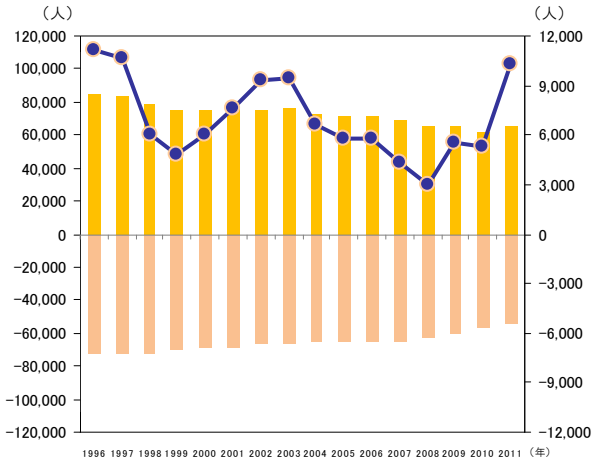


出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（東京23区）

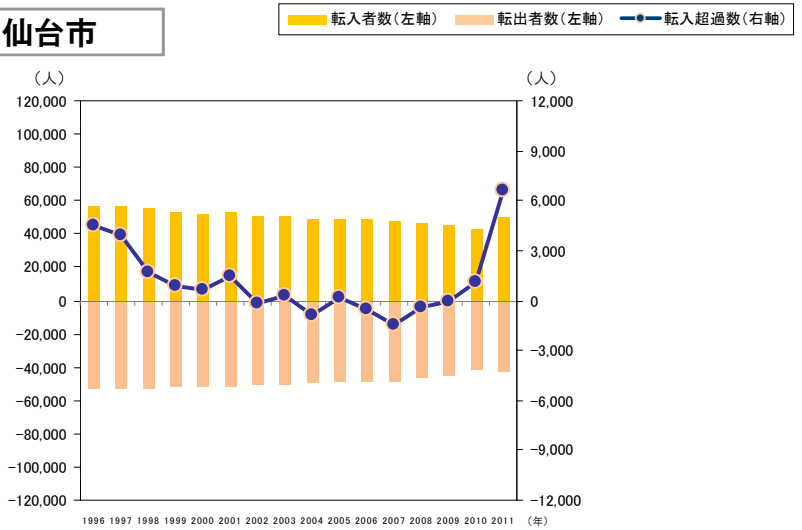
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

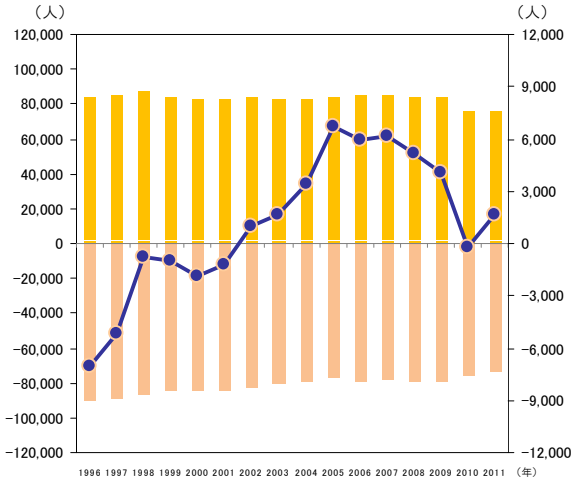
札幌市



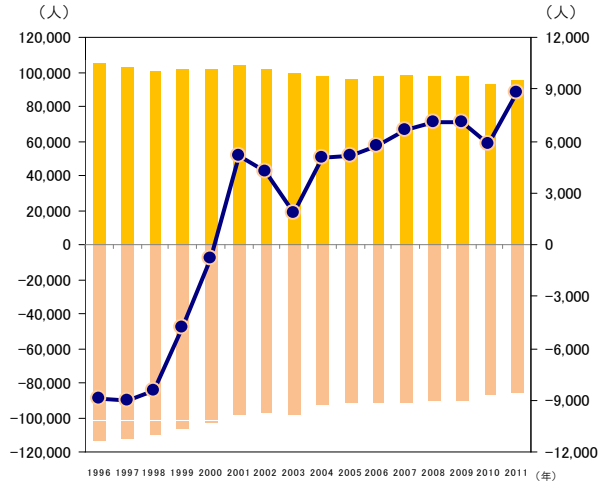
仙台市



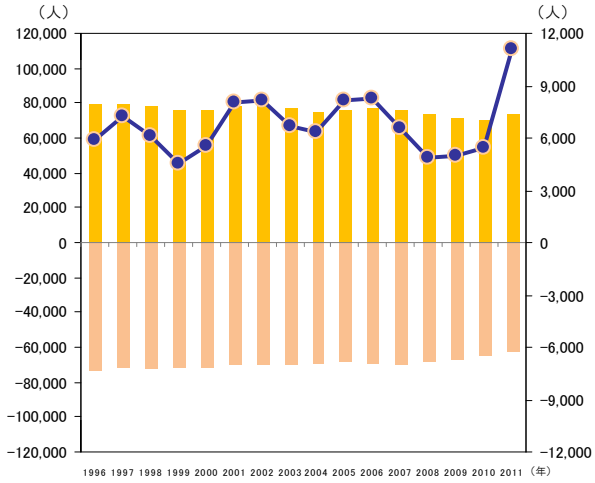
名古屋市



大阪市



福岡市

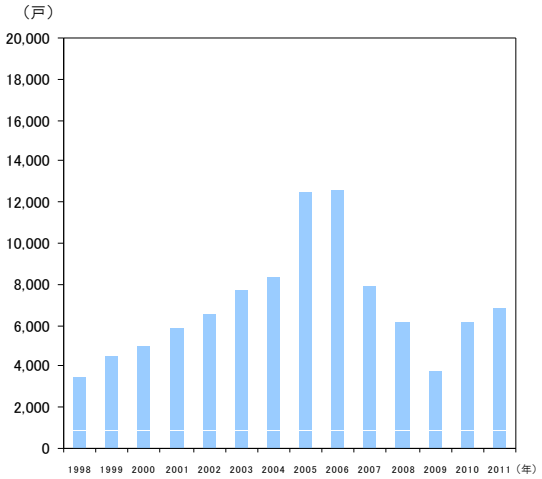


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

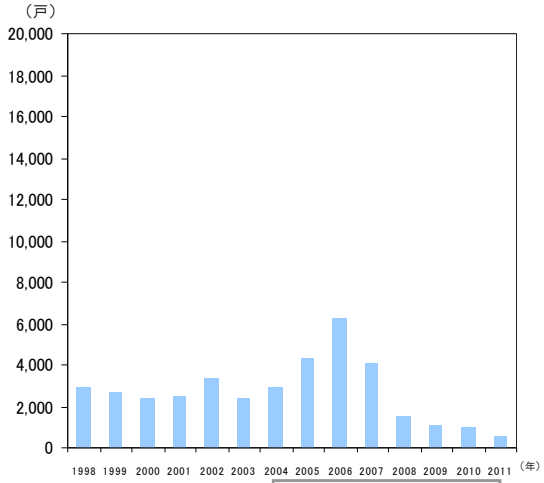
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給②

地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

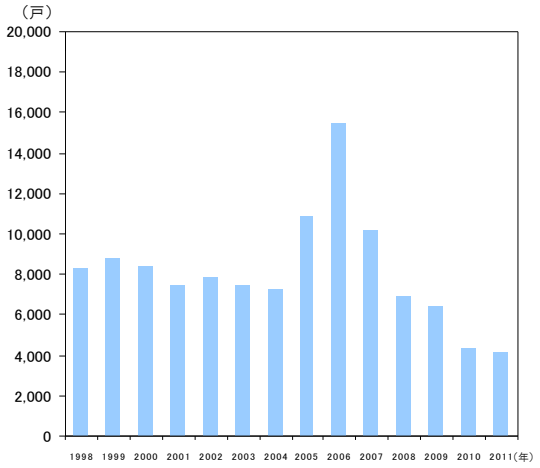
札幌市



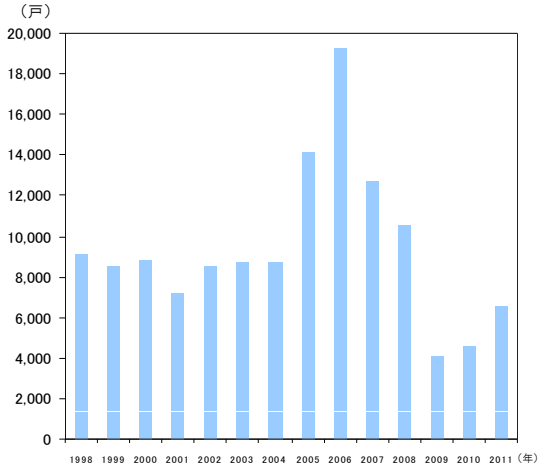
仙台市



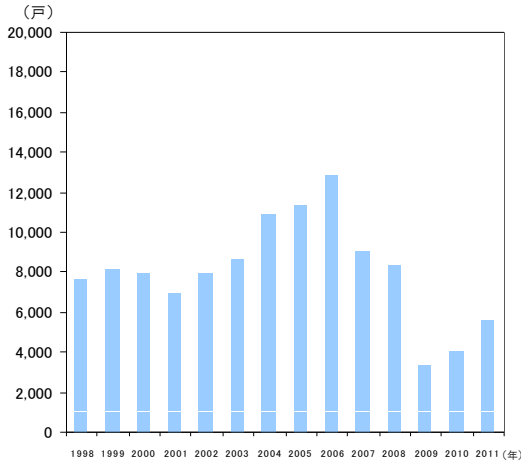
名古屋市



大阪市



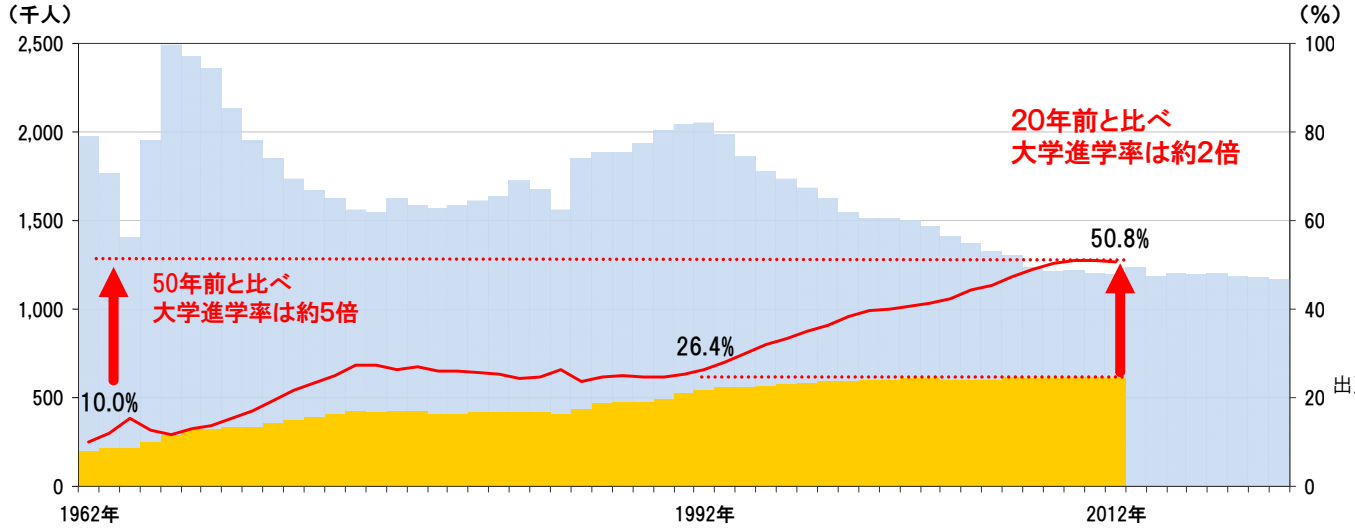
福岡市



出所：国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」

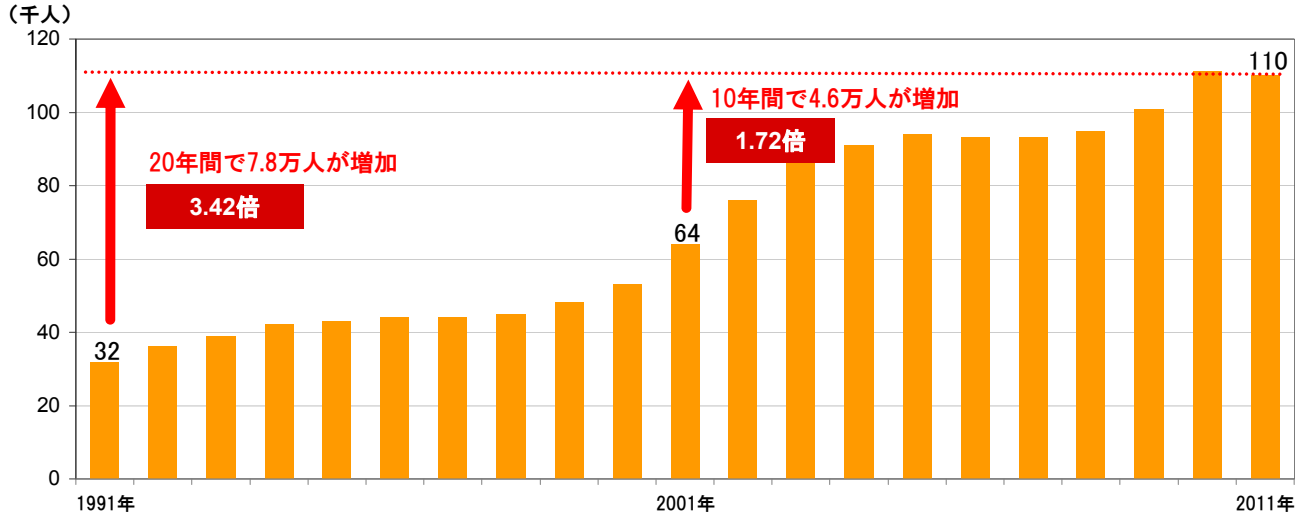
「その他アコモデーション資産」の事業環境

大学進学率は上昇傾向



出所：文部科学省「文部科学白書」
「学校基本調査」、
文部省「教育白書」
国立社会保障・人口問題
研究所「日本の将来推計人口」

留学生数は10年前の約1.7倍



出所：文部科学省「文部科学統計要覧」
「文部統計要覧」
独立行政法人日本学生支援機構
「平成23年度外国人留学生在籍
状況調査結果」

Appendices

Nippon Accommodations Fund

第13期決算概要 ①損益計算書

		第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	前期比増減
賃貸事業収入		7,857 百万円	8,018 百万円	160 百万円
	賃貸諸費用	1,469 百万円	1,563 百万円	94 百万円
	公租公課	275 百万円	382 百万円	107 百万円
	減価償却費	1,699 百万円	1,719 百万円	20 百万円
賃貸事業費用		3,444 百万円	3,665 百万円	221 百万円
賃貸事業利益		4,413 百万円	4,352 百万円	▲ 61 百万円
不動産等売却益		―	85 百万円	85 百万円
資産運用報酬		562 百万円	582 百万円	19 百万円
その他費用		237 百万円	221 百万円	▲ 16 百万円
営業利益		3,613 百万円	3,634 百万円	21 百万円
営業外損益		▲ 779 百万円	▲ 778 百万円	1 百万円
経常利益		2,833 百万円	2,856 百万円	22 百万円
法人税等		1 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益		2,832 百万円	2,855 百万円	22 百万円
分配金総額		2,832 百万円	2,785 百万円	▲ 47 百万円
（期末発行済投資口数）		194,711 口	194,711 口	―
1口当たり分配金		14,548 円	14,306 円	▲ 242 円
NOI		6,113 百万円	6,072 百万円	▲ 41 百万円
FFO		4,532 百万円	4,489 百万円	▲ 42 百万円
運用日数		182 日	184 日	2 日

第13期決算概要 ②貸借対照表

	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	前期比増減
資産	**237,222 百万円**	**237,854 百万円**	**632 百万円**
現預金	4,951 百万円	6,159 百万円	1,207 百万円
有形固定資産	230,641 百万円	230,031 百万円	▲ 610 百万円
その他	1,628 百万円	1,662 百万円	34 百万円
負債	**131,154 百万円**	**131,763 百万円**	**609 百万円**
有利子負債	126,000 百万円	126,500 百万円	500 百万円
預り敷金	2,805 百万円	2,782 百万円	▲ 22 百万円
その他	2,349 百万円	2,481 百万円	132 百万円
純資産	**106,068 百万円**	**106,090 百万円**	**22 百万円**
出資総額	103,235 百万円	103,235 百万円	—
未処分利益	2,832 百万円	2,855 百万円	22 百万円
期末発行済投資口数	**194,711 口**	**194,711 口**	—
物件数	**87 物件**	**88 物件**	**1 物件**
（取得価格合計）	231,227 百万円	231,936 百万円	709 百万円
総賃貸可能面積	**374,528.89 ㎡**	**377,342.44 ㎡**	**2,813.55 ㎡**
期末稼働率	**96.2 %**	**95.8 %**	**▲ 0.4 ポイント**
自己資本比率	**44.7 %**	**44.6 %**	**▲ 0.1 ポイント**
LTV（有利子負債／総資産）	53.1 %	53.2 %	0.1 ポイント
有利子負債比率 （有利子負債／（有利子負債＋出資総額））	55.0 %	55.1 %	0.1 ポイント
1口当たり純資産額	**544,746 円**	**544,863 円**	**117 円**
1口当たり出資額	**530,197 円**	**530,197 円**	—

有利子負債の概要

区分	借入先	借入日	当期末残高（百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金※1	株式会社三井住友銀行	H24.08.31	1,000	0.4%	H24.09.28	期限一括	無担保・無保証・同順位※2
	株式会社八十二銀行	H24.07.06	1,000	0.4%	H24.09.06		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24.08.30	1,000	0.4%	H24.09.28		
	株式会社七十七銀行	H24.07.09	1,000	0.4%	H24.09.10		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H24.08.30	1,000	0.4%	H24.09.28		
	信金中央金庫	H24.08.30	1,000	0.4%	H24.09.28		
	三井住友信託銀行株式会社	H24.03.29	1,500	0.4% ※3	H25.03.29		
	小計		**7,500**				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29	期限一括	無担保・無保証・同順位※2
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	5,000	0.7% ※3	H27.11.30		
		H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
		H24.08.31	5,500	0.9%	H32.02.28		
	三井住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30		
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	3,000	0.7% ※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		
	株式会社日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11		
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06		
		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		
	株式会社八十二銀行	H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14		
		H21.12.01	1,000	1.5%	H25.05.31		
		H22.04.12	1,000	1.2%	H26.04.11		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		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		
	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		
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12		
		H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31		
		H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08		
		H23.08.19	2,000	0.9%	H29.02.20		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30		
		H23.04.25	3,000	1.2%	H29.04.25		
		H23.09.01	6,000	0.5% ※4	H30.09.03		
	農林中央金庫	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社りそな銀行	H23.04.01	2,000	1.2%	H29.04.03		
	小計		**102,000**				
借入金合計			**109,500**				

区分	回号	発行日	発行額（百万円）	利率	償還日	摘要
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			**126,500**			

※　平成24年8月末日現在
※1　短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しております。
※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おります。
※3　当該借入の利率は平成24年8月31日から平成24年9月27日まで適用されるものです。
※4　当該借入の利率は平成24年8月1日から平成24年9月2日まで適用されるものです。

ポートフォリオ概要（全体）①

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	大川端賃貸棟	リバーポイントタワー	東京都中央区	29,696	12.8%	43,812.41	544	4.5
		パークサイドウイングス						7.9
		ピアウエストハウス						7.0
2	パークアクシス学芸大学		東京都世田谷区	1,760	0.8%	2,437.66	64	7.6
4	パークアクシス渋谷神南		東京都渋谷区	3,230	1.4%	2,766.62	75	6.8
5	パークアクシス青山骨董通り		東京都港区	1,730	0.7%	1,537.24	40	7.0
6	パークアクシス神楽坂ステージ		東京都新宿区	1,400	0.6%	1,891.05	59	7.5
7	パークアクシス白金台		東京都港区	5,140	2.2%	4,704.44	99	8.7
8	パークアクシス文京ステージ		東京都文京区	4,440	1.9%	6,078.93	154	6.6
9	パークアクシス月島		東京都中央区	930	0.4%	1,383.99	30	6.8
10	パークアクシス大塚		東京都豊島区	1,655	0.7%	2,606.37	52	6.5
11	パークアクシス南麻布		東京都港区	3,939	1.7%	3,938.14	64	7.4
12	パークアクシス渋谷		東京都渋谷区	1,282	0.6%	1,094.28	20	7.9
13	パークアクシス日本橋ステージ		東京都中央区	7,557	3.3%	10,025.40	185	7.6
14	パークアクシス浜松町		東京都港区	2,025	0.9%	2,426.45	80	7.1
15	パークアクシス本郷の杜		東京都文京区	2,910	1.3%	3,317.94	87	8.8
16	パークアクシス溜池山王		東京都港区	2,860	1.2%	2,710.69	70	8.2
17	パークアクシス六本木檜町公園		東京都港区	2,170	0.9%	2,054.46	46	9.2
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ		東京都文京区	9,710	4.2%	12,025.25	324	7.2
19	パークアクシス御徒町		東京都台東区	1,070	0.5%	1,621.73	42	6.8
20	パークキューブ本郷		東京都文京区	1,760	0.8%	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	1.1%	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	0.8%	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	1.1%	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野		東京都台東区	2,233	1.0%	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	0.7%	1,886.82	65	8.1
29	パークアクシス目黒本町		東京都目黒区	1,810	0.8%	1,884.77	60	8.5
30	パークアクシス新板橋	イースト	東京都板橋区	3,430	1.5%	4,395.99	152	7.3
		ウエスト						7.5
31	パークアクシス秋葉原		東京都千代田区	1,200	0.5%	1,346.07	41	7.4
32	パークアクシス東陽町		東京都江東区	3,950	1.7%	5,412.40	140	10.8
33	パークアクシス滝野川		東京都北区	1,820	0.8%	2,924.75	49	5.8
34	パークアクシス浅草橋		東京都台東区	2,717	1.2%	3,400.78	79	8.9
38	パークアクシス日本橋浜町		東京都中央区	5,540	2.4%	6,999.83	118	8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷		東京都渋谷区	1,975	0.9%	1,929.10	38	7.4
41	パークアクシス門前仲町		東京都江東区	1,700	0.7%	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	1.8%	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	0.4%	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町		東京都品川区	1,440	0.6%	1,511.12	65	10.0
46	パークアクシス西ヶ原		東京都北区	840	0.4%	1,435.83	46	7.7
47	パークアクシス錦糸町		東京都墨田区	1,448	0.6%	2,288.13	65	10.7
48	パークアクシス辰巳ステージ		東京都江東区	7,464	3.2%	16,474.06	300	10.0
51	パークアクシス亀戸		東京都江東区	2,359	1.0%	3,986.78	118	11.0
52	パークアクシス方南町		東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0
53	パークアクシス板橋		東京都北区	1,448	0.6%	2,567.96	64	9.1
54	パークアクシス押上		東京都墨田区	1,193	0.5%	2,121.29	58	10.5
55	パークアクシス高田馬場		東京都豊島区	1,222	0.5%	1,463.25	37	7.9
59	パークアクシス豊洲		東京都江東区	14,300	6.2%	25,537.94	403	7.8
60	パークアクシス八丁堀		東京都中央区	1,760	0.8%	2,416.29	64	9.1
61	パークアクシス板橋本町		東京都板橋区	987	0.4%	2,048.31	66	9.2

62	パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4%	1,785.72	60	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.2%	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	1.8%	5,191.86	120	8.2
68	パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.5%	1,721.28	63	9.5
70	パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3%	1,283.13	40	10.5
72	パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6%	1,979.51	40	8.5
74	パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区	1,859	0.8%	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエアタワー※2 エアタワー	東京都港区	7,905	3.4%	17,646.33	272	2.3
	エアテラス						8.7
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.6%	10,636.67	201	9.8
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.9%	2,416.00	93	9.5
88	パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.7%	2,893.54	71	6.8
東京23区小計			191,255	82.5%	275,369.84	5,903	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.5%	3,082.32	48	7.6
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4%	2,074.35	55	7.9
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.6%	2,706.59	100	11.4
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.7%	3,318.15	84	11.1
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	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	0.5%	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	1.0%	3,057.36	136	9.6
その他東京圏小計			9,668	4.2%	18,867.75	623	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	1.1%	5,565.13	169	4.3
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.8%	3,821.75	99	6.1
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7%	3,473.67	112	2.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.8%	4,668.29	177	3.1
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.7%	4,735.89	86	6.1
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.0%	8,843.17	204	5.7
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.9
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	2.3
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.7%	7,845.01	146	2.4
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4%	3,729.05	85	2.5
71	パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.0%	4,309.24	130	11.2
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	1.0%	4,952.45	133	13.1
地方主要都市小計			21,184	9.1%	60,402.59	1,635	
「賃貸住宅」合計			222,107	95.8%	354,640.18	8,161	
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4%	2,826.00	140	10.0
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.4%	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4%	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.2%	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	0.6%	2,293.20	126	5.4
81	ドーミー中板橋	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	0.5%	2,184.00	120	8.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.5%	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	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	1,160	0.5%	4,063.47	142	5.0
「その他アコモデーション資産」合計			9,829	4.2%	22,702.26	1,120	
総合計			231,936	100.0%	377,342.44	9,281	3.6(ポートフォリオPML)

※　2012年8月末日現在。
※　第13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。
※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。

ポートフォリオ概要（全体）②

物件名	取得価格（百万円）	第12期				第13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	29,696	30,679	25,200	5.0%	▲ 5,479	30,629	24,800	4.9%	▲ 5,829	−0.1%	▲ 349
パークアクシス学芸大学	1,760	1,658	1,650	5.1%	▲ 8	1,645	1,700	4.9%	54	−0.2%	62
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,113	2,640	5.0%	▲ 473	3,097	2,710	4.8%	▲ 387	−0.2%	86
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,668	1,460	4.8%	▲ 208	1,660	1,480	4.7%	▲ 180	−0.1%	28
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,334	1,320	5.1%	▲ 14	1,326	1,300	5.2%	▲ 26	0.1%	▲ 11
パークアクシス白金台	5,140	4,947	4,380	4.9%	▲ 567	4,921	4,350	4.9%	▲ 571	−	▲ 4
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,299	4,010	5.1%	▲ 289	4,277	3,980	5.1%	▲ 297	−	▲ 7
パークアクシス月島	930	891	953	5.0%	61	885	928	5.0%	42	−	▲ 19
パークアクシス大塚	1,655	1,600	1,490	5.2%	▲ 110	1,590	1,500	5.2%	▲ 90	−	20
パークアクシス南麻布	3,939	3,840	2,940	5.0%	▲ 900	3,824	2,910	5.0%	▲ 914	−	▲ 14
パークアクシス渋谷	1,282	1,251	1,030	5.0%	▲ 221	1,248	1,040	4.8%	▲ 208	−0.2%	12
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,201	6,640	5.0%	▲ 561	7,152	6,570	5.0%	▲ 582	−	▲ 21
パークアクシス浜松町	2,025	1,972	1,910	5.1%	▲ 62	1,961	1,940	5.0%	▲ 21	−0.1%	40
パークアクシス本郷の杜	2,910	2,787	2,820	5.0%	32	2,768	2,850	4.9%	81	−0.1%	49
パークアクシス溜池山王	2,860	2,747	2,280	4.9%	▲ 467	2,729	2,290	4.9%	▲ 439	−	28
パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,134	1,830	4.8%	▲ 304	2,125	1,840	4.7%	▲ 285	−0.1%	19
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	9,359	9,670	5.0%	310	9,304	9,700	4.9%	395	−0.1%	85
パークアクシス御徒町	1,070	1,025	1,030	5.1%	4	1,017	1,020	5.1%	2	−	▲ 2
パークキューブ本郷	1,760	1,744	1,770	5.0%	25	1,736	1,810	4.9%	73	−0.1%	47
パークキューブ神田	2,454	2,419	2,420	5.0%	0	2,408	2,480	4.9%	71	−0.1%	70
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,947	1,900	5.0%	▲ 47	1,939	1,940	4.9%	0	−0.1%	47
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,448	2,550	5.1%	101	2,432	2,550	5.1%	117	−	15
パークキューブ上野	2,233	2,191	2,120	5.1%	▲ 71	2,179	2,130	5.1%	▲ 49	−	21
パークキューブ池袋要町	1,608	1,636	1,340	5.1%	▲ 296	1,628	1,340	5.1%	▲ 288	−	7
パークアクシス目黒本町	1,810	1,777	1,490	5.1%	▲ 287	1,768	1,490	5.1%	▲ 278	−	8
パークアクシス新板橋	3,430	3,291	2,950	5.3%	▲ 341	3,265	2,950	5.3%	▲ 315	−	26
パークアクシス秋葉原	1,200	1,172	980	5.1%	▲ 192	1,165	980	5.1%	▲ 185	−	7
パークアクシス東陽町	3,950	3,849	3,420	5.4%	▲ 429	3,821	3,420	5.4%	▲ 401	−	27
パークアクシス滝野川	1,820	1,766	1,710	5.2%	▲ 56	1,754	1,690	5.2%	▲ 64	−	▲ 8
パークアクシス浅草橋	2,717	2,648	2,600	5.3%	▲ 48	2,630	2,610	5.3%	▲ 20	−	27
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,376	4,900	5.0%	▲ 476	5,339	4,820	5.0%	▲ 519	−	▲ 43
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,977	1,530	5.0%	▲ 447	1,963	1,520	5.0%	▲ 443	−	3
パークアクシス門前仲町	1,700	1,660	1,460	5.2%	▲ 200	1,649	1,460	5.2%	▲ 189	−	11
パークキューブ板橋本町	4,170	4,120	3,490	5.1%	▲ 630	4,094	3,490	5.1%	▲ 604	−	26
パークキューブ学芸大学	910	906	706	5.0%	▲ 200	901	710	4.9%	▲ 191	−0.1%	8
パークキューブ大井町	1,440	1,425	1,310	5.2%	▲ 115	1,415	1,330	5.2%	▲ 85	−	29
パークアクシス西ヶ原	840	843	866	5.5%	22	837	861	5.5%	23	−	1
パークアクシス錦糸町	1,448	1,449	1,630	5.2%	180	1,440	1,630	5.2%	189	−	8
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	7,467	8,660	5.5%	1,192	7,413	8,620	5.5%	1,206	−	13
パークアクシス亀戸	2,359	2,357	2,520	5.5%	162	2,339	2,520	5.5%	180	−	17
パークアクシス方南町	745	746	746	5.3%	▲0	740	750	5.3%	9	−	10
パークアクシス板橋	1,448	1,450	1,640	5.2%	189	1,438	1,650	5.2%	211	−	21
パークアクシス押上	1,193	1,191	1,330	5.5%	138	1,182	1,320	5.5%	137	−	▲ 0
パークアクシス高田馬場	1,222	1,230	1,420	5.0%	189	1,223	1,420	5.0%	196	−	6
パークアクシス豊洲	14,300	14,157	15,300	5.3%	1,142	14,028	15,200	5.3%	1,171	−	28

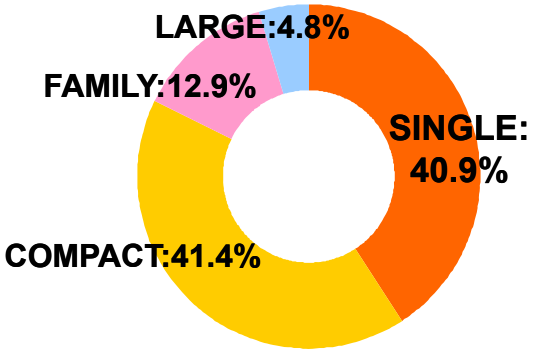
パークアクシス八丁堀	1,760	1,773	1,870	5.2%	96	1,761	1,870	5.2%	108	–	11
パークアクシス板橋本町	987	993	1,070	5.4%	76	982	1,080	5.4%	97	–	20
パークアクシス住吉	1,006	1,011	1,050	5.6%	38	1,001	1,050	5.6%	48	–	9
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,846	2,990	5.1%	143	2,824	3,030	5.0%	205	−0.1%	61
パークキューブ八丁堀	4,200	4,361	4,450	5.1%	88	4,335	4,450	5.1%	114	–	25
パークアクシス蒲田壱番館	1,069	1,099	1,080	5.4%	▲ 19	1,092	1,090	5.3%	▲ 2	−0.1%	17
パークアクシス台東根岸	672	694	690	5.5%	▲ 4	687	690	5.5%	2	–	6
パークアクシス駒込	1,389	1,418	1,430	5.2%	11	1,408	1,430	5.2%	21	–	10
パークアクシス板橋本町弐番館	1,859	1,902	1,920	5.4%	17	1,882	1,940	5.4%	57	–	40
芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	8,143	8,460	–	316	8,039	8,460	–	420	–	103
パークキューブ東品川	6,060	6,332	6,210	5.4%	▲ 122	6,281	6,210	5.4%	▲ 71	–	51
パークキューブ笹塚	2,200	2,276	2,430	5.0%	153	2,264	2,350	5.0%	85	–	▲ 68
パークアクシス東十条	1,700	1,756	1,790	5.2%	33	1,744	1,780	5.2%	35	–	2
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,079	1,180	5.7%	100	1,069	1,180	5.7%	110	–	10
パークアクシス西船橋	1,020	984	898	5.7%	▲ 86	973	892	5.7%	▲ 81	–	4
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,462	1,450	5.6%	▲ 12	1,448	1,450	5.6%	1	–	14
パークアクシス千葉新町	1,679	1,726	1,730	5.8%	3	1,706	1,730	5.8%	23	–	20
パークアクシス千葉	970	1,000	982	5.9%	▲ 18	988	973	5.9%	▲ 15	–	3
パークキューブ北松戸	1,200	1,243	1,220	6.1%	▲ 23	1,241	1,230	6.0%	▲ 11	−0.1%	12
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,305	2,350	5.4%	44	2,287	2,350	5.4%	62	–	18
パークアクシス名駅南	2,440	2,281	1,850	5.9%	▲ 431	2,258	1,870	5.8%	▲ 388	−0.1%	43
パークアクシス丸の内	1,920	1,826	1,510	5.8%	▲ 316	1,807	1,540	5.7%	▲ 267	−0.1%	48
パークアクシス六本松	1,515	1,465	1,150	6.1%	▲ 315	1,451	1,180	5.7%	▲ 271	−0.4%	44
パークアクシス博多駅南	1,890	1,809	1,530	6.2%	▲ 279	1,790	1,580	5.8%	▲ 210	−0.4%	68
パークアクシス中呉服町	742	743	773	6.2%	29	734	818	5.8%	83	−0.4%	54
パークアクシス白壁	1,547	1,547	1,730	5.9%	182	1,533	1,750	5.8%	216	−0.1%	34
パークアクシス仙台	2,320	2,324	2,660	6.2%	335	2,299	2,690	6.2%	390	–	55
パークアクシス博多美野島	960	963	1,130	6.0%	166	951	1,120	6.0%	168	–	2
パークアクシス高宮東	605	602	692	6.0%	89	592	693	6.0%	100	–	11
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,639	1,810	6.1%	170	1,616	1,810	6.1%	193	–	22
パークアクシス新さっぽろ	827	859	834	6.3%	▲ 25	846	835	6.3%	▲ 11	–	14
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,423	2,430	5.8%	6	2,398	2,480	5.7%	81	−0.1%	75
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,456	2,450	5.8%	▲ 6	2,429	2,510	5.7%	80	−0.1%	86
ドーミー芦屋	928	978	1,020	6.7%	41	964	1,040	6.5%	75	−0.2%	33
河合塾京都学伸寮	991	1,033	1,060	6.6%	26	1,029	1,110	6.3%	80	−0.3%	53
駿台堀川寮	916	969	1,020	6.6%	50	960	1,060	6.3%	99	−0.3%	48
ドミトリー洛北	374	401	421	6.9%	19	395	433	6.7%	37	−0.2%	17
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,555	1,600	6.5%	44	1,543	1,640	6.4%	96	−0.1%	51
ドーミー中板橋	1,041	1,105	1,190	5.9%	84	1,096	1,190	5.9%	93	–	8
フィロソフィア西台	1,249	1,322	1,380	6.0%	57	1,310	1,380	6.0%	69	–	11
ドーミー武蔵小杉	1,152	1,207	1,310	6.1%	102	1,197	1,320	6.1%	122	–	19
小計	230,236	229,697	220,811	–	▲ 8,886	228,140	220,883	–	▲ 7,257	–	1,628
【第13期新規取得物件】											
アルティス仙台花京院	540	–	–	–	–	579	583	6.8%	3	–	3
アルティス仙台木町通	1,160	–	–	–	–	1,253	1,280	6.8%	26	–	26
小計	1,700	–	–	–	–	1,832	1,863	–	30	–	30
合計	231,936	229,697	220,811	–	▲ 8,886	229,973	222,746	–	▲ 7,227	–	1,659

※　期末鑑定評価額および貸借対照表計上額は各期末日（第12期：2012年2月末日、第13期：2012年8月末日）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。

ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)

物件番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数（戸）	
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	301	191	544	0
2	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64	0
4	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75	0
5	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40	0
6	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59	0
7	パークアクシス白金台	29	39	26	5	99	0
8	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154	0
9	パークアクシス月島	0	30	0	0	30	0
10	パークアクシス大塚	0	39	13	0	52	0
11	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64	0
12	パークアクシス渋谷	0	15	0	5	20	0
13	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184	1
14	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80	0
15	パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86	1
16	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70	0
17	パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46	0
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	0
19	パークアクシス御徒町	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	74	15	5	1	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	13	78	0	0	91	0
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65	0
29	パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60	0
30	パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152	0
31	パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41	0
32	パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140	0
33	パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48	1
34	パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78	1
38	パークアクシス日本橋浜町	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	パークアクシス門前仲町	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	パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	46	0
47	パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	65	0
48	パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	299	1
51	パークアクシス亀戸	40	78	0	0	118	0

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。

52	パークアクシス方南町	7	24	0	0	31	0
53	パークアクシス板橋	8	51	5	0	64	0
54	パークアクシス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクシス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアクシス住吉	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
68	パークアクシス蒲田壱番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアクシス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアクシス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクシス板橋本町弐番館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエアタワー※1	66	84	28	92	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	0
86	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクシス東十条	26	44	0	0	70	1
東京23区　小計		2,027	2,536	933	389	5,885	18
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40	パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55	0
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクシス千葉	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
その他東京圏　小計		522	58	33	0	613	10
27	パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169	0
35	パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクシス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112	0
49	パークアクシス白壁	6	45	35	0	86	0
50	パークアクシス仙台	0	175	28	1	204	0
56	パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112	0
57	パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70	0
58	パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146	0
65	パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130	0
73	パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133	0
地方主要都市　小計		778	767	85	1	1,631	4
合計		3,327	3,361	1,051	390	8,129	32

	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

※　2012年8月末日現在。
※1　芝浦アイランドエアタワーにおけるカテゴリー別の保有戸数は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数に本投資法人持分比率31％をそれぞれ乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

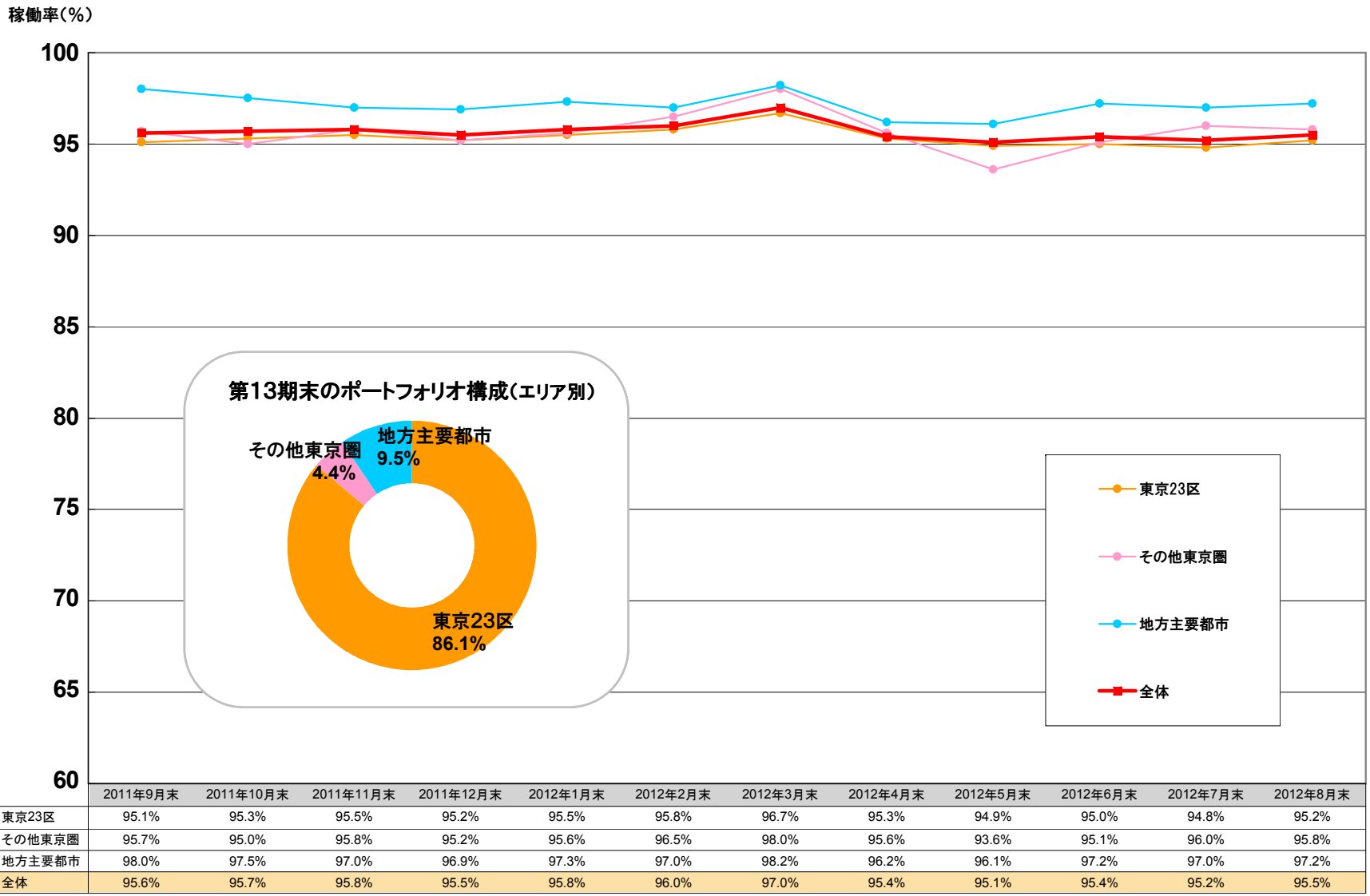
物件別稼働率推移(全体)

物件番号	物件名称	2012年8月末稼働率	2012年7月末稼働率	2012年6月末稼働率	2012年5月末稼働率	2012年4月末稼働率	2012年3月末稼働率	2012年2月末稼働率	2012年1月末稼働率	2011年12月末稼働率	2011年11月末稼働率	2011年10月末稼働率	2011年9月末稼働率	2011年8月末稼働率
1	大川端賃貸棟	92.4%	92.2%	92.8%	92.9%	92.8%	92.6%	91.3%	90.7%	90.9%	91.9%	91.2%	90.8%	90.6%
2	パークアクシス学芸大学	98.2%	98.2%	98.8%	95.7%	98.8%	96.3%	98.8%	95.7%	96.9%	93.8%	96.4%	98.3%	98.3%
4	パークアクシス渋谷神南	91.8%	96.0%	97.3%	98.3%	96.7%	95.4%	93.5%	95.2%	93.5%	96.7%	96.0%	94.6%	97.2%
5	パークアクシス青山骨董通り	98.2%	96.3%	98.2%	100.0%	98.3%	94.4%	100.0%	98.3%	95.0%	98.3%	98.3%	100.0%	94.4%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	96.1%	96.1%	97.9%
7	パークアクシス白金台	96.6%	96.3%	96.1%	93.3%	94.2%	96.1%	93.8%	90.9%	90.3%	88.5%	92.3%	93.5%	89.4%
8	パークアクシス文京ステージ	95.7%	97.1%	95.8%	94.5%	95.1%	96.3%	96.4%	95.9%	96.4%	97.0%	95.4%	96.0%	97.2%
9	パークアクシス月島	97.1%	93.5%	86.3%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	89.7%	93.3%	96.8%	96.8%	93.5%
10	パークアクシス大塚	90.4%	92.7%	94.4%	96.0%	95.9%	95.1%	96.7%	95.8%	98.6%	94.6%	98.6%	96.7%	98.1%
11	パークアクシス南麻布	100.0%	97.6%	96.1%	97.3%	95.0%	98.8%	96.2%	95.8%	97.7%	97.7%	98.2%	100.0%	97.3%
12	パークアクシス渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%
13	パークアクシス日本橋ステージ	94.1%	95.5%	93.5%	96.5%	97.2%	98.3%	95.9%	96.9%	94.1%	95.4%	94.0%	94.2%	93.3%
14	パークアクシス浜松町	95.0%	93.5%	91.9%	96.2%	97.2%	98.3%	98.9%	97.8%	97.7%	96.6%	98.9%	98.8%	100.0%
15	パークアクシス本郷の杜	97.9%	95.7%	96.6%	96.2%	99.0%	100.0%	99.1%	100.0%	99.1%	98.6%	95.8%	95.9%	95.9%
16	パークアクシス溜池山王	98.4%	100.0%	98.2%	96.3%	97.3%	98.4%	98.4%	100.0%	98.1%	96.2%	97.1%	98.4%	93.0%
17	パークアクシス六本木檜町公園	92.3%	95.2%	91.2%	95.5%	96.4%	96.1%	96.1%	91.2%	93.4%	98.5%	98.5%	98.1%	96.3%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	96.7%	97.2%	96.5%	95.6%	96.2%	98.6%	98.3%	98.5%	98.6%	96.6%	96.8%	98.0%	99.3%
19	パークアクシス御徒町	95.4%	96.9%	100.0%	100.0%	93.9%	100.0%	98.5%	97.6%	97.6%	98.1%	98.1%	96.9%	97.7%
20	パークキューブ本郷	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	98.3%	98.4%
21	パークキューブ神田	98.1%	98.0%	100.0%	97.0%	95.1%	98.0%	98.0%	99.0%	99.0%	99.0%	98.0%	97.0%	95.5%
22	パークキューブ市ヶ谷	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	98.7%	97.4%	96.4%	97.7%	98.6%	96.3%	98.6%
23	パークキューブ浅草田原町	97.8%	96.9%	95.3%	92.2%	92.6%	98.4%	97.1%	98.8%	98.8%	98.6%	98.5%	98.5%	97.5%
24	パークキューブ上野	95.5%	94.4%	93.3%	91.1%	93.5%	97.8%	95.6%	96.7%	97.8%	96.7%	97.9%	96.8%	98.9%
28	パークキューブ池袋要町	93.8%	93.8%	96.9%	96.9%	98.5%	100.0%	96.9%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%	96.9%	96.9%
29	パークアクシス目黒本町	98.6%	96.8%	93.6%	96.5%	96.8%	100.0%	98.3%	100.0%	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%	95.1%
30	パークアクシス新板橋	95.3%	95.5%	100.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
31	パークアクシス秋葉原	100.0%	98.2%	90.7%	92.5%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	97.1%	98.2%
32	パークアクシス東陽町	92.8%	93.6%	96.4%	97.1%	96.4%	96.4%	96.4%	97.1%	97.1%	98.6%	98.6%	97.1%	97.9%
33	パークアクシス滝野川	92.8%	94.6%	94.6%	95.2%	95.2%	90.8%	95.4%	95.4%	97.1%	98.2%	98.2%	93.3%	96.2%
34	パークアクシス浅草橋	98.4%	97.7%	97.7%	96.1%	96.7%	98.4%	100.0%	98.4%	98.4%	98.6%	98.4%	96.3%	97.7%
38	パークアクシス日本橋浜町	96.2%	97.4%	98.1%	98.6%	97.8%	99.3%	94.9%	94.6%	94.9%	98.5%	97.8%	97.0%	97.5%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	97.1%	97.1%	97.1%	92.8%	90.3%	91.4%	94.3%	88.7%	87.2%	95.4%	94.9%	97.8%	97.8%
41	パークアクシス門前仲町	100.0%	93.6%	93.6%	93.6%	96.1%	100.0%	100.0%	98.6%	96.2%	97.7%	97.7%	97.7%	96.3%
42	パークキューブ板橋本町	93.3%	94.5%	94.5%	94.1%	94.7%	97.7%	97.2%	97.8%	97.8%	96.6%	97.7%	98.2%	97.3%
43	パークキューブ学芸大学	96.2%	92.1%	96.3%	96.3%	91.5%	91.5%	96.3%	90.0%	100.0%	100.0%	95.2%	95.2%	100.0%
44	パークキューブ大井町	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	95.5%	95.7%	98.6%	97.3%	95.9%	97.3%	97.3%	98.6%	98.6%
46	パークアクシス西ヶ原	100.0%	98.2%	96.4%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	88.8%	88.8%	92.8%	92.8%	86.7%	90.6%
47	パークアクシス錦糸町	96.8%	96.8%	96.5%	98.3%	97.1%	100.0%	96.8%	98.3%	93.4%	98.5%	98.0%	98.0%	100.0%
48	パークアクシス辰巳ステージ	93.9%	93.0%	93.1%	92.3%	93.8%	95.3%	95.9%	96.0%	96.1%	93.8%	94.5%	96.3%	94.8%
51	パークアクシス亀戸	92.4%	90.7%	94.1%	91.4%	93.1%	95.9%	97.3%	98.0%	95.5%	97.3%	98.2%	99.1%	99.1%
52	パークアクシス方南町	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
53	パークアクシス板橋	94.7%	96.1%	95.4%	93.3%	95.7%	98.4%	93.4%	95.0%	94.8%	96.8%	96.1%	94.4%	95.1%
54	パークアクシス押上	97.7%	95.7%	94.1%	93.0%	95.8%	100.0%	95.3%	98.6%	100.0%	96.0%	98.8%	100.0%	100.0%
55	パークアクシス高田馬場	97.7%	100.0%	90.3%	95.3%	95.3%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
59	パークアクシス豊洲	94.7%	92.6%	94.1%	94.6%	95.4%	97.2%	95.6%	97.5%	96.4%	97.8%	98.5%	97.3%	96.5%
60	パークアクシス八丁堀	96.3%	94.4%	95.8%	94.4%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	98.7%	93.5%	95.7%
61	パークアクシス板橋本町	97.9%	95.9%	95.9%	93.0%	95.1%	95.2%	93.9%	92.4%	93.9%	100.0%	94.5%	94.0%	92.7%

62	パークアクシス住吉	96.4%	92.3%	98.6%	94.6%	88.9%	97.8%	96.4%	93.7%	95.9%	98.6%	100.0%	98.6%	97.3%
63	パークキューブ四谷三丁目	95.9%	95.3%	96.0%	96.0%	97.4%	99.1%	99.3%	98.6%	98.7%	96.0%	96.5%	95.4%	94.2%
64	パークキューブ八丁堀	100.0%	96.9%	95.3%	96.8%	97.4%	99.2%	98.4%	99.2%	98.4%	94.4%	96.8%	96.8%	97.6%
68	パークアクシス蒲田壱番館	97.1%	96.1%	96.1%	96.1%	94.9%	100.0%	97.1%	93.1%	95.9%	97.3%	97.1%	90.4%	90.6%
70	パークアクシス台東根岸	98.0%	100.0%	100.0%	96.2%	94.3%	100.0%	92.3%	96.2%	100.0%	98.0%	94.3%	96.2%	96.2%
72	パークアクシス駒込	97.3%	100.0%	100.0%	97.3%	94.7%	100.0%	98.0%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	100.0%	97.3%
74	パークアクシス板橋本町弐番館	97.4%	98.1%	94.3%	96.8%	98.1%	98.7%	96.7%	98.0%	98.7%	100.0%	97.5%	96.2%	94.3%
75	芝浦アイランドエアタワー	94.8%	94.9%	94.2%	94.3%	95.1%	95.7%	95.7%	95.0%	94.7%	95.0%	94.0%	93.5%	91.0%
84	パークキューブ東品川	93.9%	93.2%	95.1%	95.0%	94.7%	97.2%	94.0%	91.4%	89.2%	88.5%	86.7%	86.3%	83.3%
86	パークキューブ笹塚	93.3%	92.3%	94.0%	96.7%	93.3%	96.7%	94.6%	84.2%	81.7%	83.6%	78.1%	83.4%	–
88	パークアクシス東十条	92.4%	93.3%	96.6%	95.0%	94.1%	96.8%	96.3%	95.1%	–	–	–	–	–
東京23区小計		95.2%	94.8%	95.0%	94.9%	95.3%	96.7%	95.8%	95.5%	95.2%	95.5%	95.3%	95.1%	94.7%
25	パークキューブ京王八王子	–	–	–	–	–	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	89.0%	91.2%	89.3%	91.6%	95.8%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
40	パークアクシス西船橋	98.5%	98.5%	95.6%	91.1%	93.3%	97.8%	96.3%	90.0%	91.8%	96.2%	92.7%	96.0%	94.3%
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	99.1%	98.2%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	94.5%	95.4%	96.3%	95.4%	94.4%	98.1%	99.1%
67	パークアクシス千葉新町	99.2%	99.3%	98.4%	95.0%	92.7%	97.4%	99.1%	99.2%	98.4%	100.0%	100.0%	96.7%	96.6%
69	パークアクシス千葉	95.5%	92.2%	93.4%	93.4%	95.6%	98.9%	96.8%	100.0%	98.9%	97.8%	97.9%	97.7%	97.7%
85	パークキューブ北松戸	91.5%	92.4%	94.1%	90.7%	100.0%	98.3%	94.1%	83.9%	80.5%	83.0%	82.2%	82.2%	–
87	パークキューブ武蔵小杉	97.8%	99.3%	97.1%	94.8%	95.5%	97.0%	94.0%	94.8%	94.1%	94.8%	93.2%	96.1%	–
その他東京圏小計		95.8%	96.0%	95.1%	93.6%	95.6%	98.0%	96.5%	95.6%	95.2%	95.8%	95.0%	95.7%	97.4%
27	パークアクシス名駅南	98.1%	98.3%	99.1%	98.3%	94.0%	97.0%	96.2%	96.8%	94.4%	96.9%	98.3%	98.7%	97.2%
35	パークアクシス丸の内	99.3%	95.1%	98.5%	97.3%	99.3%	98.7%	98.7%	100.0%	99.3%	95.8%	100.0%	100.0%	97.2%
36	パークアクシス六本松	96.5%	95.6%	96.3%	94.7%	95.4%	99.3%	99.1%	96.1%	94.7%	94.3%	91.1%	95.3%	97.2%
37	パークアクシス博多駅南	97.9%	98.4%	98.7%	98.3%	98.9%	100.0%	98.5%	96.8%	96.6%	98.2%	97.3%	97.7%	96.8%
45	パークアクシス中呉服町	99.1%	98.2%	97.3%	99.1%	99.1%	97.3%	97.3%	98.2%	97.3%	92.9%	91.1%	97.3%	96.4%
49	パークアクシス白壁	99.1%	99.1%	96.8%	96.4%	96.2%	100.0%	98.5%	95.7%	97.0%	97.7%	99.1%	99.3%	98.5%
50	パークアクシス仙台	97.6%	97.1%	98.5%	97.2%	96.7%	98.2%	99.6%	99.6%	98.2%	98.5%	98.1%	99.0%	98.8%
56	パークアクシス博多美野島	95.4%	95.5%	95.2%	95.8%	95.8%	99.3%	93.3%	95.3%	96.2%	100.0%	98.1%	96.3%	97.4%
57	パークアクシス高宮東	96.8%	96.3%	92.9%	93.0%	95.5%	96.8%	95.4%	96.9%	98.5%	98.4%	100.0%	100.0%	97.0%
58	パークアクシス札幌植物園前	97.3%	97.9%	99.3%	95.9%	94.6%	97.8%	96.7%	99.3%	98.0%	98.6%	98.6%	98.5%	94.3%
65	パークアクシス新さっぽろ	96.0%	95.7%	97.6%	95.7%	92.6%	96.9%	96.3%	97.5%	96.6%	96.5%	96.5%	93.2%	95.4%
71	パークアクシス江坂広芝町	93.0%	95.3%	92.2%	91.3%	97.7%	97.8%	94.7%	94.0%	95.5%	95.5%	98.4%	98.5%	97.7%
73	パークアクシスうつぼ公園	96.1%	96.4%	95.0%	94.1%	96.0%	96.9%	94.2%	94.7%	95.9%	94.6%	97.0%	97.7%	97.0%
地方主要都市小計		97.2%	97.0%	97.2%	96.1%	96.2%	98.2%	97.0%	97.3%	96.9%	97.0%	97.5%	98.0%	97.0%
「賃貸住宅」合計		95.5%	95.2%	95.4%	95.1%	95.4%	97.0%	96.0%	95.8%	95.5%	95.8%	95.7%	95.6%	95.2%
76	ドーミー芦屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学伸寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミトリー洛北	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドーミー武蔵小杉	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	–	–	–	–	–	–	–
90	アルティス仙台木町通	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		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%
全体の稼働率		95.8%	95.5%	95.6%	95.4%	95.7%	97.2%	96.2%	96.0%	95.7%	96.0%	95.9%	95.8%	95.5%

※　第13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。

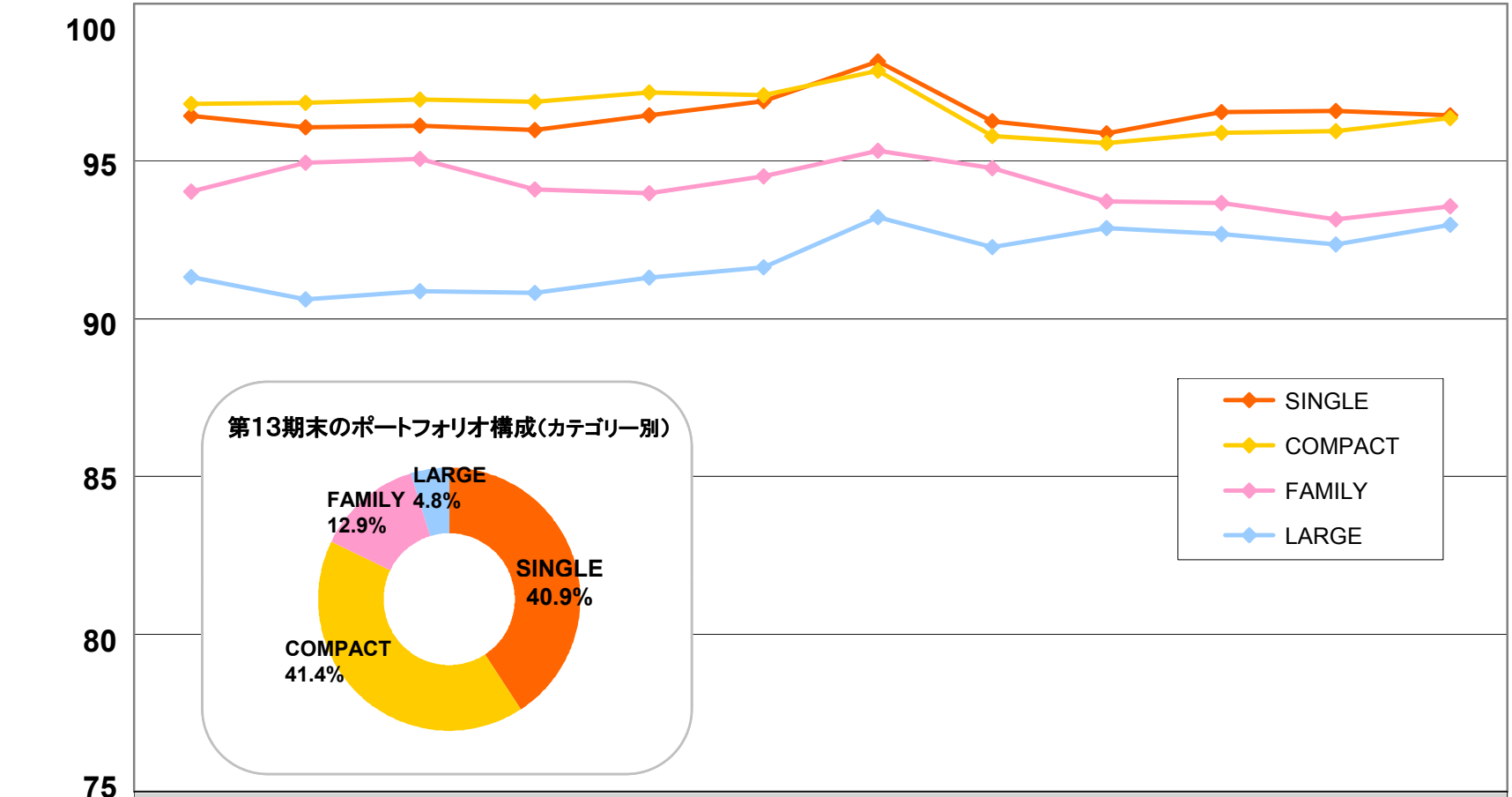
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況



	2011年9月末	2011年10月末	2011年11月末	2011年12月末	2012年1月末	2012年2月末	2012年3月末	2012年4月末	2012年5月末	2012年6月末	2012年7月末	2012年8月末
東京23区	95.1%	95.3%	95.5%	95.2%	95.5%	95.8%	96.7%	95.3%	94.9%	95.0%	94.8%	95.2%
その他東京圏	95.7%	95.0%	95.8%	95.2%	95.6%	96.5%	98.0%	95.6%	93.6%	95.1%	96.0%	95.8%
地方主要都市	98.0%	97.5%	97.0%	96.9%	97.3%	97.0%	98.2%	96.2%	96.1%	97.2%	97.0%	97.2%
全体	95.6%	95.7%	95.8%	95.5%	95.8%	96.0%	97.0%	95.4%	95.1%	95.4%	95.2%	95.5%

カテゴリー別稼働率の状況

稼働率(%)



	2011年9月末	2011年10月末	2011年11月末	2011年12月末	2012年1月末	2012年2月末	2012年3月末	2012年4月末	2012年5月末	2012年6月末	2012年7月末	2012年8月末
SINGLE	96.4%	96.1%	96.1%	96.0%	96.5%	96.9%	98.2%	96.3%	95.9%	96.6%	96.6%	96.5%
COMPACT	96.8%	96.9%	97.0%	96.9%	97.2%	97.1%	97.9%	95.8%	95.6%	95.9%	96.0%	96.4%
FAMILY	94.0%	95.0%	95.1%	94.1%	94.0%	94.5%	95.3%	94.8%	93.7%	93.7%	93.2%	93.6%
LARGE	91.3%	90.6%	90.9%	90.8%	91.3%	91.6%	93.2%	92.3%	92.9%	92.7%	92.4%	93.0%

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）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	851,349	55,882	80,915	44,596	44,495	134,850	130,717	29,872	49,895	95,555
その他賃貸事業収入	28,783	2,117	3,978	1,697	1,893	5,687	6,844	1,095	3,221	4,109
賃貸事業収入小計　A	880,132	58,000	84,893	46,293	46,388	140,537	137,562	30,967	53,117	99,665
公租公課	53,718	3,158	4,092	2,179	2,273	6,397	5,838	1,559	2,653	4,700
諸経費	203,419	11,875	11,171	7,777	7,252	24,991	24,885	7,197	11,195	17,341
物件管理委託費	125,601	6,003	7,283	4,727	4,861	13,023	14,227	4,129	5,210	10,305
修繕費	40,585	2,819	1,213	1,347	1,019	5,193	6,033	1,442	3,570	2,654
信託報酬	1,851	600	—	—	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	10,377	814	835	521	411	1,092	945	315	477	733
保険料	1,188	71	89	52	52	141	145	36	63	110
テナント募集関係費	20,094	978	1,591	944	454	4,005	3,350	1,270	1,280	2,217
その他賃貸事業費用	3,720	588	158	183	453	1,535	182	3	593	719
減価償却費	153,728	12,450	16,033	8,641	8,619	26,579	22,862	5,908	10,134	15,893
賃貸事業費用小計　B	410,867	27,484	31,296	18,598	18,145	57,968	53,586	14,664	23,983	37,935
不動産賃貸事業損益　A－B	469,265	30,515	53,596	27,695	28,243	82,568	83,976	16,302	29,133	61,730
賃貸NOI	622,994	42,966	69,630	36,336	36,862	109,148	106,838	22,210	39,267	77,623

賃貸可能面積（㎡）	43,812.41	2,437.66	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37	3,938.14
期末賃貸面積（㎡）	40,495.85	2,394.40	2,539.76	1,509.13	1,891.05	4,545.64	5,817.01	1,343.94	2,355.77	3,938.14
期末稼働率	92.4%	98.2%	91.8%	98.2%	100.0%	96.6%	95.7%	97.1%	90.4%	100.0%

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	33,740	217,341	60,001	86,441	76,402	53,049	296,542	33,776	54,172	75,668
その他賃貸事業収入	1,247	7,214	2,504	5,002	3,058	2,731	25,105	1,863	681	4,536
賃貸事業収入小計　A	34,987	224,556	62,505	91,443	79,461	55,780	321,648	35,639	54,854	80,204
公租公課	1,472	11,409	2,839	4,053	4,003	3,583	14,341	1,818	2,398	3,642
諸経費	5,216	40,359	11,557	13,709	12,374	10,994	64,203	6,461	6,352	22,173
物件管理委託費	3,722	22,850	6,106	8,928	8,000	6,370	38,933	4,340	3,595	8,533
修繕費	282	9,298	2,364	1,969	1,642	2,192	15,517	962	878	10,050
信託報酬	600	500	497	—	—	—	—	—	501	498
水道光熱費	298	1,270	536	851	716	501	2,407	435	587	680
保険料	32	273	58	103	87	61	324	44	52	75
テナント募集関係費	—	4,338	1,335	1,676	1,576	1,630	6,603	611	619	2,208
その他賃貸事業費用	280	1,827	659	180	351	237	417	66	118	126
減価償却費	4,459	49,535	10,771	19,086	18,023	9,113	55,876	7,688	7,321	11,495
賃貸事業費用小計　B	11,148	101,304	25,168	36,849	34,401	23,690	134,421	15,967	16,072	37,311
不動産賃貸事業損益　A−B	23,839	123,252	37,337	54,593	45,060	32,089	187,227	19,672	38,781	42,892
賃貸NOI	28,298	172,788	48,108	73,680	63,083	41,202	243,103	27,360	46,103	54,388

賃貸可能面積（㎡）	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12	3,194.59
期末賃貸面積（㎡）	1,094.28	9,433.03	2,305.62	3,248.44	2,666.38	1,896.36	11,629.08	1,547.90	2,160.12	3,132.38
期末稼働率	100.0%	94.1%	95.0%	97.9%	98.4%	92.3%	96.7%	95.4%	100.0%	98.1%

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	59,556	77,972	64,775	41,499	46,298	96,422	31,175	112,627	51,933	82,611
その他賃貸事業収入	2,741	8,821	4,328	1,754	1,660	969	1,322	5,357	2,529	2,788
賃貸事業収入小計　A	62,298	86,793	69,104	43,253	47,959	97,391	32,498	117,985	54,462	85,400
公租公課	2,596	4,343	3,179	1,959	2,398	4,847	1,483	3,889	2,318	3,412
諸経費	9,679	18,562	16,186	8,380	8,342	11,749	6,726	23,121	11,071	12,504
物件管理委託費	5,400	10,184	8,068	4,176	4,847	6,899	3,897	11,360	5,374	7,994
修繕費	1,834	4,846	4,971	2,498	2,091	2,665	1,339	7,106	3,645	2,380
信託報酬	498	501	501	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	752	892	680	455	397	1,428	416	1,454	485	555
保険料	53	92	70	45	52	126	37	142	65	93
テナント募集関係費	833	1,829	1,762	940	876	429	988	2,608	1,357	1,146
その他賃貸事業費用	308	215	132	264	77	199	46	449	141	334
減価償却費	7,612	15,238	11,636	7,765	9,624	26,340	7,048	28,123	11,638	17,973
賃貸事業費用小計　B	19,889	38,144	31,002	18,104	20,365	42,937	15,258	55,135	25,027	33,890
不動産賃貸事業損益　A−B	42,408	48,648	38,102	25,149	27,593	54,454	17,240	62,850	29,435	51,509
賃貸NOI	50,021	63,887	49,738	32,914	37,218	80,794	24,288	90,973	41,073	69,483

賃貸可能面積（㎡）	2,288.46	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75	3,400.78
期末賃貸面積（㎡）	2,236.14	3,924.47	2,904.55	1,770.68	1,857.65	4,188.72	1,346.07	5,025.30	2,714.86	3,345.40
期末稼働率	97.7%	97.8%	95.5%	93.8%	98.6%	95.3%	100.0%	92.8%	92.8%	98.4%

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	145,413	46,954	46,148	107,519	22,149	41,107	31,949	52,772	292,681	83,208
その他賃貸事業収入	4,261	1,579	1,398	7,246	1,322	5,537	1,974	2,154	16,965	6,984
賃貸事業収入小計　A	149,674	48,533	47,546	114,766	23,471	46,645	33,924	54,927	309,647	90,193
公租公課	7,602	1,973	1,936	5,449	1,073	1,906	1,766	1,984	12,485	3,258
諸経費	21,556	10,513	8,250	21,666	5,133	9,947	6,923	8,124	54,658	21,946
物件管理委託費	12,153	5,914	4,745	11,963	3,345	6,111	3,970	4,979	29,992	11,280
修繕費	4,634	1,712	1,354	5,397	717	2,560	1,488	1,371	14,145	6,592
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,356	515	617	1,171	281	376	603	528	3,046	780
保険料	184	57	49	146	27	44	41	66	394	114
テナント募集関係費	2,600	1,567	1,086	2,588	668	697	585	961	5,631	2,464
その他賃貸事業費用	625	746	396	399	93	156	235	215	1,446	713
減価償却費	37,438	13,178	11,538	26,171	4,957	9,681	6,488	8,925	54,382	17,789
賃貸事業費用小計　B	66,596	25,664	21,726	53,287	11,163	21,535	15,178	19,033	121,525	42,995
不動産賃貸事業損益　A−B	83,077	22,868	25,820	61,478	12,307	25,109	18,745	35,893	188,121	47,197
賃貸NOI	120,515	36,047	37,359	87,649	17,265	34,791	25,233	44,818	242,503	64,987

賃貸可能面積（㎡）	6,999.83	1,929.10	1,886.39	5,317.07	957.88	1,511.12	1,435.83	2,288.13	16,474.06	3,986.78
期末賃貸面積（㎡）	6,731.52	1,872.72	1,886.39	4,962.92	921.88	1,511.12	1,435.83	2,215.98	15,472.37	3,682.26
期末稼働率	96.2%	97.1%	100.0%	93.3%	96.2%	100.0%	100.0%	96.8%	93.9%	92.4%

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	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	26,677	53,819	45,017	43,172	523,065	59,925	38,064	37,790	96,018	139,666
その他賃貸事業収入	1,525	1,574	2,277	547	25,628	1,025	756	2,021	2,327	2,838
賃貸事業収入小計　A	28,202	55,394	47,294	43,720	548,693	60,951	38,821	39,812	98,345	142,505
公租公課	1,029	2,506	2,108	1,308	19,756	2,616	2,412	2,105	4,874	4,593
諸経費	4,532	8,761	8,832	6,690	125,918	8,730	6,251	9,749	14,080	20,363
物件管理委託費	3,319	5,121	4,660	4,033	81,202	4,937	3,850	5,257	8,900	11,435
修繕費	505	1,475	2,206	1,306	17,629	1,908	826	1,902	1,862	3,445
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	364	509	535	360	11,555	469	507	420	892	2,483
保険料	34	80	61	46	728	78	59	52	120	164
テナント募集関係費	272	1,325	972	835	11,533	1,005	787	1,614	1,476	1,922
その他賃貸事業費用	36	248	396	108	3,269	331	219	501	378	910
減価償却費	6,005	11,511	9,407	6,376	128,542	11,874	10,255	9,286	21,842	26,054
賃貸事業費用小計　B	11,568	22,780	20,348	14,375	274,218	23,221	18,919	21,141	40,798	51,010
不動産賃貸事業損益　A－B	16,633	32,613	26,946	29,344	274,475	37,729	19,901	18,671	57,547	91,494
賃貸NOI	22,639	44,125	36,353	35,720	403,018	49,604	30,157	27,957	79,390	117,548

賃貸可能面積（㎡）	1,231.08	2,567.96	2,121.29	1,463.25	25,537.94	2,416.29	2,048.31	1,785.72	3,599.82	5,191.86
期末賃貸面積（㎡）	1,188.39	2,430.95	2,071.99	1,429.17	24,190.76	2,326.38	2,005.83	1,722.04	3,451.19	5,191.86
期末稼働率	96.5%	94.7%	97.7%	97.7%	94.7%	96.3%	97.9%	96.4%	95.9%	100.0%

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	25	26
物件名称	パークアクシス 蒲田壱番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町弐番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184	184	55	184
賃貸事業収入	37,238	26,058	47,719	69,937	414,491	210,548	70,889	57,572	12,164	42,244
その他賃貸事業収入	505	659	3,185	6,441	24,613	8,553	6,005	2,448	567	2,705
賃貸事業収入小計　A	37,744	26,717	50,904	76,379	439,104	219,101	76,894	60,021	12,731	44,950
公租公課	1,968	1,393	1,790	4,079	14,884	7,498	3,469	—	1,471	2,706
諸経費	5,687	6,191	8,786	15,306	154,548	41,397	16,744	9,908	3,342	10,263
物件管理委託費	3,387	3,753	5,532	10,364	63,337	21,811	8,590	5,006	1,492	5,241
修繕費	697	909	1,235	1,722	14,614	11,003	4,486	2,610	957	3,075
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	476	501
水道光熱費	445	372	636	986	11,223	1,132	839	693	220	507
保険料	47	39	60	102	1,104	298	83	73	53	64
テナント募集関係費	925	923	1,114	1,676	5,430	6,046	2,652	1,248	131	531
その他賃貸事業費用	183	192	206	453	57,907	705	91	275	10	341
減価償却費	7,233	6,422	10,193	20,071	107,713	52,719	12,136	12,186	3,158	10,447
賃貸事業費用小計　B	14,888	14,006	20,770	39,457	277,145	101,616	32,350	22,095	7,972	23,417
不動産賃貸事業損益　A−B	22,855	12,710	30,134	36,921	161,958	117,485	44,544	37,926	4,758	21,533
賃貸NOI	30,088	19,133	40,328	56,993	269,672	170,205	56,680	50,113	7,917	31,980

賃貸可能面積（㎡）	1,721.28	1,283.13	1,979.51	3,661.58	17,646.33	10,636.67	2,416.00	2,893.54	—	3,082.32
期末賃貸面積（㎡）	1,670.84	1,257.90	1,926.89	3,565.91	16,737.01	9,989.51	2,254.69	2,673.72	—	2,744.18
期末稼働率	97.1%	98.0%	97.3%	97.4%	94.8%	93.9%	93.3%	92.4%	—	89.0%

各物件の収支状況⑦

（単位：千円）

物件番号	40	66	67	69	85	87	27	35	36	37
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 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	32,634	54,185	69,301	40,514	48,779	78,650	81,317	60,139	47,216	65,878
その他賃貸事業収入	2,037	3,320	7,550	1,355	1,332	7,920	4,102	3,326	981	897
賃貸事業収入小計　A	34,671	57,505	76,851	41,869	50,111	86,570	85,420	63,465	48,197	66,776
公租公課	1,986	3,671	4,814	2,985	2,575	4,013	5,569	3,721	3,141	4,361
諸経費	8,752	10,791	17,897	8,570	11,474	15,585	18,189	13,654	12,934	14,786
物件管理委託費	4,311	6,537	10,359	5,501	4,862	10,572	9,304	7,247	6,944	8,021
修繕費	2,686	1,570	2,851	529	3,852	1,830	4,287	3,230	2,824	2,950
信託報酬	—	—	—	—	—	400	—	—	—	—
水道光熱費	419	732	2,284	1,097	603	496	1,556	879	558	739
保険料	51	86	109	64	76	100	130	91	76	94
テナント募集関係費	1,217	1,101	1,845	929	2,049	2,119	2,182	1,721	1,468	1,047
その他賃貸事業費用	66	762	448	446	30	64	728	484	1,061	1,932
減価償却費	10,239	14,811	20,079	12,192	12,736	18,859	23,181	18,555	14,097	18,749
賃貸事業費用小計　B	20,978	29,273	42,792	23,747	26,786	38,458	46,940	35,930	30,172	37,896
不動産賃貸事業損益　A－B	13,693	28,231	34,059	18,122	23,325	48,112	38,480	27,534	18,024	28,879
賃貸NOI	23,932	43,042	54,138	30,314	36,061	66,971	61,661	46,089	32,122	47,628

賃貸可能面積（㎡）	2,074.35	2,706.59	3,318.15	2,270.32	2,358.66	3,057.36	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29
期末賃貸面積（㎡）	2,044.05	2,682.68	3,292.74	2,168.06	2,158.66	2,991.55	5,459.15	3,795.82	3,350.73	4,571.22
期末稼働率	98.5%	99.1%	99.2%	95.5%	91.5%	97.8%	98.1%	99.3%	96.5%	97.9%

各物件の収支状況⑧

（単位：千円）

物件番号	45	49	50	56	57	58	65	71	73	76
物件名称	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス 江坂広芝町	パークアクシス うつぼ公園	ドーミー芦屋
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	38,383	69,189	114,241	46,951	29,207	82,922	39,259	95,469	99,084	40,404
その他賃貸事業収入	600	2,218	3,247	835	841	1,986	856	8,582	9,044	—
賃貸事業収入小計　A	38,984	71,408	117,489	47,786	30,049	84,908	40,116	104,052	108,129	40,404
公租公課	2,899	3,053	6,156	3,996	1,994	5,312	2,671	5,015	5,475	3,320
諸経費	11,031	13,875	20,721	11,110	7,235	16,381	7,427	19,636	18,937	264
物件管理委託費	5,835	8,179	12,740	5,908	3,852	8,735	4,306	10,731	10,752	—
修繕費	2,654	2,588	3,466	2,210	1,262	2,969	1,145	4,665	3,866	182
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	867	1,005	1,155	764	675	2,021	1,033	1,366	1,040	—
保険料	60	107	176	86	58	152	79	128	143	82
テナント募集関係費	1,025	1,409	1,662	1,215	759	1,934	825	2,455	2,315	—
その他賃貸事業費用	587	585	1,519	924	628	568	36	289	819	—
減価償却費	9,476	14,555	25,167	12,921	10,124	22,771	13,075	25,634	26,695	13,739
賃貸事業費用小計　B	23,406	31,484	52,046	28,028	19,354	44,464	23,174	50,285	51,108	17,324
不動産賃貸事業損益　A−B	15,577	39,923	65,442	19,757	10,694	40,443	16,941	53,766	57,020	23,079
賃貸NOI	25,053	54,479	90,610	32,679	20,819	63,214	30,017	79,400	83,716	36,818

賃貸可能面積（㎡）	2,707.88	4,735.89	8,843.17	3,461.85	2,289.21	7,845.01	3,729.05	4,309.24	4,952.45	2,826.00
期末賃貸面積（㎡）	2,683.72	4,693.89	8,632.79	3,301.27	2,215.11	7,635.35	3,578.34	4,006.59	4,757.60	2,826.00
期末稼働率	99.1%	99.1%	97.6%	95.4%	96.8%	97.3%	96.0%	93.0%	96.1%	100.0%

各物件の収支状況⑨

（単位：千円）

物件番号	77	78	79	80	81	82	83	89	90	合計
物件名称	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	アルティス仙台花京院	アルティス仙台木町通	
運用日数（日）	184	184	184	184	184	184	184	156	156	
賃貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	19,406	45,550	7,665,815
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	—	4	3	352,326
賃貸事業収入小計　A	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	19,411	45,553	8,018,141
公租公課	2,158	2,083	1,273	2,789	2,867	3,210	2,823	—	—	382,517
諸経費	203	62	37	66	54	66	61	55	1,884	1,563,395
物件管理委託費	—	—	—	—	—	—	—	24	59	875,442
修繕費	130	—	—	—	—	—	—	—	99	310,632
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,308
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96,066
保険料	73	62	37	66	54	66	61	29	75	10,814
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	160,123
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	1	1,651	100,007
減価償却費	13,475	8,952	5,887	11,515	8,957	11,526	9,908	6,536	14,083	1,719,724
賃貸事業費用小計　B	15,837	11,098	7,198	14,371	11,879	14,803	12,793	6,591	15,968	3,665,638
不動産賃貸事業損益　A－B	23,654	25,903	9,277	41,128	26,364	30,196	30,490	12,819	29,585	4,352,503
賃貸NOI	37,129	34,856	15,165	52,643	35,322	41,722	40,399	19,355	43,668	6,072,228

賃貸可能面積（㎡）	2,785.40	2,043.32	1,035.00	2,293.20	1,911.00	2,184.00	1,996.47	1,564.40	4,063.47	377,342.44
期末賃貸面積（㎡）	2,785.40	2,043.32	1,035.00	2,293.20	1,911.00	2,184.00	1,996.47	1,564.40	4,063.47	361,501.90
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%

運用状況等の推移

	単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018
不動産等売却益	百万円	4	－	－	－	－	－	556	－	－	－	－	85
賃貸NOI※1	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500
期末LTV※2	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711	194,711	194,711
1口当たり純資産額	円	555,223	550,102	551,717	551,813	551,939	550,978	533,863	533,045	533,383	543,705	544,746	544,863
1口当たり出資額	円	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	519,296	519,296	519,296	530,197	530,197	530,197
1口当たり分配金額	円	17,871	12,750	14,366	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508	14,548	14,306
期末投資口価格	円	806,000	753,000	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000	598,000	578,000	529,000	524,000
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973
期末鑑定評価額(B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746
(B)－(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32
その他アコモデーション資産	戸	－	－	－	－	－	－	－	－	－	918	918	1,120
総賃貸可能面積	㎡	135,744.65	143,912.23	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
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5	96.2	95.8

※1 賃貸NOIには不動産等売却益を含みません。
※2 期末LTV(総資産有利子負債比率)＝総有利子負債÷総資産×100

業績予想の詳細

	第14期予想 （平成25年2月）
賃貸事業収入	7,905 百万円
賃貸諸費用	1,431 百万円
公租公課	381 百万円
減価償却費	1,706 百万円
賃貸事業費用	3,518 百万円
賃貸事業利益	4,386 百万円
資産運用報酬	564 百万円
その他費用	252 百万円
営業利益	3,570 百万円
営業外損益	▲ 765 百万円
経常利益	2,804 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	2,803 百万円
期末発行済投資口数	194,711 口
1口当たり分配金	14,400 円

前提条件

■運用資産

平成24年10月16日現在保有の88物件
および不動産に関する匿名組合出資持分1件
（平成25年2月末日まで物件取得・売却は行わない前提）

■有利子負債

平成24年10月16日現在の有利子負債1,265億円
（平成25年2月末日まで残高の変動がない前提）

■期末稼働率：約95%

投資法人の仕組み

資産保管会社
三井住友信託銀行
株式会社

資産保管業務
委託契約

投資法人

N A F

日本アコモデーション
ファンド投資法人

会計監査人
有限責任 あずさ監査法人

投資主名簿等管理人
/特別口座管理機関
三井住友信託銀行
株式会社

投資主名簿等
管理人委託契約
及び特別口座の
管理に関する契約

一般事務受託者(会計事務)
税理士法人平成会計社

一般事務
委託契約
(会計事務等)

一般事務受託者
(投資法人債に関する事務)
三井住友信託銀行
株式会社
株式会社三井住友銀行

財務代理契約

一般事務
委託契約
(納税事務等)

一般事務受託者(納税事務)
税理士法人
プライスウォーターハウス
クーパース

資産運用委託契約及び
一般事務委託契約(機関の運営)

不動産仲介
情報提供等に
関する覚書

物件情報提供会社
三井不動産リアルティ
株式会社

資産運用会社、
機関運営事務受託者
株式会社三井不動産
アコモデーション
ファンドマネジメント

プロパティ・マネジメント
業務に関する基本合意書

物件情報提供会社
三井不動産レジデンシャル
株式会社

不動産
情報提供に
関する契約

不動産情報・アドバイザリーサービス
提供に関する契約

マスター・プロパティ・
マネジメント会社
三井不動産
住宅リース株式会社

不動産情報・アドバイザリーサービス
提供会社
三井不動産株式会社

コンプライアンスへの取り組み

投資方針及び物件取得／売却決定プロセス

起案

↓

CCOによる確認

●スポンサー関係者取引
●CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合

↓

コンプライアンス委員会による承認

↓

取締役投資本部長による提案

↓

投資委員会

↓

投資法人役員会への報告

コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合はコンプライアンス委員会の議事に付される

■スポンサー関係者取引である場合（＊）

■CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合

（＊）スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、
外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

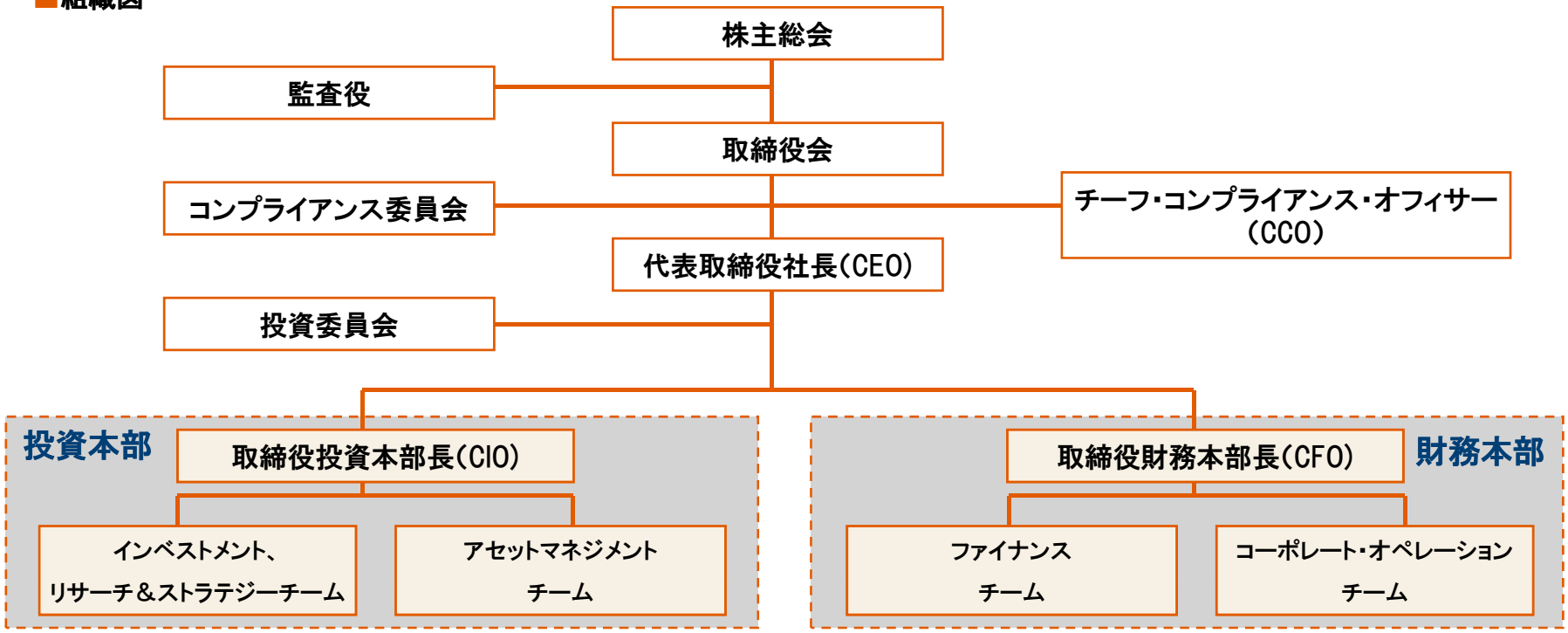
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要

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室町二丁目1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



注意事項

- 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/