 三井不動産アコモデーションファンド投資法人


20th
Anniversary

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

第40期
決算説明資料

2025年9月1日～2026年2月28日

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
2026年4月16日



三井不動産アコモデーションファンド投資法人の沿革

8月4日
上場

日本アコモデーションファンド投資法人

取得総額
3,500億円を
突破

2006 主な取得物件



2006

~2016 主な取得物件



2016

~2026 主な取得物件



2026

~2011 主な取得物件



2011

~2021 主な取得物件



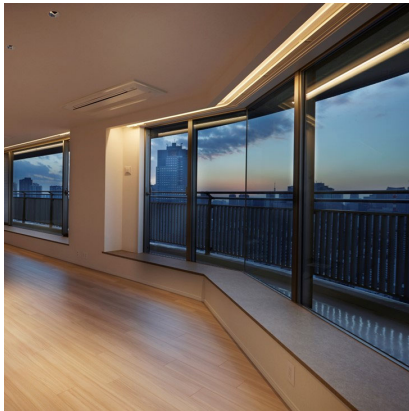
2021

2026年8月4日
上場 20周年

20th
Anniversary

2025年9月1日
商号変更

三井不動産アコモデーションファンド投資法人



第40期決算サマリー

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

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

ポートフォリオの状況		財務の状況	
取得総額	3,496 億円	有利子負債総額	1,697 億円
物件数	141 物件	総資産LTV	51.3 %
総戸数	13,702 戸	鑑定LTV	32.4 %
東京23区比率 ^{※1}	88.9 %	長期負債比率	98.8 %
シングル・コンパクト比率 ^{※1}	83.2 %	加重平均金利	0.72 %
東京23区への集中投資		長期有利子負債平均残存年数	4.0 年
シングル・コンパクトタイプ中心		格付け	AA－ R&I
高稼働率の維持 ^{※2}	97.6%	住宅系J-REIT最上級の格付け	

ESGの評価			
GRESB	1 Star ^{※3} / Green Star	グリーンビルディング 認証 ^{※4}	取得物件数： 11 物件
			取得割合： 33.9 %

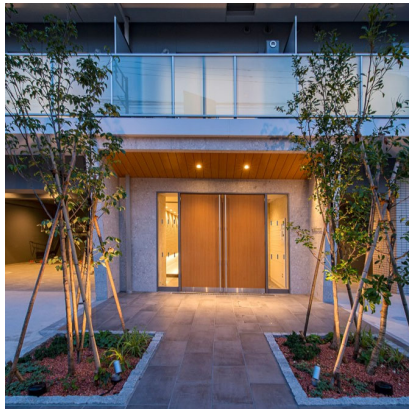
※1 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。 (第40期末・2026年2月28日時点)

※2 「稼働率」は、第40期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2025年GRESB 評価結果です。

※4 「グリーンビルディング認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

・ 「今後の運用方針について」（第39期発表）の進捗状況	6
・ 決算概況	10
・ 特徴と戦略	32
・ Appendix（1）：ポートフォリオの状況	36
・ Appendix（2）：事業環境	66
・ Appendix（3）：財務データの詳細	72
・ Appendix（4）：サステナビリティに関する取り組み	80
・ Appendix（5）：その他	86
・ 注意事項	91



「今後の運用方針について」 (第39期決算説明資料掲載) の進捗状況



■ 第40期における積極的な内部成長と着実な外部成長

■ 内部成長の実現に向けた取り組み方針

■ 第40期の実績

1. 入替え時のアクティブポートフォリオマネジメント

- ① 高水準の稼働率の維持（ダウンタイムの短縮化）
- ② 入替え時賃料のアップサイドを積極的に追求
- ③ 一時金収入（礼金等）も最大限確保のベストミックス戦略

	第38期		第40期	
稼働率	97.5%	➡	97.6%	高稼働率の継続
入替え時賃料変動率	7.7%	➡	15.6%	アップサイドの実現
一時金（礼金）収入	0.72	➡	0.77	一時金を最大限確保
	月額賃料対比		同	

2. 更新時の賃料増額改定

PMと密接に連携し賃料改定のアップサイドを追求

	第38期		第40期	
更新時賃料変動率	0.6%	➡	1.9%	積極的な賃料改定

3. 専有部改修工事による収益力の向上

大川端賃貸棟のバリューアップ投資の継続	51.4%	(第40期に成約した5戸の平均値)
パークキューブ亀有・パークキューブ小岩の専有部リニューアル工事による賃料アップ	42.1%	(第40期に成約した9戸の平均値)

■ 外部成長の実績

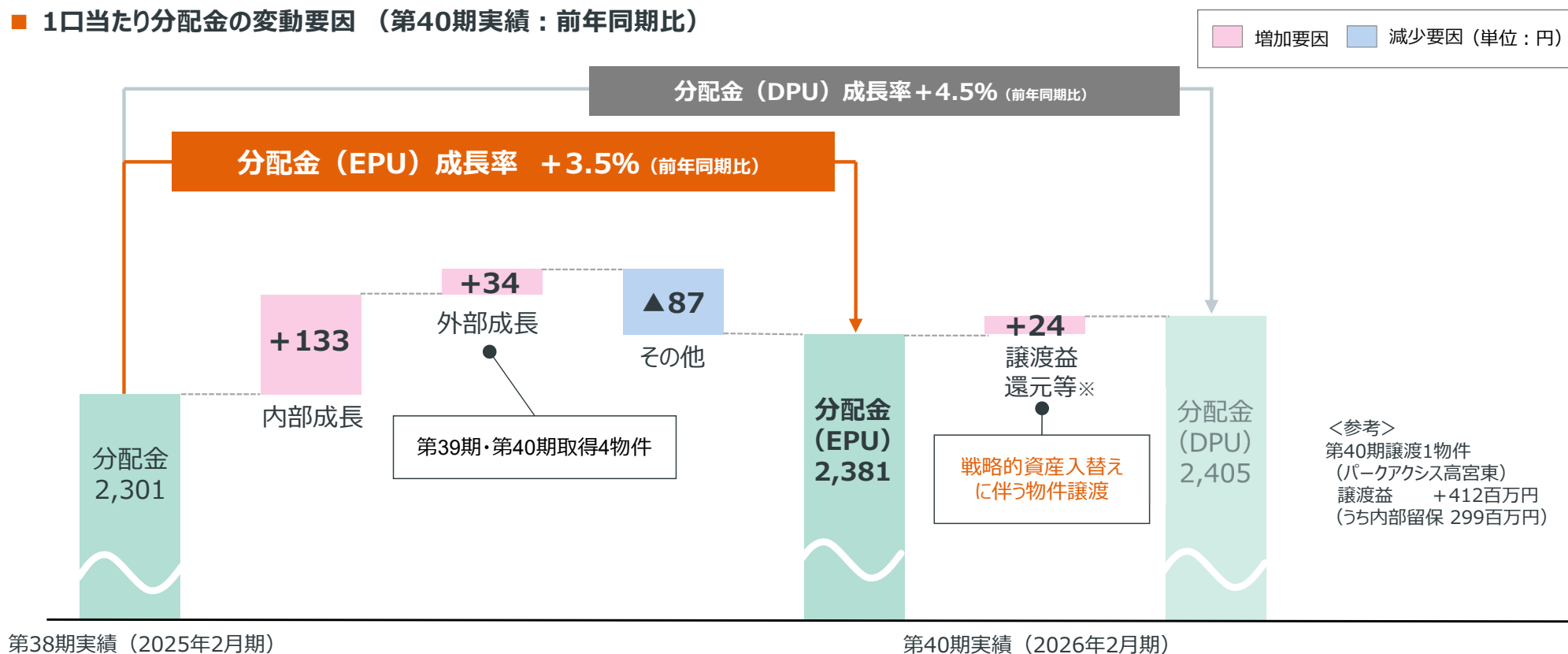
- 厳選した新規物件取得
- ポートフォリオの安定性と成長性の向上
- 戦略的資産入替え

戦略的資産入替え	第40期取得	2物件 / 26億円
	第41期取得	2物件 / 32億円
運用会社独自ルート	第41期取得	1物件 / 32億円

第40期 分配金（EPU）成長目標 2～3% / 年の実現

■ 内部成長及び外部成長 + 戦略的資産入替えの結果、第40期において力強い分配金成長を実現

■ 1口当たり分配金の変動要因（第40期実績：前年同期比）



※「譲渡益還元等」は、譲渡益から諸経費を除いて算出しています。

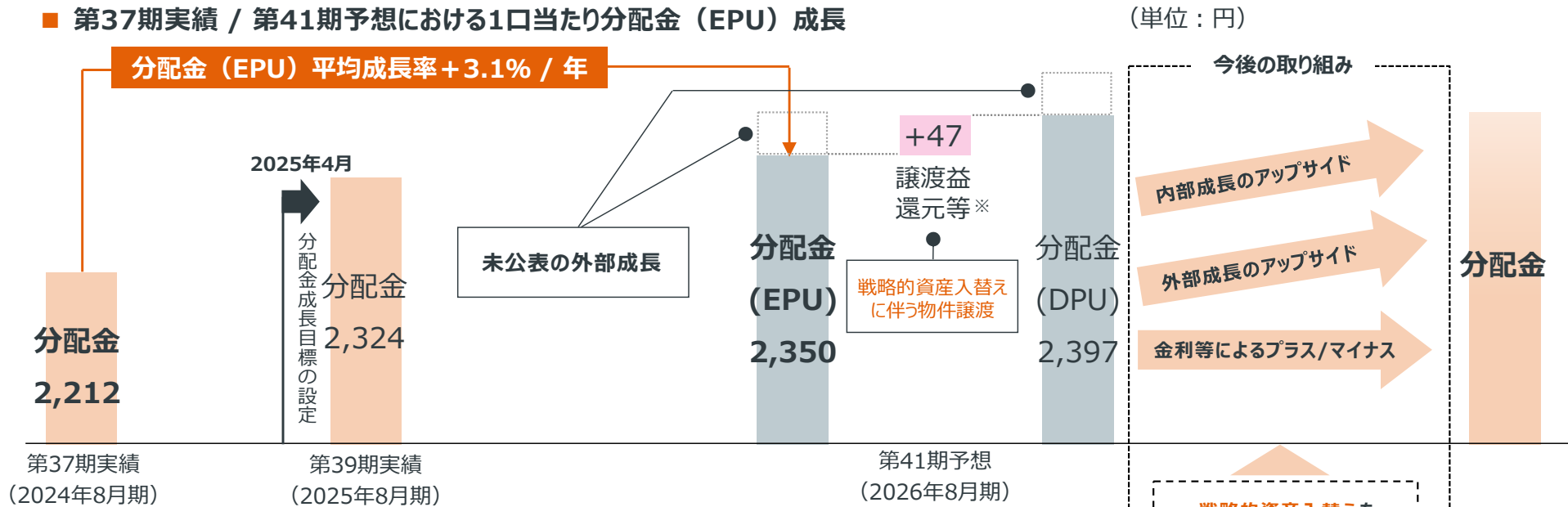
- ➕ 引き続き、東京23区を中心とした良好な賃貸住宅マーケットを背景として増収増益を想定
- ➖ 一方、原油高等による諸費用の増加及び金利上昇など、不確実性の高い状況が継続
- ➕ 外部成長については、**戦略的資産入替え**も積極的に活用し、厳選した新規物件取得を加速

引き続き、分配金 (EPU) 成長目標 2~3% / 年 の継続、アップサイドを目指す



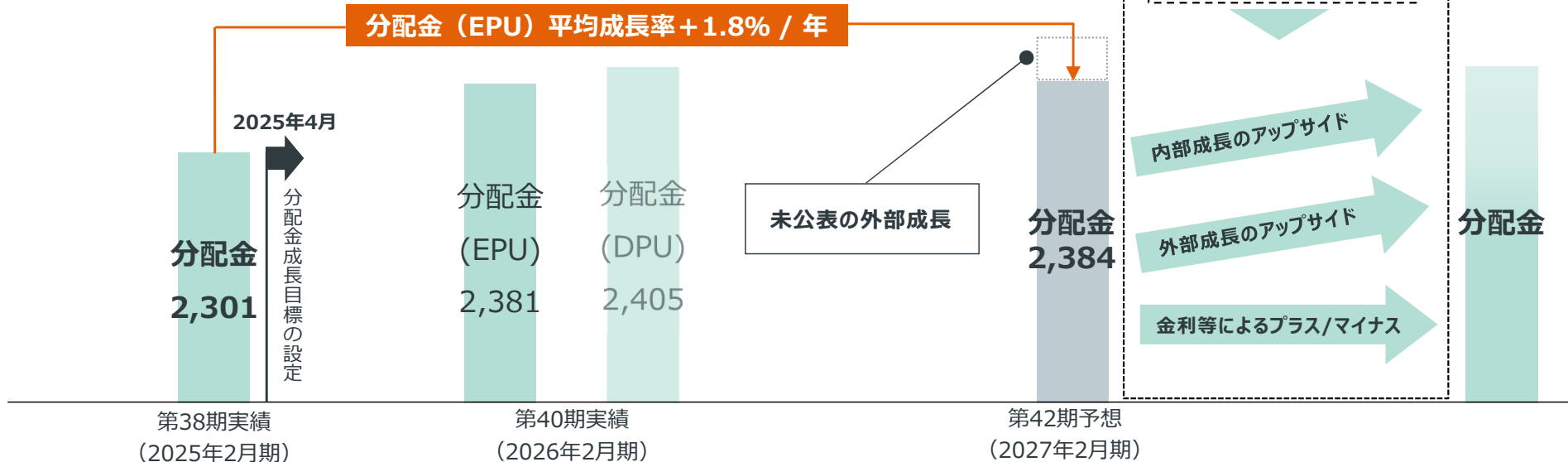
■ 分配金成長目標の設定（2025年4月）以降の分配金（EPU）平均成長率（予想）と今後のアップサイド

■ 第37期実績 / 第41期予想における1口当たり分配金（EPU）成長



※「譲渡益還元等」は、譲渡益から諸経費を除いて算出しています。

■ 第38期実績 / 第42期予想における1口当たり分配金（EPU）成長



分配金（EPU）成長目標2〜3% / 年の継続・アップサイドを目指す



決算概況



第40期 決算ハイライト

	第40期予想 ^{※1} (2026年2月期) ①	第40期実績 (2026年2月期) ②	対予想比		第39期実績 (2025年8月期) ③	対前期(第39期)比	
			増減 ②-①	主な増減要因		増減 ②-③	主な増減要因
営業収益	13,643 百万円	13,727 百万円	+83 百万円	■営業収益 +83 百万円	13,195 百万円	+531 百万円	■営業収益 +531 百万円
営業利益	6,834 百万円	6,893 百万円	+59 百万円	既存物件 +84 百万円	6,341 百万円	+552 百万円	既存物件 +107 百万円
当期純利益	6,270 百万円	6,353 百万円	+82 百万円	第40期取得・譲渡物件 +3 百万円	5,850 百万円	+502 百万円	第39期取得物件 ▲12 百万円
内部留保	300 百万円	299 百万円	▲1 百万円	第40期物件譲渡益 ▲4 百万円 (内部留保 ▲1 百万円)	—	+299 百万円	第40期取得・譲渡物件 +24 百万円 第40期物件譲渡益 +412 百万円 (内部留保 +299 百万円)
1口当たり 当期純利益 ^{※2}	2,491 円	2,523 円	+32 円	■営業費用 +24 百万円	2,324 円	+199 円	■営業費用 ▲20 百万円
1口当たり 分配金	2,371 円	2,405 円	+34 円	賃貸諸費用 +15 百万円	2,324 円	+81 円	賃貸諸費用 ▲66 百万円
期末発行済 投資口数	2,517,360 口	2,517,360 口	—	公租公課 ▲0 百万円	2,517,360 口	—	公租公課 ▲0 百万円
運用 資産	取得総額 ^{※3} 349,695 百万円	349,695 百万円	—	減価償却費 ▲3 百万円	347,686 百万円	+2,009 百万円	減価償却費 ▲55 百万円
物件数	141 物件	141 物件	—	資産運用報酬 +15 百万円	140 物件	+1 物件	資産運用報酬 +101 百万円
月末稼働率の 期中平均	97.5 %	97.6 %	+0.1 ポイント	その他費用 ▲3 百万円	97.3 %	+0.3 ポイント	その他費用 +0 百万円
期末 L T V	51.2 %	51.3 %	+0.1 ポイント	■営業外収益 +18 百万円	51.3 %	—	■営業外収益 +5 百万円
				保険金収入等 +11 百万円			■営業外費用 +56 百万円
				受取利息 +6 百万円			支払利息等 +56 百万円
				■営業外費用 ▲4 百万円			
				支払利息等 ▲4 百万円			

※1 第40期予想は、2025年12月10日付「2026年2月期(第40期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した数値です。

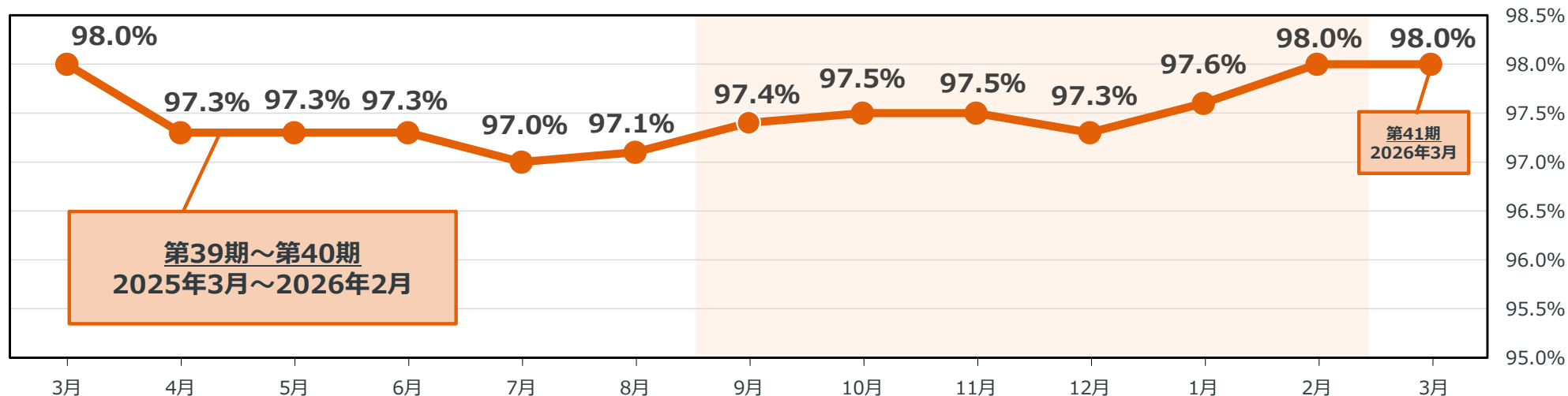
※2 期末発行済投資口数で除して算出しています。

※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

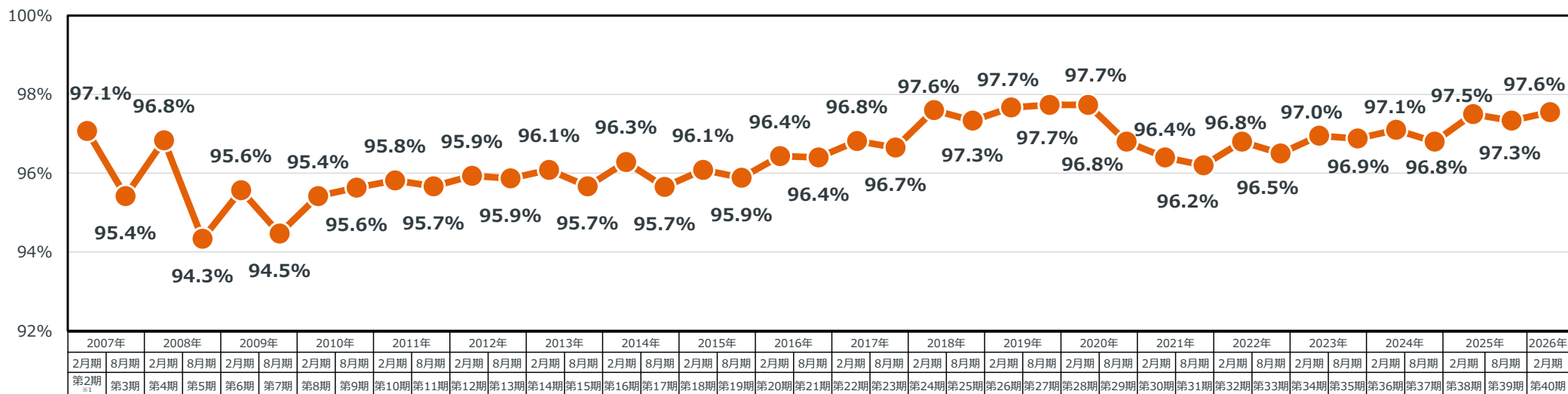


稼働率は引き続き高い水準を維持

■ 月末稼働率の推移



■ 上場以降の期中平均稼働率



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

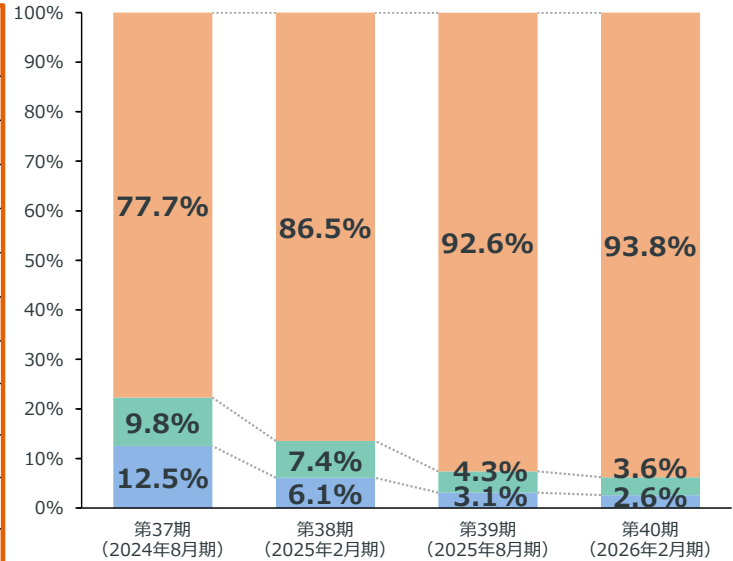
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

入替え住戸の9割超の賃料を引き上げ

■ 入替え時賃料変動

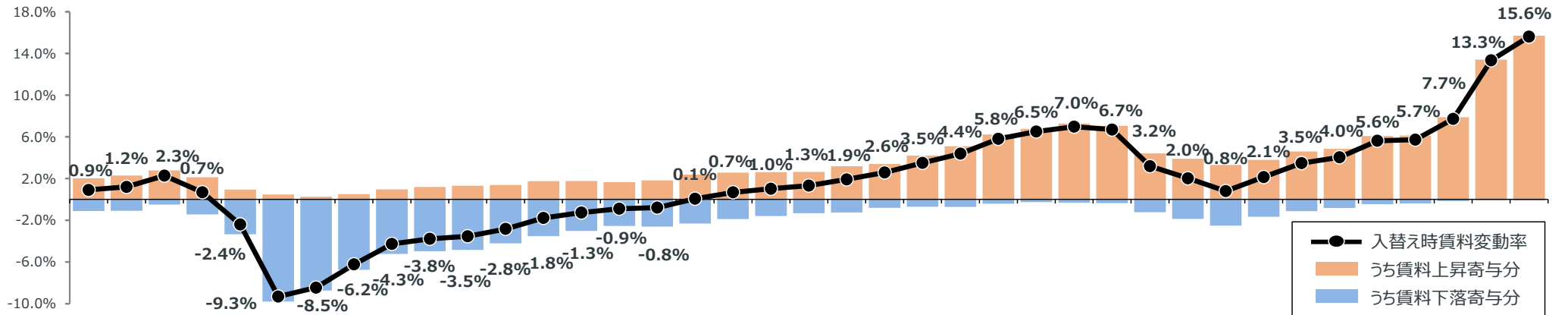
入替え	第37期 (2024年8月期)	第38期 (2025年2月期)	第39期 (2025年8月期)	第40期 (2026年2月期)
期末総戸数※1	11,601 戸	11,625 戸	11,664 戸	11,653 戸
対象戸数※1	1,337 戸	1,080 戸	1,154 戸	1,048 戸
賃料上昇	1,039 戸	934 戸	1,068 戸	983 戸
賃料据置	130 戸	80 戸	50 戸	38 戸
賃料下落	167 戸	66 戸	36 戸	27 戸
月額賃料増減合計	11,415 千円	13,000 千円	22,832 千円	24,657 千円
賃料上昇	12,193 千円	13,267 千円	22,952 千円	24,803 千円
賃料下落	▲778 千円	▲266 千円	▲120 千円	▲145 千円
平均上昇率				16.4%
平均下落率				▲4.8%
変動率	5.7 %	7.7 %	13.3 %	15.6 %

■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。
 ※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

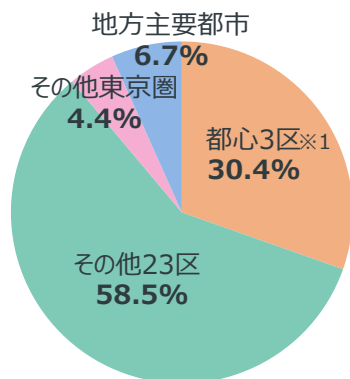
■ 入替え時賃料変動率の推移



2007年	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期		
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期

全エリアで上昇

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率

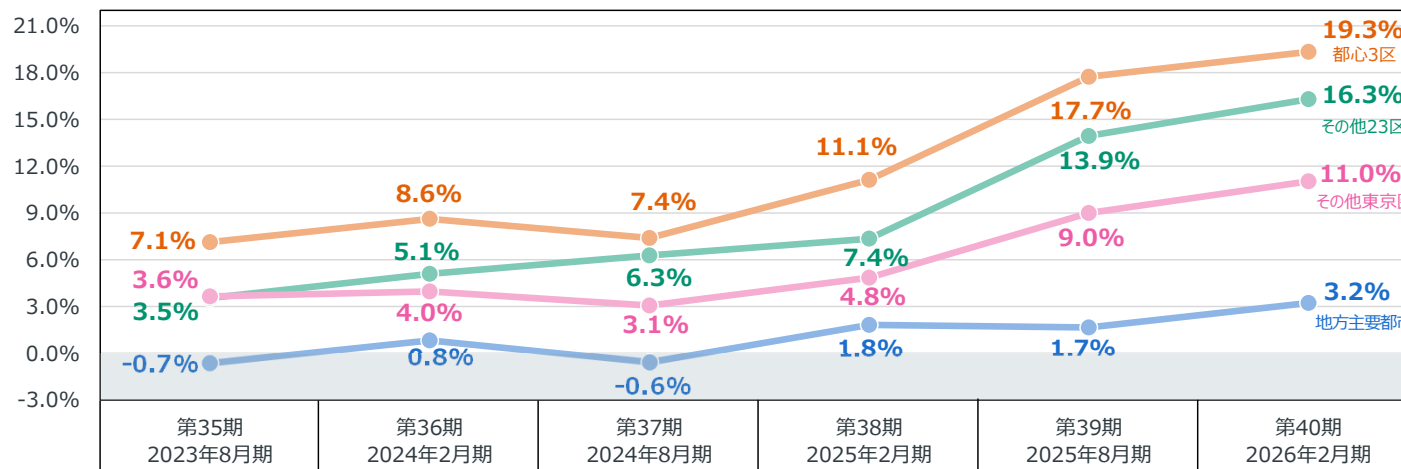


(第40期末時点、取得価格ベース)

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

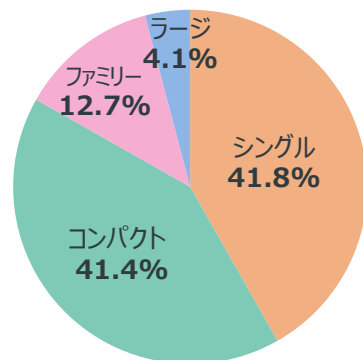
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含まれません。

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



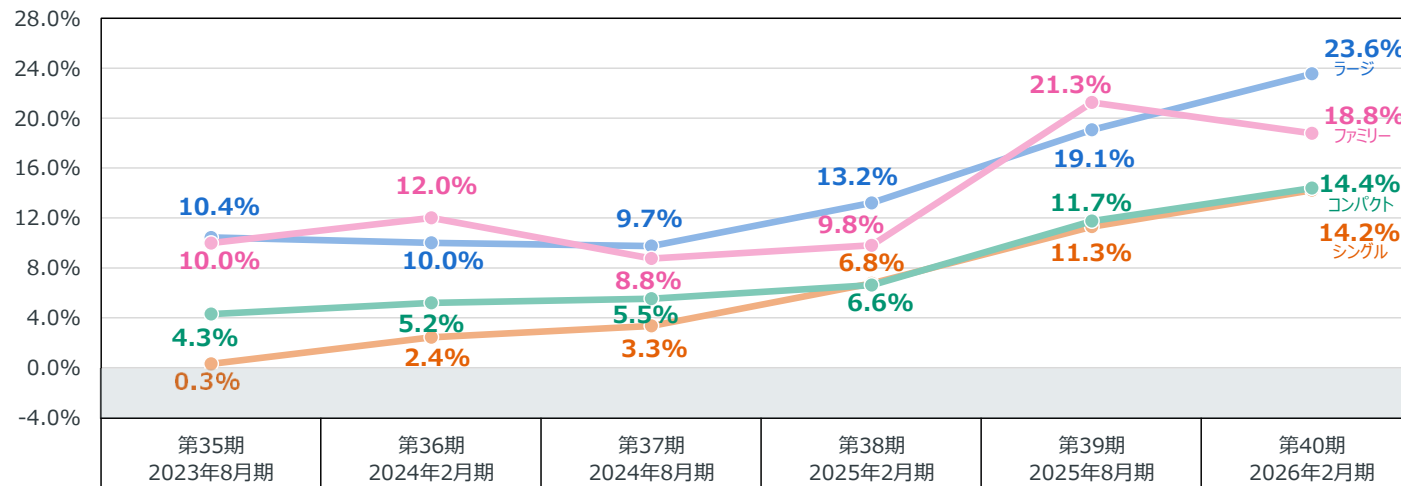
主力のシングル・コンパクトの上昇が継続

■ 「賃貸住宅」の 카테고리別比率



(第40期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリ別の入替え時賃料変動率の推移

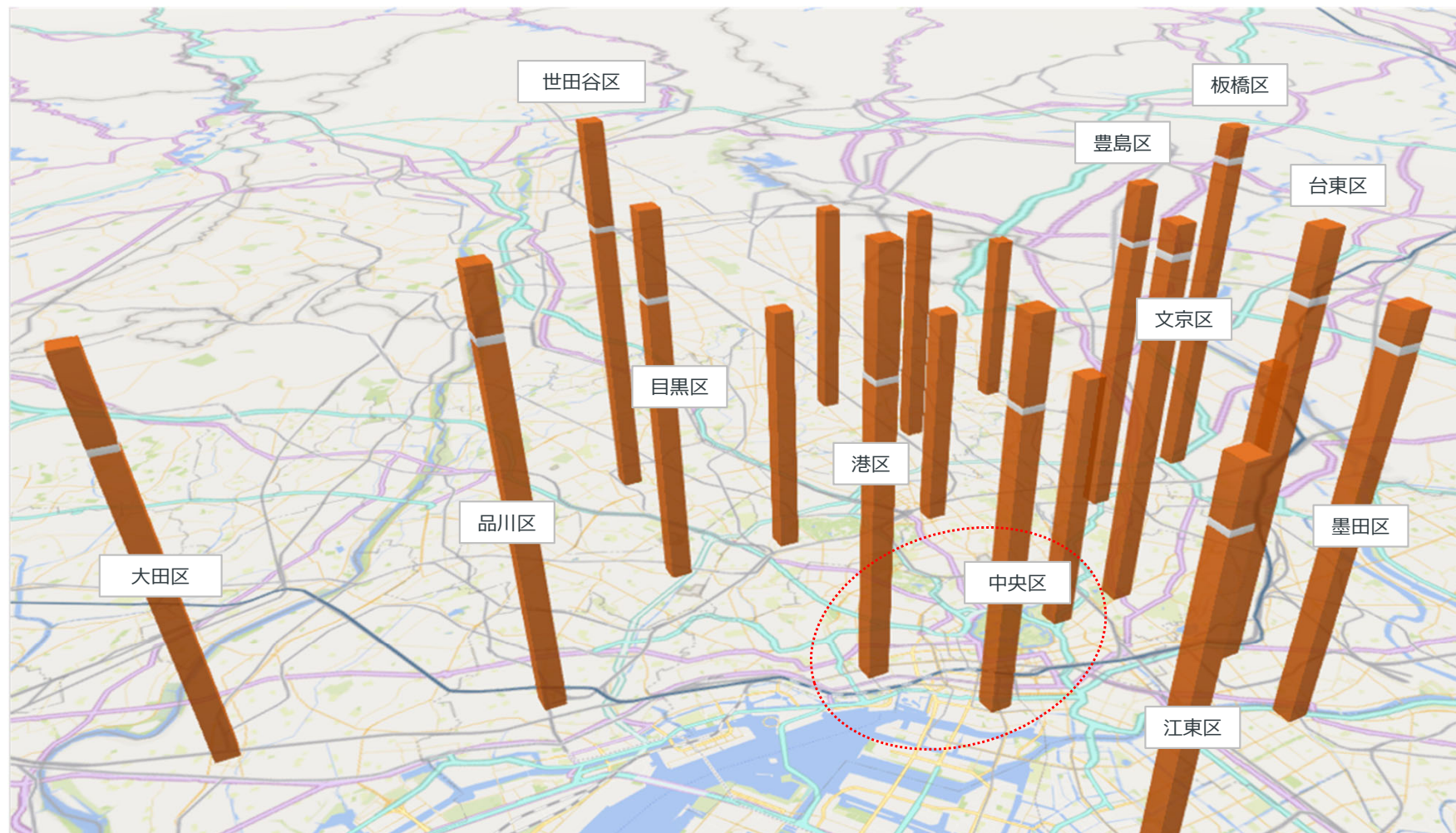


※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含まれません。

※ 各カテゴリーの定義につきましてはP38をご参照ください。

東京23区：入替え時賃料変動率 17.1% / 稼働率 97.4% (第40期実績)

- ▶ 引き続き、都心3区において高い賃料水準による入替えに積極的に取り組むとともに、都心3区以外の各区でもマーケット変化に応じて賃料アップに注力し、高い入替え時賃料変動率と高い稼働率の両立を実現



コスト及びダウンタイムを含めた費用対効果を検証の上、最大限の賃料アップを追求
 原状回復工事のみの入替え時賃料変動率 **16.5%***
*大川端賃貸棟とパークキューブ亀有、パークキューブ小岩のリニューアル工事の住戸を除く入替え時賃料変動率

※柱の高さが各区分の入替え時賃料変動率を示す。

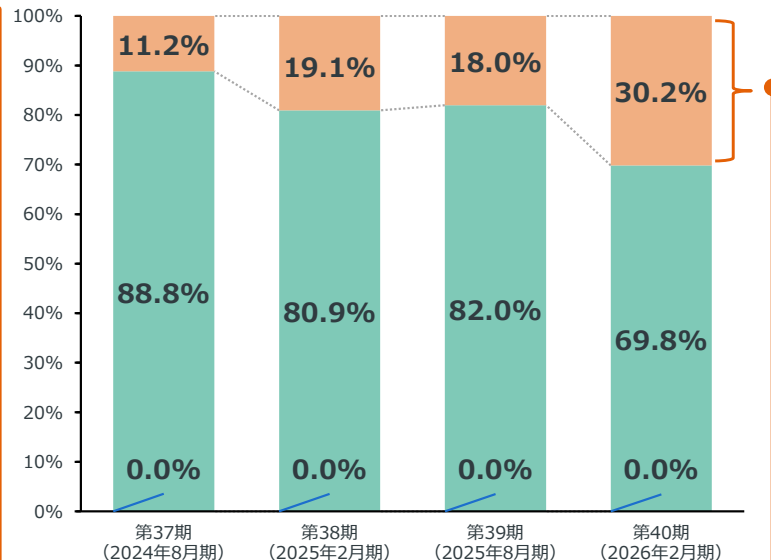


更新住戸における変動率は過去最高

■ 更新時賃料変動

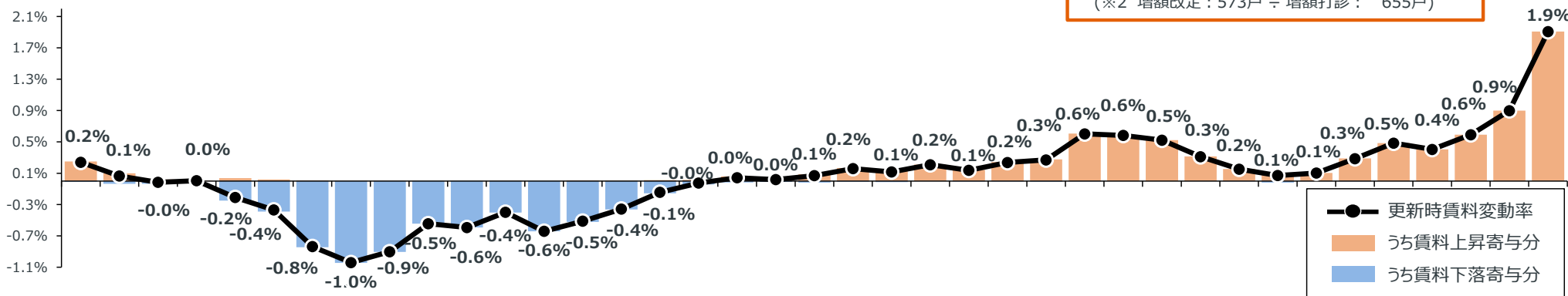
更新	第37期 (2024年8月期)	第38期 (2025年2月期)	第39期 (2025年8月期)	第40期 (2026年2月期)
期末総戸数※1	11,601 戸	11,625 戸	11,664 戸	11,653 戸
対象戸数※1	2,331 戸	1,853 戸	2,378 戸	1,900 戸
賃料上昇	261 戸	353 戸	429 戸	573 戸
賃料据置	2,071 戸	1,499 戸	1,949 戸	1,327 戸
賃料下落	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
月額賃料増減合計	1,389 千円	1,692 千円	3,232 千円	5,755 千円
賃料上昇	1,389 千円	1,692 千円	3,232 千円	5,755 千円 平均上昇率：5.7%
賃料下落	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円 平均下落率：-
変動率	0.4 %	0.6 %	0.9 %	1.9 %

■ 更新時賃料変動戸数比率の推移



※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。
 ※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。
 ※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

■ 更新時賃料変動率の推移



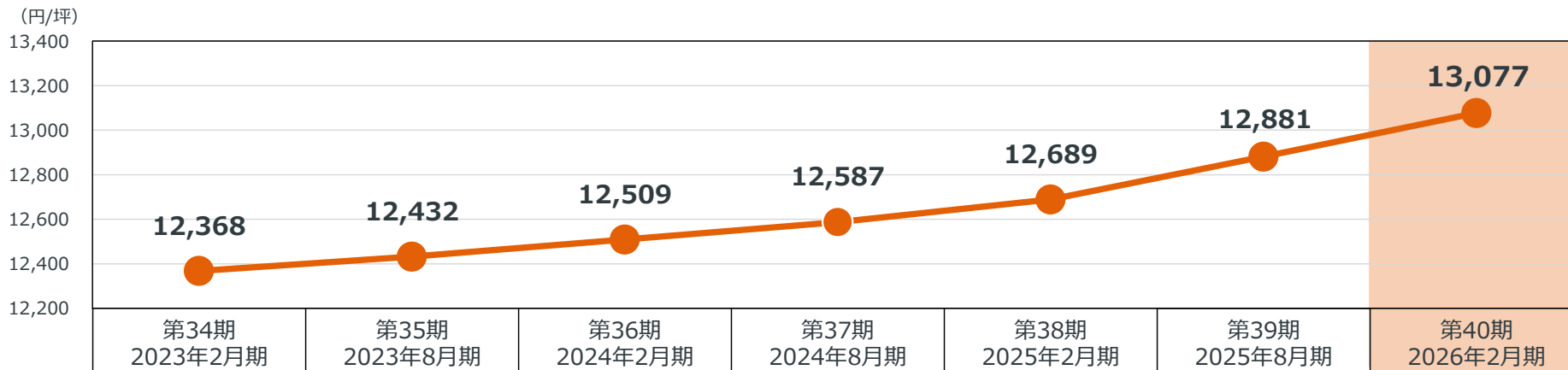
打診率：34.5%^(※1) 応諾率：87.5%^(※2)
 (※1 増額打診：655戸 ÷ 更新対象：1,900戸)
 (※2 増額改定：573戸 ÷ 増額打診：655戸)

2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期
第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	



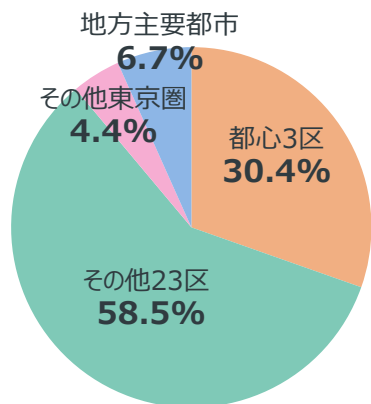
賃料単価は上昇が加速

■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。
 ※ 当期末保有物件のうち、第34期期首から継続保有している「賃貸住宅」117物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第40期末時点、取得価格ベース)

■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第35期 2023年8月期	第36期 2024年2月期	第37期 2024年8月期	第38期 2025年2月期	第39期 2025年8月期	第40期 2026年2月期
東京23区	都心3区 ^{※1}	+0.63%	+0.76%	+0.78%	+0.91%	+1.53%	+1.61%
	その他23区	+0.45%	+0.64%	+0.65%	+0.95%	+1.58%	+1.68%
その他東京圏		+0.56%	+0.51%	+0.61%	+0.25%	+1.01%	+1.47%
地方主要都市		+0.04%	+0.04%	+0.04%	▲0.08%	+0.62%	+0.25%
「賃貸住宅」合計		+0.51%	+0.62%	+0.62%	+0.81%	+1.51%	+1.53%

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区
 ※ 直前の決算期末における保有物件（売却物件を除く）の賃料坪単価が、各決算期末（6ヶ月後）においてどの程度変化したかを示しています。

年+3%超を実現

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

■ 物件の高い競争力(デカップリング[※])を活かして内部成長の更なるアップサイドを追求

■ バリューアップ型物件

パークキューブ亀有



パークキューブ小岩



専有部リニューアル工事
による賃料アップ

42.1% 上昇

※第40期に成約した9戸の平均値

After



■ 駐車場・バイク置場

使用料の積極的な
増額改定を実施

約1,800千円/月 増額

※40期増額台数：駐車場97台、バイク置場10台

※2026年2月1日から実施

■ 今後の取り組み

更新時賃料増額改定方針の
更なる強化

駐車場・バイク置場使用料の
アップサイドの追求

一部の物件・住戸を対象に
定期借家契約の試験導入検討

原状回復工事の仕様工夫による
クオリティの向上

ホスピタリティ施設の
契約更新時等における
賃料アップサイドの追求

ポートフォリオNOIの最大化

※ 三井不動産グループが提唱する「デカップリング」とは、高付加価値の提供等による差別化を通じて、マーケットや外部環境にかかわらず、高い収益性を実現することです。

第39期末 ポートフォリオ

地方主要都市 6.9%
都心3区 30.6%
その他23区 58.1%
その他東京圏 4.4%

* 「賃貸住宅」のみ。取得価格ベース
* 都心3区：港区、中央区、千代田区

資産規模
(取得価格ベース)
3,476億円

物件数
140物件

第40期・第41期 取得物件

① + ② 戦略的資産入替え + ③ 物件取得



①パークキューブ 錦糸町 ①パークキューブ 上野桜木 ②パークアクシス 押上レジデンス ②パークアクシス 西馬込 ③キャンパステラス 九大学研都市

東京23区：4物件 福岡：1物件	5 物件
取得総額	90 億円
平均築年数※1	4.6 年
NOI利回り※2 (平均)	4.1 %
NOI※2合計	370百万円

第40期・第41期 譲渡物件

① + ② 戦略的資産入替え



①パークアクシス 高宮東 ②パークアクシス 月島 ②ドミー西荻窪

東京23区：2物件 福岡：1物件	3 物件
譲渡総額	36 億円
平均築年数※1	25.0 年
NOI利回り※2 (平均)	4.1 %
NOI※2合計	147百万円

※1 「平均築年数」は2025年12月10日時点における築年数を取得価格ベースで加重平均して算出した数値
※2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益 / NOI利回り (平均) = NOI合計 ÷ 取得総額又は譲渡総額 × 100

第41期末 (想定) ポートフォリオ

地方主要都市 6.6%
都心3区 29.9%
その他23区 59.1%
その他東京圏 4.4%

* 「賃貸住宅」のみ。取得価格ベース
* 都心3区：港区、中央区、千代田区

資産規模
(取得価格ベース)
3,540億円 (+63億)

物件数
142物件 (+2物件)

**東京23区
比率の上昇**

NOI※2
+223百万円

賃貸収益
の向上

平均築年数
の低下

<物件取得・譲渡スケジュール>



戦略的資産入替えにより、東京23区の築浅賃貸住宅を取得

■パークキューブ錦糸町

所在地	東京都墨田区
取得日	2025年12月18日
竣工日	2020年1月10日
交通	JR総武線「錦糸町」駅 徒歩11分
賃貸可能戸数	30戸
間取り	1K・2LDK 中心
取得価格	1,313百万円
鑑定評価額	1,350百万円
NOI利回り※1	4.0% (NOI※2 : 52,730千円)

資産運用会社独自ルート



戦略的資産入替え①



<本物件の特徴>

・錦糸町駅は、**JR総武線**及び**東京メトロ半蔵門線**を利用でき、また、**羽田空港へのリムジンバス**も運行しており、交通利便性が良い

・錦糸町エリアは東京の**代表的な繁華街**の一つであり、また駅直結の**大型商業施設**も複数あり、生活利便性に優れている

・物件周辺は、**公園**や**緑道**が整備されており、**自然豊かな住みよい環境**が広がっている

■パークキューブ上野桜木

所在地	東京都台東区
取得日	2025年12月18日
竣工日	2021年7月15日
交通	JR山手線・京浜東北線 「鶯谷」駅 徒歩4分
賃貸可能戸数	29戸
間取り	1K・1LDK 中心
取得価格	1,301百万円
鑑定評価額	1,480百万円
NOI利回り※1	4.0% (NOI※2 : 51,819千円)

資産運用会社独自ルート



戦略的資産入替え①



<本物件の特徴>

・鶯谷駅は、**都心の主要動線**である**JR山手線**及び**京浜東北線**を利用でき、また駅から徒歩4分と、**希少性**がある

・物件周辺は**歴史ある閑静な住宅地域**に立地している

・**上野公園**や**博物館、美術館**など文化的な施設がある**上野エリア**へも徒歩圏内でアクセス可能

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得価格×100

スポンサーから東京23区の築浅賃貸住宅（パークアクシス）を取得

■パークアクシス押上レジデンス

所在地	東京都墨田区
取得日	2026年4月9日
竣工日	2018年5月31日
交通	都営浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	49戸
間取り	1LDK、2LDK中心
取得価格	1,770百万円
鑑定評価額	1,870百万円
NOI利回り※1	4.0% (NOI※2：70,891千円)

スポンサー開発物件



戦略的資産入替え②



<本物件の特徴>

・本物件から徒歩10分の場所にある押上駅は、**東京メトロ半蔵門線、都営浅草線、京成押上線、東武スカイツリーライン**の4つの鉄道路線が乗り入れている。
また、本物件は「**とうきょうスカイツリー駅**」から徒歩6分の距離に所在するなど交通利便性が良い

・押上駅直結の**スカイツリータウン周辺**には**商業施設**が集約しており、生活利便性に優れている

・物件周辺は、**隅田川沿いの緑地**や歴史ある**寺院**などが点在し落ち着いた住環境が広がっている

■パークアクシス西馬込

所在地	東京都大田区
取得日	2026年4月9日
竣工日	2019年2月28日
交通	都営浅草線「西馬込」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	50戸
間取り	1K中心
取得価格	1,440百万円
鑑定評価額	1,520百万円
NOI利回り※1	4.2% (NOI※2：59,915千円)

スポンサー開発物件



戦略的資産入替え②



<本物件の特徴>

・本物件が所在する西馬込駅は、**都営浅草線の始発駅**であり、**希少性**がある

・西馬込駅周辺には、**商店街やスーパーマーケット**などが点在し、生活利便性に優れている

・物件周辺は「池上本門寺」などの寺院が点在し、**閑静な住宅街**が広がっている

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得予定価格×100

資産運用会社の独自ルートにより、福岡の築浅学生マンションを取得

■ キャンパステラス九大学研都市

資産運用会社独自ルート



所在地	福岡市西区
取得日	2026年3月2日
竣工日	2024年3月13日
交通	JR筑肥線「九大学研都市」駅 徒歩9分
賃貸可能戸数	住戸：187戸(1Kタイプ) 店舗等：5戸
賃貸借契約 (店舗除く)	固定賃料の長期契約 (残期間：約28年) 当初5年以降、2年ごとに 賃料改定協議条項あり
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,290百万円
NOI利回り ^{※1}	4.2% (NOI ^{※2} ：135,590千円)
物件特性	・ラウンジ・食堂・コミュニティルームあり ・九大伊都キャンパスまで 自転車約15分



＜本物件所在エリアについて＞



- ・開発が進んでおり、人気が高いエリア
- ・生活利便施設が多数点在する
- ・人口増加が著しく、**更なる地域発展**が期待できる

※1.2 「NOI」は鑑定評価書記載の運営純収益。NOI利回り=NOI÷取得価格×100

＜九州大学（伊都キャンパス）について＞



※2018に統合移転

- ・キャンパス面積：約272ha
キャンパス学生：約**15,500**人※九大学生の約80%
※出典：J-STAGE(国立研究開発法人科学技術振興機構 (JST) 運営) ウェブサイト
- ・大学ブランド総合ランキング**1位**
※2020年時点 九州・沖縄・山口編
※出典：東洋経済新報社ウェブサイト
- ・産学連携で構内に研究開発拠点が所在

＜九大学研都市駅について＞



- ・筑肥線 乗降者数 **1位** (2024年)
※出典：九州旅客鉄道株式会社ウェブサイト
- ・天神駅まで JR筑肥線 直通25分
- ・福岡空港まで 空港線 直通35分



■ 「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、 46 物件・5,632 戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
39 物件	4,767 戸	3 物件	368 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	497 戸	46 物件	5,632 戸



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成
 ※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■ LTV及び取得余力

LTV

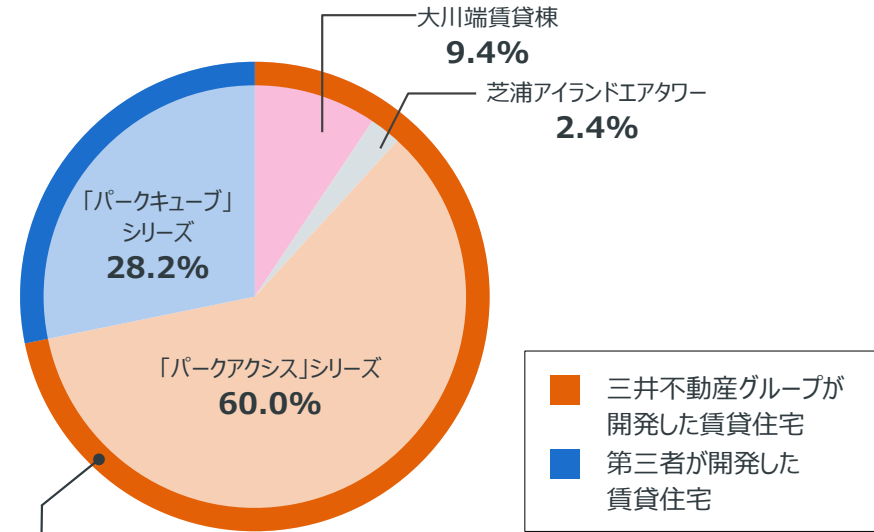
51.3 % (第40期末実績) → 51.4 %程度 (第41期末想定)

取得余力※

約 260 億円 (第41期末想定)

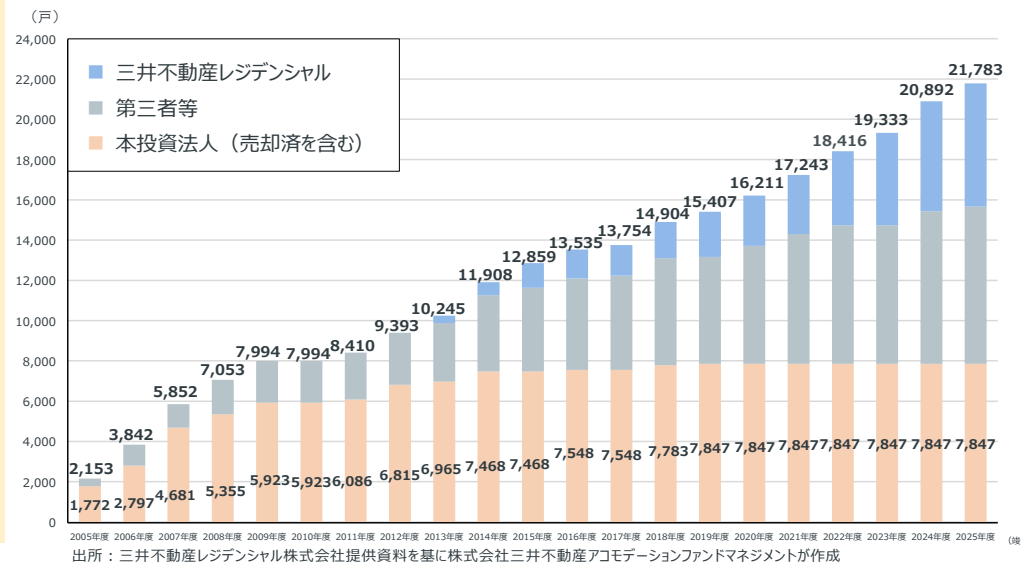
※ LTV55%までの借入余力

■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第40期末時点・取得価格ベース）



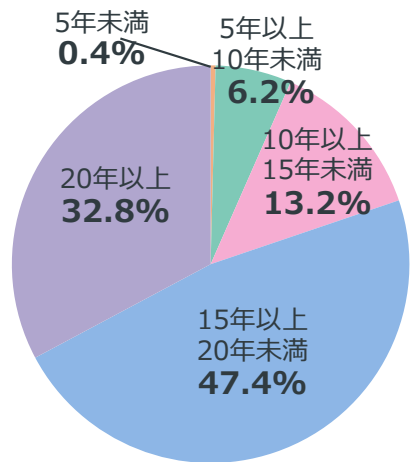
三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

■ パークアクシスの供給実績（取得主体別）



「賃貸住宅」の築年数別比率

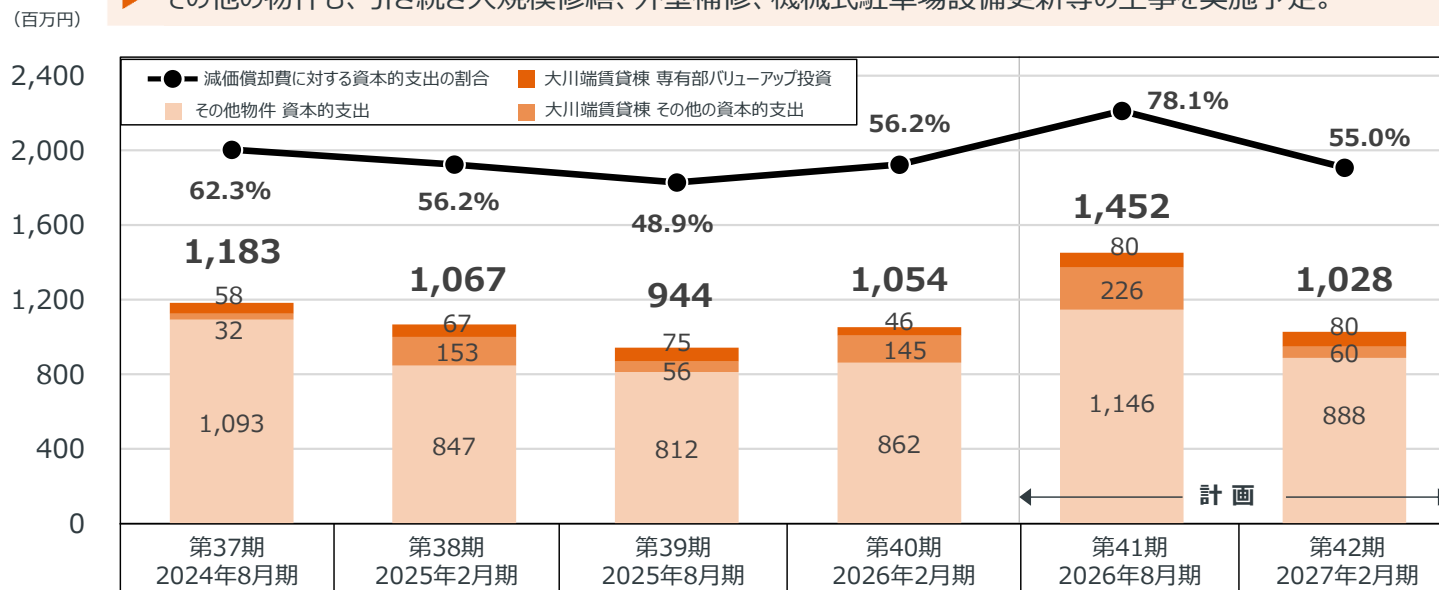
(第40期末時点、取得価格ベース)



平均築年数 **19.1年**

資本的支出の実績と見通し

- ▶ 大川端賃貸棟は、専有部バリューアップ投資を継続するほか、大規模工事を実施中。
- ▶ その他の物件も、引き続き大規模修繕、外壁補修、機械式駐車場設備更新等の工事を実施予定。



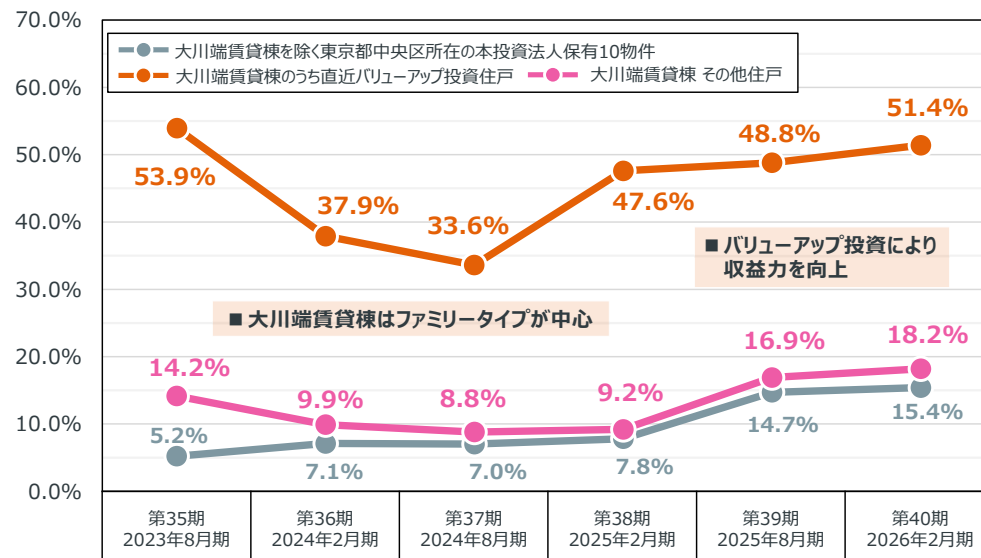
※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

大川端賃貸棟における専有部バリューアップ投資の効果

入替え時賃料変動の状況

	第35期 2023年8月期	第36期 2024年2月期	第37期 2024年8月期	第38期 2025年2月期	第39期 2025年8月期	第40期 2026年2月期
対象戸数	21戸	23戸	28戸	41戸	26戸	22戸
賃料上昇	21戸 1,290千円	22戸 1,129千円	27戸 1,164千円	38戸 1,828千円	26戸 1,779千円	22戸 1,633千円
うち直近/バリューアップ投資住戸	4戸 506千円	5戸 530千円	5戸 509千円	8戸 922千円	6戸 807千円	5戸 675千円
賃料据置	0戸	1戸	0戸	2戸	0戸	0戸
賃料下落	0戸 -千円	0戸 -千円	1戸 ▲16千円	1戸 ▲3千円	0戸 -千円	0戸 -千円
月額賃料増減合計	1,290千円	1,129千円	1,148千円	1,825千円	1,779千円	1,633千円
変動率	19.9%	15.2%	13.0%	15.5%	24.0%	24.8%
うち直近/バリューアップ投資住戸	53.9%	37.9%	33.6%	47.6%	48.8%	51.4%

入替え時賃料変動率の推移



E グリーンビルディング認証 (CASBEE不動産評価認証)

▶ 目標 (目標年: 2030年)

ポートフォリオ全体における グリーンビルディング認証の取得割合
40% (延床面積ベース)

認証取得状況	
物件数	取得割合 (延床面積ベース)
11 物件	33.9 %
(2026年2月28日時点)	

E GRESB リアルエステイト評価

2025年
1 Star



パークアクシス日本橋ステージ



A ランク

E CDP気候変動プログラム

2024年の評価において、「C」のスコアを取得しました。



S 企業版ふるさと納税の実施

資産運用会社にて地方創生応援税制 (企業版ふるさと納税) を活用した寄附を行いました。

寄附先 (2025年度)

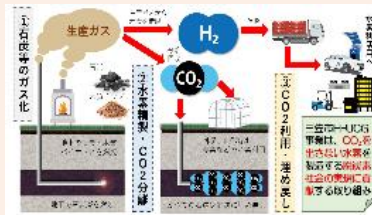
・北海道三笠市...

三笠市の地下に埋蔵されている7億トンの石炭を活用し、CO₂を大気中に排出せず水素を製造・利用することで脱炭素社会の実現を目指す「ハイブリッド石炭地下ガス化 (H-UCG)」事業です。

※出典: 三笠市ウェブサイト

・宮城県南三陸町...

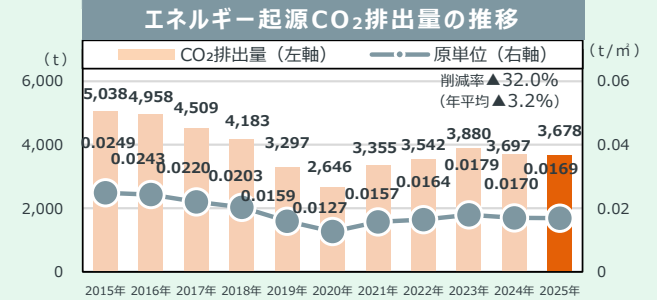
地元の漁協や企業・学生の協力のもと、東日本大震災の大津波により影響を受けた志津川湾のアマモ場再生を目指す生態系保全プロジェクトです。



E 環境パフォーマンス目標

▶ 目標 (目標年: 2030年) ▶ 実績

エネルギー起源CO₂排出量
**2015年実績比で
50%削減**
(原単位ベース)



第三者保証の取得

エネルギー起源CO₂排出量等の環境パフォーマンスデータ (2025年実績) について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



電力量計測装置の設置

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



E 共用部照明LED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を推進しています。賃貸住宅(パークキューブ亀有を除く)全物件 (120物件)においてLED化工事は完了しました。

E FIT非化石証書の購入

計2物件の共用部に係る2024年度の電気使用量について、トラッキング付FIT非化石証書を購入しました。これにより実質的に再生可能エネルギーを導入したことになります。

S 利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP

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



S 地域コミュニティ

地域イベントへの協力

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



キッチンカー

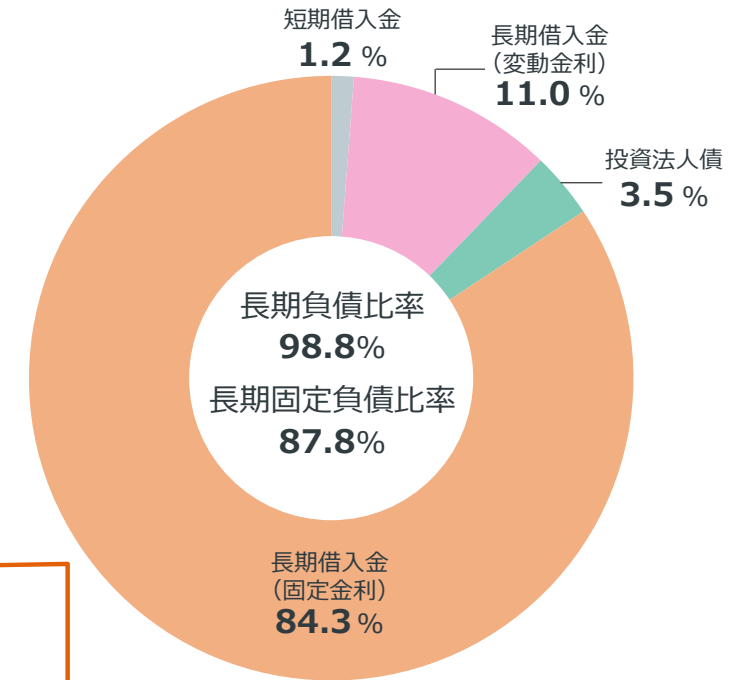
七夕イベント



■ 有利子負債の状況

	第39期末 (2025年8月末)	第40期末 (2026年2月末)	前期比増減
短期借入金	20億円	20億円	-
長期借入金 (変動金利)	120億円	187億円	+67億円
長期借入金 (固定金利)	1,485億円	1,430億円	▲55億円
投資法人債	60億円	60億円	-
合計	1,685億円	1,697億円	+12億円
総資産 L T V	51.3%	51.3%	-
鑑定 L T V	32.7%	32.4%	▲0.3ポイント
長期負債比率	98.8%	98.8%	-
長期固定負債比率	91.7%	87.8%	▲3.9ポイント
期末時点加重平均金利	0.62%	0.72%	+0.1ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.1年	4.0年	▲0.1年
借入先金融機関数	30社	31社	+1社

※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。



変動金利を活用し、金利環境に応じて
スワップ等で柔軟に固定化

■ コミットメントラインの状況

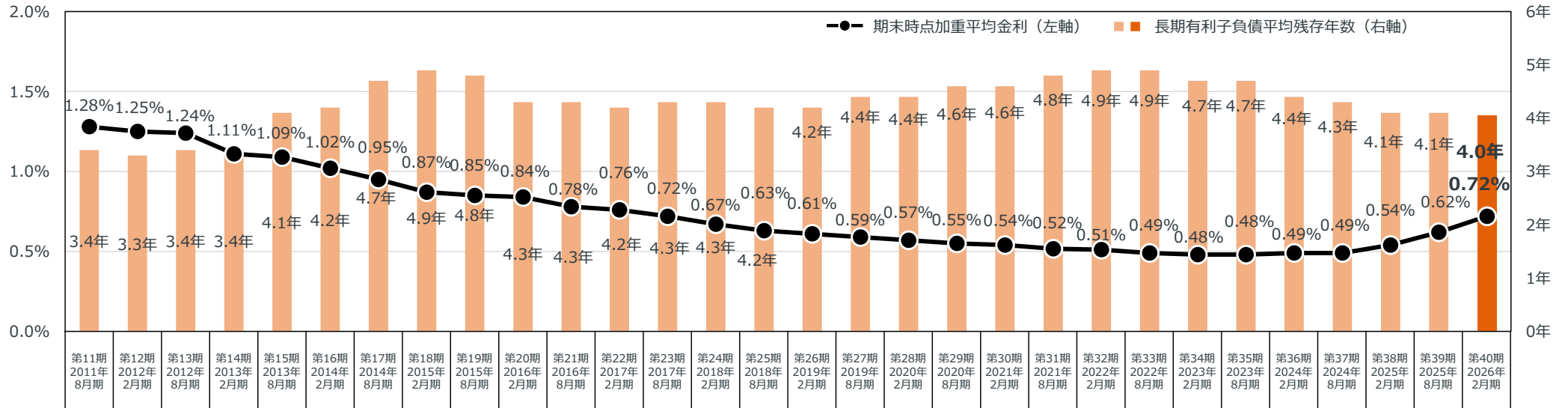
三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円
契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2018年10月9日
契約期限日 2028年7月31日	契約期限日 2028年7月31日	契約期限日 2028年7月31日

■ 格付けの状況

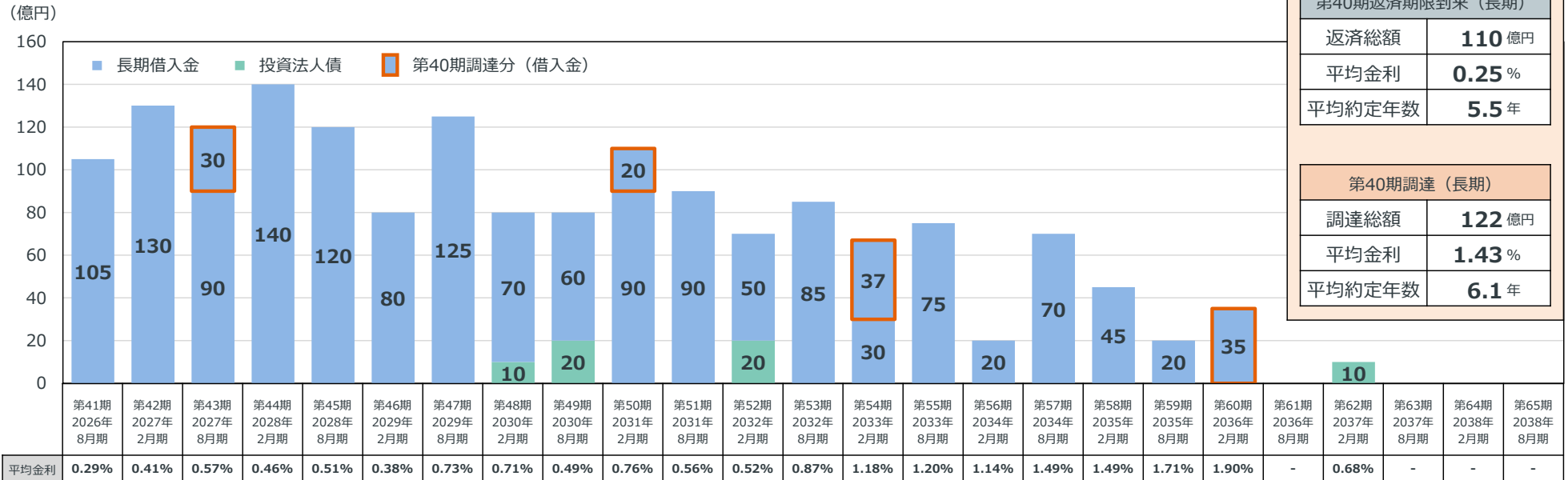
格付投資情報センター (R&I)	
発行体格付け	格付けの方向性
AA-	安定的



■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



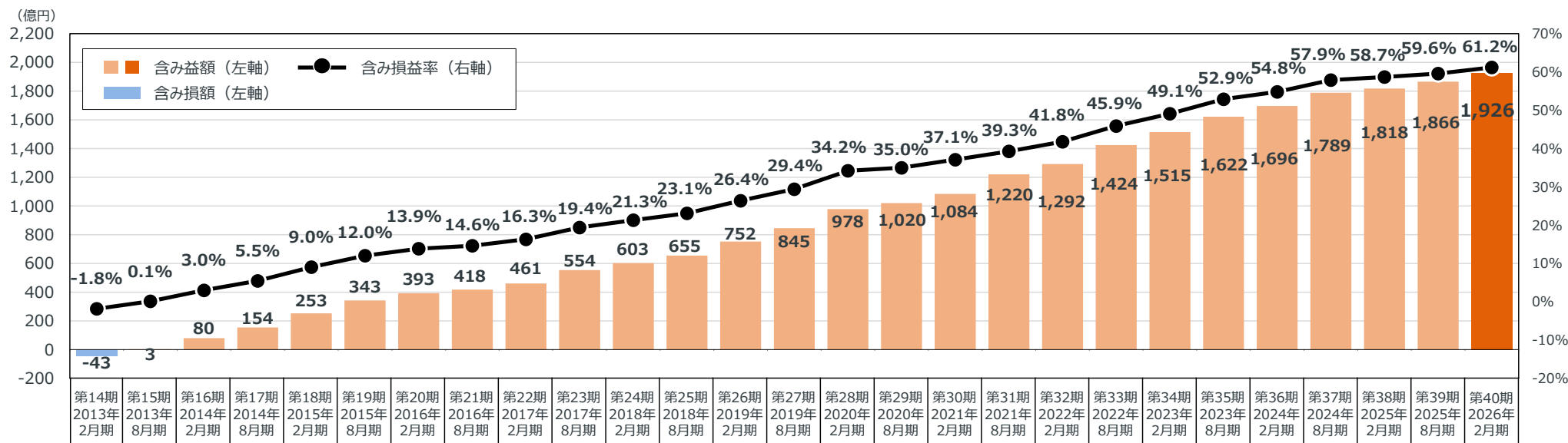
■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況



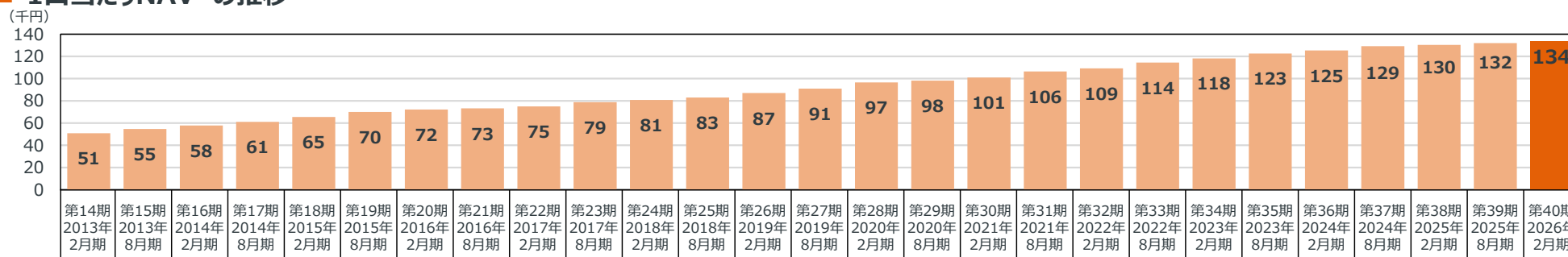
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。



■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

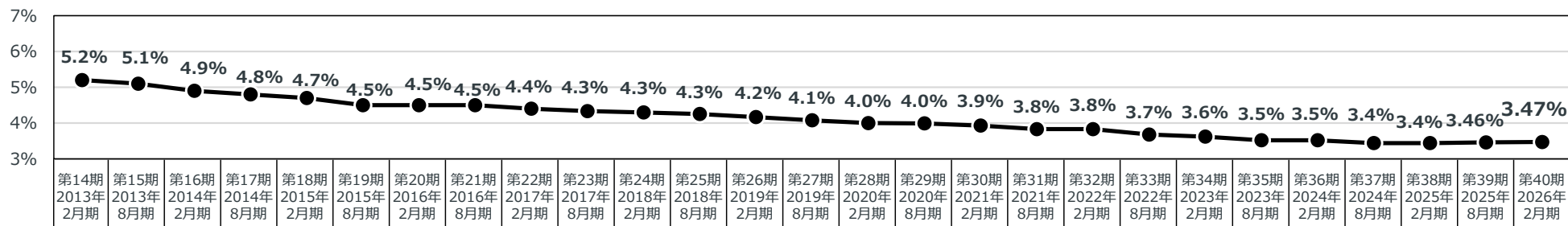


■ 1口当たりNAV※の推移



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

■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移





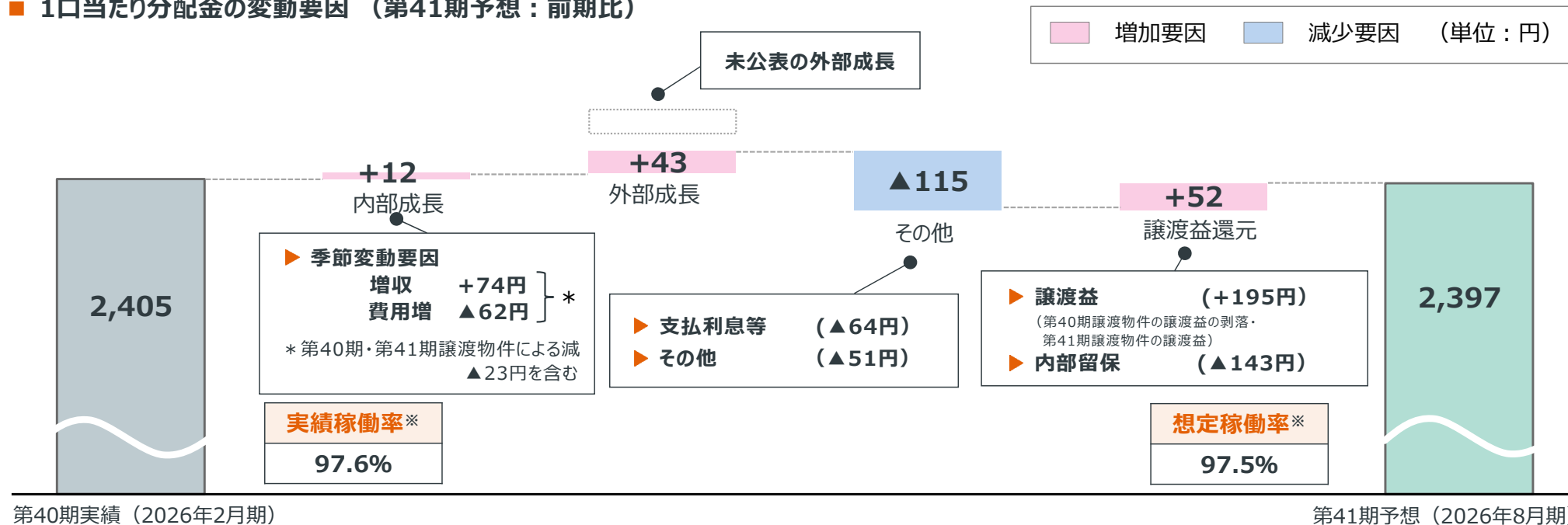
第41期・第42期 業績予想 (1)

	第40期実績 (2026年2月期) ①	第41期予想 (2026年8月期) ②	対前期 (第40期) 比		第42期予想 (2027年2月期) ③	対前期 (第41期) 比	
			増減 ② - ①	主な増減要因		増減 ③ - ②	主な増減要因
営業収益	13,727 百万円	14,593 百万円	+866 百万円	■営業収益 +866 百万円 既存物件 +276 百万円	13,787 百万円	▲806 百万円	■営業収益 ▲806 百万円 既存物件 +89 百万円
営業利益	6,893 百万円	7,417 百万円	+523 百万円	第40期取得物件通期稼働 +36 百万円 第40期譲渡物件 ▲32 百万円	6,849 百万円	▲567 百万円	第41期取得物件通期稼働 +21 百万円 第41期譲渡物件 ▲12 百万円
当期純利益	6,353 百万円	6,696 百万円	+343 百万円	第41期取得物件 +149 百万円 第41期譲渡物件 ▲55 百万円	6,001 百万円	▲694 百万円	第41期物件譲渡益 ▲904 百万円 (内部留保 ▲660 百万円)
内部留保	299 百万円	660 百万円	+361 百万円	第40・41期物件譲渡益 +492 百万円 (内部留保 +361 百万円)	—	▲660 百万円	■営業費用 ▲238 百万円
1口当たり 当期純利益※1	2,523 円	2,660 円	+137 円	■営業費用 +342 百万円	2,384 円	▲276 円	賃貸諸費用 ▲133 百万円 公租公課 ▲0 百万円
1口当たり 分配金	2,405 円	2,397 円	▲8 円	■営業費用 +242 百万円 公租公課 +6 百万円	2,384 円	▲13 円	減価償却費 +11 百万円 資産運用報酬 ▲99 百万円
期末発行済 投資口数	2,517,360 口	2,517,360 口	—	減価償却費 ▲14 百万円 資産運用報酬 +73 百万円	2,517,360 口	—	その他費用 ▲16 百万円
運用 資産	取得総額※2 349,695 百万円	354,075 百万円	4,380 百万円	■営業外費用 +35 百万円	354,075 百万円	—	■営業外費用 +126 百万円 支払利息等 +126 百万円
物件数	141 物件	142 物件	+1 物件	■営業外収益 ▲18 百万円 保険金収入等 ▲11 百万円	142 物件	—	
月末稼働率の 期中平均	97.6 %	97.5 %	▲0.1 ポイント	受取利息 ▲6 百万円	97.6 %	+0.1 ポイント	
期末 L T V	51.3 %	51.4 %	+0.1 ポイント	■営業外費用 +161 百万円 支払利息等 +161 百万円	51.3 %	▲0.1 ポイント	

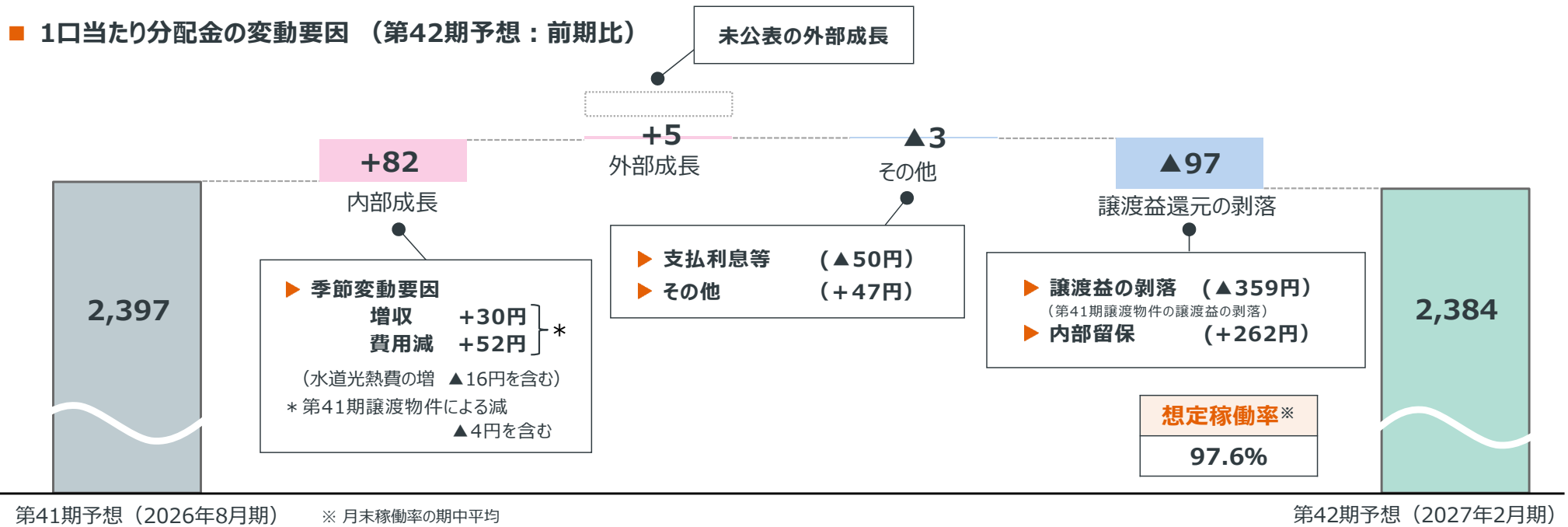
※1 期末発行済投資口数で除して算出しています。

※2 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

1口当たり分配金の変動要因 (第41期予想 : 前期比)



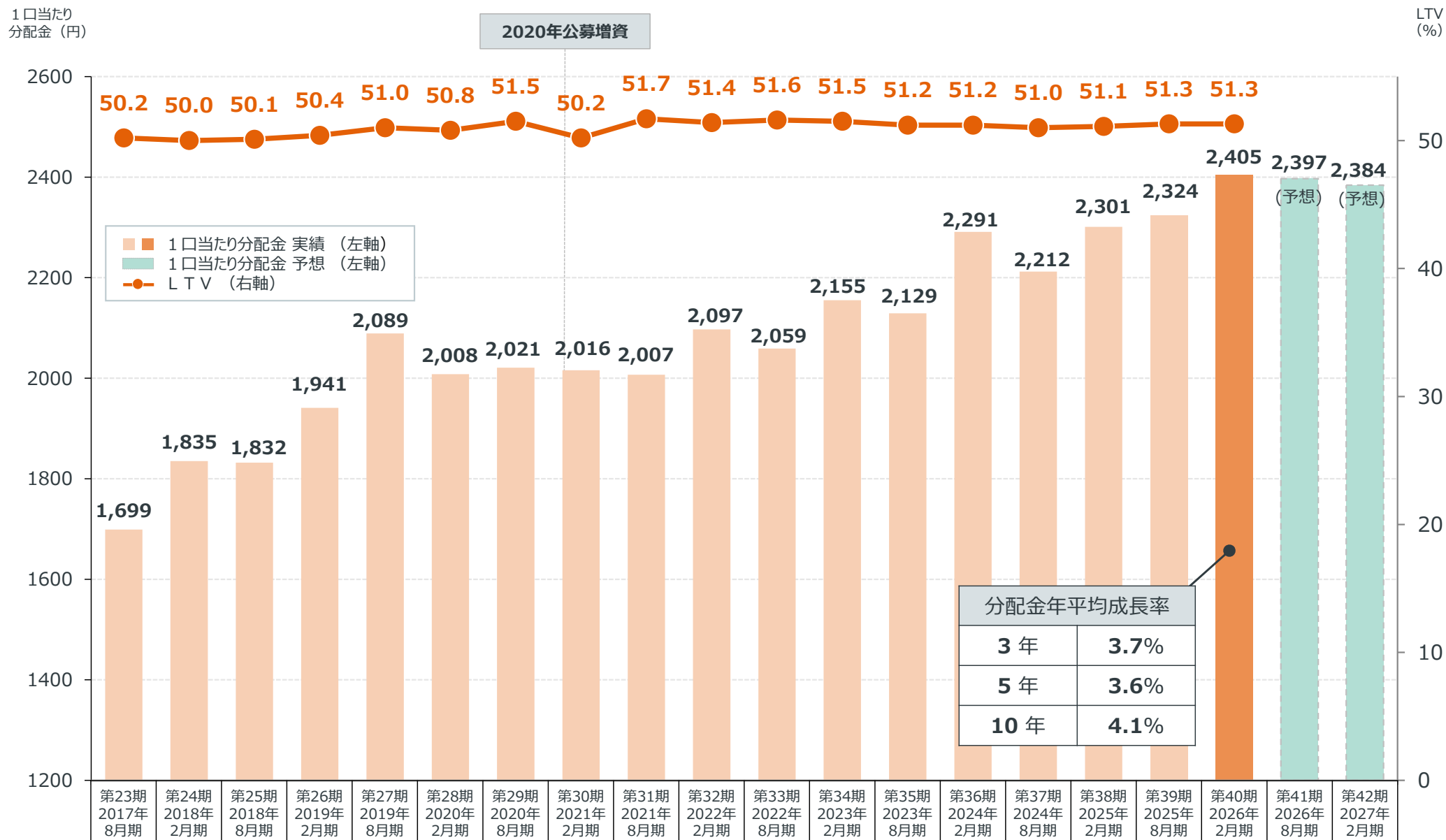
1口当たり分配金の変動要因 (第42期予想 : 前期比)



* 月末稼働率の期中平均



LTVをコントロールしながら、安定した分配金成長を実現



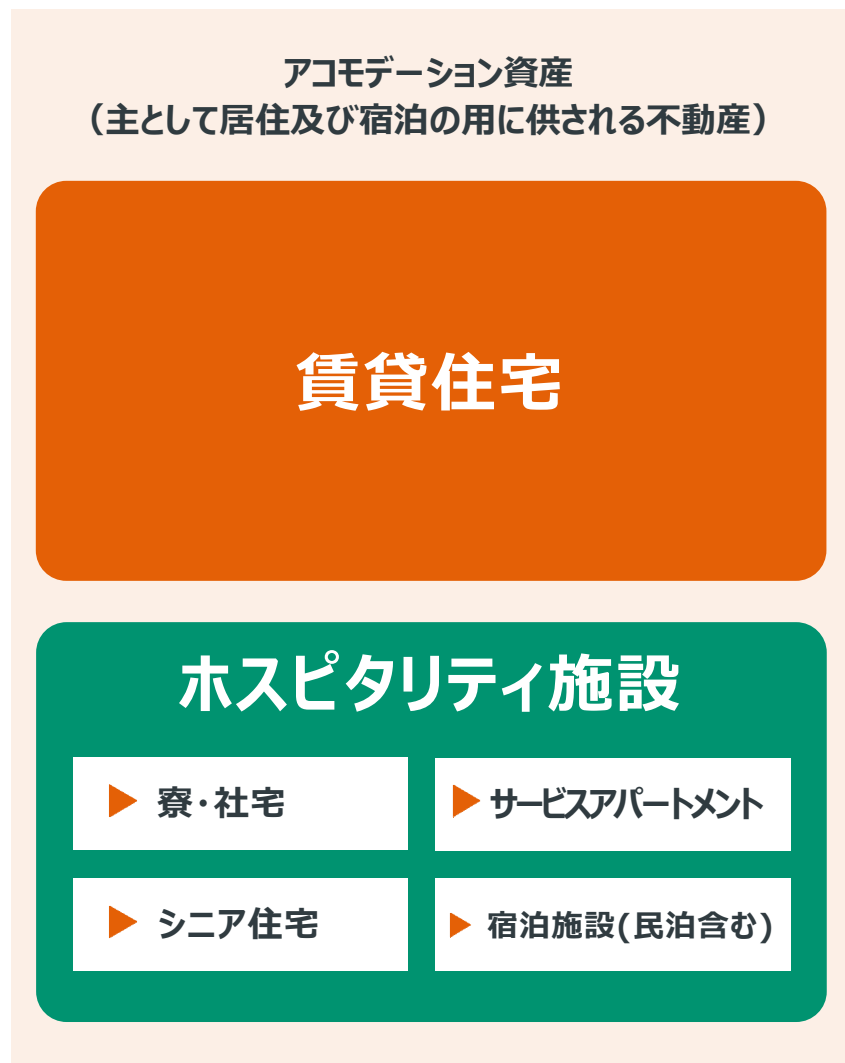
※ 2025年3月1日付にて投資口1口に対し5口の分割を実施しているため、分割以前の数値は5で除した値を記載しています。



特徴と戦略

投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



賃貸住宅 への投資比率

90% 以上

(2026年2月28日時点: **93.5%**)

■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

80% 以上

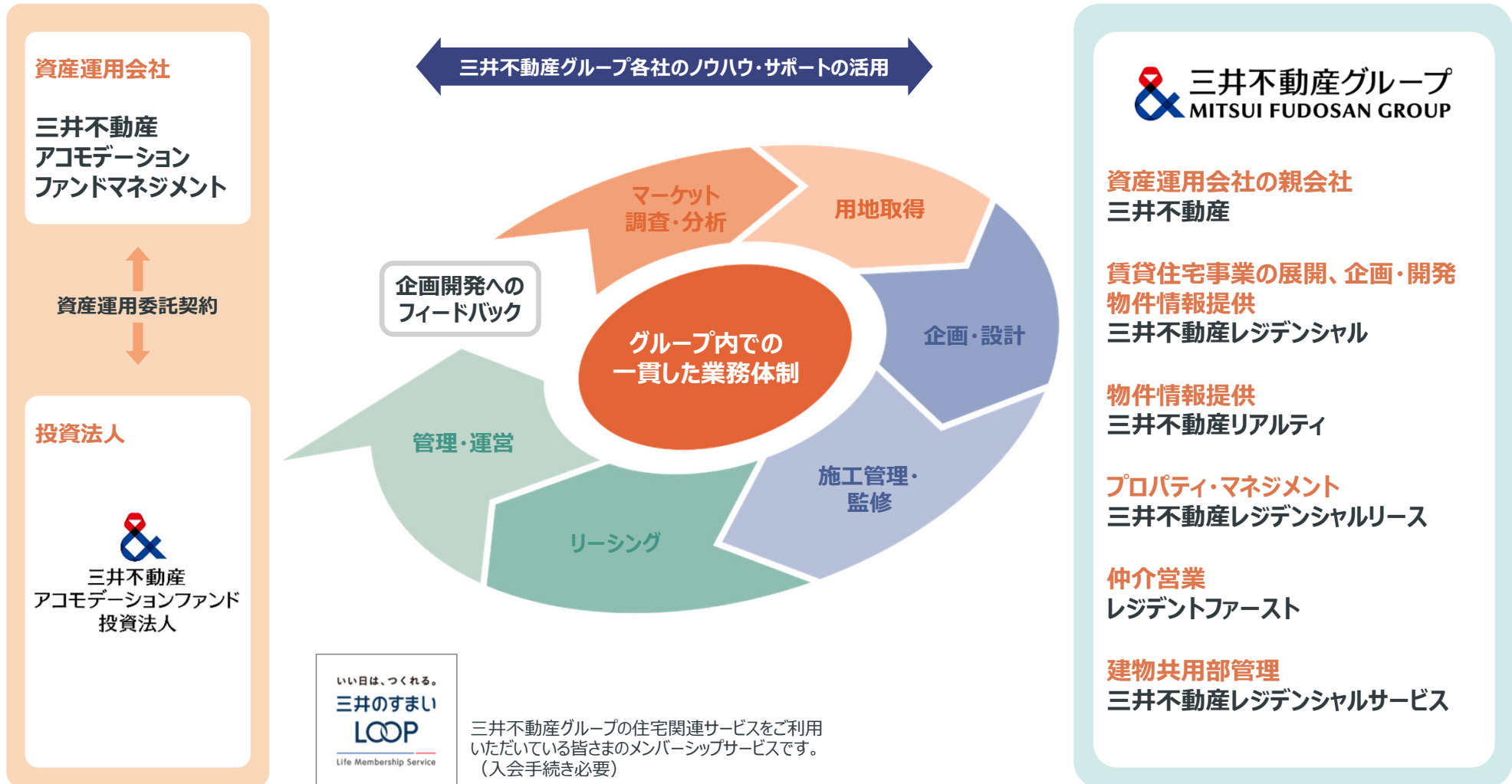
(2026年2月28日時点: **84.8%**)

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

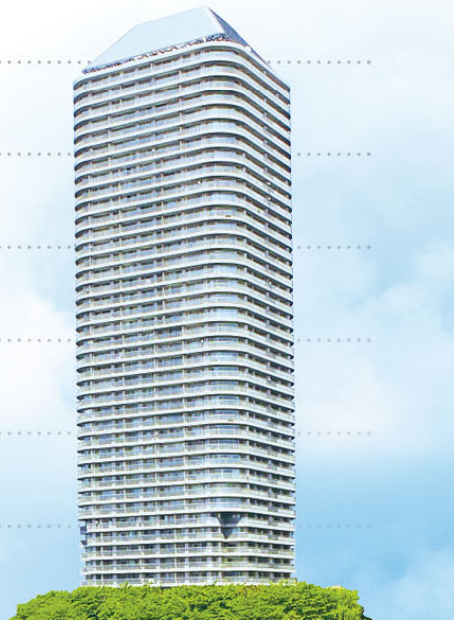
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

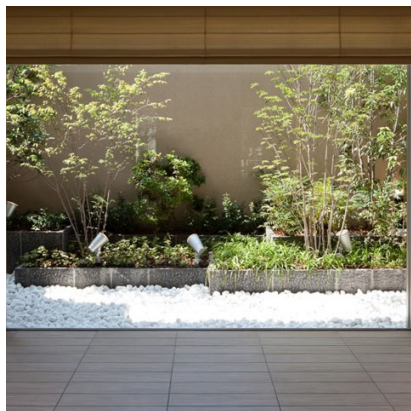
※2 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏

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



A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.



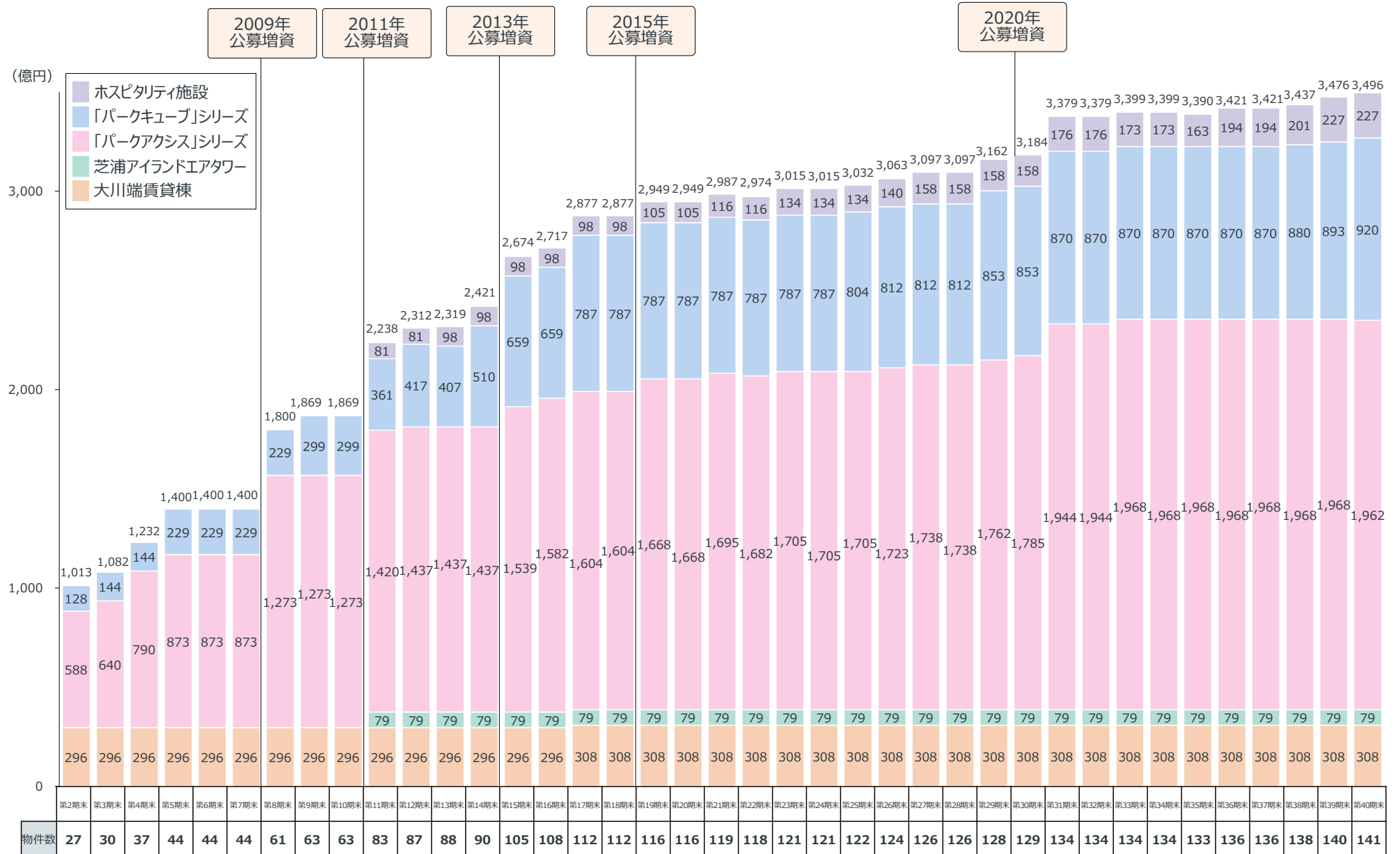


Appendix (1)

ポートフォリオの状況



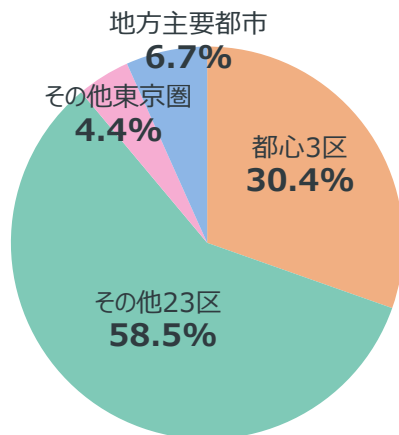
■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



1 エリア別比率

東京23区比率
88.9%

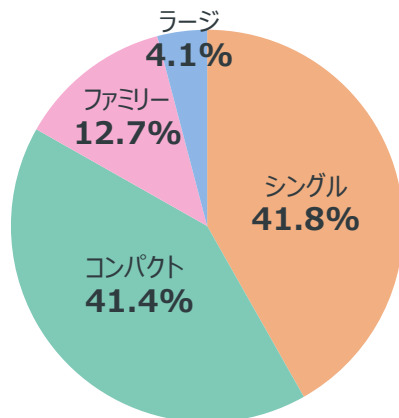
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
83.2%

※ 第40期末（2026年2月28日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

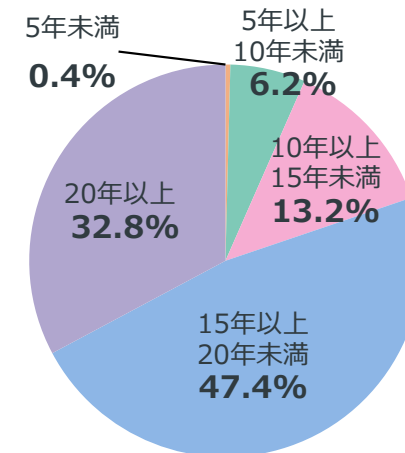
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3 築年数別比率

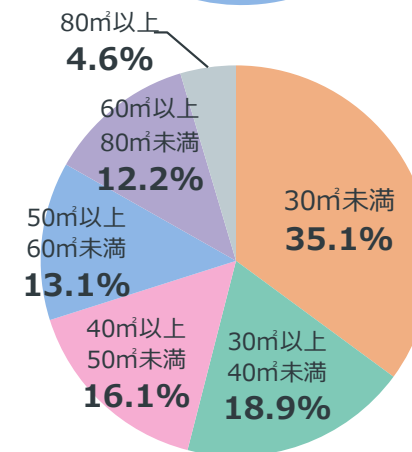
平均 **19.1 年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：**17.3 年**

※ 第40期末（2026年2月28日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

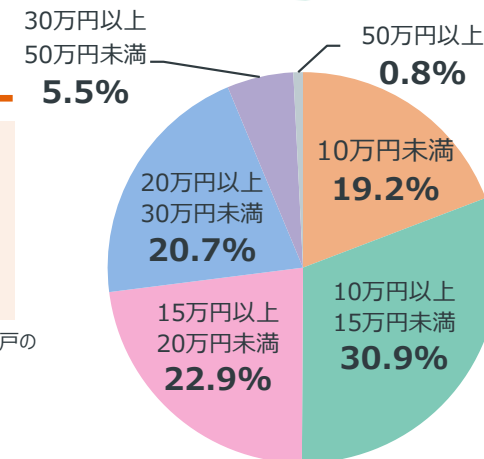
平均 **42.1 ㎡/戸**



5 賃料総額別比率

平均 **16.6 万円/戸**

※ 第40期末（2026年2月28日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。

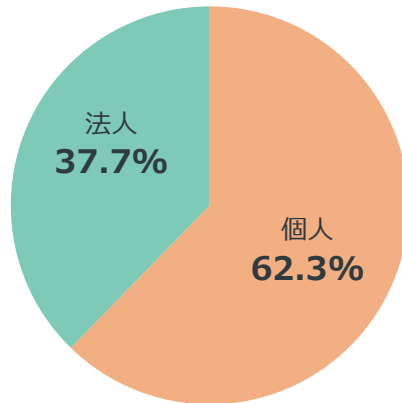


※ 上記は第40期末（2026年2月28日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

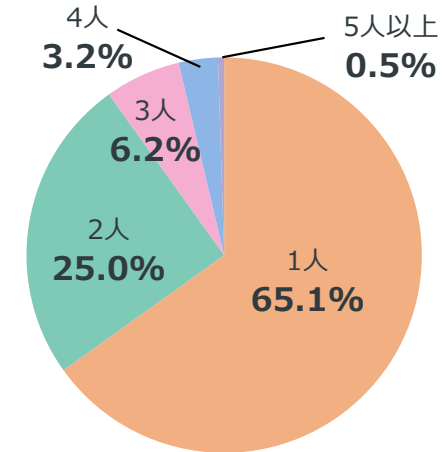
※ 1,3は取得価格をもとに算出しています。

※ 2,4,5は店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

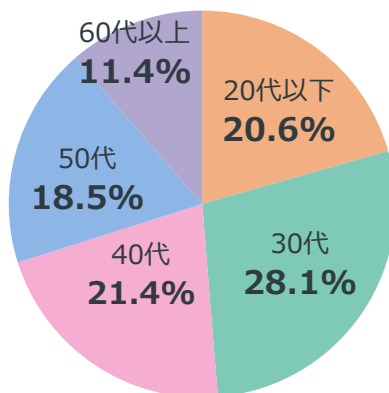
1 契約形態比率



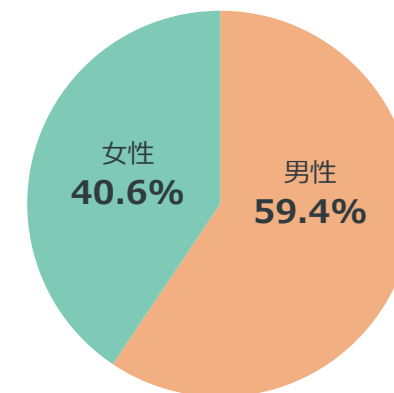
3 入居人数比率



2 年齢比率



4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
 ※ 上記は第40期末（2026年2月28日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

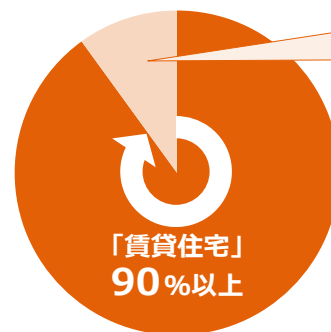
ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」（「賃貸住宅」以外の投資対象）

- ▶ 寮・社宅
- ▶ サービスアパートメント
- ▶ シニア住宅
- ▶ 宿泊施設(民泊含む)

■ 投資比率（取得価格ベース）



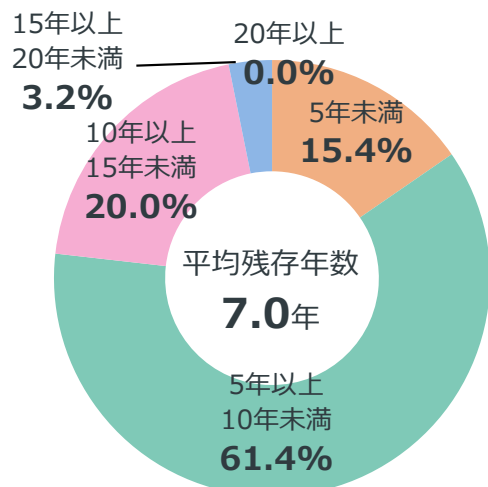
「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

■ 保有状況（2026年2月28日時点）

投資比率	保有物件数 20 物件
6.5%	取得価格合計 227 億円

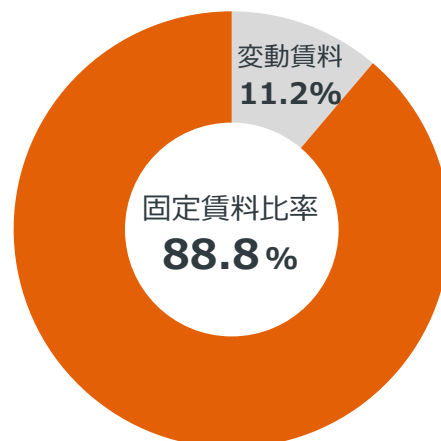
固定賃料のほか変動賃料の物件を厳選取得

▶ 長期賃貸借契約の締結



※ 取得価格をもとに算出しています。
 ※ 2026年2月28日時点の各物件における賃貸借契約の残存年数をもとに算出しています。

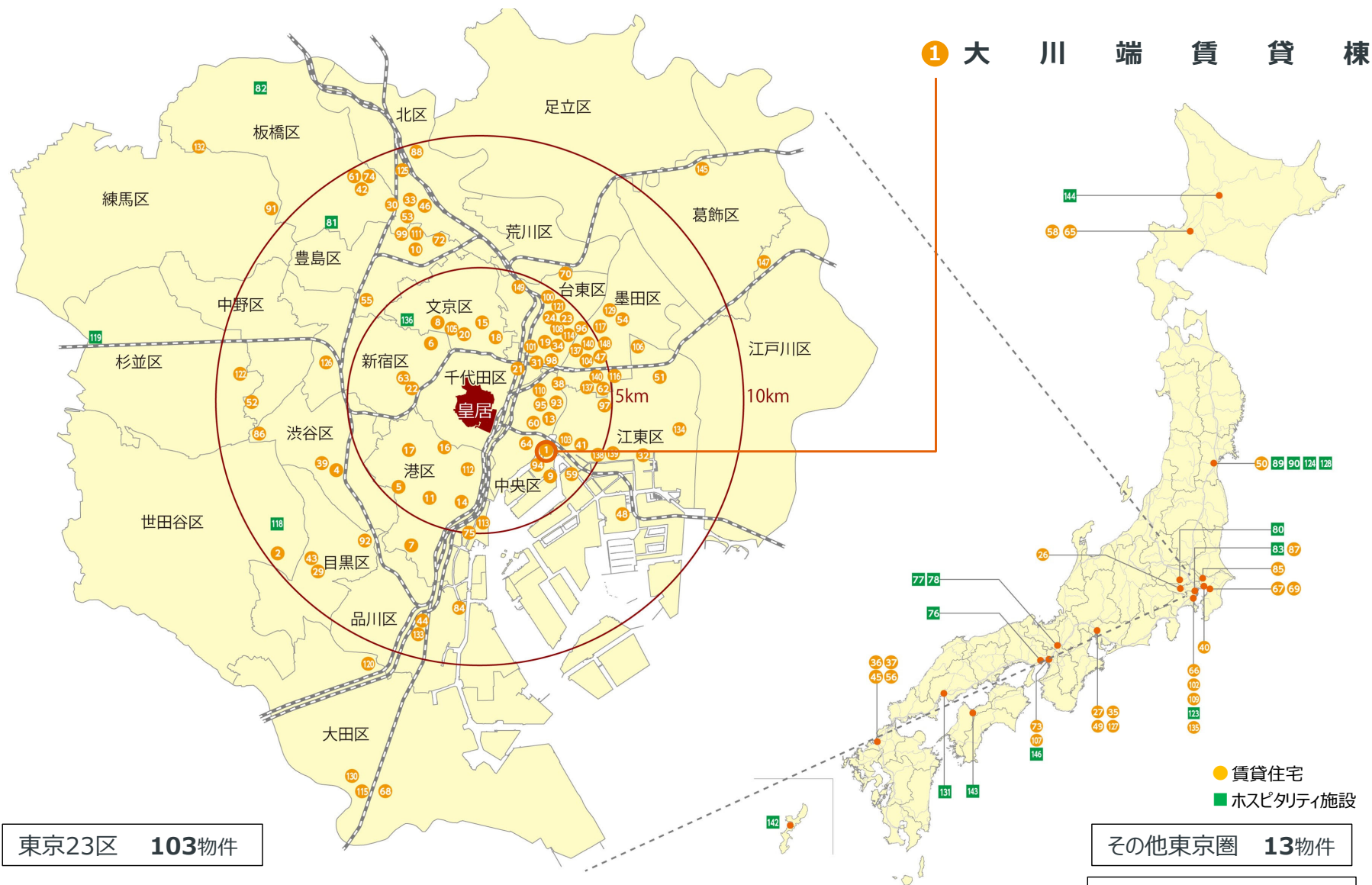
▶ 固定賃料が中心



※ 取得価格をもとに算出しています。
 ※ 2026年2月28日時点の各物件における賃貸借契約に基づき算出しています。

▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

寮・社宅	株式会社 共立メンテナンス
	株式会社 ジェイ・エス・ビー
シニア住宅	株式会社 ベネッセスタイルケア
宿泊施設 (民泊含む)	株式会社 SHRホテルズ
	株式会社 ホスピタリティ オペレーションズ
	株式会社 呉竹荘
	楽天ステイ 株式会社



※ 第40期末（2026年2月28日）現在のポートフォリオ141件を記載しています。
 囲み数字は、P49～53に記載の物件番号を示しています。

① 大川端賃貸棟

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



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



競争力を維持する戦略的なマネジメント

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



リバーポイントタワー



パークサイドウイングス

ロケーション・アクセス

■ 東京駅から2km圏に暮らす贅沢

東京駅から2km圏に位置する「大川端リバーシティ21」は銀座、丸の内、日本橋など東京の中心部にほど近く他の都心主要スポットにも電車でスムーズにアクセスできる良好な交通利便性を提供。



東京メトロ有楽町線
/都営地下鉄大江戸線
「月島」駅
徒歩7分以内

東京メトロ日比谷線
「八丁堀」駅
徒歩13分以内

■ コンパクトでスマートな住環境

大川端リバーシティ21内には、各種の生活利便施設が整い、お住まいの方々の日々の暮らしを支えています。区立の小中学校も同じエリア内にあり、お子さまの成長を見守りやすい環境が整っています。



ピアウエストハウス

リバーポイントタワー

スポーツクラブ

パークサイドウイングス

小中学校

レストラン

スーパーマーケット

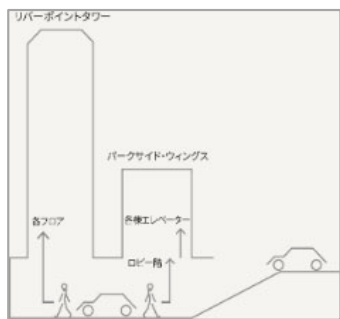
保育園

セキュリティ・サービス

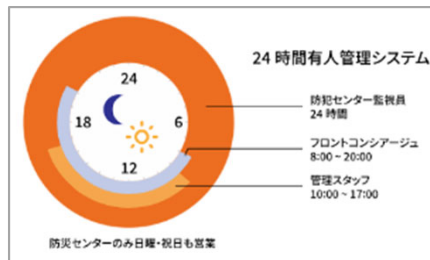
■ 優れたプライバシー性と確かなセキュリティの両立

不要な人目に触れない専用地下駐車場や24時間体制の有人セキュリティシステムなどを整備し、お住まいの方のプライバシーへの十分な配慮と、暮らしの安全を見守る確かなセキュリティを両立。大規模マンションならではの付加価値をご提供。

◆ 居住棟までダイレクトアプローチの専用地下駐車場

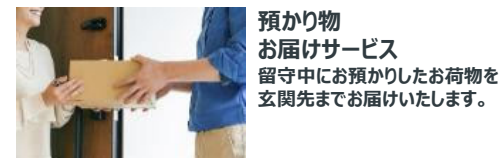
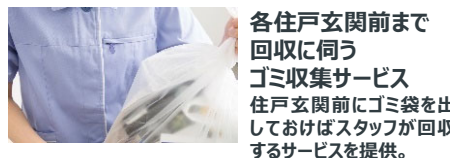


◆ 365日24時間有人監視によるセキュリティシステム



■ きめ細やかな対応が支える、安心感のある暮らし

「リバーポイントタワー」「パークサイドウィングス」各棟にはそれぞれフロントコンシエージュが待機しており、きめ細やかな居住者サービスを行っています。また敷地内管理棟の「ピアウエストハウス」では、各種フロントサービスのほか、常駐スタッフが居住者のニーズを汲み取った生活サポートを提供。



英語対応
フロントスタッフは英語対応。
重要なお知らせは英文もご用意しています。

その他
防災備蓄品販売、不用品処分、包丁研ぎ、
高齢者センターのご紹介、迷子捜索など入
居者のお困りごとにお応えしています。

コミュニティイベント

お住まいの方々の親睦を図るべく、お正月、ハロウィン、クリスマスなど、季節に合わせた館内装飾とイベントを実施しています。

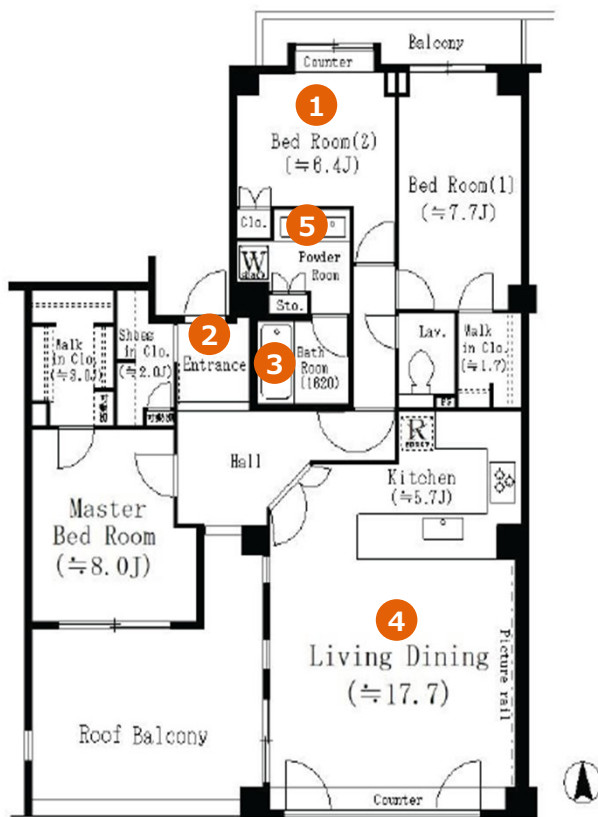
地域のコミュニティと協働し、夏のカブトムシ採集やホタル祭り、お正月の餅つきなどを実施することも。



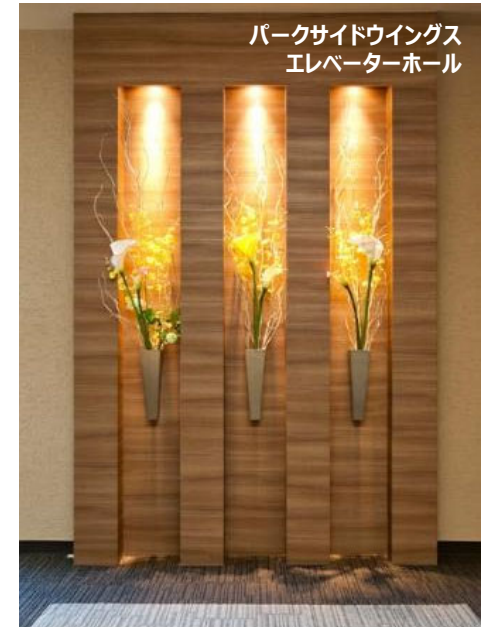
バリューアップ投資

「リバーポイントタワー」「パークサイドウイングス」各棟の専有部は時代のニーズに合った間取りへの変更など、より住みやすい空間へと進化させるための先進的リノベーションを順次実施。住まいの快適性と機能性の維持・向上を図りつつ、採光や通風、生活動線などに配慮、心地よさや使いやすさを追求しています。

パークサイドウイングス
3LDK+2Wic+Sic

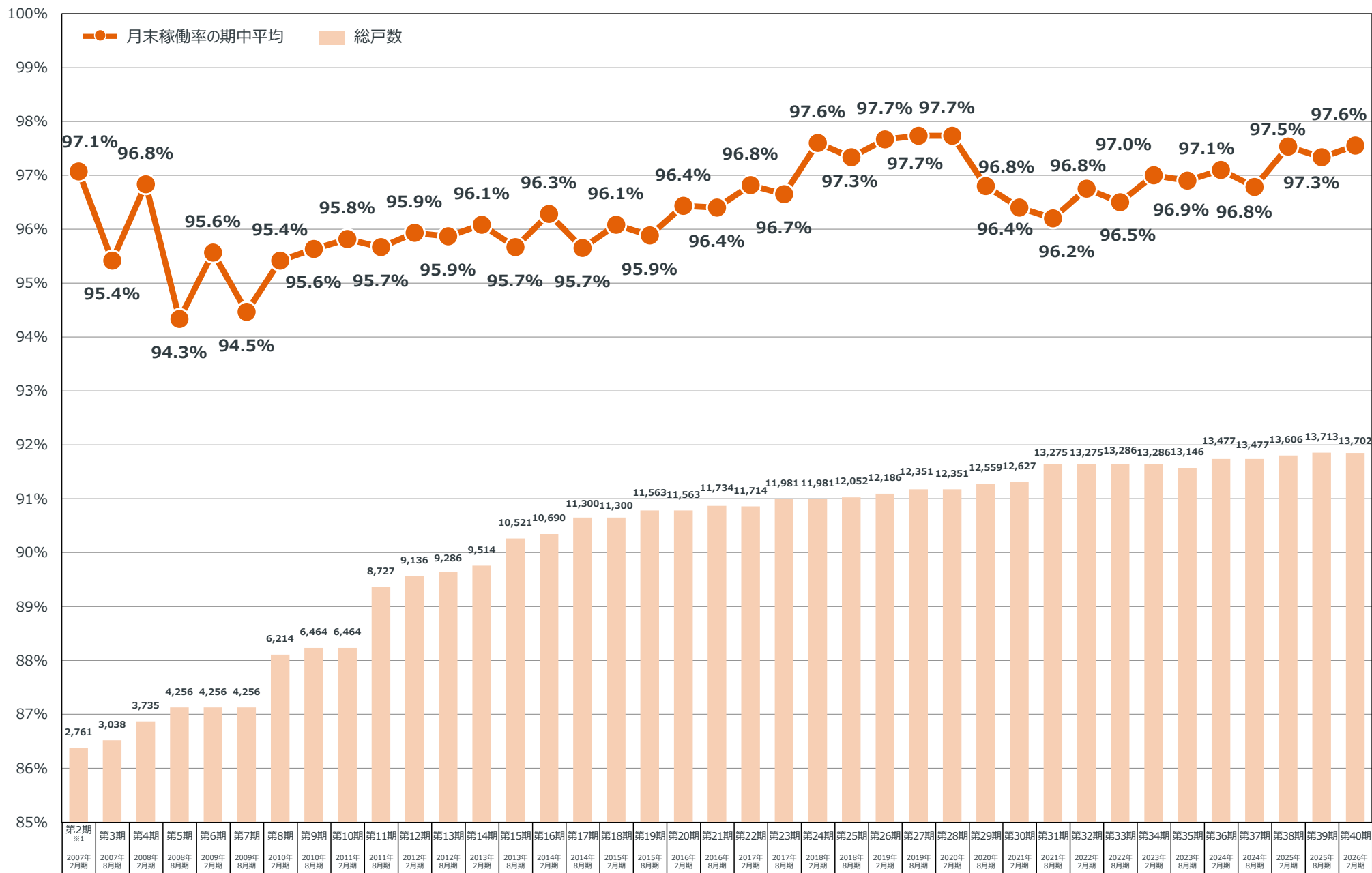


GALLERY





稼働率推移（上場以降）

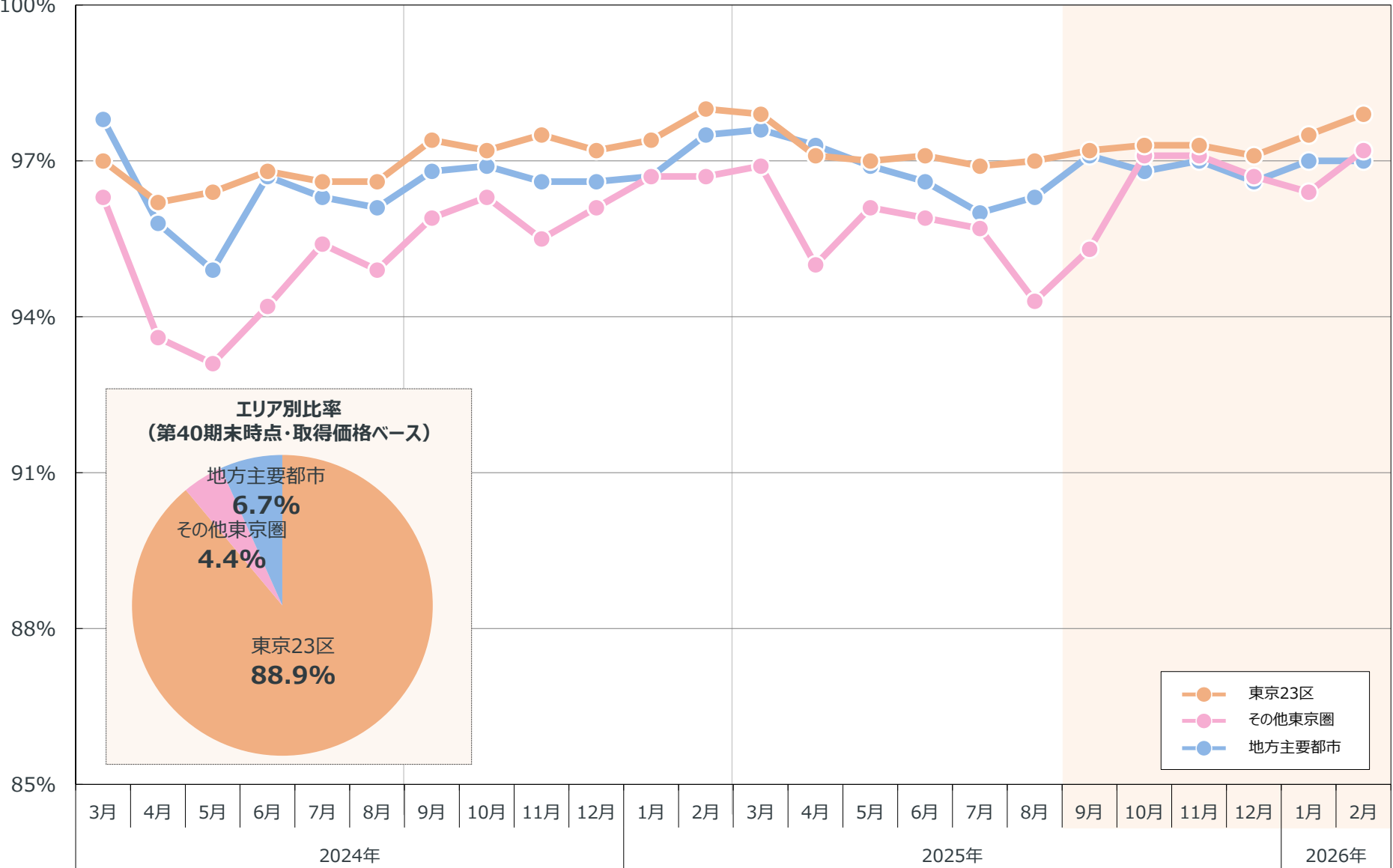


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。
 ※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率
100%

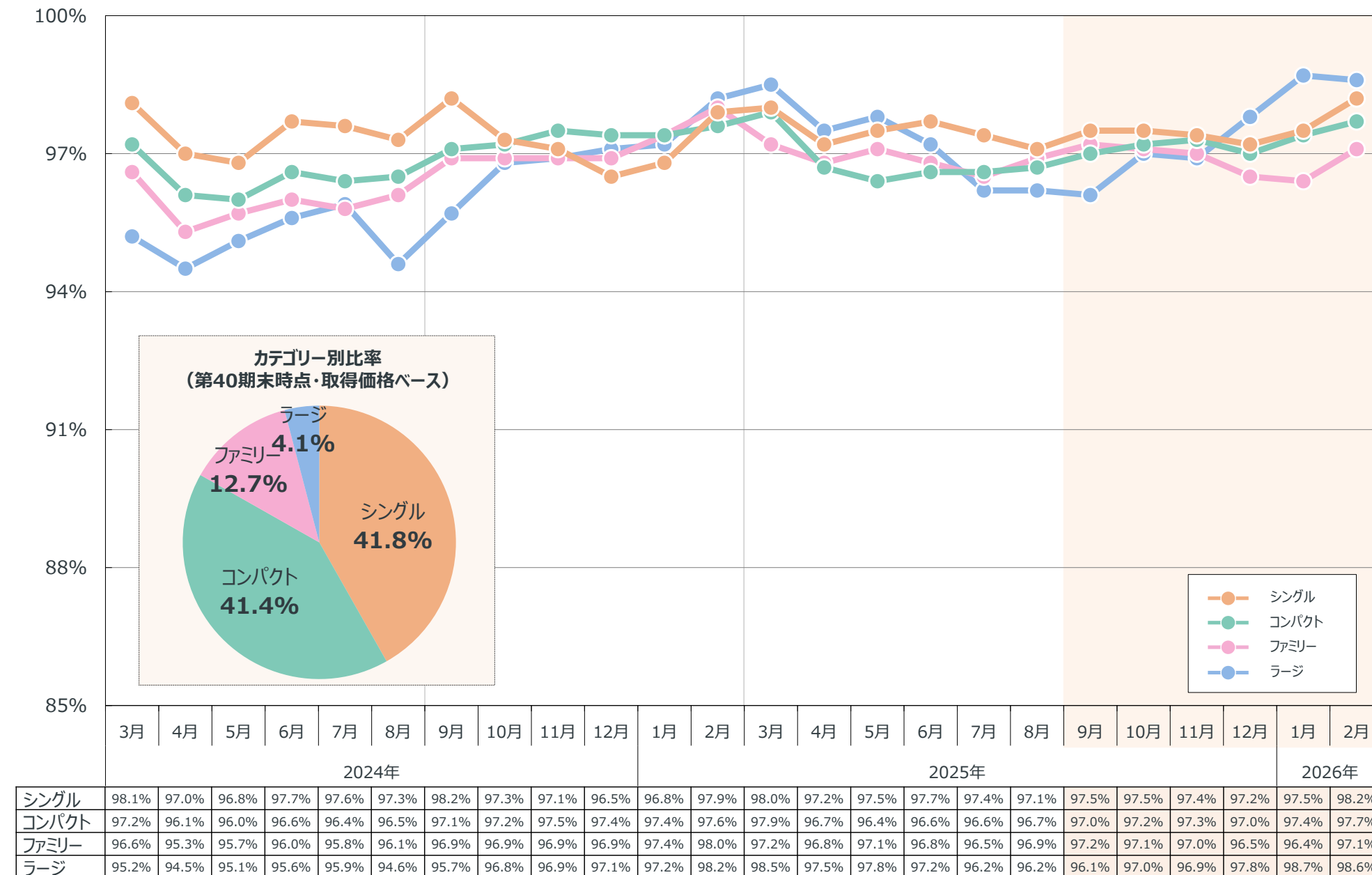


※ 上記は各月末時点で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。



「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



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



ポートフォリオ概要 (1/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	8.8	43,812.41	544	-	52	298	194	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.5	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	0.9	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.5	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.4	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクセス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.5	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.3	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.1	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.2	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.6	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.8	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.8	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.6	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	2.8	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.5	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.7	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.7	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.6	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.5	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.0	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	3.3													
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.3	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.1	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.5	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.8	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2



ポートフォリオ概要 (2/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.6	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.2	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.4	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.2	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.4	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.1	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.4	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.3	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.3	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.1	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.5	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.8	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.2	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.5	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー※4 エアタワー エアテラス	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.3	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9
													-	7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	1.7	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.6	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.3	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.6	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.8	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4



ポートフォリオ概要 (3/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.6	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.3	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.4	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.5	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.8	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	0.9	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.4	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.2	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.5	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	2013.05	2014.04	1,095	0.3	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.2	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2
120	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.4	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0
122	パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.7	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.5	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.7	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4
129	パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.7	2,498.08	80	48	32	-	-	-	6.6
130	パークアクセス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	6.7
132	パークアクセス赤塚※5	東京都板橋区	2018.09	2020.03	2,420	0.7	2,403.67	88	73	13	-	-	2	3.2
133	パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	2018.01	2020.07	5,807	1.7	4,271.17	171	131	39	-	-	1	4.0
134	パークアクセス東陽町・親水公園	東京都江東区	2014.08	2020.10	6,380	1.8	7,254.57	192	47	143	-	-	2	5.8



ポートフォリオ概要 (4/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	戸数					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	東京都墨田区	2013.03	2021.06	3,200	0.9	3,411.32	107	69	38	-	-	-	5.7
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.3	4,430.50	147	104	42	-	-	1	6.7
139	パークアクセス木場キャナル イースト	東京都江東区	2020.02	2021.06	1,830	0.5	1,830.46	64	50	13	-	-	1	7.0
140	パークアクセス菊川	東京都墨田区	2014.06	2022.04	2,410	0.7	2,595.60	81	45	36	-	-	-	4.9
145	パークキューブ亀有	東京都葛飾区	2000.01	2025.02	976	0.3	1,707.92	24	-	-	24	-	-	6.7
147	パークキューブ小岩	東京都江戸川区	1994.05	2025.03	1,360	0.4	2,243.84	39	-	38	-	1	-	5.2
148	パークキューブ錦糸町	東京都墨田区	2020.01	2025.12	1,313	0.4	1,036.79	30	17	13	-	-	-	10.7
149	パークキューブ上野桜木	東京都台東区	2021.07	2025.12	1,301	0.4	1,097.93	29	15	12	2	-	-	8.9
東京23区小計					290,610	83.1	408,474.28	9,234	3,516	3,968	1,245	473	32	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.3	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008.03	2011.03	1,419	0.4	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	87	66	11	-	-	10	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.3	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.6	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.3	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.4	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクセス大船	神奈川県横浜市栄区	2010.01	2021.04	2,100	0.6	4,752.68	73	-	15	58	-	-	14.8
その他東京圏小計					14,426	4.1	27,628.81	833	614	114	91	-	14	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.7	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.5	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.4	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.5	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.4	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.2	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.7	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.5	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					21,950	6.3	63,282.60	1,636	742	741	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					326,986	93.5	499,385.69	11,703	4,872	4,823	1,484	474	50	



ポートフォリオ概要 (5/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	PML値 (%)					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
77	ドーミー京都二条	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.4	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.3	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.3	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.3	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.1	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.5	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4
136	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	2020.01	2021.04	1,810	0.5	1,747.51	82	-	-	-	-	-	3.5
141	スマイルホテル西明石	兵庫県明石市	2003.01	2023.09	970	0.3	2,045.00	106	-	-	-	-	-	5.6
142	スマイルホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市	2007.08	2023.09	1,120	0.3	2,772.69	128	-	-	-	-	-	3.1
143	スマイルホテル松山	愛媛県松山市	2007.10	2023.09	1,010	0.3	2,186.25	97	-	-	-	-	-	2.8
144	くれたけイン旭川	北海道旭川市	2003.07	2024.10	660	0.2	3,286.33	102	-	-	-	-	-	1.5
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	大阪府大阪市中央区	2020.04	2025.03	2,552	0.7	2,691.88	68	-	-	-	-	-	5.6
「ホスピタリティ施設」合計					22,709	6.5	52,924.28	1,999	-	-	-	-	-	
総合計					349,695	100.0	552,309.97	13,702	4,872	4,823	1,484	474	50	2.5

(ポートフォリオPML)※6

※ 2026年2月28日時点

※ 第40期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。

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

※ 2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※ 3 「総戸数」の内訳は、第40期末(2026年2月28日)時点における各戸のカテゴリーを記載しています。なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

※ 4 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

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

※ 6 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く140物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。



各物件の鑑定評価 (1/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第39期				第40期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	31,862	35,200	3.3%	3,337	31,827	35,200	3.3%	3,372	—	34
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,460	2,510	3.3%	1,049	1,462	2,530	3.3%	1,067	—	18
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,910	4,140	3.2%	1,229	2,902	4,170	3.2%	1,267	—	37
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,560	2,240	3.2%	679	1,558	2,260	3.2%	701	—	22
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,231	2,100	3.3%	868	1,226	2,160	3.3%	933	—	64
7	パークアクセス白金台	5,140	4,632	7,700	3.0%	3,067	4,622	7,600	3.1%	2,977	0.1%	▲90
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,913	7,140	3.3%	3,226	3,919	7,250	3.3%	3,330	—	104
9	パークアクセス月島	930	794	1,530	3.3%	735	791	1,530	3.4%	738	0.1%	3
10	パークアクセス大塚	1,655	1,437	2,700	3.3%	1,262	1,431	2,690	3.4%	1,258	0.1%	▲4
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,615	5,440	3.1%	1,824	3,607	5,510	3.1%	1,902	—	78
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,480	11,900	3.1%	5,419	6,461	12,100	3.1%	5,638	—	219
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,840	2,880	3.4%	1,039	1,835	2,930	3.4%	1,094	—	55
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,500	4,710	3.2%	2,209	2,492	4,710	3.3%	2,217	0.1%	7
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,489	4,170	3.0%	1,680	2,485	4,200	3.1%	1,714	0.1%	33
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,987	2,960	3.1%	972	1,987	2,990	3.2%	1,002	0.1%	29
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,331	15,300	3.2%	6,968	8,352	15,400	3.3%	7,047	0.1%	79
19	パークアクセス御徒町	1,070	887	1,710	3.3%	822	885	1,680	3.4%	794	0.1%	▲27
20	パークキューブ本郷	1,760	1,618	2,850	3.3%	1,231	1,622	2,890	3.3%	1,267	—	36
21	パークキューブ神田	2,454	2,295	3,950	3.2%	1,654	2,302	3,920	3.3%	1,617	0.1%	▲37
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,808	2,990	3.2%	1,181	1,805	2,950	3.3%	1,144	0.1%	▲37
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,150	4,180	3.3%	2,029	2,155	4,110	3.4%	1,954	0.1%	▲75
24	パークキューブ上野	2,233	1,984	3,270	3.3%	1,285	1,979	3,210	3.3%	1,230	—	▲54
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,578	2,230	3.2%	651	1,573	2,240	3.2%	666	—	15
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,765	3,960	3.4%	1,194	2,856	4,000	3.4%	1,143	—	▲51
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,055	1,700	3.2%	644	1,051	1,750	3.2%	698	—	53
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,256	5,170	3.5%	1,913	3,245	5,290	3.5%	2,044	—	131
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,542	2,860	3.4%	1,317	1,536	2,910	3.4%	1,373	—	55
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,288	4,350	3.5%	2,061	2,280	4,430	3.5%	2,149	—	87
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,662	7,920	3.3%	3,257	4,647	8,130	3.3%	3,482	—	225
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,707	2,700	3.1%	992	1,710	2,760	3.1%	1,049	—	56



各物件の鑑定評価 (2/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第39期				第40期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,432	2,290	3.3%	857	1,426	2,350	3.3%	923	-	65
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,554	5,120	3.3%	1,565	3,545	5,170	3.3%	1,624	-	58
43	パークキューブ学芸大学	910	858	1,080	3.2%	221	855	1,100	3.2%	244	-	22
44	パークキューブ大井町	1,440	1,231	2,000	3.3%	768	1,227	2,030	3.3%	802	-	34
46	パークアクセス西ヶ原	840	721	1,270	3.6%	548	717	1,280	3.6%	562	-	13
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,235	2,570	3.4%	1,334	1,230	2,610	3.4%	1,379	-	45
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,203	14,000	3.6%	7,796	6,171	14,300	3.6%	8,128	-	332
51	パークアクセス亀戸	2,359	1,958	3,720	3.6%	1,761	1,947	3,780	3.6%	1,832	-	71
52	パークアクセス方南町	745	633	1,190	3.4%	556	634	1,220	3.4%	585	-	29
53	パークアクセス板橋	1,448	1,172	2,520	3.4%	1,347	1,165	2,540	3.4%	1,374	-	27
54	パークアクセス押上	1,193	974	2,020	3.6%	1,045	968	2,080	3.6%	1,111	-	65
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,118	1,920	3.3%	801	1,114	1,950	3.3%	835	-	33
59	パークアクセス豊洲	14,300	11,298	26,800	3.4%	15,501	11,232	26,800	3.4%	15,567	-	66
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,490	3,090	3.3%	1,599	1,481	3,140	3.3%	1,658	-	58
61	パークアクセス板橋本町	987	752	1,600	3.5%	847	757	1,620	3.5%	862	-	15
62	パークアクセス住吉	1,006	788	1,570	3.7%	781	781	1,590	3.7%	808	-	26
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,371	4,740	3.1%	2,368	2,360	4,810	3.1%	2,449	-	80
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,870	7,260	3.2%	3,389	3,860	7,360	3.2%	3,499	-	110
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	920	1,660	3.4%	739	914	1,680	3.4%	765	-	26
70	パークアクセス台東根岸	672	581	1,180	3.6%	598	576	1,200	3.6%	623	-	24
72	パークアクセス駒込	1,389	1,178	2,470	3.3%	1,291	1,170	2,550	3.3%	1,379	-	87
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,438	3,060	3.5%	1,621	1,425	3,090	3.5%	1,664	-	43
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,188	11,700	-	5,511	6,168	11,900	-	5,731	-	220
84	パークキューブ東品川	6,060	5,226	9,380	3.5%	4,153	5,199	9,780	3.5%	4,580	-	427
86	パークキューブ笹塚	2,200	1,982	3,150	3.3%	1,167	1,981	3,200	3.3%	1,218	-	51
88	パークアクセス東十条	1,700	1,575	2,730	3.4%	1,154	1,571	2,760	3.4%	1,188	-	34
91	パークキューブ平和台	1,204	1,128	1,900	3.6%	771	1,123	1,960	3.6%	836	-	65
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,409	17,200	3.1%	8,790	8,388	17,500	3.1%	9,111	-	320
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,588	4,580	3.4%	1,991	2,591	4,670	3.4%	2,078	-	86
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,083	3,480	3.4%	1,396	2,148	3,520	3.4%	1,371	-	▲25



各物件の鑑定評価 (3/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第39期				第40期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,087	1,900	3.3%	812	1,086	1,920	3.3%	833	—	20
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,159	2,260	3.4%	1,100	1,218	2,310	3.4%	1,091	—	▲8
97	パークアクセス清澄白河	696	638	1,070	3.4%	431	636	1,100	3.4%	463	—	32
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	972	1,710	3.4%	737	966	1,740	3.4%	773	—	36
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,260	2,370	3.4%	1,109	1,252	2,410	3.4%	1,157	—	48
100	パークアクセス上野	1,389	1,192	2,300	3.4%	1,107	1,182	2,320	3.4%	1,137	—	29
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,180	2,020	3.4%	839	1,172	2,080	3.4%	907	—	67
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,535	2,830	3.3%	1,294	1,524	2,880	3.3%	1,355	—	61
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,181	2,070	3.5%	888	1,171	2,130	3.5%	958	—	69
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,487	4,250	3.3%	1,762	2,491	4,190	3.4%	1,698	0.1%	▲63
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,749	4,300	3.4%	1,550	2,742	4,320	3.4%	1,577	—	27
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,176	2,010	3.4%	833	1,169	2,060	3.4%	890	—	56
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,332	2,630	3.1%	1,297	1,327	2,670	3.1%	1,342	—	45
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※3	4,110	3,317	5,680	—	2,362	3,273	5,760	—	2,486	—	124
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,306	12,100	3.0%	3,793	8,285	12,400	3.0%	4,114	—	321
113	パークアクセス芝浦	1,045	974	1,530	3.4%	555	969	1,570	3.4%	600	—	44
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,013	1,610	3.4%	596	1,007	1,620	3.4%	612	—	15
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	3,903	5,820	3.4%	1,916	3,886	5,900	3.4%	2,013	—	96
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,155	1,720	3.4%	564	1,148	1,750	3.4%	601	—	37
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	963	1,550	3.6%	586	957	1,570	3.6%	612	—	26
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,382	1,780	3.4%	397	1,376	1,830	3.4%	453	—	56
121	パークアクセス東上野	1,250	1,183	1,690	3.3%	506	1,176	1,720	3.3%	543	—	36
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,163	2,890	3.4%	726	2,151	2,960	3.4%	808	—	82
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,642	2,180	3.5%	537	1,634	2,230	3.5%	595	—	58
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,367	2,840	3.5%	472	2,360	2,880	3.5%	519	—	47
129	パークアクセス押上テラス	2,610	2,552	3,190	3.3%	637	2,540	3,270	3.3%	729	—	91
130	パークアクセス池上	1,260	1,233	1,570	3.3%	336	1,227	1,550	3.4%	322	0.1%	▲13
132	パークアクセス赤塚※2	2,420	2,396	2,740	3.6%	343	2,385	2,770	3.6%	384	—	41
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	5,830	7,620	3.0%	1,789	5,807	7,700	3.0%	1,892	—	102
134	パークアクセス東陽町・親水公園	6,380	6,391	7,800	3.4%	1,408	6,360	7,800	3.4%	1,439	—	30
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	3,200	3,192	4,140	3.3%	947	3,176	4,230	3.3%	1,053	—	105
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	4,660	4,680	5,810	3.2%	1,129	4,659	5,920	3.2%	1,260	—	130
139	パークアクセス木場キャナル イースト	1,830	1,840	2,280	3.2%	439	1,831	2,330	3.2%	498	—	58
140	パークアクセス菊川	2,410	2,422	3,080	3.3%	657	2,411	3,160	3.3%	748	—	90



各物件の鑑定評価 (4/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第39期				第40期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
145	パークキューブ亀有	976	1,054	1,000	3.6%	▲54	1,056	1,010	3.6%	▲46	—	8
147	パークキューブ小岩	1,360	1,444	1,400	5.3%	▲44	1,534	1,490	5.0%	▲44	▲0.3%	▲0
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	907	1,600	4.1%	692	910	1,630	4.1%	719	—	26
40	パークアクセス西船橋	1,020	756	1,300	3.9%	543	751	1,320	3.9%	568	—	24
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	1,419	1,117	2,000	3.8%	882	1,106	2,080	3.8%	973	—	90
67	パークアクセス千葉新町	1,679	1,281	2,390	4.0%	1,108	1,269	2,390	4.0%	1,120	—	12
69	パークアクセス千葉	970	717	1,310	4.1%	592	708	1,320	4.1%	611	—	18
85	パークキューブ北松戸	1,200	943	1,640	4.3%	696	933	1,660	4.3%	726	—	30
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	1,849	3,360	3.7%	1,510	1,840	3,440	3.7%	1,599	—	88
102	パークアクセス横浜反町公園	1,119	942	1,710	3.7%	767	935	1,730	3.7%	794	—	27
109	パークアクセス横浜山下町	1,539	1,340	2,270	3.6%	929	1,330	2,340	3.6%	1,009	—	80
135	パークアクセス大船	2,100	2,122	2,710	4.5%	587	2,113	2,810	4.5%	696	—	109
27	パークアクセス名駅南	2,440	1,993	2,610	4.0%	616	1,981	2,610	4.1%	628	0.1%	11
35	パークアクセス丸の内	1,920	1,553	1,830	3.9%	276	1,547	1,830	3.9%	282	—	5
36	パークアクセス六本松	1,515	1,163	1,630	3.8%	466	1,155	1,640	3.8%	484	—	17
37	パークアクセス博多駅南	1,890	1,423	2,020	3.9%	596	1,414	2,030	3.9%	615	—	18
45	パークアクセス中呉服町	742	557	1,160	3.9%	602	551	1,160	3.9%	608	—	6
49	パークアクセス白壁	1,547	1,211	2,030	4.0%	818	1,200	2,030	4.0%	829	—	10
50	パークアクセス仙台	2,320	1,743	3,650	4.4%	1,906	1,726	3,670	4.4%	1,943	—	36
56	パークアクセス博多美野島	960	661	1,270	4.2%	608	655	1,280	4.2%	624	—	16
58	パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,238	2,330	4.3%	1,091	1,225	2,400	4.3%	1,174	—	83
65	パークアクセス新さっぽろ	827	559	1,140	4.5%	580	548	1,160	4.5%	611	—	30
73	パークアクセスうつぼ公園	2,399	1,889	3,090	3.9%	1,200	1,879	3,100	3.9%	1,220	—	19
107	パークキューブ北浜	1,970	1,720	2,450	3.9%	729	1,713	2,460	3.9%	746	—	16
127	パークアクセス金山WEST	1,770	1,925	2,110	4.0%	184	1,921	2,070	4.1%	148	0.1%	▲35
77	ドーミー京都二条	991	744	1,440	4.6%	695	735	1,440	4.6%	704	—	8
78	駿台堀川寮	916	774	1,360	4.6%	585	769	1,360	4.6%	590	—	4
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,267	2,070	4.8%	802	1,257	2,070	4.8%	812	—	10
81	ドーミー中板橋	1,041	938	1,540	4.2%	601	930	1,540	4.2%	609	—	8
82	フィロソフィア西台	1,249	1,034	1,790	4.3%	755	1,024	1,790	4.3%	765	—	9



各物件の鑑定評価 (5/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第39期				第40期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
83	ドミー武蔵小杉	1,152	963	1,670	4.5%	706	955	1,670	4.5%	714	—	8
89	アルティス仙台花京院	540	439	744	4.7%	304	435	745	4.7%	309	—	4
90	アルティス仙台木町通	1,160	1,080	1,670	4.7%	589	1,080	1,680	4.7%	599	—	10
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	952	3.7%	181	770	952	3.7%	181	—	—
119	ドミー西荻窪	1,100	1,140	1,280	4.1%	139	1,135	1,280	4.1%	144	—	4
123	グランダ金沢八景	774	725	901	4.2%	175	719	901	4.2%	181	—	5
124	ドミー上杉	1,050	1,172	1,200	4.9%	27	1,213	1,140	4.9%	▲73	—	▲100
128	ドミー小田原	521	593	608	4.8%	14	592	610	4.8%	17	—	2
131	チサンホテル広島	1,880	2,092	1,860	4.8%	▲232	2,094	1,860	4.8%	▲234	—	▲1
136	キャンパステラス早稲田	1,810	1,822	2,000	3.8%	177	1,814	1,940	3.8%	125	—	▲52
141	スマイルホテル西明石	970	1,040	994	5.3%	▲46	1,033	994	5.3%	▲39	—	6
142	スマイルホテル沖縄那覇	1,120	1,210	1,240	4.4%	29	1,231	1,240	4.4%	8	—	▲20
143	スマイルホテル松山	1,010	1,079	1,040	5.0%	▲39	1,083	1,040	5.0%	▲43	—	▲4
144	くれたけイン旭川	660	718	857	5.1%	138	710	877	5.0%	166	▲0.1%	28
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	2,552	2,628	2,790	3.8%	161	2,638	2,890	3.8%	251	—	89
小計			312,848	499,066	—	186,217	312,168	504,769	—	192,600	—	6,382
【第40期取得物件】												
148	パークキューブ錦糸町	1,313	—	—	—	—	1,407	1,350	3.6%	▲57	—	▲57
149	パークキューブ上野桜木	1,301	—	—	—	—	1,396	1,480	3.2%	83	—	83
小計			—	—	—	—	2,804	2,830	—	25	—	25
【第40期売却物件】												
57	パークアクセス高宮東	605	355	790	4.2%	434	—	—	—	—	—	▲434
小計			355	790	—	434	—	—	—	—	—	▲434
合計			313,203	499,856	—	186,652	314,973	507,599	—	192,625	—	5,973

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第39期：2025年8月31日、第40期：2026年2月28日）時点の値を記載しています。

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

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

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

※3 パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第39期は3.7%、第40期は3.7%です。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
104 物件	23 物件	12 物件	139 物件



物件別稼働率推移 (1/5)

物件 番号	物件名称	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(m ²)	第40期						第39期					
				2026年 2月末	2026年 1月末	2025年 12月末	2025年 11月末	2025年 10月末	2025年 9月末	2025年 8月末	2025年 7月末	2025年 6月末	2025年 5月末	2025年 4月末	2025年 3月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	96.7%	97.2%	96.3%	96.3%	96.8%	96.7%	96.5%	96.1%	96.5%	96.4%	96.4%	96.3%
2	パークアクセス学芸大学	64	2,437.66	98.3%	97.1%	98.3%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
4	パークアクセス渋谷神南	75	2,766.62	98.6%	97.9%	97.9%	98.2%	98.2%	95.1%	94.0%	97.3%	97.9%	96.0%	95.7%	95.5%
5	パークアクセス青山骨董通り	40	1,537.24	96.7%	100.0%	98.2%	97.4%	91.6%	97.4%	95.1%	97.4%	97.4%	97.4%	98.3%	98.3%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	59	1,891.05	100.0%	98.6%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	95.0%	95.0%	96.2%	96.1%	98.6%
7	パークアクセス白金台	99	4,704.44	95.9%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%	94.4%	96.1%	98.0%	97.7%	98.4%
8	パークアクセス文京ステージ	154	6,078.93	99.5%	97.8%	96.8%	95.6%	96.2%	95.2%	94.5%	95.8%	97.3%	97.3%	97.7%	98.9%
9	パークアクセス月島	30	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	90.6%	94.2%	97.1%	94.2%
10	パークアクセス大塚	52	2,606.37	91.7%	92.6%	94.9%	91.1%	91.1%	95.4%	95.4%	89.2%	91.5%	93.9%	96.0%	92.3%
11	パークアクセス南麻布	64	3,938.14	98.2%	98.2%	100.0%	98.1%	98.1%	96.6%	95.0%	95.0%	93.2%	95.0%	95.0%	95.5%
13	パークアクセス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.3%	96.9%	96.9%	97.8%	99.1%	98.5%	97.5%	97.6%	98.0%	100.0%	98.1%	98.9%
14	パークアクセス浜松町	80	2,426.45	100.0%	94.9%	95.0%	96.1%	96.5%	97.7%	97.7%	98.8%	94.8%	94.8%	94.4%	100.0%
15	パークアクセス本郷の杜	87	3,317.94	96.9%	99.0%	98.6%	97.7%	98.6%	100.0%	100.0%	99.1%	98.7%	98.3%	98.1%	99.1%
16	パークアクセス溜池山王	70	2,710.69	100.0%	100.0%	98.1%	98.9%	96.1%	97.4%	96.5%	98.2%	98.2%	96.7%	98.5%	97.9%
17	パークアクセス六本木檜町公園	46	2,054.46	92.8%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%	96.9%	97.7%	94.4%	95.8%	95.6%	97.9%	97.6%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	98.7%	98.5%	97.2%	98.1%	98.0%	98.6%	98.8%	98.5%	97.5%	97.9%	98.0%	99.0%
19	パークアクセス御徒町	42	1,621.73	98.1%	95.7%	95.2%	95.3%	95.3%	95.3%	93.0%	97.7%	100.0%	98.1%	98.5%	96.9%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	100.0%	98.3%	98.4%	100.0%	98.4%	98.4%	93.5%	96.6%	96.6%	98.3%	96.7%	96.6%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	100.0%	96.1%	97.0%	99.0%	97.3%	100.0%	100.0%	99.0%	99.0%	95.0%	98.0%	99.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	100.0%	97.3%	98.7%	97.7%	97.7%	93.1%	95.4%	95.4%	100.0%	97.7%	97.7%	98.7%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	98.8%	98.1%	98.0%	97.1%	98.4%	97.0%	95.7%	97.0%	98.6%	94.3%	95.8%	100.0%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	100.0%	97.8%	100.0%	99.0%	99.0%	97.7%	97.7%	98.8%	98.8%	98.8%	98.9%	100.0%
29	パークアクセス目黒本町	60	1,884.77	100.0%	98.3%	98.3%	96.5%	98.3%	98.6%	98.6%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
30	パークアクセス新板橋	152	4,395.99	100.0%	98.3%	92.8%	96.7%	94.5%	97.2%	98.5%	97.4%	96.3%	98.4%	99.4%	96.8%
31	パークアクセス秋葉原	41	1,346.07	91.6%	93.4%	90.5%	97.1%	94.1%	95.3%	97.1%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%
32	パークアクセス東陽町	140	5,412.40	97.9%	97.9%	98.6%	99.3%	94.3%	95.7%	93.6%	95.0%	99.3%	97.2%	97.2%	97.9%
33	パークアクセス滝野川	49	2,924.75	96.5%	98.3%	96.4%	98.3%	98.1%	97.1%	97.1%	95.3%	91.6%	92.8%	94.7%	96.6%
34	パークアクセス浅草橋	79	3,400.78	98.6%	98.6%	99.3%	99.3%	100.0%	98.6%	97.9%	98.6%	97.2%	97.3%	97.0%	98.4%
38	パークアクセス日本橋浜町	118	6,999.83	98.5%	99.2%	99.0%	99.0%	99.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	97.6%	97.6%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	94.9%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.1%	95.7%	96.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%



物件別稼働率推移 (2/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第40期						第39期					
				2026年2月末	2026年1月末	2025年12月末	2025年11月末	2025年10月末	2025年9月末	2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末
				稼働率											
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	98.5%	99.0%	96.5%	97.1%	97.1%	98.1%	98.8%	98.0%	95.8%	94.4%	97.1%	97.8%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	91.4%	96.2%	96.2%	100.0%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	95.5%	98.6%	100.0%	100.0%	98.6%	97.3%	97.3%	98.6%	97.0%	98.6%	100.0%	98.2%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	98.9%	98.9%	100.0%	96.6%	96.6%	98.9%	97.4%	100.0%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	97.0%	95.3%	95.5%	96.7%	95.9%	95.6%	95.7%	95.9%	96.3%	97.9%	98.9%	98.8%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	99.2%	100.0%	98.2%	96.6%	99.1%	100.0%	98.6%	98.1%	98.3%	97.5%	97.1%	97.9%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	96.2%	96.2%	100.0%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	96.9%	98.0%	91.7%	92.4%	96.0%	98.0%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	100.0%	98.1%	94.7%	90.8%	100.0%	100.0%	98.1%	96.1%	98.1%	98.8%	100.0%	100.0%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	95.1%	95.1%	100.0%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	96.5%	95.9%	96.8%	96.7%	97.2%	97.1%	97.5%	97.0%	97.5%	97.5%	96.8%	98.8%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	100.0%	100.0%	95.7%	93.5%	94.5%	97.8%	96.8%	97.8%	95.6%	100.0%	97.8%	100.0%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	98.7%	96.6%	95.2%	97.1%	96.5%	96.5%	96.6%	94.4%	95.9%	96.6%	98.7%	98.5%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	98.6%	97.3%	97.3%	98.6%	94.5%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	100.0%	98.5%	96.1%	97.8%	97.3%	97.2%	97.9%	97.8%	100.0%	99.2%	96.2%	96.1%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	97.6%	99.2%	97.6%	98.4%	96.8%	97.6%	99.2%	98.4%	97.6%	95.1%	95.8%	97.4%
68	パークアクセス蒲田壱番館	63	1,721.28	98.6%	95.9%	98.6%	95.9%	95.9%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	98.4%	93.6%	97.7%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	98.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%	98.0%	100.0%	98.0%	100.0%	92.3%	100.0%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	96.1%	96.1%	93.4%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.8%	96.7%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	95.6%	94.9%	97.3%	97.4%	97.8%	95.8%	96.1%	96.2%	97.4%	93.6%	96.2%	97.4%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	97.8%	98.0%	97.3%	96.7%	96.2%	95.6%	96.4%	97.3%	98.0%	97.8%	98.1%	98.0%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	99.1%	97.9%	98.5%	98.5%	98.5%	97.6%	98.7%	97.8%	98.7%	97.1%	97.7%	99.6%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	100.0%	99.1%	97.5%	97.5%	96.7%	100.0%	97.5%	98.3%	97.5%	95.0%	96.7%	98.3%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	96.4%	94.9%	96.0%	95.5%	95.5%	97.3%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	97.5%	96.6%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	97.9%	95.0%	94.7%	97.9%	97.7%	96.8%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	99.6%	98.2%	96.7%	96.6%	97.0%	96.3%	98.0%	96.9%	98.6%	97.7%	96.3%	97.0%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	96.9%	96.9%	95.6%	95.2%	96.4%	97.8%	96.4%	97.8%	95.5%	95.0%	97.7%	96.4%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	96.1%	94.9%	94.9%	97.6%	98.5%	100.0%	98.7%	98.8%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	95.1%	93.7%	93.7%	97.5%	97.5%	96.2%	94.9%



物件別稼働率推移 (3/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第40期						第39期					
				2026年 2月末	2026年 1月末	2025年 12月末	2025年 11月末	2025年 10月末	2025年 9月末	2025年 8月末	2025年 7月末	2025年 6月末	2025年 5月末	2025年 4月末	2025年 3月末
				稼働率											
97	パークアクセス清澄白河	36	1,159.84	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	48	1,569.00	98.0%	97.0%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	93.3%	98.3%	96.4%
99	パークアクセス西巢鴨	56	2,326.32	95.1%	94.9%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	97.3%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%
100	パークアクセス上野	59	1,992.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	93.3%	98.7%
101	パークアクセス秋葉原East	58	1,890.20	100.0%	96.5%	90.9%	95.8%	98.6%	97.2%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	92.3%
103	パークアクセス茅場町	72	2,355.07	100.0%	100.0%	96.7%	96.3%	97.2%	98.3%	92.8%	97.8%	96.3%	95.2%	91.4%	100.0%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	100.0%	100.0%	96.3%	97.3%	98.8%	100.0%	95.9%	96.3%	98.1%	97.6%	97.6%	100.0%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	96.5%	96.5%	95.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	98.2%	96.4%	100.0%	100.0%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	95.5%	99.4%	98.1%	98.1%	98.7%	99.4%	98.9%	98.3%	96.7%	99.4%	99.4%	100.0%
108	パークアクセス新御徒町East	49	1,847.01	100.0%	91.7%	89.7%	94.9%	95.2%	97.6%	97.6%	95.2%	100.0%	94.1%	98.6%	100.0%
110	パークアクセス日本橋本町	49	1,808.12	96.1%	100.0%	100.0%	97.8%	96.6%	96.6%	98.3%	100.0%	100.0%	97.8%	93.5%	97.4%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	97.9%	98.1%	98.2%	98.0%	97.6%	95.8%	95.3%	93.9%	94.2%	96.4%	96.0%	97.2%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	96.2%	97.0%	97.7%	97.0%	97.5%	100.0%	99.4%	99.1%	98.7%	98.2%	97.6%	97.4%
113	パークアクセス芝浦	42	1,273.60	100.0%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	92.1%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	98.0%
114	パークアクセス浅草・蔵前	45	1,456.35	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	96.0%	96.3%	100.0%	94.4%	98.0%	100.0%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	98.0%	97.6%	97.6%	97.6%	98.2%	95.9%	96.1%	98.4%	99.4%	98.1%	97.0%	97.1%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	97.1%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	96.2%	96.3%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%
117	パークアクセス押上・隅田公園	49	1,610.49	100.0%	95.5%	97.1%	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
120	パークアクセス馬込レジデンス	55	1,621.94	98.4%	95.1%	96.7%	98.4%	98.4%	95.5%	96.7%	98.3%	98.3%	94.8%	100.0%	100.0%
121	パークアクセス東上野	45	1,460.10	100.0%	100.0%	98.2%	97.0%	98.2%	98.2%	96.3%	96.3%	94.6%	90.3%	95.2%	95.2%
122	パークアクセス東高円寺	85	2,679.96	98.4%	93.7%	95.4%	98.9%	96.4%	97.5%	100.0%	99.0%	100.0%	97.3%	97.4%	99.0%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	97.3%	94.7%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	96.0%	95.9%	94.7%	94.8%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	96.9%	94.3%	95.6%	95.6%	95.6%	95.7%	92.9%	94.3%	94.4%	98.5%	97.1%	97.2%
129	パークアクセス押上テラス	80	2,498.08	97.3%	96.0%	96.0%	97.3%	98.3%	94.4%	91.2%	98.3%	95.6%	95.4%	91.2%	94.3%
130	パークアクセス池上	45	1,391.34	98.2%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	95.9%	95.9%	96.1%	98.0%	92.1%	92.3%	97.1%
132	パークアクセス赤塚	88	2,403.67	98.1%	98.2%	97.6%	98.8%	97.1%	96.5%	94.8%	95.4%	97.1%	98.2%	98.1%	96.5%
133	パークキューブ大井町レジデンス	171	4,271.17	98.8%	98.8%	99.5%	99.5%	98.8%	98.4%	97.6%	98.1%	97.8%	99.3%	99.1%	100.0%
134	パークアクセス東陽町・親水公園	192	7,254.57	100.0%	98.2%	97.9%	97.2%	98.8%	96.4%	94.6%	97.5%	97.2%	95.3%	96.5%	99.1%
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	107	3,411.32	98.5%	96.6%	97.0%	98.5%	98.0%	100.0%	100.0%	97.6%	98.1%	97.3%	96.5%	100.0%
138	パークアクセス木場チャンネル ウェスト	147	4,430.50	99.3%	96.7%	98.0%	94.1%	95.5%	95.5%	96.7%	97.0%	98.0%	98.0%	95.6%	99.4%
139	パークアクセス木場チャンネル イースト	64	1,830.46	100.0%	100.0%	98.4%	93.3%	94.7%	100.0%	100.0%	98.0%	91.8%	95.2%	93.6%	98.5%



物件別稼働率推移 (4/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第40期						第39期					
				2026年2月末	2026年1月末	2025年12月末	2025年11月末	2025年10月末	2025年9月末	2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末
				稼働率											
140	パークアクセス菊川	81	2,595.60	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	98.6%	98.1%	99.0%	97.6%	95.1%	97.6%	97.1%	99.0%
145	パークキューブ亀有	24	1,707.92	91.8%	100.0%	95.8%	95.8%	95.8%	91.6%	91.6%	87.4%	87.4%	91.6%	91.6%	95.8%
147	パークキューブ小岩	39	2,243.84	92.5%	82.5%	82.5%	77.5%	77.5%	77.6%	77.6%	77.6%	80.1%	80.1%	85.1%	85.1%
148	パークキューブ錦糸町	30	1,036.79	95.1%	92.7%	95.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
149	パークキューブ上野桜木	29	1,097.93	95.0%	86.4%	86.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		9,234	408,474.28	97.9%	97.5%	97.1%	97.3%	97.3%	97.2%	97.0%	96.9%	97.1%	97.0%	97.1%	97.9%
26	パークキューブ京王八王子II	48	3,082.32	100.0%	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%	97.8%	97.8%	95.5%	93.6%	93.6%	93.6%	100.0%
40	パークアクセス西船橋	55	2,074.35	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	98.7%	93.3%	93.3%	91.2%	97.8%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	99.1%	97.3%	99.1%	98.1%	95.4%	91.4%	91.4%	92.3%	93.3%	100.0%	98.2%	100.0%
67	パークアクセス千葉新町	87	3,318.15	88.4%	93.5%	95.0%	93.3%	95.0%	94.3%	93.4%	95.0%	96.4%	96.2%	92.6%	88.7%
69	パークアクセス千葉	91	2,270.32	98.9%	98.8%	98.9%	95.6%	94.6%	92.4%	90.1%	93.5%	94.6%	96.7%	96.7%	97.7%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	99.2%	96.6%	96.6%	97.5%	95.8%	96.6%	96.6%	97.5%	94.1%	94.1%	97.5%	98.3%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	97.0%	97.0%	97.1%	97.8%	97.8%	95.6%	93.4%	92.6%	97.7%	96.3%	95.6%	99.3%
102	パークアクセス横浜反町公園	63	1,682.46	98.6%	98.1%	100.0%	98.1%	100.0%	97.1%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	97.1%	98.6%
109	パークアクセス横浜山下町	71	2,325.92	100.0%	98.9%	95.2%	96.7%	100.0%	97.8%	94.3%	98.9%	95.6%	93.8%	91.4%	93.1%
135	パークアクセス大船	73	4,752.68	95.9%	92.0%	93.4%	97.6%	95.2%	93.8%	93.2%	97.5%	98.7%	97.2%	95.8%	97.1%
その他東京圏小計		833	27,628.81	97.2%	96.4%	96.7%	97.1%	97.1%	95.3%	94.3%	95.7%	95.9%	96.1%	95.0%	96.9%
27	パークアクセス名駅南	169	5,565.13	97.4%	97.9%	98.5%	98.5%	98.1%	94.3%	95.3%	93.2%	96.3%	96.7%	97.2%	98.3%
35	パークアクセス丸の内	99	3,821.75	96.1%	96.2%	92.4%	91.7%	90.3%	92.4%	93.0%	90.2%	92.4%	96.0%	96.0%	94.9%
36	パークアクセス六本松	112	3,473.67	100.0%	97.1%	98.0%	96.8%	96.7%	96.7%	98.2%	98.2%	98.9%	98.2%	98.2%	98.9%
37	パークアクセス博多駅南	177	4,668.29	98.8%	100.0%	96.6%	97.2%	97.3%	97.5%	96.6%	98.2%	97.6%	95.1%	96.8%	97.9%
45	パークアクセス中呉服町	112	2,707.88	99.1%	100.0%	99.1%	96.4%	97.3%	99.1%	98.2%	98.2%	99.1%	100.0%	98.2%	98.2%
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	94.6%	95.4%	95.9%	95.9%	94.5%	94.5%	93.9%	93.9%	96.0%	95.5%	95.9%	95.9%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	96.1%	95.1%	94.1%	96.3%	96.0%	97.3%	93.2%	93.3%	91.9%	92.6%	95.1%	97.9%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	98.9%	98.0%	98.1%	99.2%	99.1%	100.0%	99.1%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
57	パークアクセス高宮東	—	—	—	98.7%	98.7%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	97.4%	98.9%	100.0%	100.0%	98.4%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	95.9%	97.3%	98.6%	96.5%	94.9%	94.9%	95.0%	95.0%	95.7%	98.7%	98.0%	97.8%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	99.1%	97.9%	96.7%	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	96.4%	96.4%	95.4%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	91.9%	93.4%	93.4%	94.6%	96.4%	97.7%	96.2%	97.4%	97.4%	95.8%	98.4%	97.1%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	98.4%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	99.4%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	98.7%	95.4%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	97.0%	98.5%	98.2%	95.3%	96.6%



物件別稼働率推移 (5/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第40期						第39期					
				2026年2月末	2026年1月末	2025年12月末	2025年11月末	2025年10月末	2025年9月末	2025年8月末	2025年7月末	2025年6月末	2025年5月末	2025年4月末	2025年3月末
				稼働率											
地方主要都市小計		1,636	63,282.60	97.0%	97.0%	96.6%	97.0%	96.8%	97.1%	96.3%	96.0%	96.6%	96.9%	97.3%	97.6%
「賃貸住宅」合計		11,703	499,385.69	97.8%	97.4%	97.0%	97.3%	97.3%	97.1%	96.8%	96.7%	97.0%	97.0%	97.0%	97.8%
77	ドーミー京都二条	134	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	113	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	106	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	121	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドーミー武蔵小杉	112	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	60	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドーミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドーミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
136	キャンパステラス早稲田	82	1,747.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
141	スマイルホテル西明石	106	2,045.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
142	スマイルホテル沖縄那覇	128	2,772.69	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
143	スマイルホテル松山	97	2,186.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
144	くれたけイン旭川	102	3,286.33	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	68	2,691.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「ホスピタリティ施設」合計		1,999	52,924.28	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		13,702	552,309.97	98.0%	97.6%	97.3%	97.5%	97.5%	97.4%	97.1%	97.0%	97.3%	97.3%	97.3%	98.0%

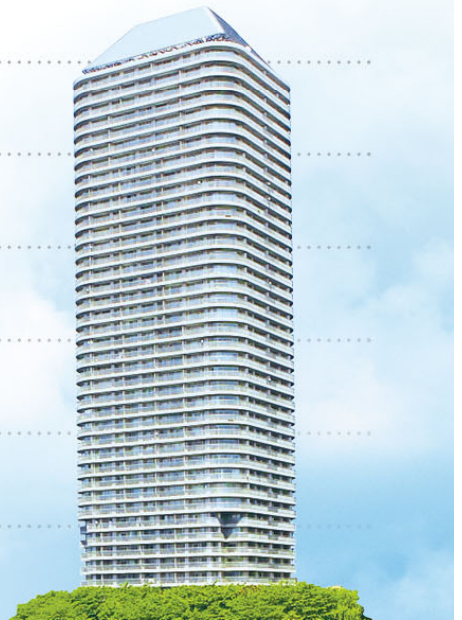
※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。
 パークアクセス赤塚については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。
 また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

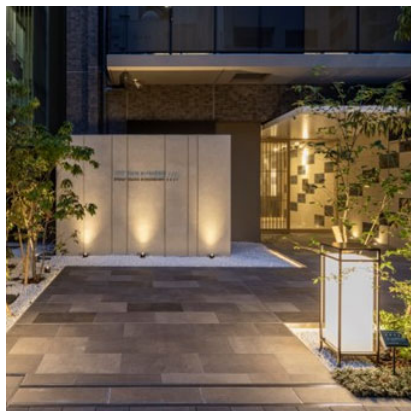


物件番号	物件名称	指標	第40期						第39期					
			2026年 2月	2026年 1月	2025年 12月	2025年 11月	2025年 10月	2025年 9月	2025年 8月	2025年 7月	2025年 6月	2025年 5月	2025年 4月	2025年 3月
146	STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	客室稼働率	65.2%	56.2%	53.0%	76.4%	68.8%	63.0%	64.6%	69.1%	75.2%	62.7%	80.6%	72.6%
		ADR (円)	10,863	13,208	14,531	14,475	23,844	20,685	18,788	18,126	17,436	21,509	19,991	13,473
		RevPAR (円)	7,085	7,416	7,697	11,055	16,409	13,040	12,130	12,516	13,106	13,475	16,118	9,776

- ※ 本データは、オペレータから提供を受けた数値に基づいて記載しています。
- ※ 「ADR」は、1日当たり平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、「RevPAR (Revenue Per Available Room)」は、販売可能客室1室あたりの宿泊収入 (宿泊売上高 ÷ 販売可能客室数) を示す指標です。
- ※ 客室稼働率は小数第2位、ADR・RevPARは小数第1位を四捨五入しています。

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.

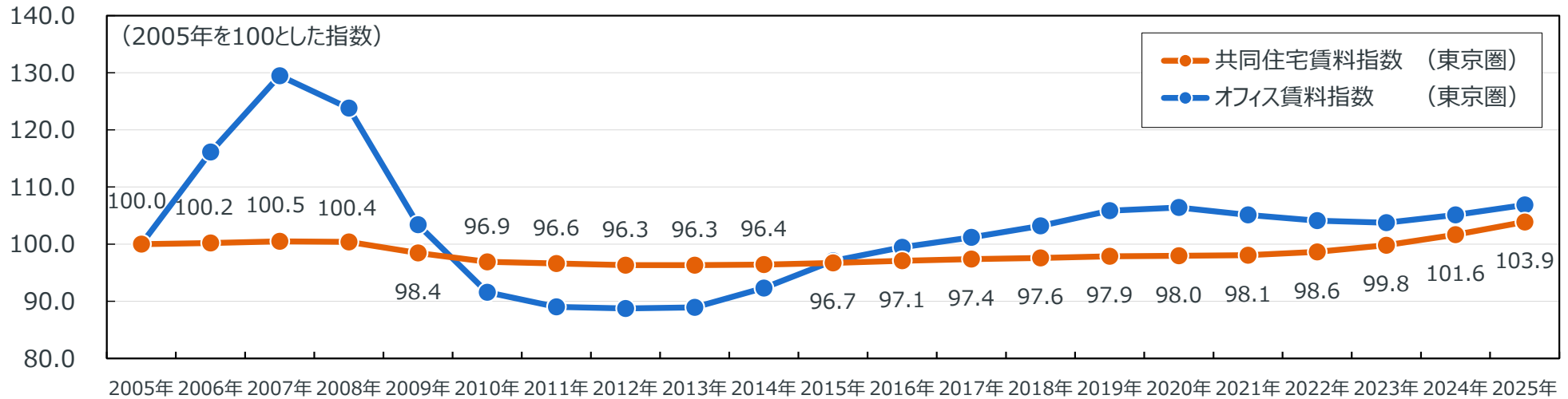




Appendix (2) 事業環境

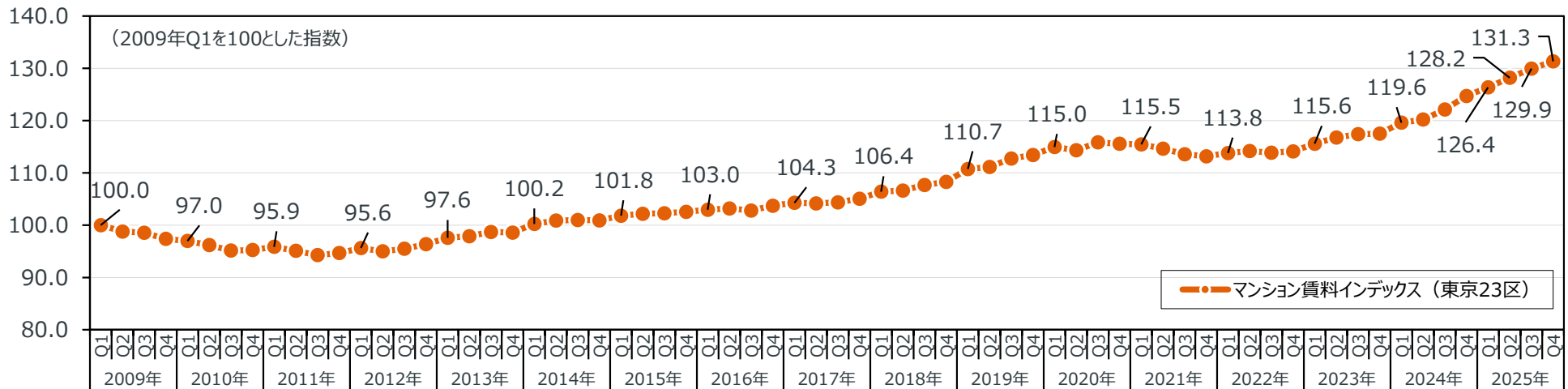


住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



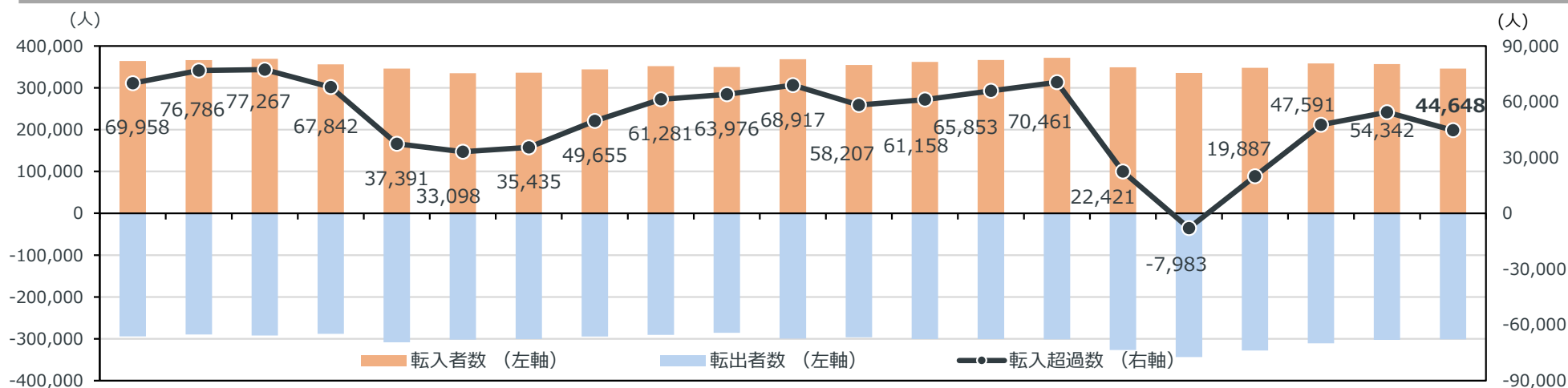
出所：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

東京23区の住宅賃料は上昇が継続



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

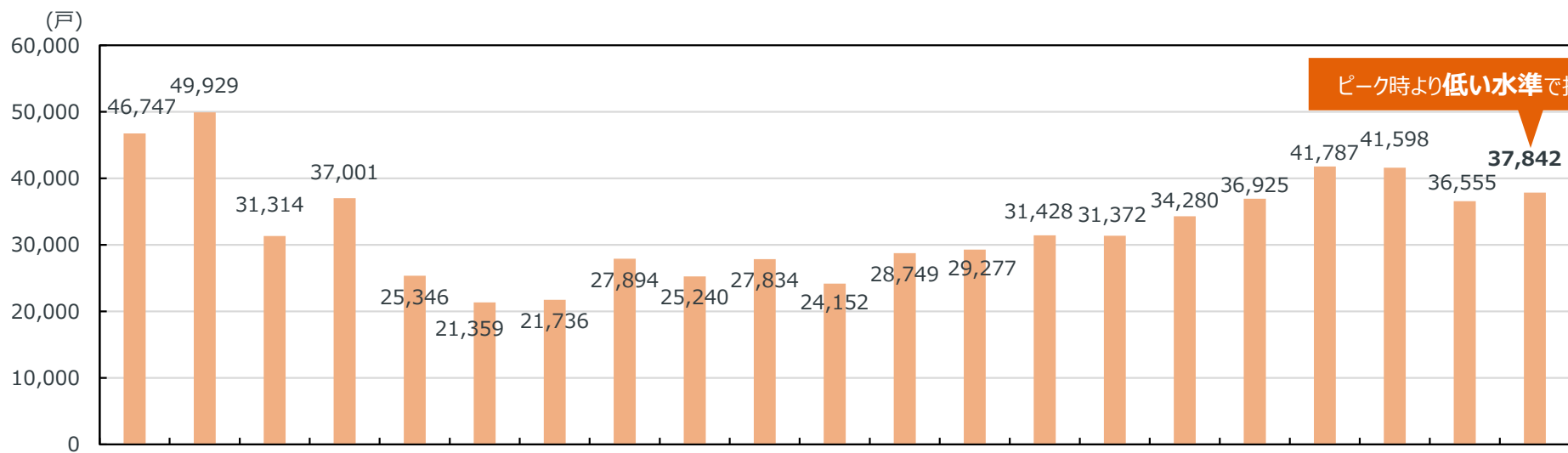
【需要】東京23区では転入超過が続く



2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年 2024年 2025年

出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

【供給】東京都における賃貸マンションの着工量



ピーク時より低い水準で推移

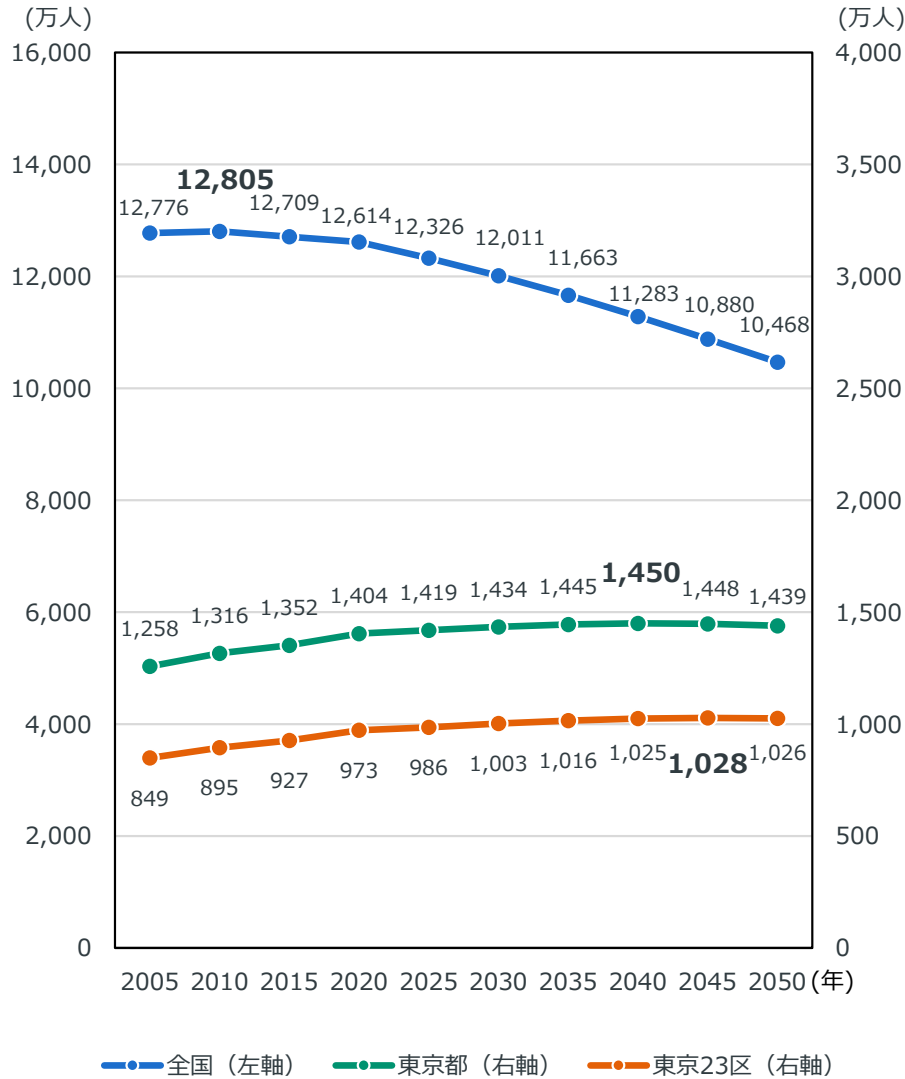
2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年 2024年 2025年

出所：国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」(鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造)

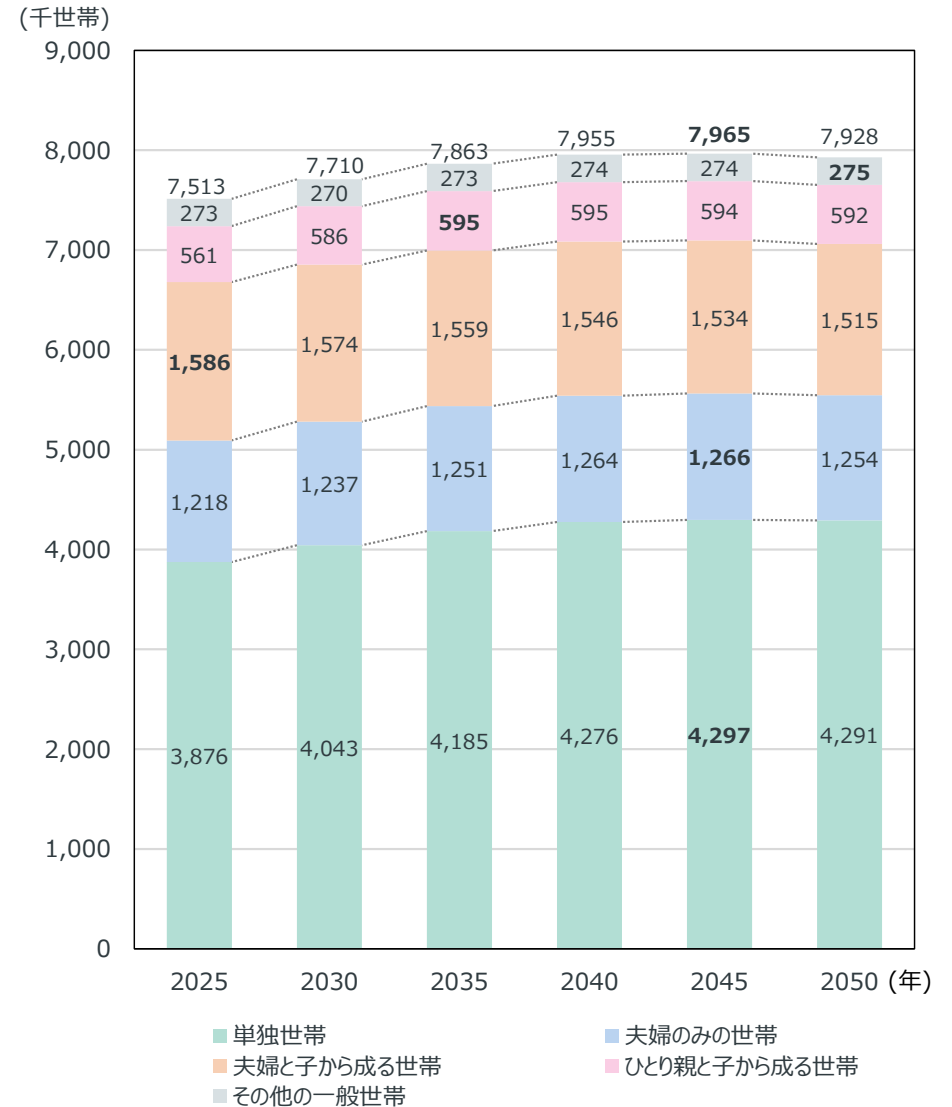


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



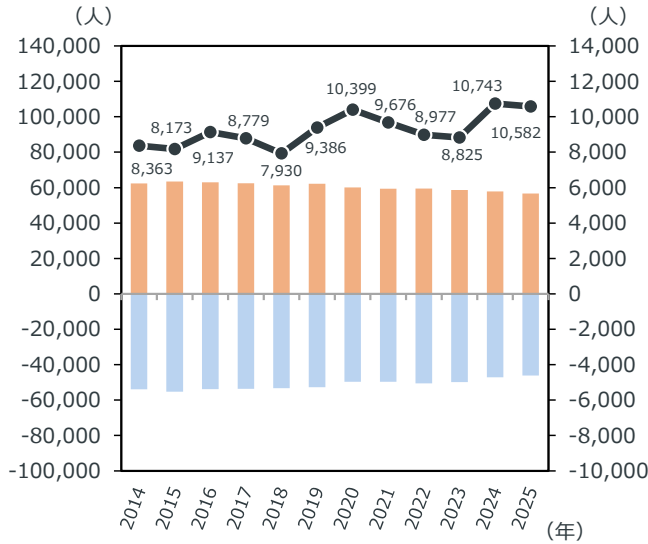
出所：総務省「国勢調査」、
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（出生中位・死亡中位仮定）、
 「日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計」

出所：国立社会保障・人口問題研究所
 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）令和6（2024）年推計」

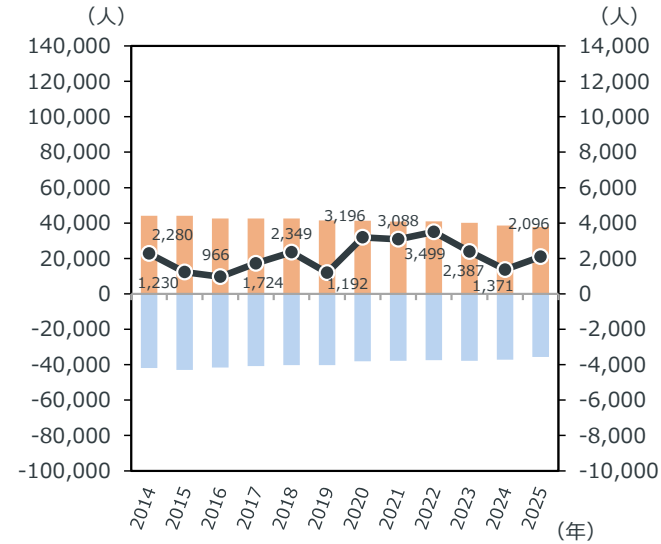


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

札幌市

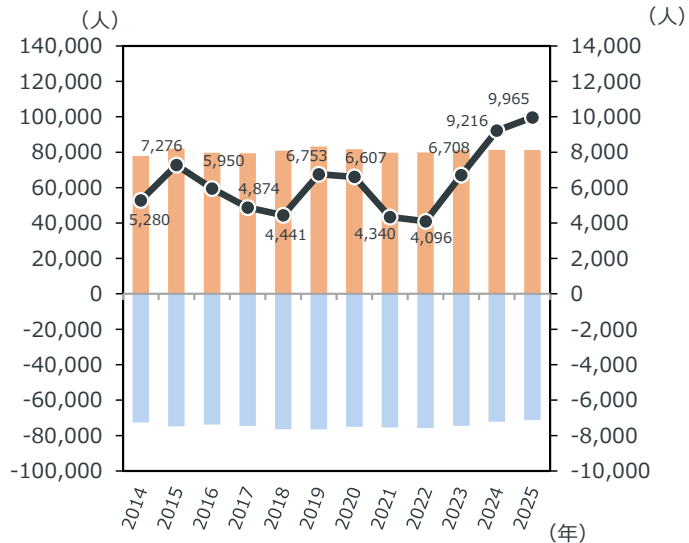


仙台市

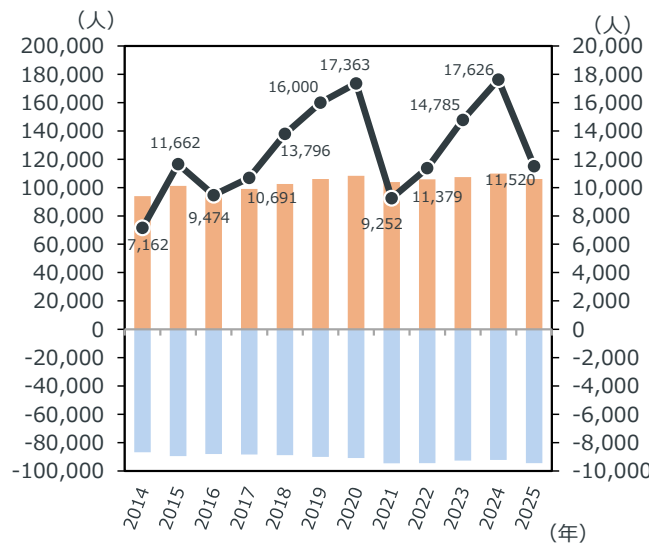


■ 転入者数 (左軸)
■ 転出者数 (左軸)
● 転入超過数 (右軸)

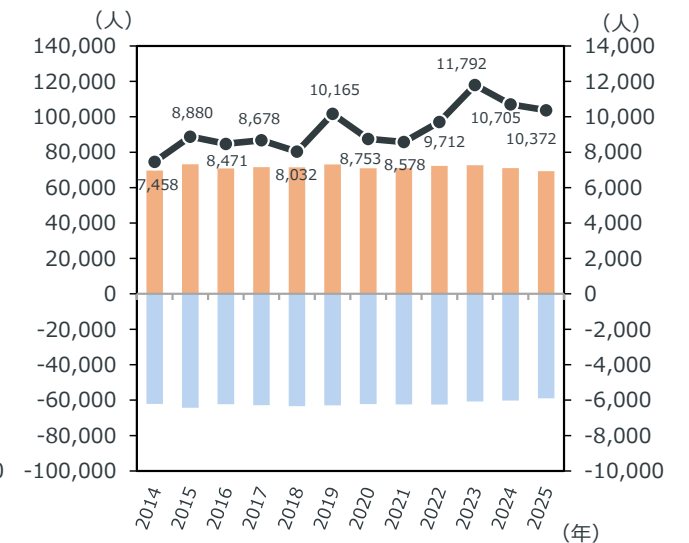
名古屋市



大阪市



福岡市

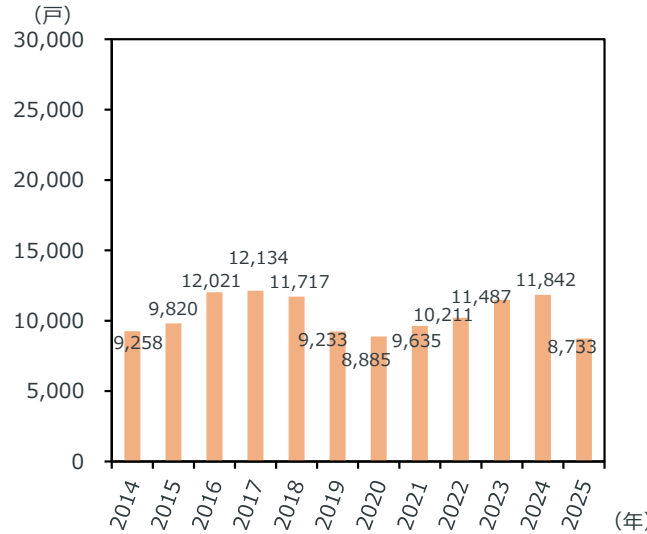


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

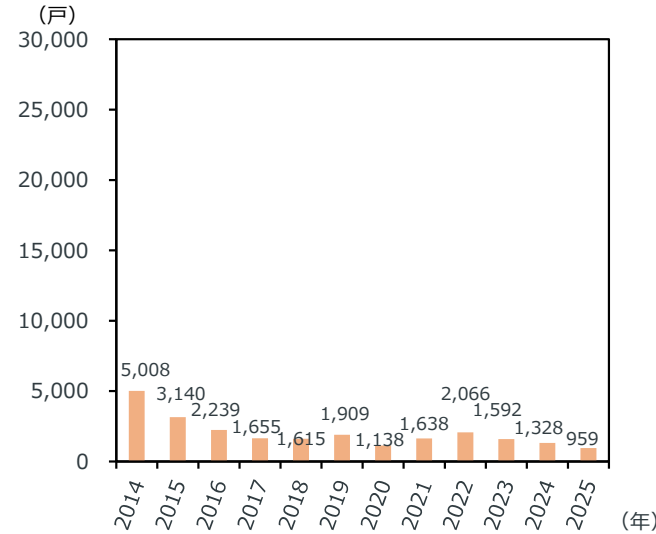


地方においても賃貸マンションの供給は限定的

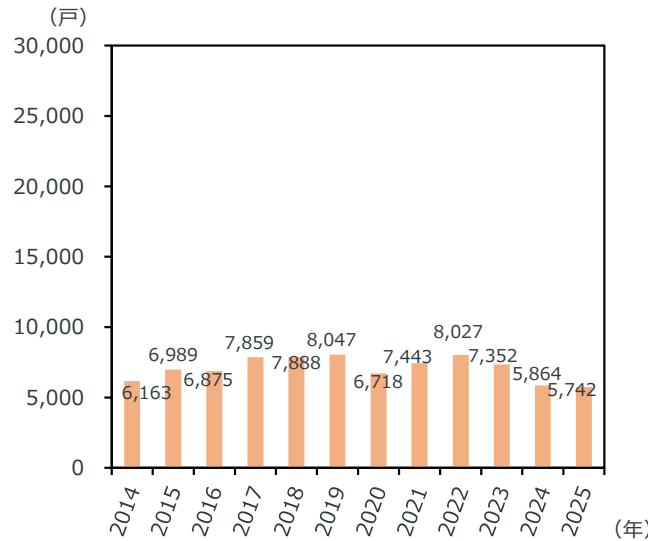
北海道



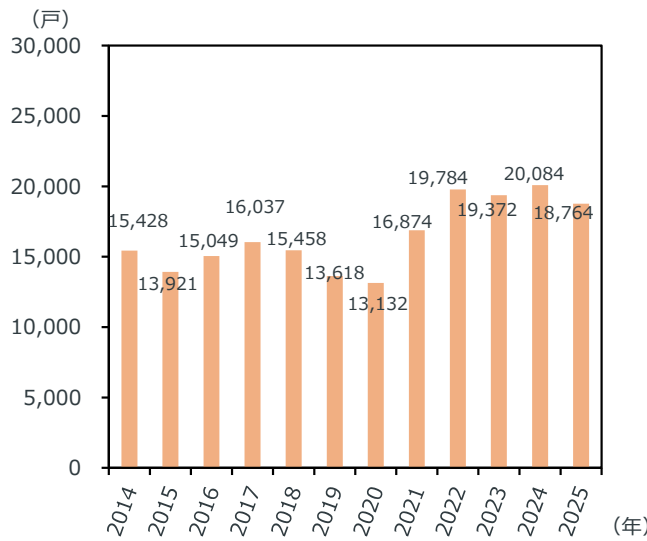
宮城県



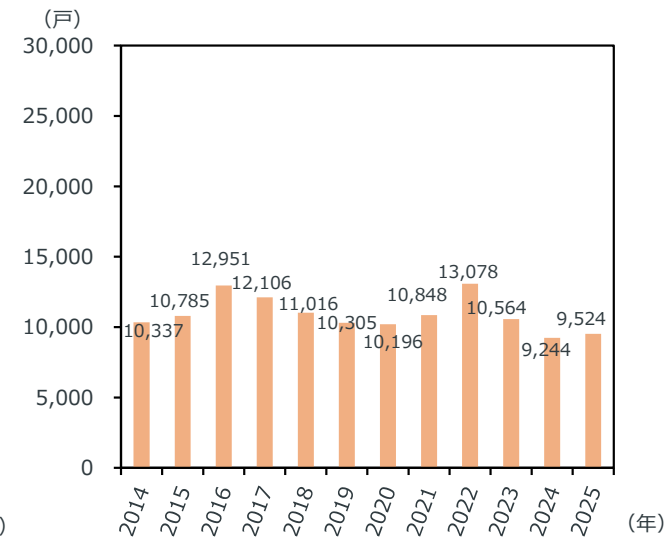
愛知県

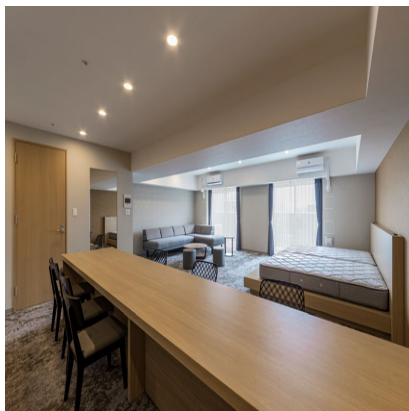


大阪府



福岡県





Appendix (3)

財務データの詳細



有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	摘要	
	借入先							
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.90227% ※4	2026.02.27	2026.05.29	3ヶ月	※1 ※2	
	小計	2,000						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	0.99227% ※4	2016.07.29	2029.07.31	13.0年		
		2,000	0.30000%	2021.11.30	2027.11.30	6.0年		
		2,000	0.33000%	2022.08.15	2026.07.31	4.0年		
		2,000	0.46200%	2022.09.30	2026.09.30	4.0年		
		2,000	0.45200%	2023.05.31	2027.05.31	4.0年		
		4,500	0.67500%	2024.02.29	2028.02.29	4.0年		
		500	1.54600%	2025.03.03	2035.02.28	10.0年		
		3,000	1.06900%	2025.05.28	2029.05.28	4.0年		
		1,000	1.17727% ※4	2026.02.27	2036.02.29	10.0年		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.94727% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0年		
		1,500	1.20773% ※5	2023.08.31	2028.08.31	5.0年		
		1,000	0.73500%	2024.10.01	2029.09.28	5.0年		
		2,000	1.39200%	2025.09.30	2030.09.30	5.0年		
	日本生命保険相互会社	2,000	0.25000%	2021.06.28	2026.06.30	5.0年		
		1,000	0.50000%	2021.09.30	2031.04.30	9.5年		
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年		
		2,000	0.65000%	2022.05.31	2032.05.31	10.0年	※1	
		2,000	0.80000%	2022.11.30	2032.11.30	10.0年	※2	
		1,000	0.96800%	2024.05.31	2029.10.31	5.5年	※3	
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年	※7	
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年	※8	
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年		
		3,000	0.93000%	2023.04.11	2029.10.31	6.5年		
		2,500	0.64000%	2024.02.06	2028.02.29	4.0年		
		1,000	0.84400%	2024.08.06	2028.08.31	4.0年		
		1,500	1.64700%	2025.04.01	2033.03.31	8.0年		
		株式会社八十二長野銀行	1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年	
			1,000	0.48000%	2021.04.09	2031.03.31	10.0年	
	1,000		0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年		
	1,000		1.24300%	2024.09.17	2034.08.31	10.0年		
株式会社みずほ銀行	2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
	1,000	0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0年			
	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年			
	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
株式会社中国銀行	2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年			
	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年			
	2,000	0.68800%	2023.07.31	2031.07.31	8.0年			
	1,000	1.07300%	2024.11.29	2030.11.29	6.0年			



有利子負債の概要

長期借入金	株式会社SBI新生銀行	1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0年	
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年	
		1,000	1.18600%	2023.01.19	2033.01.31	10.0年	
		1,000	1.38273% ※5	2024.05.28	2034.05.31	10.0年	
		2,000	1.38273% ※5	2024.05.31	2034.05.31	10.0年	
		1,000	1.80600%	2025.08.29	2035.08.31	10.0年	
		1,000	2.27500%	2026.01.13	2036.01.31	10.0年	
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年	
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年	
		3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5年	
		2,000	1.13891% ※6	2025.01.31	2034.01.31	9.0年	
		2,000	1.91690%	2025.07.31	2034.07.31	9.0年	
	株式会社福岡銀行	2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0年	
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0年	
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0年	
		1,000	0.45000%	2020.04.28	2029.10.31	9.5年	
		1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0年	
		2,000	0.48000%	2020.03.16	2030.03.15	10.0年	※1
		1,000	0.32000%	2020.09.15	2027.09.30	7.0年	※2
		1,000	0.48000%	2020.09.15	2030.09.13	10.0年	※3
		1,000	0.47000%	2021.08.23	2030.08.30	9.0年	※7
		3,000	0.38000%	2022.09.07	2026.09.30	4.0年	※8
		3,000	0.44500%	2022.10.03	2026.09.30	4.0年	
		3,000	0.95727% ※4	2026.02.27	2027.03.31	1.0年	
	農林中央金庫	2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5年	
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0年	
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年	
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5年	
		1,000	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5年	
		2,000	1.26273% ※5	2022.08.23	2032.07.30	10.0年	
	株式会社山口銀行	1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年	
1,000		0.71000%	2021.06.28	2033.06.28	12.0年		
1,000		0.98800%	2023.06.14	2033.06.28	10.0年		
1,000		1.11000%	2023.07.19	2033.06.28	10.0年		
1,000		1.61300%	2024.05.31	2035.05.31	11.0年		
株式会社第四北越銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0年		
	1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0年		
	2,000	0.32500%	2022.04.04	2028.03.31	6.0年		
大樹生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0年		
	1,000	1.24000%	2024.03.28	2034.03.31	10.0年		
株式会社足利銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年		
	1,000	1.27273% ※5	2025.12.30	2032.12.20	7.0年		



有利子負債の概要

	区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	摘要
	借入先						
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0年	
	株式会社伊予銀行	1,000	1.26273% ※5	2022.03.31	2032.03.31	10.0年	
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0年	
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0年	
		1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0年	
	株式会社七十七銀行	1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0年	
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0年	
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年	
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年	
	株式会社千葉銀行	700	1.07491% ※6	2025.09.03	2032.09.30	7.0年	
	住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年	※1
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0年	※2
		1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0年	※3
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0年	※7
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0年	※8
		1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年	
	株式会社百五銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年	
		1,000	1.22573% ※9	2025.12.18	2032.12.17	7.0年	
	株式会社もみじ銀行	1,000	0.59000%	2022.05.20	2032.04.30	10.0年	
	株式会社関西みらい銀行	1,000	1.41600%	2025.01.08	2035.01.31	10.0年	
1,000		1.43700%	2025.02.03	2035.01.31	10.0年		
2,000		1.54600%	2025.03.03	2035.02.28	10.0年		
株式会社埼玉りそな銀行	1,500	2.12800%	2025.12.18	2035.12.18	10.0年		
	1,000	1.58700%	2025.03.28	2033.03.31	8.0年		
株式会社常陽銀行	1,000	1.58700%	2025.03.28	2033.03.31	8.0年		
株式会社京葉銀行	1,000	1.46100%	2025.07.16	2033.07.29	8.0年		
株式会社西日本シティ銀行	1,000	1.90200%	2025.12.30	2032.12.20	7.0年		
	小計	161,700					
	借入金合計	163,700					

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

有利子負債合計	169,700
---------	----------------



- ※ 2026年2月28日時点
- ※ 第40期に調達した長期借入金は ■ 色で示しています。また、第41期に返済期限が到来する長期借入金は ■ 色で示しています。
- ※1 無担保・無保証、期限一括返済
- ※2 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
- ※3 上記借入のうち、以下の借入は本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された融資（グリーンローン）です。
 - ①2021年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円
 - ②2021年11月30日に実行した株式会社みずほ銀行からの長期借入金10億円
 - ③2022年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円
 - ④2022年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円
 - ⑤2023年5月31日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金20億円
 - ⑥2024年5月28日に実行した株式会社SBI新生銀行の長期借入金10億円
 - ⑦2024年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円
 - ⑧2024年5月31日に実行した株式会社SBI新生銀行からの長期借入金20億円
 - ⑨2024年5月31日に実行した株式会社山口銀行からの長期借入金10億円
 - ⑩2025年7月16日に実行した株式会社京葉銀行からの長期借入金10億円
 - ⑪2025年8月29日に実行した株式会社SBI新生銀行からの長期借入金10億円
- ※4 当該借入の利率は2026年2月27日から2026年3月30日まで適用されるものです。
- ※5 当該借入の利率は2025年12月30日から2026年3月30日まで適用されるものです。
- ※6 当該借入の利率は2025年9月30日から2026年3月30日まで適用されるものです。
- ※7 上記借入のうち、以下の借入はシンジケートローンに基づき実行された融資です。
 - ①2025年3月3日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金5億円
 - ②2025年3月3日に実行した株式会社埼玉りそな銀行からの長期借入金20億円
- ※8 当該借入れの利率は変動金利ですが、金利変動リスクを回避する目的で実施した金利スワップ契約に基づき支払う固定金利の利率を記載しています。
- ※9 当該借入の利率は2025年12月18日から2026年3月30日まで適用されるものです。



運用状況等の推移

	単位	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
		2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期
運用日数	日	184	181	184	181	184	182	184	181	184	181
営業収益	百万円	11,986	12,217	12,434	12,344	13,049	12,586	12,703	12,828	13,195	13,727
賃貸事業収入	百万円	11,986	12,217	12,327	12,344	12,500	12,586	12,703	12,828	13,195	13,314
不動産等売却益	百万円	-	-	107	-	548	-	-	-	-	412
賃貸NOI ^{※1}	百万円	8,820	9,138	9,031	9,187	9,101	9,485	9,318	9,557	9,766	9,952
NOI利回り ^{※2}	%	5.3	5.5	5.3	5.5	5.3	5.6	5.4	5.6	5.6	5.7
減価償却費	百万円	2,050	2,048	2,022	1,967	1,930	1,900	1,897	1,903	1,930	1,874
賃貸事業損益	百万円	6,769	7,089	7,008	7,219	7,171	7,584	7,421	7,654	7,836	8,077
営業利益	百万円	5,428	5,726	5,726	5,835	6,256	6,170	5,991	6,202	6,341	6,893
経常利益	百万円	4,978	5,279	5,293	5,427	5,893	5,770	5,571	5,794	5,852	6,353
当期純利益	百万円	4,978	5,278	5,292	5,426	5,892	5,769	5,570	5,793	5,850	6,353
資本的支出	百万円	256	506	632	526	811	938	1,183	1,067	944	1,054
総資産額	百万円	327,824	326,050	328,466	327,109	327,052	327,134	325,693	326,912	328,688	330,623
有利子負債総額	百万円	169,500	167,500	169,500	168,500	167,500	167,500	166,000	167,000	168,500	169,700
総資産LTV ^{※3}	%	51.7	51.4	51.6	51.5	51.2	51.2	51.0	51.1	51.3	51.3
鑑定LTV ^{※4}	%	37.7	36.8	36.0	35.2	34.2	33.7	32.9	32.8	32.7	32.4
純資産額	百万円	150,926	151,153	151,167	151,408	151,874	152,283	152,084	152,307	152,365	152,868
分配総額	百万円	5,052	5,278	5,185	5,426	5,359	5,769	5,570	5,792	5,850	6,054
発行済投資口総数 [※]	口	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	2,517,360	2,517,360
1口当たり純資産額	円	299,772	300,222	300,249	300,728	301,653	302,467	302,072	302,514	60,525	60,725
1口当たり出資額	円	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	57,778	57,778
1口当たり分配金額	円	10,035	10,485	10,299	10,778	10,645	11,459	11,064	11,506	2,324	2,405
1口当たりNAV ^{※5}	円	532,123	546,488	572,875	591,009	613,344	627,958	646,428	652,248	132,347	134,839
期末投資口価格	円	661,000	605,000	683,000	607,000	657,000	568,000	659,000	115,200	123,400	137,900
期末帳簿価格 (A)	百万円	310,714	309,327	310,204	308,835	307,043	309,558	308,971	310,010	313,203	314,973
期末鑑定評価額 (B)	百万円	432,749	438,594	452,650	460,410	469,331	479,203	487,916	491,885	499,856	507,599
含み損益 (B) - (A)	百万円	122,034	129,266	142,445	151,574	162,287	169,644	178,944	181,874	186,652	192,625
投資物件数	件	134	134	134	134	133	136	136	138	140	141
取得価格	百万円	337,930	337,930	339,966	339,966	339,038	342,138	342,138	343,774	347,686	349,695
賃貸可能戸数	戸	13,275	13,275	13,286	13,286	13,146	13,477	13,477	13,606	13,713	13,702
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	11,567	11,567	11,648	11,648	11,648	11,648	11,648	11,675	11,714	11,703
ホスピタリティ施設	戸	1,708	1,708	1,638	1,638	1,498	1,829	1,829	1,931	1,999	1,999
総賃貸可能面積	m ²	538,154	538,154	539,260	539,260	535,531	542,534	542,534	547,528	552,464	552,309
月末稼働率の期中平均	%	96.2	96.8	96.5	97.0	96.9	97.1	96.8	97.5	97.3	97.6

※ 2025年3月1日を効力発生日として投資口の5分割を実施しました。

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

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

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

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

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



貸借対照表及び損益計算書

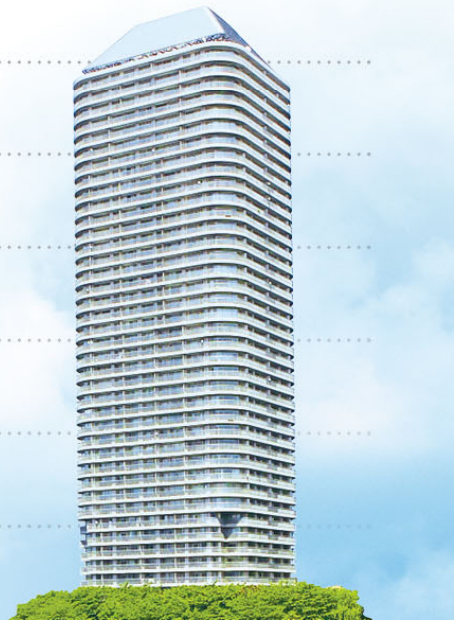
■ 貸借対照表

		第39期末 (2025年8月末)	第40期末 (2026年2月末)	前期比増減
資産		328,688 百万円	330,623 百万円	+1,934 百万円
	現預金	12,071 百万円	12,141 百万円	+69 百万円
	有形固定資産	312,853 百万円	314,635 百万円	+1,782 百万円
	その他	3,763 百万円	3,846 百万円	+82 百万円
負債		176,323 百万円	177,754 百万円	+1,431 百万円
	有利子負債	168,500 百万円	169,700 百万円	+1,200 百万円
	預り敷金	3,718 百万円	3,742 百万円	+24 百万円
	その他	4,105 百万円	4,311 百万円	+206 百万円
純資産		152,365 百万円	152,868 百万円	+502 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	-
	任意積立金	1,064 百万円	1,064 百万円	-
	未処分利益	5,851 百万円	6,353 百万円	+502 百万円

■ 損益計算書

		第39期末 (2025年8月末)	第40期末 (2026年2月末)	前期比増減
賃貸事業収入		13,195 百万円	13,314 百万円	+119 百万円
	賃貸諸費用	2,740 百万円	2,673 百万円	▲66 百万円
	公租公課	689 百万円	688 百万円	▲0 百万円
	減価償却費	1,930 百万円	1,874 百万円	▲55 百万円
賃貸事業費用		5,359 百万円	5,237 百万円	▲122 百万円
賃貸事業利益		7,836 百万円	8,077 百万円	+241 百万円
不動産等売却益		-	412 百万円	+412 百万円
資産運用報酬		1,002 百万円	1,103 百万円	+101 百万円
その他費用		492 百万円	492 百万円	+0 百万円
営業利益		6,341 百万円	6,893 百万円	+552 百万円
営業外損益		▲489 百万円	▲539 百万円	▲50 百万円
経常利益		5,852 百万円	6,353 百万円	+501 百万円
法人税等		1 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益		5,850 百万円	6,353 百万円	+502 百万円
内部留保繰入		-	299 百万円	+299 百万円
分配金総額		5,850 百万円	6,054 百万円	+203 百万円
1口当たり分配金		2,324 円	2,405 円	+81 円
期末発行済投資口数		2,517,360 口	2,517,360 口	-

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.





Appendix (4)

サステナビリティに関する取り組み



サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

サステナビリティに関する方針

環境負荷の低減
(気候変動への対応)

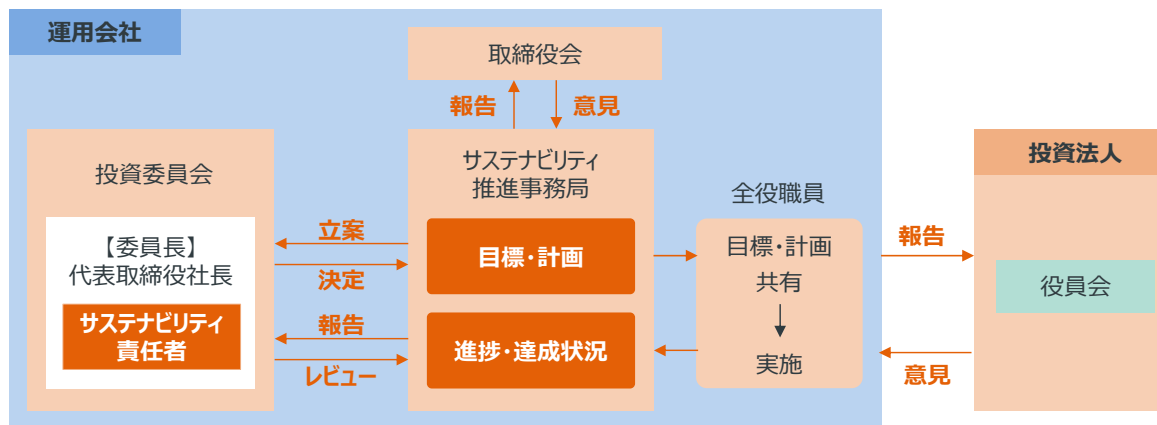
社内外の様々な主体との
多様な連携・協力

ガバナンスに関する取り組み

<https://www.naf-r.jp/esg/concept/sustainability-management.html>

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、ESGを重要な経営課題のひとつと位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



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

■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

▶ GRESB
リアルエステイト評価



GRESB
REAL ESTATE
☆☆☆☆ 2025

レーティング 評価
1 Star Green Star

▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な
A 環境配慮を実施

▶ 気候変動に関する取り組み
TCFDへの賛同・開示

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

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

<https://www.naf-r.jp/esg/environmental/dimate-change.html>



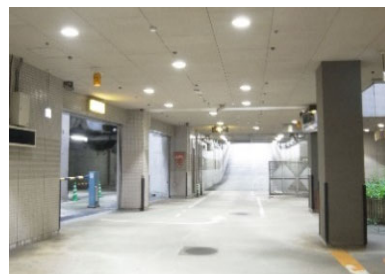
LED照明の導入などにより環境負荷を低減

■ 共用部照明器具のLED化工事の実績

計画的なLED導入により、ポートフォリオの省エネ化及びCO₂排出削減を実現。

導入済物件数
120 物件

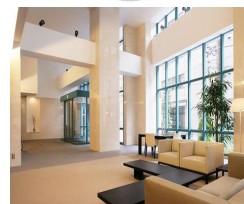
(2026年2月28日時点)



大川端賃貸棟 (駐車場)

■ 外部認証の取得

環境負荷低減の取り組み成果の信頼性及び客観性を高めるため、グリーンビルディング認証 (CASBEE不動産評価認証等)の取得を推進しています。



パークアクシス日本橋ステージ



パークキューブ東品川

認証取得状況	
物件数	11 物件
延床面積	262,451.69 m ²
取得割合 (延床面積ベース)	33.9 %

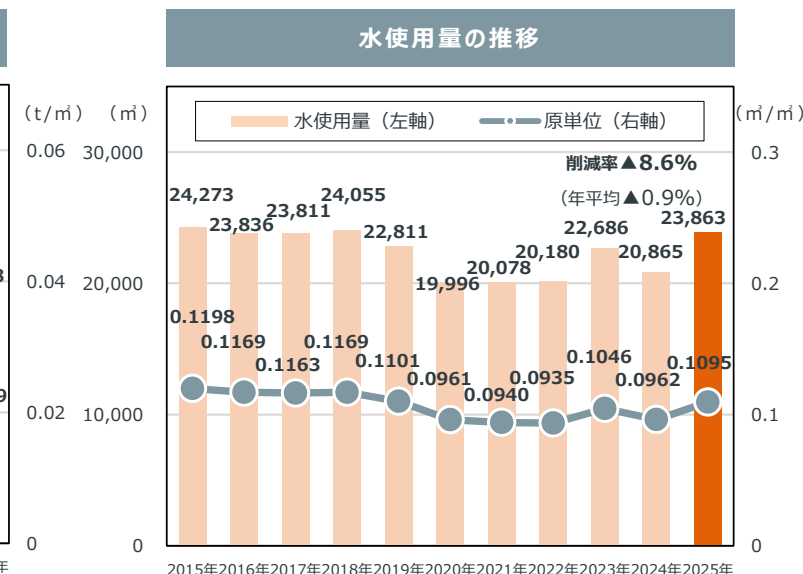
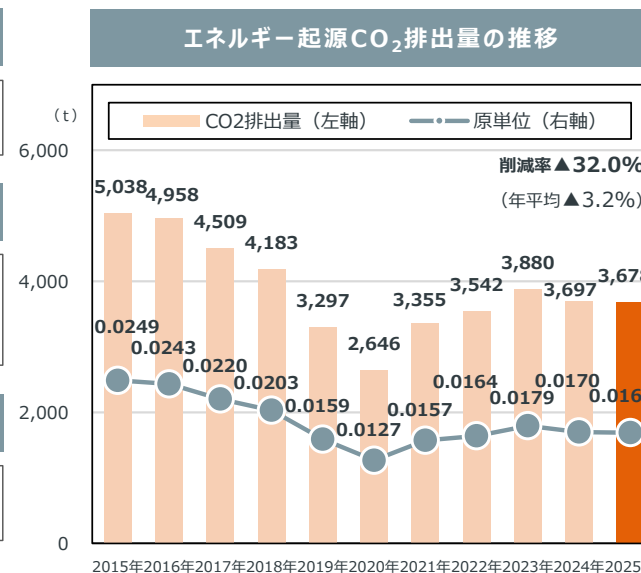
(2026年2月28日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ 目標 (目標年: 2030年)

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

▶ 実績



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

様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

■ 役職員

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

▶ 人材育成

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

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

▶ 健康と安全、人権の尊重

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

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

■ サプライチェーン

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

■ テナント

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

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

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

■ 地域コミュニティ

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

▶ 地域イベントへの協力

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



ふれあいかぶと虫イベント



ほたる鑑賞の夕べ

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

■ ガバナンスに関する基本的な考え方

▶ コンプライアンスの徹底

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

▶ リスク管理体制の構築

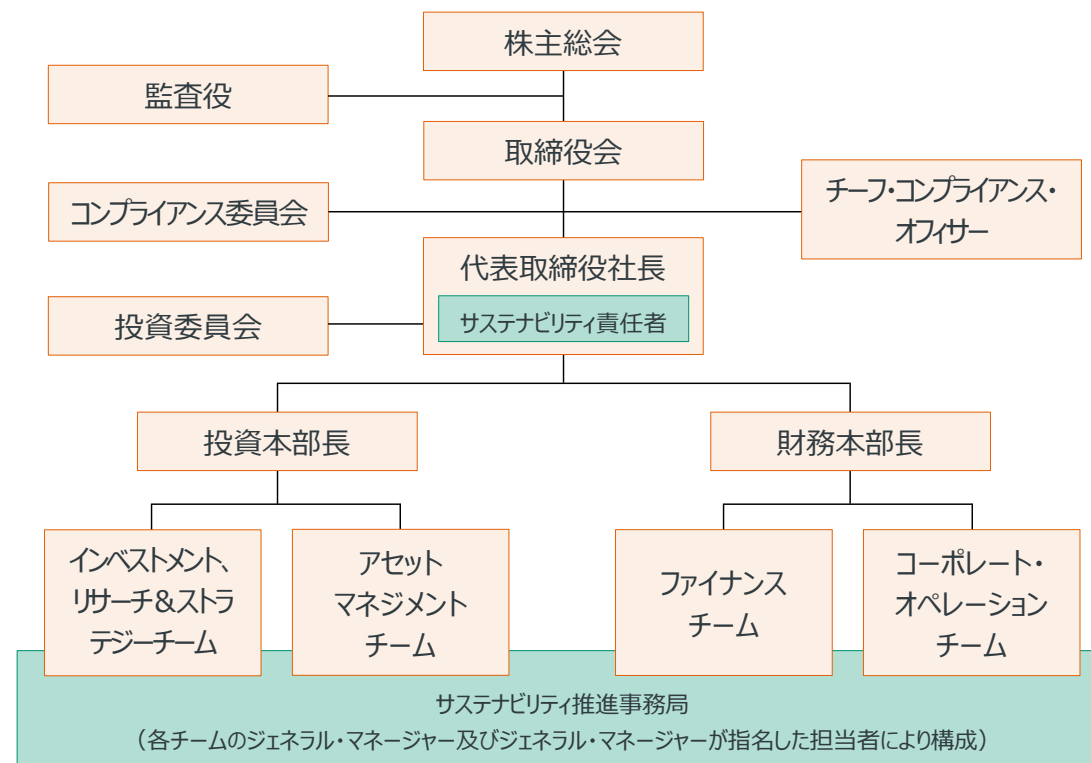
各種リスクを適切に管理するために、適正なリスク管理体制を構築し、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

■ 運用体制

ⓧ 三井不動産アコモデーションファンド投資法人

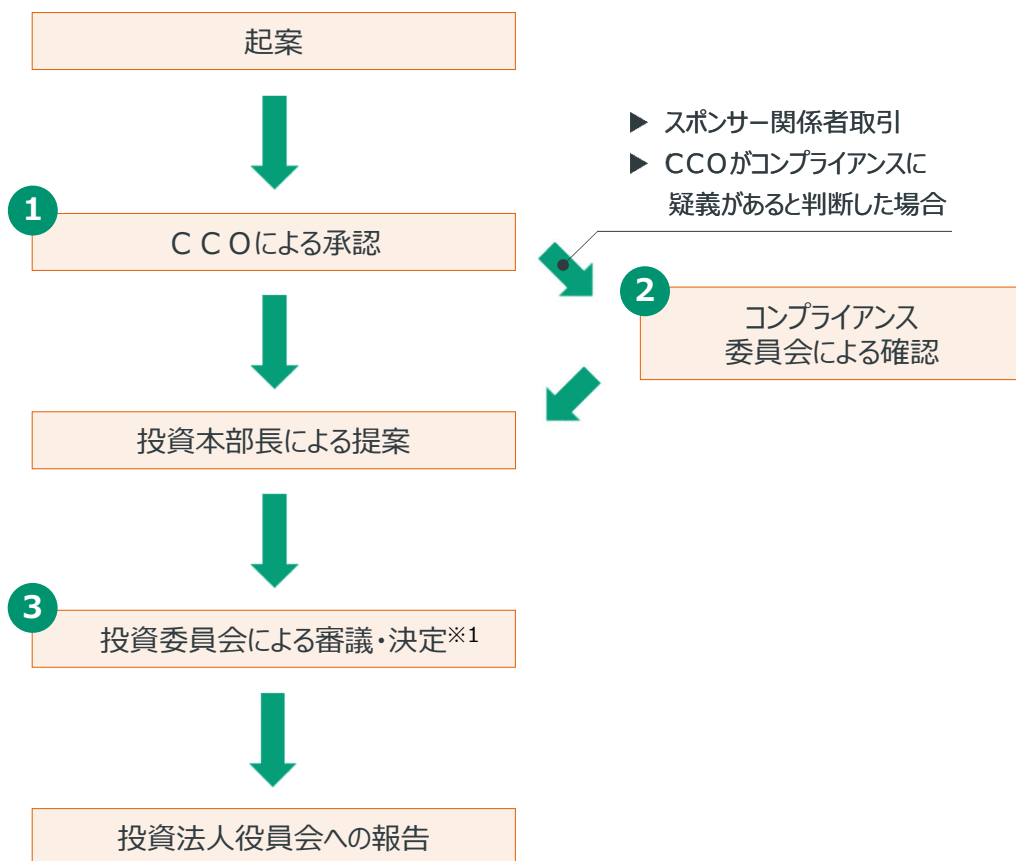


ⓧ 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の検討及び承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会に付議される

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

※2 スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

3 投資委員会での牽制機能

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

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

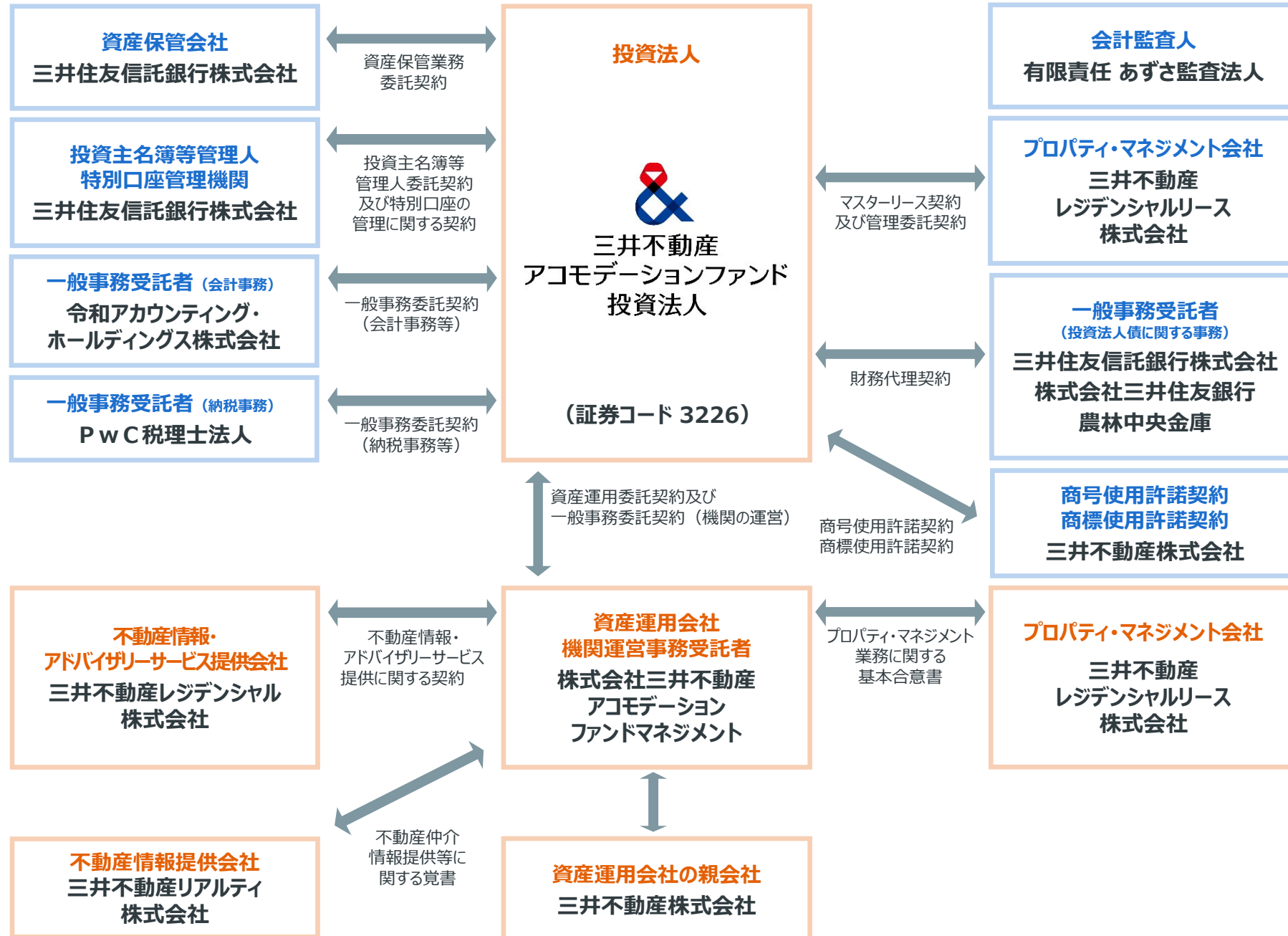


Appendix (5)

その他



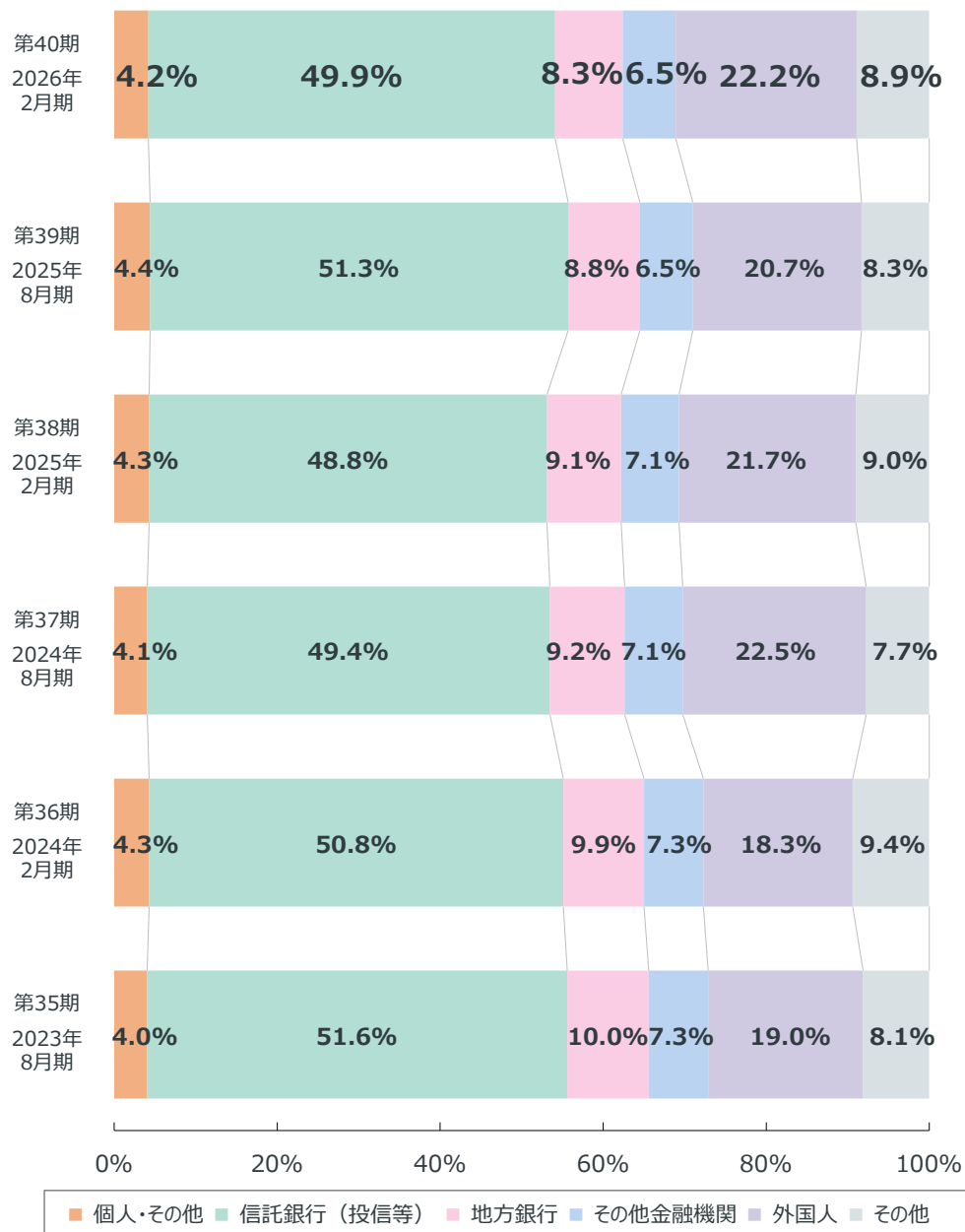
投資法人の仕組み





投資主の状況

所有者別保有投資口比率の推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行（投信等）	地方銀行	その他金融機関			
所有者別投資口数（口）	104,734	1,255,655	208,209	162,650	561,628	224,484	2,517,360
所有者別投資主数（人）	5,557	9	34	85	294	161	6,140

保有投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数（口）	比率※2（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	673,363	26.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	411,229	16.33
野村信託銀行株式会社（投信口）	116,040	4.60
三井不動産レジデンシャル株式会社	98,000	3.89
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 5 0 5 0 0 1	74,872	2.97
株式会社中国銀行	46,380	1.84
ビーエヌワイエムアズエージーテイクライアーツ10パーセント	45,868	1.82
メットライフ生命保険株式会社 一般	34,785	1.38
ジェーピーモルガンチェースバンク 3 8 5 7 8 1	33,932	1.34
J P モルガン証券株式会社	32,642	1.29
合計	1,567,111	62.25

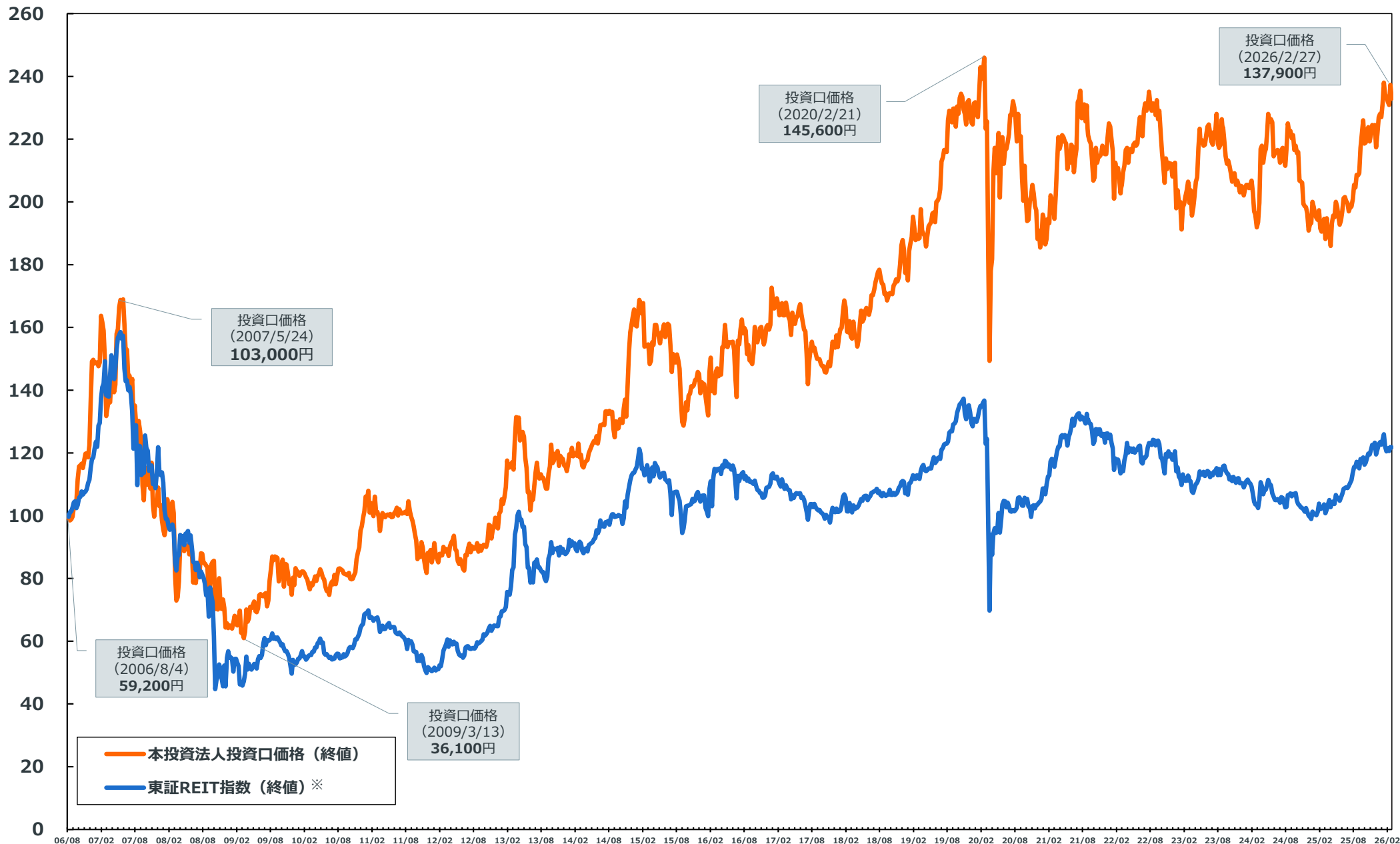
※1 2026年2月28日時点。

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



投資口価格推移

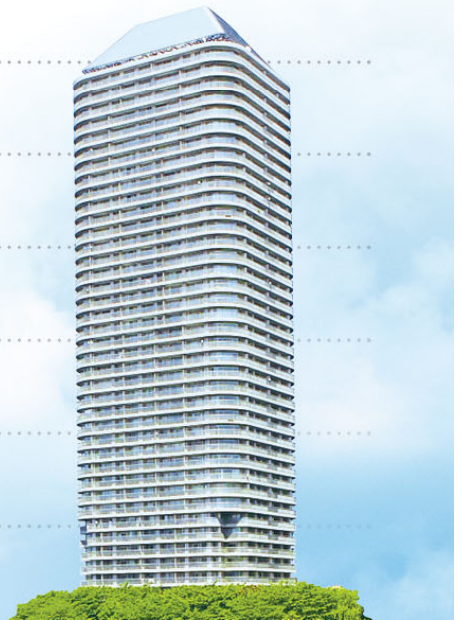
本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



出所：QUICK（本投資法人投資口価格については、2014年3月1日を効力発生日とする投資口の2分割及び2025年3月1日を効力発生日とする投資口の5分割を遡及的に勘案した数値となっています。）

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

Handwriting practice lines consisting of 18 horizontal dotted lines.



- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、三井不動産アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 不動産投資証券は、運用する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断と責任において行われるようお願い申し上げます。三井不動産アコモデーションファンド投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 三井不動産アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。
- 事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

資産運用会社：株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第401号 / 一般社団法人資産運用業協会会員)