

ウェブサイトのご案内

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

分配金情報
確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧ください。

ポートフォリオデータ
保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧ください。

最新情報
プレスリリースや更新情報をご覧ください。

最新決算資料
最新の決算情報をご覧ください。

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書

*分配金に関する支払調書

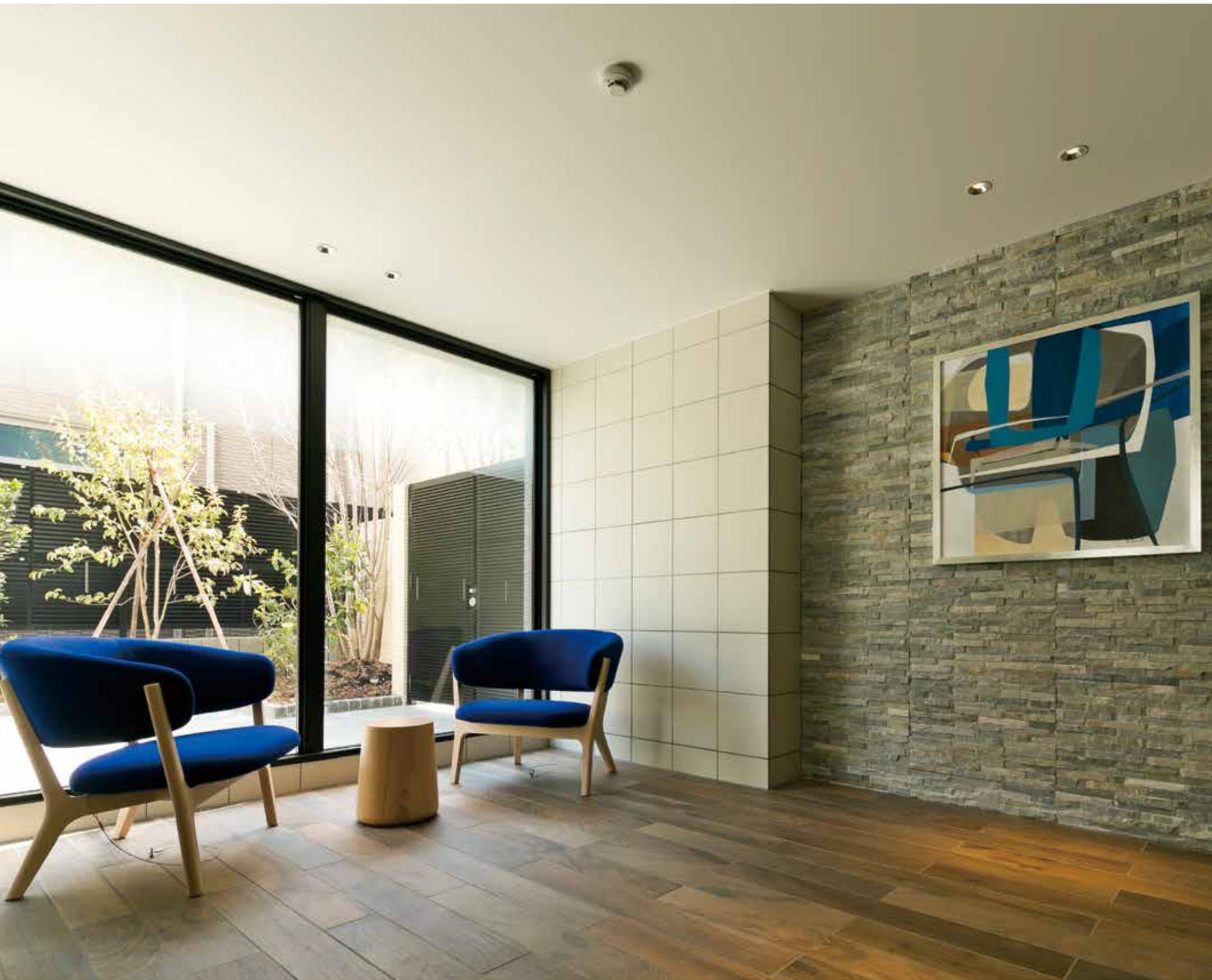
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続も含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-782-031

日本アコモデーションファンド投資法人 第27期 資産運用報告

2019年3月1日～2019年8月31日
(2019年8月期)



Contents

- NAFの戦略と特徴 2
- 投資主の皆様へ 4
- 決算ハイライト 5
- ポートフォリオの状況 6
- サステナビリティに関する取り組み 8
- ポートフォリオマップ 10
- NAFの主な保有物件 11
- I. 資産運用報告 12
- II. 貸借対照表 32
- III. 損益計算書 34
- IV. 投資主資本等変動計算書 35
- V. 注記表 36
- VI. 金銭の分配に係る計算書 46
- VII. 監査報告書 47
- VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 48
- 投資法人の概要 50
- 資産運用会社の概要 51
- 投資主インフォメーション 52

分配金

確定分配金

第**27**期(2019年8月期)
投資口1口当たり **10,449円**

予想分配金

第**28**期(2020年2月期)
投資口1口当たり **9,850円**

予想分配金

第**29**期(2020年8月期)
投資口1口当たり **9,770円**

※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2019年10月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、2019年10月17日付「2019年8月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。
(決算短信は本投資法人のウェブサイト(<https://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

NAFの戦略と特徴

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針としています。

1 アコモデーション資産への投資

主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産を「アコモデーション資産」と定義し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設」の2分野を投資対象とします。

本投資法人の投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用です。

■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



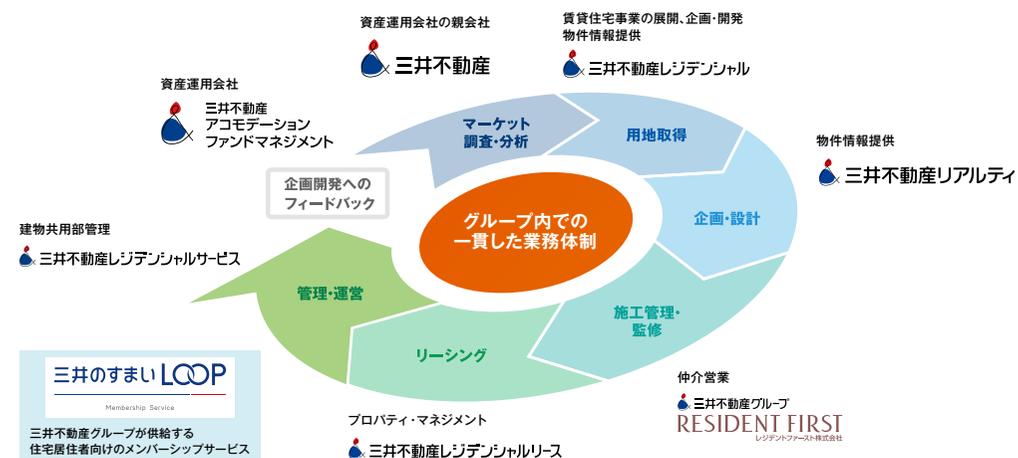
■ 投資エリア



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

2 三井不動産グループの活用

本投資法人は、外部成長及び内部成長を図るため、三井不動産グループが有する情報収集力、企画開発力、管理運営力等の総合力を最大限活用します。



■ 東京23区への集中投資

88.1%

東京23区への集中投資、地方主要都市での厳選投資を基本方針としています。

■ シングル・コンパクトタイプ中心

82.5%

単身・少人数世帯向けのシングル・コンパクトタイプに比重を置いた投資を行っています。

■ 高品質な賃貸住宅



パークアクシス(三井不動産グループ開発)とパークキューブ(他社開発)のブランドを展開しています。

■ 資産規模(取得総額)

3,097 億円

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しています。

■ 高稼働率の維持

97.7%

(第27期: 月末稼働率の期中平均)

2006年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。

■ 高格付けの取得

R&I..... AA-
S&P..... A+

住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

※ 上記は特に記載がない限り、第27期末(2019年8月31日)時点の情報を記載しています。
 東京23区比率は、賃貸住宅のみ・取得価格ベースで集計した数値です。
 シングル・コンパクト比率は、賃貸住宅のみ・戸数ベース(店舗等を除く)で集計した数値です。

投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本アコモデーションファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後も順調に運用実績を重ね、2019年8月には第27期の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

2019年10月17日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項所定の計算書類等が承認されましたので、第27期(2019年8月期)決算につきましてご報告申し上げます。

当期末時点の運用資産は、126物件・取得総額3,097億円となりました。また、当期の運用実績は、営業収益12,361百万円、営業利益6,084百万円、当期純利益5,623百万円となり、分配金につきましては、投資口1口当たり10,449円となりました。

今後も三井不動産グループの力を最大限に活用し、中長期的な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した運用を行ってまいります。

引き続き、投資主の皆様にご信頼いただけますよう、努力してまいりますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
代表取締役社長

伊倉 健之

本投資法人役員



(写真左から)
齋藤 弘明、池田 孝、伊倉 健之、太田 恒久、
増田 光利

執行役員	池田 孝
執行役員	伊倉 健之
監督役員	太田 恒久
監督役員	齋藤 弘明
監督役員	増田 光利

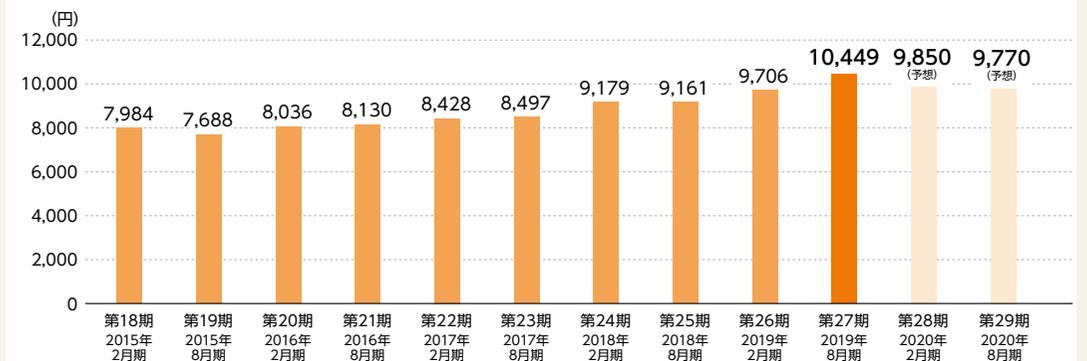
決算ハイライト

- 高稼働等を背景に、1口当たり分配金は、業績予想を上回り10,449円となりました。
- 期末時点の総資産額は303,133百万円、有利子負債は154,500百万円となり、LTV(ローントゥーバリュウ)は51.0%となりました。
- 純資産額は、141,378百万円(前期比+921百万円)となりました。

	単位	第26期 (2019年2月期)	第27期 (2019年8月期)	第28期(予想) (2020年2月期)	第29期(予想) (2020年8月期)
営業収益	(百万円)	11,186	12,361	11,336	11,436
営業利益	(百万円)	5,185	6,084	5,249	5,212
当期純利益	(百万円)	4,728	5,623	4,772	4,734
期末LTV ^{*1}	(%)	50.4	51.0	51.1	51.2
1口当たり分配金	(円)	9,706	10,449	9,850	9,770
運用資産					
取得総額	(百万円)	306,342	309,723	309,723	309,723
物件数	(件)	124	126	126	126

※ 金額に消費税及び地方消費税は含みません。
※ 1 期末LTV=有利子負債総額÷総資産額×100

1口当たり分配金の推移



※ 予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2019年10月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、2019年10月17日付「2019年8月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。(決算短信は本投資法人のウェブサイト(<https://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

ポートフォリオの状況

三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、安定的かつ厳選した物件取得と適切な運営管理により、着実な外部成長と安定的な収益を実現してまいります。

第27期取得・譲渡物件

取得					
	物件名称	所在地	取得日	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数(戸)・客室数(室)
賃貸住宅	パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	2019年3月28日	2,610	80
			2019年4月19日		
賃貸住宅	パークアクセス池上	東京都大田区	2019年4月19日	1,260	45
ホスピタリティ施設	チサンホテル広島	広島県広島市	2019年5月30日	1,880	170
	合計			5,750	295

譲渡					
	物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格(百万円)	賃貸可能戸数(戸)
賃貸住宅	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2019年8月8日	3,089	130



パークアクセス押上テラス



パークアクセス池上

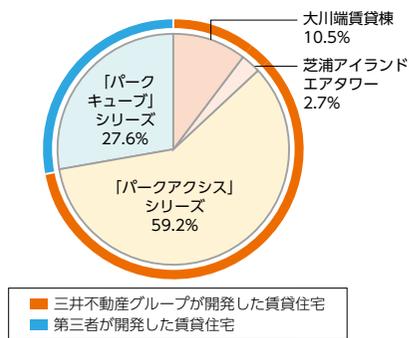


チサンホテル広島

三井不動産グループが開発した「パークアクセス」シリーズの安定的取得

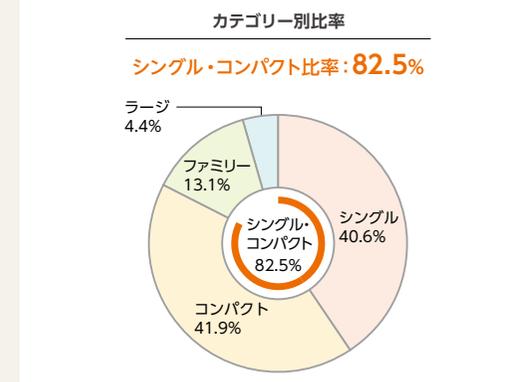
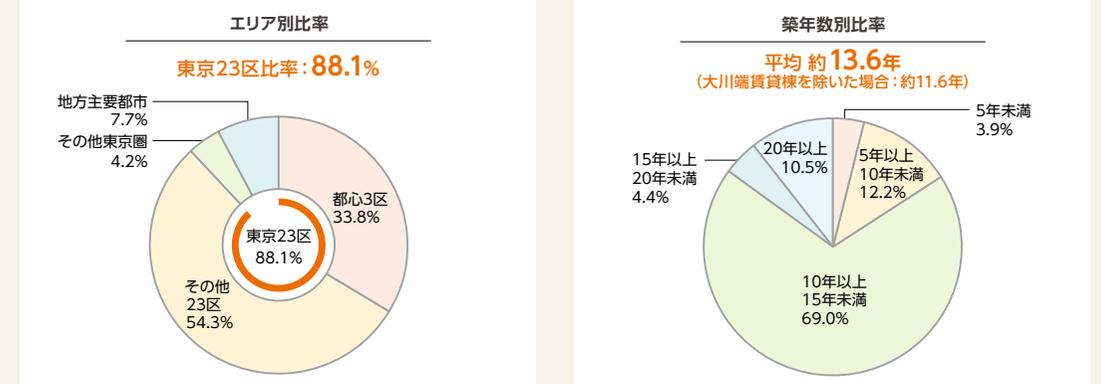
本投資法人の物件取得戦略の中心は、三井不動産グループが開発した賃貸住宅「パークアクセス」シリーズの安定的取得です。「パークアクセス」シリーズは、同グループの住宅事業のノウハウが生かされた賃貸住宅適地の選定と立地に応じた柔軟な企画設計に加え、独自の設計基準の厳守、厳格なクオリティコントロール等を特徴とし、高い品質と知名度により、賃貸マンション市場の中でも高いブランド力を確立しています。

「賃貸住宅」の資産分類別比率



※ 第27期末(2019年8月31日)時点。
 ※ 取得価格をもとに算出しています。

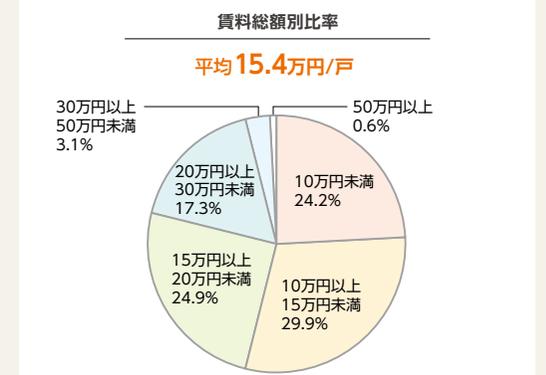
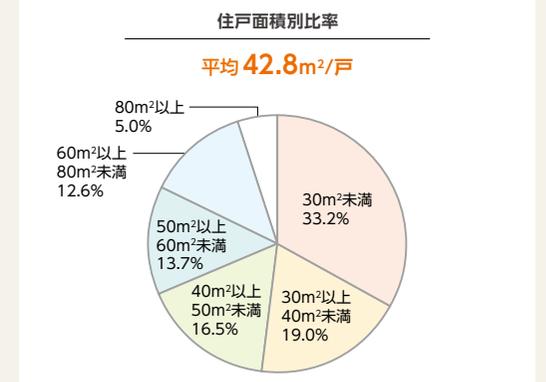
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成



カテゴリ別表 S:シングル C:コンパクト L:ラージ F:ファミリー

	30m ² 未満	30m ² 以上 40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 80m ² 未満	80m ² 以上 90m ² 未満	90m ² 以上 100m ² 未満	100m ² 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・ルームまたは納戸等
 2BED: 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルームまたは納戸等
 3BED: 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルームまたは納戸等
 4BED: 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルームまたは納戸等



※ 上記は第27期末(2019年8月31日)時点まで保有する「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。
 ※ 都心3区: 港区、中央区、千代田区
 ※ 「エリア別比率」及び「築年数別比率」は、取得価格をもとに算出しています。また、「カテゴリ別比率」、「住戸面積別比率」及び「賃料総額別比率」は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
 ※ 「築年数別比率」は、第27期末(2019年8月31日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。
 ※ 「カテゴリ別比率」は、第27期末(2019年8月31日)時点における各戸のカテゴリをもとに算出しています。
 ※ 「賃料総額別比率」は、第27期末(2019年8月31日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

サステナビリティに関する取り組み

1 推進体制と外部評価



■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

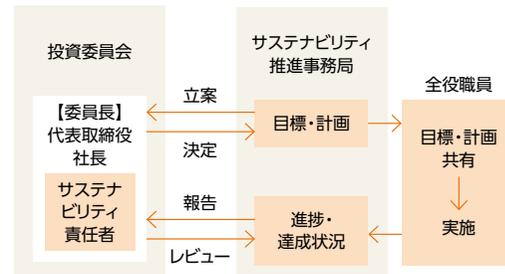
本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、「都市に豊かさや潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



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

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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



2 環境

■ 共用部LED化工事の実績

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

導入済物件数	72物件
うち当期導入物件数	8物件



(2019年8月31日時点)

■ 保有物件の外部認証

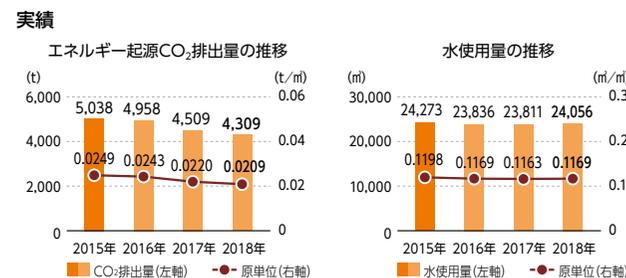
環境負荷低減の取り組み成果の信頼性及び客観性を高めるため、DBJグリーンビル認証の取得を推進しています。

物件名称	評価ランク	認証取得状況
大川端賃貸棟	2018	物件数 3物件
パークアックス 豊洲	2018	延床面積 161,871 m ²
パークキューブ 西ヶ原ステージ	2017	取得割合 22.5% (延床面積ベース)

(2019年8月31日時点)

■ 環境パフォーマンス

指標 (原単位ベース)	目標
エネルギー使用量、エネルギー起源CO ₂ 排出量	ベースラインを2015年とし、5年間にわたり年平均で1%削減
水使用量	ベースラインを2015年とし、5年間にわたり使用量を増加させない



3 社会

■ 役職員

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

- 人材育成
- 高い専門性、幅広い知識及び倫理観を備えた人材を育成するために様々な取り組みを行っています。
- 資格取得支援
 - 目標設定面接制度
 - 研修支援
 - 人事評価のフィードバック

■ 健康と安全、人権の尊重

- 役職員がその能力を最大限発揮できるよう、働きやすく健康な職場づくりに努めています。
- 健康診断等の支援
 - ワークライフバランスの充実
 - 特別休暇制度 (産前産後、子の看病、介護、ボランティア等)
 - 育児・介護支援
 - コンプライアンス相談窓口
 - 女性活躍の推進

■ サプライチェーン

PM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。

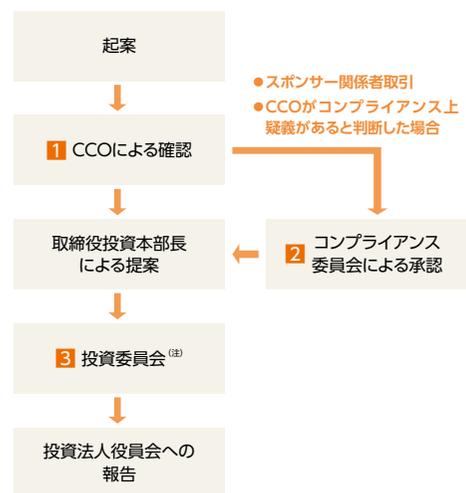
地域イベントへの協力

「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。



4 ガバナンス

■ 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

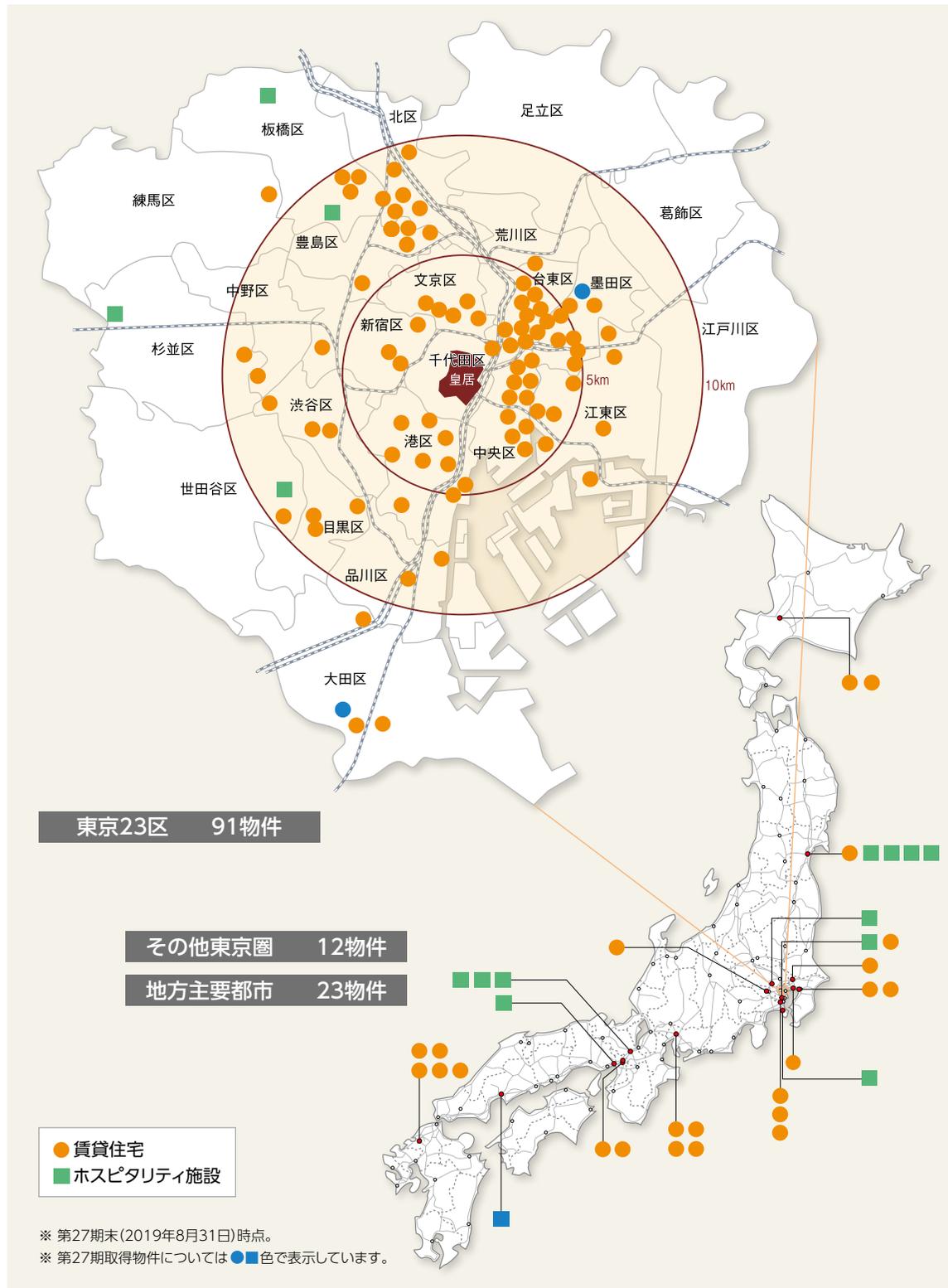


コンプライアンスに関するチェック体制

- 1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) の確認**
以下の場合はコンプライアンス委員会の議事に付される
 - スポンサー関係者取引である場合*
 - CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合※スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下
- 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委員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

(注) 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・売却を行おうとする場合には、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して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)。

ポートフォリオマップ



NAFの主な保有物件



① 大川端賃貸棟 / ② パークキューブ愛宕山タワー / ③ パークアクシス白金台 / ④ パークアクシス御茶ノ水ステージ / ⑤ パークアクシス日本橋ステージ / ⑥ パークアクシス押上テラス

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第23期 2017年8月	第24期 2018年2月	第25期 2018年8月	第26期 2019年2月	第27期 2019年8月
営業収益	百万円	10,775	10,870	11,047	11,186	12,361
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(10,775)	(10,870)	(11,047)	(11,137)	(11,421)
営業費用	百万円	6,099	5,914	6,112	6,001	6,277
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(4,957)	(4,761)	(4,944)	(4,796)	(4,988)
営業利益	百万円	4,675	4,955	4,935	5,185	6,084
経常利益	百万円	4,118	4,448	4,439	4,729	5,624
当期純利益	百万円	4,117	4,447	4,438	4,728	5,623
総資産額	百万円	294,828	293,998	294,692	296,877	303,133
(対前期比)	%	(+0.5)	(△0.3)	(+0.2)	(+0.7)	(+2.1)
純資産額	百万円	139,845	140,176	140,167	140,457	141,378
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.2)	(△0.0)	(+0.2)	(+0.7)
出資総額	百万円	135,603	135,603	135,603	135,603	135,603
発行済投資口の総口数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	288,626	289,308	289,290	289,889	291,790
分配総額	百万円	4,116	4,447	4,438	4,702	5,062
1口当たり当期純利益 (注2)	円	8,497	9,178	9,161	9,759	11,606
1口当たり分配金額	円	8,497	9,179	9,161	9,706	10,449
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,497)	(9,179)	(9,161)	(9,706)	(10,449)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	2.9	3.2	3.2	3.4	4.0
期末自己資本比率 (注4)	%	47.4	47.7	47.6	47.3	46.6
(対前期比増減)		(△0.2)	(+0.2)	(△0.1)	(△0.3)	(△0.7)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	121	121	122	124	126
総賃貸可能面積	m ²	486,483.66	486,483.66	497,026.60	504,196.61	508,052.38
期末稼働率	%	96.8	98.0	97.1	98.1	97.7

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
第23期484,522口、第24期484,522口、第25期484,522口、第26期484,522口、第27期484,522口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、126物件・取得総額3,097億円（上場時：27物件・取得総額1,013億円）となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、輸出を中心に弱さがみられるものの、設備投資は緩やかに増加し、企業収益も底堅く、また、雇用情勢は着実に改善しているなど、緩やかに回復しています。日本経済の先行きについては、当面は弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、消費税率引き上げの影響のほか、緊張を増す通商問題や英国のEU離脱問題の動向等が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があります。

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

不動産売買市場においては、優良な賃貸不動産の売買価格は高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続しています。（注）「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

②資産の取得及び売却

当期は、2019年3月にパークアクセス押上テラスの共有持分45%を、2019年4月にパークアクセス押上テラスの共有持分55%及びパークアクセス池上を、2019年5月にチサンホテル広島を新規に取得し（計3物件・取得価格の合計57億円）、2019年8月にパークアクセス江坂広芝町（2011年3月取得・取得価格23億円）を売却（売却価格30億円）しました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営により、保有資産の運用を図ってきました。具体的には物件毎に策定したリーシング戦略を実施することにより、賃料水準及び稼働率の維持・向上を図っております。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等によるコスト削減に努めています。

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

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

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

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

(3) 資金調達概要

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

その結果、期末における総有利子負債は1,545億円（前期比50億円増加）、長期負債比率は96.1%、長期固定負債比率は93.5%、総資産有利子負債比率（LTV）は51.0%、長期有利子負債の平均残存年数は4.4年、借入先金融機関数は25社、期末時点の加重平均レートは0.59%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2019年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2019年7月25日から2021年7月24日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

I. 資産運用報告

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益12,361百万円、営業利益6,084百万円、経常利益5,624百万円となり、当期純利益は5,623百万円となりました。なお、パークアクシス江坂広芝町の譲渡益の一部については、圧縮積立金として内部留保することとしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額561百万円を控除した残額5,063百万円の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,449円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

(注2) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(2) 投資口の取引所価格の推移

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低・期初・期末価格（全終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第23期 2017年8月	第24期 2018年2月	第25期 2018年8月	第26期 2019年2月	第27期 2019年8月
最 高	500,000円	499,000円	532,000円	582,000円	682,000円
最 低	419,500円	426,000円	455,500円	499,000円	544,000円
期 初	486,000円	444,000円	460,000円	505,000円	557,000円
期 末	446,500円	468,000円	505,000円	554,000円	667,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり10,449円となりました。当期は、財務体質の強化を目的として租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金561百万円を計上することとし、当期末処分利益総額から当該圧縮積立金を控除した残額5,063百万円の概ね全額を分配することとしています。

期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
計算期間	自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月 31日	自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月 28日	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日
当期末処分利益総額	4,117,240千円	4,447,488千円	4,438,848千円	4,729,071千円	5,624,099千円
利益留保額	256千円	61千円	142千円	26,301千円	561,328千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,116,983千円 (8,497円)	4,447,427千円 (9,179円)	4,438,706千円 (9,161円)	4,702,770千円 (9,706円)	5,062,770千円 (10,449円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,116,983千円 (8,497円)	4,447,427千円 (9,179円)	4,438,706千円 (9,161円)	4,702,770千円 (9,706円)	5,062,770千円 (10,449円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金総額(1口当たり出資払戻額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）

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

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

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

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

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

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

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

(3) 財務戦略

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算日	第23期 2017年8月31日現在	第24期 2018年2月28日現在	第25期 2018年8月31日現在	第26期 2019年2月28日現在	第27期 2019年8月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口	484,522口	484,522口	484,522口	484,522口
出資総額	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円	135,603百万円
投資主数	5,989人	5,697人	5,476人	5,262人	5,003人

2. 投資口に関する事項

2019年8月31日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	109,634	22.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	80,477	16.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,199	3.75
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.21
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,544	2.79
株式会社中国銀行	9,276	1.91
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	8,233	1.69
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.43
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,487	1.33
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	5,320	1.09
合 計	273,727	56.49

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	池田 孝	—	2,100
	伊倉 健之	株式会社三井不動産アコモーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	太田 恒久	太田・石井法律事務所 弁護士	5,400
	齋藤 弘明	アルタ東京不動産鑑定事務所 不動産鑑定士	
	増田 光利	公認会計士増田会計事務所 公認会計士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	13,035 (注3)

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法と利害関係はありません。

(注2) 執行役員伊倉健之は、本投資法人から報酬を受取っていません。

(注3) 有限責任あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（315千円）が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社（注）
一般事務受託者（機関の運営）	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
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人

（注）税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、本投資法人は2019年10月1日付で税理士法人平成会計社との会計事務等に関する業務委託契約を合意解約し、同日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社と会計事務等に関する業務委託契約を締結しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第26期（2019年2月28日現在）		第27期（2019年8月31日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）
不動産 （注2）（注3）	東京23区	（注7） 162,784	54.8	（注7） 165,845	54.7
	その他東京圏	11,291	3.8	11,180	3.7
	地方主要都市	27,763	9.4	27,407	9.0
	計	201,838	68.0	204,433	67.4
信託不動産 （注2）（注4）	東京23区	（注7） 80,602	27.2	（注7） 80,313	26.5
	その他東京圏	3,041	1.0	3,014	1.0
	地方主要都市	-	-	-	-
	計	83,643	28.2	83,327	27.5
小 計		285,482	96.2	287,761	94.9
預金・その他資産（注5）		11,395 （-）	3.8 （-）	15,371 （-）	5.1 （-）
資産総額計（注5）（注6）		296,877 (285,482)	100.0 (96.2)	303,133 (287,761)	100.0 (94.9)

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

（注2）「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額を含んでいません。

（注3）建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

（注4）「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

（注5）（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

（注6）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

（注7）大川端賃貸棟については、不動産（第26期1,680百万円、第27期1,681百万円）及び信託不動産（第26期30,418百万円、第27期30,403百万円）を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

2. 主要な保有資産

2019年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円） （注2）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸 収入比率 （%）	主たる用途
大川端賃貸棟	32,084	43,812.41	42,060.74	96.0	9.8	共同住宅
パークアクシス豊洲	12,331	25,537.94	24,774.60	97.0	5.2	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	8,812	12,367.62	11,967.66	96.8	3.1	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	8,679	12,025.25	11,706.14	97.3	2.9	共同住宅
パークキューブ愛宕山タワー	8,571	8,389.91	8,079.45	96.3	2.2	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー（注3）	6,758	17,646.33	17,180.05	97.4	4.3	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	6,696	16,474.06	16,154.22	98.1	2.8	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	6,585	10,025.40	9,994.31	99.7	2.1	共同住宅
パークキューブ東品川	5,597	10,636.67	10,554.67	99.2	2.0	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	4,902	6,999.83	6,879.21	98.3	1.4	共同住宅
合 計	101,021	163,915.42	159,351.05	97.2	35.8	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

（注2）「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

（注3）芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）及び賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

Ⅰ. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2019年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	不動産/信託受益権	43,812.41	30,800	32,084
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	2,180	1,496
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	3,500	2,914
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,930	1,551
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,660	1,240
パークアクセス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	5,990	4,646
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	5,410	3,980
パークアクセス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	1,220	810
パークアクセス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,910	1,458
パークアクセス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	4,050	3,622
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	9,230	6,585
パークアクセス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,510	1,840
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	3,750	2,548
パークアクセス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	3,210	2,536
パークアクセス六本木増町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,380	2,021
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	12,900	8,679
パークアクセス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,360	922
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	2,370	1,672
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,194.59	3,340	2,279
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	2,490	1,866
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	3,300	2,253
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,770	2,048
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,760	1,651
パークアクセス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,080	2,946
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,346.07	1,280	1,078
パークアクセス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	4,070	3,462
パークアクセス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	2,240	1,608
パークアクセス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	3,360	2,408
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	6,370	4,902
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,900	1,800
パークアクセス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,820	1,510
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	4,330	3,759
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	884	840
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,620	1,300
パークアクセス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	1,060	783
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	2,090	1,322
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	10,500	6,696
パークアクセス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,880	2,105
パークアクセス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	905	660
パークアクセス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	2,100	1,283
パークアクセス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,560	1,058
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,580	1,137
パークアクセス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	19,200	12,331
パークアクセス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	2,420	1,607
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,290	845
パークアクセス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,280	876

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,599.82	3,720	2,528
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	5,720	3,990
パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,350	993
パークアクセス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	887	601
パークアクセス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,920	1,269
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	2,390	1,607
芝浦アイランドエアタワー (注5)	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	9,770	6,758
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	7,360	5,597
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	2,720	2,098
パークアクセス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	2,310	1,599
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	信託受益権	2,656.00	1,450	1,134
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	12,300	8,812
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	信託受益権	4,235.33	3,700	2,591
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	信託受益権	3,358.63	2,960	2,170
パークキューブ茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号	不動産	1,695.06	1,560	1,088
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区本所四丁目19番4号	不動産	2,241.63	1,740	1,217
パークアクセス清澄白河	東京都江東区扇橋一丁目18番4号	不動産	1,159.84	924	676
パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号	不動産	1,569.00	1,330	1,006
パークアクセス西巢鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	1,820	1,369
パークアクセス上野	東京都台東区北上野二丁目7番9号	不動産	1,992.29	1,720	1,302
パークアクセス秋葉原East	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号	不動産	1,890.20	1,730	1,285
パークアクセス茅場町	東京都中央区新川一丁目26番6号	不動産	2,355.07	2,300	1,688
パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号	不動産	2,085.62	1,690	1,290
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区春日二丁目2番6号	信託受益権	3,581.09	3,440	2,567
パークキューブ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番9号	信託受益権	4,442.09	3,750	2,895
パークアクセス新御徒町East	東京都台東区三筋二丁目21番10号	不動産	1,847.01	1,560	1,255
パークアクセス日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号	不動産	1,808.12	1,950	1,420
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他	不動産	19,693.35	4,900	3,892
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区西新橋三丁目17番7号	不動産	8,389.91	9,740	8,571
パークアクセス芝浦	東京都港区芝浦二丁目8番11号	不動産	1,273.60	1,380	1,036
パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区寿三丁目13番6号	不動産	1,456.35	1,410	1,079
パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区西蒲田八丁目23番1号	不動産	4,582.72	5,190	4,121
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋一丁目2番6号	不動産	1,793.33	1,610	1,241
パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区向島一丁目11番3号	不動産	1,610.49	1,410	1,045
パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区南馬込一丁目5番16号	不動産	1,621.94	1,600	1,462
パークアクセス東上野	東京都台東区東上野六丁目27番3号	不動産	1,460.10	1,440	1,259
パークアクセス東高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目50番1号	不動産	2,679.96	2,460	2,339
パークキューブ新板橋	東京都板橋区板橋一丁目44番10号	不動産	1,930.12	1,870	1,754
パークキューブ西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目2番6号	不動産	1,809.56	2,600	2,458
パークアクセス押上テラス	東京都墨田区向島三丁目39番12号	不動産	2,498.08	2,820	2,685
パークアクセス池上	東京都大田区池上七丁目17番8号	不動産	1,391.34	1,330	1,295
東京23区小計			376,190.51	311,670	242,100
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,420	986
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	1,000	843
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,760	1,246
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,318.15	1,980	1,445
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	1,100	819
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,358.66	1,430	1,065

Ⅰ. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (注2) (㎡)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,057.36	3,050	2,028
パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,682.46	1,370	1,044
パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区山下町210番3 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,325.92	1,870	1,463
その他東京圏小計			22,876.13	14,980	10,943
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,470	1,984
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,740	1,589
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,450	1,273
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,830	1,564
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	1,020	612
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,990	1,339
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	3,220	1,966
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,120	779
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	712	460
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	2,030	1,316
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	958	671
パークアクセスうつば公園	大阪府大阪市西区鞠本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,860	2,097
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号	不動産	4,683.33	2,140	1,852
パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番3号	不動産	4,795.13	1,920	1,849
地方主要都市小計			65,571.81	25,460	19,359
賃貸住宅合計			464,638.45	352,110	272,403
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市大東町12番28号	不動産	3,729.45	1,350	774
河合塾京都学仲寮	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,492.88	1,380	853
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通樺木町上る五丁目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,793.71	1,300	846
ドーミー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,489.86	506	318
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	3,061.89	2,000	1,390
ドーミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	2,439.17	1,470	975
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,969.25	1,720	1,153
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,017.34	1,610	1,071
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	2,234.24	681	498
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,864.04	1,510	1,072
メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区太子堂二丁目37番2号	不動産	-	821	770
ドーミー西荻窪	東京都杉並区西荻北四丁目5番16号	不動産	1,616.52	1,210	1,158
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区六浦三丁目9番1号	不動産	1,826.29	919	789
ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区上杉六丁目2番53号	不動産	3,151.56	1,230	1,117
ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区小田原一丁目3番3号	不動産	2,452.14	625	567
チサンホテル広島	広島県広島市中区鞆町14番7号	不動産	4,275.59	1,910	1,996
ホスピタリティ施設合計			43,413.93	20,242	15,357
総 合 計			508,052.38	372,352	287,761

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。
(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。
(注4) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注5) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。また、「期末算定価額」については、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。

本投資法人が保有する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（2018年9月1日～2019年2月28日）				当期（2019年3月1日～2019年8月31日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	2	96.6	1,110	10.0	2	96.0	1,118	9.8
パークアクセス学芸大学	1	98.8	57	0.5	1	96.5	58	0.5
パークアクセス渋谷神南	1	100.0	86	0.8	1	94.7	86	0.8
パークアクセス青山骨董通り	1	100.0	49	0.4	1	100.0	51	0.4
パークアクセス神楽坂ステージ	1	96.2	47	0.4	1	100.0	48	0.4
パークアクセス白金台	1	95.3	152	1.4	1	96.8	152	1.3
パークアクセス文京ステージ	1	98.6	144	1.3	1	96.0	145	1.3
パークアクセス月島	1	100.0	33	0.3	1	96.4	33	0.3
パークアクセス大塚	1	98.1	54	0.5	1	98.6	55	0.5
パークアクセス南麻布	1	96.4	106	1.0	1	98.8	108	1.0
パークアクセス日本橋ステージ	1	99.0	244	2.2	1	99.7	244	2.1
パークアクセス浜松町	1	98.8	65	0.6	1	95.8	67	0.6
パークアクセス本郷の杜	1	100.0	92	0.8	1	100.0	95	0.8
パークアクセス溜池山王	1	96.5	86	0.8	1	98.9	86	0.8
パークアクセス六本木檜町公園	1	97.4	62	0.6	1	100.0	62	0.6
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	99.1	324	2.9	1	97.3	327	2.9
パークアクセス御徒町	1	97.6	35	0.3	1	100.0	37	0.3
パークキューブ本郷	1	100.0	59	0.5	1	96.6	59	0.5
パークキューブ神田	1	99.0	84	0.8	1	99.0	84	0.7
パークキューブ市ヶ谷	1	100.0	62	0.6	1	97.7	62	0.5
パークキューブ浅草田原町	1	98.8	85	0.8	1	100.0	87	0.8
パークキューブ上野	1	97.8	72	0.7	1	99.0	74	0.7
パークキューブ池袋要町(注5)	-	-	7	0.1	-	-	-	-
パークアクセス目黒本町	1	98.3	49	0.4	1	91.3	47	0.4
パークアクセス新板橋	1	99.5	92	0.8	1	96.6	94	0.8
パークアクセス秋葉原	1	98.2	35	0.3	1	100.0	36	0.3
パークアクセス東陽町	1	100.0	121	1.1	1	98.6	124	1.1
パークアクセス滝野川	1	100.0	59	0.5	1	96.5	60	0.5
パークアクセス浅草橋	1	100.0	88	0.8	1	98.7	90	0.8
パークアクセス日本橋浜町	1	99.2	163	1.5	1	98.3	162	1.4
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	100.0	54	0.5	1	97.5	53	0.5
パークアクセス門前仲町	1	98.6	50	0.5	1	98.7	52	0.5
パークキューブ板橋本町	1	96.6	113	1.0	1	97.0	114	1.0
パークキューブ学芸大学	1	95.2	23	0.2	1	100.0	24	0.2
パークキューブ大井町	1	100.0	45	0.4	1	94.0	45	0.4
パークアクセス西ヶ原	1	96.4	34	0.3	1	90.8	33	0.3
パークアクセス錦糸町	1	97.8	56	0.5	1	98.5	59	0.5
パークアクセス辰巳ステージ	1	100.0	319	2.9	1	98.1	320	2.8
パークアクセス亀戸	1	97.7	91	0.8	1	98.2	92	0.8
パークアクセス方南町	1	96.5	27	0.2	1	96.5	27	0.2
パークアクセス板橋	1	98.9	57	0.5	1	100.0	57	0.5
パークアクセス押上	1	100.0	48	0.4	1	97.4	48	0.4
パークアクセス高田馬場	1	97.6	41	0.4	1	97.3	40	0.4
パークアクセス豊洲	1	99.4	589	5.3	1	97.0	593	5.2
パークアクセス八丁堀	1	100.0	67	0.6	1	100.0	66	0.6
パークアクセス板橋本町	1	100.0	39	0.4	1	97.1	40	0.4
パークアクセス住吉	1	100.0	42	0.4	1	98.6	43	0.4
パークキューブ四谷三丁目	1	99.3	102	0.9	1	99.3	104	0.9
パークキューブ八丁堀	1	98.4	155	1.4	1	99.2	155	1.4
パークアクセス蒲田番番館	1	98.4	39	0.4	1	100.0	40	0.4
パークアクセス台東根岸	1	96.1	28	0.3	1	100.0	29	0.3

I. 資産運用報告

不動産等の名称	前期（2018年9月1日～2019年2月28日）				当期（2019年3月1日～2019年8月31日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス駒込	1	98.0	50	0.5	1	92.7	50	0.4
パークアクシス板橋本町式番館	1	99.3	72	0.6	1	98.0	75	0.7
芝浦アイランドエアタワー	3	98.6	478	4.3	3	97.4	485	4.3
パークキューブ東品川	1	98.9	220	2.0	1	99.2	227	2.0
パークキューブ笹塚	1	98.7	70	0.6	1	96.4	72	0.6
パークアクシス東十条	1	98.4	61	0.6	1	100.0	62	0.5
パークキューブ平和台	1	97.9	45	0.4	1	100.0	46	0.4
パークキューブ目黒タワー	1	95.5	342	3.1	1	96.8	348	3.1
パークキューブ日本橋水天宮	1	99.0	96	0.9	1	98.1	97	0.9
パークキューブ銀座イースト	1	98.8	77	0.7	1	100.0	80	0.7
パークキューブ茅場町	1	100.0	39	0.4	1	96.8	41	0.4
パークキューブ本所吾妻橋	1	98.7	44	0.4	1	100.0	46	0.4
パークアクシス清澄白河	1	95.4	25	0.2	1	97.4	26	0.2
パークアクシス浅草橋二丁目	1	98.3	38	0.4	1	100.0	40	0.4
パークアクシス西巢鴨	1	96.6	50	0.5	1	98.8	53	0.5
パークアクシス上野	1	100.0	50	0.5	1	100.0	50	0.4
パークアクシス秋葉原East	1	100.0	49	0.4	1	97.9	49	0.4
パークアクシス茅場町	1	98.9	64	0.6	1	98.9	65	0.6
パークアクシス錦糸町・親水公園	1	100.0	50	0.4	1	98.8	50	0.4
パークキューブ春日安藤坂	1	98.4	89	0.8	1	99.0	91	0.8
パークキューブ亀戸	1	99.0	98	0.9	1	99.0	100	0.9
パークアクシス新御徒町East	1	100.0	44	0.4	1	96.9	45	0.4
パークアクシス日本橋本町	1	100.0	50	0.5	1	100.0	54	0.5
パークキューブ西ヶ原ステージ	1	98.9	424	3.8	1	96.7	423	3.7
パークキューブ愛宕山タワー	1	99.6	256	2.3	1	96.3	254	2.2
パークアクシス芝浦	1	95.9	36	0.3	1	100.0	39	0.3
パークアクシス浅草・蔵前	1	98.0	37	0.3	1	100.0	38	0.3
パークアクシス蒲田ステーションゲート	1	99.4	128	1.2	1	98.4	131	1.2
パークアクシス錦糸町レジデンス	1	98.6	40	0.4	1	96.0	41	0.4
パークアクシス押上・隅田公園	1	98.4	37	0.3	1	97.1	38	0.3
パークアクシス馬込レジデンス	1	98.4	39	0.4	1	96.7	41	0.4
パークアクシス東上野	1	100.0	37	0.3	1	98.2	39	0.3
パークアクシス東高円寺	1	93.3	63	0.6	1	91.7	65	0.6
パークキューブ新板橋	1	94.7	49	0.4	1	98.7	51	0.5
パークキューブ西新宿	1	100.0	58	0.5	1	98.6	65	0.6
パークアクシス押上テラス	-	-	-	-	1	96.3	54	0.5
パークアクシス池上	-	-	-	-	1	93.5	24	0.2
パークキューブ京王八王子II	1	92.0	42	0.4	1	93.7	45	0.4
パークアクシス西船橋	1	97.4	34	0.3	1	97.7	36	0.3
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	97.2	55	0.5	1	96.3	55	0.5
パークアクシス千葉新町	1	95.9	73	0.7	1	95.7	73	0.6
パークアクシス千葉	1	92.2	39	0.4	1	97.9	42	0.4
パークキューブ北松戸	1	99.2	48	0.4	1	95.8	50	0.4
パークキューブ武蔵小杉	1	98.5	82	0.7	1	98.5	85	0.7
パークアクシス横浜反町公園	1	98.6	42	0.4	1	100.0	42	0.4
パークアクシス横浜山下町	1	96.7	54	0.5	1	100.0	57	0.5
パークアクシス名駅南	1	96.8	86	0.8	1	94.7	85	0.7
パークアクシス丸の内	1	95.1	59	0.5	1	96.8	61	0.5
パークアクシス六本松	1	100.0	47	0.4	1	98.9	48	0.4
パークアクシス博多駅南	1	98.5	62	0.6	1	98.3	63	0.6
パークアクシス中呉服町	1	99.1	36	0.3	1	98.2	38	0.3
パークアクシス白壁	1	88.3	60	0.5	1	90.6	64	0.6
パークアクシス仙台	1	99.0	122	1.1	1	99.0	123	1.1
パークアクシス博多美野島	1	99.1	45	0.4	1	98.2	45	0.4

不動産等の名称	前期（2018年9月1日～2019年2月28日）				当期（2019年3月1日～2019年8月31日）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス高宮東	1	100.0	28	0.3	1	96.9	28	0.3
パークアクシス札幌植物園前	1	95.3	81	0.7	1	100.0	83	0.7
パークアクシス新さっぽろ	1	95.3	40	0.4	1	98.1	40	0.4
パークアクシス江坂広芝町（注5）	1	93.4	86	0.8	-	-	76	0.7
パークアクシスうつほ公園	1	91.2	92	0.8	1	95.4	102	0.9
パークキューブ北浜	1	95.7	69	0.6	1	96.9	70	0.6
パークアクシス金山WEST	1	98.7	52	0.5	1	93.4	62	0.5
賃貸住宅合計	4	98.0	10,633	95.5	4	97.5	10,865	95.1
ドーミー芦屋	1	100.0	40	0.4	1	100.0	40	0.4
河合塾京都学伸寮	1	100.0	39	0.4	1	100.0	39	0.3
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.3	1	100.0	37	0.3
ドーミー洛北	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.5	1	100.0	55	0.5
ドーミー中板橋	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.4	1	100.0	45	0.4
ドーミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.4	1	100.0	43	0.4
アルティス仙台花京院	1	100.0	22	0.2	1	100.0	23	0.2
アルティス仙台木町通	1	100.0	53	0.5	1	100.0	53	0.5
メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	1	-	17	0.2	1	-	17	0.1
ドーミー西荻窪	1	100.0	30	0.3	1	100.0	30	0.3
グランダ金沢八景	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
ドーミー上杉	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
ドーミー小田原	1	100.0	4	0.0	1	100.0	24	0.2
チサンホテル広島	-	-	-	-	1	100.0	31	0.3
ホスピタリティ施設合計	4	100.0	504	4.5	5	100.0	556	4.9
総 合 計	8	98.1	11,137	100.0	9	97.7	11,421	100.0

- (注1) 「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。また、「メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）」については、賃借人との間で借地借家法第24条に基づく建物譲渡特約付借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。
- (注2) 「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。
- (注3) 「稼働率期末時点」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注4) 「賃貸事業収入期間中」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。
- (注5) パークキューブ池袋要町は2018年9月27日付で、パークアクシス江坂広芝町は2019年8月8日付で売却済みです。
- (注6) グランダ金沢八景については、賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2019年8月31日現在同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

2019年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2018年10月 至 2020年2月	417	104	199
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	給湯設備更新工事	自 2020年5月 至 2021年1月	100	-	-
大川端賃貸棟 (パークサイドウィングス)	東京都中央区	専有部エアコン更新 工事	自 2019年9月 至 2020年2月	89	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室 更新工事	自 2019年11月 至 2020年1月	81	-	-
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部 リノベーション工事	自 2019年9月 至 2020年2月	50	-	-
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室 部品交換工事	自 2019年7月 至 2020年2月	33	-	-

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は346百万円であり、当期費用に区分された修繕費513百万円と合わせ859百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京都中央区	昇降設備更新工事	自 2019年3月 至 2019年8月	102
パークアクセス西ヶ原他	東京都北区他	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年8月	58
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)	東京都中央区	機械式駐車場車室部品交換工事	自 2019年3月 至 2019年8月	28
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー他)	東京都中央区	専有部リノベーション工事2件	自 2019年3月 至 2019年8月	17
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	東京都中央区	非常用発電設備更新工事	自 2019年3月 至 2019年8月	10
その他の資本的支出			自 2019年3月 至 2019年8月	128
合計				346

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第23期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第24期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第25期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第26期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第27期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期首積立金残高	2,567	2,697	3,018	3,148	-
当期積立額	343	584	370	-	-
当期積立金取崩額	213	263	239	3,148	-
次期繰越額	2,697	3,018	3,148	-	-

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第26期	第27期
(a) 資産運用報酬	851,331	928,066
(b) 資産保管報酬	14,064	14,391
(c) 一般事務委託報酬	29,725	35,278
(d) 役員報酬	7,500	7,500
(e) 会計監査人報酬	12,840	12,720
(f) その他の費用	288,934	291,448
合計	1,204,396	1,289,405

(注) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第26期は46,910千円、第27期は44,022千円あります。

2. 借入状況

2019年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先								
短期 借入金 (注1)	株式会社みずほ銀行	2019.8.30	5,000	4,000	0.1%	2019.9.30	期限一括	(注2)	無担保・無保証・ 同順位(注3)
	株式会社七十七銀行	2019.8.30	1,000	1,000	0.1%	2019.9.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2019.8.30	1,000	1,000	0.1%	2019.9.30			
	信金中央金庫	-	1,000	-	-	-			
	小計		8,000	6,000					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2012.8.31	5,500	5,500	0.9%	2020.2.28	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2014.5.28	3,000	3,000	0.7%	2021.5.28			
		2014.5.30	2,000	-	0.5%	2019.5.31			
		2014.11.28	2,000	2,000	0.5%	2021.11.30			
		2016.7.29	1,500	1,500	0.2%(注4)	2029.7.31			
		2018.8.13	2,000	2,000	0.2%	2022.8.15			
		2018.9.28	2,000	2,000	0.2%	2022.9.30			
		2019.5.31	-	2,000	0.2%	2023.5.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2014.9.30	2,000	2,000	0.4%	2020.9.30			
		2017.8.14	1,500	1,500	0.1%(注4)	2023.8.31			
	日本生命保険相互会社	2017.8.14	1,000	1,000	0.2%(注4)	2027.8.31			
		2013.11.29	2,000	2,000	0.9%	2022.11.30			
		2014.5.30	3,000	3,000	1.0%	2024.5.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2014.11.28	1,000	1,000	0.5%	2021.11.30			
		2012.4.11	3,000	-	1.0%	2019.4.11			
		2013.4.11	3,000	3,000	1.1%	2023.4.11			
		2013.8.6	2,500	2,500	1.3%	2024.2.6			
		2013.8.6	2,500	2,500	1.4%	2024.8.6			
		2014.4.1	2,500	2,500	1.2%	2025.4.1			
		2016.6.30	2,000	2,000	0.2%	2027.12.30			
		2017.10.18	4,000	4,000	0.5%	2029.4.18			
		2019.4.19	-	3,000	0.6%	2030.10.21			
		株式会社八十二銀行	2013.5.31	1,500	-	0.8%			
	2014.4.11		1,000	1,000	0.6%	2021.4.9			
	2017.9.14		1,000	1,000	0.2%	2024.9.17			
	株式会社みずほ銀行	2019.5.31	-	1,500	0.3%	2026.5.29			
		2012.12.14	2,000	2,000	0.7%	2020.6.15			
		2013.11.29	2,000	2,000	0.8%	2021.11.30			
		2017.8.31	1,000	1,000	0.1%	2020.8.31			
		2017.8.31	1,000	1,000	0.1%	2021.2.26			
		2017.11.30	1,000	1,000	0.2%	2022.5.31			
		2017.11.30	1,000	1,000	0.2%	2023.5.31			
2018.9.28		2,000	2,000	0.4%	2027.3.31				
2015.7.31		2,000	2,000	0.6%	2023.7.31				
2016.5.31		2,000	2,000	0.2%	2026.5.29				
株式会社中国銀行	2019.5.31	-	1,000	0.2%	2024.11.29				
	2013.7.19	1,000	1,000	1.2%	2023.1.19				
	2014.5.28	1,000	1,000	0.7%	2021.5.28				
株式会社新生銀行	2014.5.28	1,000	1,000	1.0%	2024.5.28				

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要				
長期 借入金	信金中央金庫	2017.1.31	2,000	2,000	0.4%	2027.1.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)				
		2017.7.31	3,000	3,000	0.3%	2025.7.31							
		2019.1.31	2,000	2,000	0.1%	2025.1.31							
		2019.1.31	2,000	2,000	0.3%	2028.1.31							
		2019.6.28	-	3,000	0.4%	2028.12.29							
	株式会社福岡銀行	2013.7.8	1,000	1,000	0.8%	2020.1.8							
		2013.10.28	2,500	2,500	0.6%	2020.4.28							
		2017.2.20	2,000	2,000	0.4%	2027.2.26							
		2018.4.27	2,000	2,000	0.3%	2026.4.30							
		2013.3.15	2,000	2,000	0.7%	2020.3.16							
	株式会社三菱UFJ銀行	2013.3.15	4,000	4,000	0.7%	2020.9.15							
		2013.8.23	1,000	1,000	1.0%	2021.8.23							
		2014.3.7	3,000	3,000	0.8%	2022.3.7							
		2014.3.7	3,000	3,000	0.9%	2022.9.7							
		2014.5.30	3,000	3,000	0.8%	2022.5.31							
		2014.10.1	2,000	2,000	0.5%	2021.10.1							
		2014.10.1	3,000	3,000	0.6%	2022.10.3							
		2017.4.25	3,000	3,000	0.5%	2029.4.27							
		2013.11.29	3,000	3,000	0.7%	2020.11.30							
		2014.12.30	2,000	2,000	0.4%	2021.12.30							
	農林中央金庫	2019.6.14	-	1,000	0.3%	2025.12.30							
		2012.12.14	3,000	3,000	0.6%	2019.12.16							
	株式会社りそな銀行	2013.6.14	1,000	1,000	1.0%	2021.6.14							
		2013.6.14	1,000	1,000	1.2%	2022.6.14							
	みずほ信託銀行株式会社	2013.8.23	1,000	1,000	1.0%	2022.2.23							
		2013.8.23	1,000	1,000	1.1%	2022.8.23							
		2018.3.29	1,500	1,500	0.4%	2028.3.29							
		2019.8.30	-	1,000	0.4%	2029.2.28							
		2013.6.14	1,000	1,000	1.3%	2023.6.14							
	株式会社山口銀行	2013.7.19	1,000	1,000	1.3%	2023.7.19							
		2014.5.30	1,000	1,000	1.0%	2024.5.31							
		2017.4.27	1,000	1,000	0.6%	2029.4.27							
		2013.10.28	2,000	2,000	0.6%	2020.4.28							
	株式会社第四銀行	2014.12.30	1,000	1,000	0.4%	2021.6.30							
		2016.7.29	1,000	1,000	0.1%	2021.7.30							
	大樹生命保険株式会社	2014.3.28	1,000	1,000	1.0%	2024.3.28							
	株式会社足利銀行	2014.6.30	2,000	-	0.3%	2019.6.30							
		2019.6.28	-	2,000	0.3%	2025.12.30							
	大同生命保険株式会社	2014.6.30	1,000	1,000	0.6%	2021.6.30							
	太陽生命保険株式会社	2014.12.30	2,000	2,000	0.6%	2024.12.30							
	株式会社伊予銀行	2016.9.30	1,000	1,000	0.1%	2022.3.31							
	株式会社山梨中央銀行	2018.6.29	1,000	1,000	0.3%	2026.6.30							
	株式会社七十七銀行	2018.6.29	1,000	1,000	0.4%	2028.6.30							
	株式会社千葉銀行	2018.9.3	1,000	1,000	0.3%	2025.9.3							
	住友生命保険相互会社	2018.9.3	1,000	1,000	0.7%	2030.9.3							
		2019.4.26	-	1,000	0.7%	2032.4.30							
	小 計			141,500	148,500								
	合 計			149,500	154,500								

(注1) 短期借入金については、借入金金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）の小数第2位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日異なる場合は、より古い借入日の日付 ②返済期限異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 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。

(注4) 当該借入の利率は2019年8月30日から2019年9月29日まで適用されるものです。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークアクシス押上テラス（注3）	2019.3.28 2019.4.19	2,610	-	-	-	-
パークアクシス池上	2019.4.19	1,260	-	-	-	-
チサンホテル広島	2019.5.30	1,880	-	-	-	-
パークアクシス江坂広芝町	-	-	2019.8.8	3,089	2,086	939
合 計		5,750		3,089	2,086	939

(注1) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。
(注2) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。
(注3) パークアクシス押上テラスは、2019年3月28日に共有持分45%を、2019年4月19日に共有持分55%を取得しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であるため、売買はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内 容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
取得	パークアクシス 押上テラス（注3）	2019.3.28	土地	2,610	2,750	2019.1.31	JLL森井鑑定株式会社
		2019.4.19	建物（附属設備を含む）				
	パークアクシス 池上	2019.4.19	土地	1,260	1,300	2019.1.31	一般財団法人 日本不動産研究所
			建物（附属設備を含む）				
チサンホテル 広島	2019.5.30	土地	1,880	1,910	2018.11.30	大和不動産鑑定株式会社	
		建物（附属設備を含む）					
譲渡	パークアクシス 江坂広芝町	2019.8.8	土地 建物（附属設備を含む）	3,089	2,650	2019.2.28	大和不動産鑑定株式会社

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、JLL森井鑑定株式会社又は大和不動産鑑定株式会社が不動産鑑定評価基準論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3) パークアクシス押上テラスは、2019年3月28日に共有持分45%を、2019年4月19日に共有持分55%を取得しています。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	5,750,000	3,089,000

利害関係人等との取引状況の内訳

三井不動産レジデンシャル株式会社	2,695,500 (46.9%)	- (-%)
合 計	2,695,500 (46.9%)	- (-%)

I. 資産運用報告

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	758,140	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	758,140	100.0
建物管理委託費等	386,789	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	381,852	98.7
		三井不動産リアルティ株式会社	4,936	1.3
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
不動産等売買媒介手数料	118,240	三井不動産リアルティ株式会社	118,240	100.0
テナント募集関係費	179,998	レジデントファースト株式会社	12,522	7.0
		三井不動産リアルティ株式会社	2,916	1.6
		三井不動産リアルティ東北株式会社	1,016	0.6
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	408	0.2
		三井不動産リアルティ九州株式会社	107	0.1

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社アコモデーションファースト	5,911千円（修繕費等の合計額）
三井不動産ファシリティーズ株式会社	3,846千円（修繕費等の合計額）
三井デザインテック株式会社	1,202千円（修繕費等の合計額）
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	1,078千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される利害関係人等その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

(注2) 「売買金額等」は、取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

2019年5月16日に、本投資法人の第9回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 執行役員2名選任の件	池田孝及び伊倉健之の2名が執行役員に選任されました。
第2号議案 監督役員3名選任の件	太田恒久、齋藤弘明及び増田光利の3名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2019年7月10日	発行登録書の提出	投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しました。
	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を2019年7月18日から2020年7月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,499,541	10,618,289
信託現金及び信託預金	1,971,874	2,084,630
営業未収入金	4,313	1,088
PM会社営業未収入金	1,443,309	1,404,972
前払費用	81,682	81,237
その他	6,727	780
流動資産合計	10,007,450	14,190,999
固定資産		
有形固定資産		
建物	93,954,829	94,287,302
減価償却累計額	△23,869,443	△24,938,700
建物 (純額)	70,085,385	69,348,602
構築物	1,676,799	1,675,129
減価償却累計額	△902,031	△933,864
構築物 (純額)	774,768	741,264
機械及び装置	2,113,438	2,082,996
減価償却累計額	△1,515,323	△1,531,171
機械及び装置 (純額)	598,115	551,824
工具、器具及び備品	1,155,423	1,149,201
減価償却累計額	△995,597	△971,261
工具、器具及び備品 (純額)	159,826	177,940
土地	129,604,765	132,998,094
建設仮勘定	193,949	2,024
信託建物	36,535,727	36,742,071
減価償却累計額	△10,549,694	△11,048,692
信託建物 (純額)	25,986,032	25,693,378
信託構築物	1,125,405	1,125,405
減価償却累計額	△429,064	△447,840
信託構築物 (純額)	696,340	677,564
信託機械及び装置	577,423	578,619
減価償却累計額	△483,567	△492,285
信託機械及び装置 (純額)	93,856	86,334
信託工具、器具及び備品	435,188	448,536
減価償却累計額	△352,367	△362,476
信託工具、器具及び備品 (純額)	82,821	86,060
信託土地	56,784,402	56,784,402
信託建設仮勘定	7,824	6,441
有形固定資産合計	285,068,089	287,153,933
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	438	408
無形固定資産合計	616,292	616,263
投資その他の資産		
長期前払費用	80,330	63,509
差入敷金及び保証金	546,150	546,105
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	137,307	140,535
投資その他の資産合計	1,185,524	1,171,885
固定資産合計	286,869,906	288,942,081
資産合計	296,877,356	303,133,081

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,153,533	1,413,471
短期借入金	8,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	19,000,000
未払費用	221,572	227,870
未払法人税等	951	885
未払消費税等	30,333	67,642
前受金	1,806,843	1,811,442
その他	5,047	5,203
流動負債合計	29,218,282	28,526,515
固定負債		
長期借入金	123,500,000	129,500,000
預り敷金及び保証金	2,852,906	2,895,371
信託預り敷金及び保証金	848,473	832,471
固定負債合計	127,201,379	133,227,842
負債合計	156,419,661	161,754,358
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	135,603,623
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	125,000	151,000
任意積立金合計	125,000	151,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,729,071	5,624,099
剰余金合計	4,854,071	5,775,099
投資主資本合計	140,457,695	141,378,722
純資産合計	※2 140,457,695	141,378,722
負債純資産合計	296,877,356	303,133,081

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)	当 期
		(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	10,695,955	10,877,200
その他貸貸事業収入	※1	441,656	544,469
不動産等売却益	※2	48,967	939,877
営業収益合計		11,186,578	12,361,546
営業費用			
貸貸事業費用	※1	4,796,976	4,988,047
資産運用報酬		851,331	928,066
役員報酬		7,500	7,500
会計監査人報酬		12,840	12,720
資産保管手数料		14,064	14,391
一般事務委託手数料		29,725	35,278
その他営業費用		288,934	291,448
営業費用合計		6,001,372	6,277,452
営業利益		5,185,205	6,084,094
営業外収益			
受取利息		41	40
受取保険金		8,131	6,061
未払分配金戻入		496	493
固定資産税還付金		744	-
その他		834	6
営業外収益合計		10,247	6,602
営業外費用			
支払利息		457,963	456,649
その他		7,604	9,353
営業外費用合計		465,567	466,002
経常利益		4,729,885	5,624,693
税引前当期純利益		4,729,885	5,624,693
法人税、住民税及び事業税		957	892
法人税等調整額		△1	3
法人税等合計		955	895
当期純利益		4,728,929	5,623,798
前期繰越利益		142	301
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,729,071	5,624,099

投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

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

当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	135,603,623	125,000	125,000	4,729,071	4,854,071	140,457,695	140,457,695
当期変動額							
圧縮積立金の積立		26,000	26,000	△26,000	-	-	-
剰余金の配当				△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770	△4,702,770
当期純利益				5,623,798	5,623,798	5,623,798	5,623,798
当期変動額合計	-	26,000	26,000	895,027	921,027	921,027	921,027
当期末残高	135,603,623	151,000	151,000	5,624,099	5,775,099	141,378,722	141,378,722

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 同左 ②無形固定資産 同左
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は6,899千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は12,905千円です。
3. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金	同左
4. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
『「税効果会計に係る会計基準」の一部改正』(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。	-

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
1 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 15,000,000千円 借入残高 - 差引 15,000,000千円	同左
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 10,217,223 (施設使用料) 478,731 計 10,695,955 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 334,287 (雑収益) 107,368 計 441,656 不動産賃貸事業収益合計 11,137,611 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 1,171,835 (修繕費) 426,713 (公租公課) 597,626 (信託報酬) 10,065 (水道光熱費) 109,126 (保険料) 17,720 (減価償却費) 2,007,509 (テナント募集関係費) 156,201 (その他賃貸事業費用) 300,177 不動産賃貸事業費用合計 4,796,976 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,340,634	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 10,397,742 (施設使用料) 479,457 計 10,877,200 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 423,713 (雑収益) 120,755 計 544,469 不動産賃貸事業収益合計 11,421,669 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 1,187,778 (修繕費) 513,326 (公租公課) 608,839 (信託報酬) 10,064 (水道光熱費) 117,310 (保険料) 18,224 (減価償却費) 2,020,971 (テナント募集関係費) 179,998 (その他賃貸事業費用) 331,533 不動産賃貸事業費用合計 4,988,047 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,433,622
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) パークキューブ池袋要町 不動産等売却収入 1,620,000 不動産等売却原価 1,544,543 その他売却費用 26,489 不動産等売却益 48,967	※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) パークアクシス江坂広芝町 不動産等売却収入 3,089,000 不動産等売却原価 2,086,543 その他売却費用 62,578 不動産売却益 939,877

V. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 4,000,000口	同左
発行済投資口の総口数 484,522口	

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 17	未払事業税損金不算入額 13
繰延税金資産合計 17	繰延税金資産合計 13
(繰延税金資産の純額) 17	(繰延税金資産の純額) 13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.51%	法定実効税率 31.51%
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △31.33%	支払配当の損金算入額 △28.36%
その他 △0.16%	その他 △3.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,499,541	6,499,541	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,971,874	1,971,874	-
資 産 計	8,471,416	8,471,416	-
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	18,088,556	88,556
(3) 長期借入金	123,500,000	125,810,471	2,310,471
負 債 計	149,500,000	151,899,028	2,399,028

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,852,906
信託預り敷金及び保証金	848,473

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	6,499,541	-	-
信託現金及び信託預金	1,971,874	-	-
合 計	8,471,416	-	-

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-
合 計	-	-	-

V. 注記表

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	8,000,000	-	-
長期借入金	18,000,000	19,500,000	20,000,000
合計	26,000,000	19,500,000	20,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
長期借入金	23,000,000	12,000,000	49,000,000
合計	23,000,000	12,000,000	49,000,000

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	10,618,289	10,618,289	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,084,630	2,084,630	-
資 産 計	12,702,920	12,702,920	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,078,646	78,646
(3) 長期借入金	129,500,000	132,433,273	2,933,273
負 債 計	154,500,000	157,511,920	3,011,920

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,895,371
信託預り敷金及び保証金	832,471

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	10,618,289	-	-
信託現金及び信託預金	2,084,630	-	-
合計	12,702,920	-	-

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	-
信託現金及び信託預金	-	-	-
合計	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	6,000,000	-	-
長期借入金	19,000,000	20,000,000	22,000,000
合計	25,000,000	20,000,000	22,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-
長期借入金	22,500,000	11,000,000	54,000,000
合計	22,500,000	11,000,000	54,000,000

V. 注記表

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
283,628,503	1,853,666	285,482,169	360,731,000

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

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

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

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

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
285,482,169	2,279,151	287,761,321	372,352,000

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

(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（5,997,518千円）によるものであり、主な減少はパークアクシス江坂広芝町の売却（2,086,543千円）、減価償却によるものです。

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
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	投資運用業	-	機関運営報酬	750	-	-
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	738,320	-	-
				建物管理委託費等	377,279	営業未払金	3,574
				賃貸収入等 (注1)	10,599,176	営業未収入金	2,725
						PM会社営業未収入金	1,439,832
						前受金	1,732,344
預り敷金及び保証金	2,367,557						
信託預り敷金及び保証金	848,473						
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	-	建物管理委託費等	4,936	営業未払金	967
				テナント募集関係費	778	-	-
				賃貸収入等 (注1)	13,425	営業未収入金	1,132
				前受金	1,293		
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	-	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,460
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	14,254	営業未払金	1,559
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	367	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	281	-	-
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	75	-	-
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	15,011	営業未払金	2,143
利害関係人等	三井不動産ビルマネジメント株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	5,319	営業未払金	5,745
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	-	修繕費等	3,447	-	-
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	1,757	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.82%	不動産等売買媒介手数料	53,160	-	-
				信託報酬	7,955	-	-
				支払利息	6,767	未払費用	3,776
				-	-	短期借入金	1,000,000
				-	-	長期借入金	4,500,000
一般事務委託報酬等	9,408	営業未払金	541				
				未払費用	2,107		

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、大川端賃貸棟の駐車場区画の一部については、三井不動産リアルティ株式会社と賃貸借契約を締結しており、芝浦アイランドエアタワーの店舗区画の一部については、信託銀行が貸主となって賃借人と賃貸借契約を締結しています。それ以外の「賃貸住宅」については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社にマスターリースし、三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

V. 注記表

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモーションファンドマネジメント	投資運用業	-	機関運営報酬	6,000	-	-
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	不動産業	3.21%	不動産等の取得	2,695,500	-	-
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	758,140	-	-
				建物管理委託費等	381,852	営業未払金	3,574
				賃貸収入等(注1)	10,831,922	PM会社営業未収入金	1,401,397
						営業未払金	1,105
						前受金	1,725,711
預り敷金及び保証金	2,333,972						
信託預り敷金及び保証金	832,471						
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	-	不動産等売買媒介手数料	118,240	-	-
				建物管理委託費等	4,936	営業未払金	967
				テナント募集関係費	2,916	-	-
				賃貸収入等(注1)	13,354	営業未収入金	1,088
						前受金	1,293
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	-	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,460
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	12,522	営業未払金	160
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,016	営業未払金	187
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	408	営業未払金	308
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	107	-	-
利害関係人等	株式会社アコモーションファースト	不動産管理業	-	修繕費等	5,911	営業未払金	463
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	3,846	営業未払金	257
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	1,202	-	-
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	1,078	営業未払金	3
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.82%	信託報酬	8,711	-	-
				支払利息	6,876	未払費用	3,839
				-	-	短期借入金	1,000,000
				-	-	長期借入金	4,500,000
				一般事務委託報酬等	9,906	営業未払金	519
未払費用	2,142						

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、大川端賃貸棟の駐車場区画の一部については、三井不動産リアルティ株式会社と賃貸借契約を締結しており、芝浦アイランドエアタワーの店舗区画の一部については、信託銀行が貸主となって賃借人と賃貸借契約を締結しています。それ以外の「賃貸住宅」については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社にマスターリースし、三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)		当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	
1口当たり純資産額	289,889円	1口当たり純資産額	291,790円
1口当たり当期純利益	9,759円	1口当たり当期純利益	11,606円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
当期純利益(千円)	4,728,929	5,623,798
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,728,929	5,623,798
期中平均投資口数(口)	484,522	484,522

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
I 当期末処分利益	4,729,071,756	5,624,099,345
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,702,770,532 (9.706)	5,062,770,378 (10.449)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	26,000,000	561,000,000
IV 次期繰越利益	301,224	328,967

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である4,702,770,532円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である5,062,770,378円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年10月16日

日本アコモデーションファンド投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

伊藤 浩之 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

田澤 治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の2019年3月1日から2019年8月31日までの第27期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期	当 期
	（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）	（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,729,885	5,624,693
減価償却費	2,007,538	2,021,000
受取利息	△41	△40
未払分配金戻入	△496	△493
支払利息	457,963	456,649
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,181	3,225
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△59,225	38,337
未払消費税等の増減額（△は減少）	17,256	37,308
営業未払金の増減額（△は減少）	△177,760	259,937
前受金の増減額（△は減少）	27,670	4,598
前払費用の増減額（△は増加）	△1,279	445
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,770	16,821
有形固定資産の売却による減少額	1,544,543	2,086,549
その他	5,780	6,656
小計	8,565,424	10,555,689
利息の受取額	41	40
利息の支払額	△470,666	△450,900
法人税等の支払額	△930	△957
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,093,868	10,103,872
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,270,798	△5,973,940
信託有形固定資産の取得による支出	△328,995	△219,504
預り敷金及び保証金の返還による支出	△222,234	△301,648
預り敷金及び保証金の受入による収入	267,301	344,113
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△58,342	△77,894
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	51,343	61,891
その他	△3,223	△3,230
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,564,949	△6,170,211
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	58,000,000	50,000,000
短期借入金の返済による支出	△57,000,000	△52,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	15,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,000,000	△8,500,000
分配金の支払額	△4,438,166	△4,702,157
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,438,166	297,842
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	90,751	4,231,503
現金及び現金同等物の期首残高	8,380,664	8,471,416
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	8,471,416	12,702,920

（注）キャッシュ・フロー計算書は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

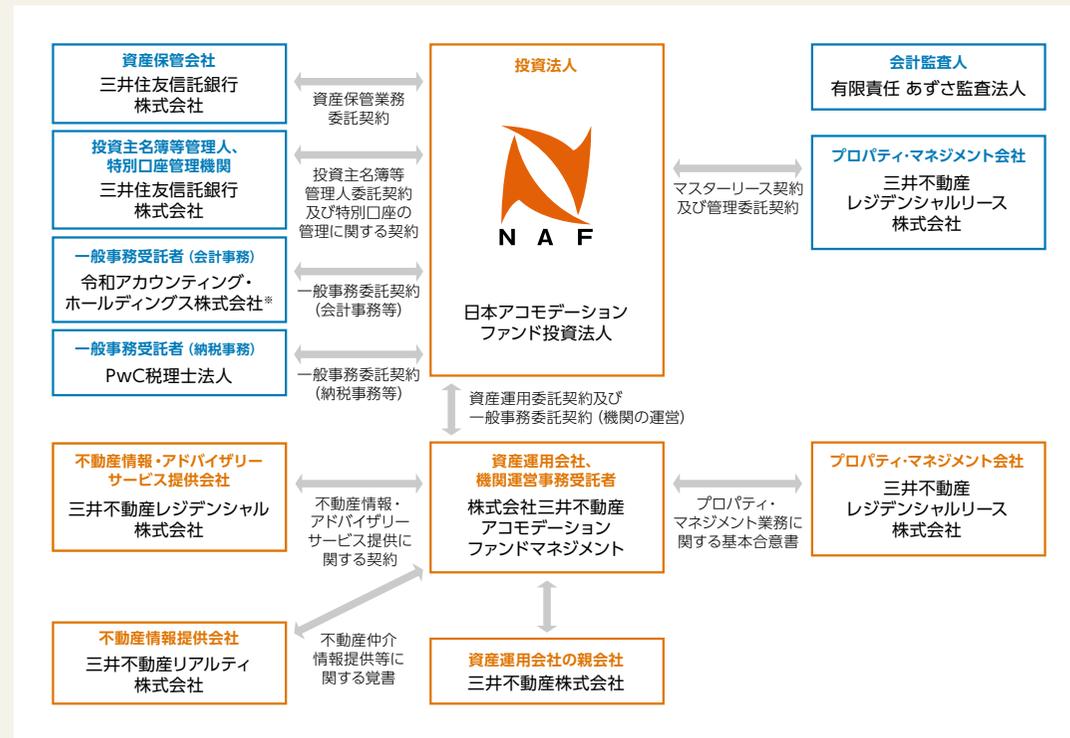
項目	期別	前 期	当 期
		（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）	（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

	前 期	当 期
	（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）	（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(2019年2月28日)	(2019年8月31日)
現金及び預金	6,499,541千円	現金及び預金 10,618,289千円
信託現金及び信託預金	1,971,874千円	信託現金及び信託預金 2,084,630千円
現金及び現金同等物	8,471,416千円	現金及び現金同等物 12,702,920千円

投資法人の概要

投資法人仕組図 (2019年10月1日時点)



※ 税理士法人平成会計社の事業再編に伴い、本投資法人は2019年10月1日付で税理士法人平成会計社との会計事務等に関する業務委託契約を合意解約し、同日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社と会計事務等に関する業務委託契約を締結しています。

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」における資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと資産運用委託契約を締結し、その資産の運用をすべて委託しています。

三井不動産株式会社の100%子会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産レジデンシャル株式会

社とは、「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約」を締結し、不動産売却情報の提供や不動産運用情報の提供を受けているほか、三井不動産リアルティ株式会社とは、「不動産仲介情報提供等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けています。また、三井不動産レジデンシャルリース株式会社とは、「プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書」を締結し、賃貸住宅の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則としてすべて委託する方針としています。

資産運用会社の概要

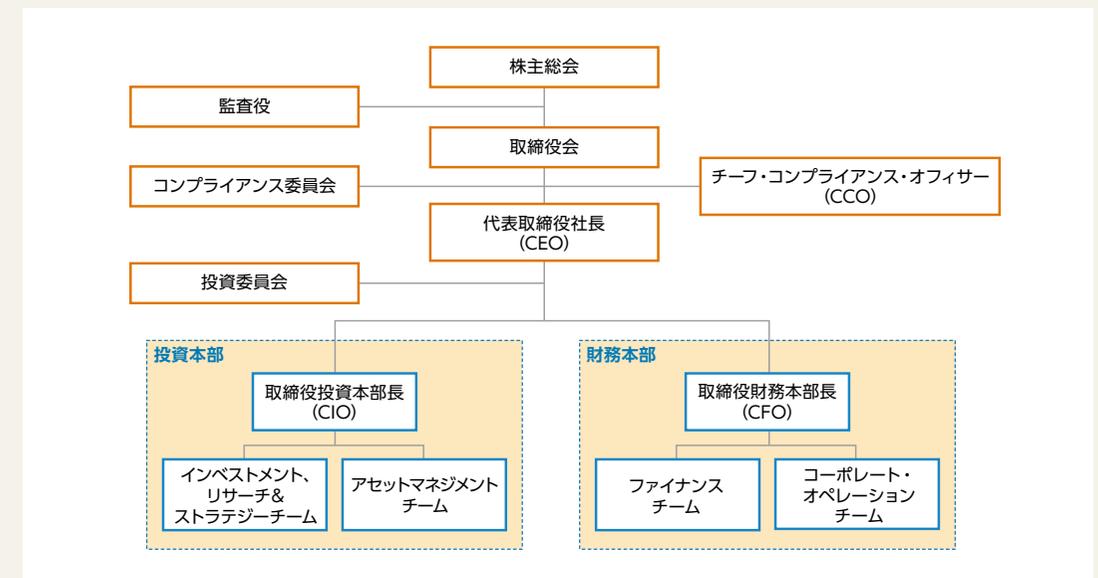
資産運用会社の概要 (2019年8月31日時点)

商号	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 (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	2005年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 伊倉 健之
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第401号
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人

沿革

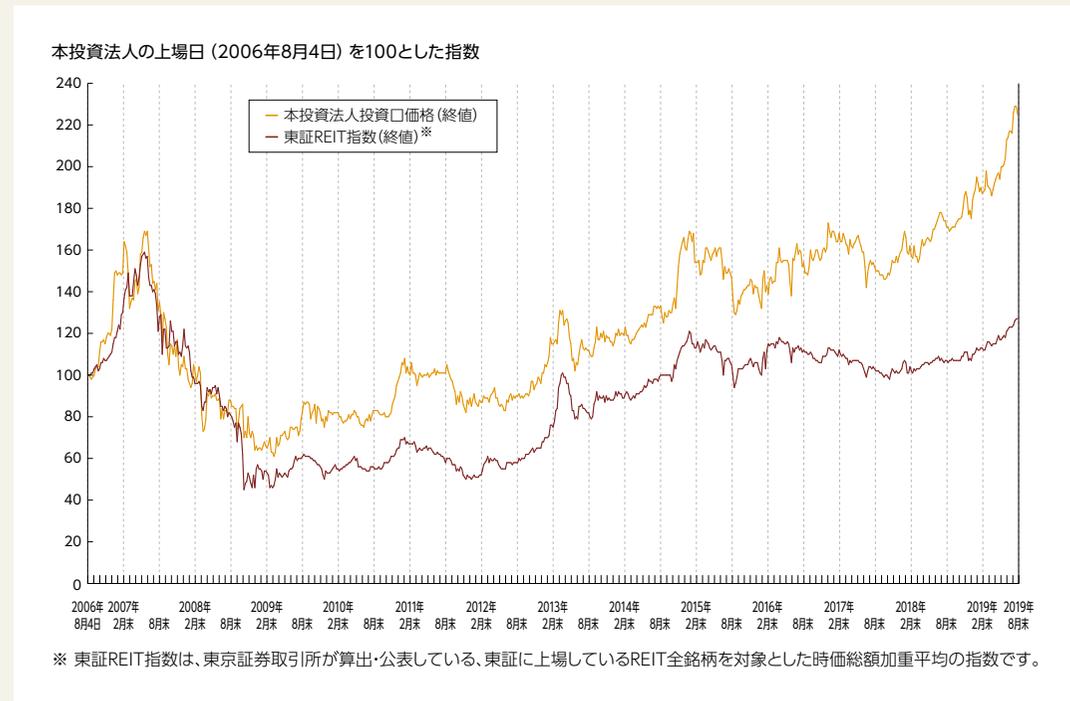
2005年1月4日	会社設立
2005年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事 (3) 第84215号
2005年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号: 株式会社MF賃貸住宅資産運用)
2005年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
2005年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
2005年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更
2006年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認
2007年9月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長 (金商) 第401号

組織図

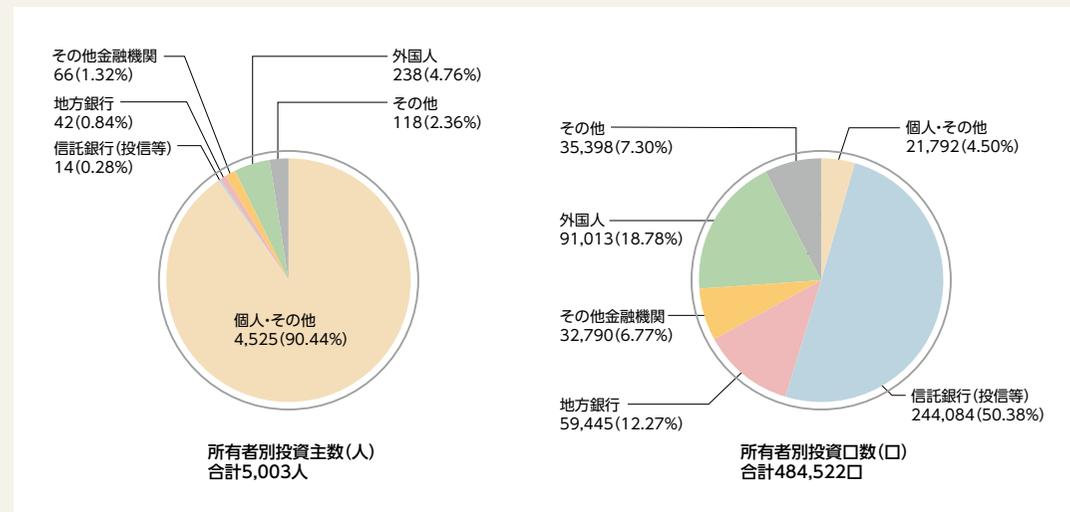


投資主インフォメーション

投資口価格推移



投資主構成分布図(2019年8月31日時点)



年間スケジュール



投資主メモ

決算期	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 /特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) 0120-782-031(フリーダイヤル) (ウェブサイト) https://www.smtb.jp/personal/agency/

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(コンサルティングオフィス・コンサルプラザ・i-Stationを除く)にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

■ その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のウェブサイトにて24時間受付しています。

・ウェブサイトからのご請求：<https://www.smtb.jp/personal/agency/>