

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月17日

不動産投資信託証券発行者名 日本アコモデーションファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3226 U R L <https://www.naf-r.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 池田 孝
 資産運用会社名 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊倉 健之
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 川上 哲司 T E L (03)3246-3677
 有価証券報告書提出予定日 2019年5月30日 分配金支払開始予定日 2019年5月17日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年2月期	11,186	(1.3)	5,185	(5.1)	4,729	(6.5)	4,728	(6.5)
2018年8月期	11,047	(1.6)	4,935	(△0.4)	4,439	(△0.2)	4,438	(△0.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年2月期	9,759	3.4	1.6	42.3
2018年8月期	9,161	3.2	1.5	40.2

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年2月期	9,706	4,702	0	0	99.5	3.4
2018年8月期	9,161	4,438	0	0	100.0	3.2

(注) 2019年2月期については、当期未処分利益のうち一部(26百万円)を内部留保しているため、分配金総額と当期純利益の金額が異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年2月期	296,877	140,457	47.3	289,889
2018年8月期	294,692	140,167	47.6	289,290

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年2月期	8,093	△5,564	△2,438	8,471
2018年8月期	6,775	△2,114	△3,947	8,380

2. 2019年8月期 (2019年3月1日～2019年8月31日) 及び2020年2月期 (2019年9月1日～2020年2月29日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
2019年8月期	11,345 (1.4)	5,126 (△1.1)	4,652 (△1.6)	4,651 (△1.6)	9,600	0
2020年2月期	11,357 (0.1)	5,248 (2.4)	4,773 (2.6)	4,772 (2.6)	9,850	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年8月期) 9,600円、(2020年2月期) 9,850円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)	2019年2月期	484,522 口	2018年8月期	484,522 口
② 期末自己投資口数	2019年2月期	— 口	2018年8月期	— 口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 表示方法の変更に関する注記	14
(9) 財務諸表に関する注記事項	15
(10) 発行済投資口の総口数の増減	24
4. 役員の変動	24
(1) 本投資法人の役員	24
(2) 資産運用会社の役員	24
5. 参考情報	25
(1) 投資状況	25
(2) 投資資産	25

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年11月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年11月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするJ-REITであり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、124物件・総戸数12,186戸・取得総額3,063億円(上場時:27物件・総戸数2,761戸・取得総額1,013億円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における日本経済は、自然災害により一時的な落ち込みが生じたものの、設備投資の緩やかな増加や企業収益や雇用情勢の改善等もあり、緩やかに回復しています。日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があります。

本投資法人の主要な投資対象である賃貸住宅市場においては、主要エリアの稼働率は順調に推移し、その賃料についても継続して上昇しています。本投資法人がポートフォリオの9割弱を投資している東京23区及び地方中核政令指定都市圏(注)の中心部においては、他地方からの人口流入の継続により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われれます。

不動産売買市場においては、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続しています。

(注)「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

b. 資産の取得及び売却

当期は、2018年9月に2物件、2019年1月に1物件の計3物件・取得価格の合計46億円を新規に取得し、2018年9月にパークキューブ池袋要町(2007年3月取得・取得価格16億円)を売却(売却価格16億円)しました。

c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をプロパティ・マネジメント会社を選定しており、同社と本投資法人の資産運用会社

である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営により、保有資産の運用を図ってきました。具体的には物件毎に策定したリーシング戦略を実施することにより、賃料水準及び稼働率の維持・向上を図っております。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等によるコスト削減に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」(注)においては専門のオペレータ又は事業法人に管理運営を委託し、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングし、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議調整を図っております。

ポートフォリオの競争力の維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を資産運用会社において計画し、適宜実施しています。さらに継続的なコスト削減への取り組みに加え、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

当期においては、大川端賃貸棟の共用部及び専有部についてリノベーション工事を実施しました。その他の物件についても、共用部照明のLED化工事等を計画・実施しました。

(注)「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものです。

(ハ) 資金調達概要

中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き市場動向及び金利水準に留意しながら、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めました。

その結果、期末における総有利子負債は1,495億円(前期比20億円増加)、長期負債比率は94.6%、長期固定負債比率は92.0%、総資産有利子負債比率(LTV)は50.4%、長期有利子負債の平均残存年数は4.2年、借入先金融機関数は25社、期末時点の加重平均レートは0.61%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています(2018年10月に50億円分を追加設定しました)。

投資法人債による資金調達については、2017年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2017年7月18日から2019年7月17日まで
資金用途	特定資産(投信法第2条第1項に定められています。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

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

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け	AA- (格付けの方向性:安定的)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付け 短期会社格付け	A+ (アウトルック:安定的) A-1

(ニ) 業績及び分配概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益11,186百万円、営業利益5,185百万円、経常利益4,729百万円となり、当期純利益は4,728百万円となりました。なお、パークキューブ池袋要町の譲渡益の一部については、圧縮積立金として内部留保することとしました。また、本投資法人の定め

る分配方針(規約第34条)に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額26百万円を控除した残額4,703百万円の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,706円としました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 新規物件取得(外部成長)

不動産売買市場については、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続すると予想されます。

本投資法人は、三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、中長期的に競争優位性を有する物件を着実に取得します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、長期的に収益が安定し競争力のある「ホスピタリティ施設」の取得も行っていきます。「ホスピタリティ施設」の取得においては、資産特性に応じたデュー・ディリジェンスを行います。

なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10%(取得価格ベース)を当面の上限として運用を行っていきます。

b. 賃貸管理・運営(内部成長)

賃貸住宅市場においては、当面、需給環境は良好な状況が継続すると予想されます。

本投資法人は、投資方針に基づき運用資産のブランド戦略やテナントサービス、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、顧客満足度や資産価値を長期的に維持し、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入においてはコストに留意しつつ長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運用を行います。また、LTVの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産に係る売買契約を2019年3月20日に締結しました。(ア)共有持分45%を2019年3月28日に取得しており、(イ)共有持分55%を2019年4月19日に取得予定です。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

パークアクシス押上テラス

取得価格	: (ア) 1,174.5百万円(共有持分45%)
	(イ) 1,435.5百万円(共有持分55%)
	合計 2,610百万円
鑑定評価額	: 2,750百万円(価格時点 2019年1月31日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地(住居表示)	: 東京都墨田区向島三丁目39番12号

竣工年月日 : 2016年12月27日
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 賃貸可能戸数 : 80戸
 賃貸可能面積 : 2,498.08㎡
 取得先 : (ア) 丸紅株式会社
 (イ) 三井不動産レジデンシャル株式会社

以下の資産に係る売買契約を2019年3月20日に締結しました。取得予定日は2019年4月19日です。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

パークアクシス池上

取得価格 : 1,260百万円
 鑑定評価額 : 1,300百万円(価格時点 2019年1月31日)
 特定資産の種類 : 不動産
 所在地(住居表示) : 東京都大田区池上七丁目17番8号
 竣工年月日 : 2015年3月6日
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 賃貸可能戸数 : 45戸
 賃貸可能面積 : 1,391.34㎡
 取得先 : 三井不動産レジデンシャル株式会社

以下の資産に係る売買契約を2019年1月29日に締結しました。取得予定日は2019年5月30日です。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

チサンホテル広島

取得価格 : 1,880百万円
 鑑定評価額(注) : 1,910百万円(価格時点 2018年11月30日)
 特定資産の種類 : 不動産
 所在地(住居表示) : 広島県広島市中区幟町14番7号
 竣工年月日 : 1986年11月22日
 構造/階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
 賃貸可能面積 : 4,275.59㎡
 取得先 : 取得先の同意が得られないため非開示

(注) 決算期末である2019年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書(大和不動産鑑定株式会社より取得しています。)の概要は以下のとおりです。

鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法
	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF 価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	積算価格 (百万円)
1,910	1,910	4.9%	1,910	4.7%	5.1%	1,840

当該物件は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。)に該当します。フォワード・コミットメント等に該当する場合で、売買契約締結から決済・物件引渡しまでの間に決算期末が含まれる場合は、決算期末時点における継続鑑定評価を公表する旨を資産運用会社の内規に定めています。

(ハ) 運用状況の見通し

2019年8月期(第27期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(第28期:2019年9月1日~2020年2月29日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2019年8月期(2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2019年8月期	2020年2月期
営業収益	11,345百万円	11,357百万円
営業利益	5,126百万円	5,248百万円
経常利益	4,652百万円	4,773百万円
当期純利益	4,651百万円	4,772百万円
1口当たり分配金	9,600円	9,850円
(利益超過分配金は含まない)		
1口当たり利益超過分配金	— 円	— 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年8月期(2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年8月期 2019年3月1日から2019年8月31日までの184日間 ・2020年2月期 2019年9月1日から2020年2月29日までの182日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・運用状況の予想にあたり、本書の日付現在で保有している125物件に、以下の取得予定資産を加えた127物件を前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> <2019年4月19日取得予定> パークアクシス池上及びパークアクシス押上テラス(共有持分55%) <2019年5月30日取得予定> チサンホテル広島 ・上記取得予定資産取得後は、2020年2月末日までに運用資産の異動(新規の取得、取得済資産の譲渡等)がないことを前提としています。 ・物件全体の月末稼働率の期中平均は、2019年8月期は97.3%、2020年2月期は97.6%と見込んでいます。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、2019年8月期に605百万円、2020年2月期に605百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因(建物の毀損等)に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。 ・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、2019年8月期に2,022百万円、2020年2月期に2,012百万円を見込んでいます。

項 目	前 提 条 件
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・物件取得代金として、2019年8月期において総額5,000百万円を借入金で調達することを前提としています。 ・上記調達後の有利子負債残高154,500百万円が、2020年2月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来する借入金は全額借り換えることを前提としています。 ・支払利息等は、2019年8月期に474百万円、2020年2月期に474百万円を見込んでいます。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口数は484,522口ですが、運用状況の予想にあたり、2020年2月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において利益超過分配を行う予定はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,371,479	6,499,541
信託現金及び信託預金	2,009,184	1,971,874
営業未収入金	1,132	4,313
PM会社営業未収入金	1,384,084	1,443,309
前払費用	80,402	81,682
その他	10,860	6,727
流動資産合計	9,857,144	10,007,450
固定資産		
有形固定資産		
建物	93,255,125	93,954,829
減価償却累計額	△22,682,569	△23,869,443
建物(純額)	70,572,555	70,085,385
構築物	1,676,890	1,676,799
減価償却累計額	△871,414	△902,031
構築物(純額)	805,476	774,768
機械及び装置	2,049,036	2,113,438
減価償却累計額	△1,446,022	△1,515,323
機械及び装置(純額)	603,014	598,115
工具、器具及び備品	1,137,073	1,155,423
減価償却累計額	△985,703	△995,597
工具、器具及び備品(純額)	151,370	159,826
土地	127,027,325	129,604,765
建設仮勘定	416	193,949
信託建物	36,232,931	36,535,727
減価償却累計額	△10,048,827	△10,549,694
信託建物(純額)	26,184,104	25,986,032
信託構築物	1,121,639	1,125,405
減価償却累計額	△410,109	△429,064
信託構築物(純額)	711,529	696,340
信託機械及び装置	566,470	577,423
減価償却累計額	△474,903	△483,567
信託機械及び装置(純額)	91,567	93,856
信託工具、器具及び備品	424,199	435,188
減価償却累計額	△342,895	△352,367
信託工具、器具及び備品(純額)	81,303	82,821
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	7,331	7,824
有形固定資産合計	283,020,397	285,068,089
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	467	438
無形固定資産合計	616,321	616,292
投資その他の資産		
長期前払費用	97,101	80,330
差入敷金及び保証金	546,150	546,150
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	134,082	137,307
投資その他の資産合計	1,199,070	1,185,524
固定資産合計	284,835,790	286,869,906
資産合計	294,692,934	296,877,356

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2019年2月期決算短信

(単位:千円)

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,331,294	1,153,533
短期借入金	7,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	18,000,000
未払費用	232,682	221,572
未払法人税等	924	951
未払消費税等	13,076	30,333
前受金	1,779,173	1,806,843
その他	4,999	5,047
流動負債合計	27,862,151	29,218,282
固定負債		
長期借入金	123,000,000	123,500,000
預り敷金及び保証金	2,807,839	2,852,906
信託預り敷金及び保証金	855,471	848,473
固定負債合計	126,663,311	127,201,379
負債合計	154,525,462	156,419,661
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	135,603,623
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	125,000	125,000
任意積立金合計	125,000	125,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,438,848	4,729,071
剰余金合計	4,563,848	4,854,071
投資主資本合計	140,167,471	140,457,695
純資産合計	※2 140,167,471	140,457,695
負債純資産合計	294,692,934	296,877,356

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	10,519,681		10,695,955	
その他賃貸事業収入	※1	527,869		441,656	
不動産等売却益	※2	—		48,967	
営業収益合計		11,047,550		11,186,578	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,944,940		4,796,976	
資産運用報酬		815,119		851,331	
役員報酬		7,500		7,500	
会計監査人報酬		12,540		12,840	
資産保管手数料		14,297		14,064	
一般事務委託手数料		29,772		29,725	
その他営業費用		288,154		288,934	
営業費用合計		6,112,323		6,001,372	
営業利益		4,935,226		5,185,205	
営業外収益					
受取利息		38		41	
受取保険金		2,881		8,131	
未払分配金戻入		489		496	
固定資産税還付金		893		744	
その他		27		834	
営業外収益合計		4,331		10,247	
営業外費用					
支払利息		493,436		457,963	
その他		6,410		7,604	
営業外費用合計		499,847		465,567	
経常利益		4,439,710		4,729,885	
税引前当期純利益		4,439,710		4,729,885	
法人税、住民税及び事業税		930		957	
法人税等調整額		△6		△1	
法人税等合計		923		955	
当期純利益		4,438,787		4,728,929	
前期繰越利益		61		142	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,438,848		4,729,071	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	125,000	125,000	4,447,488	4,572,488	140,176,112	140,176,112
当期変動額							
剰余金の配当				△4,447,427	△4,447,427	△4,447,427	△4,447,427
当期純利益				4,438,787	4,438,787	4,438,787	4,438,787
当期変動額合計	-	-	-	△8,640	△8,640	△8,640	△8,640
当期末残高	135,603,623	125,000	125,000	4,438,848	4,563,848	140,167,471	140,167,471

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	125,000	125,000	4,438,848	4,563,848	140,167,471	140,167,471
当期変動額							
剰余金の配当				△4,438,706	△4,438,706	△4,438,706	△4,438,706
当期純利益				4,728,929	4,728,929	4,728,929	4,728,929
当期変動額合計	-	-	-	290,223	290,223	290,223	290,223
当期末残高	135,603,623	125,000	125,000	4,729,071	4,854,071	140,457,695	140,457,695

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		当 期	
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
I 当期末処分利益		4,438,848,046		4,729,071,756
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		4,438,706,042 (9,161)		4,702,770,532 (9,706)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額		-		26,000,000
IV 次期繰越利益		142,004		301,224
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,438,706,042円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である4,702,770,532円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自	2018年3月1日	自	2018年9月1日
	至	2018年8月31日	至	2019年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,439,710		4,729,885
減価償却費		2,018,058		2,007,538
受取利息		△38		△41
未払分配金戻入		△489		△496
支払利息		493,436		457,963
営業未収入金の増減額(△は増加)		2,027		△3,181
P M会社営業未収入金の増減額(△は増加)		43,060		△59,225
未払消費税等の増減額(△は減少)		△7,652		17,256
営業未払金の増減額(△は減少)		279,240		△177,760
前受金の増減額(△は減少)		△1,283		27,670
前払費用の増減額(△は増加)		4		△1,279
長期前払費用の増減額(△は増加)		12,061		16,770
有形固定資産の売却による減少額		—		1,544,543
その他		△9,316		5,780
小計		7,268,820		8,565,424
利息の受取額		38		41
利息の支払額		△492,292		△470,666
法人税等の支払額		△788		△930
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,775,778		8,093,868
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△1,869,130		△5,270,798
信託有形固定資産の取得による支出		△165,158		△328,995
敷金及び保証金の差入による支出		△6,472		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△277,434		△222,234
預り敷金及び保証金の受入による収入		234,604		267,301
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△89,012		△58,342
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		63,747		51,343
その他		△5,439		△3,223
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,114,296		△5,564,949
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		37,000,000		58,000,000
短期借入金の返済による支出		△36,000,000		△57,000,000
長期借入れによる収入		7,500,000		10,000,000
長期借入金の返済による支出		△8,000,000		△9,000,000
分配金の支払額		△4,447,165		△4,438,166
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,947,165		△2,438,166
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		714,316		90,751
現金及び現金同等物の期首残高		7,666,348		8,380,664
現金及び現金同等物の期末残高	※1	8,380,664		8,471,416

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～63年	構築物	2～60年	機械及び装置	2～45年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～63年								
構築物	2～60年								
機械及び装置	2～45年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期は4,399千円であり、当期は6,899千円です。</p>								
3. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>								

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に含めていた繰延税金資産15千円は、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	15,000,000千円
借入残高	—	—
差引	10,000,000千円	15,000,000千円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	10,044,288		10,217,223	
施設使用料	475,393	10,519,681	478,731	10,695,955
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	403,686		334,287	
雑収益	124,182	527,869	107,368	441,656
不動産賃貸事業収益合計		11,047,550		11,137,611
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,162,602		1,171,835	
修繕費	509,568		426,713	
公租公課	598,287		597,626	
信託報酬	10,065		10,065	
水道光熱費	120,726		109,126	
保険料	17,861		17,720	
減価償却費	2,018,029		2,007,509	
テナント募集関係費	170,264		156,201	
その他賃貸事業費用	337,535		300,177	
不動産賃貸事業費用合計		4,944,940		4,796,976
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,102,609		6,340,634

※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)

前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

パークキューブ池袋要町		
不動産等売却収入		1,620,000
不動産等売却原価	1,544,543	
その他売却費用	26,489	1,571,032
不動産等売却益		48,967

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口	484,522口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
現金及び預金	6,371,479千円	6,499,541千円
信託現金及び信託預金	2,009,184千円	1,971,874千円
現金及び現金同等物	8,380,664千円	8,471,416千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期	当期
	(2018年8月31日)	(2019年2月28日)
1年内	937,240千円	966,192千円
1年超	1,134,678千円	796,553千円
合計	2,071,918千円	1,762,745千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(2018年8月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	6,371,479	6,371,479	—
(2)信託現金及び信託預金	2,009,184	2,009,184	—
資産計	8,380,664	8,380,664	—
(1)短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,572,339	72,339
(3)長期借入金	123,000,000	125,003,082	2,003,082
負債計	147,500,000	149,575,421	2,075,421

当期(2019年2月28日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	6,499,541	6,499,541	—
(2)信託現金及び信託預金	1,971,874	1,971,874	—
資産計	8,471,416	8,471,416	—
(1)短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,088,556	88,556
(3)長期借入金	123,500,000	125,810,471	2,310,471
負債計	149,500,000	151,899,028	2,399,028

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

区分	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
預り敷金及び保証金	2,807,839	2,852,906
信託預り敷金及び保証金	855,471	848,473
合計	3,663,311	3,701,379

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2018年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,371,479	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,009,184	—	—	—	—	—
合計	8,380,664	—	—	—	—	—

当期(2019年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,499,541	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,971,874	—	—	—	—	—
合計	8,471,416	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(2018年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	17,500,000	19,000,000	20,000,000	22,000,000	18,500,000	43,500,000
合計	24,500,000	19,000,000	20,000,000	22,000,000	18,500,000	43,500,000

当期(2019年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	18,000,000	19,500,000	20,000,000	23,000,000	12,000,000	49,000,000
合計	26,000,000	19,500,000	20,000,000	23,000,000	12,000,000	49,000,000

(有価証券に関する注記)

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	17千円
繰延税金資産合計	15千円	17千円
繰延税金資産の純額	15千円	17千円

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

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.51%
支払配当の損金算入額	△ 31.73%	△ 31.33%
その他	0.01%	△ 0.16%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	832,119 (注2)	営業 未払金	880,328
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	750	-	-

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	898,241 (注2)	営業 未払金	901,941
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	750	-	-

(注1) 伊倉健之が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬を、前期は17,000千円、当期は46,910千円含んでいます。

(注3) 伊倉健之が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとの間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

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

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャル リース株式会社	10,514,491	不動産 賃貸事業

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャル リース株式会社	10,599,176	不動産 賃貸事業

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	283,613,435	283,628,503
期中増減額	15,068	1,853,666
期末残高	283,628,503	285,482,169
期末時価	349,181,000	360,731,000

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

(注2) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加は物件の取得（1,770,618千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。当期の主な増加は物件の取得（4,895,385千円）によるものであり、主な減少はパークキューブ池袋要町の売却（1,544,543千円）、減価償却によるものです。

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	289,290円	289,889円
1口当たり当期純利益	9,161円	9,759円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益（千円）	4,438,787	4,728,929
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,438,787	4,728,929
期中平均投資口数（口）	484,522	484,522

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年3月1日	投資口の分割	230,711	461,422	-	125,686	(注1)
2015年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注2)
2015年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注3)

(注1) 2014年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格443,868円(払込金額429,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書(2018年11月30日提出)をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員については、最近の有価証券報告書(2018年11月30日提出)をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末(2019年2月28日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。
 なお、不動産及び信託不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3)(注4)	東京23区	(注8) 162,784	54.8
	その他東京圏	11,291	3.8
	地方主要都市	27,763	9.4
	計	201,838	68.0
信託不動産 (注3)(注5)	東京23区	(注8) 80,602	27.2
	その他東京圏	3,041	1.0
	地方主要都市	—	—
	計	83,643	28.2
小計		285,482	96.2
預金・その他資産(注6)		11,395 (—)	3.8 (—)
資産総額計(注6)(注7)		296,877 (285,482)	100.0 (96.2)

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

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

(注4) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注6) ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注8) 大川端賃貸棟については、不動産(1,680百万円)及び信託不動産(30,418百万円)を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、当期末現在、同項記載以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(イ) 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が当期末(2019年2月28日)現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	不動産/信託受益権	30,816	10.1	32,099	30,600
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6	1,503	2,120
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.1	2,927	3,390
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.6	1,557	1,860
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.5	1,247	1,610
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.7	4,660	5,800
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.4	3,997	5,240
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	815	1,190
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,467	1,860
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.3	3,630	3,900
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.5	6,625	8,940
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.7	1,847	2,420
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	0.9	2,562	3,630
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9	2,546	3,100
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7	2,030	2,280
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.2	8,722	12,500
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.3	928	1,310
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,654	2,290
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.8	2,288	3,250
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.6	1,859	2,420
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.8	2,262	3,190
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	2,057	2,670
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6	1,659	1,720
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.1	2,966	2,980
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,083	1,220
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.3	3,485	3,940
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,617	2,170
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,420	3,270
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.8	4,928	6,150
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.6	1,808	1,840
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.6	1,518	1,760
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.4	3,779	4,320
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	842	883
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,307	1,620
パークアクセス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	756	1,030
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,330	2,020
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.4	6,745	10,300
パークアクセス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.8	2,120	2,890
パークアクセス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	665	883
パークアクセス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,293	2,020
パークアクセス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,066	1,520
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,143	1,520
パークアクセス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.7	12,440	18,800
パークアクセス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,618	2,400
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	854	1,280
パークアクセス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	884	1,270
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	0.9	2,548	3,690
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.4	4,010	5,540
パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.3	1,000	1,320
パークアクセス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	606	866
パークアクセス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.5	1,279	1,850
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6	1,626	2,330
芝浦アイランドエータワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.6	6,842	9,730
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	2.0	5,638	7,110
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,110	2,710
パークアクセス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.6	1,608	2,250
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.4	1,143	1,420
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	2.9	8,858	12,000
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	0.9	2,604	3,570
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.7	2,183	2,890
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,092	1,520
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.4	1,223	1,680
パークアクセス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	680	902
パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.4	1,015	1,300
パークアクセス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,379	1,760

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)2019年2月期決算短信

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
パークアクセス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.5	1,312	1,680
パークアクセス秋葉原E a s t	東京都台東区	不動産	1,369	0.4	1,295	1,680
パークアクセス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6	1,702	2,220
パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.4	1,301	1,640
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	0.9	2,580	3,340
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0	2,911	3,670
パークアクセス新御徒町E a s t	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,262	1,530
パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5	1,428	1,900
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.3	3,944	4,940
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.8	8,600	9,440
パークアクセス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	1,042	1,360
パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.4	1,085	1,400
パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.4	4,140	5,050
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4	1,249	1,560
パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.3	1,053	1,350
パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.5	1,469	1,560
パークアクセス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,266	1,400
パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.8	2,354	2,410
パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.6	1,752	1,830
パークキューブ西新宿	東京都新宿区	不動産	2,400	0.8	2,466	2,540
東京23区小計			255,083	83.3	239,305	300,314
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.4	994	1,390
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	852	981
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.5	1,260	1,720
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.5	1,462	1,960
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	831	1,090
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,077	1,400
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.7	2,046	2,970
パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4	1,053	1,320
パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	不動産	1,539	0.5	1,475	1,820
その他東関東圏小計 (注5)			12,326	4.0	11,055	14,651
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.8	2,003	2,400
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.6	1,599	1,700
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.5	1,284	1,420
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.6	1,578	1,800
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2	620	1,040
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.5	1,353	1,990
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.8	1,989	3,230
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.3	791	1,100
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	469	711
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.5	1,336	1,990
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	683	939
パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	不動産	2,369	0.8	2,106	2,650
パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8	2,118	2,840
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.6	1,866	2,100
パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	不動産	1,770	0.6	1,858	1,880
地方主要都市小計 (注6)			24,924	8.1	21,659	27,790
賃貸住宅合計			292,333	95.4	272,020	342,755
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	787	1,320
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	866	1,350
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	855	1,280
ドーミー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.1	324	497
立教大学国際交流寮R U I D志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,401	1,960
ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	983	1,440
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,164	1,680
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.4	1,081	1,580
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	不動産	540	0.2	503	653
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,160	0.4	1,087	1,480
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	不動産	735	0.2	770	814
ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.4	1,162	1,210
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	不動産	774	0.3	794	899
ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,115	1,200
ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	不動産	521	0.2	564	613
ホスピタリティ施設合計			14,009	4.6	13,461	17,976
総合計			306,342	100.0	285,482	360,731

- (注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
- (注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注3) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
- (注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は2019年2月28日です。芝浦アイランドエタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「その他東関東圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県の一部3県を指します。
- (注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。
- (注7) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

(ロ)「賃貸住宅」の категория別戸数内訳

本投資法人の当期末(2019年2月28日)現在における「賃貸住宅」の категория別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	297	195	544戸	-
パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64戸	-
パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	-
パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	-
パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	-
パークアクセス白金台	29	39	26	5	99戸	-
パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	-
パークアクセス月島	0	30	0	0	30戸	-
パークアクセス大塚	0	39	13	0	52戸	-
パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64戸	-
パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80戸	-
パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70戸	-
パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	-
パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	-
パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42戸	-
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	-
パークキューブ神田	64	25	4	2	95戸	-
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	-
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	-
パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	-
パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60戸	-
パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152戸	-
パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41戸	-
パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140戸	-
パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	-
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	-
パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55戸	-
パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	-
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	-
パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	-
パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65戸	-
パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118戸	-
パークアクセス方南町	7	24	0	0	31戸	-
パークアクセス板橋	8	51	5	0	64戸	-
パークアクセス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66戸	-
パークアクセス住吉	42	18	0	0	60戸	-
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	-
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
パークアクセス蒲田老番館	52	11	0	0	63戸	-
パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40戸	-
パークアクセス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクセス板橋本町式番館	44	55	0	0	99戸	-
芝浦アイランドエアタワー (注3)	47	103	63	57	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	-
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクセス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	-
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	-
パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	-
パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	-

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36戸	-
パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	-
パークアクシス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	-
パークアクシス上野	31	28	0	0	59戸	-
パークアクシス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	-
パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72戸	-
パークアクシス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	-
パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	-
パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
パークアクシス新御徒町E a s t	23	26	0	0	49戸	-
パークアクシス日本橋本町	13	36	0	0	49戸	-
パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357戸	1戸
パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165戸	-
パークアクシス芝浦	30	12	0	0	42戸	-
パークアクシス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	-
パークアクシス蒲田ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
パークアクシス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	-
パークアクシス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	-
パークアクシス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	-
パークアクシス東上野	30	15	0	0	45戸	-
パークアクシス東高円寺	55	30	0	0	85戸	-
パークキューブ新板橋	70	0	0	0	70戸	1戸
パークキューブ西新宿	48	9	0	0	57戸	1戸
東京23区小計	2,893	3,528	1,218	473	8,112戸	25戸
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	-
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	-
パークアクシス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	-
パークアクシス横浜山下町	47	23	0	0	70戸	1戸
その他東京圏小計 (注4)	614	99	33	0	746戸	11戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクシス中具服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130戸	-
パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	-
パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	-
パークアクシス金山WEST	0	0	63	0	63戸	-
地方主要都市小計 (注5)	875	808	148	1	1,832戸	4戸
合計	4,382	4,435	1,399	474	10,690戸	40戸

(注1)「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。)を示しています。「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

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

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED : 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED : 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED : 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED : 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

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

(注3)芝浦アイランドエアタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び

全体戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

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

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

(ハ) 稼働状況

物件名称	2019年				2018年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
大川端賃貸棟	43,812.41	42,336.37	96.6%	96.9%	97.3%	97.2%	96.9%	96.4%
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,409.12	98.8%	96.3%	96.5%	98.8%	100.0%	95.7%
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,766.62	100.0%	98.8%	99.1%	98.2%	96.3%	97.5%
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,819.56	96.2%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	98.3%
パークアクシス白金台	4,704.44	4,485.32	95.3%	95.4%	98.0%	97.6%	98.0%	99.0%
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,991.06	98.6%	98.7%	98.7%	98.7%	95.9%	98.9%
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス大塚	2,606.37	2,556.26	98.1%	97.7%	98.1%	93.2%	100.0%	100.0%
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,795.00	96.4%	95.8%	98.8%	97.1%	98.5%	100.0%
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,927.01	99.0%	99.7%	99.7%	98.7%	98.9%	98.9%
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,397.22	98.8%	97.9%	96.8%	96.6%	97.7%	98.9%
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	98.7%	92.0%	95.7%	94.9%	97.1%
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,616.88	96.5%	96.8%	97.5%	97.8%	98.9%	97.4%
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	2,001.60	97.4%	95.3%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,918.93	99.1%	97.8%	98.2%	98.8%	98.6%	98.1%
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,582.56	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークキューブ神田	3,194.59	3,162.52	99.0%	100.0%	95.0%	95.0%	95.6%	100.0%
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,288.46	100.0%	100.0%	98.6%	96.3%	96.3%	98.6%
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,962.68	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
パークキューブ上野	3,041.61	2,975.39	97.8%	98.9%	98.8%	97.7%	96.7%	97.9%
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	97.1%	97.1%	95.4%	96.8%	96.5%
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,374.20	99.5%	96.2%	96.3%	97.8%	99.0%	98.9%
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,321.58	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	87.2%
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,412.40	100.0%	97.9%	98.6%	100.0%	100.0%	99.3%
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	98.2%
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	99.3%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,943.70	99.2%	99.3%	100.0%	97.5%	96.8%	99.0%
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	97.5%	100.0%	100.0%	97.7%	98.7%
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,135.23	96.6%	96.6%	98.1%	98.6%	95.9%	97.1%
パークキューブ学芸大学	957.88	911.59	95.2%	87.1%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%
パークキューブ大井町	1,511.12	1,511.12	100.0%	100.0%	97.0%	96.6%	98.4%	98.4%
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,384.54	96.4%	94.7%	100.0%	100.0%	96.0%	96.4%
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,237.01	97.8%	98.6%	97.1%	97.1%	100.0%	98.9%
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,474.06	100.0%	99.6%	99.3%	98.9%	98.4%	98.2%
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,893.91	97.7%	97.9%	98.7%	98.0%	97.8%	100.0%
パークアクシス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス板橋	2,567.96	2,540.91	98.9%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	97.6%
パークアクシス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	98.8%	94.4%	98.6%	98.6%	96.1%
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,427.83	97.6%	97.6%	95.2%	97.6%	100.0%	97.3%
パークアクシス豊洲	25,537.94	25,376.97	99.4%	99.0%	98.9%	99.8%	98.7%	97.7%
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	97.8%	97.6%	100.0%	95.6%	98.7%
パークアクシス板橋本町	2,048.31	2,048.31	100.0%	100.0%	94.5%	94.6%	93.3%	97.3%
パークアクシス住吉	1,785.72	1,785.72	100.0%	97.3%	96.4%	97.3%	98.6%	100.0%
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,575.87	99.3%	96.3%	99.3%	97.9%	96.5%	97.2%
パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,110.02	98.4%	98.4%	97.5%	99.2%	97.5%	98.4%
パークアクシス蒲田老番館	1,721.28	1,694.28	98.4%	98.6%	97.3%	98.6%	96.3%	96.3%
パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,232.67	96.1%	94.3%	100.0%	98.0%	96.1%	96.1%
パークアクシス駒込	1,979.51	1,939.51	98.0%	97.3%	94.7%	97.3%	97.3%	97.3%
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,636.88	99.3%	94.3%	95.6%	98.7%	96.8%	96.5%
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	17,394.61	98.6%	98.3%	97.8%	97.8%	98.2%	98.1%
パークキューブ東品川	10,636.67	10,516.03	98.9%	99.0%	98.7%	98.7%	98.9%	97.1%
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,385.53	98.7%	99.2%	97.5%	96.6%	94.8%	95.6%

物件名称	2019年				2018年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,846.20	98.4%	96.8%	96.1%	96.1%	97.5%	97.7%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,600.33	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	96.9%	93.8%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,816.62	95.5%	94.9%	95.7%	96.5%	94.8%	96.3%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,194.10	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,318.55	98.8%	96.0%	97.3%	98.5%	98.8%	100.0%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,212.53	98.7%	97.5%	97.6%	100.0%	100.0%	98.7%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,106.32	95.4%	100.0%	100.0%	95.5%	97.8%	97.8%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,543.08	98.3%	95.3%	98.3%	100.0%	98.0%	98.3%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,248.05	96.6%	98.9%	95.4%	96.6%	95.4%	96.6%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,992.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,890.20	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,328.23	98.9%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.5%	
パークアクシス錦糸町・親水公園	2,085.62	2,085.62	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	97.5%	98.8%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,524.05	98.4%	96.8%	98.4%	98.8%	97.2%	95.9%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,399.54	99.0%	99.4%	97.7%	98.3%	99.4%	96.2%	
パークアクシス新御徒町E a s t	1,847.01	1,847.01	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,808.12	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,472.17	98.9%	98.8%	98.2%	97.1%	96.6%	96.9%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,360.23	99.6%	97.2%	96.8%	97.8%	97.8%	96.1%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,221.56	95.9%	95.9%	98.0%	100.0%	98.0%	95.8%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,427.50	98.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	98.3%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,556.96	99.4%	98.9%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%	
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,793.33	1,767.73	98.6%	94.0%	93.4%	95.7%	97.1%	96.3%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,584.02	98.4%	96.7%	95.1%	98.4%	98.4%	100.0%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,595.94	98.4%	95.2%	93.3%	93.6%	93.3%	93.7%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,460.10	100.0%	98.2%	95.2%	98.2%	98.2%	96.5%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,500.69	93.3%	95.8%	90.8%	90.4%	91.3%	98.1%	
パークキューブ新板橋	1,930.12	1,827.84	94.7%	96.0%	96.1%	98.7%	98.6%	100.0%	
パークキューブ西新宿	1,809.56	1,809.56	100.0%	95.8%	95.7%	94.3%	92.9%	90.0%	
東京23区小計	372,301.09	366,387.29	98.4%	98.0%	97.9%	98.1%	97.6%	97.7%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,834.50	92.0%	96.2%	90.1%	87.9%	91.8%	93.7%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,021.45	97.4%	98.7%	95.5%	95.5%	92.0%	94.3%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,631.58	97.2%	99.1%	99.0%	97.3%	96.3%	94.5%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,183.05	95.9%	96.8%	96.9%	94.3%	95.2%	94.3%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,092.62	92.2%	92.4%	91.2%	93.4%	93.4%	95.6%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.65	99.2%	94.9%	97.5%	99.2%	98.3%	97.5%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,011.83	98.5%	97.1%	96.3%	98.5%	94.9%	94.9%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,658.31	98.6%	97.1%	97.1%	95.2%	98.6%	98.0%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,249.52	96.7%	95.6%	93.7%	98.9%	96.1%	96.1%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	22,021.51	96.3%	96.5%	95.2%	95.4%	95.0%	95.2%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,388.16	96.8%	97.4%	98.3%	97.2%	97.6%	97.9%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,635.47	95.1%	95.3%	93.5%	94.1%	95.5%	97.4%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	96.2%	95.9%	94.6%	93.5%	95.6%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,597.49	98.5%	97.9%	97.3%	98.3%	98.3%	99.0%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,683.65	99.1%	98.2%	97.3%	96.4%	96.4%	96.4%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,181.26	88.3%	87.4%	85.5%	85.5%	86.7%	87.2%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,757.29	99.0%	99.1%	98.3%	98.8%	98.2%	99.6%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,429.22	99.1%	100.0%	99.1%	98.1%	98.1%	99.0%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,289.21	100.0%	97.0%	95.9%	95.9%	96.3%	98.9%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,477.23	95.3%	93.3%	91.9%	94.0%	94.7%	95.3%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,554.91	95.3%	94.1%	94.1%	93.1%	95.3%	97.8%	
パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	4,023.33	93.4%	94.1%	93.2%	91.7%	93.1%	93.9%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,518.03	91.2%	92.5%	93.1%	94.4%	93.8%	92.6%	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,480.97	95.7%	96.3%	98.1%	97.4%	98.7%	100.0%	

	物件名称	2019年				2018年			
		2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
		賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
	パークアクシス金山WEST	4,795.13	4,730.81	98.7%	96.9%	96.7%	98.3%	96.6%	94.9%
	地方主要都市小計(注5)	69,881.05	67,220.70	96.2%	95.6%	95.2%	95.3%	95.6%	96.4%
	賃貸住宅合計	465,058.27	455,629.50	98.0%	97.6%	97.3%	97.5%	97.2%	97.3%
	ドーマー芦屋	3,729.45	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	河合塾京都学伸寮	3,492.88	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	駿台堀川寮	2,793.71	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーマー洛北	1,489.86	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	立教大学国際交流寮RUID志木	3,061.89	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーマー中板橋	2,439.17	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	フィロソフィア西台	2,969.25	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーマー武蔵小杉	3,017.34	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	アルティス仙台花京院	2,234.24	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	アルティス仙台木町通	4,864.04	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—
	ドーマー西荻窪	1,616.52	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーマー上杉	3,151.56	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーマー小田原	2,452.14	2,452.14	100.0%	100.0%	—	—	—	—
	ホスピタリティ施設合計	39,138.34	39,138.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ポートフォリオ全体	504,196.61	494,767.84	98.1%	97.8%	97.5%	97.7%	97.4%	97.5%

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

(注2) 「賃貸住宅」における「賃貸面積」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。「ホスピタリティ施設」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

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

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

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

(二) テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末(2019年2月28日)時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	大川端賃貸棟(注5)	42,336.37	181	2,138,041	2019年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,409.12	181	110,755	2019年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,766.62	181	167,872	2019年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	181	97,418	2019年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,819.56	181	92,275	2020年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,485.32	181	289,914	2019年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,991.06	181	278,322	2019年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	181	64,877	2019年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,556.26	181	104,483	2019年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,795.00	181	204,737	2019年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,927.01	181	469,267	2019年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,397.22	181	127,459	2019年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	181	176,864	2019年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,616.88	181	163,296	2019年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,001.60	181	117,174	2019年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,918.93	181	622,620	2019年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,582.56	181	69,669	2019年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	181	114,900	2019年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,162.52	181	157,602	2019年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	181	121,546	2019年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,962.68	181	167,972	2019年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,975.39	181	140,413	2019年8月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,851.96	181	94,874	2019年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,374.20	181	181,335	2019年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,321.58	181	65,703	2019年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,412.40	181	236,383	2019年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,924.75	181	114,974	2019年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,400.78	181	175,076	2019年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,943.70	181	310,335	2020年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	181	104,296	2020年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,859.21	181	98,016	2020年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,135.23	181	220,041	2020年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	911.59	181	46,030	2020年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,511.12	181	87,355	2019年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,384.54	181	65,429	2019年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,237.01	181	109,790	2019年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	16,474.06	181	614,244	2019年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,893.91	181	175,117	2019年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,187.38	181	52,483	2019年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,540.91	181	110,879	2019年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,121.29	181	91,595	2019年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,427.83	181	78,720	2019年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	25,376.97	181	1,130,404	2019年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,416.29	181	128,672	2020年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	2,048.31	181	75,780	2020年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,785.72	181	79,863	2020年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,575.87	181	196,844	2020年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,110.02	181	292,608	2019年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壺番館	1,694.28	181	77,144	2020年2月29日	なし
	パークアクセス台東根岸	1,232.67	181	55,003	2020年2月29日	なし
パークアクセス駒込	1,939.51	181	97,120	2020年2月29日	なし	
パークアクセス板橋本町式番館	3,636.88	181	140,913	2020年2月29日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,956.53	181	878,604	2019年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,516.03	181	428,592	2019年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,385.53	181	136,470	2019年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,846.20	181	119,407	2020年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,600.33	181	89,095	2019年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,816.62	181	666,807	2019年12月31日	なし	
パークキューブ日本橋水天宮	4,194.10	181	188,389	2020年2月29日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(㎡) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
	パークキューブ銀座イースト	3,318.55	181	150,648	2020年2月29日	なし
	パークキューブ茅場町	1,695.06	181	75,997	2020年2月29日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,212.53	181	86,469	2020年2月29日	なし
	パークアクセス清澄白河	1,106.32	181	49,597	2020年2月29日	なし
	パークアクセス浅草橋二丁目	1,543.08	181	76,891	2020年2月29日	なし
	パークアクセス西巢鴨	2,248.05	181	98,355	2020年2月29日	なし
	パークアクセス上野	1,992.29	181	98,632	2020年2月29日	なし
	パークアクセス秋葉原East	1,890.20	181	95,798	2020年2月29日	なし
	パークアクセス茅場町	2,328.23	181	122,851	2020年2月29日	なし
	パークアクセス錦糸町・親水公園	2,085.62	181	95,806	2020年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,524.05	181	171,586	2019年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,399.54	181	193,369	2019年7月31日	なし
	パークアクセス新御徒町East	1,847.01	181	87,053	2019年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋本町	1,808.12	181	98,995	2019年9月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,472.17	181	821,449	2020年3月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	8,360.23	181	483,581	2020年3月31日	なし
	パークアクセス芝浦	1,221.56	181	71,035	2020年3月31日	なし
	パークアクセス浅草・蔵前	1,427.50	181	72,167	2020年3月31日	なし
	パークアクセス 蒲田ステーションゲート	4,556.96	181	247,954	2019年4月30日	なし
	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,767.73	181	78,147	2019年4月30日	なし
	パークアクセス押上・隅田公園	1,584.02	181	73,013	2019年4月30日	なし
	パークアクセス馬込レジデンス	1,595.94	181	76,823	2019年4月30日	なし
	パークアクセス東上野	1,460.10	181	72,872	2019年4月30日	なし
	パークアクセス東高円寺	2,500.69	181	124,009	2019年4月30日	なし
	パークキューブ新板橋	1,827.84	181	95,792	2020年3月31日	なし
	パークキューブ西新宿	1,809.56	179	117,582	2019年9月30日	なし
	パークキューブ京王八王子II	2,834.50	181	82,547	2019年8月31日	なし
	パークアクセス西船橋	2,021.45	181	66,739	2020年3月31日	なし
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	2,631.58	181	107,367	2020年2月29日	なし
	パークアクセス千葉新町	3,183.05	181	141,182	2020年2月29日	なし
	パークアクセス千葉	2,092.62	181	77,177	2020年2月29日	なし
	パークキューブ北松戸	2,338.65	181	95,330	2019年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	3,011.83	181	159,623	2019年9月30日	なし
	パークアクセス横浜反町公園	1,658.31	181	80,686	2020年2月29日	なし
	パークアクセス横浜山下町	2,249.52	181	104,587	2019年9月30日	なし
	パークアクセス名駅南	5,388.16	181	170,253	2019年8月31日	なし
	パークアクセス丸の内	3,635.47	181	118,499	2019年9月30日	なし
	パークアクセス六本松	3,473.67	181	94,374	2019年9月30日	なし
	パークアクセス博多駅南	4,597.49	181	125,248	2019年9月30日	なし
	パークアクセス中呉服町	2,683.65	181	73,263	2019年11月30日	なし
	パークアクセス白壁	4,181.26	181	119,689	2019年11月30日	なし
	パークアクセス仙台	8,757.29	181	241,122	2019年11月30日	なし
	パークアクセス博多美野島	3,429.22	181	90,548	2019年11月30日	なし
	パークアクセス高宮東	2,289.21	181	57,367	2019年11月30日	なし
	パークアクセス札幌植物園前	7,477.23	181	162,722	2019年11月30日	なし
	パークアクセス新さっぽろ	3,554.91	181	80,355	2020年2月29日	なし
	パークアクセス江坂広芝町	4,023.33	181	166,880	2020年2月29日	なし
	パークアクセスうつぼ公園	4,518.03	181	178,148	2020年2月29日	なし
	パークキューブ北浜	4,480.97	181	139,551	2019年7月31日	なし
	パークアクセス金山WEST	4,730.81	155	120,434	2019年9月30日	なし
合計		455,191.42		20,502,080		

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

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

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

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

(注5) 大川端賃貸棟のうち大川端駐車場に係るマスターリース契約の契約満了日は、2020年3月31日となっています。

(注6) 芝浦アイランドエアタワー以外の物件については、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、マスターリース会社から収受しており、芝浦アイランドエアタワーについては、マスターリース会社が留保しています。

(ホ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

2019年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2018年10月 至 2020年1月	417	95	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2019年6月 至 2019年12月	115	-	-
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	東京都中央区	専有部エアコン更新工事	自 2019年5月 至 2019年12月	110	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2018年8月 至 2020年2月	64	-	-
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事	自 2019年3月 至 2019年8月	50	-	-
ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	外壁改修工事	自 2019年6月 至 2019年8月	30	-	-

b. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は465百万円であり、当期費用に区分された修繕費426百万円と合わせ891百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2018年9月 至 2019年2月	93
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室更新工事	自 2018年9月 至 2019年2月	80
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	駐輪場拡張他共用部設備改修工事	自 2018年9月 至 2019年2月	72
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区他	専有部リノベーション工事11件	自 2018年9月 至 2019年2月	55
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備制御盤配線工事	自 2018年9月 至 2019年2月	17
ドゥーミー西荻窪	東京都杉並区	昇降設備更新工事	自 2018年9月 至 2019年2月	11
その他の資本的支出			自 2018年9月 至 2019年2月	134
合計				465

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第22期	第23期	第24期
	自 2016年9月1日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
当期首積立金残高	2,293	2,567	2,697
当期積立額	512	343	584
当期積立金取崩額	238	213	263
次期繰越額	2,567	2,697	3,018

営業期間	第25期	第26期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期首積立金残高	3,018	3,148
当期積立額	370	—
当期積立金取崩額	239	3,148
次期繰越額	3,148	—

(注) 第26期より長期修繕計画のための金銭の積立は行わないこととしました。

(へ) 個別資産の収益状況

当期における個別資産の収益状況は以下のとおりです。

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

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	1,073,659	54,922	83,246	48,308
その他賃貸事業収入	36,834	3,033	3,580	1,537
不動産賃貸事業収益合計 A	1,110,493	57,956	86,826	49,845
公租公課	84,658	3,143	4,158	2,300
諸経費	266,319	11,565	13,099	7,336
(うち物件管理委託費)	166,324	5,629	8,657	5,008
(うち修繕費)	69,404	3,097	2,094	899
(うち信託報酬)	1,851	442	—	—
(うち水道光熱費)	12,479	631	745	491
(うち保険料)	2,538	86	107	62
(うちテナント募集関係費)	9,509	1,300	1,350	628
(うちその他賃貸事業費用)	4,211	377	144	246
減価償却費	184,431	10,782	14,256	7,840
不動産賃貸事業費用合計 B	535,409	25,491	31,514	17,477
不動産賃貸事業損益 A-B	575,084	32,464	55,312	32,367
賃貸NOI	759,516	43,247	69,568	40,208

	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,758	143,765	138,017	32,172
その他賃貸事業収入	1,663	8,454	6,265	927
不動産賃貸事業収益合計 A	47,422	152,219	144,282	33,099
公租公課	2,282	6,751	5,814	1,591
諸経費	7,762	27,273	22,466	4,460
(うち物件管理委託費)	4,735	13,383	14,020	3,887
(うち修繕費)	1,709	9,047	6,029	284
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	403	1,063	552	245
(うち保険料)	63	169	174	42
(うちテナント募集関係費)	512	3,390	1,603	—
(うちその他賃貸事業費用)	337	219	85	—
減価償却費	8,223	19,507	21,466	5,518
不動産賃貸事業費用合計 B	18,268	53,533	49,747	11,569
不動産賃貸事業損益 A-B	29,153	98,686	94,535	21,529
賃貸NOI	37,377	118,194	116,001	27,047

	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	51,812	101,527	232,705	63,206
その他貸貸事業収入	3,172	4,968	11,844	2,447
不動産貸貸事業収益合計 A	54,984	106,495	244,549	65,653
公租公課	2,622	5,080	11,074	2,882
諸経費	9,705	16,271	36,232	11,022
(うち物件管理委託費)	4,940	10,575	25,601	5,899
(うち修繕費)	3,242	3,024	5,129	2,677
(うち信託報酬)	—	441	442	442
(うち水道光熱費)	382	460	1,147	459
(うち保険料)	75	133	331	69
(うちテナント募集関係費)	1,047	1,256	2,400	1,077
(うちその他貸貸事業費用)	18	380	1,179	395
減価償却費	9,412	15,591	44,206	9,716
不動産貸貸事業費用合計 B	21,740	36,944	91,513	23,621
不動産貸貸事業損益 A-B	33,243	69,551	153,036	42,032
貸貸NOI	42,656	85,143	197,243	51,749

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	87,705	80,977	58,105	308,751
その他貸貸事業収入	4,590	5,207	4,219	15,438
不動産貸貸事業収益合計 A	92,295	86,184	62,325	324,190
公租公課	4,049	4,034	3,911	14,648
諸経費	19,620	16,278	10,782	55,795
(うち物件管理委託費)	8,609	8,251	5,874	33,746
(うち修繕費)	7,685	5,257	3,096	13,638
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	583	744	412	1,820
(うち保険料)	125	104	73	394
(うちテナント募集関係費)	2,558	1,633	1,220	5,977
(うちその他貸貸事業費用)	58	287	104	218
減価償却費	15,079	13,946	8,982	46,157
不動産貸貸事業費用合計 B	38,749	34,259	23,676	116,601
不動産貸貸事業損益 A-B	53,545	51,925	38,648	207,588
貸貸NOI	68,625	65,871	47,630	253,746

	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	パークキューブ 市ヶ谷
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	34,548	56,978	78,153	60,273
その他賃貸事業収入	1,254	2,127	6,162	2,099
不動産賃貸事業収益合計 A	35,802	59,106	84,316	62,373
公租公課	1,766	2,410	3,682	2,641
諸経費	6,788	8,741	16,995	8,673
(うち物件管理委託費)	3,848	5,329	8,521	6,019
(うち修繕費)	1,901	1,982	5,354	775
(うち信託報酬)	—	442	442	442
(うち水道光熱費)	359	534	615	575
(うち保険料)	53	62	91	63
(うちテナント募集関係費)	420	312	1,936	540
(うちその他賃貸事業費用)	205	76	35	255
減価償却費	6,442	6,355	10,989	6,539
不動産賃貸事業費用合計 B	14,998	17,506	31,668	17,855
不動産賃貸事業損益 A-B	20,803	41,599	52,648	44,517
賃貸NOI	27,246	47,954	63,637	51,057

	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
運用日数(日)	181	181	26	181
賃貸事業収入	83,295	69,629	6,249	47,047
その他賃貸事業収入	2,410	3,184	828	2,706
不動産賃貸事業収益合計 A	85,706	72,814	7,077	49,753
公租公課	4,365	3,165	1,938	2,376
諸経費	12,600	16,239	1,497	7,596
(うち物件管理委託費)	7,628	7,837	813	4,734
(うち修繕費)	3,108	5,837	346	1,964
(うち信託報酬)	442	442	—	—
(うち水道光熱費)	803	691	125	377
(うち保険料)	112	85	25	63
(うちテナント募集関係費)	368	1,172	184	353
(うちその他賃貸事業費用)	137	172	2	102
減価償却費	12,290	9,077	1,099	8,513
不動産賃貸事業費用合計 B	29,256	28,482	4,535	18,486
不動産賃貸事業損益 A-B	56,450	44,331	2,542	31,267
賃貸NOI	68,740	53,408	3,641	39,781

	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	89,922	32,581	117,220	57,014
その他貸貸事業収入	2,729	2,615	4,679	2,549
不動産貸貸事業収益合計 A	92,652	35,196	121,899	59,564
公租公課	5,338	1,440	5,704	3,205
諸経費	16,496	7,474	18,294	9,397
(うち物件管理委託費)	9,365	3,515	11,562	5,483
(うち修繕費)	4,217	2,843	3,536	2,496
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,189	387	915	567
(うち保険料)	154	45	173	79
(うちテナント募集関係費)	1,474	667	1,809	659
(うちその他貸貸事業費用)	95	15	298	111
減価償却費	21,470	6,080	23,351	9,527
不動産貸貸事業費用合計 B	43,305	14,995	47,350	22,130
不動産貸貸事業損益 A-B	49,346	20,201	74,548	37,434
貸貸NOI	70,817	26,282	97,899	46,961

	パークアクセス 浅草橋	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	86,818	153,892	51,719	48,605
その他貸貸事業収入	2,045	9,726	2,323	1,835
不動産貸貸事業収益合計 A	88,864	163,618	54,043	50,440
公租公課	4,425	7,493	2,593	2,288
諸経費	11,258	22,257	8,492	8,363
(うち物件管理委託費)	9,257	15,379	5,903	5,569
(うち修繕費)	896	3,585	1,023	1,396
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	396	1,039	371	545
(うち保険料)	112	224	67	59
(うちテナント募集関係費)	483	1,946	411	399
(うちその他貸貸事業費用)	111	81	715	392
減価償却費	12,350	30,193	10,674	9,297
不動産貸貸事業費用合計 B	28,034	59,944	21,759	19,949
不動産貸貸事業損益 A-B	60,830	103,674	32,283	30,490
貸貸NOI	73,180	133,867	42,957	39,788

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	109,116	22,826	43,318	32,445
その他貸貸事業収入	4,217	890	2,262	1,821
不動産貸貸事業収益合計 A	113,334	23,716	45,580	34,267
公租公課	6,305	1,428	1,828	2,023
諸経費	20,521	4,387	7,367	6,761
(うち物件管理委託費)	11,690	2,956	4,431	3,663
(うち修繕費)	5,611	1,142	1,580	1,471
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,112	226	297	794
(うち保険料)	179	32	53	50
(うちテナント募集関係費)	1,497	—	883	749
(うちその他貸貸事業費用)	429	28	120	32
減価償却費	22,292	4,023	7,181	5,799
不動産貸貸事業費用合計 B	49,120	9,839	16,377	14,584
不動産貸貸事業損益 A-B	64,214	13,877	29,203	19,682
貸貸NOI	86,507	17,900	36,385	25,482

	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	パークアクシス 方南町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	54,443	304,597	86,838	26,025
その他貸貸事業収入	2,090	15,047	4,451	1,330
不動産貸貸事業収益合計 A	56,534	319,645	91,290	27,356
公租公課	2,367	18,102	4,286	1,398
諸経費	8,676	45,261	14,427	5,406
(うち物件管理委託費)	5,713	28,821	9,348	3,250
(うち修繕費)	1,394	8,899	3,005	1,552
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	482	2,653	618	301
(うち保険料)	81	484	140	42
(うちテナント募集関係費)	733	4,245	1,081	218
(うちその他貸貸事業費用)	270	157	231	40
減価償却費	8,126	49,344	15,939	5,534
不動産貸貸事業費用合計 B	19,170	112,708	34,652	12,339
不動産貸貸事業損益 A-B	37,364	206,936	56,637	15,017
貸貸NOI	45,490	256,281	72,577	20,551

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	54,983	45,421	39,036	560,556
その他貸貸事業収入	2,243	3,506	2,449	29,325
不動産貸貸事業収益合計 A	57,227	48,927	41,486	589,882
公租公課	3,262	2,480	1,838	27,595
諸経費	9,861	9,233	7,303	114,995
(うち物件管理委託費)	5,694	5,069	4,551	75,848
(うち修繕費)	2,169	2,652	1,406	17,655
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	555	440	319	10,137
(うち保険料)	98	75	56	893
(うちテナント募集関係費)	1,157	824	902	6,812
(うちその他貸貸事業費用)	185	171	66	3,649
減価償却費	10,796	8,206	5,954	113,058
不動産貸貸事業費用合計 B	23,920	19,920	15,096	255,649
不動産貸貸事業損益 A-B	33,306	29,006	26,389	334,233
賃貸NOI	44,103	37,213	32,343	447,291

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	63,807	37,578	39,603	97,613
その他貸貸事業収入	3,358	1,653	2,446	5,179
不動産貸貸事業収益合計 A	67,166	39,232	42,050	102,792
公租公課	3,333	2,488	2,387	5,368
諸経費	10,347	8,415	8,431	18,808
(うち物件管理委託費)	6,103	4,609	5,124	10,978
(うち修繕費)	2,739	2,383	1,826	3,978
(うち信託報酬)	—	—	—	450
(うち水道光熱費)	392	350	347	801
(うち保険料)	95	73	64	146
(うちテナント募集関係費)	827	865	833	2,294
(うちその他貸貸事業費用)	188	133	234	159
減価償却費	10,812	9,227	8,367	20,021
不動産貸貸事業費用合計 B	24,493	20,131	19,187	44,199
不動産貸貸事業損益 A-B	42,672	19,100	22,863	58,593
賃貸NOI	53,484	28,328	31,230	78,615

	パークキューブ 八丁堀	パークアクセス 蒲田壺番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	145,101	38,255	27,275	48,161
その他貸貸事業収入	9,983	1,729	1,019	2,047
不動産貸貸事業収益合計 A	155,084	39,985	28,294	50,208
公租公課	6,628	2,075	1,555	2,460
諸経費	26,175	6,446	6,036	8,979
(うち物件管理委託費)	13,477	4,145	3,432	4,746
(うち修繕費)	6,180	1,048	1,615	2,330
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	2,506	324	301	648
(うち保険料)	200	58	48	73
(うちテナント募集関係費)	3,483	656	401	1,054
(うちその他貸貸事業費用)	327	212	236	126
減価償却費	22,863	6,970	6,096	9,757
不動産貸貸事業費用合計 B	55,667	15,492	13,689	21,196
不動産貸貸事業損益 A-B	99,416	24,492	14,605	29,012
貸貸NOI	122,279	31,463	20,702	38,769

	パークアクセス 板橋本町式番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	69,877	450,003	212,534	67,674
その他貸貸事業収入	2,278	28,708	7,631	2,889
不動産貸貸事業収益合計 A	72,156	478,712	220,166	70,563
公租公課	4,564	21,411	11,289	3,618
諸経費	16,387	171,391	32,839	12,178
(うち物件管理委託費)	8,812	68,284	21,502	7,511
(うち修繕費)	4,827	21,772	5,547	2,323
(うち信託報酬)	—	538	400	—
(うち水道光熱費)	649	11,786	910	740
(うち保険料)	125	729	359	99
(うちテナント募集関係費)	1,887	5,647	2,724	1,335
(うちその他貸貸事業費用)	85	62,631	1,395	166
減価償却費	19,353	89,617	43,749	11,842
不動産貸貸事業費用合計 B	40,305	282,420	87,878	27,639
不動産貸貸事業損益 A-B	31,850	196,291	132,287	42,924
貸貸NOI	51,203	285,909	176,036	54,766

	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	パークキューブ 日本橋水天宮
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	59,212	44,181	330,663	93,420
その他貸貸事業収入	2,333	843	11,398	2,707
不動産貸貸事業収益合計 A	61,546	45,024	342,062	96,127
公租公課	3,103	2,703	18,034	4,141
諸経費	9,360	9,186	61,742	12,043
(うち物件管理委託費)	5,723	4,716	37,311	8,298
(うち修繕費)	2,169	2,350	12,082	1,816
(うち信託報酬)	—	400	—	400
(うち水道光熱費)	471	440	3,070	624
(うち保険料)	88	86	474	146
(うちテナント募集関係費)	766	793	6,862	286
(うちその他貸貸事業費用)	140	398	1,941	470
減価償却費	10,561	10,390	57,089	16,700
不動産貸貸事業費用合計 B	23,025	22,280	136,867	32,884
不動産貸貸事業損益 A-B	38,521	22,743	205,195	63,242
貸貸NOI	49,083	33,134	262,284	79,943

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	74,705	37,686	42,879	24,594
その他貸貸事業収入	3,223	2,110	1,992	437
不動産貸貸事業収益合計 A	77,929	39,797	44,872	25,032
公租公課	3,705	1,746	2,276	1,235
諸経費	12,748	5,306	7,980	4,340
(うち物件管理委託費)	7,003	3,774	4,171	2,832
(うち修繕費)	3,095	727	2,386	894
(うち信託報酬)	400	—	—	—
(うち水道光熱費)	518	304	685	234
(うち保険料)	118	45	62	34
(うちテナント募集関係費)	1,205	402	557	179
(うちその他貸貸事業費用)	406	51	115	165
減価償却費	14,916	4,431	6,953	3,803
不動産貸貸事業費用合計 B	31,369	11,483	17,210	9,379
不動産貸貸事業損益 A-B	46,559	28,313	27,661	15,652
貸貸NOI	61,475	32,745	34,614	19,456

	パークアクセス 浅草橋二丁目	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原East
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	38,129	48,773	48,911	47,505
その他貸貸事業収入	854	1,806	2,009	1,856
不動産貸貸事業収益合計 A	38,984	50,579	50,920	49,362
公租公課	2,265	2,829	2,537	2,440
諸経費	6,711	8,090	7,787	7,027
(うち物件管理委託費)	4,158	5,274	5,752	5,392
(うち修繕費)	1,329	1,324	865	333
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	404	567	404	374
(うち保険料)	67	75	76	72
(うちテナント募集関係費)	396	580	340	700
(うちその他貸貸事業費用)	355	267	348	154
減価償却費	9,126	9,899	10,716	10,219
不動産貸貸事業費用合計 B	18,103	20,818	21,041	19,688
不動産貸貸事業損益 A-B	20,881	29,761	29,878	29,674
貸貸NOI	30,007	39,660	40,594	39,893

	パークアクセス 茅場町	パークアクセス 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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	60,920	47,509	85,087	95,890
その他貸貸事業収入	3,408	2,502	4,845	2,602
不動産貸貸事業収益合計 A	64,329	50,011	89,933	98,492
公租公課	3,440	2,519	4,531	4,873
諸経費	9,310	8,740	16,031	17,471
(うち物件管理委託費)	6,129	5,846	7,949	9,702
(うち修繕費)	1,651	1,453	4,750	4,098
(うち信託報酬)	—	—	400	400
(うち水道光熱費)	510	413	640	785
(うち保険料)	102	80	116	135
(うちテナント募集関係費)	588	784	1,454	1,559
(うちその他貸貸事業費用)	328	162	721	790
減価償却費	14,798	10,901	13,985	16,092
不動産貸貸事業費用合計 B	27,549	22,161	34,548	38,437
不動産貸貸事業損益 A-B	36,779	27,849	55,384	60,055
貸貸NOI	51,577	38,751	69,370	76,147

	パークアクシス 新御徒町E a s t	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	43,169	49,091	407,349	239,803
その他貸貸事業収入	1,770	1,798	16,681	16,360
不動産貸貸事業収益合計 A	44,940	50,889	424,030	256,163
公租公課	2,313	1,999	19,999	13,231
諸経費	5,734	7,482	261,979	49,463
（うち物件管理委託費）	4,469	4,885	41,504	31,122
（うち修繕費）	476	1,412	14,861	7,415
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	333	389	2,355	2,825
（うち保険料）	57	60	771	305
（うちテナント募集関係費）	274	599	7,027	7,105
（うちその他貸貸事業費用）	123	136	195,457	689
減価償却費	7,512	8,238	53,692	34,730
不動産貸貸事業費用合計 B	15,560	17,720	335,670	97,426
不動産貸貸事業損益 A-B	29,379	33,168	88,359	158,737
賃貸NOI	36,891	41,406	142,052	193,468

	パークアクシス 芝浦	パークアクシス 浅草・蔵前	パークアクシス 蒲田ステーション ゲート	パークアクシス 錦糸町レジデンス
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	35,225	35,787	122,958	38,752
その他貸貸事業収入	1,175	1,322	5,324	1,355
不動産貸貸事業収益合計 A	36,401	37,109	128,283	40,108
公租公課	2,123	1,648	5,346	1,664
諸経費	5,736	5,597	15,132	9,059
（うち物件管理委託費）	4,399	3,899	10,499	5,207
（うち修繕費）	448	890	2,031	2,160
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	394	326	798	401
（うち保険料）	42	47	153	61
（うちテナント募集関係費）	416	385	1,430	1,193
（うちその他貸貸事業費用）	35	50	218	35
減価償却費	5,559	6,031	19,365	7,767
不動産貸貸事業費用合計 B	13,419	13,277	39,844	18,492
不動産貸貸事業損益 A-B	22,982	23,831	88,438	21,616
賃貸NOI	28,541	29,863	107,804	29,383

	パークアクセス 押上・隅田公園	パークアクセス 馬込レジデンス	パークアクセス 東上野	パークアクセス 東高円寺
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	36,206	38,096	36,136	61,494
その他貸貸事業収入	1,127	1,350	1,592	2,295
不動産貸貸事業収益合計 A	37,334	39,446	37,728	63,790
公租公課	1,580	1,925	1,632	3,172
諸経費	5,719	6,817	5,542	10,318
(うち物件管理委託費)	3,309	4,111	3,515	6,068
(うち修繕費)	1,031	1,198	1,017	2,145
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	387	277	378	586
(うち保険料)	56	53	51	103
(うちテナント募集関係費)	473	1,104	435	1,364
(うちその他貸貸事業費用)	461	72	144	50
減価償却費	7,233	6,937	6,710	14,941
不動産貸貸事業費用合計 B	14,534	15,680	13,885	28,432
不動産貸貸事業損益 A-B	22,800	23,766	23,843	35,357
貸貸NOI	30,034	30,703	30,553	50,299

	パークキューブ 新板橋	パークキューブ 西新宿	パークキューブ 京王八王子II	パークアクセス 西船橋
運用日数(日)	181	179	181	181
貸貸事業収入	47,502	57,663	40,934	33,095
その他貸貸事業収入	1,535	1,127	2,037	1,277
不動産貸貸事業収益合計 A	49,037	58,790	42,971	34,372
公租公課	—	—	2,735	2,356
諸経費	7,714	9,754	8,862	6,708
(うち物件管理委託費)	4,721	6,385	4,484	3,905
(うち修繕費)	1,889	1,036	1,912	1,690
(うち信託報酬)	—	—	442	—
(うち水道光熱費)	358	794	499	405
(うち保険料)	63	62	79	63
(うちテナント募集関係費)	647	1,417	1,419	561
(うちその他貸貸事業費用)	35	57	25	82
減価償却費	9,295	7,894	9,713	8,832
不動産貸貸事業費用合計 B	17,009	17,649	21,311	17,896
不動産貸貸事業損益 A-B	32,028	41,141	21,659	16,476
貸貸NOI	41,323	49,035	31,372	25,308

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	53,242	70,011	38,271	47,273
その他貸貸事業収入	2,435	3,076	1,349	1,716
不動産貸貸事業収益合計 A	55,678	73,087	39,621	48,989
公租公課	3,428	4,495	2,608	2,400
諸経費	10,175	13,629	9,444	10,063
(うち物件管理委託費)	5,903	8,666	5,472	5,127
(うち修繕費)	2,495	1,418	1,854	3,488
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	519	2,293	900	549
(うち保険料)	106	134	79	93
(うちテナント募集関係費)	751	880	623	762
(うちその他貸貸事業費用)	398	237	514	41
減価償却費	14,385	18,769	12,260	12,380
不動産貸貸事業費用合計 B	27,989	36,894	24,313	24,843
不動産貸貸事業損益 A-B	27,689	36,192	15,308	24,146
貸貸NOI	42,074	54,961	27,568	36,526

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	79,155	40,011	51,864	84,426
その他貸貸事業収入	3,499	2,130	2,564	1,973
不動産貸貸事業収益合計 A	82,655	42,141	54,428	86,400
公租公課	3,852	2,050	3,292	5,354
諸経費	13,407	6,573	8,813	14,478
(うち物件管理委託費)	8,566	4,525	5,742	8,219
(うち修繕費)	2,542	772	1,487	3,369
(うち信託報酬)	400	—	—	—
(うち水道光熱費)	399	274	474	928
(うち保険料)	121	61	85	159
(うちテナント募集関係費)	1,262	638	952	1,052
(うちその他貸貸事業費用)	116	299	70	748
減価償却費	18,392	9,409	11,632	18,492
不動産貸貸事業費用合計 B	35,652	18,032	23,738	38,325
不動産貸貸事業損益 A-B	47,002	24,109	30,690	48,075
貸貸NOI	65,395	33,518	42,322	66,567

	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	パークアクシス 中呉服町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	58,762	46,799	62,109	36,330
その他貸貸事業収入	811	382	559	473
不動産貸貸事業収益合計 A	59,574	47,182	62,668	36,803
公租公課	3,510	3,408	4,298	2,805
諸経費	11,666	10,475	15,090	7,952
(うち物件管理委託費)	6,192	5,940	7,644	4,922
(うち修繕費)	3,086	2,148	4,688	1,771
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	742	457	474	574
(うち保険料)	111	92	115	74
(うちテナント募集関係費)	845	836	728	307
(うちその他貸貸事業費用)	688	998	1,439	301
減価償却費	11,963	11,808	14,325	8,045
不動産貸貸事業費用合計 B	27,140	25,692	33,714	18,803
不動産貸貸事業損益 A-B	32,433	21,490	28,953	17,999
賃貸NOI	44,396	33,298	43,279	26,045

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	59,353	119,570	44,902	28,448
その他貸貸事業収入	774	3,313	303	261
不動産貸貸事業収益合計 A	60,127	122,883	45,205	28,709
公租公課	4,778	7,680	3,919	2,530
諸経費	11,503	22,714	8,383	5,998
(うち物件管理委託費)	6,964	14,124	5,118	3,159
(うち修繕費)	2,389	4,079	1,128	1,145
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	866	1,141	478	461
(うち保険料)	131	218	107	72
(うちテナント募集関係費)	665	1,656	502	451
(うちその他貸貸事業費用)	485	1,493	1,048	707
減価償却費	13,808	23,706	11,951	9,404
不動産貸貸事業費用合計 B	30,090	54,100	24,254	17,932
不動産貸貸事業損益 A-B	30,037	68,783	20,951	10,776
賃貸NOI	43,846	92,489	32,902	20,181

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	80,692	39,847	82,754	88,342
その他貸貸事業収入	686	667	3,416	4,577
不動産貸貸事業収益合計 A	81,378	40,515	86,171	92,919
公租公課	8,182	3,884	4,990	5,720
諸経費	16,147	8,476	16,152	19,365
(うち物件管理委託費)	8,530	4,429	9,820	9,884
(うち修繕費)	4,005	2,280	2,594	4,206
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,845	1,214	631	607
(うち保険料)	188	97	155	175
(うちテナント募集関係費)	1,004	396	2,807	4,056
(うちその他貸貸事業費用)	572	58	142	435
減価償却費	20,562	12,719	20,785	21,570
不動産貸貸事業費用合計 B	44,891	25,079	41,927	46,656
不動産貸貸事業損益 A-B	36,487	15,435	44,243	46,262
貸貸NOI	57,049	28,154	65,029	67,833

	パークキューブ 北浜	パークアクシス 金山WEST	ドーミー芦屋	河合塾京都学伸寮
運用日数(日)	181	155	181	181
貸貸事業収入	69,202	51,143	40,404	39,492
その他貸貸事業収入	683	901	—	—
不動産貸貸事業収益合計 A	69,885	52,045	40,404	39,492
公租公課	4,392	—	3,114	2,124
諸経費	12,478	6,426	611	1,582
(うち物件管理委託費)	6,926	3,637	—	—
(うち修繕費)	3,223	784	510	1,492
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	918	589	—	—
(うち保険料)	138	120	101	90
(うちテナント募集関係費)	1,088	888	—	—
(うちその他貸貸事業費用)	182	405	—	—
減価償却費	17,212	9,352	13,687	12,897
不動産貸貸事業費用合計 B	34,083	15,779	17,412	16,603
不動産貸貸事業損益 A-B	35,802	36,265	22,991	22,888
貸貸NOI	53,015	45,618	36,678	35,785

	駿台堀川寮	ドーミー洛北	立教大学国際交流寮RUID志木	ドーミー中板橋
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	37,002	16,476	55,500	38,244
その他賃貸事業収入	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	37,002	16,476	55,500	38,244
公租公課	2,078	1,186	2,556	2,712
諸経費	781	411	80	296
（うち物件管理委託費）	—	—	—	—
（うち修繕費）	705	365	—	230
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	76	46	80	65
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他賃貸事業費用）	—	—	—	—
減価償却費	8,270	5,496	10,813	8,201
不動産賃貸事業費用合計 B	11,130	7,094	13,450	11,210
不動産賃貸事業損益 A-B	25,871	9,381	42,049	27,033
賃貸NOI	34,142	14,878	52,863	35,235

	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)	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,000	43,284	22,845	53,622
その他賃貸事業収入	—	—	4	3
不動産賃貸事業収益合計 A	45,000	43,284	22,850	53,625
公租公課	2,959	2,772	1,798	5,199
諸経費	80	216	132	2,578
（うち物件管理委託費）	—	—	28	70
（うち修繕費）	—	141	57	447
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	80	74	45	116
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他賃貸事業費用）	—	—	1	1,944
減価償却費	10,629	9,804	5,891	14,259
不動産賃貸事業費用合計 B	13,670	12,793	7,822	22,037
不動産賃貸事業損益 A-B	31,329	30,490	15,027	31,588
賃貸NOI	41,959	40,295	20,919	45,848

	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 (底地)	ドーミー西荻窪	グランダ金沢八景	ドーミー上杉
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	17,028	30,240	(注)	38,328
その他貸貸事業収入	—	—	(注)	—
不動産貸貸事業収益合計 A	17,028	30,240	(注)	38,328
公租公課	584	1,107	1,536	2,262
諸経費	—	1,250	993	85
(うち物件管理委託費)	—	—	—	—
(うち修繕費)	—	1,200	950	—
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	—	—	—	—
(うち保険料)	—	50	42	85
(うちテナント募集関係費)	—	—	—	—
(うちその他貸貸事業費用)	—	—	—	—
減価償却費	—	4,575	5,541	3,912
不動産貸貸事業費用合計 B	584	6,933	8,070	6,260
不動産貸貸事業損益 A-B	16,444	23,306	14,309	32,067
賃貸NOI	16,444	27,882	19,850	35,980

(注) 賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

	ドーミー小田原
運用日数(日)	31
貸貸事業収入	4,559
その他貸貸事業収入	—
不動産貸貸事業収益合計 A	4,559
公租公課	—
諸経費	10
(うち物件管理委託費)	—
(うち修繕費)	—
(うち信託報酬)	—
(うち水道光熱費)	—
(うち保険料)	10
(うちテナント募集関係費)	—
(うちその他貸貸事業費用)	—
減価償却費	1,233
不動産貸貸事業費用合計 B	1,244
不動産貸貸事業損益 A-B	3,315
賃貸NOI	4,548

(ト) 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する不動産又は信託不動産について、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が当期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも2019年2月28日です。

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	30,816	30,600	31,100	3.8%	30,100	3.6%	4.0%	31,400	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	2,120	2,160	3.8%	2,070	3.6%	4.0%	1,090	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,390	3,460	3.7%	3,310	3.5%	3.9%	2,380	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,860	1,890	3.7%	1,820	3.5%	3.9%	1,510	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,610	1,630	4.1%	1,600	3.9%	4.3%	962	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	5,800	5,910	3.9%	5,750	3.7%	4.1%	4,900	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス文京ステージ	4,440	5,240	5,340	4.1%	5,200	3.9%	4.3%	3,160	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	1,190	1,210	3.9%	1,160	3.7%	4.1%	772	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,860	1,890	4.2%	1,850	4.0%	4.4%	1,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,900	3,980	3.9%	3,870	3.7%	4.1%	3,910	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	8,940	9,110	3.9%	8,870	3.7%	4.1%	6,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,420	2,470	3.9%	2,370	3.7%	4.1%	1,130	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス本郷の杜	2,910	3,630	3,710	3.8%	3,550	3.6%	4.0%	2,090	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	3,100	3,150	3.9%	3,080	3.7%	4.1%	2,380	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,280	2,330	3.7%	2,230	3.5%	3.9%	3,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	12,500	12,700	3.8%	12,200	3.6%	4.0%	6,260	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,310	1,330	3.9%	1,280	3.7%	4.1%	599	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,290	2,340	3.8%	2,240	3.6%	4.0%	840	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,250	3,320	3.8%	3,180	3.6%	4.0%	1,420	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,420	2,470	3.8%	2,370	3.6%	4.0%	1,470	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,190	3,250	3.9%	3,120	3.7%	4.1%	1,260	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,670	2,720	3.9%	2,620	3.7%	4.1%	1,090	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,720	1,750	4.1%	1,700	3.9%	4.3%	1,390	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	2,980	3,030	4.3%	2,960	4.1%	4.5%	2,190	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,220	1,240	4.1%	1,210	3.9%	4.3%	749	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,940	4,010	4.4%	3,910	4.2%	4.6%	3,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	2,170	2,210	4.0%	2,130	3.8%	4.2%	1,200	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	3,270	3,320	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	2,300	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	6,150	6,280	3.9%	6,020	3.7%	4.1%	2,740	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,840	1,870	4.0%	1,830	3.8%	4.2%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,760	1,790	4.2%	1,740	4.0%	4.4%	974	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,320	4,410	3.9%	4,220	3.7%	4.1%	1,670	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	883	901	3.8%	864	3.6%	4.0%	731	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,620	1,650	4.2%	1,610	4.0%	4.4%	781	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西ヶ原	840	1,030	1,040	4.5%	1,020	4.3%	4.7%	591	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	2,020	2,060	4.0%	1,980	3.8%	4.2%	833	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	10,300	10,400	4.5%	10,200	4.3%	4.7%	6,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	2,890	2,940	4.5%	2,870	4.3%	4.7%	1,550	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	883	898	4.3%	877	4.1%	4.5%	585	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	2,020	2,060	4.0%	1,980	3.8%	4.2%	1,010	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,520	1,540	4.5%	1,510	4.3%	4.7%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,520	1,550	3.9%	1,490	3.7%	4.1%	778	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス豊洲	14,300	18,800	19,100	4.3%	18,600	4.1%	4.5%	12,800	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	2,400	2,450	4.1%	2,380	3.9%	4.3%	1,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,280	1,300	4.3%	1,270	4.1%	4.5%	864	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,270	1,300	4.5%	1,260	4.2%	4.8%	785	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	3,690	3,760	3.9%	3,660	3.7%	4.1%	3,250	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,540	5,640	4.1%	5,500	3.9%	4.3%	4,570	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス蒲田老番館	1,069	1,320	1,340	4.3%	1,310	4.1%	4.5%	828	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	866	879	4.4%	861	4.2%	4.6%	618	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,850	1,890	4.1%	1,830	3.9%	4.3%	1,180	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町式番館	1,859	2,330	2,360	4.3%	2,320	4.1%	4.5%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー(注2)	7,905	9,730	—	—	9,730	3.8%	5.6%	5,770	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	7,110	7,250	4.4%	7,050	4.1%	4.7%	5,340	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,710	2,760	3.8%	2,650	3.6%	4.0%	1,370	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,250	2,300	4.0%	2,200	3.8%	4.2%	926	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,420	1,440	4.5%	1,410	4.3%	4.7%	1,290	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	12,000	12,200	4.0%	11,900	3.8%	4.2%	8,870	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	3,570	3,640	3.9%	3,500	3.7%	4.1%	1,770	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ銀座イースト	2,269	2,890	2,950	3.9%	2,830	3.7%	4.1%	1,650	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,520	1,550	3.9%	1,480	3.7%	4.1%	662	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,680	1,710	4.0%	1,640	3.8%	4.2%	656	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	902	919	4.0%	884	3.8%	4.2%	474	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,300	1,330	4.2%	1,290	4.0%	4.4%	996	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,760	1,790	4.2%	1,750	4.0%	4.4%	1,280	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,680	1,710	4.2%	1,670	4.0%	4.4%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原E a s t	1,369	1,680	1,710	4.2%	1,660	4.0%	4.4%	974	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,220	2,270	4.1%	2,200	3.9%	4.3%	1,980	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,640	1,670	4.3%	1,620	4.1%	4.5%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ春日安藤坂	2,670	3,340	3,410	3.9%	3,270	3.7%	4.1%	1,750	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,670	3,750	4.0%	3,590	3.8%	4.2%	2,070	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス新御徒町E a s t	1,299	1,530	1,550	4.2%	1,520	4.0%	4.4%	1,180	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋本町	1,469	1,900	1,930	3.9%	1,880	3.7%	4.1%	1,190	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	4,940	4,890	(注3)	4,960	(注3)	—	4,140	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ愛宕山タワー	8,650	9,440	9,600	3.8%	9,280	3.6%	4.0%	7,210	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス芝浦	1,045	1,360	1,390	3.9%	1,330	3.7%	4.1%	1,010	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,400	1,430	3.9%	1,370	3.7%	4.1%	568	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,144	5,050	5,140	3.9%	4,960	3.7%	4.1%	2,570	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,560	1,580	3.9%	1,530	3.7%	4.1%	716	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,350	1,400	4.1%	1,330	3.9%	4.3%	598	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,560	1,580	4.1%	1,530	3.9%	4.3%	1,290	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス東上野	1,250	1,400	1,420	4.0%	1,380	3.8%	4.2%	1,080	一般財団法人日本不動産研究所
パークアクシス東高円寺	2,300	2,410	2,450	4.2%	2,390	4.0%	4.4%	2,180	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ新板橋	1,700	1,830	1,860	4.1%	1,800	3.9%	4.3%	828	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ西新宿	2,400	2,540	2,580	4.0%	2,490	3.8%	4.2%	1,290	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,390	1,410	4.6%	1,360	4.4%	4.8%	668	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	981	991	4.8%	976	4.6%	5.0%	900	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,720	1,750	4.7%	1,710	4.5%	4.9%	1,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,960	1,990	4.9%	1,950	4.7%	5.1%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,090	1,100	4.9%	1,080	4.7%	5.1%	737	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,400	1,420	4.9%	1,380	4.7%	5.1%	672	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,970	3,030	4.2%	2,910	4.0%	4.4%	1,390	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,320	1,340	4.5%	1,310	4.3%	4.7%	782	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜山下町	1,539	1,820	1,850	4.4%	1,800	4.2%	4.6%	1,340	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,400	2,430	4.9%	2,390	4.7%	5.1%	2,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,700	1,730	4.8%	1,690	4.6%	5.0%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,420	1,450	4.4%	1,390	4.2%	4.6%	1,250	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,800	1,830	4.5%	1,760	4.3%	4.7%	1,150	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	1,040	1,060	4.5%	1,020	4.3%	4.7%	581	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,990	2,020	4.9%	1,970	4.7%	5.1%	1,460	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	3,230	3,270	5.3%	3,210	5.1%	5.5%	2,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,100	1,110	5.1%	1,090	4.9%	5.3%	1,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	711	720	5.0%	707	4.8%	5.2%	751	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	積算価格 (百万円)	
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,990	2,010	5.2%	1,980	5.0%	5.4%	1,740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	939	949	5.4%	934	5.2%	5.6%	841	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,650	2,690	4.7%	2,630	4.5%	4.9%	1,650	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,840	2,900	4.7%	2,820	4.5%	4.9%	1,970	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,100	2,130	4.8%	2,080	4.6%	5.0%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス金山WEST	1,770	1,880	1,910	4.6%	1,850	4.4%	4.8%	1,040	JLL森井鑑定株式会社
賃貸住宅合計	292,333	342,755							
ドームー芦屋	928	1,320	1,330	5.2%	1,300	4.9%	5.4%	1,270	JLL森井鑑定株式会社
河合塾京都学伸寮	991	1,350	1,360	5.0%	1,330	4.7%	5.2%	983	JLL森井鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,280	1,290	5.0%	1,260	4.8%	5.2%	789	JLL森井鑑定株式会社
ドームー洛北	374	497	503	5.4%	490	5.2%	5.6%	356	JLL森井鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,960	1,980	5.2%	1,930	5.0%	5.4%	791	JLL森井鑑定株式会社
ドームー中板橋	1,041	1,440	1,460	4.6%	1,410	4.4%	4.8%	1,020	JLL森井鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,680	1,700	4.7%	1,650	4.5%	4.9%	856	JLL森井鑑定株式会社
ドームー武蔵小杉	1,152	1,580	1,600	4.9%	1,550	4.7%	5.1%	1,100	JLL森井鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	653	657	5.6%	651	5.4%	5.8%	600	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,480	1,490	5.5%	1,480	5.3%	5.7%	1,380	大和不動産鑑定株式会社
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	735	814	829	4.0%	799	3.8%	4.2%	(注4)856	一般財団法人日本不動産研究所
ドームー西荻窪	1,100	1,210	1,230	4.4%	1,200	(注5)	4.6%	1,060	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	899	914	4.5%	884	4.3%	4.7%	495	JLL森井鑑定株式会社
ドームー上杉	1,050	1,200	1,210	5.4%	1,180	5.2%	5.6%	861	JLL森井鑑定株式会社
ドームー小田原	521	613	615	6.5%	612	6.3%	6.7%	592	大和不動産鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	14,009	17,976							
総合計	306,342	360,731							

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

(注2)①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、JLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

(注3)パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益(償却前)に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地または建物等の残存価格並びに建物等の撤去費用を現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法である「直接還元法(有期還元法インウッド式)」並びに一定期間の純収益及び復帰価格(有期還元法インウッド式による)の現在価値の総和を求める方法である「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、当該見解に基づく割引率は次のとおりです。

「有期還元法インウッド式割引率」4.5%

「DCF法割引率」価格時点から1年目～10年目:4.3% 価格時点から11年目～借地契約満了時点:4.7%

(注4)メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)の「積算価格」は、割合法による価格を記載しています。

(注5)ドームー西荻窪における「割引率」は、オペレータとの間の定期建物賃貸借契約における賃料改定不可期間・解約不可期間を考慮し、次のとおり3期間に区分し査定されています。

初年度～2年度:4.3%、3年度～7年度:4.4%、8年度以降:4.5%

(チ) 建物状況調査報告書の概要

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

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
大川端貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	360	2,028,863	8,518,000
(パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	100	684,951	3,013,000
(ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	—	119,772	284,300
(大川端駐車場)	清水建設株式会社	2014年2月13日	—	—	917,361	9,772,200
パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	82	85,791	744,418
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	210	75,602	924,596
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	295	53,121	534,317
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	717	64,855	554,666
パークアクセス白金台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	115,930	1,529,000
パークアクセス文京ステージ	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	146,620	1,570,000
パークアクセス月島	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	34,550	414,000
パークアクセス大塚	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	56,850	715,000
パークアクセス南麻布	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	82,690	1,420,000
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社 ERIソリューション	2014年12月22日	—	—	255,530	2,967,000
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	759	75,061	582,405
パークアクセス本郷の杜	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	100,720	1,163,000
パークアクセス溜池山王	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	78,420	985,000
パークアクセス六本木檜町公園	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	60,610	718,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	293,450	3,790,000
パークアクセス御徒町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	48,260	523,000
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	203	52,636	517,928
パークキューブ神田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	78,838	933,100
パークキューブ市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	55,977	662,200
パークキューブ浅草田原町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	96,980	1,113,800
パークキューブ上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	77,486	879,000
パークアクセス目黒本町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,160	868,000
パークアクセス新板橋(イースト)	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	68,790	886,000
パークアクセス新板橋(ウエスト)	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	73,260	924,000
パークアクセス秋葉原	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	37,650	497,000
パークアクセス東陽町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	142,400	2,246,000
パークアクセス滝野川	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	59,910	898,000
パークアクセス浅草橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,710	1,278,000
パークアクセス日本橋浜町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	124,990	2,150,000
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	—	—	48,330	538,000
パークアクセス門前仲町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	58,360	739,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	330	93,968	1,408,058
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	113	17,632	246,831
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	395	26,289	417,038
パークアクセス西ヶ原	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	413	35,935	404,795
パークアクセス錦糸町	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	676	66,581	670,801
パークアクセス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	1,342	258,719	3,938,970
パークアクセス亀戸	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	683	66,671	1,066,718
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	366	32,183	410,521

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
パークアクシス板橋	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	964	66,266	812,155
パークアクシス押上	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	2,294	53,168	640,287
パークアクシス高田馬場	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	568	38,816	463,921
パークアクシス豊洲	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクシス八丁堀	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	441	51,495	808,441
パークアクシス板橋本町	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	911	38,386	620,158
パークアクシス住吉	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	69	36,608	542,951
パークキューブ四谷三丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	50	109,830	1,538,000
パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	101,115	1,664,700
パークアクシス蒲田荻番館	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	35,069	520,400
パークアクシス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2015年12月18日	—	—	37,100	488,000
パークアクシス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	35,149	557,900
パークアクシス板橋本町式番館	清水建設株式会社	2015年12月9日	—	100	110,627	1,096,000
芝浦アイランドエアタワー (注7) (エアタワー)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	630,081	5,371,618
(エアテラス)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	16,395	163,308
パークキューブ東品川	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	298,434	3,193,200
パークキューブ笹塚	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	51,520	886,000
パークアクシス東十条	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	71,120	837,000
パークキューブ平和台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	62,930	765,000
パークキューブ目黒タワー	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	326,820	5,549,000
パークキューブ日本橋水天宮	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	101,780	1,478,000
パークキューブ銀座イースト	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	84,640	1,223,000
パークキューブ茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	23,475	357,000
パークキューブ本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	33,867	501,600
パークアクシス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	17,793	271,000
パークアクシス浅草橋二丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	44,490	706,000
パークアクシス西巢鴨	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,780	868,000
パークアクシス上野	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,980	779,000
パークアクシス秋葉原East	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,020	726,000
パークアクシス茅場町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	67,920	1,018,000
パークアクシス錦糸町・親水公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	49,020	817,000
パークキューブ春日安藤坂	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	83,013	932,800
パークキューブ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	100,117	1,082,800
パークアクシス新御徒町East	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	38,139	459,200
パークアクシス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	39,030	474,900
パークキューブ西ヶ原ステージ	三井住友建設株式会社	2014年1月24日	—	—	243,843	6,474,816
パークキューブ愛宕山タワー	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年2月10日	—	—	144,116	2,449,700
パークアクシス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年2月10日	—	—	13,145	337,500

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
パークアクシス浅草・蔵前	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年2月10日	—	—	14,864	378,700
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年12月15日	—	—	36,768	1,237,700
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年12月15日	—	—	15,871	507,600
パークアクシス押上・隅田公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2014年12月15日	—	—	14,384	462,200
パークアクシス馬込レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	14,800	432,900
パークアクシス東上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	12,800	417,200
パークアクシス東高円寺	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年2月17日	—	—	28,210	849,000
パークキューブ新板橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月28日	—	—	14,505	516,500
パークキューブ西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月26日	—	—	15,529	500,600
パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	598	62,148	690,222
パークアクシス西船橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	52,220	695,000
パークアクシス横浜井土ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	57,764	909,700
パークアクシス千葉新町	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	121,010	1,291,000
パークアクシス千葉	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	46,580	759,000
パークキューブ北松戸	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	67,650	893,000
パークキューブ武蔵小杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	30	—	71,656	1,042,000
パークアクシス横浜反町公園	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	48,850	626,000
パークアクシス横浜山下町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	58,182	688,900
パークアクシス名駅南	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	129,040	1,446,000
パークアクシス丸の内	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	129,070	1,265,000
パークアクシス六本松	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,510	945,000
パークアクシス博多駅南	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	111,190	1,177,000
パークアクシス中呉服町	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	20	—	68,960	621,000
パークアクシス白壁	株式会社 ERIソリューション	2013年12月20日	—	30	69,170	956,000
パークアクシス仙台	三井住友建設株式会社	2013年12月20日	—	718	116,141	1,666,704
パークアクシス博多美野島	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	573	75,109	931,692
パークアクシス高宮東	三井住友建設株式会社	2014年12月22日	—	608	42,967	627,611
パークアクシス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	2014年6月30日	—	887	138,009	1,550,998
パークアクシス新さっぽろ	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	59,580	854,000
パークアクシス江坂広芝町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	30	—	90,009	1,335,700
パークアクシスうつぼ公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	60	—	94,234	1,405,000
パークキューブ北浜	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月9日	—	—	95,527	1,120,400
パークアクシス金山WEST	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2018年9月7日	—	—	97,880	1,029,000
賃貸住宅合計			140	16,055	13,074,649	149,215,344
ドミー芦屋	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	77,600	1,007,000
河合塾京都学仲寮	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	90,670	785,000
駿台堀川寮	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	70,540	655,000
ドミー洛北	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	46,060	357,000

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達 価格 (千円) (注6)
立教大学国際交流寮RUID志木	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	30	46,600	760,000
ドーミー中板橋	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	57,010	659,000
フィロソフィア西台	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	60,140	762,000
ドーミー武蔵小杉	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	43,530	710,000
アルティス仙台花京院	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	46,320	487,000
アルティス仙台木町通	SOMPOリスクア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	90,310	1,198,000
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—
ドーミー西荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月9日	—	—	47,404	353,500
グランダ金沢八景	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年3月24日	—	—	13,368	355,400
ドーミー上杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年6月12日	—	—	93,459	723,700
ドーミー小田原	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月16日	—	—	62,710	550,900
ホスピタリティ施設合計			—	30	845,721	9,363,500
総合計			140	16,085	13,920,370	158,578,844

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

(注2) 「SOMPOリスクアマネジメント株式会社」及び「損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社」の本書の日付現在における商号は「SOMPOリスクマネジメント株式会社」です。

(注3) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注4) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に実施することが望まれる修繕費用です。

(注5) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間で想定される修繕費用の合計金額です。

(注6) 「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。

(注7) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(リ) 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	1.8%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		2.7%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		2.7%
大川端賃貸棟(大川端駐車場)		1.7%
パークアクセス学芸大学		5.0%
パークアクセス渋谷神南		4.1%
パークアクセス青山骨董通り		4.5%
パークアクセス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクセス白金台		4.2%
パークアクセス文京ステージ		3.6%
パークアクセス月島		3.2%
パークアクセス大塚		2.4%
パークアクセス南麻布		3.0%
パークアクセス日本橋ステージ		4.5%
パークアクセス浜松町		3.3%
パークアクセス本郷の社		4.0%
パークアクセス溜池山王		3.5%
パークアクセス六本木檜町公園		5.8%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクセス御徒町		4.0%
パークキューブ本郷		3.9%
パークキューブ神田		2.4%
パークキューブ市ヶ谷		2.9%
パークキューブ浅草田原町		2.8%
パークキューブ上野		2.8%
パークアクセス目黒本町		5.8%
パークアクセス新板橋(イースト)		3.4%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		3.3%
パークアクセス秋葉原		3.3%
パークアクセス東陽町		5.8%
パークアクセス滝野川		4.0%
パークアクセス浅草橋		3.2%
パークアクセス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクセス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクセス西ヶ原		2.4%
パークアクセス錦糸町		4.2%
パークアクセス辰巳ステージ		5.1%
パークアクセス亀戸		5.6%
パークアクセス方南町		3.0%
パークアクセス板橋		5.3%
パークアクセス押上		4.9%
パークアクセス高田馬場		2.7%
パークアクセス豊洲		3.9%
パークアクセス八丁堀		3.2%
パークアクセス板橋本町		4.0%
パークアクセス住吉		7.4%
パークキューブ四谷三丁目	5.1%	
パークキューブ八丁堀	2.4%	
パークアクセス蒲田壺番館	6.7%	
パークアクセス台東根岸	4.2%	
パークアクセス駒込	2.5%	
パークアクセス板橋本町武番館	3.1%	
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)	1.9%	
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)	7.5%	
パークキューブ東品川	3.5%	
パークキューブ笹塚	3.4%	
パークアクセス東十条	3.1%	
パークキューブ平和台	2.8%	
パークキューブ目黒タワー	2.2%	
パークキューブ日本橋水天宮	4.4%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ銀座イースト	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	3.0%
パークキューブ茅場町		3.2%
パークキューブ本所吾妻橋		4.6%
パークアクシス清澄白河		3.7%
パークアクシス浅草橋二丁目		3.4%
パークアクシス西巢鴨		3.9%
パークアクシス上野		3.3%
パークアクシス秋葉原E a s t		3.8%
パークアクシス茅場町		3.0%
パークアクシス錦糸町・親水公園		7.5%
パークキューブ春日安藤坂		2.7%
パークキューブ亀戸		5.5%
パークアクシス新御徒町E a s t		3.0%
パークアクシス日本橋本町		2.5%
パークキューブ西ヶ原ステージ		2.5%
パークキューブ愛宕山タワー		2.4%
パークアクシス芝浦		5.2%
パークアクシス浅草・蔵前		3.0%
パークアクシス蒲田ステーションゲート		3.2%
パークアクシス錦糸町レジデンス		4.0%
パークアクシス押上・隅田公園		5.2%
パークアクシス馬込レジデンス		9.6%
パークアクシス東上野		4.0%
パークアクシス東高円寺		5.1%
パークキューブ新板橋		2.9%
パークキューブ西新宿		3.4%
パークキューブ京王八王子II		4.0%
パークアクシス西船橋		3.2%
パークアクシス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクシス千葉新町		1.9%
パークアクシス千葉		2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクシス横浜反町公園		4.1%
パークアクシス横浜山下町		8.2%
パークアクシス名駅南		3.7%
パークアクシス丸の内		2.9%
パークアクシス六本松		2.5%
パークアクシス博多駅南		3.0%
パークアクシス中呉服町		2.9%
パークアクシス白壁		3.0%
パークアクシス仙台		2.8%
パークアクシス博多美野島		2.7%
パークアクシス高宮東		5.1%
パークアクシス札幌植物園前		1.1%
パークアクシス新さっぽろ		2.4%
パークアクシス江坂広芝町		4.9%
パークアクシスうつぼ公園	8.6%	
パークキューブ北浜	5.7%	
パークアクシス金山WEST	4.4%	
ドーミー芦屋	6.6%	
河合塾京都学仲寮	12.9%	
駿台堀川寮	8.8%	
ドーミー洛北	8.8%	
立教大学国際交流寮R U I D志木	3.0%	
ドーミー中板橋	5.5%	
フィロソフィア西台	5.3%	
ドーミー武蔵小杉	7.3%	
アルティス仙台花京院	3.0%	
アルティス仙台木町通	2.7%	
ドーミー西荻窪	8.8%	
グランダ金沢八景	9.6%	
ドーミー上杉	4.6%	
ドーミー小田原	0.2%	
ポートフォリオPML (注2)	2.4%	

(注1) 「PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2019年2月27日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間において10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」は、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く123物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。