



日本アコモデーションファンド投資法人 第15期 決算説明会

平成 25 年 8 月期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日

平成 25 年 10 月 18 日



日本アコモデーションファンド投資法人の概要



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

特 徴

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

ポートフォリオの状況

取得総額	2,674 億円
物件数	105 物件
総戸数	10,516 戸
総賃貸可能面積	431,664 ㎡
東京23区比率	86.8 %
シングル・コンパクト比率	82.7 %

東京23区への集中投資

シングル・コンパクトタイプ中心

高稼働率の維持 **95.6%**

財務の状況

有利子負債総額	1,390 億円
LTV	50.8 %
長期比率	97.5 %
加重平均レート	1.09 %
長期有利子負債平均残存年数	4.1 年
格付け	AA- R&I
	A+ S&P
	A3 Moody's

住宅系J-REIT最上級の格付け

※「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。

(2013年8月31日時点)

第15期サマリー

増資

- ✓ 公募増資を期初に実施
- ✓ LTVを低減し、取得余力を確保

224 億円を資金調達
増資前 **54.7** % → 増資後 **50** %弱

P.5

外部成長

- ✓ 公募増資時 **12** 物件 / **176** 億円 / 東京23区、シングル・コンパクトタイプ中心
- ✓ 増資以降 **3** 物件 / **76** 億円 / 外部パイプラインからの取得
- (✓ 第16期 **3** 物件 / **43** 億円 / スポンサーからの取得)

P.5
P.6

分配金

- ✓ 第15期確定分配金 1口当たり **13,717** 円 (平成25年7月
予想比 (*1) **+117**円 平成25年4月
予想比 (*2) **+367**円)
- ✓ 第16期予想分配金 1口当たり **14,400** 円 (平成25年7月
予想比 (*1) **+200**円 平成25年4月
予想比 (*2) **+550**円)

P.7
P.8

内部成長

- ✓ 稼働率 **95.6** % 平成25年8月末稼働率
- ✓ 賃料動向 ポートフォリオの賃料動向は改善が継続、第15期は全エリアで改善

P.10
~
P.12

財務戦略

- ✓ 金利コストの低減 期末時点加重平均レート **1.11** % → **1.09** %
- ✓ 平均残存年数の伸長 長期有利子負債の平均残存年数 **3.4** 年 → **4.1** 年
- ✓ 財務基盤の強化 コミットメントラインの設定 極度額 **100** 億 期間 **3** 年

P.15

(*1) 平成25年7月19日付プレスリリース「平成25年8月期(第15期)及び平成26年2月期(第16期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」 (*2) 平成25年4月17日付決算短信

第15期 決算概況 4

トピックス(第15期)～公募増資と外部成長	5
トピックス(第16期)～外部成長	6
第15期 決算ハイライト	7
第16期 業績予想	8
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	9
稼働率の推移	10
「賃貸住宅」の入替え・更新時の賃料動向と更新率	11
「賃貸住宅」の賃料単価の推移	12
トピックス(第15期)～経年優化に対する取り組み	13
トピックス(第16期)～PMフィー体系の変更	14
財務の状況	15
投資主の状況	16
鑑定評価サマリー	17
安定した分配実績	18
投資口価格推移	19
運用状況等の推移	20
決算概要① 第15期 損益計算書	21
決算概要② 第15期 貸借対照表	22
決算概要③ 第16期 業績予想の詳細	23

特徴と戦略、取得方針 24

特徴と戦略①～③	25
取得方針	28

Appendices: (1)ポートフォリオの状況 29

ポートフォリオマップ	30
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①～②	31
「賃貸住宅」の入居者分析	33
ポートフォリオ概要	34
「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳	36
物件別稼働率推移	38
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	40
「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況	41

Appendices: (2)事業環境 42

「賃貸住宅」の事業環境①(需要)	43
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料)	44
「賃貸住宅」の事業環境③(供給)	45
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①～②	46
「その他アコモデーション資産」の事業環境	48

Appendices: (3)財務データの詳細 49

有利子負債の概要	50
各物件の収支状況①～⑫	52
各物件の鑑定評価	64

Appendices: (4)投資法人、資産運用会社の概要 66

投資法人の仕組み	67
コンプライアンスへの取り組み	68
資産運用会社の概要	69
注意事項	70



第15期 決算概況

 Nippon
Accommodations
Fund

トピックス(第15期)～公募増資と外部成長

公募増資を実施し、合計12物件を新規取得

No.	エリア	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%)※	賃貸可能戸数 (戸)	取得先
1	東京23区	パークキューブ日本橋水天宮	2013.3.1	2,711	5.4	77	合同会社ABF1
2		パークキューブ銀座イースト		2,269	5.3	77	
3		パークキューブ茅場町		1,105	5.3	住宅27、店舗等1	取得先の意向により 非開示
4		パークキューブ本所吾妻橋		1,252	5.4	45	
5		パークアクシス清澄白河		696	5.6	36	三井不動産株式会社
6		パークアクシス浅草橋二丁目		1,079	5.4	48	
7		パークアクシス西巢鴨		1,439	5.4	56	
8		パークアクシス上野		1,389	5.4	59	
9		パークアクシス秋葉原East		1,369	5.4	58	
10		パークアクシス茅場町		1,809	5.3	72	
11		パークアクシス錦糸町・親水公園	2013.4.1	1,369	5.4	60	
12	その他東京圏	パークアクシス横浜反町公園	2013.3.1	1,119	5.7	63	
合計				17,606	5.4	住宅678、店舗等1	

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)

増資概要

発行口数	36,000 口
発行価額	623,652 円/口
発行価額の総額	224 億円

LTV

増資前 **54.7%** ➡ 増資後 **50%弱**
(第14期末実績) (2013年4月1日時点概算)

外部パイプラインから、さらに3物件を新規取得

パークキューブ春日安藤坂

	所在地	東京都文京区
	取得価格	2,670百万円
	賃貸可能面積	3,581.09㎡
	賃貸可能戸数	68戸
	竣工日	2005年10月14日
	取得日	2013年6月14日
	取得先	有限会社シェ・ アル・エフ・ツ-
	NOI利回り※	5.2%

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)

パークキューブ亀戸

	所在地	東京都江東区
	取得価格	3,020百万円
	賃貸可能面積	4,442.09㎡
	賃貸可能戸数	住宅121戸、店舗等1戸
	竣工日	2007年8月23日
	取得日	2013年7月17日
	取得先	非開示
	NOI利回り※	5.4%

パークキューブ北浜

	所在地	大阪府大阪市
	取得価格	1,970百万円
	賃貸可能面積	4,683.33㎡
	賃貸可能戸数	138戸
	竣工日	2007年1月16日
	取得日	2013年7月19日
	取得先	MGホエール 特定目的会社
	NOI利回り※	6.0%

加重平均NOI利回り 5.4%

スポンサーパイプラインを活用した継続的な外部成長

	パークアクシス 新御徒町East	パークアクシス 日本橋本町	パークアクシス 横浜山下町	
所在地	東京都台東区	東京都中央区	神奈川県横浜市	
取得価格	1,299百万円	1,469百万円	1,539百万円	
賃貸可能面積	1,847.01㎡	1,808.12㎡	2,325.92㎡	
賃貸可能戸数	49戸	49戸	住宅70戸、店舗等1戸	
竣工日	2012年9月21日	2013年2月8日	2012年10月5日	
取得日	2013年9月27日	2013年9月27日	2013年9月27日	加重平均 NOI利回り
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	
NOI利回り※	5.2%	5.0%	5.4%	
				5.2%

※(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)

本物件取得後のポートフォリオ
(2013年9月27日時点)

物件数

108 物件

取得総額

2,717 億円

LTV

52%弱

取得余力※

約200億円

(2013年10月17日時点概算)

※ LTV55%までの借入余力



第15期 決算ハイライト

		第14期 (平成25年2月)	第15期 (平成25年8月)	第14期比増減
運用日数		181 日	184 日	+3 日
営業収益		8,082 百万円	9,002 百万円	+920 百万円
営業利益		3,655 百万円	3,964 百万円	+309 百万円
当期純利益		2,899 百万円	3,164 百万円	+265 百万円
分配金総額		2,899 百万円	3,164 百万円	+265 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		14,890 円 (194,711 口)	13,717 円 (230,711 口)	▲1,173 円 (+36,000 口)
総資産額		245,982 百万円	273,872 百万円	+27,889 百万円
純資産額		106,204 百万円	128,921 百万円	+22,716 百万円
運用資産	取得総額※1	242,140 百万円	267,406 百万円	+25,266 百万円
	物件数	90 物件	105 物件	+15 物件
	総戸数 (店舗等含む)	9,509 戸	10,516 戸	+1,007 戸
期末稼働率		96.4 %	95.6 %	▲ 0.8 ポイント
期末LTV※2		54.7 %	50.8 %	▲ 3.9 ポイント

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

【参考：業績予想との差異】

	平成25年7月予想①	実績②	差異②－①
営業収益	8,958 百万円	9,002 百万円	+44 百万円
当期純利益	3,137 百万円	3,164 百万円	+26 百万円
1口当たり分配金	13,600 円	13,717 円	+117 円

主な増減要因

■営業収益 賃貸事業収入 15期取得物件 14期取得物件通期稼働 既存物件	+661百万円 +202百万円 +54百万円
■営業費用 賃貸事業費用 賃貸諸費用 公租公課 減価償却費	+318百万円 +40百万円 +166百万円
■営業外損益 営業外費用 新投資口発行費	+45百万円

■営業収益 賃貸事業収入	+41百万円
■営業費用	+31百万円
■営業外損益	+13百万円

第16期 業績予想

	第15期 (平成25年8月)	第16期予想 (平成26年2月)	第15期比増減	主な増減要因
運用日数	184 日	181 日	▲3 日	
営業収益	9,002 百万円	9,162 百万円	+159 百万円	■営業収益 賃貸事業収入 16期取得物件 +121百万円 15期取得物件通期稼働 +182百万円 既存物件 ▲139百万円
営業利益	3,964 百万円	4,117 百万円	+152 百万円	
当期純利益	3,164 百万円	3,322 百万円	+157 百万円	■営業費用 賃貸事業費用 賃貸諸費用 ▲93百万円 減価償却費 +66百万円
分配金総額	3,164 百万円	3,322 百万円	+157 百万円	
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	13,717 円 (230,711 口)	14,400 円 (230,711 口)	+683 円 (一)	■営業外損益 営業外費用 新投資口発行費減 ▲45百万円
総資産額	273,872 百万円	—	—	
純資産額	128,921 百万円	—	—	
運用資産	取得総額※1	267,406 百万円	271,713 百万円	+4,307 百万円
	物件数	105 物件	108 物件	+3 物件
	総戸数 (店舗等含む)	10,516 戸	10,685 戸	+169 戸
期末稼働率	95.6 %	約 95 %	—	
期末LTV※2	50.8 %	—	—	

※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

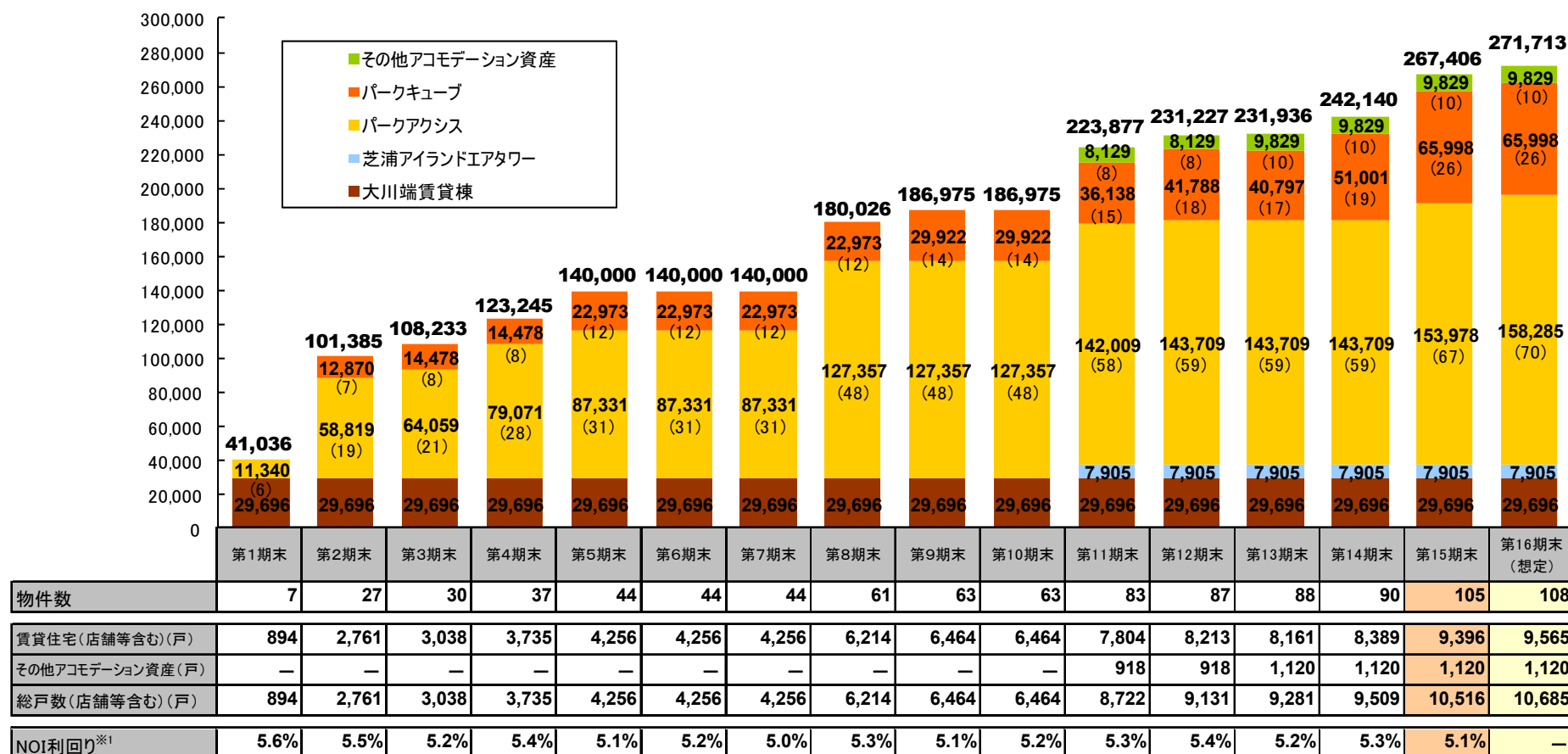
※2 LTV＝総有利子負債／総資産

ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)

着実な物件取得を継続

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得総額: 百万円)

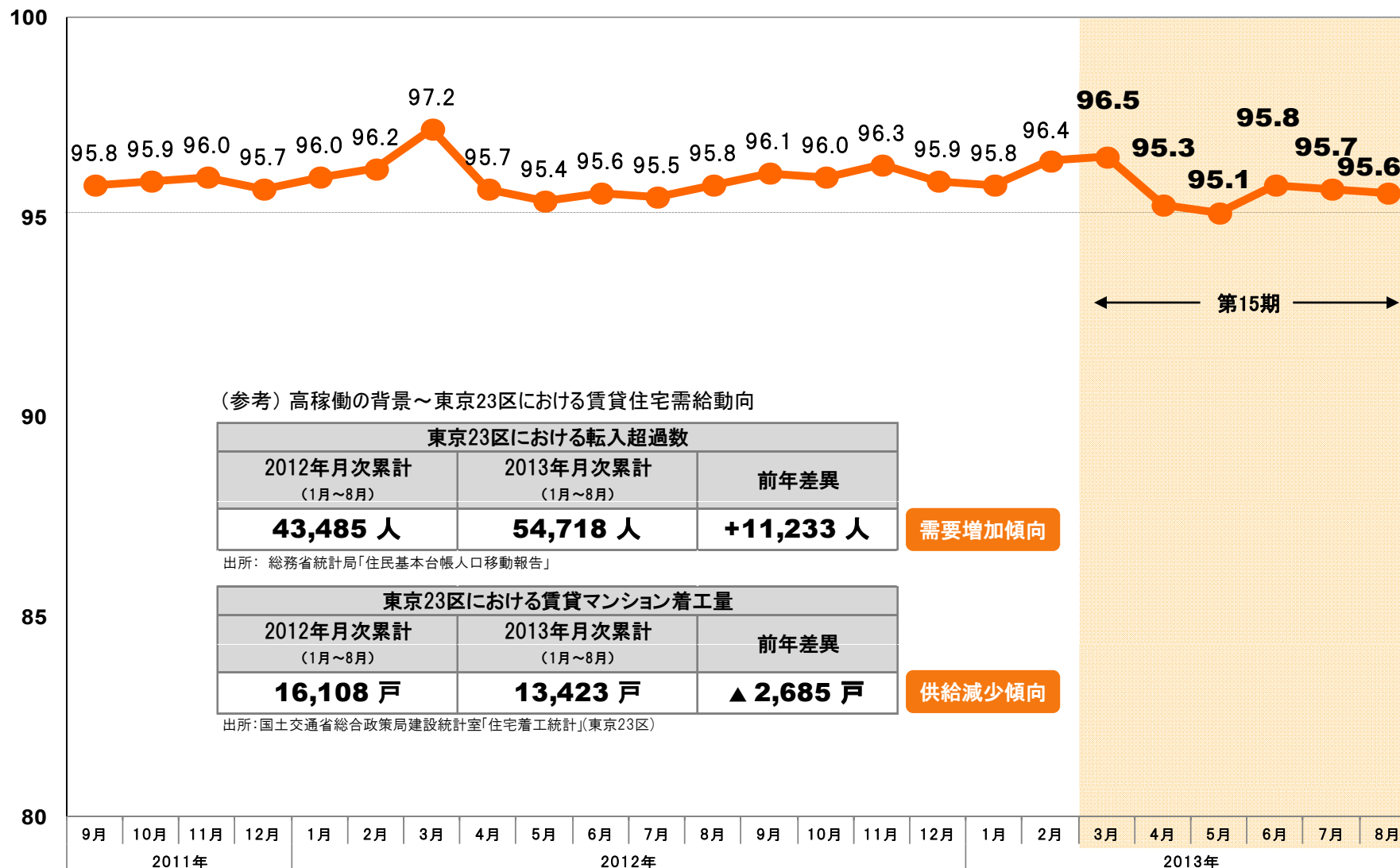


※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

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

ポートフォリオの稼働率は安定的に推移

稼働率(%)



「賃貸住宅」の入替え・更新時の賃料動向と更新率

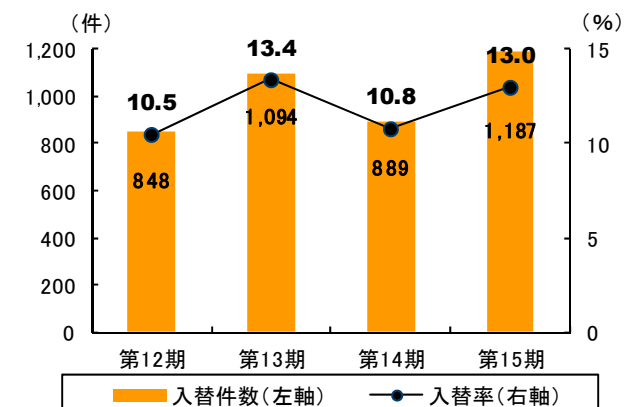
入替え時賃料の変動率は8期連続で改善、更新率は高水準で推移

入替え	第12期	第13期	第14期	第15期
対象戸数	848 戸	1,094 戸	889 戸	1,187 戸
月額賃料増減合計	▲ 4,655 千円	▲ 4,470 千円	▲ 2,397 千円	▲ 2,205 千円
賃料上昇	1,712 千円	2,170 千円	2,351 千円	3,087 千円
	(291 戸)	(402 戸)	(364 戸)	(501 戸)
賃料下落	▲ 6,368 千円	▲ 6,641 千円	▲ 4,749 千円	▲ 5,293 千円
	(471 戸)	(573 戸)	(434 戸)	(571 戸)
入替え前テナント月額賃料総額	131,603 千円	157,918 千円	134,824 千円	175,118 千円
変動率	▲ 3.5 %	▲ 2.8 %	▲ 1.8 %	▲ 1.3 %
更新	第12期	第13期	第14期	第15期
対象戸数	1,015 戸	1,575 戸	1,043 戸	1,644 戸
月額賃料増減合計	▲ 915 千円	▲ 858 千円	▲ 971 千円	▲ 1,188 千円
	上昇0戸 下落74戸	上昇1戸 下落73戸	上昇0戸 下落61戸	上昇1戸 下落120戸
更新前テナント月額賃料総額	154,375 千円	215,287 千円	151,516 千円	231,938 千円
変動率	▲ 0.6 %	▲ 0.4 %	▲ 0.6 %	▲ 0.5 %
更新を含めた全体	第12期	第13期	第14期	第15期
対象戸数	1,863 戸	2,669 戸	1,932 戸	2,831 戸
月額賃料増減合計	▲ 5,571 千円	▲ 5,329 千円	▲ 3,369 千円	▲ 3,394 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	285,979 千円	373,206 千円	286,341 千円	407,057 千円
変動率	▲ 1.9 %	▲ 1.4 %	▲ 1.2 %	▲ 0.8 %

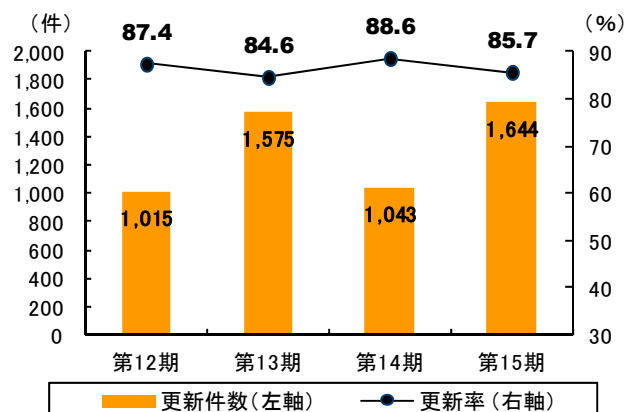
※ 芝浦アイランドエタワーにおける定期借家契約満了後の継続新規契約については更新として集計しており、本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

■入替率※1



■更新率※2



※ 解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む

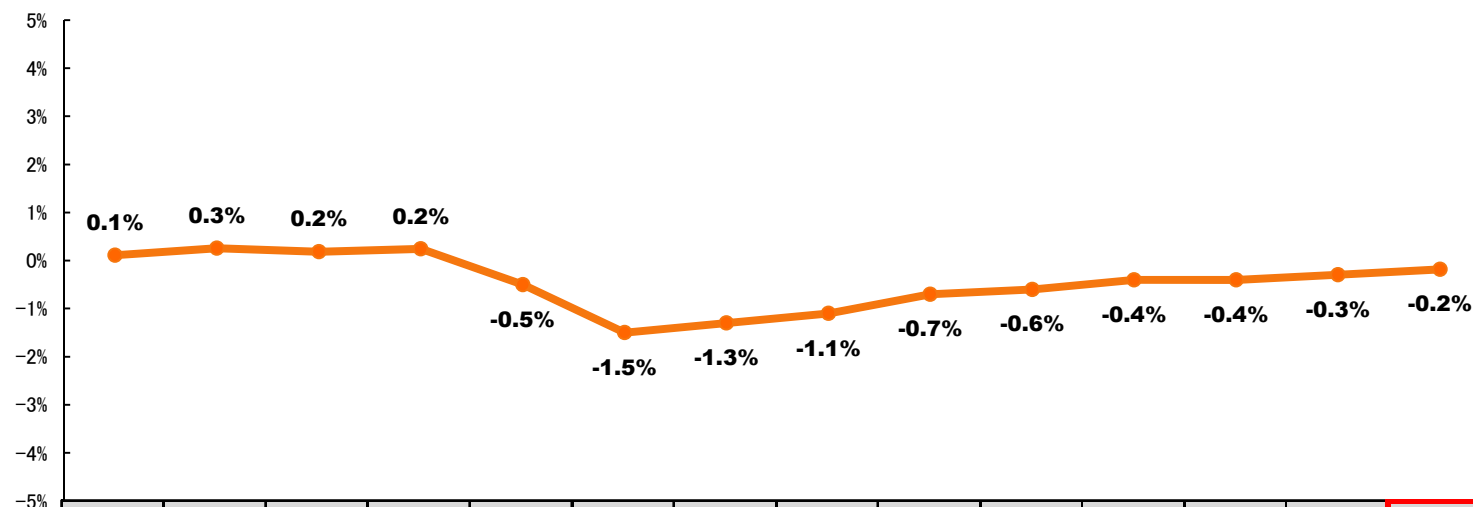
※1 入替率 = (期中の入替件数) / (物件毎の賃貸可能住戸数の期中稼働日数加重平均値)

※2 更新率 = (期中の更新件数) / (期中の更新対象件数)

「賃貸住宅」の賃料単価の推移

ポートフォリオの賃料動向は改善が継続、第15期は全エリアで改善

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第15期末 賃料単価	第2期※1	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		平成19年 2月期	平成19年 8月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期	平成21年 8月期	平成22年 2月期	平成22年 8月期	平成23年 2月期	平成23年 8月期	平成24年 2月期	平成24年 8月期	平成25年 2月期	平成25年 8月期
	¥11,490	06/9 ~07/2	07/3 ~07/8	07/9 ~08/2	08/3 ~08/8	08/9 ~09/2	09/3 ~09/8	09/9 ~10/2	10/3 ~10/8	10/9 ~11/2	11/3 ~11/8	11/9 ~12/2	12/3 ~12/8	12/9 ~13/2	13/3 ~13/8
		0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.1%	-0.7%	-0.6%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.2%
都心3区	¥12,592	0.1%	0.4%	0.2%	0.2%	-0.9%	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-0.6%	-0.7%	-0.4%	-0.1%
その他23区	¥12,184	0.1%	0.3%	0.0%	0.3%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.2%
その他東京圏	¥10,656	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.0%	-0.8%	-0.4%
地方主要都市	¥7,739	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.3%	-0.4%	0.2%

※ 賃料単価＝(月末契約賃料総額)／(賃貸総面積:坪)

※ 前期末保有ポートフォリオ全体の賃料月額坪単価が、当該決算期中(当該決算期の前期末から当該決算期末までの6ヶ月間)にどれだけ変化したかを表示しています。

※ 上記は店舗等を含む「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

※1 第2期については、2006年8月末から2007年2月末の6ヶ月間の変化率を示しています。

築20年を超えた大川端賃貸棟における競争力維持のための施策

大川端賃貸棟



所在地	東京都中央区
取得価格	29,696百万円
竣工日	1989/3/30
取得日	2005/11/30
賃貸可能面積	43,812.41㎡
賃貸可能戸数	544戸

■共用部リノベーション

物件の資産価値を長期的に維持するため、点検やリニューアルを定期的の実施



リバーポイントタワー
共用部リニューアル工事

■専有部リノベーション

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



リニューアル一例(キッチン)

■パークサイドウイングス エレベーター全面リニューアル工事

- 最新の耐震基準に準じた性能・仕様にグレードアップ
- 賃貸住宅ではあまり実例のない、居住状態で工事を実施し、収益を維持
- 三井不動産グループ全体のサポートを受け、EV完全休止期間を最低限に抑え、工事を実施

**資産価値の維持・向上に必要不可欠な
大規模設備更新工事に関するノウハウ蓄積**



パークサイドウイングス外観



専有部リノベーション実施の効果

早期成約

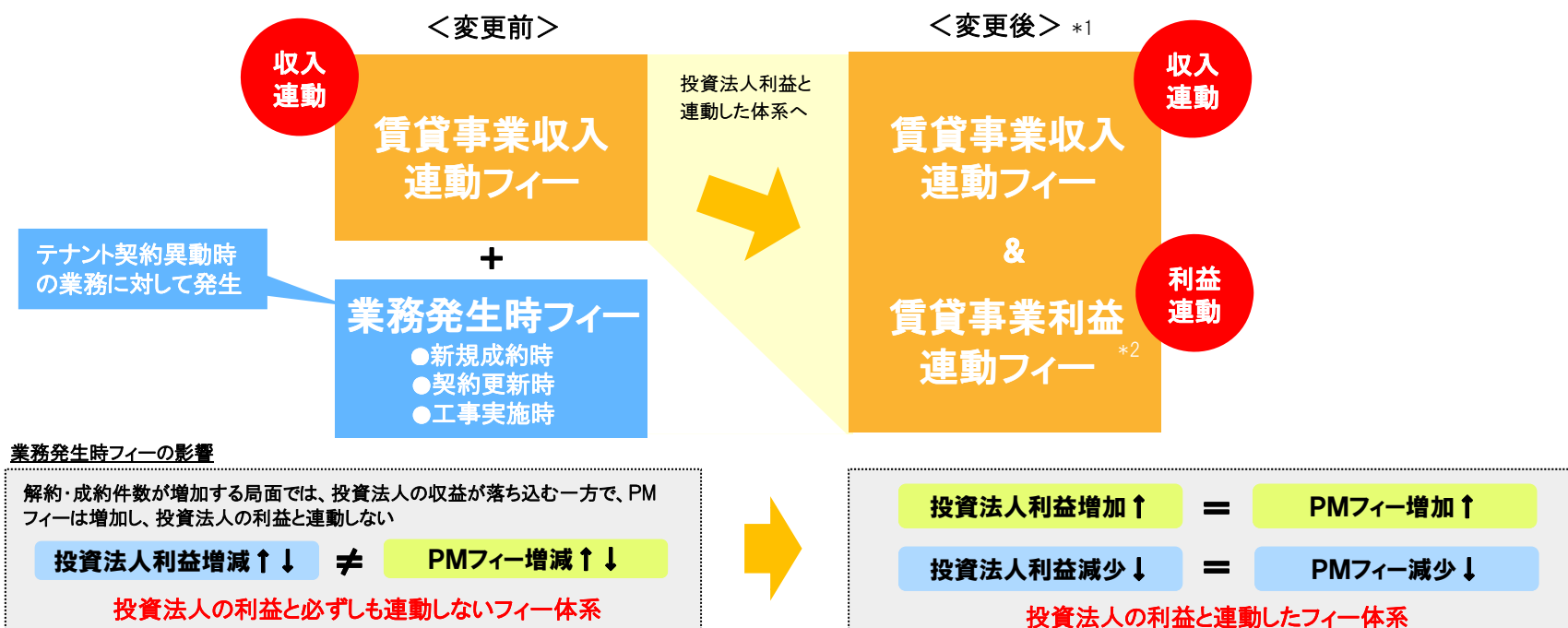
リノベーション実施後は、申込件数が増加し、早期成約につながる効果

賃料上昇

同タイプのリノベーション未実施住戸と比較して、概ね1割程度の賃料増額効果

投資法人利益と連動したPMフィー体系への移行

■PMフィー計算体系の変更イメージ ※ PMフィーとは、マスターPM会社である三井不動産住宅リースに対して支払うプロパティ・マネジメント業務委託費を指し、建物管理委託費は含みません。



三井不動産グループのバリューチェーン強化

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

(*1) 第14期末保有の79物件(芝浦アイランドエアタワーを除く)を対象とし、平成25年11月1日より変更します。

(*2) 賃貸事業利益からPMフィー、減価償却費及び公租公課等を除いたものを指します。

有利子負債の状況

	金額(億円)	割合	
短期借入金	35	12.6%	2.5%
長期借入金(変動金利)	140		
長期借入金(固定金利)	1,045	87.4%	97.5%
投資法人債	170		
合計	1,390	100.0%	

期末時点加重平均レート : **1.09 %**※1 (▲**0.02 pt**)
 長期有利子負債平均残存年数 : **4.1 年** (+ **0.7 年**)
 借入先金融機関数 : **17 社** (+ **2 社**)

※ 上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。()内は前期比を示しています。
 ※1 期末時点加重平均レートは、平成25年8月31日時点の利率を用いて算出しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

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

コミットメントラインの設定

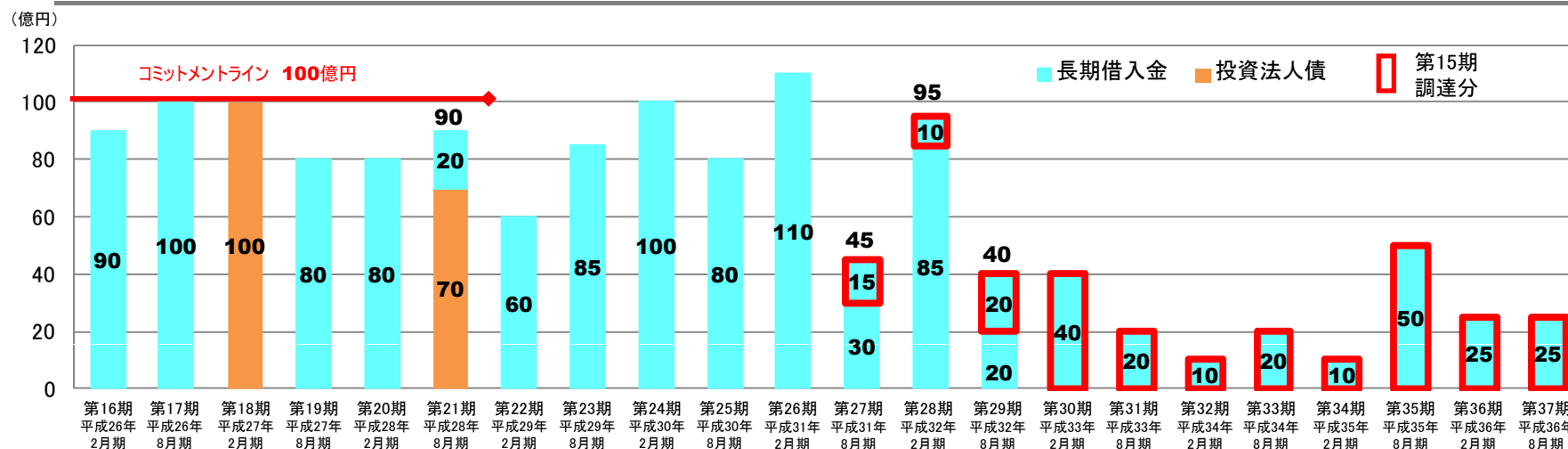
株式会社三井住友銀行

借入極度額: **70 億円** 契約締結日: 平成25年8月30日
 契約期限: 平成28年8月30日

株式会社みずほ銀行

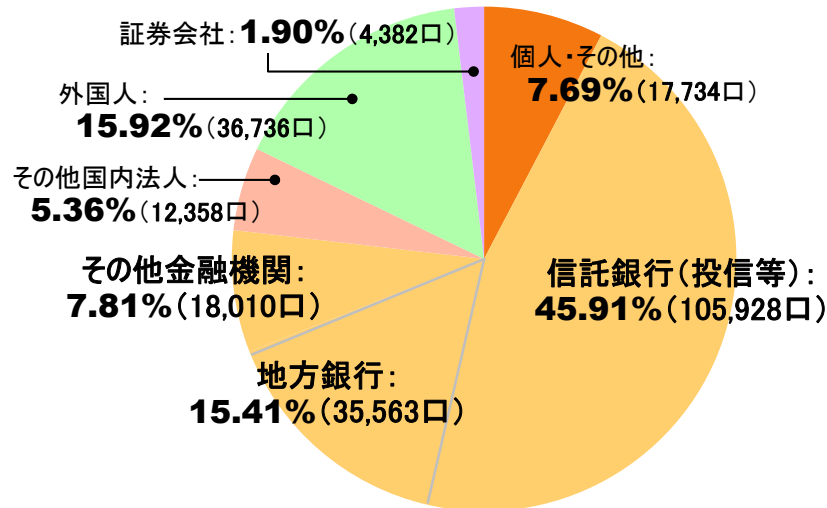
借入極度額: **30 億円** 契約締結日: 平成25年8月30日
 契約期限: 平成28年8月30日

長期有利子負債の返済期限分散の状況

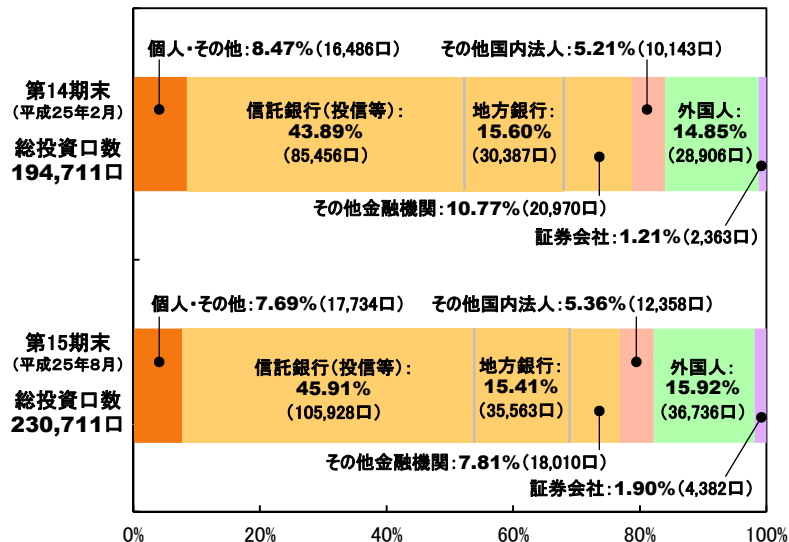


投資主の状況

所有者別投資口数: 合計230,711口



所有者別投資口数推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	信託銀行(投信等)	地方銀行	その他金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	17,734	105,928	35,563	18,010	12,358	36,736	4,382	230,711
所有者別投資主数(人)	6,541	16	58	64	155	169	22	7,025

※ 前期以前に「金融機関」として表示していたものを、当期より「信託銀行(投信等)」、「地方銀行」及び「その他金融機関」に区分して表示しています。

投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	53,999	23.40
野村信託銀行株式会社(投信口)	16,622	7.20
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,726	4.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,017	3.90
三井不動産株式会社	7,800	3.38
ノムラバンクグループ株式会社	5,981	2.59
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	4,986	2.16
株式会社中国銀行	4,051	1.75
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.56
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジーエイ カンパニー ジェイピーワイ	3,497	1.51
合計	120,279	52.13

※1 2013年8月31日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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

既存物件の8割以上の鑑定評価額が上昇し、含み損が解消

		第14期末 (平成25年2月)	第15期末 (平成25年8月)	前期比増減
物件数	(物件)	90	105	+15
鑑定評価額	A (百万円)	235,022	264,262	+29,240
貸借対照表計上額	B (百万円)	239,401	263,889	+24,487
含み損益	A-B (百万円)	▲ 4,379	372	+4,752
含み損益率	(A-B)/B	▲ 1.8%	0.1%	+2.0 ポイント

うち 第14期末 保有物件	物件数	(物件)	90	90	—
	鑑定評価額	A (百万円)	235,022	238,081	+3,059 ※
	貸借対照表計上額	B (百万円)	239,401	237,949	▲ 1,452
	含み損益	A-B (百万円)	▲ 4,379	131	+4,511
	含み損益率	(A-B)/B	▲ 1.8%	0.1%	+1.9 ポイント

※ 第14期末保有物件の鑑定評価額は+約30億円

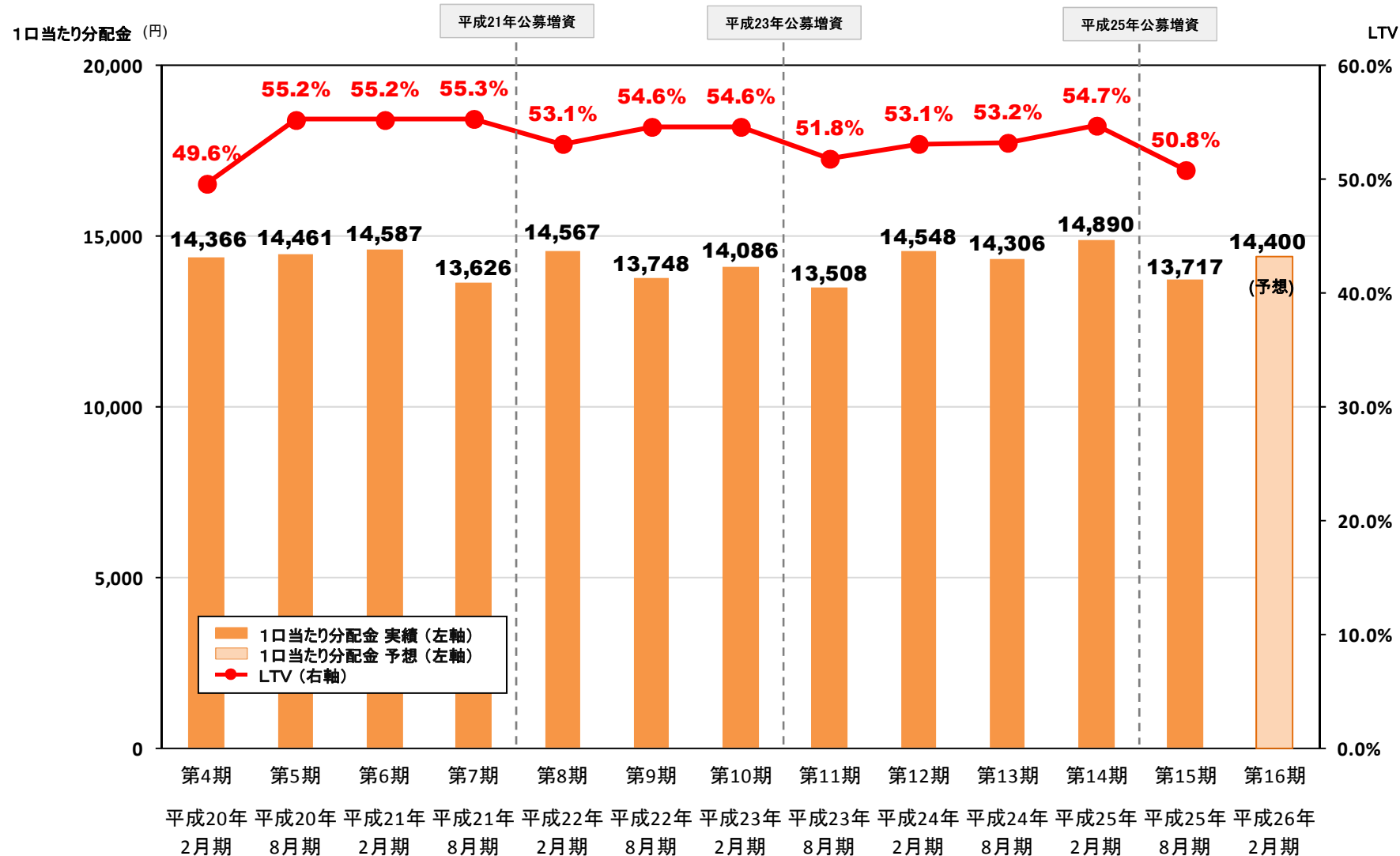
鑑定評価額前期比増減		
上昇	79 物件	87.8%
維持	5 物件	5.5%
下落	6 物件	6.7%
計	90 物件	100.0%

直接還元利回り(加重平均)			
	第14期	第15期	前期比増減
東京23区	5.0%	4.9%	▲0.1ポイント
その他東京圏	5.7%	5.6%	▲0.1ポイント
地方主要都市	5.9%	5.8%	▲0.1ポイント
合計	5.2%	5.1%	▲0.1ポイント

データの詳細は
P.64～65を
ご参照ください

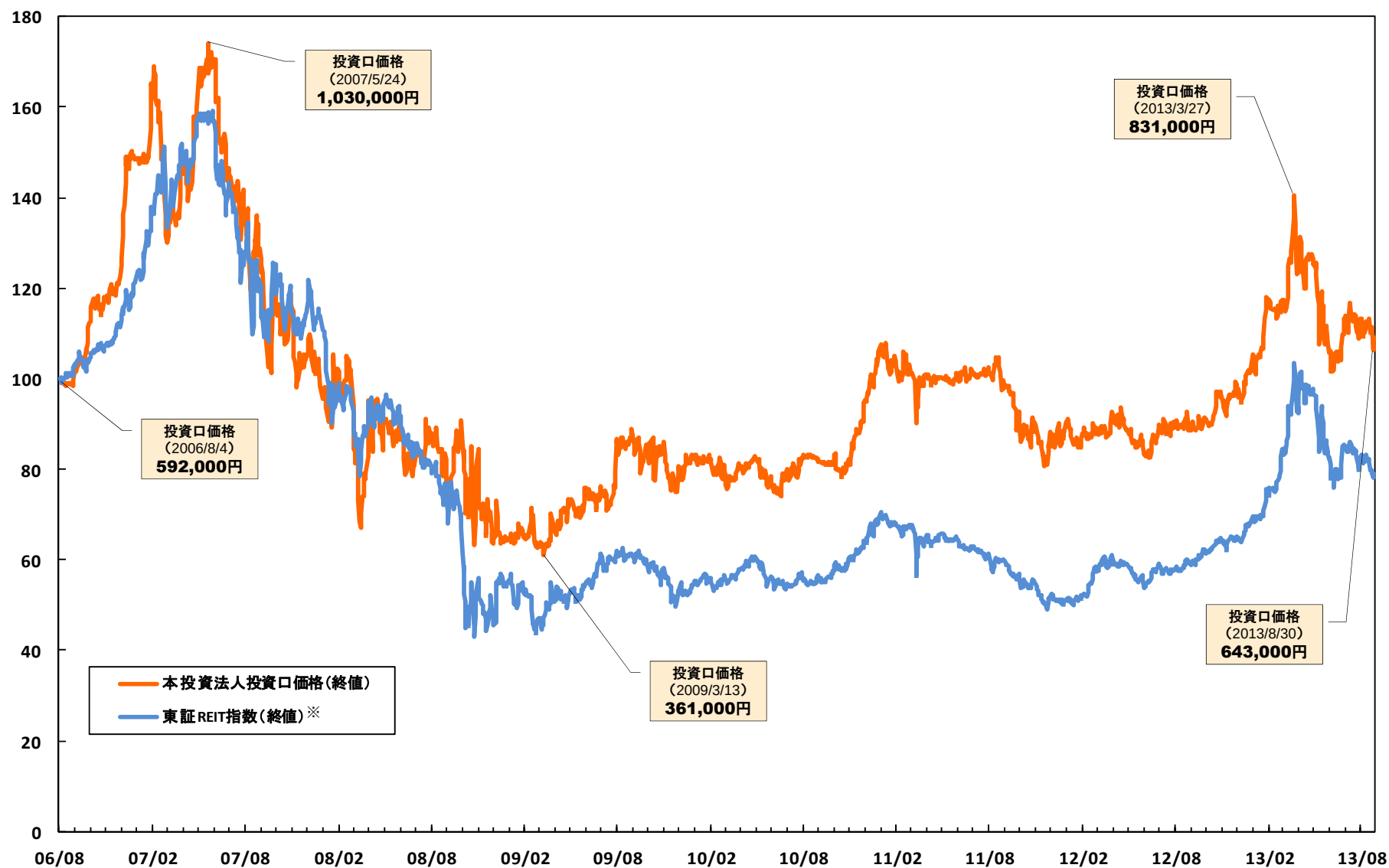
安定した分配実績

LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



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



※ 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。

運用状況等の推移

	単位	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
		平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月	平成22年2月	平成22年8月	平成23年2月	平成23年8月	平成24年2月	平成24年8月	平成25年2月	平成25年8月
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182	184	181	184
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857	8,103	8,082	9,002
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857	8,018	8,078	8,997
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—	—	—	—	85	—	—
匿名組合分配金	百万円	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	4
賃貸NOI※1	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113	6,072	6,222	6,783
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699	1,719	1,748	1,915
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413	4,352	4,474	4,867
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613	3,634	3,655	3,964
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833	2,856	2,900	3,165
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,855	2,899	3,164
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125	114	114	278	252
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222	237,854	245,982	273,872
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000	126,500	134,500	139,000
期末LTV※2	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1	53.2	54.7	50.8
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068	106,090	106,204	128,921
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832	2,785	2,899	3,164
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711	194,711	194,711	194,711	230,711
1口当たり純資産額	円	555,223	550,102	551,717	551,813	551,939	550,978	533,863	533,045	533,383	543,705	544,746	544,863	545,447	558,800
1口当たり出資額	円	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	519,296	519,296	519,296	530,197	530,197	530,197	530,197	544,780
1口当たり分配金額	円	17,871	12,750	14,366	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508	14,548	14,306	14,890	13,717
期末投資口価格	円	806,000	753,000	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000	598,000	578,000	529,000	524,000	680,000	643,000
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87	88	90	105
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227	231,936	242,140	267,406
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632	229,973	239,401	263,889
期末鑑定評価額(B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831	222,746	235,022	264,262
(B)－(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801	▲7,227	▲4,379	372
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131	9,281	9,509	10,516
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181	8,129	8,356	9,361
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29	32	32	33	35
その他アコモデーション資産	戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	918	918	1,120	1,120	1,120
総賃貸可能面積	m ²	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33	374,528.89	377,342.44	392,366.06	431,664.02
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5	96.2	95.8	96.4	95.6

※1 賃貸NOIには不動産等売却益及び匿名組合分配金を含みません。

※2 期末LTV(総資産有利子負債比率)＝総有利子負債÷総資産×100

決算概要① 第15期 損益計算書

	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	前期比増減
賃貸事業収入	8,078 百万円	8,997 百万円	+919 百万円
賃貸諸費用	1,474 百万円	1,792 百万円	+318 百万円
公租公課	381 百万円	421 百万円	+40 百万円
減価償却費	1,748 百万円	1,915 百万円	+166 百万円
賃貸事業費用	3,604 百万円	4,129 百万円	+525 百万円
賃貸事業利益	4,474 百万円	4,867 百万円	+393 百万円
不動産等売却益/匿名組合分配金	3 百万円	4 百万円	+1 百万円
資産運用報酬	578 百万円	640 百万円	+62 百万円
その他費用	244 百万円	267 百万円	+22 百万円
営業利益	3,655 百万円	3,964 百万円	+309 百万円
営業外損益	▲755 百万円	▲799 百万円	▲44 百万円
経常利益	2,900 百万円	3,165 百万円	+265 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	▲0 百万円
当期純利益	2,899 百万円	3,164 百万円	+265 百万円
分配金総額	2,899 百万円	3,164 百万円	+265 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	14,890 円 (194,711 口)	13,717 円 (230,711 口)	▲1,173 円 (+36,000 口)
NOI	6,222 百万円	6,783 百万円	+560 百万円
FFO	4,647 百万円	5,079 百万円	+432 百万円
運用日数	181 日	184 日	+3 日

決算概要② 第15期 貸借対照表

		第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	前期比増減
資産		245,982 百万円	273,872 百万円	+27,889 百万円
	現預金	4,596 百万円	8,178 百万円	+3,581 百万円
	有形固定資産	239,424 百万円	263,899 百万円	+24,474 百万円
	その他	1,961 百万円	1,795 百万円	▲166 百万円
負債		139,778 百万円	144,951 百万円	+5,173 百万円
	有利子負債	134,500 百万円	139,000 百万円	+4,500 百万円
	預り敷金	2,929 百万円	3,194 百万円	+265 百万円
	その他	2,349 百万円	2,756 百万円	+407 百万円
純資産		106,204 百万円	128,921 百万円	+22,716 百万円
	出資総額	103,235 百万円	125,686 百万円	+22,451 百万円
	任意積立金	70 百万円	70 百万円	-
	未処分利益	2,899 百万円	3,164 百万円	+265 百万円
物件数		90 物件	105 物件	+15 物件
取得総額		242,140 百万円	267,406 百万円	+25,266 百万円
総賃貸可能面積		392,366.06 m ²	431,664.02 m ²	+39,297.96 m ²
期末稼働率		96.4 %	95.6 %	▲0.8 ポイント
自己資本比率		43.2 %	47.1 %	+3.9 ポイント
LTV ^{※1}		54.7 %	50.8 %	▲3.9 ポイント
有利子負債比率 ^{※2}		56.6 %	52.5 %	▲4.1 ポイント
1口当たり純資産額		545,447 円	558,800 円	+13,353 円
1口当たり出資額		530,197 円	544,780 円	+14,583 円
(期末発行済投資口数)		(194,711 口)	(230,711 口)	(+36,000 口)

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

決算概要③ 第16期 業績予想の詳細

第16期予想 (平成26年2月)	
賃貸事業収入	9,162 百万円
	賃貸諸費用 1,699 百万円
	公租公課 422 百万円
	減価償却費 1,981 百万円
賃貸事業費用	4,103 百万円
賃貸事業利益	5,058 百万円
資産運用報酬	657 百万円
その他費用	283 百万円
営業利益	4,117 百万円
営業外損益	▲ 794 百万円
経常利益	3,323 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	3,322 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	14,400 円 (230,711 口)

前提条件

- 運用資産
平成25年10月17日現在保有の**108**物件
(平成26年2月末日まで運用資産の取得・売却は行わない前提)
- 有利子負債
平成25年10月17日現在の有利子負債**1,435**億円
(平成26年2月末日まで残高の変動がない前提)
- 期末稼働率:約**95**%

A photograph of a modern, bright apartment interior. The kitchen area features white cabinetry and a stainless steel range hood. A large window provides a view of a city skyline. In the foreground, a round glass dining table is set with a white cup and saucer, and a silver tray of fruit including pears, apples, and oranges. A grey sofa is visible in the background.

特徴と戦略、取得方針

 **Nippon
Accommodations
Fund**

1. アコモデーション資産への投資

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

2. 三井不動産グループの活用

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

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

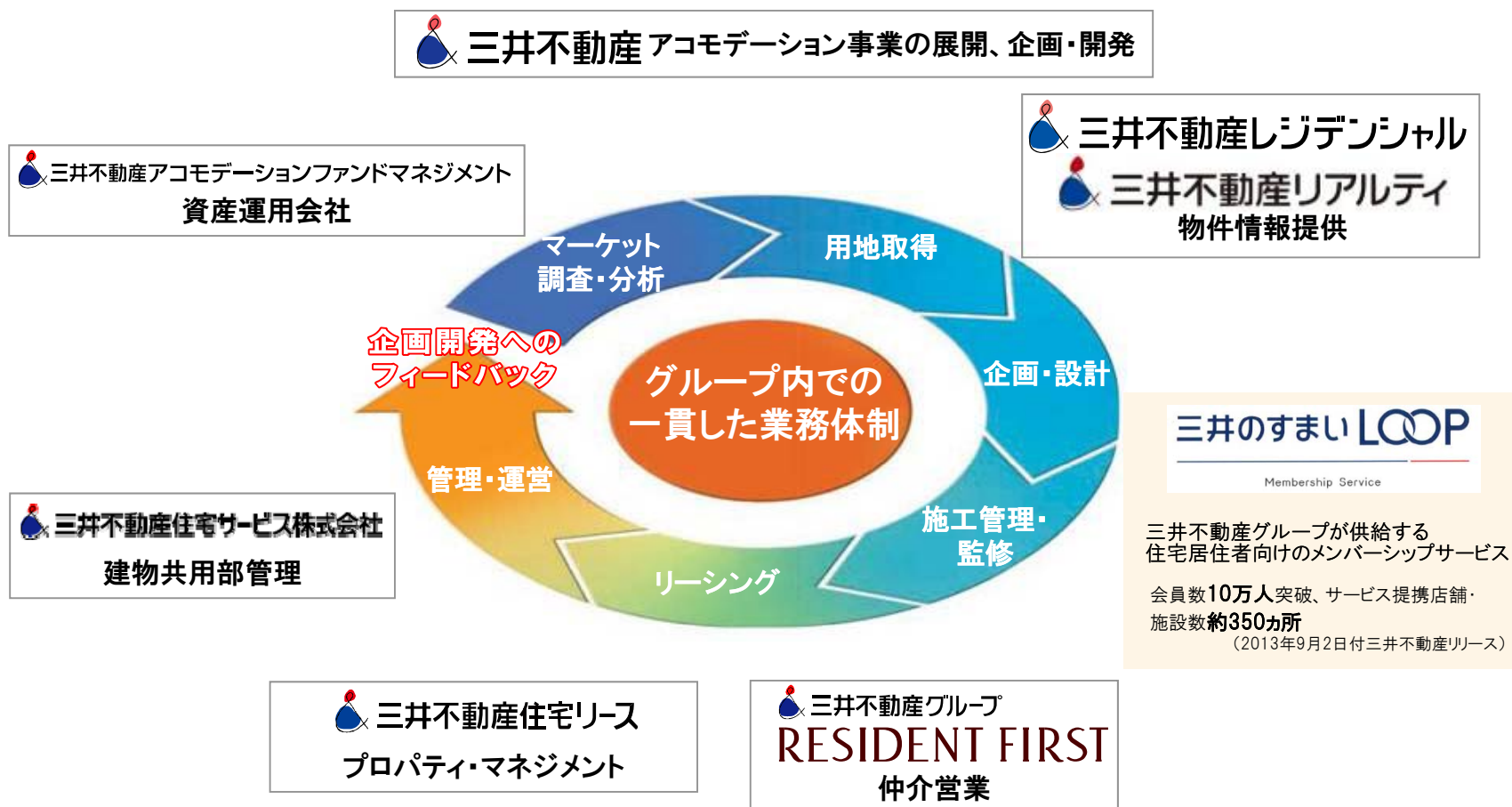


Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す

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



投資エリア

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

※¹ 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※² 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

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

投資基準

投資額

- 概ね1棟10億円以上を目途

権利関係

- 1棟完全所有を原則

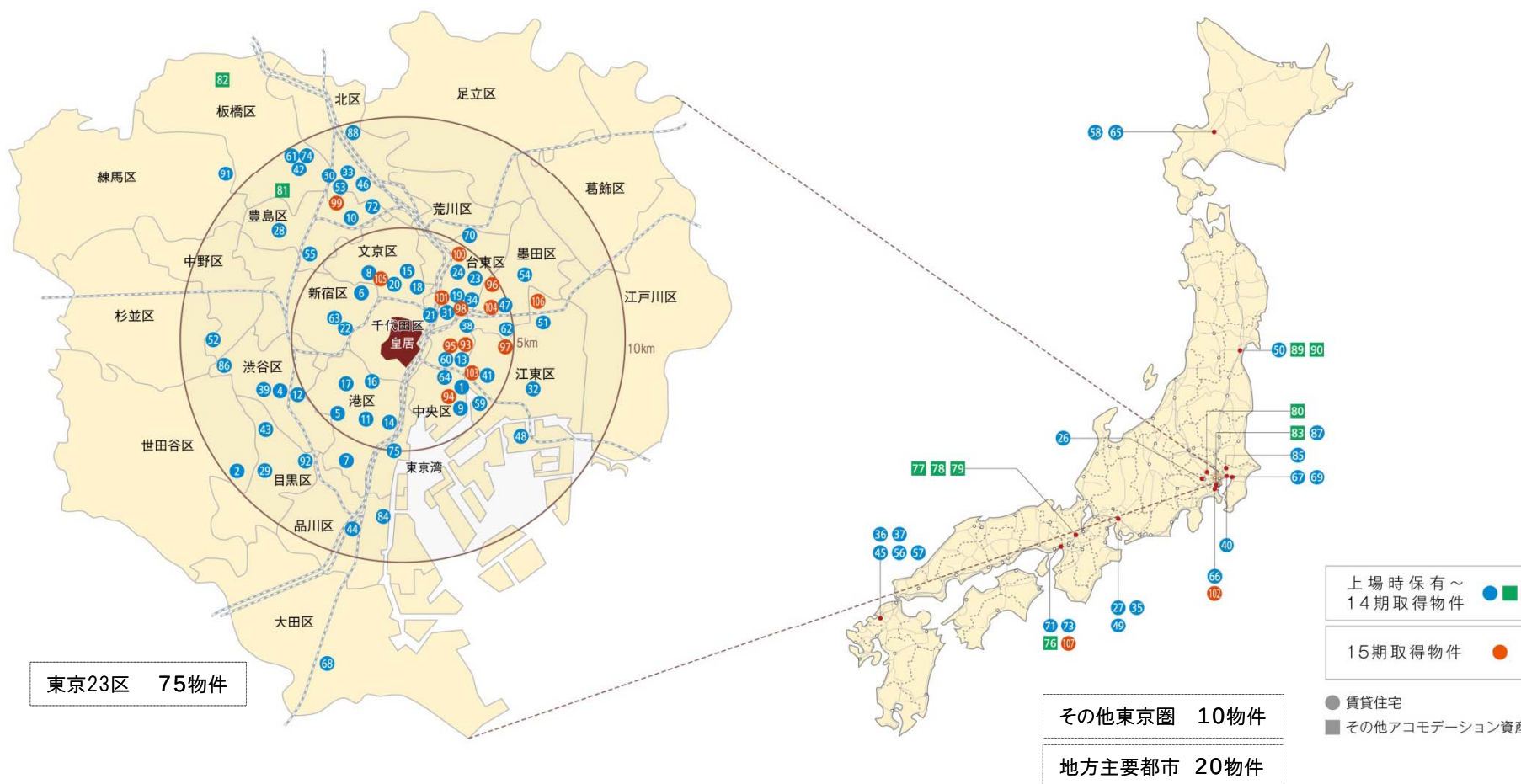
構造

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

Appendices: (1) ポートフォリオの状況



通勤利便性を重視したポートフォリオ



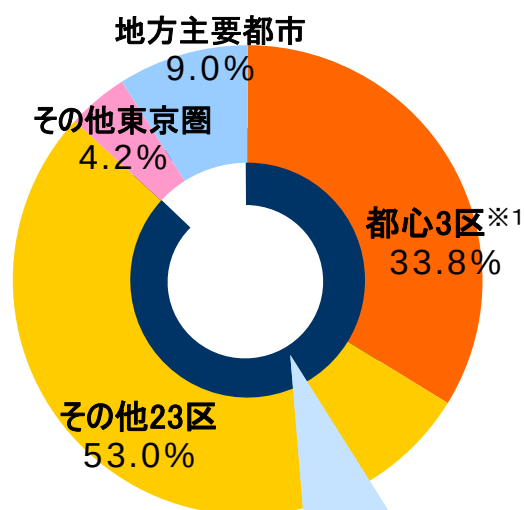
※ 第15期末(2013年8月31日)現在のポートフォリオ105物件を記載しています。

※ 囲み数字は、P34～35に記載の物件番号を示しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成①

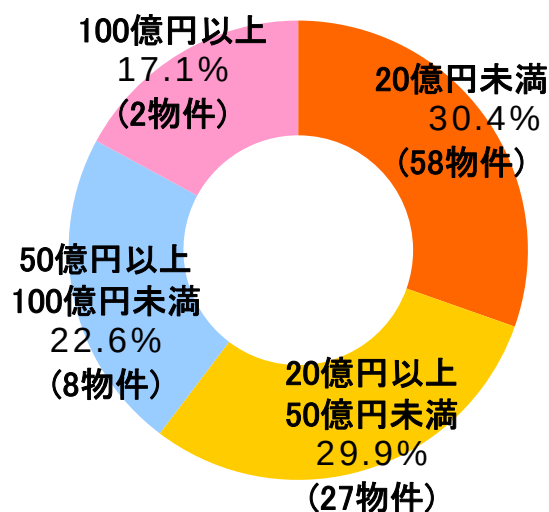
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



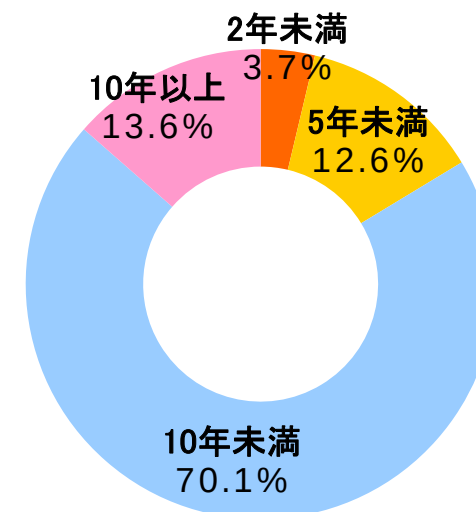
ポートフォリオの86.8%が
東京23区

2 取得価格別の比率



平均 27億円/物件
〔大川端賃貸棟を除いた場合
: 24億円/物件〕

3 築年数別の比率※2



平均 約8.4年
〔大川端賃貸棟を除いた場合
: 約6.3年〕

※ 上記は第15期末(2013年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

※ 1～3は、取得価格をもとに算出しています(3は加重平均値)。

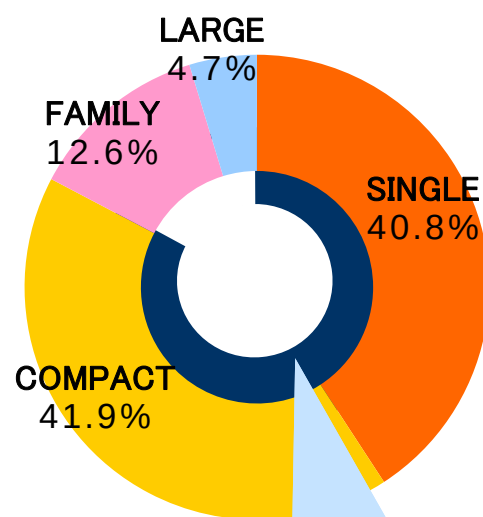
※1 都心3区: 港区、中央区、千代田区

※2 第15期末(2013年8月31日)時点における各物件の築年数をもとに算出しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成②

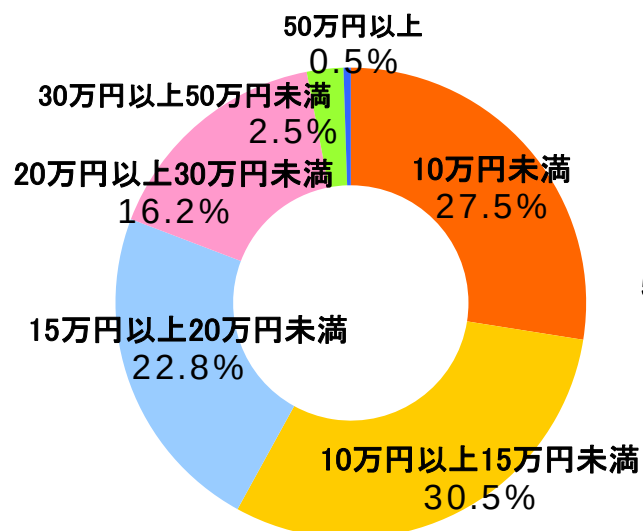
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率※1



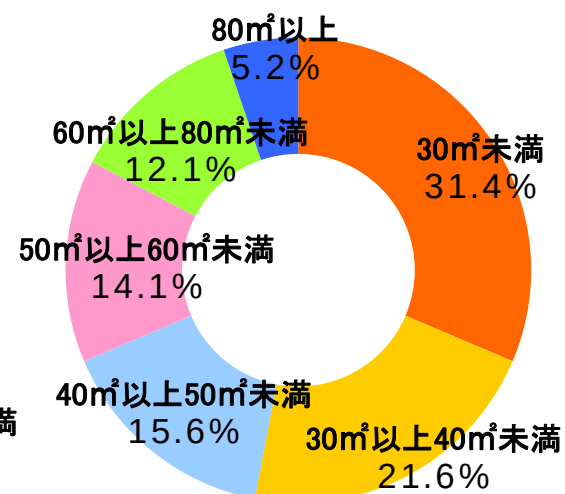
シングル・コンパクト比率: 82.7%
(大川端賃貸棟を除いた場合: 87.3%)

5 賃料総額別の比率※2



平均 14.8万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
: 14.0万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 43.0㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
: 40.7㎡/戸

※ 上記は第15期末(2013年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

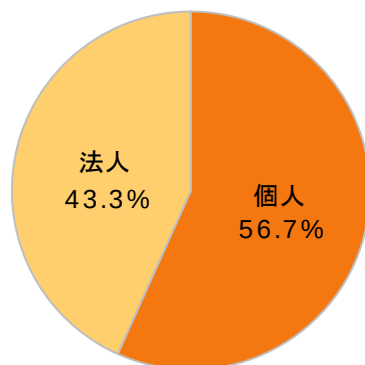
※ 4～6は、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。

※1 第15期末(2013年8月31日)時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。

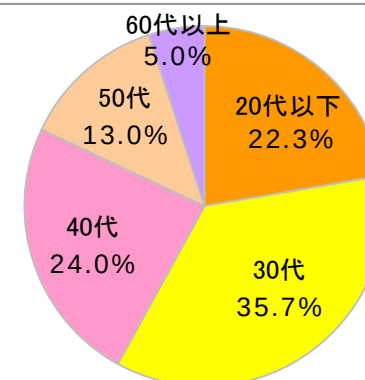
※2 第15期末(2013年8月31日)時点における各戸の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計額)をもとに算出しています。

「賃貸住宅」の入居者分析

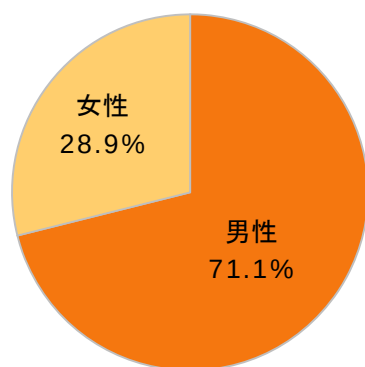
契約形態



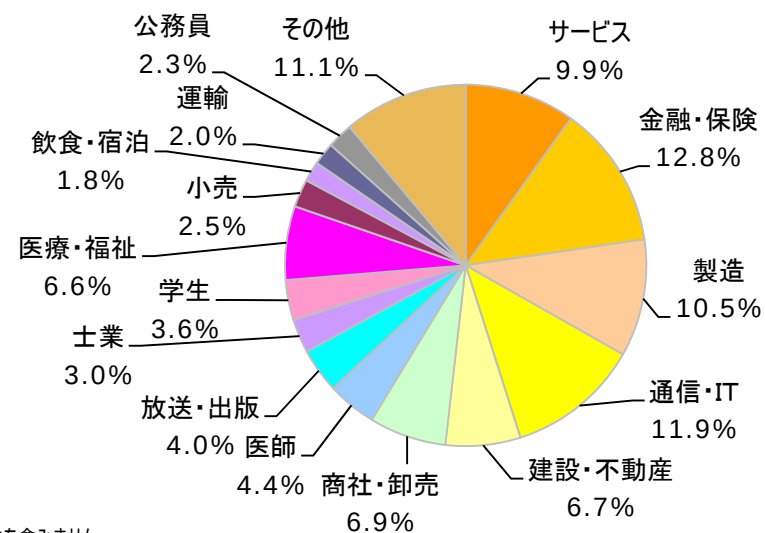
年齢



性別



業種



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容にもとづき集計しています。

※ 上記は2013年8月31日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「その他アコモデーション資産」を含みません。

ポートフォリオ概要

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	11.1%	43,812.41	544	4.5
							7.9
							7.0
							7.6
2	パークアックス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.7%	2,437.66	64	7.6
4	パークアックス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.2%	2,766.62	75	6.8
5	パークアックス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6%	1,537.24	40	7.0
6	パークアックス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5%	1,891.05	59	7.5
7	パークアックス白金台	東京都港区	5,140	1.9%	4,704.44	99	8.7
8	パークアックス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.7%	6,078.93	154	6.6
9	パークアックス月島	東京都中央区	930	0.3%	1,383.99	30	6.8
10	パークアックス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6%	2,606.37	52	6.5
11	パークアックス南麻布	東京都港区	3,939	1.5%	3,938.14	64	7.4
12	パークアックス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5%	1,094.28	20	7.9
13	パークアックス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.8%	10,025.40	185	7.6
14	パークアックス浜松町	東京都港区	2,025	0.8%	2,426.45	80	7.1
15	パークアックス本郷の社	東京都文京区	2,910	1.1%	3,317.94	87	8.8
16	パークアックス溜池山王	東京都港区	2,860	1.1%	2,710.69	70	8.2
17	パークアックス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	0.8%	2,054.46	46	9.2
18	パークアックス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.6%	12,025.25	324	7.2
19	パークアックス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4%	1,621.73	42	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.7%	2,160.12	60	8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.9%	3,194.59	95	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7%	2,288.46	53	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.9%	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8%	3,041.61	91	7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.6%	1,886.82	65	8.1
29	パークアックス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.7%	1,884.77	60	8.3
30	パークアックス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.3%	4,395.99	152	7.3
							7.5
31	パークアックス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4%	1,346.07	41	7.4
32	パークアックス東陽町	東京都江東区	3,950	1.5%	5,412.40	140	10.2
33	パークアックス滝野川	東京都北区	1,820	0.7%	2,924.75	49	5.8
34	パークアックス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.0%	3,400.78	79	8.9
38	パークアックス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.1%	6,999.83	118	8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7%	1,929.10	38	7.4
41	パークアックス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6%	1,886.39	55	10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.6%	5,317.07	166	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3%	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5%	1,511.12	65	10.0
46	パークアックス西ヶ原	東京都北区	840	0.3%	1,435.83	46	7.7
47	パークアックス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5%	2,288.13	65	10.7
48	パークアックス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.8%	16,474.06	300	10.0
51	パークアックス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9%	3,986.78	118	11.0
52	パークアックス方南町	東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0
53	パークアックス板橋	東京都北区	1,448	0.5%	2,567.96	64	9.1
54	パークアックス押上	東京都墨田区	1,193	0.4%	2,121.29	58	10.5
55	パークアックス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5%	1,463.25	37	7.9
59	パークアックス豊洲	東京都江東区	14,300	5.3%	25,537.94	403	7.8
60	パークアックス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.7%	2,416.29	64	9.1
61	パークアックス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4%	2,048.31	66	9.2
62	パークアックス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4%	1,785.72	60	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.0%	3,599.82	130	8.7
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.6%	5,191.86	120	8.2
68	パークアックス蒲田沓番館	東京都大田区	1,069	0.4%	1,721.28	63	9.5
70	パークアックス台東根岸	東京都台東区	672	0.3%	1,283.13	40	10.5
72	パークアックス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5%	1,979.51	40	8.5
74	パークアックス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.7%	3,661.58	99	7.7

75	芝浦アイランドエアタワー※2 エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	3.0%	17646.33	272	2.3 8.7
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.3%	10,636.67	201	9.8
86	パークキューブ世塚	東京都渋谷区	2,200	0.8%	2,416.00	93	9.5
88	パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.6%	2,893.54	71	6.8
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.5%	2,656.00	34	6.5
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.4%	12,367.62	194	3.1
93	パークキューブ日本橋水天宫	東京都中央区	2,711	1.0%	4,235.33	77	9.3
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8%	3,358.63	77	6.9
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4%	1,695.06	28	7.6
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.5%	2,241.63	45	9.5
97	パークアクシス清澄白河	東京都江東区	696	0.3%	1,159.84	36	10.8
98	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4%	1,569.00	48	7.8
99	パークアクシス西果幡	東京都北区	1,439	0.5%	2,326.32	56	9.6
100	パークアクシス上野	東京都台東区	1,389	0.5%	1,992.29	59	8.5
101	パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5%	1,890.20	58	9.7
103	パークアクシス茅場町	東京都中央区	1,809	0.7%	2,355.07	72	9.7
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5%	2,085.62	60	8.0
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	1.0%	3,581.09	68	6.5
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.1%	4,442.09	122	10.4
東京23区小計			223,636	83.6%	323,325.63	6,937	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4%	3,082.32	48	7.6
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4%	2,074.35	55	7.9
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.5%	2,706.59	100	11.4
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6%	3,318.15	84	11.1
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	2,270.32	91	7.8
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4%	2,358.66	109	9.2
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.8%	3,057.36	136	9.6
102	パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.4%	1,682.46	63	9.5
その他東京圏小計			10,787	4.0%	20,550.21	686	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中区	2,440	0.9%	5,565.13	169	4.3
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.7%	3,821.75	99	6.1
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.6%	3,473.67	112	2.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.7%	4,668.29	177	3.1
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.6%	4,735.89	86	6.1
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.9%	8,843.17	204	5.7
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.9
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2%	2,289.21	70	2.3
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6%	7,845.01	146	2.4
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3%	3,729.05	85	2.5
71	パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.9%	4,309.24	130	11.2
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.9%	4,952.45	133	13.1
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市	1,970	0.7%	4,683.33	138	11.0
地方主要都市小計			23,154	8.7%	65,085.92	1,773	
「賃貸住宅」合計			257,577	96.3%	408,961.76	9,396	
76	ドミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3%	2,826.00	140	10.0
77	河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.4%	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.3%	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.1%	1,035.00	69	6.5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.6%	2,293.20	126	5.4
81	ドミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4%	1,911.00	105	7.1
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5%	2,184.00	120	8.3
83	ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4%	1,996.47	111	8.3
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2%	1,564.40	60	4.5
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	1,160	0.4%	4,063.47	142	5.0
「その他アコモデーション資産」合計			9,829	3.7%	22,702.26	1,120	
総合計			267,406	100.0%	431,664.02	10,516	3.7(ボート・ファミリーPMI)

※ 2013年8月31日時点。

※ 第15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。

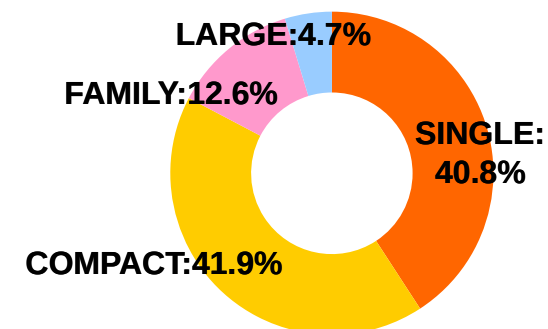
※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳

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

カテゴリー別の比率



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

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表にもとづき分類しています。

61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66	0
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60	0
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	0
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクセス蒲田巻番館	52	11	0	0	63	0
70	パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40	0
72	パークアクセス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクセス板橋本町武番館	44	55	0	0	99	0
75	芝浦アイランドエアタワー※1	47	103	63	57	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	0
86	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクセス東十条	26	44	0	0	70	1
91	パークキューブ平和台	0	1	33	0	34	0
92	パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193	1
93	パークキューブ日本橋水天宫	0	55	22	0	77	0
94	パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77	0
95	パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27	1
96	パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45	0
97	パークアクセス清澄白河	18	18	0	0	36	0
98	パークアクセス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48	0
99	パークアクセス西巢鴨	14	42	0	0	56	0
100	パークアクセス上野	31	28	0	0	59	0
101	パークアクセス秋葉原East	38	20	0	0	58	0
103	パークアクセス茅場町	37	35	0	0	72	0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60	0
105	パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68	0
106	パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121	1
東京23区 小計		2,376	3,042	1,063	435	6,916	21
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55	0
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクセス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクセス千葉	91	0	0	0	91	0
85	パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108	1
87	パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136	0
102	パークアクセス横浜反町公園	45	18	0	0	63	0
その他東京圏 小計		567	76	33	0	676	10
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169	0
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112	0
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86	0
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204	0
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112	0
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70	0
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146	0
65	パークアクセス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクセス江坂広芝町	117	13	0	0	130	0
73	パークアクセスうつぽ公園	92	41	0	0	133	0
107	パークキューブ北浜	97	41	0	0	138	0
地方主要都市 小計		875	808	85	1	1,769	4
「賃貸住宅」合計		3,818	3,926	1,181	436	9,361	35

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

STUDIO:1K、ワンルーム

1BED:1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

2BED:2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3BED:3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

4BED:4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

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

※ 第15期末(2013年8月31日)現在で保有する「賃貸住宅」の集計。

※ 第15期取得物件については、色で物件番号を網掛けしています。

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

物件別稼働率推移

物件 番号	物件名称	2013年 8月末			2013年 7月末	2013年 6月末	2013年 5月末	2013年 4月末	2013年 3月末	2013年 2月末	2013年 1月末	2012年 12月末	2012年 11月末	2012年 10月末	2012年 9月末	2012年 8月末
		賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
1	太川端賃貸棟	43,812.41	40,621.56	92.7%	93.2%	93.2%	91.9%	91.6%	92.2%	93.3%	92.6%	93.0%	92.7%	93.3%	92.6%	92.4%
2	パークアークス学芸大学	2,437.66	2,265.60	92.9%	91.8%	97.0%	97.7%	95.6%	94.1%	95.3%	94.1%	93.6%	93.7%	96.2%	97.1%	98.2%
4	パークアークス渋谷神南	2,766.62	2,573.67	93.0%	93.5%	94.2%	94.3%	91.2%	94.3%	96.0%	97.2%	95.9%	95.8%	93.0%	93.1%	91.8%
5	パークアークス青山骨董通り	1,537.24	1,373.63	89.4%	98.3%	94.4%	90.0%	96.7%	94.1%	93.4%	93.4%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	98.2%
6	パークアークス神楽坂ステージ	1,891.05	1,891.05	100.0%	100.0%	96.7%	98.6%	91.8%	97.3%	98.7%	98.6%	98.6%	96.7%	96.0%	100.0%	100.0%
7	パークアークス白金台	4,704.44	4,601.98	97.8%	96.5%	97.6%	98.6%	97.5%	96.7%	94.6%	96.3%	95.5%	93.9%	96.6%	94.2%	96.6%
8	パークアークス文京ステージ	6,078.93	6,002.48	98.7%	96.2%	98.2%	95.4%	94.3%	98.0%	99.3%	100.0%	100.0%	98.2%	96.5%	95.6%	95.7%
9	パークアークス月島	1,383.99	1,256.50	90.8%	90.4%	96.4%	92.8%	96.4%	100.0%	93.9%	96.8%	100.0%	96.8%	100.0%	97.1%	97.1%
10	パークアークス大塚	2,606.37	2,553.06	98.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	93.7%	98.1%	97.7%	92.0%	93.5%	89.4%	91.3%	90.4%
11	パークアークス南麻布	3,938.14	3,813.86	96.8%	98.5%	98.2%	96.4%	100.0%	95.7%	97.0%	93.0%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
12	パークアークス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	92.1%	92.1%	100.0%
13	パークアークス日本橋ステージ	10,025.40	9,730.98	97.1%	97.0%	98.3%	98.0%	96.9%	98.7%	98.4%	97.3%	97.1%	95.6%	94.6%	95.5%	94.1%
14	パークアークス浜松町	2,426.45	2,304.31	95.0%	91.2%	93.2%	95.8%	96.9%	98.9%	97.8%	93.8%	95.0%	95.0%	94.9%	97.2%	95.0%
15	パークアークス本郷の社	3,317.94	3,179.22	95.8%	98.1%	97.3%	94.9%	92.8%	99.1%	98.6%	100.0%	98.6%	97.9%	97.9%	98.8%	97.9%
16	パークアークス溜池山王	2,710.69	2,661.19	98.2%	100.0%	98.2%	94.5%	95.5%	97.1%	96.4%	94.4%	91.7%	92.8%	92.8%	92.3%	98.4%
17	パークアークス六本木椿町公園	2,054.46	2,018.50	98.2%	92.2%	96.5%	93.2%	94.9%	92.4%	93.3%	97.9%	100.0%	96.3%	94.5%	96.4%	92.3%
18	パークアークス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,649.10	96.9%	97.8%	96.1%	94.6%	94.2%	96.4%	97.5%	97.7%	97.5%	97.5%	98.7%	98.4%	96.7%
19	パークアークス御徒町	1,621.73	1,488.83	91.8%	97.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	97.7%	97.7%	95.4%	95.6%	95.6%	98.5%	95.4%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,051.64	95.0%	95.0%	94.9%	98.3%	98.3%	96.6%	94.9%	96.6%	98.3%	95.1%	96.7%	100.0%	100.0%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,127.72	97.9%	100.0%	98.0%	93.4%	99.0%	99.0%	98.2%	100.0%	99.0%	96.2%	94.1%	98.0%	98.1%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	1,991.53	87.0%	88.4%	90.7%	93.0%	93.0%	100.0%	98.6%	97.3%	96.3%	98.6%	98.6%	98.7%	97.7%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,957.53	98.6%	95.5%	97.3%	96.4%	96.0%	95.7%	96.9%	98.0%	97.5%	98.9%	97.5%	99.2%	97.8%
24	パークキューブ上野	3,041.61	2,907.01	95.6%	95.8%	96.7%	94.3%	95.4%	98.8%	94.6%	95.7%	95.6%	97.8%	98.0%	98.0%	95.5%
28	パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,741.66	92.3%	96.9%	98.5%	96.9%	95.4%	96.9%	90.8%	95.4%	96.9%	98.5%	98.5%	96.9%	93.8%
29	パークアークス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	96.5%	96.5%	98.3%	100.0%	96.5%	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%	96.5%	98.3%	98.6%
30	パークアークス新板橋	4,395.99	4,345.17	98.8%	100.0%	98.8%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	95.2%	96.5%	95.3%	94.2%	95.3%
31	パークアークス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	92.6%	89.7%	96.3%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%	93.0%	95.3%	98.2%	100.0%
32	パークアークス東陽町	5,412.40	5,297.15	97.9%	97.9%	97.1%	97.9%	98.6%	97.1%	92.8%	96.4%	95.7%	97.1%	97.1%	97.1%	92.8%
33	パークアークス滝野川	2,924.75	2,869.11	98.1%	98.2%	94.6%	89.8%	93.5%	95.3%	95.2%	93.3%	91.5%	91.7%	93.4%	94.5%	92.8%
34	パークアークス浅草橋	3,400.78	3,353.90	98.6%	100.0%	100.0%	94.4%	94.4%	100.0%	97.7%	99.3%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	98.4%
38	パークアークス日本橋浜町	6,999.83	6,661.44	95.2%	98.6%	97.1%	98.5%	97.1%	100.0%	98.6%	96.7%	97.3%	97.3%	96.0%	95.6%	96.2%
39	パークキューブ代々木高ヶ谷	1,929.10	1,929.10	100.0%	97.5%	97.1%	95.0%	92.5%	94.6%	94.6%	97.5%	97.5%	95.3%	97.8%	100.0%	97.1%
41	パークアークス門前仲町	1,886.39	1,660.54	88.0%	100.0%	98.7%	94.7%	96.1%	97.5%	98.6%	96.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%
42	パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,015.65	94.3%	91.5%	91.7%	92.7%	93.7%	96.7%	96.3%	95.8%	95.0%	95.4%	93.3%	93.5%	93.3%
43	パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	91.2%	90.8%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	96.2%	92.5%	92.5%	96.2%
44	パークキューブ大井町	1,511.12	1,487.08	98.4%	100.0%	98.6%	97.0%	95.4%	97.1%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
46	パークアークス西ヶ原	1,435.83	1,307.54	91.1%	98.2%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	96.4%	94.7%	94.7%	96.5%	96.5%	100.0%
47	パークアークス錦糸町	2,288.13	2,152.89	94.1%	94.1%	95.5%	93.2%	90.7%	96.1%	94.7%	94.9%	94.9%	95.4%	94.9%	94.0%	96.8%
48	パークアークス辰巳ステージ	16,474.06	15,641.92	94.9%	93.2%	91.3%	92.6%	94.6%	96.9%	94.2%	93.1%	94.5%	97.5%	95.9%	94.3%	93.9%
51	パークアークス亀戸	3,986.78	3,807.00	95.5%	97.3%	97.7%	94.1%	95.6%	97.4%	99.1%	98.2%	98.5%	100.0%	98.8%	96.3%	92.4%
52	パークアークス方南町	1,231.08	1,231.08	100.0%	96.5%	97.9%	95.8%	92.3%	97.9%	96.5%	100.0%	94.4%	87.1%	90.6%	96.5%	96.5%
53	パークアークス板橋	2,567.96	2,389.27	93.0%	95.1%	94.5%	96.0%	96.1%	94.8%	95.7%	96.8%	95.5%	94.7%	93.6%	92.3%	94.7%
54	パークアークス押上	2,121.29	2,038.64	96.1%	96.6%	98.1%	98.1%	98.1%	95.5%	100.0%	98.1%	96.1%	93.6%	94.2%	98.1%	97.7%
55	パークアークス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	97.3%	94.9%	100.0%	95.2%	92.6%	94.9%	95.2%	97.7%	97.7%
59	パークアークス豊洲	25,537.94	23,714.78	92.9%	94.6%	94.3%	94.6%	96.1%	98.1%	97.9%	97.0%	96.4%	95.6%	94.3%	95.5%	94.7%
60	パークアークス八丁堀	2,416.29	2,338.58	96.8%	96.7%	96.8%	94.4%	98.7%	96.5%	94.3%	95.4%	95.4%	98.7%	97.3%	98.7%	96.3%
61	パークアークス板橋本町	2,048.31	1,847.27	90.2%	92.9%	95.2%	95.2%	96.0%	96.0%	97.3%	97.3%	92.4%	96.0%	95.8%	98.7%	97.9%
62	パークアークス住吉	1,785.72	1,785.72	100.0%	95.1%	97.2%	95.8%	93.7%	93.4%	97.3%	97.3%	97.3%	98.6%	96.4%	97.8%	96.4%
63	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,479.60	96.7%	98.0%	97.4%	94.7%	94.5%	96.6%	97.6%	98.8%	98.1%	97.9%	95.6%	95.4%	95.9%
64	パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,027.44	96.8%	88.9%	87.1%	86.5%	93.6%	98.4%	99.2%	95.3%	96.8%	98.4%	99.0%	99.0%	100.0%
68	パークアークス浅田寺番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	98.6%	95.9%	95.9%	98.6%	100.0%	98.6%	98.6%	95.9%	94.5%	94.3%	97.1%	97.1%
70	パークアークス台東根岸	1,283.13	1,234.91	96.2%	96.1%	94.1%	94.1%	96.1%	96.1%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	100.0%	98.0%	98.0%
72	パークアークス駒込	1,979.51	1,809.77	91.4%	94.1%	94.1%	91.4%	95.3%	97.3%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
74	パークアークス板橋本町貳番館	3,661.58	3,496.55	95.5%	94.1%	96.7%	91.5%	96.7%	100.0%	98.1%	96.2%	98.7%	97.3%	98.7%	96.8%	97.4%

75	芝浦アイランドエタワー	17,646.33	16,801.86	95.2%	94.8%	95.3%	94.5%	92.9%	95.0%	94.3%	94.4%	95.7%	96.4%	96.0%	95.7%	94.8%
84	パークキューブ東品川	10,636.67	10,095.66	94.9%	93.5%	95.5%	95.4%	93.5%	95.9%	95.4%	93.2%	94.4%	92.5%	92.0%	92.8%	93.9%
86	パークキューブ管塚	2,416.00	2,303.40	95.3%	95.3%	97.1%	96.7%	92.5%	96.7%	95.8%	94.8%	92.7%	91.9%	92.9%	92.5%	93.3%
88	パークアグニス東十条	2,893.54	2,846.20	98.4%	98.4%	97.4%	97.4%	95.7%	100.0%	98.3%	92.9%	93.8%	94.7%	91.8%	92.2%	92.4%
91	パークキューブ平和台	2,656.00	2,536.71	95.5%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	97.1%	100.0%	—	—	—
92	パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,628.45	94.0%	94.3%	94.7%	92.2%	91.1%	87.3%	89.0%	86.1%	85.3%	—	—	—	—
93	パークキューブ日本橋水天宫	4,235.33	3,940.63	93.0%	96.3%	97.5%	96.8%	93.4%	90.5%	—	—	—	—	—	—	—
94	パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,001.83	89.4%	90.9%	96.0%	93.4%	89.7%	83.7%	—	—	—	—	—	—	—
95	パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%	96.0%	96.6%	—	—	—	—	—	—	—
96	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	95.2%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
97	パークアグニス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	90.5%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
98	パークアグニス浅草橋二丁目	1,569.00	1,464.17	93.3%	91.7%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	—	—	—	—	—	—	—
99	パークアグニス西薬師	2,326.32	2,269.86	97.6%	98.8%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	—	—	—	—	—	—	—
100	パークアグニス上野	1,992.29	1,967.19	98.7%	94.6%	94.6%	95.4%	100.0%	98.7%	—	—	—	—	—	—	—
101	パークアグニス秋葉原East	1,890.20	1,890.20	100.0%	100.0%	97.2%	93.0%	91.6%	92.9%	—	—	—	—	—	—	—
103	パークアグニス茅場町	2,355.07	2,355.07	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	95.0%	90.2%	—	—	—	—	—	—	—
104	パークアグニス錦糸町・親水公園	2,085.62	1,932.14	92.6%	98.8%	100.0%	98.8%	96.4%	—	—	—	—	—	—	—	—
105	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,271.66	91.4%	91.0%	89.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
106	パークキューブ池戸	4,442.09	4,038.08	90.9%	92.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		323,325.63	307,559.07	95.1%	95.2%	95.5%	94.7%	94.8%	95.9%	96.0%	95.3%	95.4%	95.8%	95.4%	95.5%	95.2%
26	パークキューブ東王八王子Ⅱ	3,082.32	3,024.89	98.1%	98.1%	93.7%	97.7%	94.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	93.5%	89.0%	—
40	パークアグニス西船橋	2,074.35	1,976.40	95.3%	95.3%	96.0%	96.0%	93.2%	98.7%	97.3%	97.3%	97.3%	95.4%	94.3%	98.5%	98.5%
66	パークアグニス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,605.43	96.3%	97.2%	98.1%	99.1%	100.0%	100.0%	98.2%	99.1%	98.1%	99.1%	98.1%	100.0%	99.1%
67	パークアグニス千歳新町	3,318.15	3,122.06	94.1%	94.3%	98.4%	97.7%	99.2%	99.2%	97.9%	94.7%	93.8%	95.6%	98.4%	98.5%	99.2%
69	パークアグニス千歳	2,270.32	2,172.35	95.7%	95.7%	95.7%	96.7%	96.6%	98.9%	94.5%	91.2%	93.3%	93.2%	93.3%	92.2%	95.5%
85	パークキューブ武蔵小杉	2,358.66	2,338.66	99.2%	97.5%	95.8%	98.3%	98.3%	99.2%	96.6%	95.8%	93.2%	94.9%	94.1%	91.5%	—
87	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,921.75	95.6%	96.3%	92.7%	95.6%	98.5%	98.5%	98.6%	97.1%	99.2%	97.0%	100.0%	97.8%	—
102	パークアグニス横浜反町公園	1,682.46	1,682.46	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	—	—	—	—	—	—	—
その他東京圏小計		20,550.21	19,844.00	96.6%	96.6%	96.1%	97.6%	97.5%	98.3%	98.1%	96.7%	96.9%	96.4%	96.6%	96.8%	95.8%
27	パークアグニス名駅南	5,565.13	5,565.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	98.2%	96.8%	97.2%	98.3%	99.6%	98.3%	98.1%
35	パークアグニス丸の内	3,821.75	3,773.23	98.7%	97.9%	93.6%	97.3%	97.3%	98.5%	98.1%	98.7%	98.7%	98.1%	97.4%	99.3%	99.3%
36	パークアグニス六本松	3,473.67	3,361.82	96.8%	95.9%	97.7%	94.8%	93.8%	97.0%	95.7%	96.6%	95.9%	97.7%	97.9%	96.2%	96.5%
37	パークアグニス博多駅南	4,668.29	4,535.18	97.1%	97.2%	96.5%	98.6%	96.8%	99.3%	95.6%	95.8%	95.5%	96.1%	97.8%	97.1%	97.9%
45	パークアグニス中呉服町	2,707.88	2,611.10	96.4%	93.7%	95.5%	95.5%	99.1%	97.3%	96.4%	98.2%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%
49	パークアグニス白壁	4,735.89	4,443.89	93.8%	96.1%	97.5%	95.5%	94.6%	97.9%	100.0%	96.9%	98.5%	98.0%	98.0%	98.2%	99.1%
50	パークアグニス仙台	8,843.17	8,774.69	99.2%	99.2%	99.5%	97.6%	96.3%	97.1%	95.2%	97.3%	97.9%	99.0%	96.4%	97.3%	97.6%
56	パークアグニス博多美野島	3,461.85	3,168.73	91.5%	88.2%	90.3%	89.8%	90.9%	96.9%	93.6%	97.3%	98.2%	95.4%	96.1%	95.4%	95.4%
57	パークアグニス高宮東	2,289.21	2,149.89	93.9%	98.5%	96.9%	94.2%	94.2%	95.3%	97.1%	94.6%	94.9%	96.4%	96.3%	96.3%	96.8%
58	パークアグニス札幌植物園前	7,845.01	7,518.50	95.8%	95.2%	95.2%	93.7%	92.4%	95.0%	99.3%	98.0%	96.0%	96.0%	96.0%	97.3%	97.3%
65	パークアグニス新さっぽろ	3,729.05	3,514.88	94.3%	88.6%	85.2%	82.1%	89.9%	100.0%	97.6%	96.3%	97.5%	97.6%	97.8%	100.0%	96.0%
71	パークアグニス江坂広芝町	4,309.24	4,056.80	94.1%	97.1%	97.0%	96.2%	98.4%	97.7%	89.2%	89.9%	91.5%	94.5%	94.6%	92.9%	93.0%
73	パークアグニスうつぼ公園	4,952.45	4,869.07	98.3%	98.9%	97.6%	91.2%	96.5%	97.1%	93.8%	93.8%	92.4%	93.9%	95.1%	94.8%	96.1%
107	パークキューブ北浜	4,683.33	4,154.11	88.7%	90.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地方主要都市小計		65,085.92	62,497.02	96.0%	96.0%	96.0%	94.8%	95.2%	97.6%	96.3%	96.2%	96.4%	97.0%	97.0%	97.1%	97.2%
「賃貸住宅」合計		408,961.76	389,900.09	95.3%	95.4%	95.6%	94.9%	95.0%	96.3%	96.1%	95.5%	95.6%	96.0%	95.8%	95.9%	95.5%
76	ドミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	河合塾京都学舎	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
79	ドミノー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	1,564.40	1,564.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
「その他アコモデーション資産」合計		22,702.26	22,702.26	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		431,664.02	412,602.35	95.6%	95.7%	95.8%	95.1%	95.3%	96.5%	96.4%	95.8%	95.9%	96.3%	96.0%	96.1%	95.8%

※ 第15期取得物件については、物件番号を色で網掛けしています。

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

なお、芝浦アイランドエタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

また、「その他アコモデーション資産」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積にもとづき算出しています。

「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

稼働率(%)

100

95

90

85

80

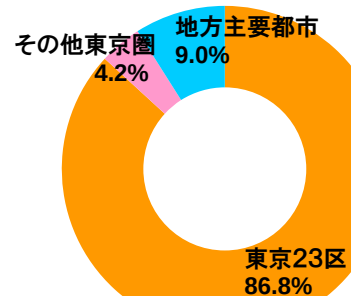
75

70

65

60

エリア別の比率
(第15期末時点・取得価格ベース)



東京23区
その他東京圏
地方主要都市
全体

	2012年9月末	2012年10月末	2012年11月末	2012年12月末	2013年1月末	2013年2月末	2013年3月末	2013年4月末	2013年5月末	2013年6月末	2013年7月末	2013年8月末
東京23区	95.5%	95.4%	95.8%	95.4%	95.3%	96.0%	95.9%	94.8%	94.7%	95.5%	95.2%	95.1%
その他東京圏	96.8%	96.6%	96.4%	96.9%	96.7%	98.1%	98.3%	97.5%	97.6%	96.1%	96.6%	96.6%
地方主要都市	97.1%	97.0%	97.0%	96.4%	96.2%	96.3%	97.6%	95.2%	94.8%	96.0%	96.0%	96.0%
全体	95.9%	95.8%	96.0%	95.6%	95.5%	96.1%	96.3%	95.0%	94.9%	95.6%	95.4%	95.3%

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

「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

稼働率(%)

100

95

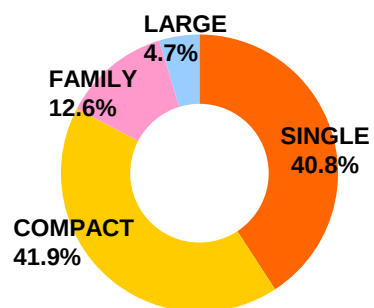
90

85

80

75

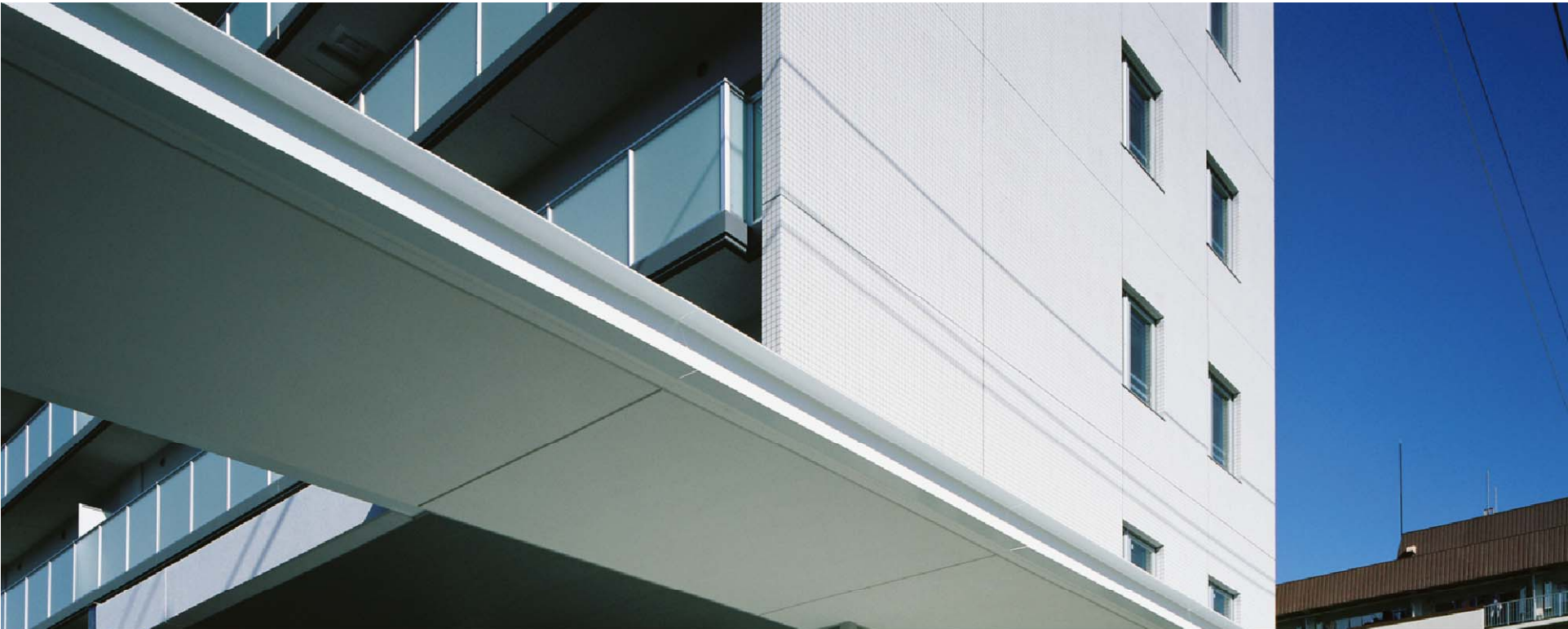
カテゴリー別の比率
(第15期末時点・戸数ベース)



— SINGLE
— COMPACT
— FAMILY
— LARGE

	2012年9月末	2012年10月末	2012年11月末	2012年12月末	2013年1月末	2013年2月末	2013年3月末	2013年4月末	2013年5月末	2013年6月末	2013年7月末	2013年8月末
— SINGLE	97.1%	96.5%	96.7%	96.2%	96.3%	96.8%	97.9%	96.6%	96.1%	96.5%	96.5%	95.8%
— COMPACT	96.7%	96.4%	96.7%	96.3%	96.5%	97.2%	96.8%	95.2%	95.1%	96.1%	95.7%	96.0%
— FAMILY	94.2%	94.5%	95.0%	95.3%	95.0%	95.8%	96.0%	95.4%	95.2%	95.5%	95.3%	94.7%
— LARGE	91.8%	93.0%	92.6%	91.5%	90.0%	90.6%	89.5%	87.9%	89.5%	90.8%	91.2%	91.8%

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

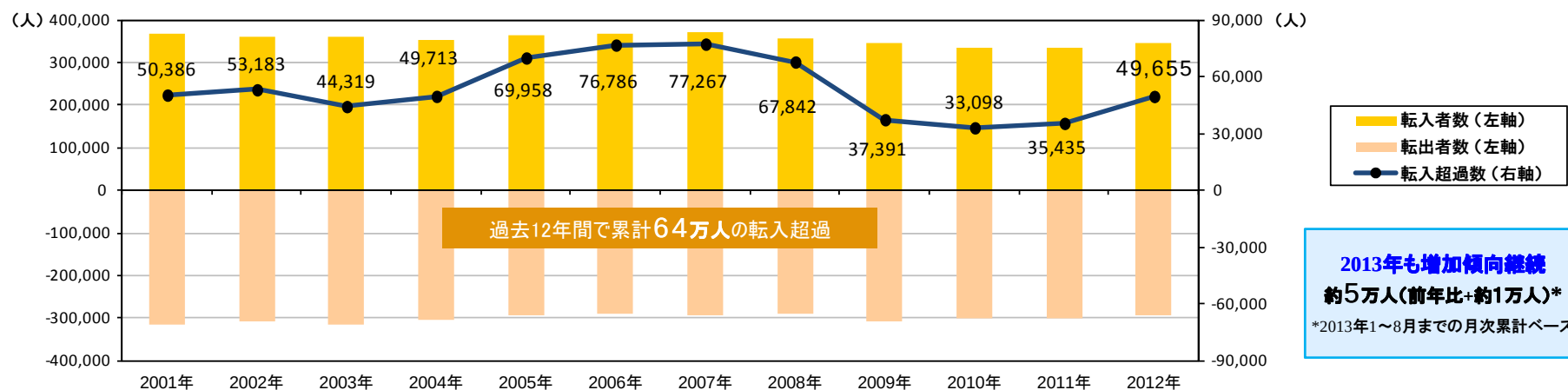


Appendices: (2) 事業環境



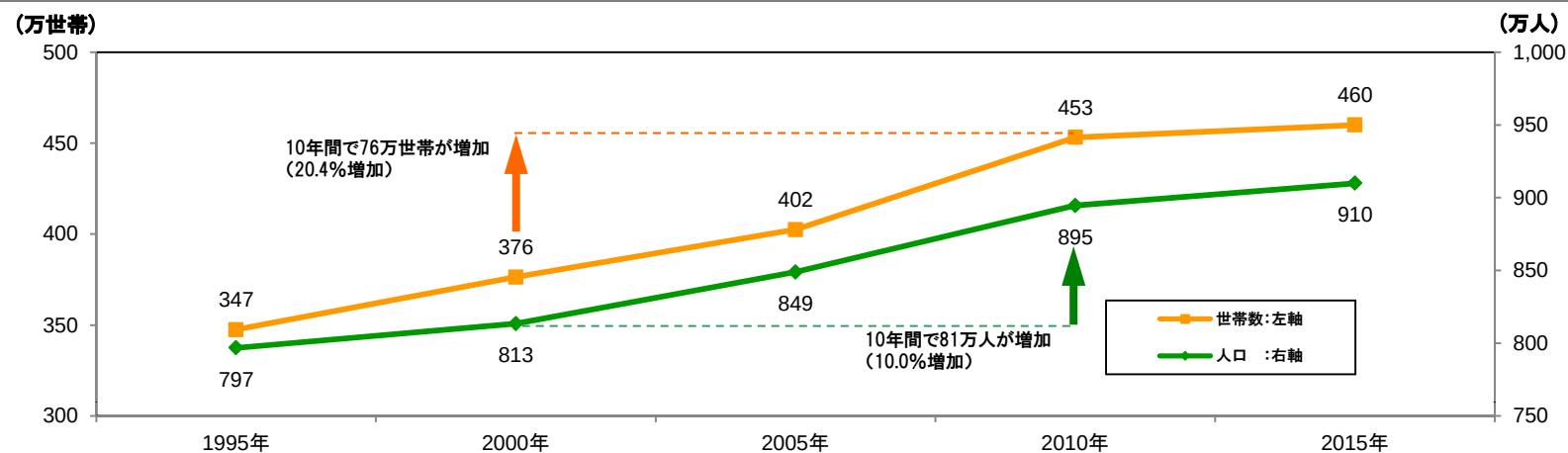
「賃貸住宅」の事業環境①(需要)

東京23区における転入超過のトレンドは継続



出所：東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

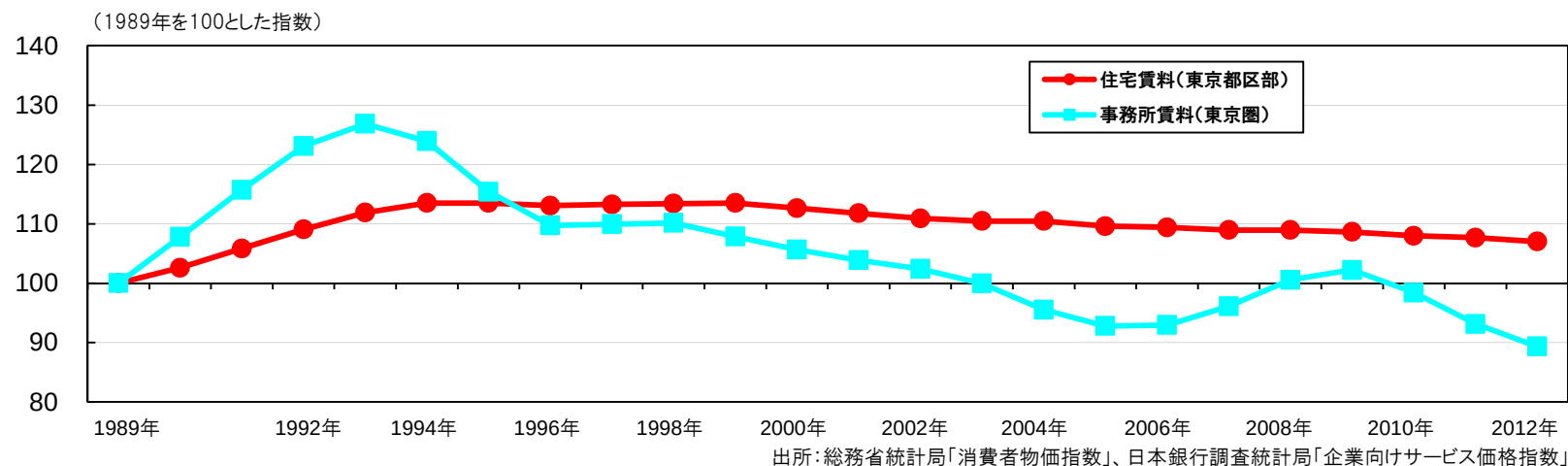
東京23区の世帯数と人口は堅調に推移



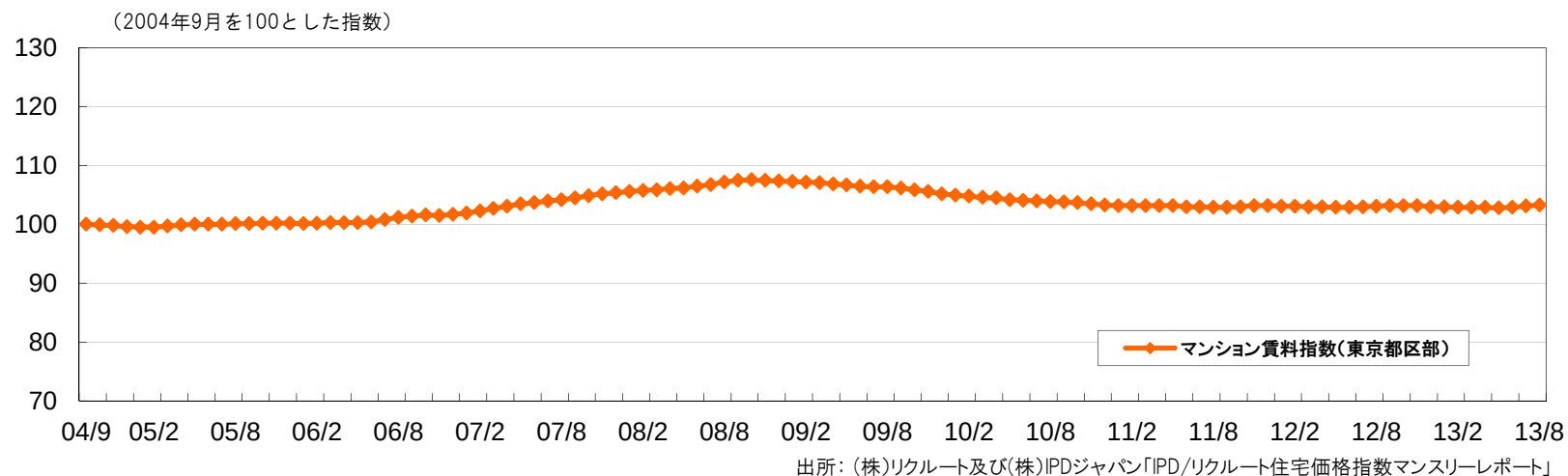
出所：東京都総務局統計部「国勢調査」、東京都知事本局「2020年の東京」、総務省統計局「国勢調査」

「賃貸住宅」の事業環境②(賃料)

住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的

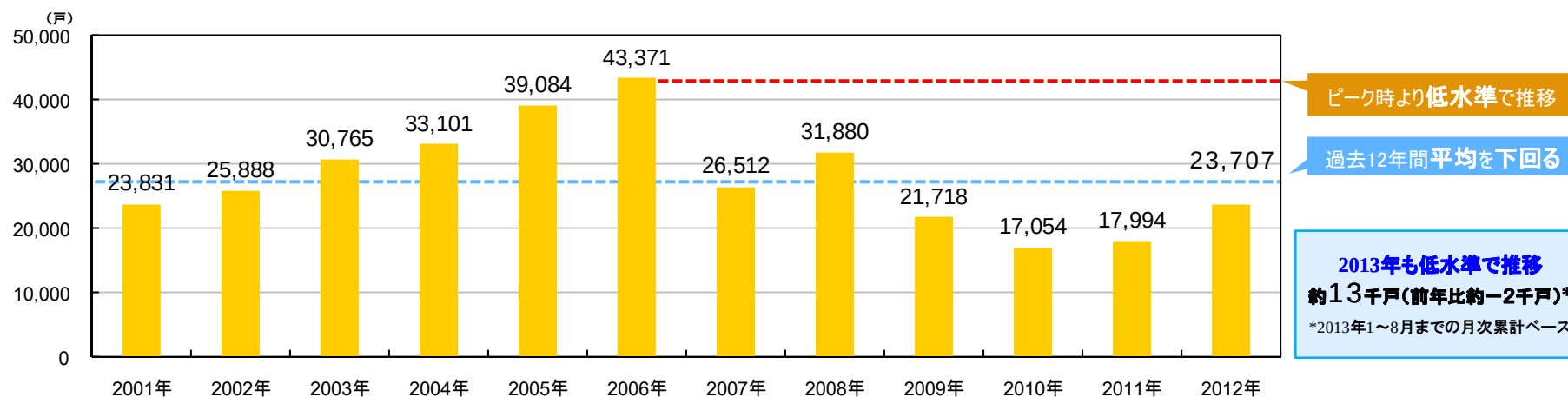


賃料は安定的なトレンドを継続



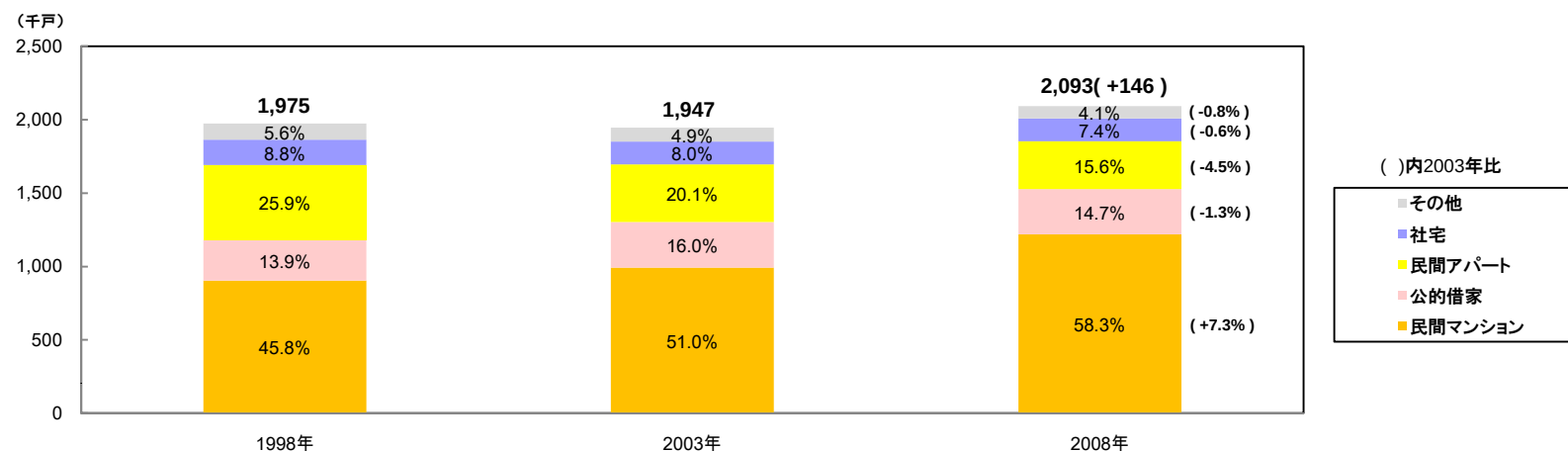
「賃貸住宅」の事業環境③(供給)

賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



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

借家全体のストックは限定的

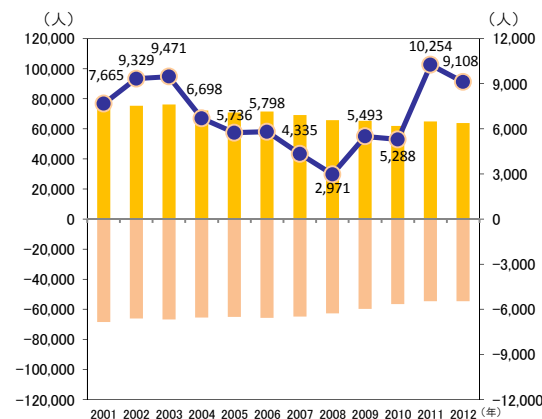


出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(東京23区)

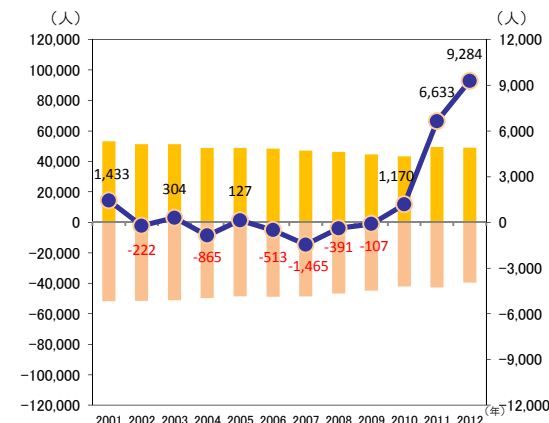
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①

地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

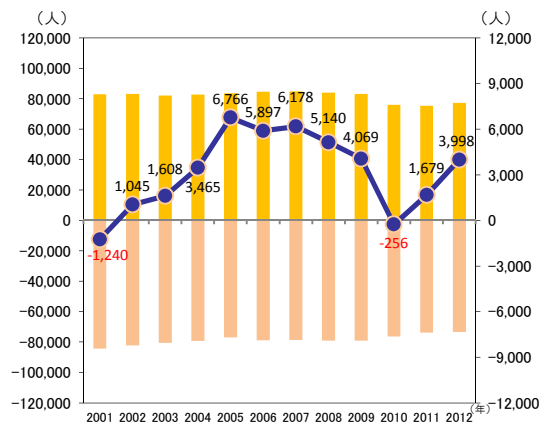
札幌市



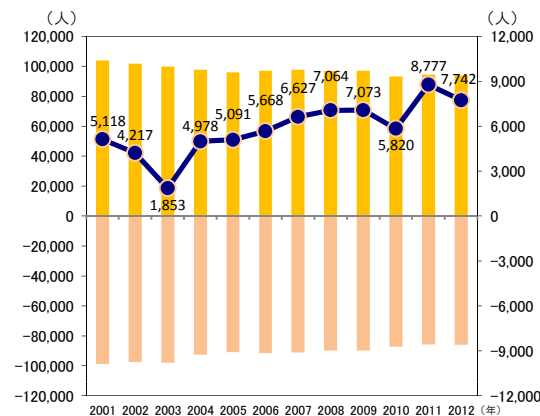
仙台市



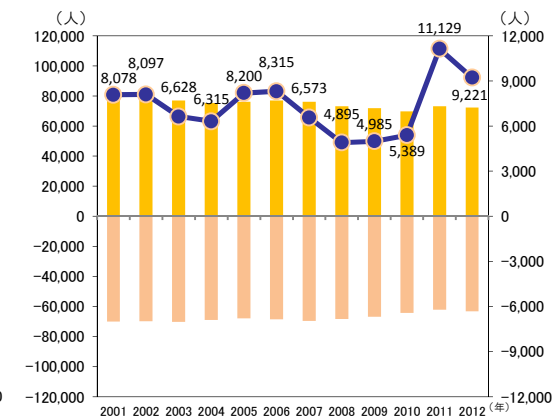
名古屋市



大阪市



福岡市

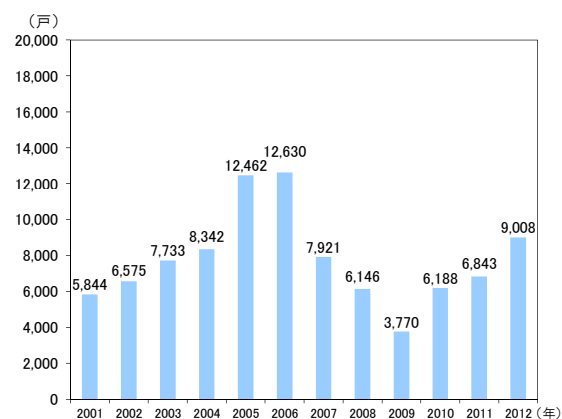


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

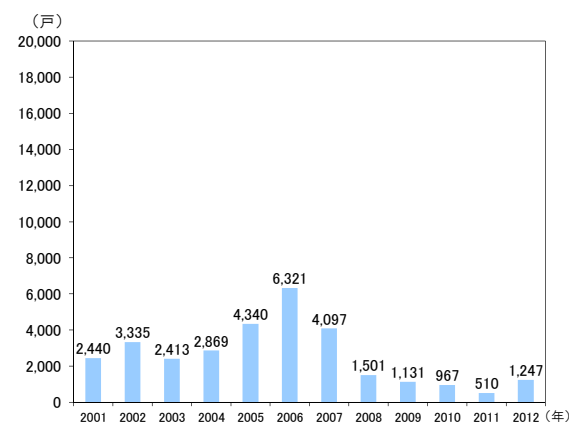
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給②

地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

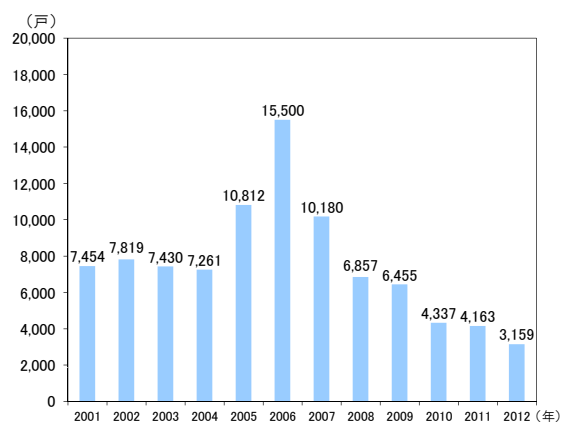
札幌市



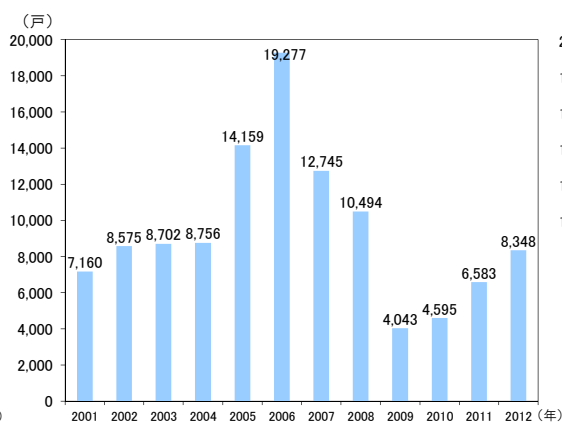
仙台市



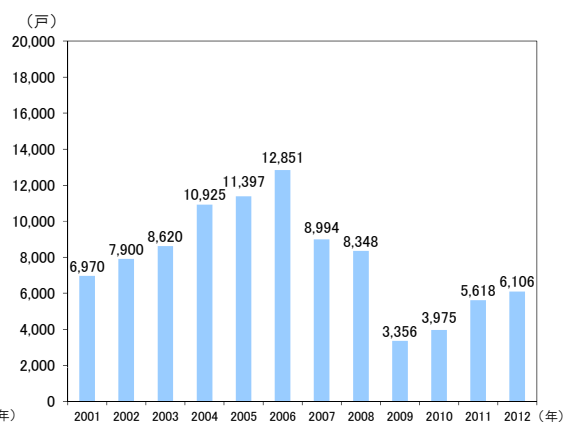
名古屋市



大阪市

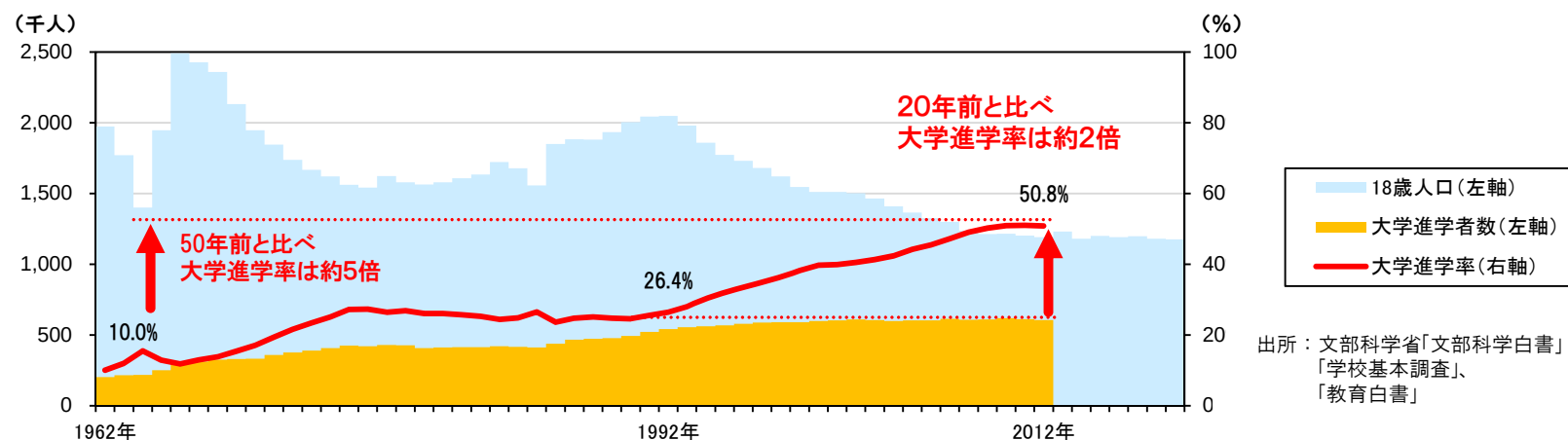


福岡市

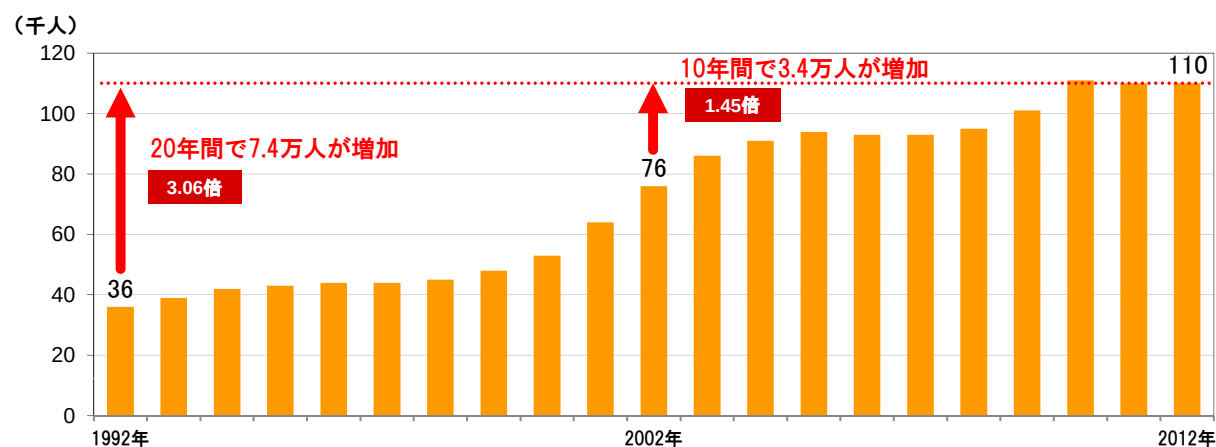


出所：国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」

大学進学率は上昇傾向



留学生数は10年前の約1.5倍



出所：文部科学省「文部科学統計要覧」
「文部統計要覧」
独立行政法人日本学生支援機構
「平成24年度外国人留学生在籍
状況調査結果」



Appendices: (3) 財務データの詳細

有利子負債の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
	借入先						
短期借入金 ^{※1}	株式会社三井住友銀行	H25.08.29	500	0.3%	H25.09.30	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※3}
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.08.30	1,000	0.3%	H25.09.30		
	株式会社七十七銀行	H25.08.16	500	0.3%	H25.09.17		
	株式会社みずほ銀行 ^{※2}	H25.08.30	500	0.3%	H25.09.30		
	株式会社福岡銀行	H25.08.16	1,000	0.3%	H25.09.17		
	小計		3,500				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※3}
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	5,000	0.7% ^{※4}	H27.11.30		
		H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
		H24.08.31	5,500	0.9%	H32.02.28		
	三井住友信託銀行株式会社	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	3,000	0.7% ^{※4}	H27.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H23.08.12	3,500	1.0%	H29.08.14		
		H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
		H23.02.28	2,000	1.3%	H29.02.28		
	日本生命保険相互会社	H23.02.28	1,000	1.5%	H30.02.28		
		H22.10.18	5,000	1.2%	H29.10.18		
	株式会社日本政策投資銀行	H23.12.21	2,000	1.0%	H30.12.21		
		H24.04.11	3,000	1.0%	H31.04.11		
		H25.04.11	3,000	1.1%	H35.04.11		
		H25.08.06	2,500	1.3%	H36.02.06		
		H25.08.06	2,500	1.4%	H36.08.06		
	株式会社八十二銀行	H22.04.12	1,000	1.2%	H26.04.11		
		H24.09.14	1,000	0.5%	H29.09.14		
		H25.05.31	1,500	0.8%	H31.05.31		
	株式会社みずほ銀行 ^{※2}	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.19	1,000	1.5%	H30.04.19		
		H23.10.12	2,000	0.8%	H28.10.12		
		H23.10.31	3,000	0.9%	H29.10.31		
		H24.12.14	2,000	0.7%	H32.06.15		
	株式会社中国銀行	H23.04.01	2,000	1.0%	H28.04.01		
		H23.04.19	2,000	1.0%	H27.04.20		
	株式会社新生銀行	H23.04.19	1,000	1.0%	H27.04.20		
		H25.07.19	1,000	1.2%	H35.01.19		
	信金中央金庫	H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
		H24.10.12	3,000	0.6%	H30.10.12		

	株式会社福岡銀行	H23.08.19	2,000	0.9%	H29.02.20		
		H24.10.31	2,000	0.6%	H30.04.27		
		H25.07.08	1,000	0.8%	H32.01.08		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30		
		H23.04.25	3,000	1.2%	H29.04.25		
		H23.09.01	6,000	0.5% ※5	H30.09.03		
		H25.03.15	2,000	0.7%	H32.03.16		
		H25.03.15	4,000	0.7%	H32.09.15		
		H25.08.23	1,000	1.0%	H33.08.23		
	農林中央金庫	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社りそな銀行	H23.04.01	2,000	1.2%	H29.04.03		
		H24.12.14	3,000	0.6%	H31.12.16		
	みずほ信託銀行株式会社	H25.06.14	1,000	1.0%	H33.06.14		
		H25.06.14	1,000	1.2%	H34.06.14		
		H25.08.23	1,000	1.0%	H34.02.23		
		H25.08.23	1,000	1.1%	H34.08.23		
	株式会社山口銀行	H25.06.14	1,000	1.3%	H35.06.14		
		H25.07.19	1,000	1.3%	H35.07.19		
	小計		118,500				
	借入金合計		122,000				

	区分	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還日	摘要
	回号					
投資法人債	第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	1.7%	H26.11.14	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第2回無担保投資法人債	H22.07.30	7,000	1.2%	H28.07.29	
投資法人債合計			17,000			
有利子負債合計			139,000			

※ 平成25年8月31日時点

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

また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日および返済期限は

①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

※2 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日をもって株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。

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

※4 当該借入の利率は平成25年8月30日から平成25年9月29日まで適用されるものです。

※5 当該借入の利率は平成25年8月1日から平成25年9月1日まで適用されるものです。

各物件の収支状況①

(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	843,628	54,420	77,474	43,178	43,271	138,610	131,058	29,682	50,388
その他賃貸事業収入	42,124	3,020	3,316	2,675	1,676	2,955	5,161	1,601	2,309
賃貸事業収入小計 A	885,753	57,440	80,791	45,853	44,948	141,566	136,219	31,284	52,697
公租公課	53,594	3,134	4,071	2,195	2,264	6,432	5,810	1,556	2,642
諸経費	211,592	12,378	13,945	9,821	9,374	21,594	23,834	6,348	11,720
物件管理委託費	128,687	6,158	7,775	5,647	5,103	11,463	13,204	4,136	5,443
修繕費	45,175	2,865	3,285	1,838	2,027	5,633	6,072	1,029	3,697
信託報酬	1,851	600	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	11,368	930	932	597	428	1,164	1,019	358	549
保険料	1,110	66	83	49	49	131	136	33	59
テナント募集関係費	17,604	1,110	1,783	1,442	1,301	2,507	3,230	790	1,367
その他賃貸事業費用	5,795	646	84	245	464	693	171	—	602
減価償却費	158,944	12,474	16,033	8,519	8,420	23,240	22,693	5,908	10,134
賃貸事業費用小計 B	424,130	27,986	34,050	20,536	20,058	51,267	52,338	13,813	24,497
不動産賃貸事業損益 A—B	461,622	29,454	46,741	25,317	24,889	90,298	83,881	17,471	28,199
賃貸NOI	620,566	41,928	62,775	33,837	33,309	113,539	106,575	23,379	38,334

各物件の収支状況②

(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19
物件名称	パークアクセス 南麻布	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木槽町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	95,817	33,327	220,861	59,645	85,972	77,042	53,557	293,643	33,541
その他賃貸事業収入	4,519	1,894	10,402	4,486	3,977	2,041	1,675	14,718	2,004
賃貸事業収入小計 A	100,336	35,221	231,263	64,131	89,950	79,084	55,233	308,361	35,546
公租公課	4,746	1,480	11,250	2,822	4,026	3,973	3,604	14,298	1,800
諸経費	16,482	5,516	35,559	13,293	15,710	11,474	11,438	61,158	6,503
物件管理委託費	10,080	4,050	22,973	6,939	8,611	7,660	6,129	34,537	3,908
修繕費	2,362	177	5,379	2,801	3,631	1,272	2,575	15,985	1,375
信託報酬	600	600	500	497	—	—	—	—	—
水道光熱費	815	418	1,354	604	1,005	815	588	2,731	494
保険料	103	30	255	54	96	81	57	302	41
テナント募集関係費	1,653	—	3,425	1,721	2,125	1,892	1,834	7,030	509
その他賃貸事業費用	867	241	1,670	674	240	(249)	252	569	173
減価償却費	15,893	4,578	45,785	9,542	17,873	16,128	9,126	49,125	7,688
賃貸事業費用小計 B	37,122	11,575	92,595	25,657	37,610	31,576	24,169	124,582	15,992
不動産賃貸事業損益 A—B	63,214	23,645	138,668	38,474	52,339	47,508	31,063	183,779	19,554
賃貸NOI	79,107	28,224	184,454	48,016	70,212	63,636	40,189	232,904	27,242

各物件の収支状況③

(単位:千円)

物件番号	20	21	22	23	24	28	29	30	31
物件名称	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	53,270	76,264	56,001	79,344	65,299	41,291	46,804	97,372	31,473
その他賃貸事業収入	3,753	5,056	1,857	3,089	3,724	2,463	1,782	1,776	2,843
賃貸事業収入小計 A	57,024	81,321	57,858	82,434	69,024	43,755	48,587	99,149	34,316
公租公課	2,390	3,628	2,586	4,340	3,164	1,942	2,374	5,428	1,469
諸経費	11,619	15,163	8,563	16,881	17,258	8,170	9,119	13,197	6,305
物件管理委託費	6,042	7,999	4,446	7,675	7,702	4,829	4,798	7,549	4,005
修繕費	2,505	4,363	1,984	5,547	5,636	1,480	2,766	2,868	1,231
信託報酬	501	498	498	501	501	—	—	—	—
水道光熱費	659	773	858	1,010	783	518	453	1,612	483
保険料	48	70	49	86	65	42	49	118	34
テナント募集関係費	1,781	1,337	500	1,878	1,774	1,043	891	721	525
その他賃貸事業費用	80	121	225	182	793	256	160	326	23
減価償却費	6,832	10,537	6,997	14,534	10,212	7,657	9,544	26,198	7,053
賃貸事業費用小計 B	20,841	29,330	18,147	35,756	30,635	17,770	21,039	44,824	14,828
不動産賃貸事業損益 A—B	36,182	51,990	39,711	46,677	38,388	25,985	27,548	54,324	19,488
賃貸NOI	43,014	62,528	46,708	61,211	48,601	33,643	37,093	80,523	26,542

各物件の収支状況④

(単位:千円)

物件番号	32	33	34	38	39	41	42	43	44
物件名称	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	112,827	52,072	83,046	146,085	48,107	46,087	105,893	22,578	41,709
その他賃貸事業収入	7,456	3,692	5,055	6,823	1,423	4,168	4,321	909	2,340
賃貸事業収入小計 A	120,284	55,765	88,101	152,909	49,531	50,256	110,214	23,487	44,050
公租公課	5,820	3,235	4,532	7,542	2,640	2,347	5,378	1,048	1,877
諸経費	29,795	10,199	14,254	19,927	10,024	12,173	21,749	6,033	7,363
物件管理委託費	14,619	5,875	9,338	11,942	6,101	6,378	10,714	3,604	4,701
修繕費	8,350	2,305	2,516	3,996	1,126	3,987	5,873	1,217	1,664
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,690	463	656	1,453	527	688	1,329	368	443
保険料	133	61	87	172	53	46	137	25	41
テナント募集関係費	4,361	1,374	1,073	1,609	1,477	911	3,089	725	364
その他賃貸事業費用	638	118	583	752	738	161	605	92	148
減価償却費	28,143	11,647	17,976	36,170	13,178	11,198	26,183	4,957	9,681
賃貸事業費用小計 B	63,759	25,081	36,763	63,640	25,843	25,718	53,310	12,040	18,922
不動産賃貸事業損益 A—B	56,524	30,683	51,338	89,268	23,687	24,537	56,904	11,447	25,127
賃貸NOI	84,668	42,331	69,314	125,438	36,866	35,735	83,087	16,404	34,808

各物件の収支状況⑤

(単位:千円)

物件番号	46	47	48	51	52	53	54	55	59
物件名称	パークアクセス 西ヶ原	パークアクセス 錦糸町	パークアクセス 辰巳ステージ	パークアクセス 亀戸	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	31,626	50,234	289,512	84,916	25,802	52,865	44,357	43,464	524,418
その他賃貸事業収入	808	2,227	16,668	3,171	1,224	3,361	2,244	2,064	18,661
賃貸事業収入小計 A	32,435	52,461	306,180	88,087	27,026	56,227	46,601	45,528	543,080
公租公課	2,057	2,376	12,388	3,207	1,012	2,471	2,096	1,288	19,209
諸経費	5,086	13,580	60,942	17,354	5,593	11,358	9,285	6,966	121,712
物件管理委託費	3,121	6,497	31,050	8,939	3,481	6,149	4,916	4,624	76,831
修繕費	700	4,000	16,527	4,727	912	2,953	2,038	901	18,719
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	639	599	3,555	878	409	490	542	415	11,878
保険料	38	62	371	107	32	75	58	44	687
テナント募集関係費	398	2,159	6,554	2,052	698	1,487	1,467	873	10,309
その他賃貸事業費用	187	260	2,882	649	58	201	262	108	3,286
減価償却費	6,493	8,925	54,412	17,797	6,005	11,511	9,407	6,376	128,714
賃貸事業費用小計 B	13,637	24,881	127,743	38,359	12,612	25,341	20,789	14,631	269,636
不動産賃貸事業損益 A—B	18,798	27,579	178,437	49,727	14,414	30,885	25,811	30,896	273,443
賃貸NOI	25,291	36,504	232,849	67,525	20,420	42,397	35,219	37,272	402,158

各物件の収支状況⑥

(単位:千円)

物件番号	60	61	62	63	64	68	70	72	74
物件名称	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀	パークアクセス 蒲田老番館	パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 駒込	パークアクセス 板橋本町式番館
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	59,702	37,835	37,662	94,393	132,416	37,130	25,817	46,433	69,257
その他賃貸事業収入	4,142	2,268	2,880	5,698	12,474	3,166	1,938	1,527	2,321
賃貸事業収入小計 A	63,845	40,104	40,543	100,091	144,890	40,296	27,755	47,960	71,579
公租公課	2,590	2,371	2,076	4,807	4,527	1,944	1,367	1,755	3,926
諸経費	13,082	7,814	12,244	18,895	28,628	7,673	6,695	8,143	13,501
物件管理委託費	7,308	4,290	6,238	11,717	15,681	4,779	3,588	4,008	7,579
修繕費	3,041	1,793	3,425	3,167	5,588	1,233	1,729	2,063	2,691
信託報酬	—	—	—	450	—	—	—	—	—
水道光熱費	503	439	410	982	2,601	440	412	555	1,007
保険料	73	56	49	112	154	44	36	56	95
テナント募集関係費	1,756	909	1,608	2,115	3,801	1,026	788	1,252	1,695
その他賃貸事業費用	398	324	512	349	802	147	139	206	431
減価償却費	11,874	10,255	9,286	21,842	26,067	7,233	6,422	10,193	20,071
賃貸事業費用小計 B	27,547	20,440	23,607	45,545	59,223	16,851	14,485	20,092	37,500
不動産賃貸事業損益 A—B	36,297	19,663	16,936	54,546	85,667	23,445	13,269	27,868	34,079
賃貸NOI	48,172	29,919	26,222	76,389	111,734	30,678	19,692	38,062	54,151

各物件の収支状況⑦

(単位:千円)

物件番号	75	84	86	88	91	92	93	94	95
物件名称	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー	パークキューブ 日本橋水天宮	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	404,150	204,843	66,693	59,392	44,790	302,378	86,321	67,191	35,428
その他賃貸事業収入	33,775	8,884	2,226	2,992	3,525	5,304	3,640	3,343	1,233
賃貸事業収入小計 A	437,926	213,727	68,920	62,385	48,316	307,682	89,962	70,534	36,662
公租公課	22,153	11,243	3,419	3,210	2,708	13,084	—	—	—
諸経費	172,514	35,234	13,698	8,985	8,391	66,366	21,055	19,592	7,604
物件管理委託費	70,839	20,162	7,150	5,168	5,172	39,165	9,951	9,136	3,902
修繕費	22,637	7,714	3,105	1,634	1,187	9,397	5,371	4,953	1,586
信託報酬	930	400	—	—	400	—	400	400	—
水道光熱費	13,026	1,280	912	754	644	4,753	1,193	945	398
保険料	1,007	276	77	68	63	352	109	89	34
テナント募集関係費	6,749	4,740	2,207	991	451	10,687	3,242	3,700	1,682
その他賃貸事業費用	57,324	660	244	368	472	2,010	787	366	—
減価償却費	107,870	52,740	12,167	12,246	12,729	66,815	18,067	15,429	4,673
賃貸事業費用小計 B	302,538	99,218	29,285	24,443	23,829	146,266	39,123	35,021	12,278
不動産賃貸事業損益 A—B	135,387	114,508	39,635	37,941	24,486	161,415	50,839	35,512	24,383
賃貸NOI	243,258	167,249	51,802	50,188	37,216	228,231	68,907	50,942	29,057

各物件の収支状況⑧

(単位:千円)

物件番号	96	97	98	99	100	101	103	104	105
物件名称	パークキューブ 本所吾妻橋	パークアクセス 清澄白河	パークアクセス 浅草橋二丁目	パークアクセス 西巢鴨	パークアクセス 上野	パークアクセス 秋葉原East	パークアクセス 茅場町	パークアクセス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	153	79
賃貸事業収入	39,938	24,485	36,521	48,847	45,984	44,734	58,259	39,337	33,564
その他賃貸事業収入	2,407	414	724	460	1,556	463	112	143	681
賃貸事業収入小計 A	42,346	24,900	37,245	49,307	47,540	45,197	58,372	39,481	34,246
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—	—
諸経費	8,688	4,410	5,622	5,299	7,137	6,108	7,494	4,783	7,470
物件管理委託費	4,201	2,589	3,425	3,609	4,738	4,196	4,733	3,219	4,146
修繕費	2,256	737	668	442	626	206	224	449	1,121
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	173
水道光熱費	515	299	566	537	572	507	693	413	441
保険料	47	26	50	56	57	54	76	50	38
テナント募集関係費	1,156	670	695	500	875	890	1,359	417	1,203
その他賃貸事業費用	511	87	216	153	266	252	406	234	346
減価償却費	7,715	4,265	9,080	9,786	10,646	10,161	14,719	8,989	7,407
賃貸事業費用小計 B	16,403	8,676	14,702	15,086	17,784	16,270	22,214	13,773	14,877
不動産賃貸事業損益 A—B	25,942	16,223	22,542	34,220	29,756	28,927	36,158	25,707	19,368
賃貸NOI	33,657	20,489	31,622	44,007	40,403	39,089	50,877	34,697	26,775

各物件の収支状況⑨

(単位:千円)

物件番号	106	26	40	66	67	69	85	87	102
物件名称	パークキューブ 亀戸	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園
運用日数(日)	46	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	22,362	42,320	32,240	55,111	70,643	40,537	48,156	78,088	39,011
その他賃貸事業収入	297	3,735	1,669	1,416	3,369	3,051	3,086	2,639	1,038
賃貸事業収入小計 A	22,659	46,055	33,909	56,528	74,012	43,589	51,243	80,727	40,049
公租公課	—	2,701	2,402	3,580	4,612	2,883	2,525	3,947	—
諸経費	6,344	11,420	7,344	7,594	12,942	11,181	11,243	12,020	5,954
物件管理委託費	3,015	5,820	4,215	4,710	7,178	6,637	6,064	7,264	4,009
修繕費	1,512	2,915	1,913	1,105	1,667	1,539	3,615	2,064	295
信託報酬	100	501	—	—	—	—	—	400	—
水道光熱費	62	570	462	760	2,586	1,190	636	575	364
保険料	25	60	48	81	102	60	71	93	46
テナント募集関係費	1,412	1,024	553	379	1,083	1,463	826	1,558	913
その他賃貸事業費用	214	526	152	558	325	289	29	63	324
減価償却費	5,762	9,979	10,250	14,811	20,079	12,192	12,750	18,859	9,323
賃貸事業費用小計 B	12,106	24,100	19,997	25,986	37,634	26,257	26,520	34,827	15,277
不動産賃貸事業損益 A—B	10,553	21,954	13,911	30,542	36,378	17,331	24,723	45,900	24,772
賃貸NOI	16,315	31,934	24,162	45,353	56,457	29,524	37,473	64,759	34,095

各物件の収支状況⑩

(単位:千円)

物件番号	27	35	36	37	45	49	50	56	57
物件名称	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	83,310	59,319	47,312	64,812	37,076	68,047	115,021	44,357	29,500
その他賃貸事業収入	1,966	3,179	416	584	413	2,128	3,404	848	478
賃貸事業収入小計 A	85,277	62,499	47,728	65,396	37,489	70,176	118,425	45,205	29,978
公租公課	5,540	3,659	3,429	4,329	2,865	2,998	6,112	3,964	1,962
諸経費	12,917	12,861	10,444	13,645	9,452	13,591	23,546	12,580	7,157
物件管理委託費	7,641	6,962	5,934	7,247	5,363	7,519	13,147	6,371	3,744
修繕費	1,784	2,723	1,708	2,756	1,853	3,267	5,528	3,242	1,425
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,518	912	596	726	917	1,021	1,162	798	672
保険料	121	85	71	88	56	100	166	81	55
テナント募集関係費	1,080	1,606	799	903	616	1,032	2,027	1,036	569
その他賃貸事業費用	770	571	1,335	1,923	644	649	1,514	1,050	689
減価償却費	21,427	18,558	14,114	18,754	9,529	14,557	25,167	12,921	10,124
賃貸事業費用小計 B	39,885	35,079	27,987	36,729	21,848	31,147	54,826	29,467	19,244
不動産賃貸事業損益 A-B	45,391	27,420	19,741	28,667	15,641	39,029	63,599	15,738	10,734
賃貸NOI	66,818	45,978	33,855	47,421	25,171	53,586	88,766	28,660	20,859

各物件の収支状況⑪

(単位:千円)

物件番号	58	65	71	73	107	76	77	78	79
物件名称	パークアクセス 札幌植物園前	パークアクセス 新さっぽろ	パークアクセス 江坂広芝町	パークアクセス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドミー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北
運用日数(日)	184	184	184	184	44	184	184	184	184
賃貸事業収入	80,617	38,151	94,962	98,198	22,797	40,404	39,492	37,002	16,476
その他賃貸事業収入	3,790	1,314	11,075	10,516	130	—	—	—	—
賃貸事業収入小計 A	84,407	39,465	106,037	108,715	22,928	40,404	39,492	37,002	16,476
公租公課	5,227	2,615	4,784	5,303	—	3,242	2,142	2,063	1,248
諸経費	16,240	8,820	21,689	21,242	4,634	152	157	58	35
物件管理委託費	8,468	4,932	11,343	10,935	3,648	—	—	—	—
修繕費	3,116	1,652	5,011	4,862	10	75	89	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	2,059	1,164	1,471	1,132	140	—	—	—	—
保険料	143	73	119	133	24	77	68	58	35
テナント募集関係費	1,809	959	3,223	3,222	791	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	644	37	519	955	20	—	—	—	—
減価償却費	22,746	13,075	25,026	25,761	6,171	13,694	13,045	8,707	5,901
賃貸事業費用小計 B	44,214	24,511	51,499	52,308	10,806	17,089	15,345	10,828	7,185
不動産賃貸事業損益 A-B	40,192	14,954	54,537	56,407	12,122	23,314	24,146	26,173	9,290
賃貸NOI	62,939	28,030	79,563	82,169	18,293	37,009	37,191	34,880	15,192

各物件の収支状況⑫

(単位:千円)

物件番号	80	81	82	83	89	90	合計
物件名称	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドミー中板橋	フィロソフィア西台	ドミー武蔵小杉	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	
賃貸事業収入	55,500	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	8,605,194
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	392,396
賃貸事業収入小計 A	55,500	38,244	45,000	43,284	22,845	53,622	8,997,591
公租公課	2,748	2,825	3,162	2,807	1,771	5,500	421,710
諸経費	62	50	62	57	202	2,532	1,792,806
物件管理委託費	—	—	—	—	28	70	989,429
修繕費	—	—	—	—	136	428	363,443
信託報酬	—	—	—	—	—	—	11,306
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	117,676
保険料	62	50	62	57	35	88	11,272
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	188,848
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	1	1,944	110,829
減価償却費	11,515	8,957	11,526	9,996	6,593	14,259	1,915,366
賃貸事業費用小計 B	14,326	11,833	14,750	12,861	8,566	22,292	4,129,883
不動産賃貸事業損益 A-B	41,173	26,410	30,249	30,422	14,278	31,330	4,867,707
賃貸NOI	52,688	35,368	41,775	40,418	20,871	45,590	6,783,074

各物件の鑑定評価

物件名	取得価格 (百万円)	第14期				第15期				前期比増減	
		貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価 額(百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価 額(百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
大川端賃貸棟	29,696	30,743	24,500	4.8%	▲ 6,243	30,804	24,400	4.8%	▲ 6,404	-	▲ 160
パークアークス宇芸大学	1,760	1,633	1,730	4.8%	96	1,621	1,770	4.7%	148	-0.1%	52
パークアークス渋谷神南	3,230	3,080	2,730	4.7%	▲ 350	3,065	2,760	4.6%	▲ 305	-0.1%	45
パークアークス青山骨董通り	1,730	1,651	1,490	4.6%	▲ 161	1,643	1,500	4.6%	▲ 143	-	18
パークアークス神楽坂ステージ	1,400	1,317	1,330	5.1%	12	1,309	1,340	5.0%	30	-0.1%	18
パークアークス白金台	5,140	4,898	4,430	4.8%	▲ 468	4,876	4,430	4.8%	▲ 446	-	22
パークアークス文京ステージ	4,440	4,255	4,020	5.0%	▲ 235	4,232	4,020	5.0%	▲ 212	-	22
パークアークス月島	930	879	934	4.9%	54	874	957	4.8%	82	-0.1%	28
パークアークス大塚	1,655	1,580	1,500	5.1%	▲ 80	1,570	1,520	5.0%	▲ 50	-0.1%	30
パークアークス南麻布	3,939	3,808	2,920	4.9%	▲ 888	3,792	3,050	4.8%	▲ 742	-0.1%	145
パークアークス渋谷	1,282	1,244	1,050	4.7%	▲ 194	1,240	1,030	4.7%	▲ 210	-	▲ 15
パークアークス日本橋ステージ	7,557	7,105	6,580	4.9%	▲ 525	7,061	6,710	4.8%	▲ 351	-0.1%	174
パークアークス浜松町	2,025	1,951	1,980	4.9%	28	1,941	2,020	4.8%	78	-0.1%	49
パークアークス本郷の杜	2,910	2,750	2,890	4.8%	139	2,732	2,950	4.7%	217	-0.1%	77
パークアークス溜池山王	2,860	2,712	2,330	4.8%	▲ 382	2,697	2,390	4.7%	▲ 307	-0.1%	75
パークアークス六本木増町公園	2,170	2,116	1,850	4.6%	▲ 266	2,107	1,850	4.6%	▲ 257	-	8
パークアークス御茶ノ水ステージ	9,710	9,252	9,920	4.8%	667	9,222	10,100	4.7%	877	-0.1%	210
パークアークス御徒町	1,070	1,009	1,030	5.0%	20	1,001	1,050	4.9%	48	-0.1%	27
パークキューブ本郷	1,760	1,729	1,830	4.8%	100	1,723	1,870	4.7%	146	-0.1%	46
パークキューブ神田	2,454	2,397	2,530	4.8%	132	2,388	2,590	4.7%	201	-0.1%	69
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,932	1,970	4.8%	37	1,929	1,980	4.7%	50	-0.1%	13
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,417	2,600	5.0%	182	2,404	2,660	4.9%	255	-0.1%	73
パークキューブ上野	2,233	2,168	2,140	5.0%	▲ 28	2,158	2,150	4.9%	▲ 8	-0.1%	20
パークキューブ池袋要町	1,608	1,621	1,330	5.0%	▲ 291	1,613	1,350	4.9%	▲ 263	-0.1%	27
パークアークス目黒本町	1,810	1,758	1,460	5.0%	▲ 298	1,749	1,480	4.9%	▲ 269	-0.1%	29
パークアークス新板橋	3,430	3,239	2,980	5.2%	▲ 259	3,213	3,040	5.1%	▲ 173	-0.1%	86
パークアークス秋葉原	1,200	1,158	949	5.0%	▲ 209	1,151	966	4.9%	▲ 185	-0.1%	23
パークアークス東陽町	3,950	3,794	3,430	5.3%	▲ 364	3,766	3,430	5.2%	▲ 336	-0.1%	28
パークアークス浅野川	1,820	1,743	1,700	5.1%	▲ 43	1,732	1,700	5.0%	▲ 32	-0.1%	11
パークアークス浅草橋	2,717	2,612	2,630	5.2%	17	2,594	2,660	5.0%	65	-0.2%	47
パークアークス日本橋浜町	5,540	5,303	4,880	4.9%	▲ 423	5,267	5,000	4.8%	▲ 267	-0.1%	156
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,950	1,530	4.9%	▲ 420	1,937	1,570	4.8%	▲ 367	-0.1%	53
パークアークス門前仲町	1,700	1,638	1,430	5.1%	▲ 208	1,626	1,450	5.0%	▲ 176	-0.1%	31
パークキューブ板橋本町	4,170	4,068	3,530	5.0%	▲ 538	4,042	3,590	4.9%	▲ 452	-0.1%	85
パークキューブ宇芸大学	910	896	715	4.8%	▲ 181	891	726	4.7%	▲ 165	-0.1%	15
パークキューブ大井町	1,440	1,405	1,340	5.1%	▲ 65	1,396	1,370	5.0%	▲ 26	-0.1%	39
パークアークス西ヶ原	840	830	866	5.4%	35	824	880	5.3%	55	-0.1%	20
パークアークス錦糸町	1,448	1,431	1,650	5.1%	218	1,422	1,670	5.0%	247	-0.1%	28
パークアークス辰巳ステージ	7,464	7,359	8,690	5.4%	1,330	7,306	8,830	5.3%	1,523	-0.1%	192
パークアークス亀戸	2,359	2,322	2,530	5.4%	207	2,304	2,550	5.3%	245	-0.1%	37
パークアークス方南町	745	734	763	5.2%	28	728	772	5.1%	43	-0.1%	15
パークアークス板橋	1,448	1,427	1,680	5.1%	252	1,415	1,690	5.0%	274	-0.1%	21
パークアークス押上	1,193	1,173	1,280	5.4%	106	1,163	1,320	5.3%	156	-0.1%	49
パークアークス高田馬場	1,222	1,217	1,440	4.9%	222	1,210	1,470	4.8%	259	-0.1%	36
パークアークス豊洲	14,300	13,904	15,200	5.2%	1,295	13,778	15,500	5.1%	1,721	-0.1%	426
パークアークスハ丁堀	1,760	1,749	1,890	5.1%	140	1,737	1,930	5.0%	192	-0.1%	51
パークアークス板橋本町	987	972	1,090	5.3%	117	962	1,110	5.2%	147	-0.1%	30
パークアークス住吉	1,006	992	1,060	5.5%	67	983	1,070	5.4%	86	-0.1%	19
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,803	3,090	4.9%	286	2,781	3,130	4.8%	348	-0.1%	61
パークキューブハ丁堀	4,200	4,309	4,490	5.0%	180	4,283	4,540	4.9%	256	-0.1%	75
パークアークス蒲田巻番館	1,069	1,085	1,110	5.2%	24	1,078	1,120	5.1%	41	-0.1%	17
パークアークス台東根岸	672	681	700	5.4%	18	674	718	5.3%	43	-0.1%	24
パークアークス駒込	1,389	1,398	1,460	5.1%	61	1,388	1,480	5.0%	91	-0.1%	30
パークアークス板橋本町武番館	1,859	1,862	1,970	5.3%	107	1,842	2,010	5.2%	167	-0.1%	60
芝浦アイランドエタワー ^{※1}	7,905	7,938	8,400	-	461	7,832	8,590	-	757	-	296

パークキューブ東品川	6,060	6,228	6,270	5.3%	41	6,176	6,330	5.2%	153	-0.1%	112
パークキューブ笹塚	2,200	2,252	2,280	4.9%	27	2,240	2,260	4.8%	19	-0.1%	▲ 7
パークアークス東十条	1,700	1,740	1,790	5.1%	49	1,728	1,830	5.0%	101	-0.1%	52
パークキューブ平和台	1,204	1,279	1,220	5.4%	▲ 59	1,266	1,240	5.3%	▲ 26	-0.1%	32
パークキューブ目黒タワー	9,000	9,516	9,680	4.9%	163	9,512	9,850	4.8%	337	-0.1%	173
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,059	1,180	5.6%	120	1,049	1,200	5.5%	150	-0.1%	29
パークアークス西船橋	1,020	964	885	5.6%	▲ 79	953	876	5.5%	▲ 77	-0.1%	1
パークアークス横浜井土ヶ谷	1,419	1,433	1,470	5.5%	36	1,418	1,500	5.4%	81	-0.1%	44
パークアークス千葉新町	1,679	1,686	1,780	5.7%	93	1,666	1,830	5.6%	163	-0.1%	70
パークアークス千葉	970	975	978	5.8%	2	963	984	5.7%	20	-0.1%	18
パークキューブ北松戸	1,200	1,228	1,230	5.9%	1	1,215	1,240	5.8%	24	-0.1%	22
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,268	2,420	5.3%	151	2,249	2,450	5.2%	200	-0.1%	48
パークアークス名駅南	2,440	2,235	1,900	5.7%	▲ 335	2,214	1,930	5.6%	▲ 284	-0.1%	51
パークアークス丸の内	1,920	1,788	1,540	5.6%	▲ 248	1,770	1,570	5.5%	▲ 200	-0.1%	48
パークアークス六本松	1,515	1,437	1,190	5.6%	▲ 247	1,423	1,140	5.5%	▲ 283	-0.1%	▲ 35
パークアークス博多駅南	1,890	1,772	1,570	5.7%	▲ 202	1,753	1,520	5.6%	▲ 233	-0.1%	▲ 31
パークアークス中呉服町	742	726	824	5.7%	97	716	828	5.6%	111	-0.1%	13
パークアークス白壁	1,547	1,518	1,780	5.7%	261	1,504	1,810	5.6%	305	-0.1%	44
パークアークス仙台	2,320	2,274	2,730	6.1%	455	2,249	2,800	6.0%	550	-0.1%	95
パークアークス博多美野島	960	938	1,130	5.9%	191	925	1,140	5.8%	214	-0.1%	22
パークアークス高宮東	605	582	697	5.9%	114	572	704	5.8%	131	-0.1%	17
パークアークス札幌植物園前	1,650	1,593	1,830	6.0%	236	1,570	1,850	5.9%	279	-0.1%	42
パークアークス新さっぽろ	827	833	848	6.2%	14	820	862	6.1%	41	-0.1%	27
パークアークス江坂広芝町	2,369	2,372	2,510	5.6%	137	2,347	2,540	5.5%	192	-0.1%	55
パークアークスうつぼ公園	2,399	2,402	2,550	5.6%	147	2,377	2,610	5.5%	232	-0.1%	85
ドミー声屋	928	951	1,040	6.5%	88	937	1,060	6.4%	122	-0.1%	33
河合塾京都学伸寮	991	1,015	1,120	6.2%	104	1,002	1,140	6.1%	137	-0.1%	33
駿台堀川寮	916	951	1,080	6.2%	128	942	1,100	6.1%	157	-0.1%	28
ドミトリー洛北	374	390	441	6.6%	50	384	448	6.5%	63	-0.1%	12
立教大学国際交流寮RUID志本	1,478	1,532	1,660	6.3%	127	1,520	1,690	6.2%	169	-0.1%	41
ドミー中板橋	1,041	1,087	1,210	5.8%	122	1,078	1,230	5.7%	151	-0.1%	28
フィロソフィア西台	1,249	1,299	1,410	5.9%	110	1,287	1,430	5.8%	142	-0.1%	31
ドミー武蔵小杉	1,152	1,200	1,340	6.0%	139	1,190	1,360	5.9%	169	-0.1%	29
アルティス仙台花京院	540	579	592	6.7%	12	572	600	6.6%	27	-0.1%	14
アルティス仙台本町通	1,160	1,258	1,300	6.7%	41	1,244	1,320	6.6%	75	-0.1%	34
小 計	242,140	239,401	235,022	-	▲ 4,379	237,949	238,081	-	131	-	4,511
パークキューブ日本橋水天宮	2,711	-	-	-	-	2,774	2,910	4.8%	135	-	135
パークキューブ銀座イースト	2,269	-	-	-	-	2,325	2,350	4.8%	24	-	24
パークキューブ茅場町	1,105	-	-	-	-	1,136	1,190	4.8%	53	-	53
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	-	-	-	-	1,288	1,290	5.0%	1	-	1
パークアークス清澄白河	696	-	-	-	-	717	731	5.1%	13	-	13
パークアークス浅草橋二丁目	1,079	-	-	-	-	1,111	1,100	5.1%	▲ 11	-	▲ 11
パークアークス西果嶋	1,439	-	-	-	-	1,476	1,480	5.1%	3	-	3
パークアークス上野	1,389	-	-	-	-	1,424	1,420	5.1%	▲ 4	-	▲ 4
パークアークス秋葉原East	1,369	-	-	-	-	1,403	1,400	5.1%	▲ 3	-	▲ 3
パークアークス茅場町	1,809	-	-	-	-	1,857	1,860	5.0%	2	-	2
パークアークス錦糸町・親水公園	1,369	-	-	-	-	1,407	1,400	5.2%	▲ 7	-	▲ 7
パークキューブ春日安藤坂	2,670	-	-	-	-	2,731	2,770	4.8%	38	-	38
パークキューブ亀戸	3,020	-	-	-	-	3,094	3,070	5.1%	▲ 24	-	▲ 24
パークアークス横浜反町公園	1,119	-	-	-	-	1,148	1,170	5.3%	21	-	21
パークキューブ北浜	1,970	-	-	-	-	2,041	2,040	5.5%	▲ 1	-	▲ 1
小 計	25,266	-	-	-	-	25,939	26,181	-	241	-	241
合 計	267,406	239,401	235,022	-	▲ 4,379	263,889	264,262	-	372	-	4,752

※ 期末鑑定評価額および貸借対照表計上額は各期末日(第14期:2013年2月28日、第15期:2013年8月31日)時点の値を記載しています。

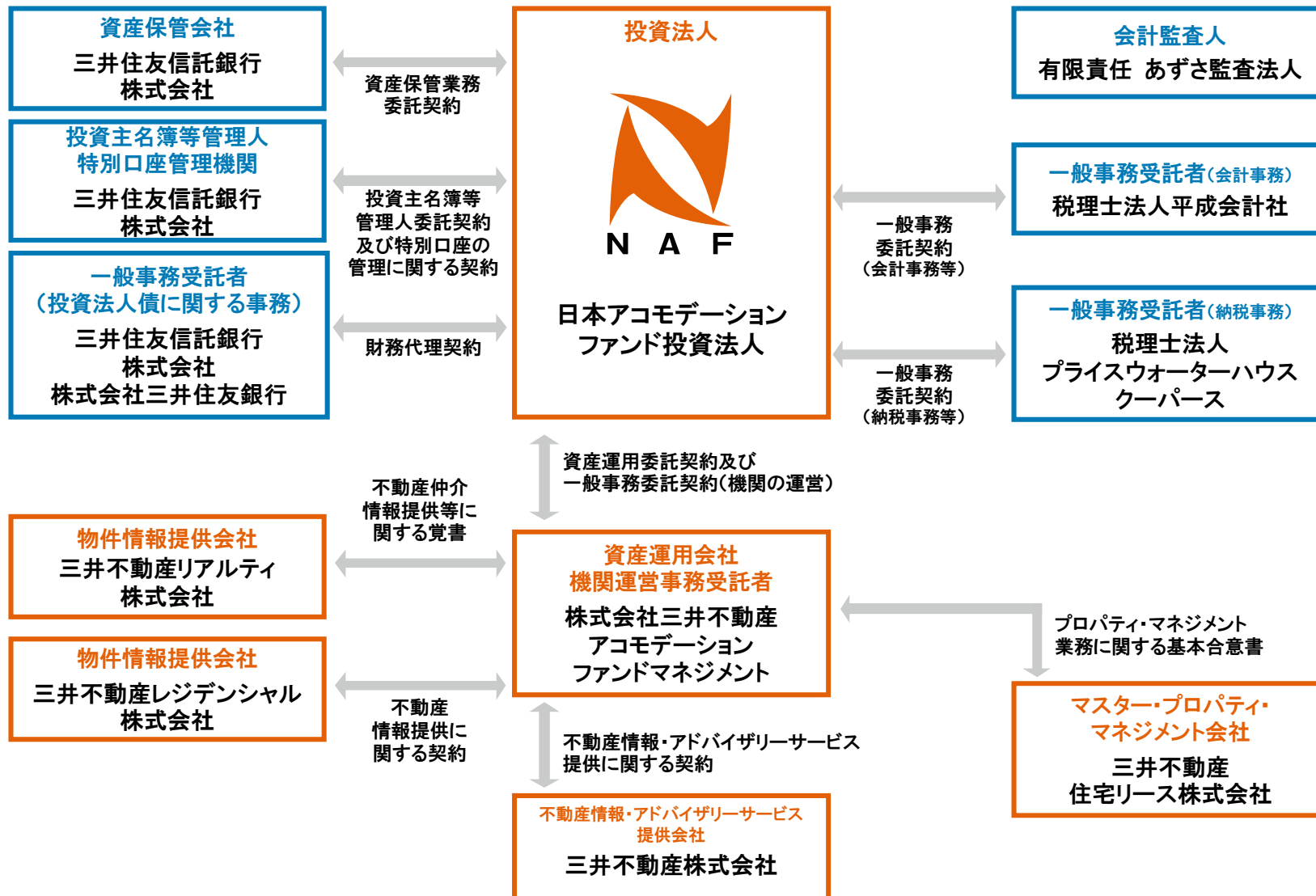
※1 ①芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

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

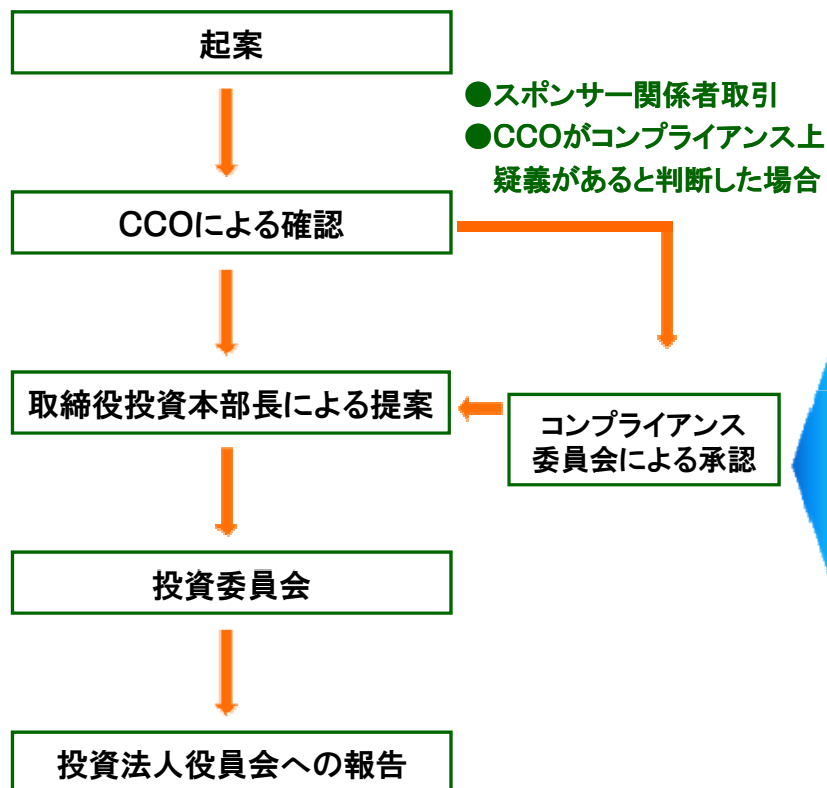
Appendices: (4) 投資法人、資産運用会社の概要



投資法人の仕組み



投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

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

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

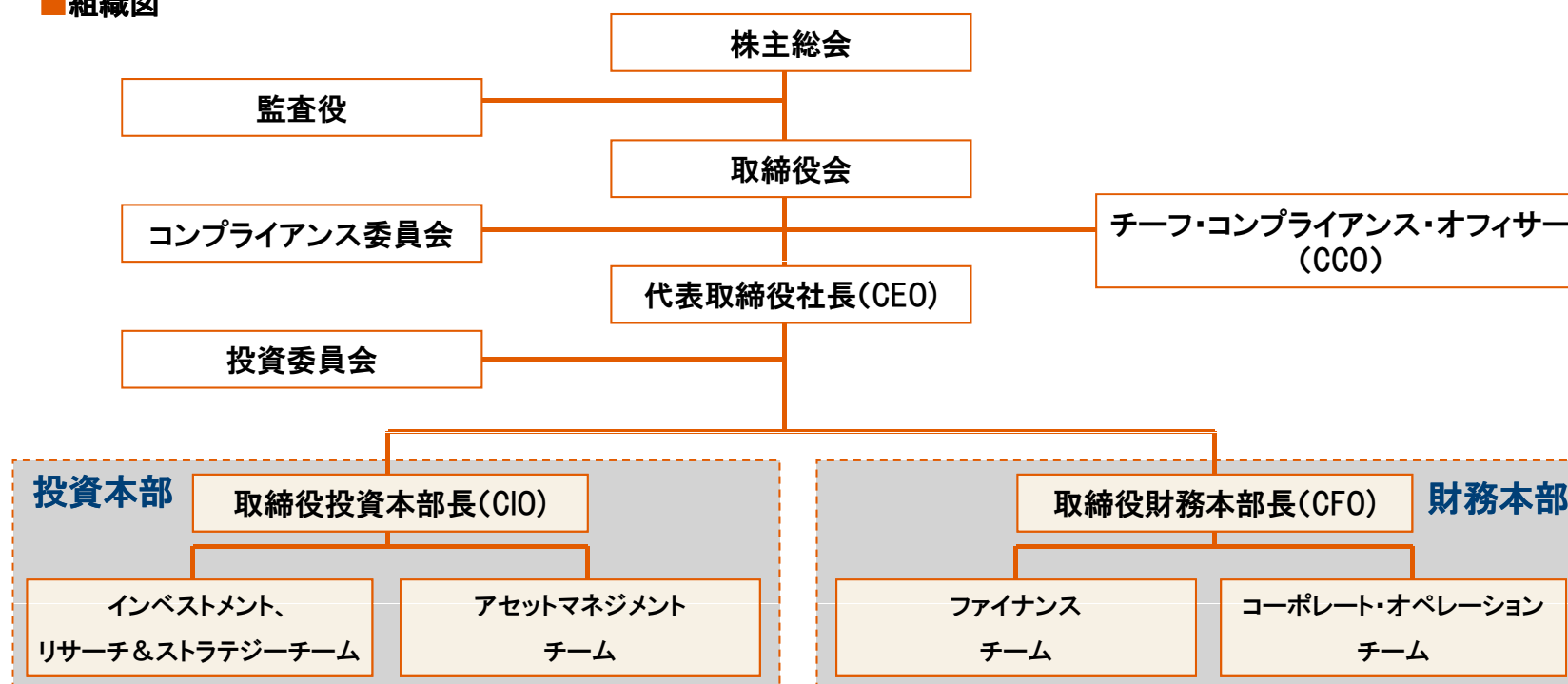
CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

- 所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 村上公成
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

■組織図



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

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