

日本アコモデーションファンド投資法人

第36期 決算説明資料

2023年9月1日～2024年2月29日

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

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

ポートフォリオの状況		財務の状況	
取得総額	3,421 億円	有利子負債総額	1,675 億円
物件数	136 物件	LTV	51.2 %
総戸数	13,477 戸	長期負債比率	98.8 %
東京23区比率 ^{※1}	88.5 %	加重平均金利	0.49 %
シングル・コンパクト比率 ^{※1}	83.3 %	長期有利子負債平均残存年数	4.4 年
東京23区への集中投資		格付け	AA- R&I
シングル・コンパクトタイプ中心			A+ S&P
高稼働率の維持 ^{※2}	97.1%	住宅系J-REIT最上級の格付け	

ESGの評価			
GRESB	3 Stars ^{※3} / Green Star	グリーンビルディング 認証 ^{※4}	取得物件数 : 8 物件
			取得割合 : 32.5 %

※1 「東京23区比率」は、賃貸住宅のみ・取得価格ベース、「シングル・コンパクト比率」は、賃貸住宅のみ・戸数ベースで算定しています。
 ※2 「稼働率」は、第36期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。
 ※3 2023年GRESB 評価結果です。
 ※4 「グリーンビルディング認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。 (第36期末・2024年2月29日時点)



決算概況

第36期 決算ハイライト	5
内部成長 稼働率の推移	7
内部成長 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向	8
内部成長 「賃貸住宅」の更新時賃料動向	11
内部成長 「賃貸住宅」の賃料単価動向	12
外部成長の状況	13
外部成長戦略	14
資本的支出	15
サステナビリティに関する取り組み	16
財務の状況	17
ポートフォリオの含み損益等の推移	19
第37期・第38期 業績予想	20
安定した分配実績	22

特徴と戦略

特徴と戦略 (1) アコモデーション資産への投資	25
特徴と戦略 (2) 三井不動産グループの活用	26

Appendix (1) : ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡	29
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	30
「賃貸住宅」の入居者分析	31
「ホスピタリティ施設」の保有状況	32
ポートフォリオマップ	33
稼働率推移 (上場以降)	34
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	35
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	36
ポートフォリオ概要	37
各物件の鑑定評価	42
物件別稼働率推移	47

Appendix (2) : 事業環境

「賃貸住宅」の賃料動向	53
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	54
東京都における人口と世帯数の推移	55
地方都市における「賃貸住宅」の需要	56
地方における「賃貸住宅」の供給	57

Appendix (3) : 財務データの詳細

有利子負債の概要	59
運用状況等の推移	62
貸借対照表及び損益計算書	63

Appendix (4) : サステナビリティに関する取り組み

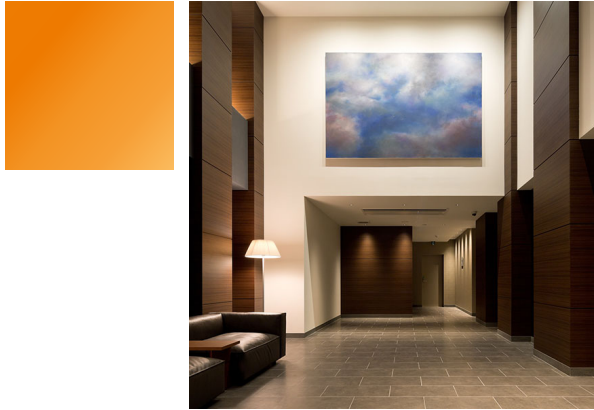
サステナビリティに関する取り組み	65
------------------	----

Appendix (5) : その他

投資法人の仕組み	71
投資主の状況	72
投資口価格推移	73

注意事項

75



決算概況



第36期 決算ハイライト (1)

	第36期予想 ^{※1} (2024年2月期) ①	第36期実績 (2024年2月期) ②	対予想比		第35期実績 (2023年8月期) ③	対前期 (第35期) 比	
			増減 ② - ①	主な増減要因		増減 ② - ③	主な増減要因
営業収益	12,533 百万円	12,586 百万円	+52 百万円	■ 営業収益 既存物件 +52 百万円	13,049 百万円	▲462 百万円	■ 営業収益 ▲462 百万円 既存物件 +22 百万円
営業利益	5,990 百万円	6,170 百万円	+179 百万円	■ 営業費用 ▲127 百万円	6,256 百万円	▲85 百万円	第36期取得3物件 +97 百万円 第35期売却1物件 ▲34 百万円
当期純利益	5,558 百万円	5,769 百万円	+210 百万円	賃貸諸費用 ▲115 百万円 公租公課 ▲0 百万円 減価償却費 ▲5 百万円	5,892 百万円	▲122 百万円	第35期物件売却益 ▲548 百万円 (内部留保 ▲533 百万円)
内部留保	—	—	—	資産運用報酬 +13 百万円 その他費用 ▲19 百万円	533 百万円	▲533 百万円	■ 営業費用 ▲377 百万円
1口当たり 当期純利益 ^{※2}	11,040 円	11,459 円	+419 円	■ 営業外収益 +16 百万円	11,703 円	▲244 円	賃貸諸費用 ▲294 百万円 公租公課 ▲3 百万円
1口当たり 分配金	11,040 円	11,459 円	+419 円	■ 営業外費用 ▲14 百万円 支払利息等 ▲14 百万円	10,645 円	+814 円	減価償却費 ▲29 百万円 資産運用報酬 ▲15 百万円 その他費用 ▲34 百万円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	—		503,472 口	—	■ 営業外収益 ▲45 百万円
運用 資産	取得総額 ^{※3} 342,138 百万円	342,138 百万円	—		339,038 百万円	+3,100 百万円	■ 営業外費用 ▲7 百万円 支払利息等 ▲5 百万円 その他費用 ▲2 百万円
	物件数 136 物件	136 物件	—		133 物件	+3 物件	
月末稼働率の 期中平均	97.2 %	97.1 %	▲0.1 ポイント		96.9 %	+0.2 ポイント	
期末 L T V	51.2 %	51.2 %	—		51.2 %	—	

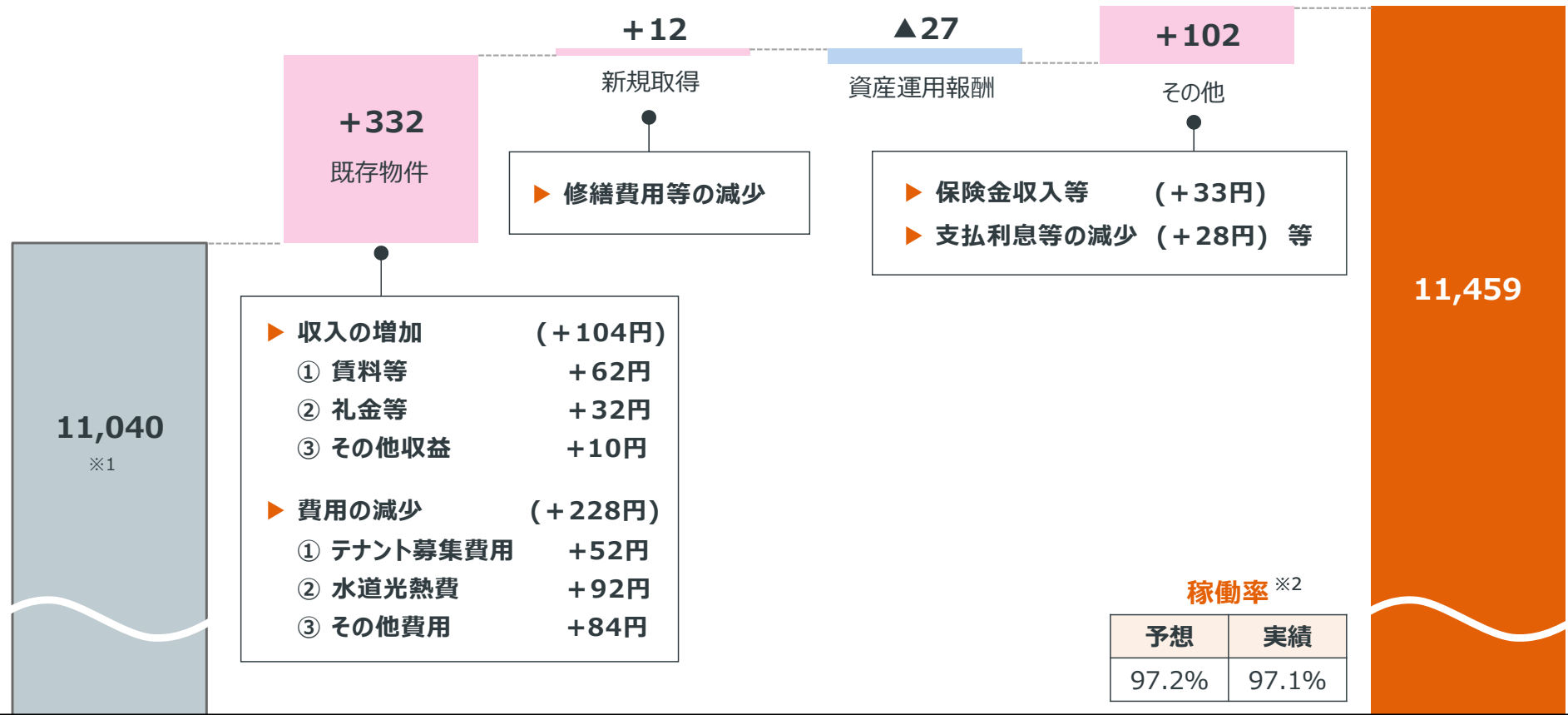
※1 第36期予想は、2023年10月19日付決算短信（期末LTVを除く）において公表した数値です。

※2 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

※3 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

1口当たり分配金の変動要因 (第36期実績：予想比)

■ 増加要因
 ■ 減少要因
 (単位：円)



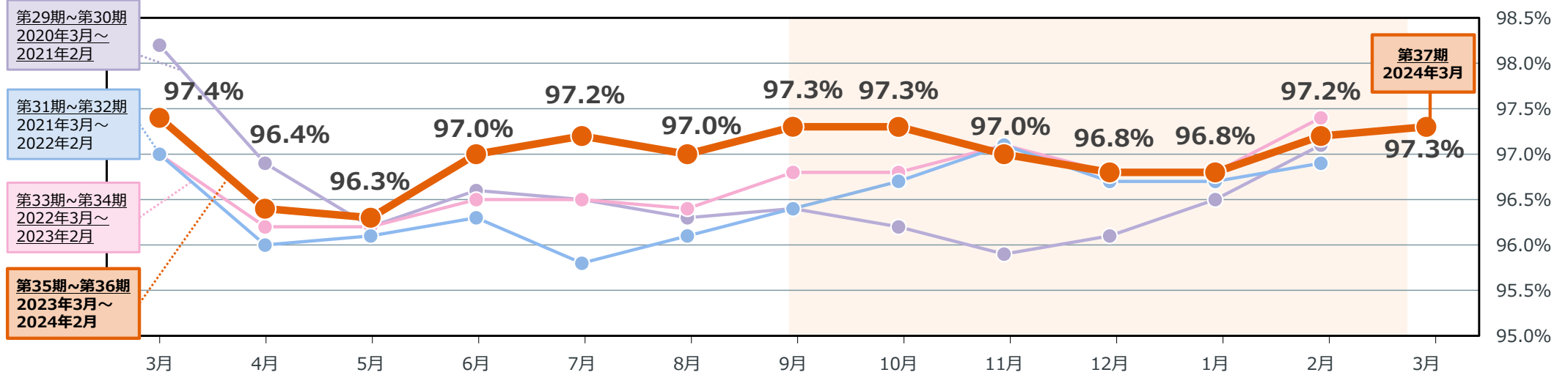
※1 第36期予想は、2023年10月19日付決算短信において公表した数値です。

※2 月末稼働率の期中平均

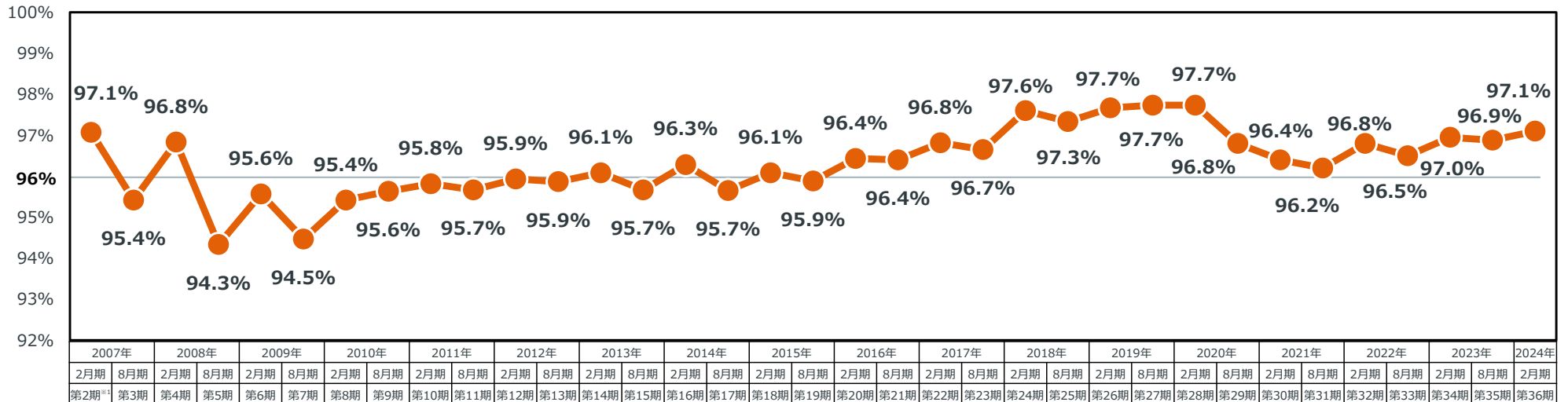


稼働率は引き続き高い水準を維持

■ 過去4年の月末稼働率の推移



■ 上場以降の期中平均稼働率



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

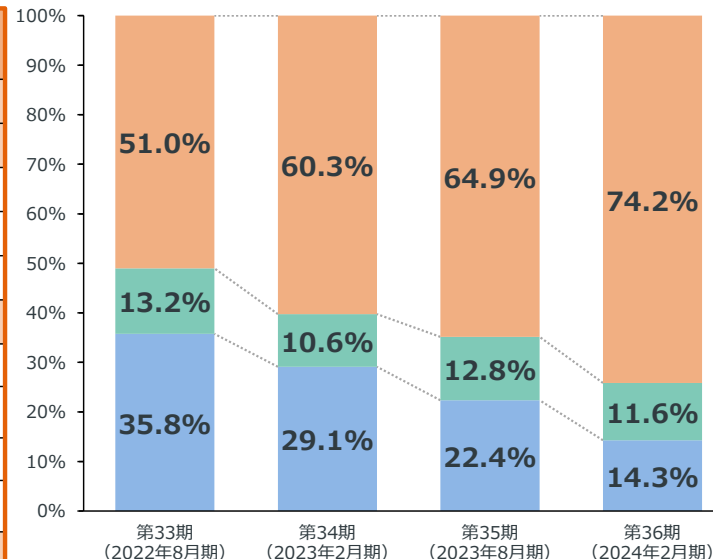
※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。

入替え時の賃料変動率は順調に上昇

■ 入替え時賃料変動

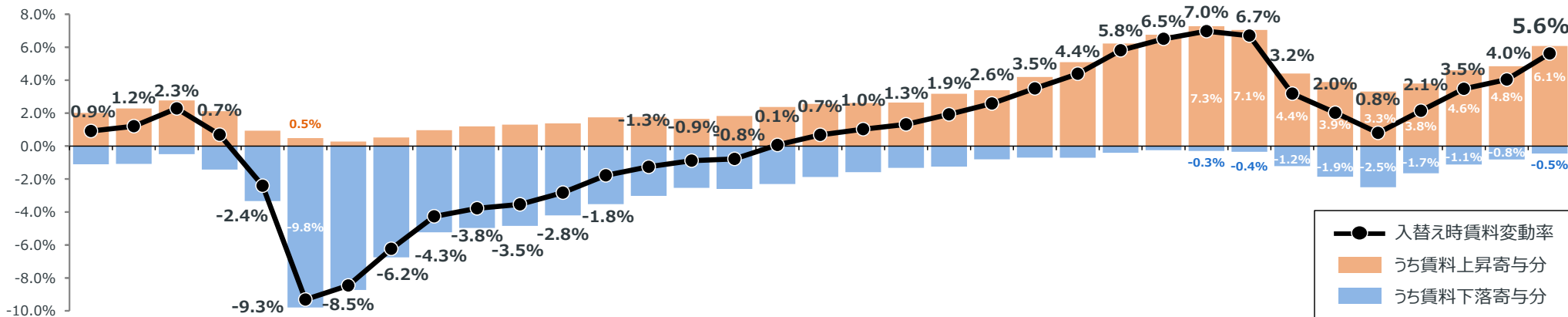
入替え	第33期 (2022年8月期)	第34期 (2023年2月期)	第35期 (2023年8月期)	第36期 (2024年2月期)
期末総戸数※1	11,601 戸	11,601 戸	11,601 戸	11,601 戸
対象戸数※1	1,399 戸	1,124 戸	1,326 戸	999 戸
賃料上昇	714 戸	677 戸	860 戸	741 戸
賃料据置	185 戸	119 戸	170 戸	116 戸
賃料下落	500 戸	327 戸	297 戸	143 戸
月額賃料増減合計	4,493 千円	5,880 千円	7,832 千円	8,549 千円
賃料上昇	7,960 千円	7,784 千円	9,413 千円	9,247 千円 平均上昇率：7.8%
賃料下落	▲3,467 千円	▲1,904 千円	▲1,581 千円	▲697 千円 平均下落率：▲3.8%
変動率	2.1%	3.5%	4.0%	5.6%

■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



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

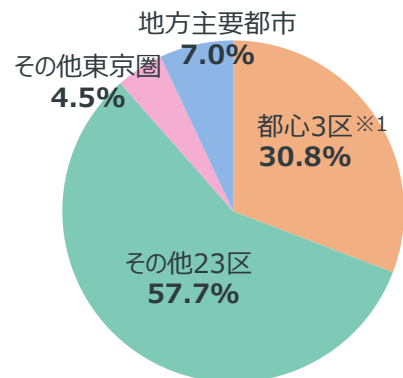
■ 入替え時賃料変動率の推移



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

全エリアで前期より改善

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率

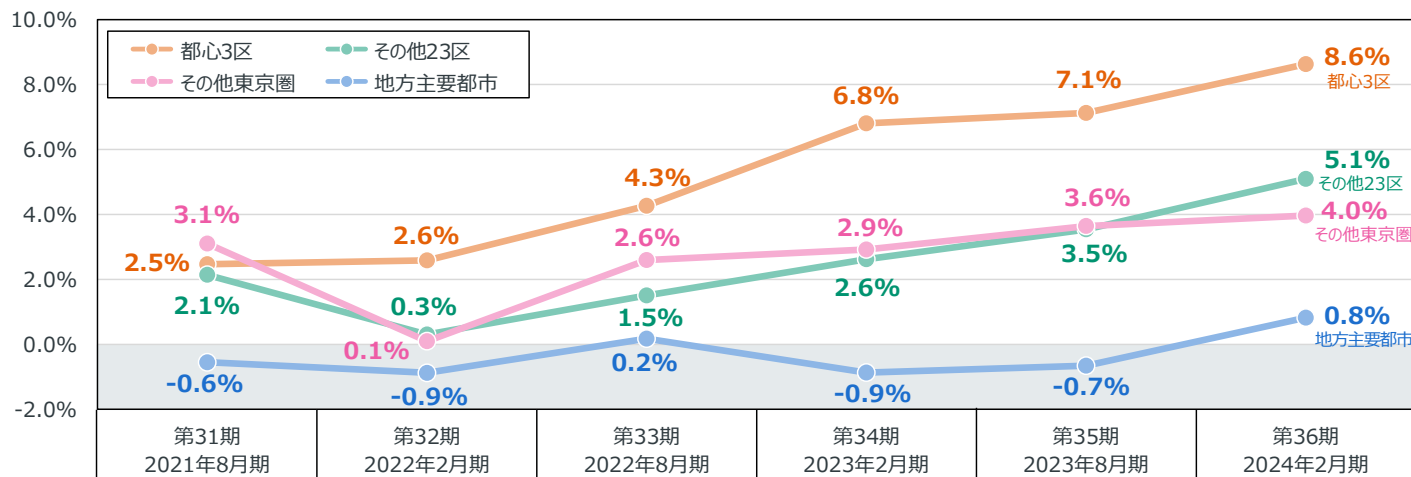


(第36期末時点、取得価格ベース)

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

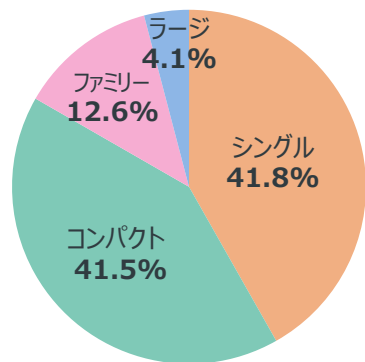
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含まれません。

■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



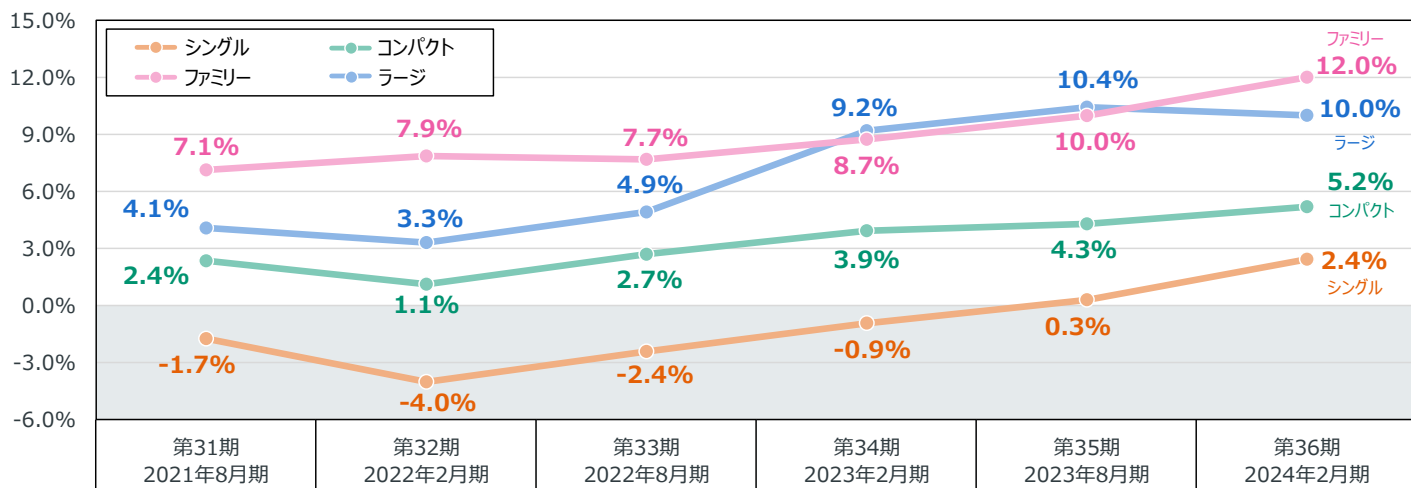
シングルが大幅に改善 他のカテゴリーも順調

■ 「賃貸住宅」のカテゴリー別比率



(第36期末時点、戸数ベース)

■ カテゴリー別の入替え時賃料変動率の推移

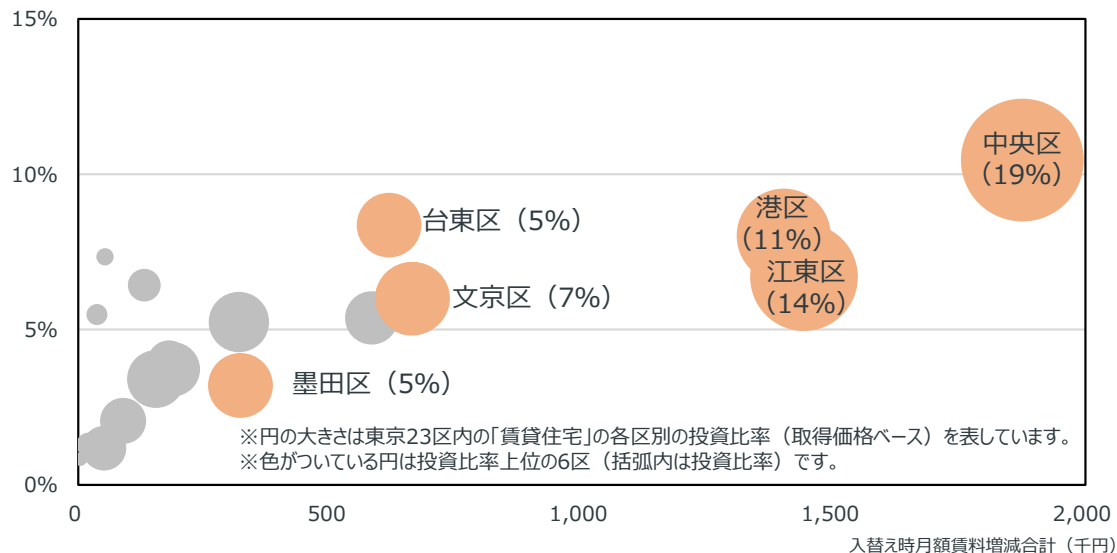


※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含まれません。

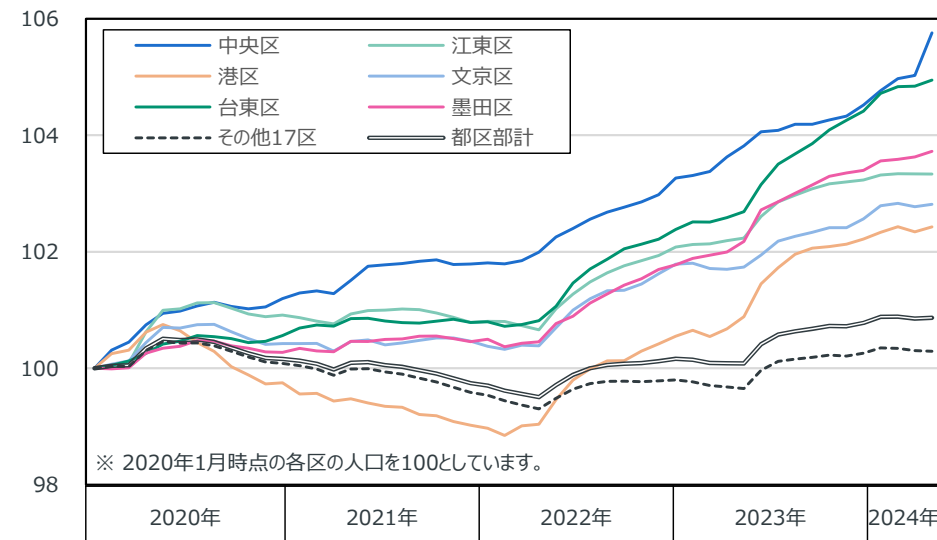
※ 各カテゴリーの定義につきましてはP30をご参照ください。

投資比率が高い都心部では、人口増加を背景に賃料が上昇

■ 東京23区の各区分の入替え時賃料変動率



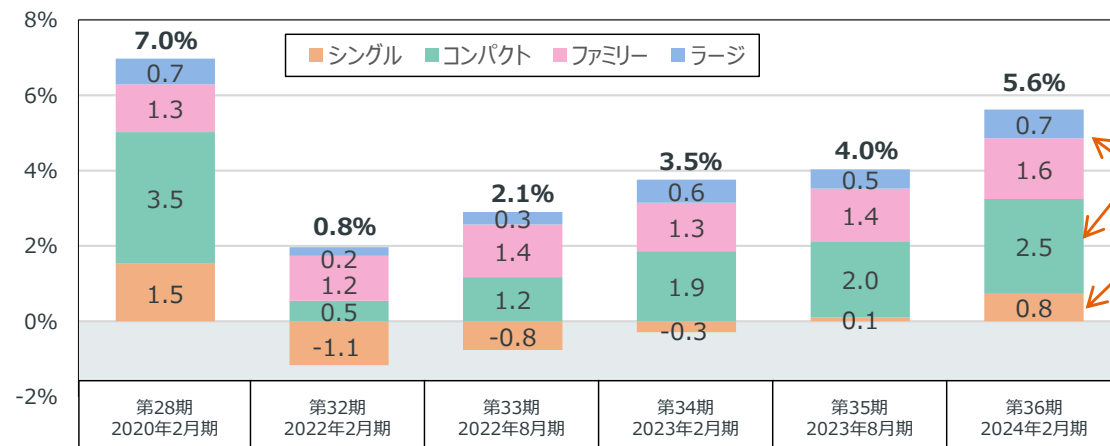
■ 賃貸住宅の投資比率が高い区の人口推移



出所：東京都「東京都の人口（推計）」を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

- ▶ 各区分の入替え時賃料変動率は、本投資法人の賃貸住宅の**投資比率がトップである中央区を筆頭に、投資比率の高い都心部の各区で高い傾向。**
- ▶ 東京都心の各区では、**人口の増加傾向が顕著。利便性のある都心部での居住ニーズが再び高まってきているといえる。**
- ▶ 中央区、江東区、港区の各区では「大川端賃貸棟」「パークアクセス豊洲」「芝浦アイランドエアタワー」など、**稀少性の高いファミリー・ラージ中心の大規模物件が賃料上昇をリード。**

■ 入替え時賃料変動率の 카테고리別寄与度

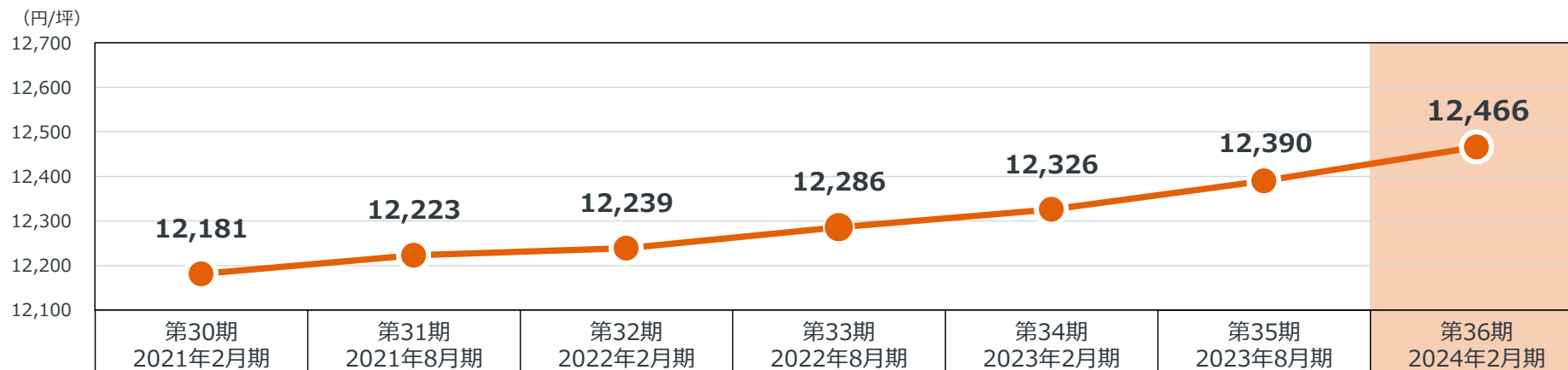


- ▶ 入替え時賃料変動率の 카테고리別寄与度では、ピーク時（第28期：7.0%）と同様、コンパクトが全体をけん引。
- ▶ ファミリー・ラージの賃料上昇に対する寄与度が増しており、またシングルも本格的にプラスに寄与。
- ▶ 都心部への人口流入傾向や、雇用所得環境の改善期待などを背景に、**今後も賃料上昇による着実な内部成長を図ることが可能と考える。**



賃料単価は着実に上昇中

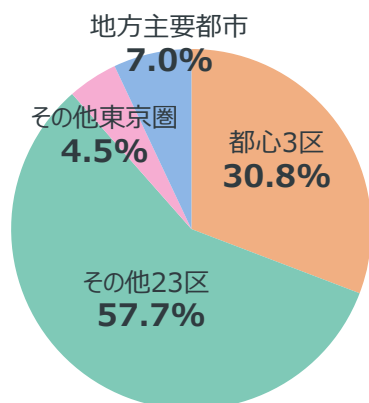
■ 賃料坪単価の推移



※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。
 ※ 当期末保有物件のうち、第30期期首から継続保有している「賃貸住宅」112物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

全エリアで前期より上昇

■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



(第36期末時点、取得価格ベース)

■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

		第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期	第33期 2022年8月期	第34期 2023年2月期	第35期 2023年8月期	第36期 2024年2月期
東京23区	都心3区 ^{※1}	+0.43%	+0.17%	+0.62%	+0.54%	+0.63%	+0.76%
	その他23区	+0.29%	+0.15%	+0.27%	+0.24%	+0.45%	+0.64%
その他東京圏		+0.21%	▲0.08%	+0.55%	+0.43%	+0.56%	+0.51%
地方主要都市		▲0.15%	▲0.08%	▲0.37%	+0.04%	+0.04%	+0.04%
「賃貸住宅」合計		+0.34%	+0.13%	+0.37%	+0.33%	+0.51%	+0.62%

※1 都心3区：港区、中央区、千代田区

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

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

■ 第36期取得物件

	ホスピタリティ施設		
物件名称	スマイルホテル西明石	スマイルホテル沖縄那覇	スマイルホテル松山
所在地	兵庫県明石市	沖縄県那覇市	愛媛県松山市
取得日	2023年9月1日		
竣工日	2003年1月8日	2007年8月27日	2007年10月19日
客室数	106室	128室	97室
取得価格	970百万円	1,120百万円	1,010百万円
NOI利回り※1	6.0%	5.3%	5.7%



※1 NOI利回り = 鑑定評価書記載の運営純利益 ÷ 取得価格 × 100

■ LTV及び取得余力

LTV **51.2%** (第36期末実績) → **51.3%** 程度 (第37期末想定)

取得余力※2 **約 270 億円** (第37期末想定)

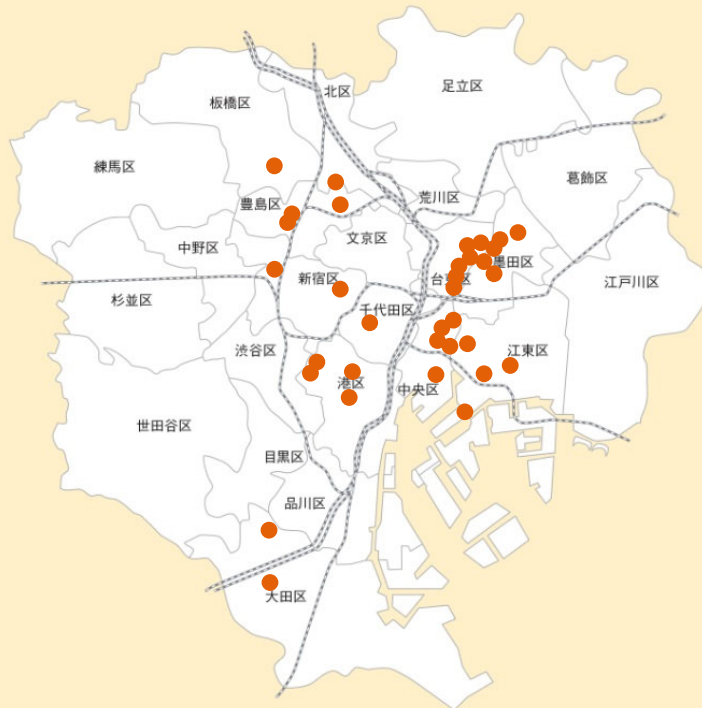
※2 LTV55%までの借入余力



■ 「パークアクセス」シリーズの開発状況（パイプライン）

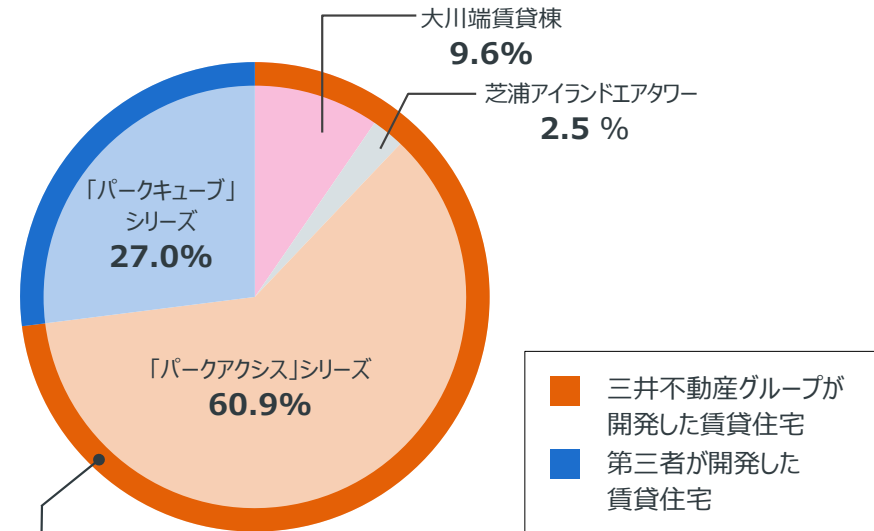
東京23区を中心として、 41 物件・4,363 戸が竣工済・リーシング中

東京23区		地方主要都市	
34 物件	3,478 戸	3 物件	368 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	517 戸	41 物件	4,363 戸



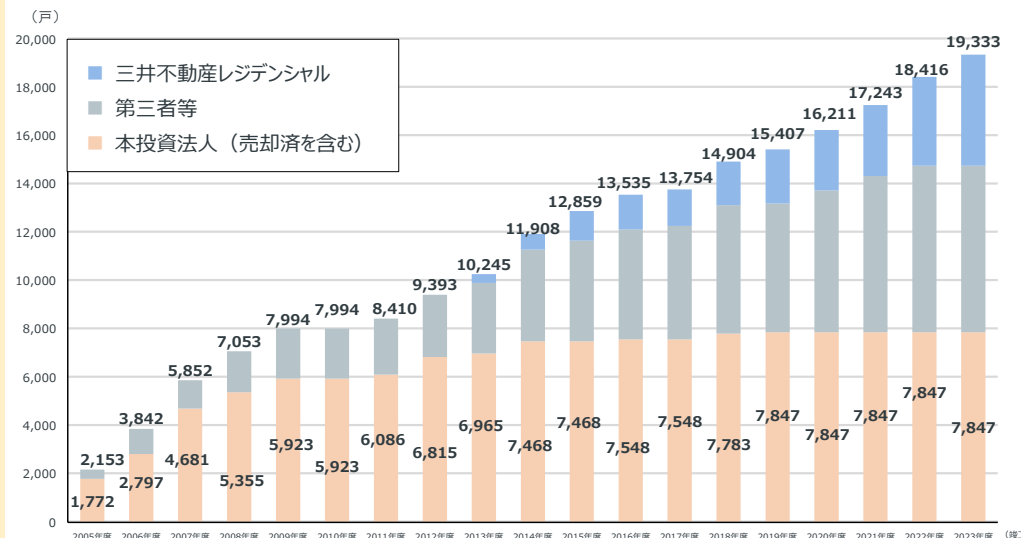
出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成
 ※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクセス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものではありません。

■ 「賃貸住宅」の資産分類別比率（第36期末時点・取得価格ベース）



三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心

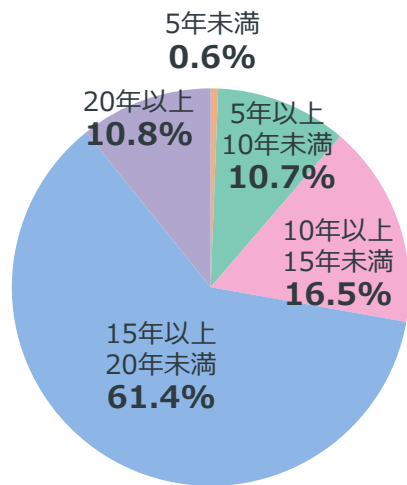
■ パークアクセスの供給実績（取得主体別）



出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

「賃貸住宅」の築年数別比率

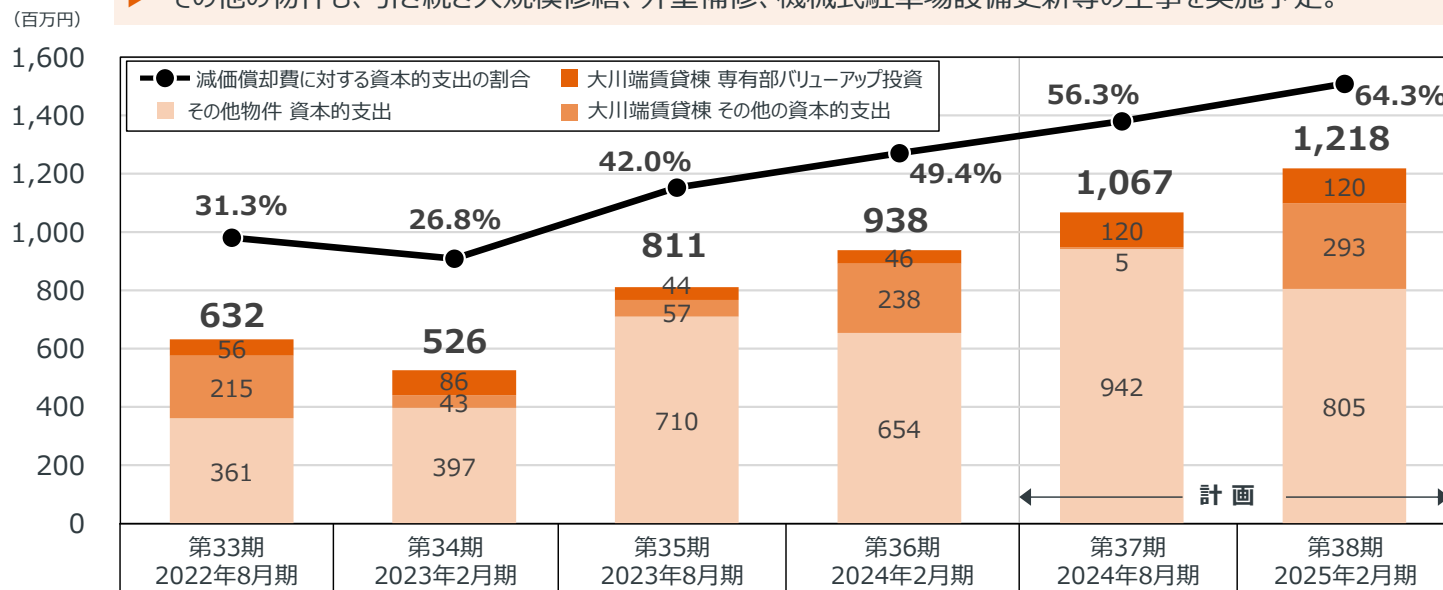
(第36期末時点、取得価格ベース)



平均築年数 **17.2 年**

資本的支出の実績と見通し

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



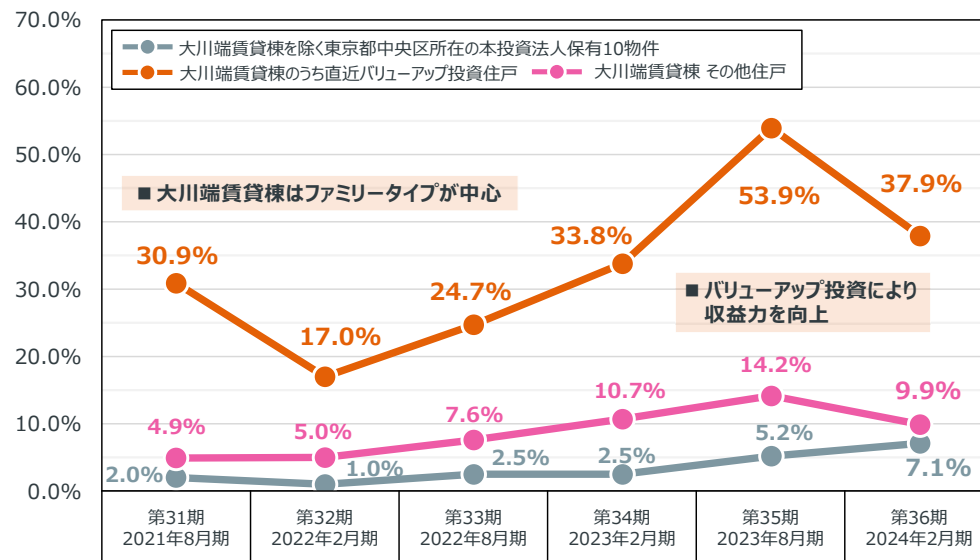
※ 計画の数値は試算であり、今後変動する可能性があります。また、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

大川端賃貸棟における専有部バリューアップ投資の効果

▶ 入替え時賃料変動の状況

	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期	第33期 2022年8月期	第34期 2023年2月期	第35期 2023年8月期	第36期 2024年2月期
対象戸数	34 戸	34 戸	41 戸	33 戸	21 戸	23 戸
賃料上昇	27 戸	29 戸	39 戸	33 戸	21 戸	22 戸
賃料据置	0 戸	1 戸	0 戸	0 戸	0 戸	1 戸
賃料下落	7 戸	4 戸	2 戸	0 戸	0 戸	0 戸
月額賃料増減合計	▲99 千円	▲92 千円	▲4 千円	- 千円	- 千円	- 千円
変動率	7.8 %	10.4 %	10.7 %	16.7 %	19.9 %	15.2 %
うち直近バリューアップ投資住戸	30.9 %	17.0 %	24.7 %	33.8 %	53.9 %	37.9 %

▶ 入替え時賃料変動率の推移



E GRESB リアルエステイト評価



2023年
3 Stars

E グリーンビルディング認証 (DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証)

第36期には芝浦アイランドエアタワー、パークキューブ西ヶ原ステージにおいてCASBEE不動産評価認証を新規取得しました。

▶ 目標 (目標年: 2030年)

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

認証取得状況	
物件数	取得割合
8 物件	32.5 %
	(延床面積ベース)

(2024年2月29日時点)

S 企業版ふるさと納税の実施

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

▶ 寄附先

- ・沖縄県恩納村・・・恩納村の綺麗な海を守る「サンゴの村宣言」SDGsプロジェクト。
- ・佐賀県みやき町・・・女子サッカーを通じた活気あるまちづくり。



S 利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP

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



S 地域コミュニティ

地域イベントへの協力

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



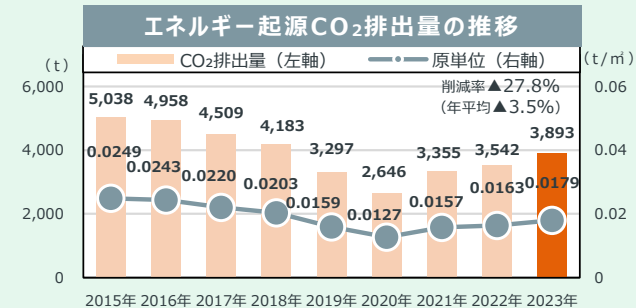
E 環境パフォーマンス目標

▶ 目標 (目標年: 2030年)

エネルギー起源CO₂排出量

2015年実績比で
50%削減
(原単位ベース)

▶ 実績



▶ 第三者保証の取得

エネルギー起源CO₂排出量等の環境パフォーマンスデータ (2022年実績) について、デロイト トーマツ サステナビリティ株式会社による第三者保証報告書を取得しました。



▶ 電力量計測装置の設置

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



E 共用部照明LED化工事の実績

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

導入物件数
118 物件

※賃貸住宅全物件においてLED化工事は完了しました。



S 投資口累積投資制度の導入

資産運用会社の従業員が本投資法人の投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更に高め、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与すること、及び従業員の福利厚生増進を目的として、投資口累積投資制度を導入しました。

S 生物生息環境の保全「カルガモプロジェクト」への協賛

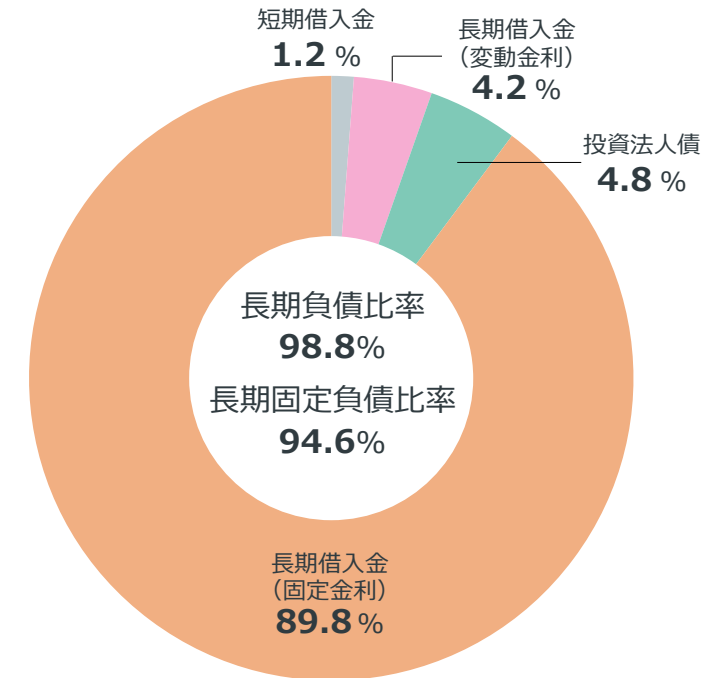
港区芝浦港南地区総合支所の区民参画組織「港区ベイエリア・パワーアッププロジェクト」の取り組みとして始まりました。運河に設置された人工島に、以前のようなカルガモが憩う環境を整える活動に協賛しています。この活動を通じて生物多様性と生態系の維持に取り組んでいます。(芝浦アイランド)





■ 有利子負債の状況

	第35期末 (2023年8月末)	第36期末 (2024年2月末)	前期比増減
短期借入金	20億円	20億円	-
長期借入金 (変動金利)	70億円	70億円	-
長期借入金 (固定金利)	1,505億円	1,505億円	-
投資法人債	80億円	80億円	-
合計	1,675億円	1,675億円	-
総資産 L T V	51.2%	51.2%	-
鑑定 L T V	34.2%	33.7%	▲0.5ポイント
長期負債比率	98.8%	98.8%	-
長期固定負債比率	94.6%	94.6%	-
期末時点加重平均金利	0.48%	0.49%	+0.01ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.7年	4.4年	▲0.3年
借入先金融機関数	27社	27社	-



※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間に基づき分類しています。

■ コミットメントラインの状況

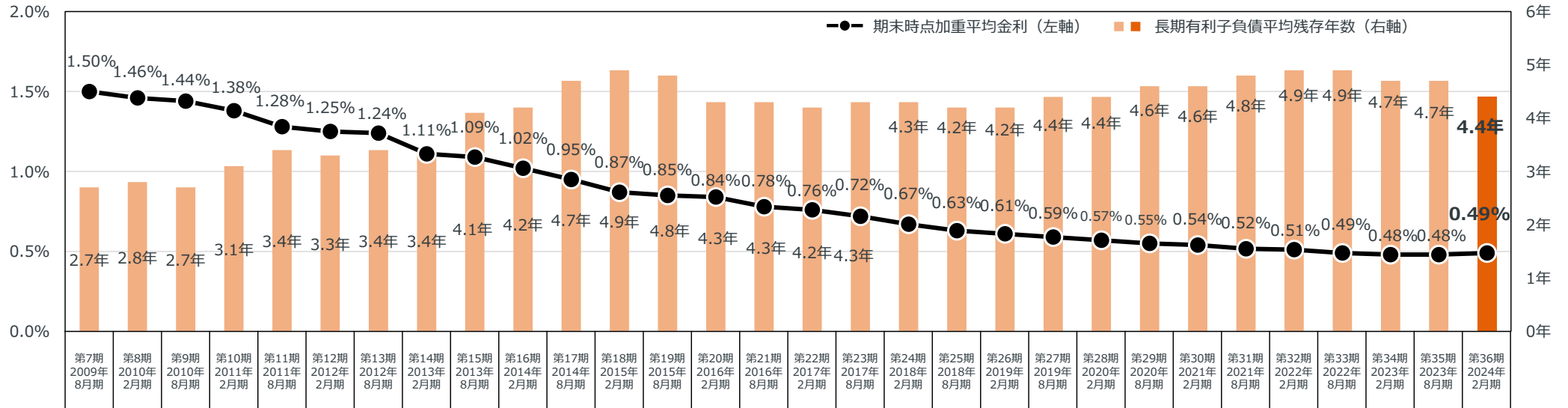
三井住友銀行	三井住友信託銀行	みずほ銀行
借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円	借入極度額 50 億円
契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2016年8月1日	契約開始日 2018年10月9日
契約期限日 2026年7月31日	契約期限日 2026年7月31日	契約期限日 2026年7月31日

■ 格付けの状況

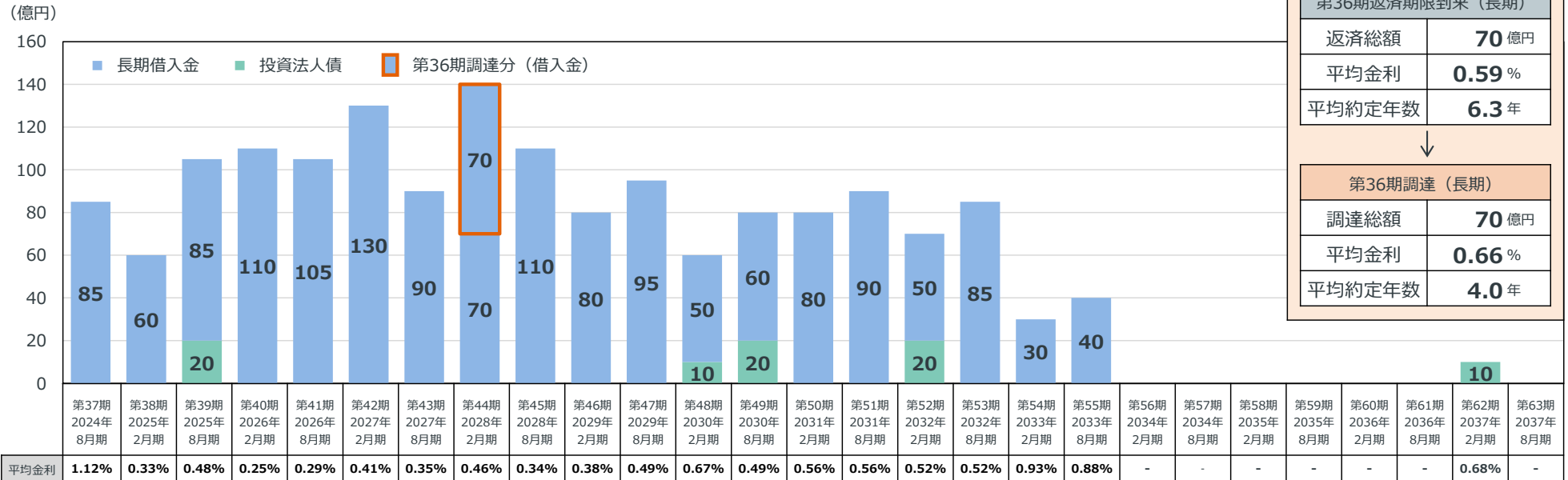
格付投資情報センター (R&I)	
発行体格付け	格付けの方向性
AA-	安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	
長期会社格付け	アウトルック
A+	安定的



■ 期末時点加重平均金利と長期有利子負債平均残存年数の推移



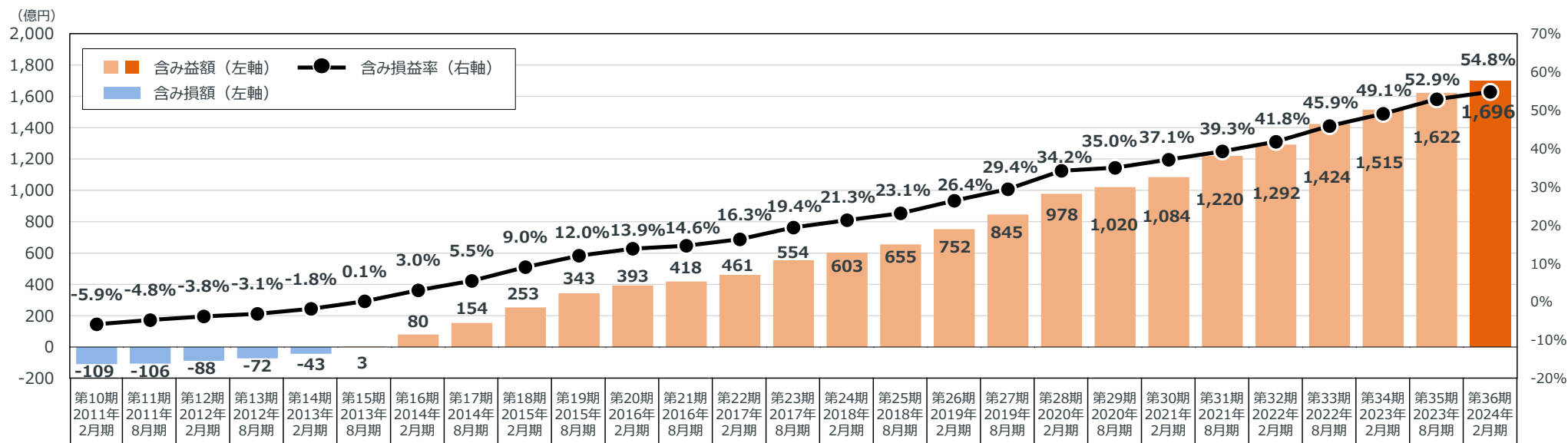
■ 長期有利子負債の返済期限分散の状況



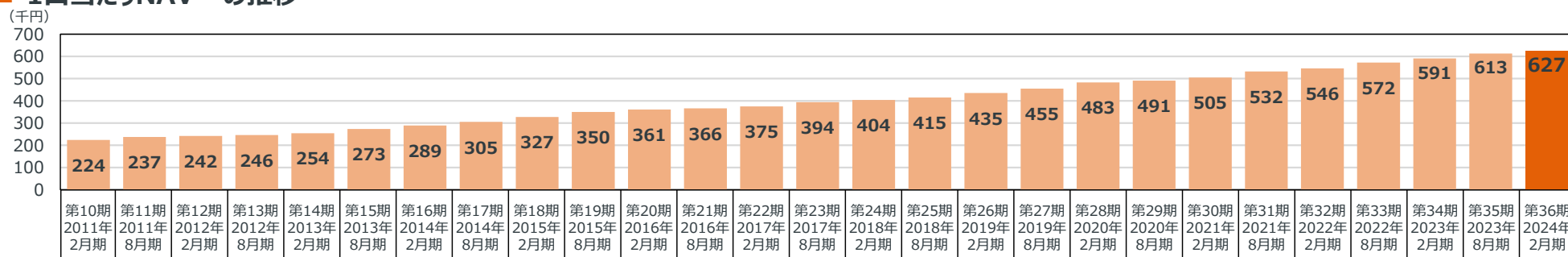
※ 「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。
 ※ 「平均約定年数」は、対象となる長期有利子負債の約定年数を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。



■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

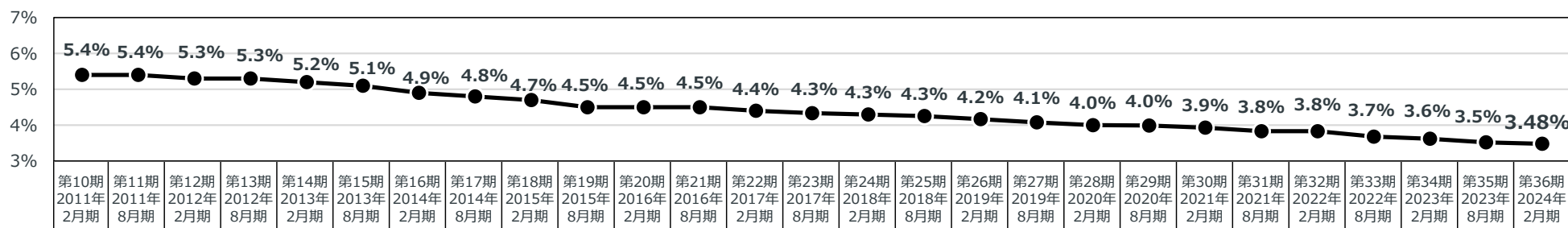


■ 1口当たりNAV※1の推移



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

■ 期末保有物件の鑑定評価における直接還元利回りの推移





第37期・第38期 業績予想 (1)

	第36期実績 (2024年2月期) ①	第37期予想 (2024年8月期) ②	対前期 (第36期) 比		第38期予想 (2025年2月期) ③	対前期 (第37期) 比	
			増減 ② - ①	主な増減要因		増減 ③ - ②	主な増減要因
営業収益	12,586 百万円	12,711 百万円	+125 百万円	■営業収益 既存物件 +125 百万円	12,668 百万円	▲42 百万円	■営業収益 ▲42 百万円 既存物件 ▲42 百万円
営業利益	6,170 百万円	5,910 百万円	▲260 百万円	■営業費用 賃貸諸費用 +386 百万円	6,113 百万円	+203 百万円	■営業費用 ▲246 百万円
当期純利益	5,769 百万円	5,467 百万円	▲301 百万円	賃貸諸費用 +351 百万円	5,644 百万円	+176 百万円	賃貸諸費用 ▲236 百万円
内部留保	—	—	—	公租公課 +8 百万円	—	—	公租公課 ▲0 百万円
1口当たり 当期純利益※1	11,459 円	10,860 円	▲599 円	減価償却費 ▲3 百万円	11,210 円	+350 円	減価償却費 ▲1 百万円
1口当たり 分配金	11,459 円	10,860 円	▲599 円	資産運用報酬 ▲9 百万円	11,210 円	+350 円	資産運用報酬 +7 百万円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	—	その他費用 +39 百万円	503,472 口	—	その他費用 ▲14 百万円
運用 資産	取得総額※2 342,138 百万円	342,138 百万円	—	■営業外収益 ▲16 百万円	342,138 百万円	—	■営業外費用 +27 百万円
物件数	136 物件	136 物件	—	■営業外費用 +24 百万円	136 物件	—	支払利息等 +27 百万円
月末稼働率の 期中平均	97.1 %	97.0 %	▲0.1 ポイント	支払利息等 +26 百万円	97.1 %	+0.1 ポイント	その他費用 ▲2 百万円
期末 L T V	51.2 %	51.3 %	+0.1 ポイント		51.2 %	▲0.1 ポイント	

※1 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

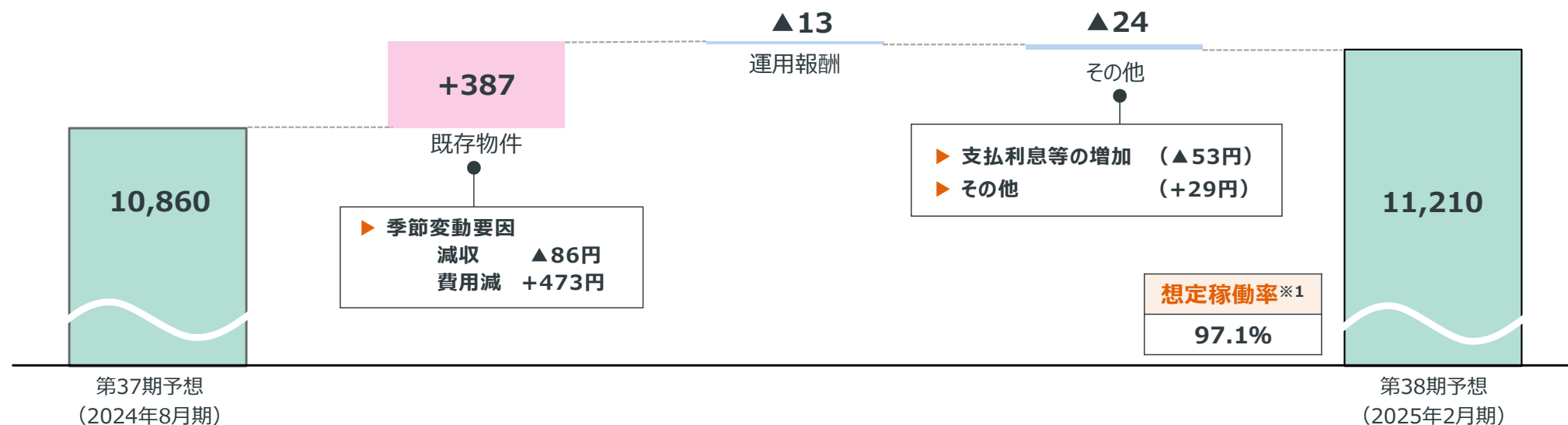
※2 取得諸経費・固定資産税等を含みません。

1口当たり分配金の変動要因 (第37期予想 : 前期比)

増加要因
 減少要因
 (単位: 円)



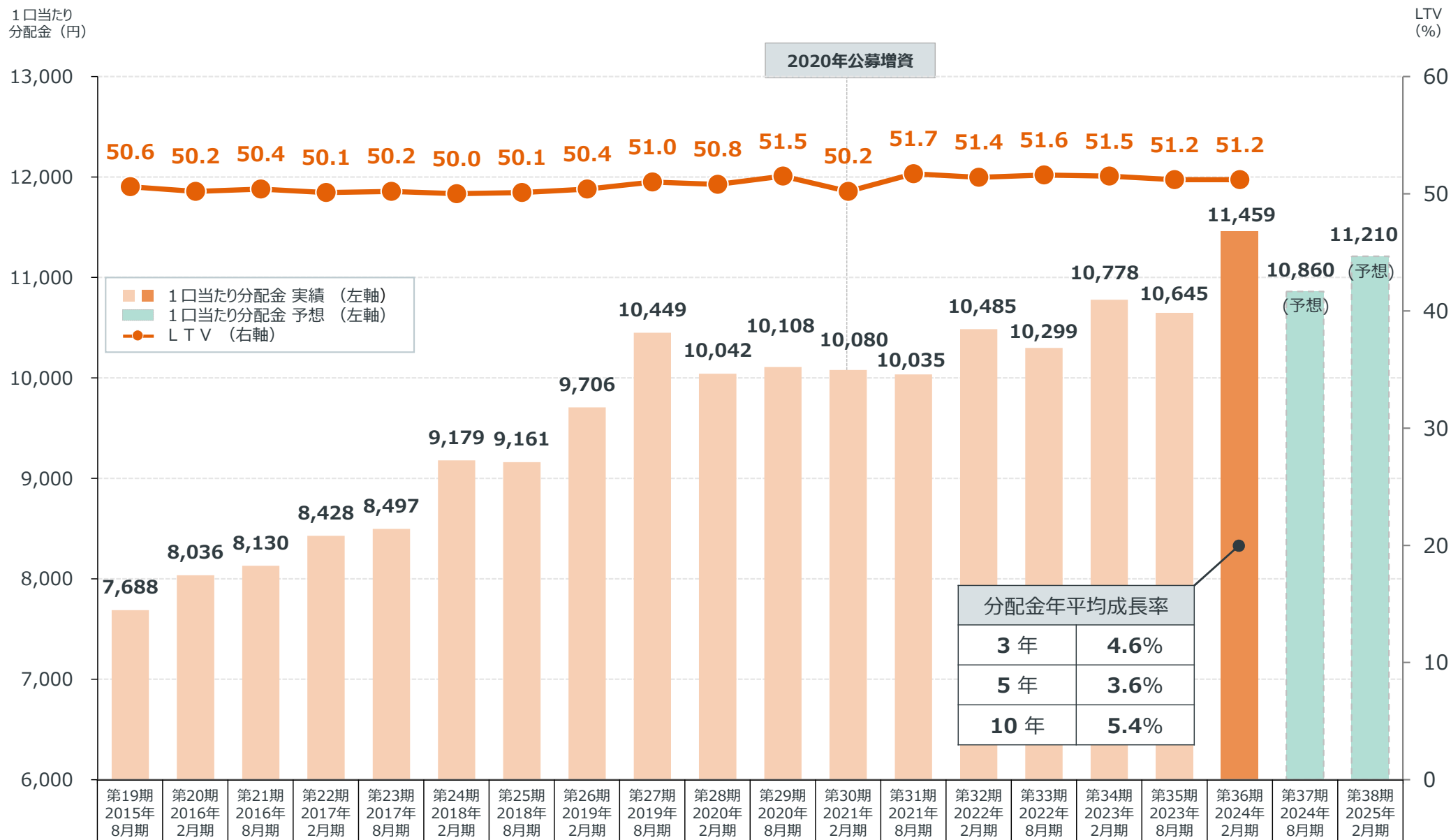
1口当たり分配金の変動要因 (第38期予想 : 前期比)



※1 月末稼働率の期中平均



LTVをコントロールしながら、安定した分配を実現



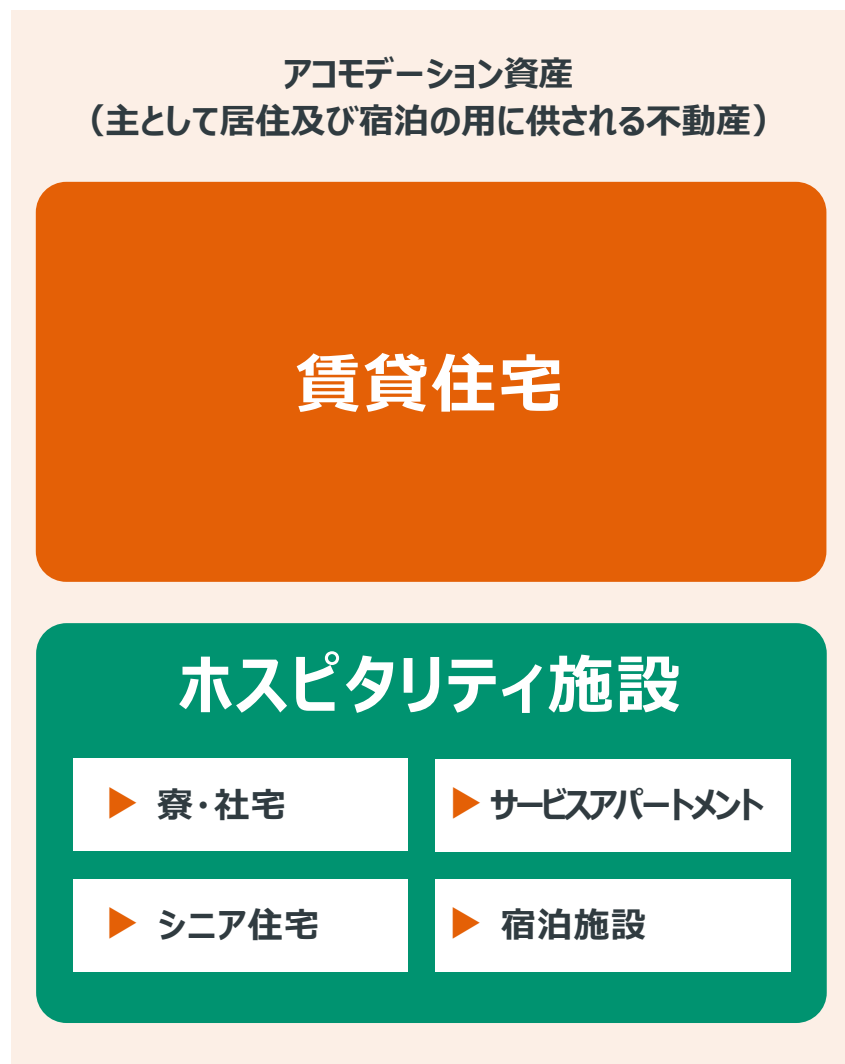




特徴と戦略

投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用

■ アコモデーション資産への投資



■ 資産の運用比率



賃貸住宅 への投資比率

90% 以上

(2024年2月29日時点: **94.3%**)

■ 投資エリア



東京23区 への投資比率

80% 以上

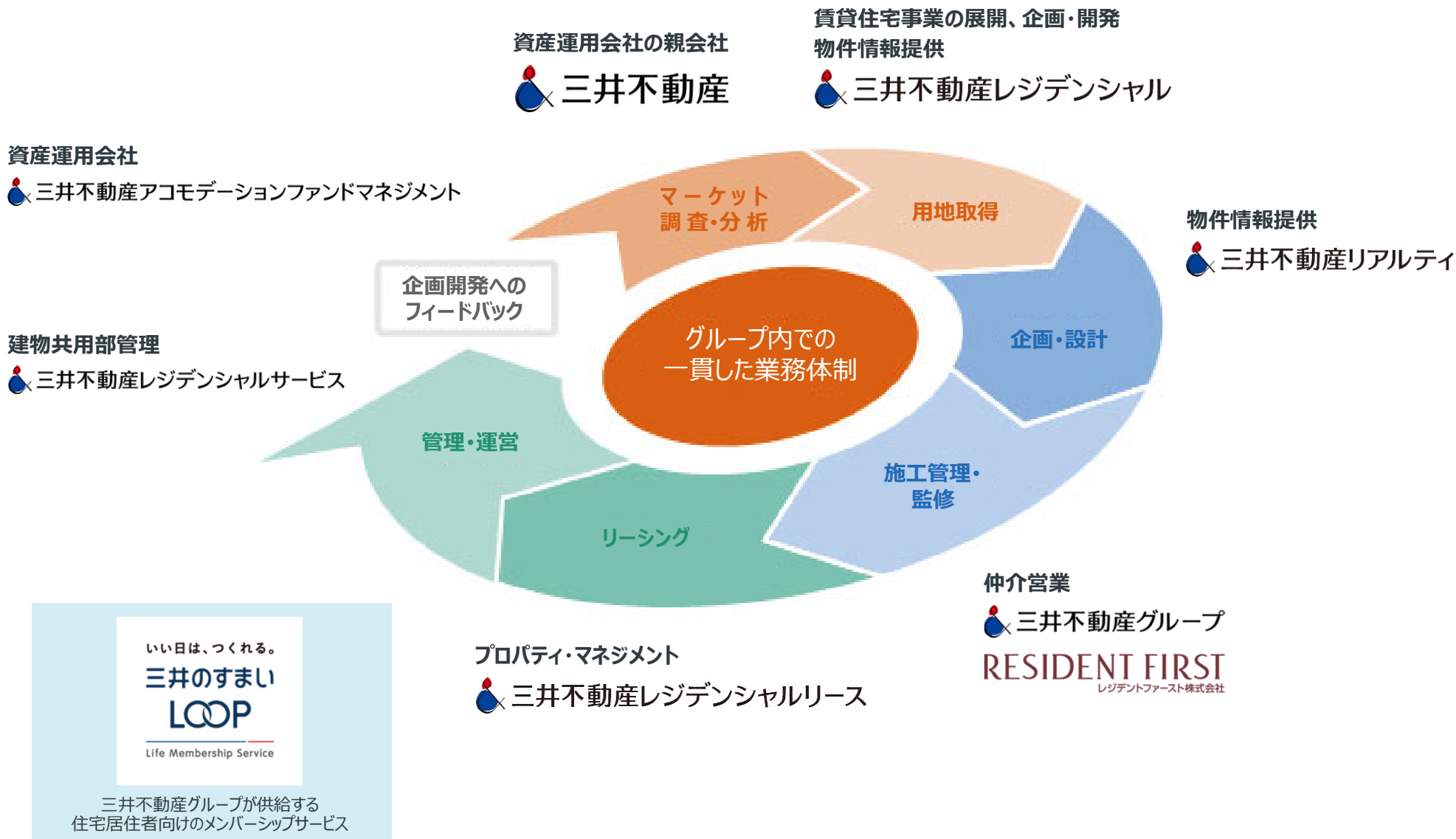
(2024年2月29日時点: **85.2%**)

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

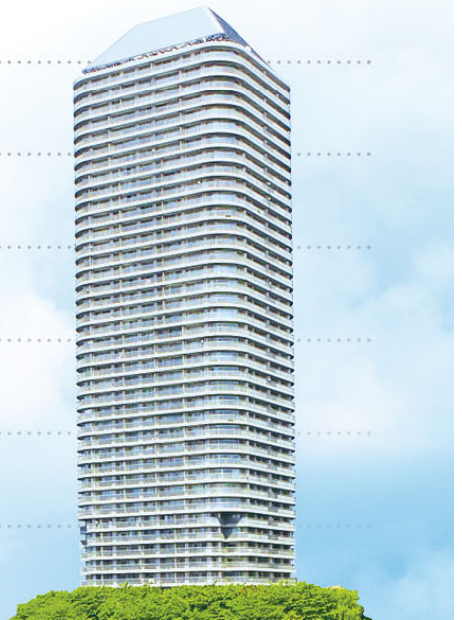
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

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

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



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



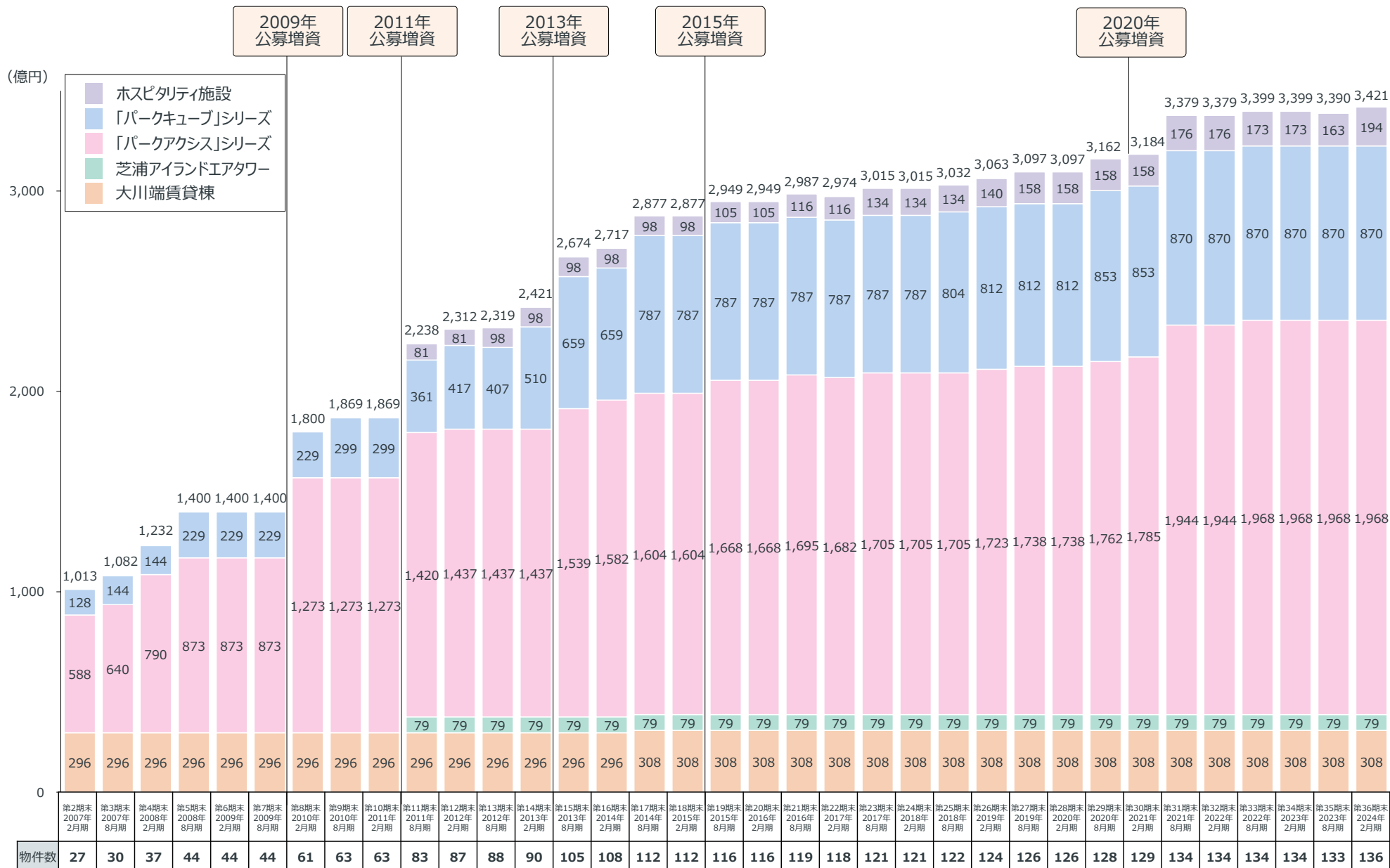


Appendix (1)

ポートフォリオの状況



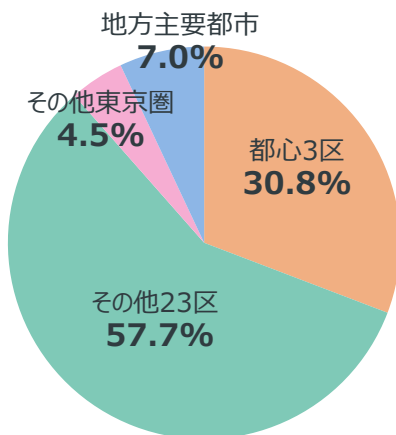
■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



1 エリア別比率

東京23区比率
88.5%

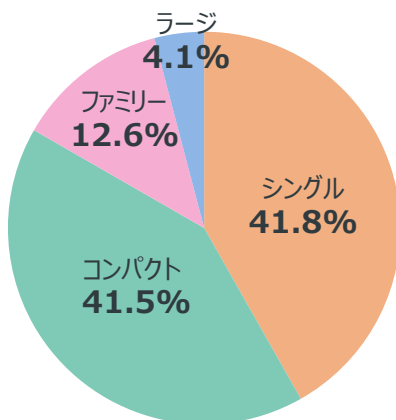
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



2 カテゴリー別比率

シングル・コンパクト比率
83.3%

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第36期末（2024年2月29日）時点における各戸のカテゴリーをもとに算出しています。



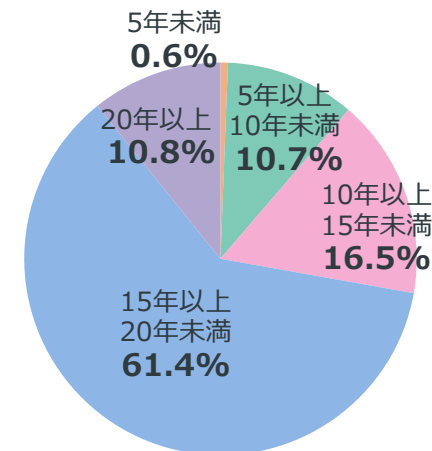
	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO：1K、ワンルーム
1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等
2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等
4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3 築年数別比率

平均約 **17.2年**
大川端賃貸棟を除いた場合
：約 **15.3年**

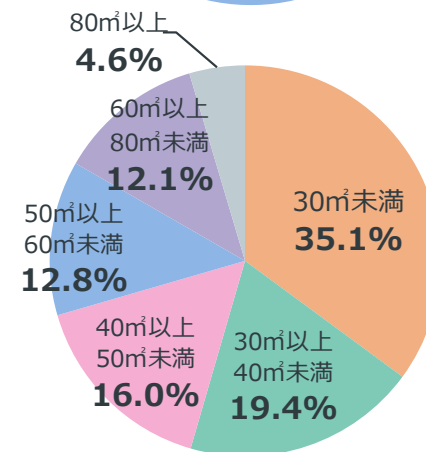
※ 取得価格をもとに算出しています。
※ 第36期末（2024年2月29日）時点における各物件の築年数をもとに算出しています。



4 住戸面積別比率

平均 **42.0 m²/戸**

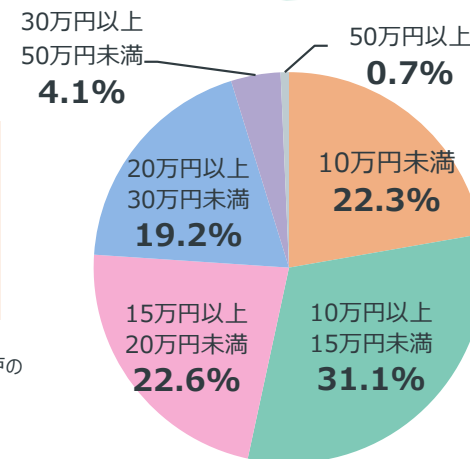
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



5 賃料総額別比率

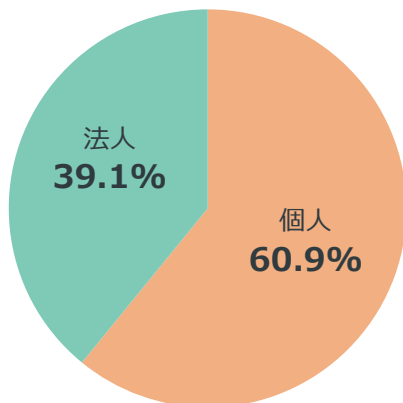
平均 **15.8 万円/戸**

※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。
※ 第36期末（2024年2月29日）時点における各戸の月額賃料総額（賃料及び共益費の合計額）をもとに算出しています。

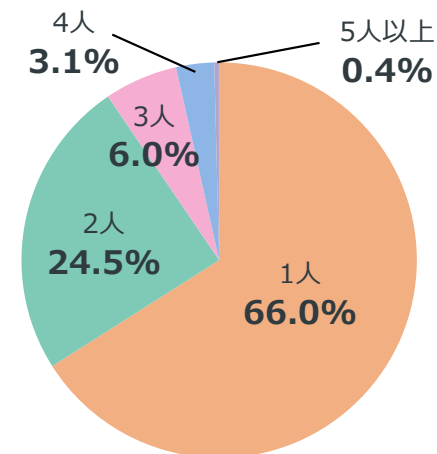


※ 上記は第36期末（2024年2月29日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

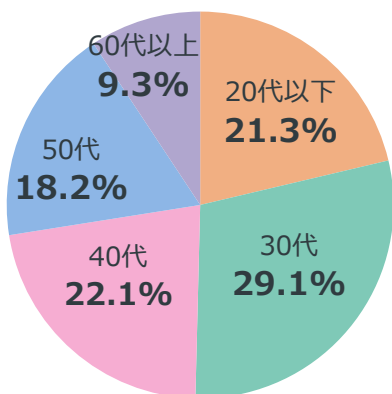
1 契約形態比率



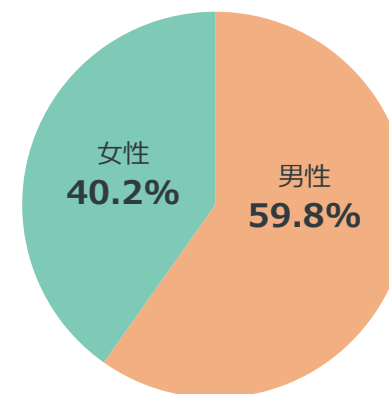
3 入居人数比率



2 年齢比率



4 1人入居住戸における性別比率



※ 上記は全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。
 ※ 上記は2024年2月29日時点で保有する店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

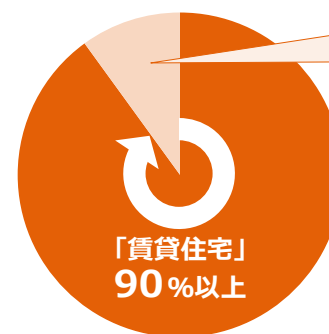
ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

■ 投資対象

「ホスピタリティ施設」（「賃貸住宅」以外の投資対象）

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

■ 投資比率（取得価格ベース）



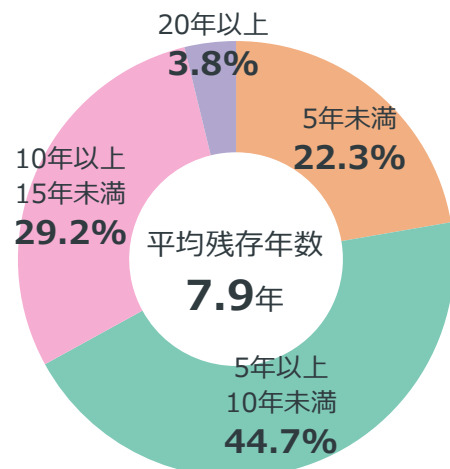
「ホスピタリティ施設」への
投資比率 **10%を上限**

■ 保有状況（2024年2月29日時点）

投資比率	保有物件数
	18 物件
5.7%	取得価格合計
	194 億円

キャッシュ・フローが安定した資産を保有

▶ 長期賃貸借契約の締結



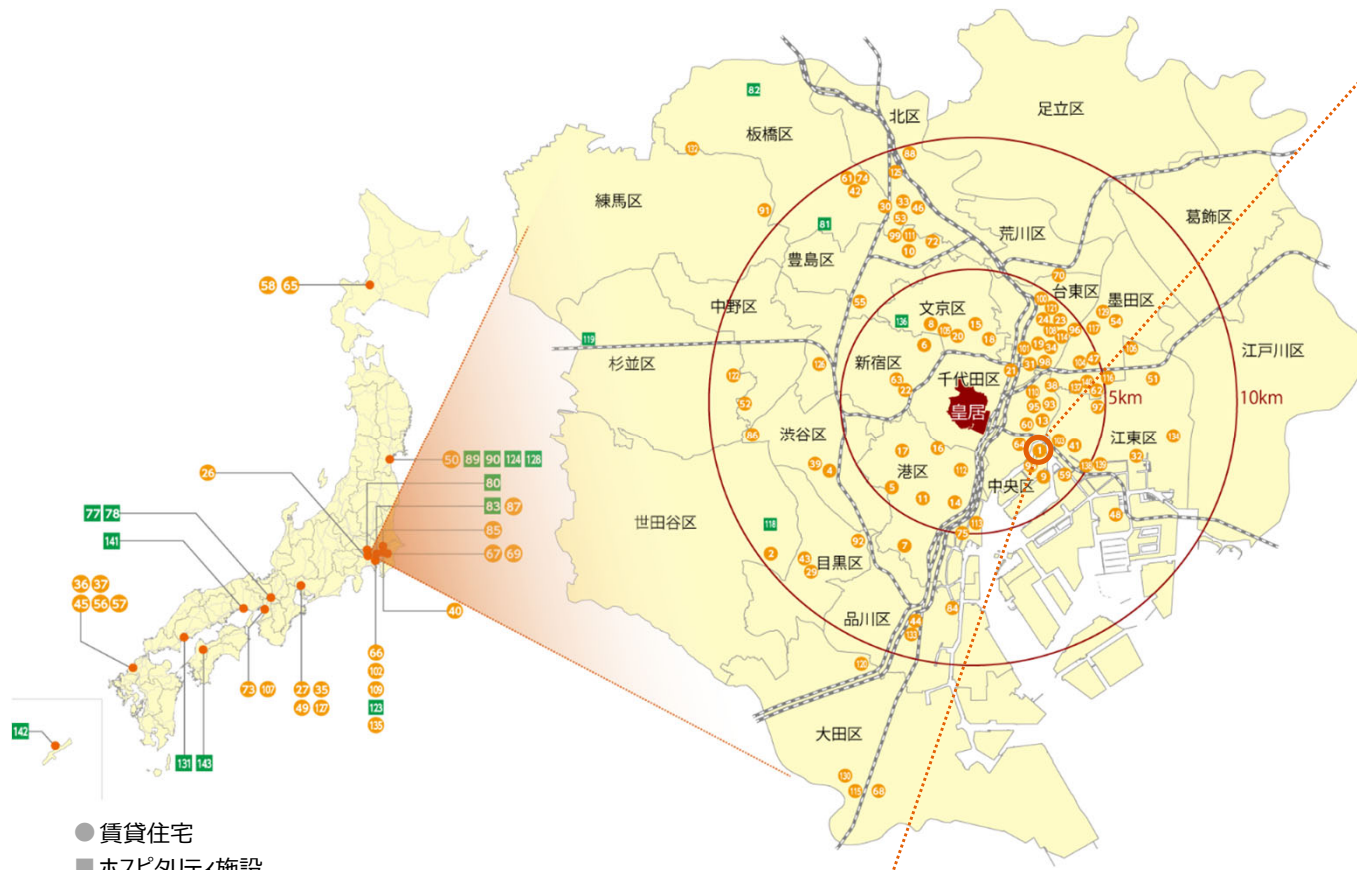
▶ 固定賃料の収受



▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

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

※ 取得価格をもとに算出しています。
 ※ 2024年2月29日時点の各物件における賃貸借契約の
 残存年数をもとに算出しています。



- 賃貸住宅
- ホスピタリティ施設

東京23区	99物件
その他東京圏	13物件
地方主要都市	24物件

① 「東京」駅から徒歩2km圏に所在



① 大川端賃貸棟

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



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



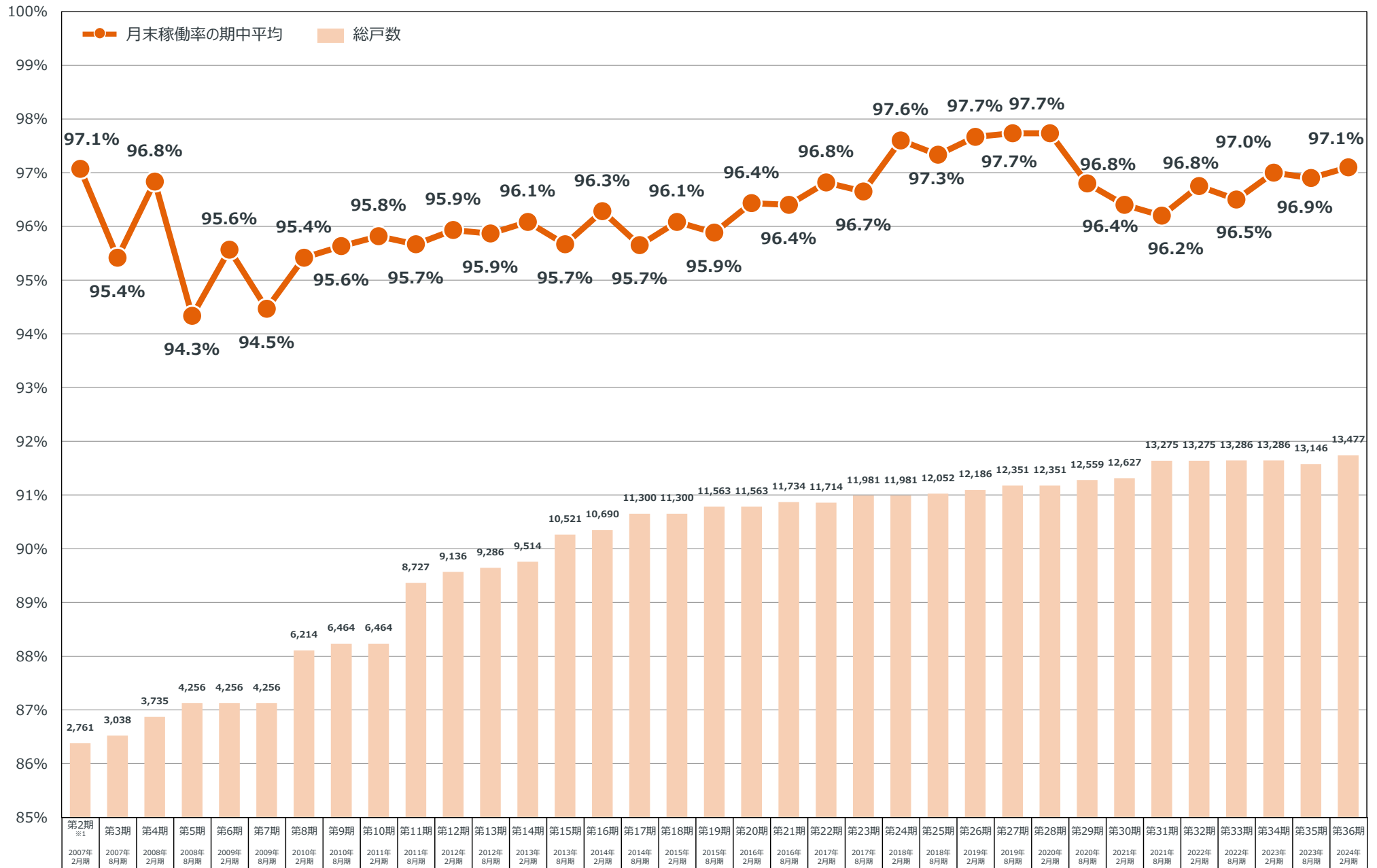
競争力を維持する戦略的なマネジメント

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

※ 第36期末（2024年2月29日）現在のポートフォリオ136件を記載しています。囲み数字は、P37～41に記載の物件番号を示しています。



稼働率推移（上場以降）

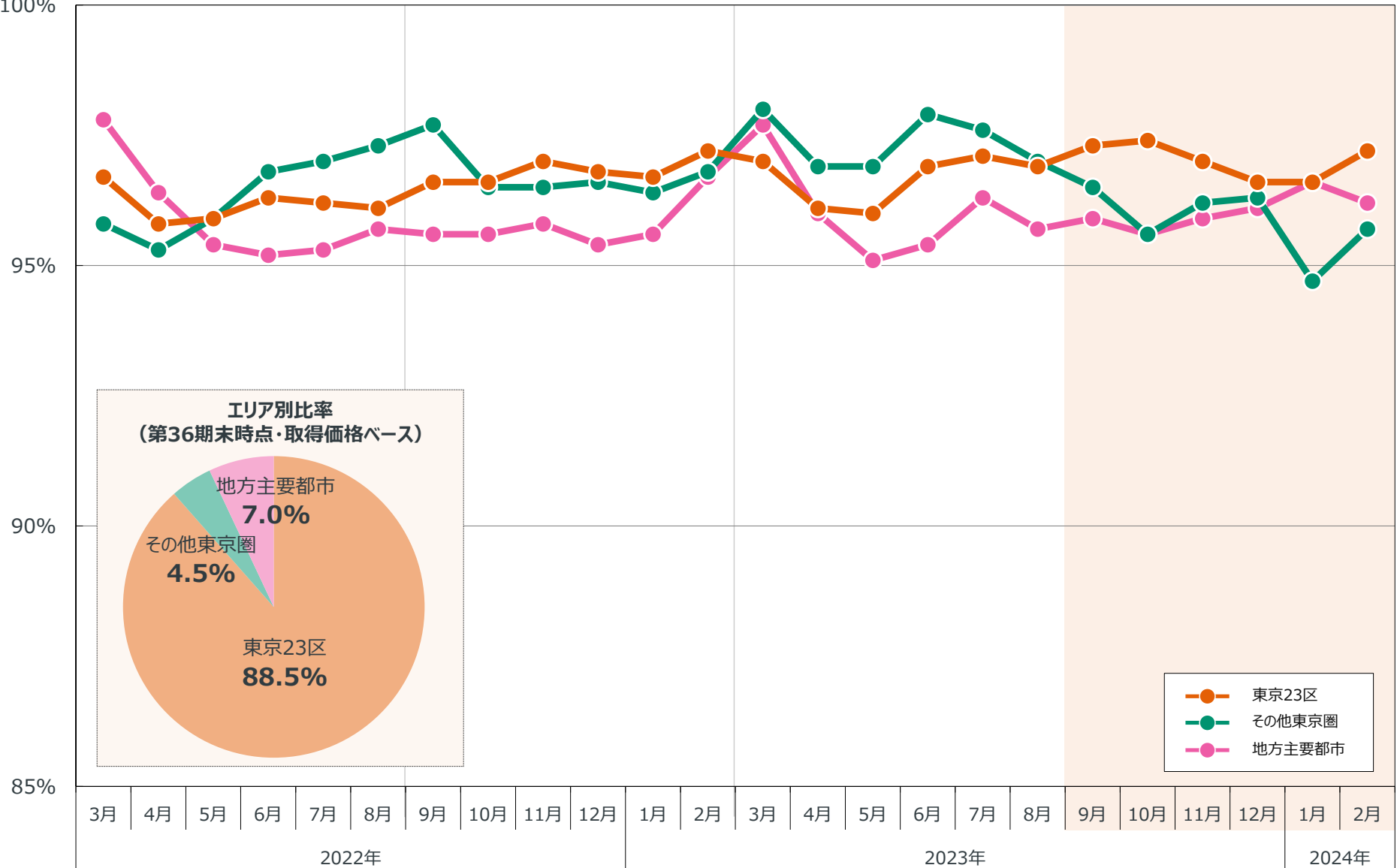


※ 「月末稼働率の期中平均」は、「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体に関する数値です。
 ※1 第2期の「月末稼働率の期中平均」は、上場後の期間（2006年8月末から2007年2月末まで）に関する数値です。



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況

月末稼働率
100%



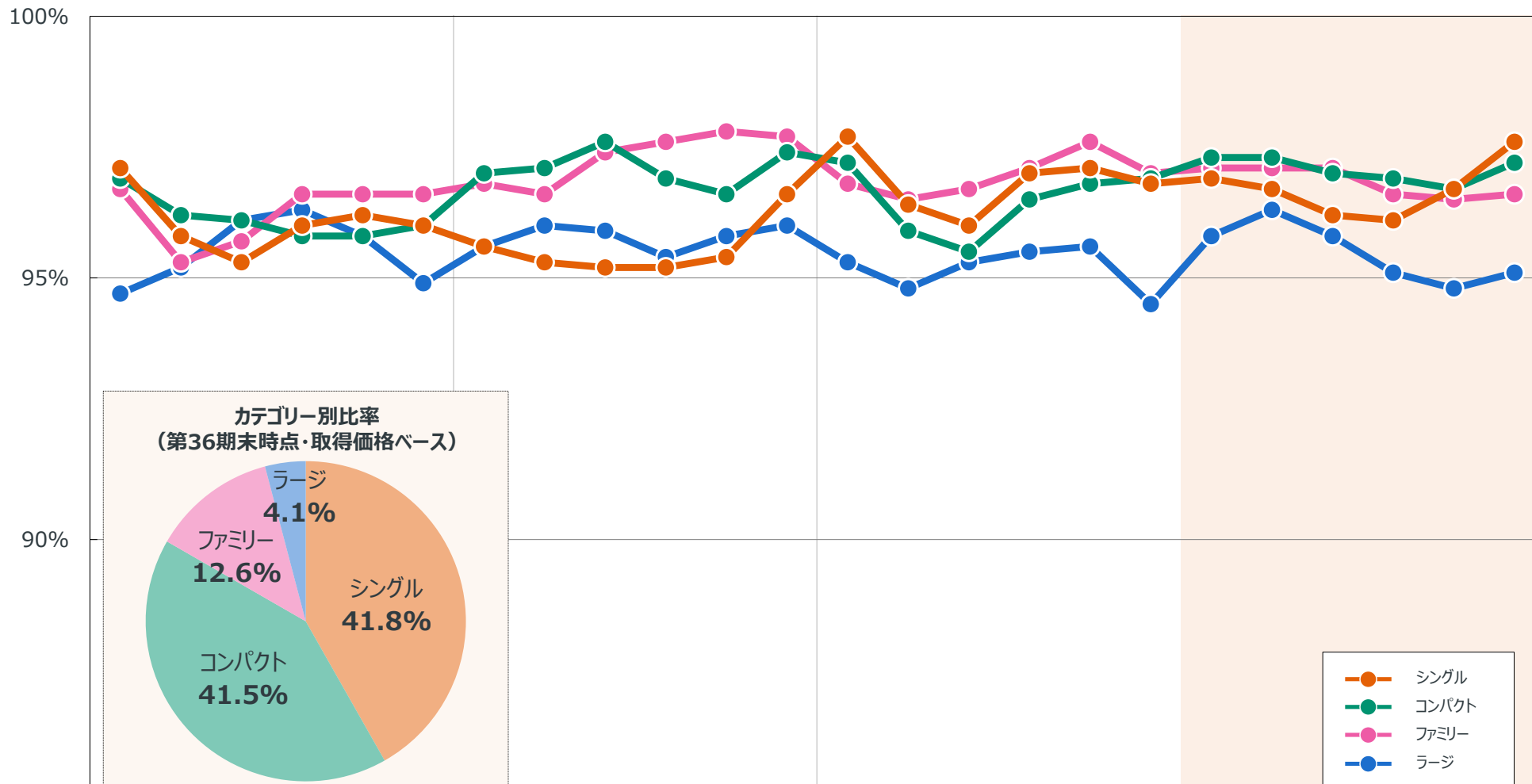
	2022年												2023年								2024年			
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
東京23区	96.7%	95.8%	95.9%	96.3%	96.2%	96.1%	96.6%	96.6%	97.0%	96.8%	96.7%	97.2%	97.0%	96.1%	96.0%	96.9%	97.1%	96.9%	97.3%	97.4%	97.0%	96.6%	96.6%	97.2%
その他東京圏	95.8%	95.3%	95.9%	96.8%	97.0%	97.3%	97.7%	96.5%	96.5%	96.6%	96.4%	96.8%	98.0%	96.9%	96.9%	97.9%	97.6%	97.0%	96.5%	95.6%	96.2%	96.3%	94.7%	95.7%
地方主要都市	97.8%	96.4%	95.4%	95.2%	95.3%	95.7%	95.6%	95.6%	95.8%	95.4%	95.6%	96.7%	97.7%	96.0%	95.1%	95.4%	96.3%	95.7%	95.9%	95.6%	95.9%	96.1%	96.6%	96.2%

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



「賃貸住宅」の 카테고리別稼働率の状況

月末稼働率



	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	2022年												2023年								2024年			
シングル	97.1%	95.8%	95.3%	96.0%	96.2%	96.0%	95.6%	95.3%	95.2%	95.2%	95.4%	96.6%	97.7%	96.4%	96.0%	97.0%	97.1%	96.8%	96.9%	96.7%	96.2%	96.1%	96.7%	97.6%
コンパクト	96.9%	96.2%	96.1%	95.8%	95.8%	96.0%	97.0%	97.1%	97.6%	96.9%	96.6%	97.4%	97.2%	95.9%	95.5%	96.5%	96.8%	96.9%	97.3%	97.3%	97.0%	96.9%	96.7%	97.2%
ファミリー	96.7%	95.3%	95.7%	96.6%	96.6%	96.6%	96.8%	96.6%	97.4%	97.6%	97.8%	97.7%	96.8%	96.5%	96.7%	97.1%	97.6%	97.0%	97.1%	97.1%	97.1%	96.6%	96.5%	96.6%
ラージ	94.7%	95.2%	96.1%	96.3%	95.8%	94.9%	95.6%	96.0%	95.9%	95.4%	95.8%	96.0%	95.3%	94.8%	95.3%	95.5%	95.6%	94.5%	95.8%	96.3%	95.8%	95.1%	94.8%	95.1%

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



ポートフォリオ概要 (1/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.0	43,812.41	544	-	52	298	194	-	1.8
	パークサイドウイングス													2.7
	ピアウエストハウス													2.7
	大川端駐車場													1.7
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	2004.10	2005.11	1,760	0.5	2,437.66	64	37	21	6	-	-	5.0
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	0.9	2,766.62	75	51	24	-	-	-	4.1
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.5	1,537.24	40	12	28	-	-	-	4.5
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.4	1,891.05	59	44	15	-	-	-	3.0
7	パークアクセス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.5	4,704.44	99	29	39	26	5	-	4.2
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.3	6,078.93	154	80	70	4	-	-	3.6
9	パークアクセス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	3.2
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	2.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.2	3,938.14	64	-	38	16	10	-	3.0
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	2004.08	2006.08	7,557	2.2	10,025.40	185	66	34	64	20	1	4.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.6	2,426.45	80	67	12	-	1	-	3.3
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	4.0
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.8	2,710.69	70	30	40	-	-	-	3.5
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.6	2,054.46	46	3	37	6	-	-	5.8
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	2.8	12,025.25	324	178	136	9	1	-	3.9
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	2006.02	2006.08	1,070	0.3	1,621.73	42	11	31	-	-	-	4.0
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	2005.08	2006.08	1,760	0.5	2,160.12	60	-	60	-	-	-	3.9
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2005.10	2006.08	2,454	0.7	3,194.59	95	64	25	4	2	-	2.4
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2005.10	2006.08	1,949	0.6	2,288.46	53	-	51	-	2	-	2.9
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2006.01	2006.08	2,508	0.7	4,012.68	76	6	46	24	-	-	2.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2006.03	2006.08	2,233	0.7	3,041.61	91	25	66	-	-	-	2.8
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.5	1,884.77	60	15	45	-	-	-	5.8
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	2007.02	2007.04	3,430	1.0	4,395.99	152	122	30	-	-	-	3.4
	3.3													
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	3.3
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.2	5,412.40	140	-	140	-	-	-	5.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.5	2,924.75	49	-	43	5	-	1	4.0
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2007.07	2007.09	2,717	0.8	3,400.78	79	26	52	-	-	1	3.2



ポートフォリオ概要 (2/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	PML値 (%)					PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	2006.07	2008.03	5,540	1.6	6,999.83	118	-	75	43	-	-	4.2
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	2007.07	2008.03	1,975	0.6	1,929.10	38	1	36	-	1	-	5.8
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	2007.02	2008.03	1,700	0.5	1,886.39	55	33	22	-	-	-	5.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	2008.03	2008.03	4,170	1.2	5,317.07	166	125	40	-	-	1	2.9
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	2008.03	2008.03	910	0.3	957.88	24	13	11	-	-	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	2008.03	2008.05	1,440	0.4	1,511.12	65	65	-	-	-	-	3.2
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.2	1,435.83	46	38	8	-	-	-	2.4
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.4	2,288.13	65	13	52	-	-	-	4.2
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	2008.01	2009.11	7,464	2.2	16,474.06	300	95	50	136	18	1	5.1
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	3,986.78	118	40	78	-	-	-	5.6
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	3.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.4	2,567.96	64	8	51	5	-	-	5.3
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.3	2,121.29	58	36	21	-	-	1	4.9
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	1	2.7
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	2008.03	2009.12	14,300	4.2	25,537.94	403	19	163	219	-	2	3.9
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.5	2,416.29	64	41	22	-	-	1	3.2
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	4.0
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	2009.05	2010.01	1,006	0.3	1,785.72	60	42	18	-	-	-	7.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2009.02	2010.03	2,749	0.8	3,599.82	130	112	18	-	-	-	5.1
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.06	4,200	1.2	5,191.86	120	-	118	-	-	2	2.4
68	パークアクセス蒲田壱番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	6.7
70	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	4.2
72	パークアクセス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	1	2.5
74	パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.5	3,661.58	99	44	55	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー※4	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.3	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9 7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	1.8	10,636.67	201	-	137	23	41	-	3.5
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2009.08	2011.09	2,200	0.6	2,416.00	93	75	16	-	1	1	3.4
88	パークアクセス東十条	東京都北区	2007.02	2012.01	1,700	0.5	2,893.54	71	26	44	-	-	1	3.1
91	パークキューブ平和台	東京都練馬区	2007.06	2012.10	1,204	0.4	2,656.00	34	-	1	33	-	-	2.8
92	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	2008.02	2012.12	9,000	2.6	12,367.62	194	43	64	10	76	1	2.2
93	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2005.05	2013.03	2,711	0.8	4,235.33	77	-	55	22	-	-	4.4



ポートフォリオ概要 (3/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
94	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2005.06	2013.03	2,269	0.7	3,358.63	77	-	77	-	-	-	3.0
95	パークキューブ茅場町	東京都中央区	2006.03	2013.03	1,105	0.3	1,695.06	28	-	18	9	-	1	3.2
96	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	2006.03	2013.03	1,252	0.4	2,241.63	45	9	36	-	-	-	4.6
97	パークアクセス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	3.7
98	パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	3.4
99	パークアクセス西巢鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.4	2,326.32	56	14	42	-	-	-	3.9
100	パークアクセス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	3.3
101	パークアクセス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	3.8
103	パークアクセス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.5	2,355.07	72	37	35	-	-	-	3.0
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	2012.06	2013.04	1,369	0.4	2,085.62	60	32	28	-	-	-	7.5
105	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2005.10	2013.06	2,670	0.8	3,581.09	68	13	29	26	-	-	2.7
106	パークキューブ亀戸	東京都江東区	2007.08	2013.07	3,020	0.9	4,442.09	122	88	33	-	-	1	5.5
108	パークアクセス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	3.0
110	パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	2013.02	2013.09	1,469	0.4	1,808.12	49	13	36	-	-	-	2.5
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	2009.11	2014.03	4,110	1.2	19,693.35	358	-	229	111	17	1	2.5
112	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	2007.01	2014.03	8,650	2.5	8,389.91	165	74	21	44	26	-	2.4
113	パークアクセス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	5.2
114	パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	2013.05	2014.04	1,095	0.3	1,456.35	45	30	15	-	-	-	3.0
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	東京都大田区	2012.09	2015.04	4,144	1.2	4,582.72	158	123	34	-	-	1	3.2
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	2013.09	2015.04	1,251	0.4	1,793.33	56	34	22	-	-	-	4.0
117	パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	2014.01	2015.04	1,055	0.3	1,610.49	49	34	15	-	-	-	5.2
120	パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.4	1,621.94	55	40	15	-	-	-	9.6
121	パークアクセス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	4.0
122	パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	2015.02	2017.04	2,300	0.7	2,679.96	85	55	30	-	-	-	5.1
125	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	2016.11	2018.03	1,700	0.5	1,930.12	71	70	-	-	-	1	2.9
126	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	2014.12	2018.09	2,400	0.7	1,809.56	58	48	9	-	-	1	3.4
129	パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.8	2,498.08	80	48	32	-	-	-	6.6
130	パークアクセス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	6.7
132	パークアクセス赤塚※5	東京都板橋区	2018.09	2020.03	2,420	0.7	2,403.67	88	73	13	-	-	2	3.2
133	パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	2018.01	2020.07	5,807	1.7	4,271.17	171	131	39	-	-	1	4.0
134	パークアクセス東陽町・親水公園	東京都江東区	2014.08	2020.10	6,380	1.9	7,254.57	192	47	143	-	-	2	5.8



ポートフォリオ概要 (4/5)

物件 番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3						PML値 (%)
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等	
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	東京都墨田区	2013.03	2021.06	3,200	0.9	3,411.32	107	69	38	-	-	-	5.7
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.4	4,430.50	147	104	42	-	-	1	6.7
139	パークアクセス木場キャナル イースト	東京都江東区	2020.02	2021.06	1,830	0.5	1,830.46	64	50	13	-	-	1	7.0
140	パークアクセス菊川	東京都墨田区	2014.06	2022.04	2,410	0.7	2,595.60	81	45	36	-	-	-	4.9
東京23区小計					285,660	83.5	402,387.80	9,112	3,484	3,905	1,219	472	32	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	2005.08	2006.08	1,130	0.3	3,082.32	48	-	14	33	-	1	4.0
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	2008.03	2011.03	1,419	0.4	2,706.59	100	96	3	-	-	1	6.3
67	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	2008.05	2011.03	1,679	0.5	3,318.15	84	66	11	-	-	7	1.9
69	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	2009.03	2011.03	970	0.3	2,270.32	91	91	-	-	-	-	2.3
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	2009.02	2011.09	1,200	0.4	2,358.66	109	108	-	-	-	1	1.6
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2009.09	2011.09	2,250	0.7	3,057.36	136	136	-	-	-	-	3.3
102	パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	2012.06	2013.03	1,119	0.3	1,682.46	63	45	18	-	-	-	4.1
109	パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.4	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクセス大船	神奈川県横浜市栄区	2010.01	2021.04	2,100	0.6	4,752.68	73	-	15	58	-	-	14.8
その他東京圏小計					14,426	4.2	27,628.81	830	614	114	91	-	11	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2006.02	2006.08	2,440	0.7	5,565.13	169	114	46	9	-	-	3.7
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	2006.11	2007.09	1,920	0.6	3,821.75	99	56	42	-	-	1	2.9
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	2007.03	2007.09	1,515	0.4	3,473.67	112	55	56	-	-	1	2.5
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	2007.03	2007.09	1,890	0.6	4,668.29	177	176	-	-	-	1	3.0
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2008.03	2009.11	2,320	0.7	8,843.17	204	-	175	28	1	-	2.8
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	2008.12	2009.11	960	0.3	3,461.85	112	34	78	-	-	-	2.7
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	2008.02	2009.12	1,650	0.5	7,845.01	146	-	133	13	-	-	1.1
65	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	2008.03	2011.03	827	0.2	3,729.05	85	-	84	-	-	1	2.4
73	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2010.01	2011.03	2,399	0.7	4,952.45	133	92	41	-	-	-	8.6
107	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	2007.01	2013.07	1,970	0.6	4,683.33	138	97	41	-	-	-	5.7
127	パークアクセス金山WEST	愛知県名古屋市中区	2006.02	2018.09	1,770	0.5	4,795.13	63	-	-	63	-	-	4.4
地方主要都市小計					22,555	6.6	65,571.81	1,706	758	795	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					322,641	94.3	495,588.42	11,648	4,856	4,814	1,458	473	47	



ポートフォリオ概要 (5/5)

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 ※1	取得年月 ※1	取得価格 (百万円)※2	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数 (戸)※3	PML値					PML値 (%)		
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等			
77	ドーミー京都二条	京都府京都市中京区	2004.03	2011.03	991	0.3	3,492.88	134	-	-	-	-	-	12.9		
78	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	2005.02	2011.03	916	0.3	2,793.71	113	-	-	-	-	-	8.8		
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	2010.01	2011.03	1,478	0.4	3,061.89	127	-	-	-	-	-	3.0		
81	ドーミー中板橋	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,041	0.3	2,439.17	106	-	-	-	-	-	5.5		
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	2010.02	2011.03	1,249	0.4	2,969.25	121	-	-	-	-	-	5.3		
83	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	2010.03	2011.03	1,152	0.3	3,017.34	112	-	-	-	-	-	7.3		
89	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	2008.12	2012.03	540	0.2	2,234.24	60	-	-	-	-	-	3.0		
90	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	2010.03	2012.03	1,160	0.3	4,864.04	142	-	-	-	-	-	2.7		
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	-	2015.03	735	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-		
119	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	1992.03	2016.03	1,100	0.3	1,616.52	71	-	-	-	-	-	8.8		
123	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	2012.06	2017.06	774	0.2	1,826.29	58	-	-	-	-	-	9.6		
124	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	1997.03	2017.06	1,050	0.3	3,151.56	124	-	-	-	-	-	4.6		
128	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	1998.02	2019.01	521	0.2	2,452.14	78	-	-	-	-	-	0.2		
131	チサンホテル広島	広島県広島市中区	1986.11	2019.05	1,880	0.5	4,275.59	170	-	-	-	-	-	6.4		
136	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	2020.01	2021.04	1,810	0.5	1,747.51	82	-	-	-	-	-	3.5		
141	スマイルホテル西明石	兵庫県明石市	2003.01	2023.09	970	0.3	2,045.00	106	-	-	-	-	-	5.6		
142	スマイルホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市	2007.08	2023.09	1,120	0.3	2,772.69	128	-	-	-	-	-	3.1		
143	スマイルホテル松山	愛媛県松山市	2007.10	2023.09	1,010	0.3	2,186.25	97	-	-	-	-	-	2.8		
「ホスピタリティ施設」合計							19,497	5.7	46,946.07	1,829	-	-	-	-	-	
総合計							342,138	100.0	542,534.49	13,477	4,856	4,814	1,458	473	47	2.5

(ポートフォリオPML)※6

- ※ 2024年2月29日時点
- ※ 第36期取得物件については、■色で物件番号を網掛けしています。
- ※ 1 「竣工年月」「取得年月」が複数ある物件については、最も古い年月を記載しています。
- ※ 2 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。
- ※ 3 「総戸数」の内訳は、第36期末(2024年2月29日)時点における各戸の категория を記載しています。なお、各物件の category-別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。
- ※ 4 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。
- ※ 5 パークアックス赤塚における「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積に、また、「総戸数」は同物件の各項目毎の総戸数に、本投資法人の持分比率55%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。
- ※ 6 ポートフォリオPMLは、メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)を除く135物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。



各物件の鑑定評価 (1/5)

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第35期				第36期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
1	大川端賃貸棟	30,816	31,999	34,300	3.3%	2,300	32,084	34,300	3.3%	2,215	—	▲84
2	パークアクセス学芸大学	1,760	1,480	2,510	3.2%	1,029	1,480	2,520	3.2%	1,039	—	10
4	パークアクセス渋谷神南	3,230	2,832	4,120	3.1%	1,287	2,824	4,140	3.1%	1,315	—	27
5	パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,517	2,300	3.1%	782	1,518	2,300	3.1%	781	—	▲0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,238	2,020	3.4%	781	1,233	2,090	3.3%	856	▲0.1%	74
7	パークアクセス白金台	5,140	4,545	7,160	3.2%	2,614	4,535	7,370	3.1%	2,834	▲0.1%	220
8	パークアクセス文京ステージ	4,440	3,844	6,710	3.4%	2,865	3,832	6,880	3.3%	3,047	▲0.1%	182
9	パークアクセス月島	930	778	1,510	3.3%	731	775	1,510	3.3%	734	—	3
10	パークアクセス大塚	1,655	1,401	2,430	3.5%	1,028	1,396	2,510	3.4%	1,113	▲0.1%	85
11	パークアクセス南麻布	3,939	3,570	4,910	3.3%	1,339	3,617	5,060	3.2%	1,442	▲0.1%	102
13	パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,414	11,500	3.2%	5,085	6,539	11,800	3.1%	5,260	▲0.1%	175
14	パークアクセス浜松町	2,025	1,809	2,890	3.3%	1,080	1,849	2,880	3.3%	1,030	—	▲50
15	パークアクセス本郷の杜	2,910	2,452	4,530	3.2%	2,077	2,443	4,700	3.2%	2,256	—	178
16	パークアクセス溜池山王	2,860	2,454	3,900	3.2%	1,445	2,448	4,010	3.1%	1,561	▲0.1%	115
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,962	2,830	3.1%	867	1,959	2,840	3.1%	880	—	12
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	8,413	15,200	3.2%	6,786	8,389	15,300	3.2%	6,910	—	123
19	パークアクセス御徒町	1,070	904	1,610	3.3%	705	899	1,620	3.3%	720	—	14
20	パークキューブ本郷	1,760	1,626	2,830	3.2%	1,203	1,623	2,870	3.2%	1,246	—	43
21	パークキューブ神田	2,454	2,225	3,890	3.2%	1,664	2,233	3,890	3.2%	1,656	—	▲8
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,823	2,940	3.2%	1,116	1,818	2,950	3.2%	1,131	—	14
23	パークキューブ浅草田原町	2,508	2,175	3,990	3.3%	1,814	2,169	4,040	3.3%	1,870	—	55
24	パークキューブ上野	2,233	1,996	3,120	3.3%	1,123	1,991	3,170	3.3%	1,178	—	54
29	パークアクセス目黒本町	1,810	1,597	2,110	3.4%	512	1,592	2,160	3.3%	567	▲0.1%	55
30	パークアクセス新板橋	3,430	2,815	3,660	3.6%	844	2,803	3,750	3.5%	946	▲0.1%	102
31	パークアクセス秋葉原	1,200	1,031	1,570	3.4%	538	1,029	1,610	3.3%	580	▲0.1%	42
32	パークアクセス東陽町	3,950	3,287	4,810	3.7%	1,522	3,275	4,950	3.6%	1,674	▲0.1%	151
33	パークアクセス滝野川	1,820	1,561	2,720	3.4%	1,158	1,557	2,780	3.4%	1,222	—	64
34	パークアクセス浅草橋	2,717	2,316	4,190	3.5%	1,873	2,309	4,230	3.5%	1,920	—	47
38	パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,715	7,640	3.3%	2,924	4,696	7,690	3.3%	2,993	—	69
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,727	2,380	3.3%	652	1,721	2,470	3.2%	748	▲0.1%	96



各物件の鑑定評価 (2/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第35期				第36期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
41	パークアクセス門前仲町	1,700	1,452	2,140	3.5%	687	1,447	2,190	3.4%	742	▲0.1%	55
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,605	4,980	3.3%	1,374	3,592	5,010	3.3%	1,417	—	43
43	パークキューブ学芸大学	910	813	1,040	3.2%	226	810	1,050	3.2%	239	—	12
44	パークキューブ大井町	1,440	1,250	1,810	3.5%	559	1,243	1,860	3.4%	616	▲0.1%	57
46	パークアクセス西ヶ原	840	742	1,220	3.8%	477	736	1,230	3.7%	493	▲0.1%	15
47	パークアクセス錦糸町	1,448	1,263	2,490	3.4%	1,226	1,256	2,500	3.4%	1,243	—	17
48	パークアクセス辰巳ステージ	7,464	6,346	13,100	3.8%	6,753	6,304	13,500	3.7%	7,195	▲0.1%	442
51	パークアクセス亀戸	2,359	1,995	3,470	3.8%	1,474	1,982	3,530	3.7%	1,547	▲0.1%	72
52	パークアクセス方南町	745	653	1,100	3.6%	446	648	1,140	3.5%	491	▲0.1%	44
53	パークアクセス板橋	1,448	1,209	2,440	3.4%	1,230	1,199	2,460	3.4%	1,260	—	29
54	パークアクセス押上	1,193	1,003	1,890	3.8%	886	995	1,940	3.7%	944	▲0.1%	57
55	パークアクセス高田馬場	1,222	1,136	1,850	3.3%	713	1,130	1,860	3.3%	729	—	15
59	パークアクセス豊洲	14,300	11,621	24,100	3.6%	12,478	11,539	24,800	3.5%	13,260	▲0.1%	781
60	パークアクセス八丁堀	1,760	1,528	2,890	3.5%	1,361	1,519	2,960	3.4%	1,440	▲0.1%	78
61	パークアクセス板橋本町	987	784	1,460	3.7%	675	776	1,500	3.6%	723	▲0.1%	48
62	パークアクセス住吉	1,006	816	1,450	3.9%	633	809	1,490	3.8%	680	▲0.1%	47
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,440	4,410	3.3%	1,969	2,423	4,540	3.2%	2,116	▲0.1%	147
64	パークキューブ八丁堀	4,200	3,934	6,570	3.4%	2,635	3,917	6,780	3.3%	2,862	▲0.1%	227
68	パークアクセス蒲田壱番館	1,069	945	1,500	3.6%	554	938	1,540	3.5%	601	▲0.1%	46
70	パークアクセス台東根岸	672	601	1,080	3.8%	478	595	1,100	3.7%	504	▲0.1%	26
72	パークアクセス駒込	1,389	1,208	2,270	3.5%	1,061	1,201	2,340	3.4%	1,138	▲0.1%	76
74	パークアクセス板橋本町貳番館	1,859	1,489	2,820	3.7%	1,330	1,480	2,880	3.6%	1,399	▲0.1%	69
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,331	11,300	—	4,968	6,294	11,300	—	5,005	—	37
84	パークキューブ東品川	6,060	5,308	8,730	3.7%	3,421	5,282	9,010	3.6%	3,727	▲0.1%	306
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,017	3,050	3.3%	1,032	2,007	3,050	3.3%	1,042	—	9
88	パークアクセス東十条	1,700	1,585	2,670	3.4%	1,084	1,578	2,680	3.4%	1,101	—	17
91	パークキューブ平和台	1,204	1,089	1,710	3.8%	620	1,084	1,760	3.7%	675	▲0.1%	54
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,481	15,600	3.3%	7,118	8,447	16,200	3.2%	7,752	▲0.1%	633
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,515	4,520	3.3%	2,004	2,506	4,550	3.3%	2,043	—	38
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,099	3,430	3.3%	1,330	2,092	3,460	3.3%	1,367	—	37



各物件の鑑定評価 (3/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第35期				第36期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
95	パークキューブ茅場町	1,105	1,062	1,880	3.3%	817	1,060	1,900	3.3%	839	—	22
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,168	2,140	3.4%	971	1,164	2,160	3.4%	995	—	24
97	パークアクセス清澄白河	696	650	1,060	3.4%	409	646	1,060	3.4%	413	—	3
98	パークアクセス浅草橋二丁目	1,079	942	1,580	3.6%	637	935	1,630	3.5%	694	▲0.1%	57
99	パークアクセス西巢鴨	1,439	1,294	2,170	3.6%	875	1,285	2,230	3.5%	944	▲0.1%	68
100	パークアクセス上野	1,389	1,227	2,080	3.6%	852	1,218	2,150	3.5%	931	▲0.1%	79
101	パークアクセス秋葉原East	1,369	1,213	1,890	3.6%	676	1,205	1,940	3.5%	734	▲0.1%	58
103	パークアクセス茅場町	1,809	1,581	2,610	3.5%	1,028	1,572	2,700	3.4%	1,127	▲0.1%	99
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	1,369	1,214	1,930	3.7%	715	1,205	1,980	3.6%	774	▲0.1%	58
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670	2,504	4,200	3.3%	1,695	2,499	4,200	3.3%	1,700	—	5
106	パークキューブ亀戸	3,020	2,778	4,260	3.4%	1,481	2,766	4,290	3.4%	1,523	—	41
108	パークアクセス新御徒町East	1,299	1,200	1,850	3.6%	649	1,194	1,870	3.5%	675	▲0.1%	26
110	パークアクセス日本橋本町	1,469	1,360	2,440	3.3%	1,079	1,353	2,500	3.2%	1,146	▲0.1%	67
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※3	4,110	3,493	5,330	—	1,836	3,446	5,350	—	1,903	—	66
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	8,343	12,300	3.0%	3,956	8,332	12,300	3.0%	3,967	—	11
113	パークアクセス芝浦	1,045	994	1,550	3.4%	555	989	1,550	3.4%	560	—	5
114	パークアクセス浅草・蔵前	1,095	1,034	1,570	3.4%	535	1,028	1,580	3.4%	551	—	15
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	4,144	3,974	5,750	3.4%	1,775	3,955	5,750	3.4%	1,794	—	18
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,251	1,182	1,760	3.3%	577	1,175	1,710	3.4%	534	0.1%	▲43
117	パークアクセス押上・隅田公園	1,055	990	1,550	3.5%	559	983	1,520	3.6%	536	0.1%	▲23
120	パークアクセス馬込レジデンス	1,450	1,408	1,830	3.3%	421	1,401	1,830	3.3%	428	—	6
121	パークアクセス東上野	1,250	1,206	1,680	3.2%	473	1,200	1,680	3.2%	479	—	5
122	パークアクセス東高円寺	2,300	2,221	2,810	3.5%	588	2,207	2,890	3.4%	682	▲0.1%	94
125	パークキューブ新板橋	1,700	1,679	2,140	3.5%	460	1,670	2,150	3.5%	479	—	19
126	パークキューブ西新宿	2,400	2,397	2,900	3.4%	502	2,389	2,900	3.4%	510	—	7
129	パークアクセス押上テラス	2,610	2,601	3,200	3.3%	598	2,589	3,150	3.3%	560	—	▲37
130	パークアクセス池上	1,260	1,256	1,570	3.3%	313	1,250	1,570	3.3%	319	—	5
132	パークアクセス赤塚※2	2,420	2,441	2,720	3.6%	278	2,430	2,710	3.6%	279	—	1
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	5,921	7,030	3.2%	1,108	5,898	7,230	3.1%	1,331	▲0.1%	222
134	パークアクセス東陽町・親水公園	6,380	6,508	8,000	3.3%	1,491	6,478	8,000	3.3%	1,521	—	30
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	3,200	3,254	3,700	3.5%	445	3,238	3,800	3.4%	561	▲0.1%	116
138	パークアクセス木場キャナル ウェスト	4,660	4,762	5,400	3.4%	637	4,741	5,530	3.3%	788	▲0.1%	150
139	パークアクセス木場キャナル イースト	1,830	1,876	2,130	3.4%	253	1,867	2,170	3.3%	302	▲0.1%	49
140	パークアクセス菊川	2,410	2,472	2,900	3.4%	427	2,459	2,970	3.3%	510	▲0.1%	82



各物件の鑑定評価 (4/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第35期				第36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)
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	927	1,580	4.0%	652	921	1,600	4.0%	678	—	26
40	パークアクシス西船橋	1,020	777	1,210	4.1%	432	769	1,230	4.0%	460	▲0.1%	28
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,146	1,920	4.0%	773	1,135	1,960	3.9%	824	▲0.1%	51
67	パークアクシス千葉新町	1,679	1,327	2,270	4.2%	942	1,314	2,300	4.1%	985	▲0.1%	42
69	パークアクシス千葉	970	745	1,250	4.3%	504	737	1,260	4.2%	522	▲0.1%	18
85	パークキューブ北松戸	1,200	980	1,630	4.3%	649	969	1,630	4.3%	660	—	10
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250	1,899	3,310	3.7%	1,410	1,887	3,300	3.7%	1,412	—	2
102	パークアクシス横浜反町公園	1,119	973	1,600	3.9%	626	965	1,650	3.8%	684	▲0.1%	57
109	パークアクシス横浜山下町	1,539	1,379	2,140	3.8%	760	1,369	2,170	3.7%	800	▲0.1%	39
135	パークアクシス大船	2,100	2,151	2,630	4.5%	478	2,143	2,650	4.5%	506	—	27
27	パークアクシス名駅南	2,440	1,868	2,610	4.2%	741	1,858	2,610	4.1%	751	▲0.1%	10
35	パークアクシス丸の内	1,920	1,499	1,810	4.1%	310	1,492	1,820	4.0%	327	▲0.1%	16
36	パークアクシス六本松	1,515	1,192	1,580	3.8%	387	1,184	1,610	3.8%	425	—	37
37	パークアクシス博多駅南	1,890	1,453	1,980	3.9%	526	1,445	1,990	3.9%	544	—	18
45	パークアクシス中呉服町	742	586	1,120	3.9%	533	578	1,120	3.9%	541	—	7
49	パークアクシス白壁	1,547	1,247	2,000	4.2%	752	1,237	2,020	4.1%	782	▲0.1%	29
50	パークアクシス仙台	2,320	1,833	3,550	4.6%	1,716	1,810	3,600	4.5%	1,789	▲0.1%	72
56	パークアクシス博多美野島	960	691	1,240	4.4%	548	680	1,250	4.3%	569	▲0.1%	20
57	パークアクシス高宮東	605	390	770	4.4%	379	381	776	4.3%	394	▲0.1%	14
58	パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,288	2,220	4.5%	931	1,276	2,240	4.4%	963	▲0.1%	32
65	パークアクシス新さっぽろ	827	591	1,100	4.7%	508	584	1,110	4.6%	525	▲0.1%	17
73	パークアクシスうつぼ公園	2,399	1,942	2,970	4.1%	1,027	1,922	3,020	4.0%	1,097	▲0.1%	69
107	パークキューブ北浜	1,970	1,747	2,370	4.1%	622	1,739	2,340	4.0%	600	▲0.1%	▲21
127	パークアクシス金山WEST	1,770	1,798	2,150	4.0%	351	1,795	2,120	4.0%	324	—	▲26
77	ドミー 京都二条	991	777	1,470	4.5%	692	769	1,470	4.5%	700	—	8
78	駿台堀川寮	916	793	1,390	4.5%	596	788	1,390	4.5%	601	—	5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,308	2,070	4.8%	761	1,298	2,070	4.8%	771	—	10
81	ドミー 中板橋	1,041	914	1,540	4.2%	625	907	1,540	4.2%	632	—	7
82	フィロソフィア西台	1,249	1,073	1,790	4.3%	716	1,063	1,790	4.3%	726	—	9



各物件の鑑定評価 (5/5)

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第35期				第36期				前期比増減	
			貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
83	ドーミー武蔵小杉	1,152	998	1,670	4.5%	671	989	1,670	4.5%	680	—	9
89	アルティス仙台花京院	540	453	745	4.9%	291	447	753	4.8%	305	▲0.1%	13
90	アルティス仙台木町通	1,160	978	1,620	4.9%	641	1,125	1,640	4.8%	514	▲0.1%	▲126
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735	770	900	3.7%	129	770	900	3.7%	129	—	—
119	ドーミー西荻窪	1,100	1,152	1,280	4.1%	127	1,149	1,280	4.1%	130	—	3
123	グランダ金沢八景	774	746	903	4.2%	156	740	900	4.2%	159	—	2
124	ドーミー上杉	1,050	1,180	1,210	4.9%	29	1,177	1,200	4.9%	22	—	▲7
128	ドーミー小田原	521	585	603	5.0%	17	581	596	4.9%	14	▲0.1%	▲3
131	チサンホテル広島	1,880	1,999	1,840	5.0%	▲159	1,998	1,820	4.9%	▲178	▲0.1%	▲18
136	キャンパステラス早稲田	1,810	1,850	2,010	3.8%	159	1,843	1,990	3.8%	146	—	▲12
小計		339,038	307,043	469,331	—	162,287	306,193	475,935	—	169,741	—	7,454
【第36期取得物件】												
141	スマイルホテル西明石	970	—	—	—	—	1,056	988	5.3%	▲68	—	▲68
142	スマイルホテル沖繩那覇	1,120	—	—	—	—	1,207	1,240	4.4%	32	—	32
143	スマイルホテル松山	1,010	—	—	—	—	1,099	1,040	5.0%	▲59	—	▲59
小計		3,100	—	—	—	—	3,364	3,268	—	▲96	—	▲96
合計		342,138	307,043	469,331	—	162,287	309,558	479,203	—	169,644	—	7,357

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第35期：2023年8月31日、第36期：2024年2月29日）時点の値を記載しています。

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

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

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

※3 パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「直接還元法（有期還元法インウッド式）及びD C F法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第35期は3.9%、第36期は3.8%です。

参考：前期末保有物件における鑑定評価の変動状況

鑑定評価額前期比増減			
上昇	維持	下落	計
93物件	27物件	13物件	133物件



物件別稼働率推移 (1/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第36期						第35期					
				2024年2月末	2024年1月末	2023年12月末	2023年11月末	2023年10月末	2023年9月末	2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末
				稼働率											
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	94.5%	94.3%	94.2%	95.2%	95.2%	95.3%	94.1%	94.8%	95.4%	95.3%	95.4%	95.9%
2	パークアクセス学芸大学	64	2,437.66	98.4%	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	96.5%	98.8%	98.8%	100.0%	97.1%	96.4%	96.4%
4	パークアクセス渋谷神南	75	2,766.62	97.0%	95.5%	97.5%	97.5%	96.4%	94.3%	93.9%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%	96.3%
5	パークアクセス青山骨董通り	40	1,537.24	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	98.3%	95.9%	87.8%	87.8%	94.4%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	59	1,891.05	100.0%	98.6%	96.7%	98.2%	98.2%	98.6%	94.3%	92.0%	100.0%	98.4%	96.3%	100.0%
7	パークアクセス白金台	99	4,704.44	97.0%	95.9%	95.3%	93.3%	95.6%	96.0%	97.3%	100.0%	99.4%	100.0%	97.4%	99.4%
8	パークアクセス文京ステージ	154	6,078.93	99.0%	99.0%	98.1%	96.7%	95.2%	96.6%	98.0%	98.9%	96.5%	95.5%	94.0%	95.4%
9	パークアクセス月島	30	1,383.99	96.8%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
10	パークアクセス大塚	52	2,606.37	98.1%	93.8%	93.8%	96.7%	98.6%	98.0%	98.0%	100.0%	95.7%	98.0%	96.0%	95.7%
11	パークアクセス南麻布	64	3,938.14	94.1%	91.6%	95.3%	94.1%	96.9%	98.8%	96.5%	100.0%	98.2%	97.5%	94.2%	94.0%
13	パークアクセス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.4%	98.8%	99.4%	99.4%	98.4%	98.7%	98.1%	97.2%	97.8%	97.8%	98.4%	97.9%
14	パークアクセス浜松町	80	2,426.45	96.4%	98.8%	98.9%	98.9%	98.4%	98.4%	95.0%	94.3%	93.7%	95.5%	96.8%	97.2%
15	パークアクセス本郷の杜	87	3,317.94	100.0%	99.0%	96.2%	91.5%	93.2%	95.2%	98.7%	97.2%	95.8%	94.9%	98.6%	96.9%
16	パークアクセス溜池山王	70	2,710.69	97.1%	98.9%	97.9%	97.9%	97.9%	95.1%	94.9%	98.5%	96.7%	95.8%	94.7%	95.9%
17	パークアクセス六本木檜町公園	46	2,054.46	96.7%	96.7%	97.7%	98.2%	96.1%	96.0%	92.1%	97.9%	97.9%	96.2%	94.4%	97.9%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	99.7%	98.6%	97.0%	97.8%	97.5%	96.9%	96.4%	96.8%	97.4%	96.9%	97.4%	98.4%
19	パークアクセス御徒町	42	1,621.73	100.0%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	96.2%	98.5%	100.0%	95.8%	95.8%	100.0%
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	93.4%	98.3%	100.0%	98.4%	98.3%	96.7%	98.4%	96.6%	95.0%	93.4%	95.0%	95.0%
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	99.3%	98.3%	99.0%	99.0%	97.0%	98.3%	95.6%	95.3%	97.0%	99.0%	98.0%	100.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	97.7%	98.6%	98.7%	98.7%	96.4%	96.4%	96.4%	98.7%	100.0%	98.6%	96.3%	97.7%
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	96.5%	96.1%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	97.1%	97.3%	94.4%	92.1%	98.6%
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	95.5%	100.0%	99.0%	99.0%	97.8%	97.8%	98.9%	96.6%	98.8%	97.8%	96.0%	94.7%
29	パークアクセス目黒本町	60	1,884.77	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	98.3%	96.5%	100.0%	100.0%	98.6%	98.3%	96.5%	96.5%
30	パークアクセス新板橋	152	4,395.99	97.9%	96.7%	95.4%	97.0%	98.8%	98.9%	98.7%	97.8%	95.1%	97.3%	96.7%	98.9%
31	パークアクセス秋葉原	41	1,346.07	100.0%	98.2%	96.4%	94.2%	89.8%	92.3%	88.1%	97.1%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%
32	パークアクセス東陽町	140	5,412.40	98.6%	97.1%	95.7%	95.7%	96.4%	97.9%	97.1%	98.6%	97.9%	95.7%	95.7%	97.2%
33	パークアクセス滝野川	49	2,924.75	98.1%	96.3%	94.4%	94.5%	96.5%	94.5%	96.3%	98.2%	98.1%	95.2%	98.1%	98.3%
34	パークアクセス浅草橋	79	3,400.78	98.4%	95.6%	97.3%	97.9%	99.3%	97.7%	95.4%	97.0%	94.7%	95.3%	97.7%	97.0%
38	パークアクセス日本橋浜町	118	6,999.83	96.9%	95.0%	96.7%	97.5%	100.0%	97.3%	97.0%	99.2%	98.5%	98.3%	98.3%	98.6%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	100.0%	97.8%	96.2%	95.3%	100.0%	94.6%	97.5%	97.5%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
41	パークアクセス門前仲町	55	1,886.39	98.6%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	98.6%	96.0%	97.5%	97.5%	98.6%	97.5%	98.6%



物件別稼働率推移 (2/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第36期						第35期					
				2024年2月末	2024年1月末	2023年12月末	2023年11月末	2023年10月末	2023年9月末	2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末
				稼働率											
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	99.5%	99.5%	98.1%	97.7%	99.5%	97.8%	94.9%	93.9%	95.0%	95.0%	96.6%	96.2%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	95.7%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	98.4%	95.2%	93.3%	96.8%	98.4%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	93.9%	95.3%	96.9%
46	パークアクセス西ヶ原	46	1,435.83	98.2%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	94.4%	94.4%	96.0%	96.0%	92.5%	92.6%	94.7%
47	パークアクセス錦糸町	65	2,288.13	98.3%	94.5%	94.3%	98.3%	100.0%	96.3%	96.1%	96.6%	98.5%	100.0%	100.0%	98.3%
48	パークアクセス辰巳ステージ	300	16,474.06	97.3%	97.2%	96.3%	96.6%	96.1%	97.0%	98.1%	97.4%	97.8%	97.3%	96.4%	97.1%
51	パークアクセス亀戸	118	3,986.78	99.1%	96.7%	96.0%	97.8%	97.6%	99.2%	99.3%	96.5%	96.0%	94.4%	98.5%	98.0%
52	パークアクセス方南町	31	1,231.08	100.0%	96.2%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
53	パークアクセス板橋	64	2,567.96	95.4%	97.7%	98.8%	97.1%	100.0%	100.0%	98.7%	97.7%	96.4%	96.1%	98.0%	100.0%
54	パークアクセス押上	58	2,121.29	98.1%	100.0%	98.1%	98.8%	98.8%	97.5%	96.7%	98.1%	100.0%	98.6%	96.1%	97.4%
55	パークアクセス高田馬場	37	1,463.25	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%	92.6%	95.0%	94.7%	95.0%	100.0%	94.9%	95.0%	97.7%
59	パークアクセス豊洲	403	25,537.94	95.8%	95.8%	97.6%	98.0%	98.5%	98.2%	97.9%	97.4%	94.4%	93.9%	93.1%	96.7%
60	パークアクセス八丁堀	64	2,416.29	100.0%	98.9%	96.5%	97.6%	98.9%	98.7%	100.0%	97.8%	100.0%	91.4%	91.1%	98.7%
61	パークアクセス板橋本町	66	2,048.31	97.2%	97.2%	97.2%	98.7%	100.0%	97.2%	92.1%	92.3%	96.0%	97.9%	97.9%	97.9%
62	パークアクセス住吉	60	1,785.72	97.2%	96.4%	95.6%	97.8%	95.6%	100.0%	98.6%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	95.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	100.0%	98.6%	99.3%	96.3%	96.3%	99.4%	97.4%	98.7%	99.3%	95.0%	94.8%	94.2%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	98.4%	97.4%	96.8%	98.4%	100.0%	98.4%	100.0%	99.2%	96.6%	97.6%	100.0%	99.2%
68	パークアクセス蒲田壱番館	63	1,721.28	97.3%	97.3%	95.9%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	98.4%	97.1%	93.4%	96.1%
70	パークアクセス台東根岸	40	1,283.13	98.0%	96.1%	94.1%	94.1%	96.1%	96.1%	96.1%	86.6%	88.5%	90.4%	96.1%	96.1%
72	パークアクセス駒込	40	1,979.51	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	91.4%	92.7%	98.0%	95.3%	97.3%
74	パークアクセス板橋本町貳番館	99	3,661.58	94.0%	93.4%	96.8%	96.8%	99.3%	97.4%	98.7%	99.3%	92.6%	92.7%	96.2%	97.4%
75	芝浦アイランドエアタワー	272	17,646.33	97.4%	95.9%	95.9%	96.3%	96.3%	96.4%	96.2%	96.4%	97.2%	95.7%	96.0%	96.6%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	98.1%	97.4%	97.8%	97.9%	98.6%	98.7%	98.6%	99.6%	97.2%	97.6%	96.4%	97.3%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	99.2%	98.1%	97.3%	96.0%	97.5%	95.0%	94.1%	99.1%	97.5%	96.6%	97.4%	97.5%
88	パークアクセス東十条	71	2,893.54	99.1%	96.4%	96.0%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	90.7%	95.0%	97.4%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	97.9%	97.9%	95.1%	97.9%	97.9%	93.3%	93.3%	93.4%	100.0%	100.0%	97.0%	97.0%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	94.6%	95.0%	96.5%	96.3%	96.2%	95.2%	94.8%	95.5%	94.7%	95.1%	94.0%	93.7%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	95.8%	94.8%	97.2%	98.1%	98.1%	96.1%	96.1%	96.1%	94.4%	93.9%	93.2%	93.7%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	97.3%	94.8%	97.0%	95.8%	98.5%	97.3%	98.8%	96.3%	95.8%	94.6%	100.0%	98.5%
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	96.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	93.3%	86.8%	86.8%	96.8%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	97.5%	95.1%	97.6%	97.6%	98.7%	93.9%	96.3%	100.0%



物件別稼働率推移 (3/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第36期						第35期					
				2024年2月末	2024年1月末	2023年12月末	2023年11月末	2023年10月末	2023年9月末	2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末
				稼働率											
97	パークアクセス清澄白河	36	1,159.84	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%
98	パークアクセス浅草橋二丁目	48	1,569.00	96.7%	95.0%	98.3%	95.3%	98.3%	98.3%	98.3%	96.7%	98.3%	98.3%	93.3%	92.7%
99	パークアクセス西巢鴨	56	2,326.32	98.6%	96.4%	95.6%	95.6%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	94.2%	96.5%	98.7%
100	パークアクセス上野	59	1,992.29	97.9%	95.8%	97.9%	97.5%	98.7%	95.8%	97.9%	100.0%	96.7%	94.2%	96.2%	98.7%
101	パークアクセス秋葉原East	58	1,890.20	98.6%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	98.6%	96.5%	98.6%	95.8%
103	パークアクセス茅場町	72	2,355.07	98.3%	95.4%	96.7%	98.9%	97.8%	98.9%	100.0%	98.3%	92.8%	94.5%	90.5%	94.3%
104	パークアクセス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	97.3%	97.6%	97.6%	98.5%	95.3%	95.7%	98.7%	98.5%	98.5%	97.2%	100.0%	98.7%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	98.8%	93.4%	94.6%	96.5%	94.1%	94.1%	95.6%	97.7%	95.7%	97.0%	95.8%	93.1%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	98.4%	100.0%	99.4%	98.7%	99.4%	99.0%	98.1%	99.4%	97.2%	96.9%	97.2%	100.0%
108	パークアクセス新御徒町East	49	1,847.01	97.6%	97.3%	95.8%	97.2%	98.6%	100.0%	94.5%	91.7%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%
110	パークアクセス日本橋本町	49	1,808.12	98.3%	98.3%	98.3%	96.6%	100.0%	100.0%	97.4%	98.4%	98.4%	97.8%	97.8%	94.4%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	94.9%	95.3%	95.3%	96.6%	97.9%	97.6%	97.3%	96.2%	97.3%	95.6%	94.9%	94.8%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	97.1%	98.4%	97.6%	97.6%	98.0%	97.8%	97.4%	97.2%	98.7%	95.9%	96.4%	97.6%
113	パークアクセス芝浦	42	1,273.60	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	89.8%	93.9%	97.1%
114	パークアクセス浅草・蔵前	45	1,456.35	95.3%	98.3%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	98.3%	96.4%	100.0%	100.0%
115	パークアクセス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	98.6%	98.5%	96.6%	96.2%	96.7%	98.3%	97.4%	96.2%	97.5%	95.8%	98.4%	99.5%
116	パークアクセス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	100.0%	98.3%	97.4%	98.6%	100.0%	97.4%	94.8%	100.0%	97.7%	96.3%	96.3%	100.0%
117	パークアクセス押上・隅田公園	49	1,610.49	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	98.4%	95.5%	98.4%	100.0%
120	パークアクセス馬込レジデンス	55	1,621.94	97.5%	100.0%	94.9%	98.4%	96.5%	98.1%	94.8%	93.8%	93.9%	96.8%	100.0%	100.0%
121	パークアクセス東上野	45	1,460.10	95.2%	94.6%	92.8%	94.6%	98.2%	98.2%	93.0%	91.7%	95.2%	97.0%	100.0%	100.0%
122	パークアクセス東高円寺	85	2,679.96	98.5%	96.6%	100.0%	94.8%	95.8%	97.9%	96.5%	93.2%	98.7%	97.7%	96.8%	99.1%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	98.7%	98.7%	97.3%	96.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	96.1%	97.4%	96.0%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	100.0%	100.0%	96.4%	95.0%	97.2%	98.6%	100.0%	98.5%	95.7%	98.5%	100.0%	98.4%
129	パークアクセス押上テラス	80	2,498.08	97.3%	97.1%	93.7%	97.3%	96.2%	98.9%	97.3%	97.9%	98.3%	97.1%	94.9%	95.6%
130	パークアクセス池上	45	1,391.34	100.0%	100.0%	95.2%	94.8%	94.8%	98.1%	95.8%	92.9%	100.0%	98.1%	96.1%	100.0%
132	パークアクセス赤塚	88	2,403.67	96.9%	95.9%	97.1%	97.7%	98.2%	98.8%	99.4%	97.7%	96.0%	96.5%	97.1%	97.6%
133	パークキューブ大井町レジデンス	171	4,271.17	98.4%	96.7%	96.4%	96.9%	97.3%	97.1%	99.1%	100.0%	99.1%	97.6%	96.2%	97.2%
134	パークアクセス東陽町・親水公園	192	7,254.57	98.6%	97.0%	94.5%	95.7%	97.0%	96.4%	98.0%	97.8%	97.7%	96.7%	98.4%	100.0%
137	パークアクセス菊川ステーションゲート	107	3,411.32	98.0%	91.9%	92.5%	92.8%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	97.7%	97.7%	99.3%
138	パークアクセス木場チャンネル ウエスト	147	4,430.50	95.9%	96.8%	96.2%	94.4%	96.7%	97.4%	96.1%	93.6%	94.8%	92.4%	94.3%	97.4%
139	パークアクセス木場チャンネル イースト	64	1,830.46	100.0%	95.5%	97.0%	97.1%	97.1%	98.6%	100.0%	98.3%	96.9%	93.9%	93.6%	100.0%



物件別稼働率推移 (4/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(㎡)	第36期						第35期					
				2024年2月末	2024年1月末	2023年12月末	2023年11月末	2023年10月末	2023年9月末	2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末
				稼働率											
140	パークアクセス菊川	81	2,595.60	95.9%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	96.7%	96.5%	98.5%	97.3%	97.5%	96.5%
東京23区小計		9,112	402,387.80	97.2%	96.6%	96.6%	96.9%	97.4%	97.3%	96.9%	97.1%	96.9%	96.0%	96.1%	97.0%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
40	パークアクセス西船橋	55	2,074.35	96.2%	92.7%	95.0%	97.3%	95.8%	95.8%	98.5%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	98.2%	99.1%	100.0%	97.3%	94.7%	97.2%	98.2%	99.1%	100.0%	98.1%	96.3%	98.3%
67	パークアクセス千葉新町	84	3,318.15	84.1%	82.4%	94.0%	94.0%	95.7%	95.8%	96.8%	96.8%	96.8%	95.0%	92.0%	96.0%
69	パークアクセス千葉	91	2,270.32	90.1%	89.1%	89.1%	89.1%	94.6%	93.4%	96.7%	97.8%	97.8%	96.7%	96.7%	98.9%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	96.6%	97.5%	97.5%	99.2%	96.6%	95.8%	94.1%	94.9%	97.5%	95.8%	98.3%	100.0%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	99.3%	95.6%	95.6%	100.0%	97.8%	99.2%	100.0%	98.5%	97.8%	99.2%	100.0%	99.2%
102	パークアクセス横浜反町公園	63	1,682.46	98.6%	98.6%	98.6%	97.1%	95.2%	98.1%	98.1%	96.6%	92.3%	91.8%	93.8%	94.7%
109	パークアクセス横浜山下町	71	2,325.92	98.5%	93.3%	94.9%	96.7%	96.7%	96.0%	94.7%	96.5%	96.0%	91.7%	93.9%	98.1%
135	パークアクセス大船	73	4,752.68	97.2%	98.4%	98.7%	94.6%	92.9%	95.8%	97.2%	97.2%	98.4%	97.4%	97.5%	97.4%
その他東京圏小計		830	27,628.81	95.7%	94.7%	96.3%	96.2%	95.6%	96.5%	97.0%	97.6%	97.9%	96.9%	96.9%	98.0%
27	パークアクセス名駅南	169	5,565.13	83.3%	86.3%	86.7%	88.0%	87.6%	88.8%	91.8%	89.5%	88.6%	92.6%	95.2%	96.8%
35	パークアクセス丸の内	99	3,821.75	93.4%	94.0%	95.3%	96.1%	95.9%	96.2%	94.7%	95.3%	94.7%	96.2%	94.3%	96.1%
36	パークアクセス六本松	112	3,473.67	99.3%	100.0%	100.0%	99.3%	97.2%	95.9%	94.4%	98.2%	98.9%	97.9%	98.3%	100.0%
37	パークアクセス博多駅南	177	4,668.29	99.5%	98.2%	95.9%	97.1%	96.6%	99.5%	99.5%	99.3%	97.8%	94.2%	95.2%	99.5%
45	パークアクセス中呉服町	112	2,707.88	100.0%	98.2%	97.3%	96.4%	95.5%	93.8%	95.5%	97.3%	96.4%	96.4%	97.3%	99.1%
49	パークアクセス白壁	86	4,735.89	95.2%	94.3%	96.3%	96.3%	95.0%	97.4%	98.6%	97.9%	97.3%	95.5%	96.4%	96.4%
50	パークアクセス仙台	204	8,843.17	97.9%	97.7%	97.8%	97.3%	97.8%	98.2%	96.1%	97.8%	96.5%	96.2%	97.3%	98.7%
56	パークアクセス博多美野島	112	3,461.85	99.0%	99.1%	99.1%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	97.3%	96.2%	100.0%
57	パークアクセス高宮東	70	2,289.21	98.6%	97.1%	96.1%	94.7%	98.9%	100.0%	98.4%	98.7%	94.4%	95.6%	94.1%	97.0%
58	パークアクセス札幌植物園前	146	7,845.01	98.0%	99.3%	97.3%	98.7%	97.9%	96.5%	96.5%	96.6%	96.6%	95.3%	94.5%	97.0%
65	パークアクセス新さっぽろ	85	3,729.05	98.7%	100.0%	98.8%	95.4%	94.5%	94.2%	94.2%	94.2%	96.6%	95.4%	95.3%	95.1%
73	パークアクセスうつぼ公園	133	4,952.45	92.3%	92.3%	92.3%	91.0%	92.4%	91.4%	90.8%	91.8%	89.3%	88.9%	93.7%	92.2%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	98.4%	99.1%	97.5%	97.5%	96.7%	97.5%	95.8%	97.6%	97.0%	95.2%	99.2%	100.0%
127	パークアクセス金山WEST	63	4,795.13	97.2%	98.7%	97.1%	95.5%	93.9%	95.1%	95.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	96.2%	96.6%	96.1%	95.9%	95.6%	95.9%	95.7%	96.3%	95.4%	95.1%	96.0%	97.7%
「賃貸住宅」合計		11,648	495,588.42	97.0%	96.5%	96.5%	96.8%	97.1%	97.1%	96.8%	97.0%	96.7%	96.0%	96.1%	97.2%



物件別稼働率推移 (5/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	第36期						第35期					
				2024年2月末	2024年1月末	2023年12月末	2023年11月末	2023年10月末	2023年9月末	2023年8月末	2023年7月末	2023年6月末	2023年5月末	2023年4月末	2023年3月末
				稼働率											
76	ドーミー芦屋	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
77	ドーミー京都二条	134	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
78	駿台堀川寮	113	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
80	立教大学国際交流寮RUID志木	127	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
81	ドーミー中板橋	106	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
82	フィロソフィア西台	121	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
83	ドーミー武蔵小杉	112	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
89	アルティス仙台花京院	60	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
90	アルティス仙台木町通	142	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
119	ドーミー西荻窪	71	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
123	グランダ金沢八景	58	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
124	ドーミー上杉	124	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
128	ドーミー小田原	78	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
131	チサンホテル広島	170	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
136	キャンパステラス早稲田	82	1,747.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
141	スマイルホテル西明石	106	2,045.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
142	スマイルホテル沖縄那覇	128	2,772.69	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
143	スマイルホテル松山	97	2,186.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,829	46,946.07	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		13,477	542,534.49	97.2%	96.8%	96.8%	97.0%	97.3%	97.3%	97.0%	97.2%	97.0%	96.3%	96.4%	97.4%

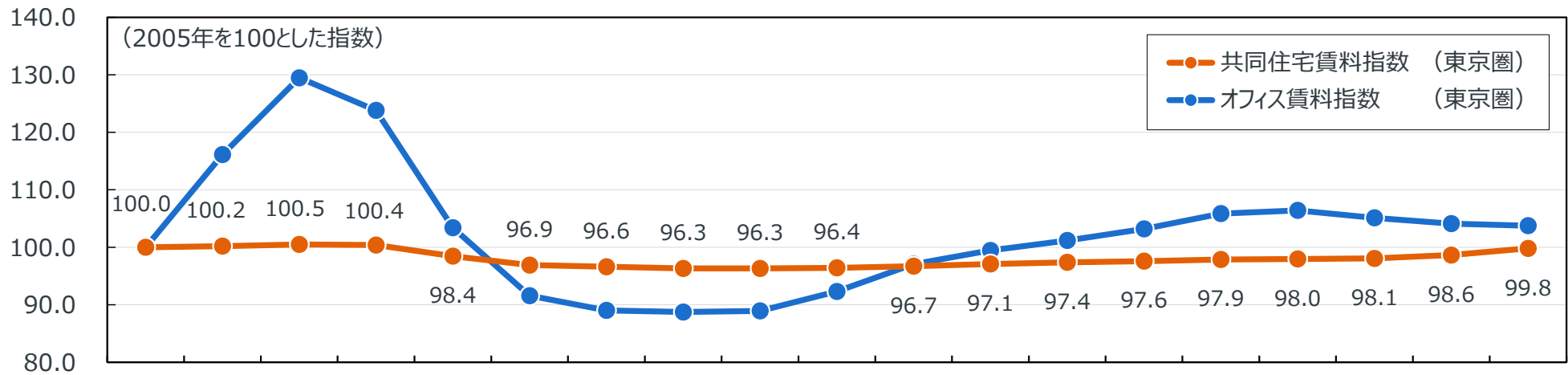
※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。
 なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。
 パークアクシス赤塚については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率55%を乗じて算出しています。
 また、「ホスピタリティ施設」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。



Appendix (2) 事業環境



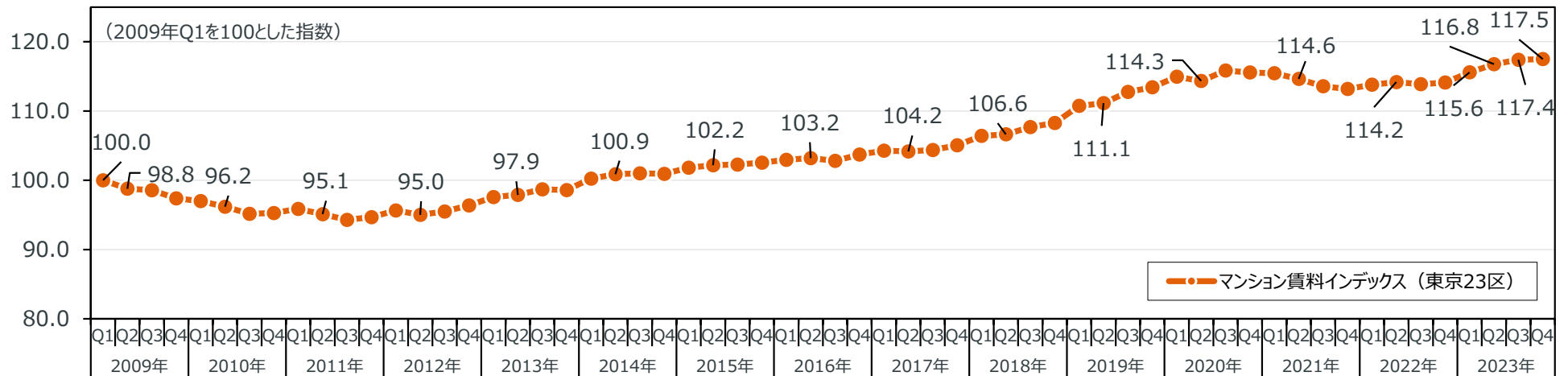
住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



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

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

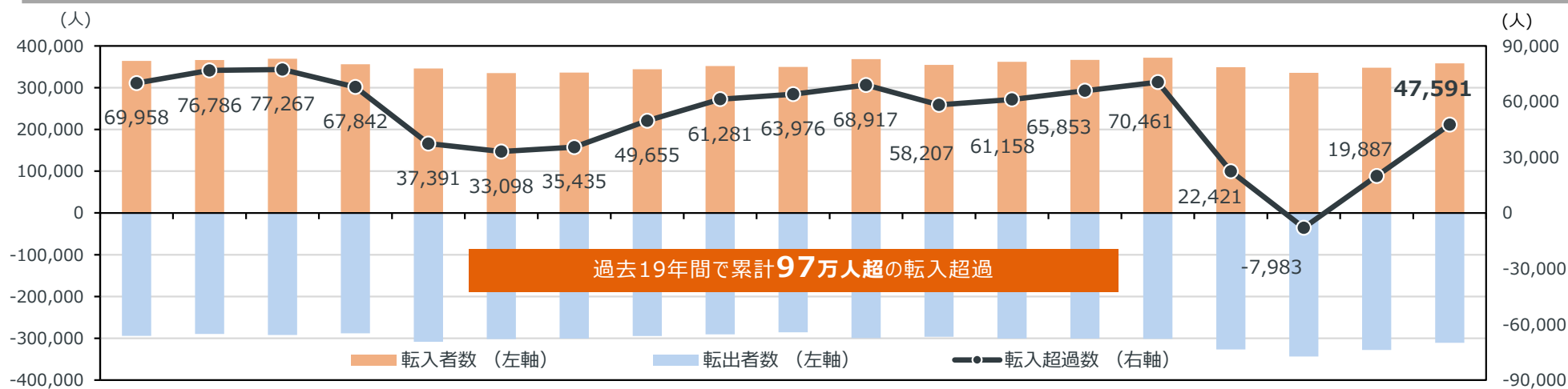
東京23区の住宅賃料は上昇が継続



出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」

※マンション賃料インデックス (総合：18㎡以上100㎡未満) を基に株式会社三井不動産アコモーションファンドマネジメントが作成

【需要】東京23区では転入超過の勢が強まる

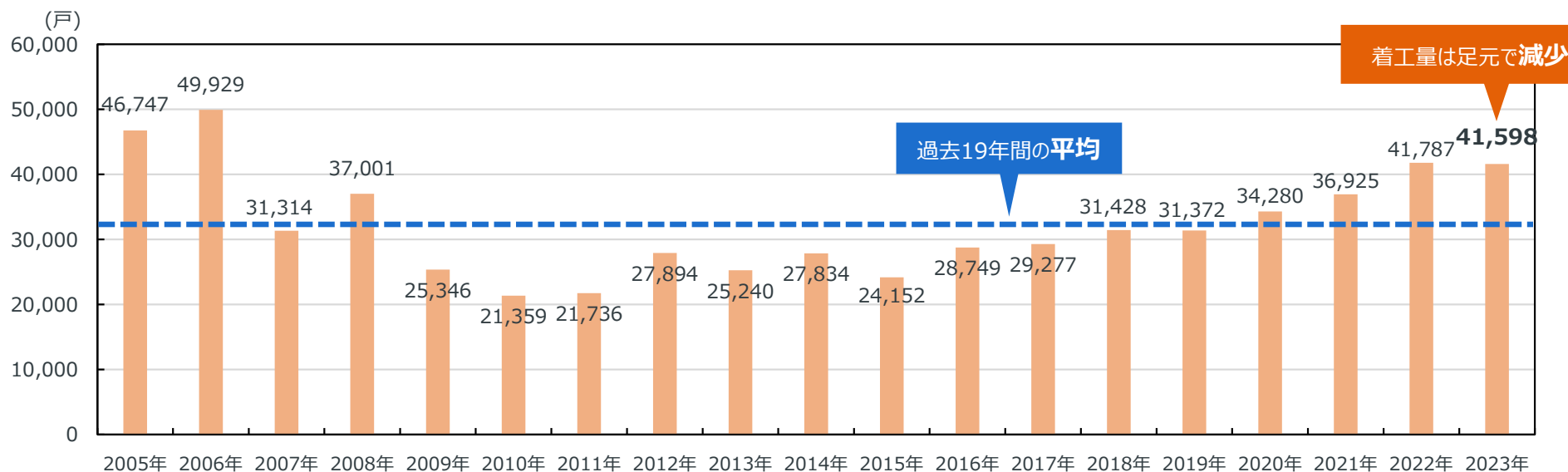


2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年

出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

過去19年間で累計**97万人超**の転入超過

【供給】東京都における賃貸マンションの着工量



着工量は足元で**減少**

過去19年間の**平均**

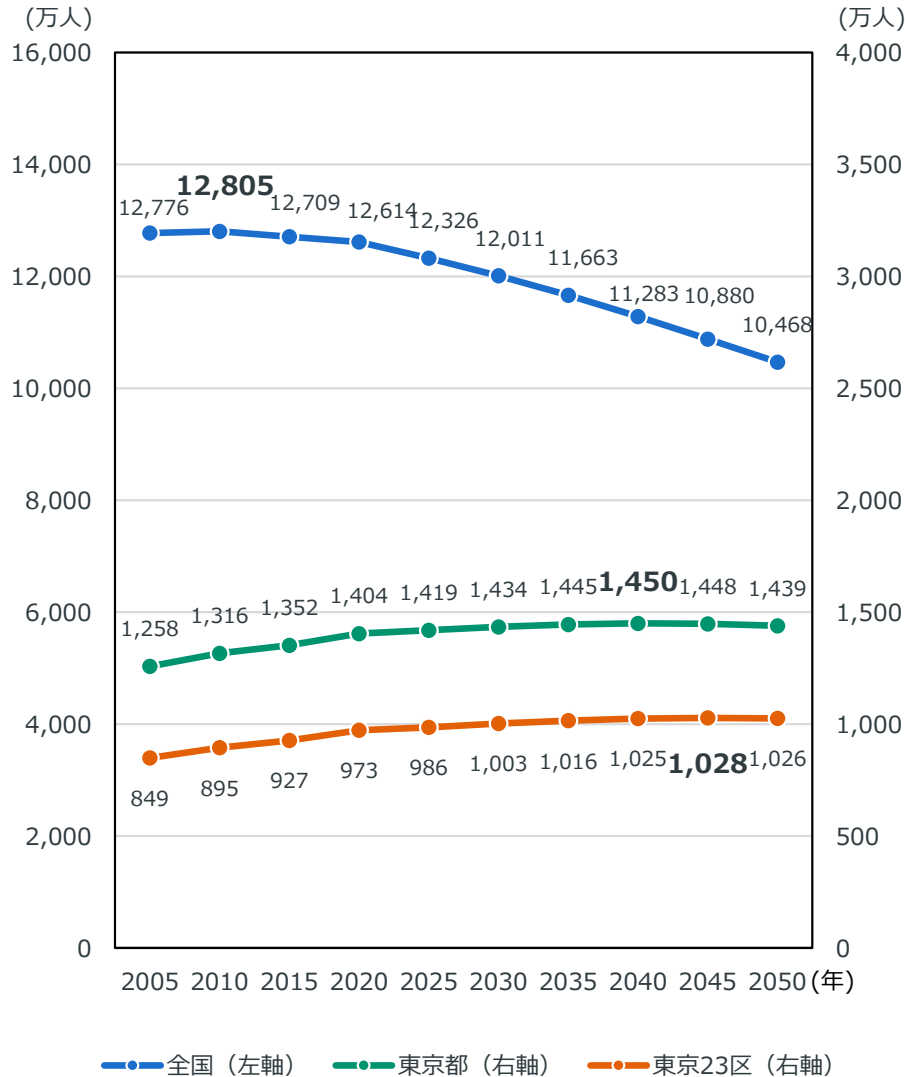
2005年 2006年 2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年 2023年

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

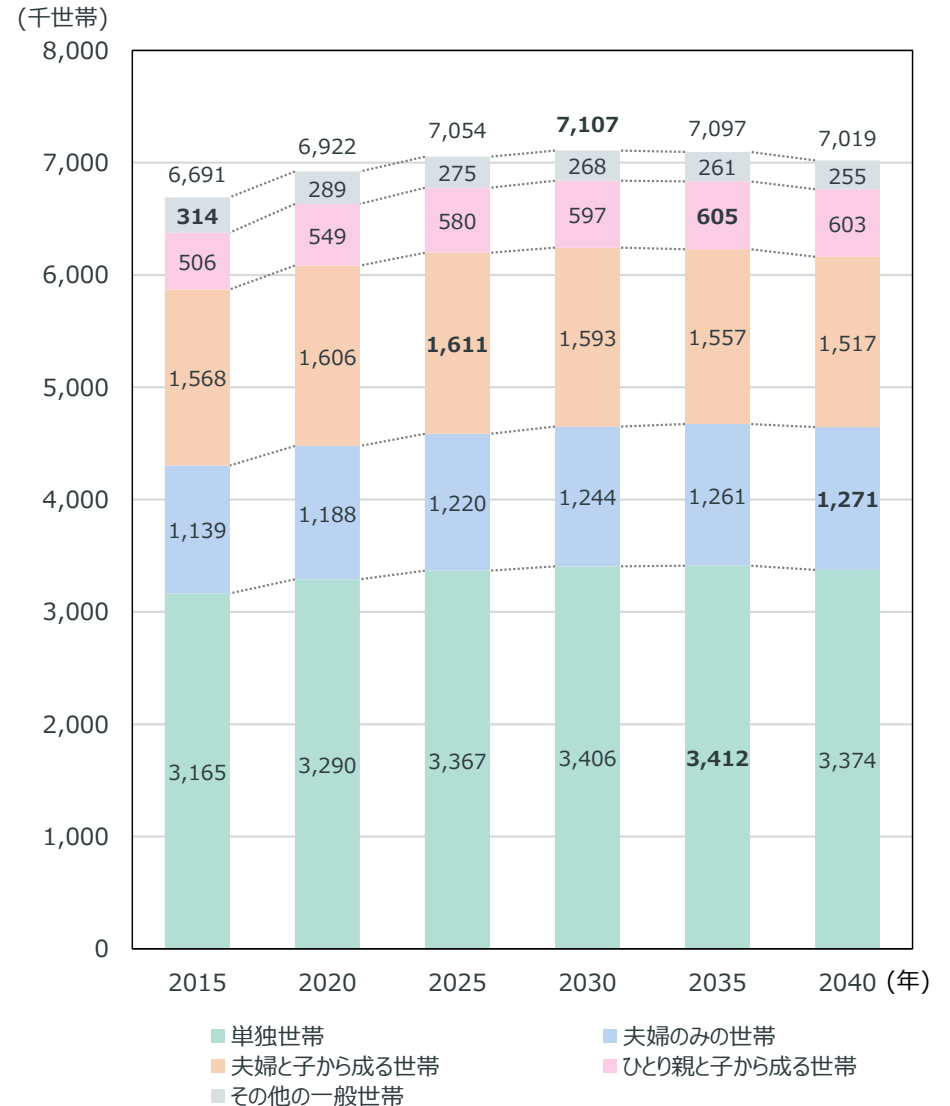


東京都の人口・世帯数は増加傾向

■ 全国・東京都・東京23区の人口の予測



■ 東京都 家族類型別世帯数の推移



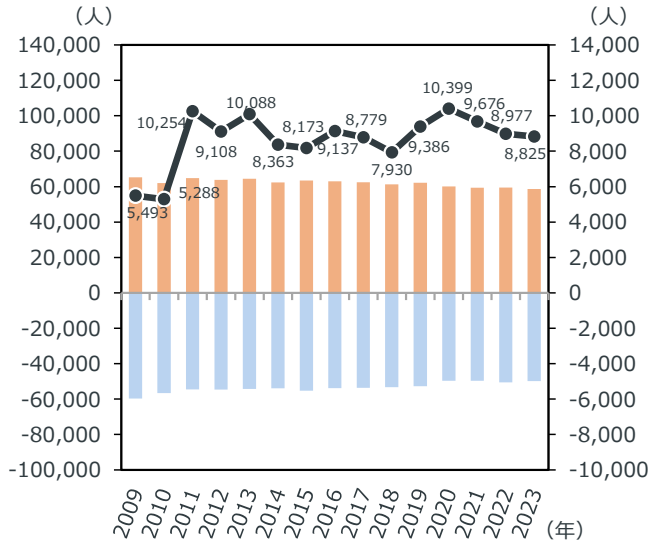
出所：総務省「国勢調査」、
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2023年推計、出生中位(死亡中位)推計)」、
 「日本の地域別将来推計人口(2023年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所
 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計、2019年推計)」

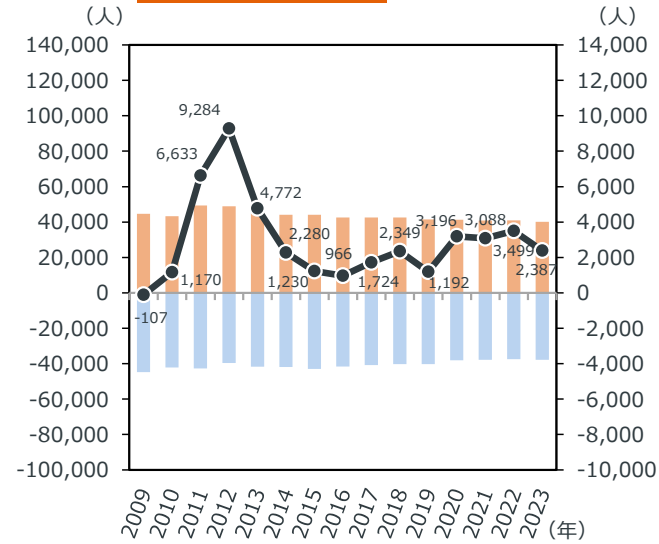


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

札幌市

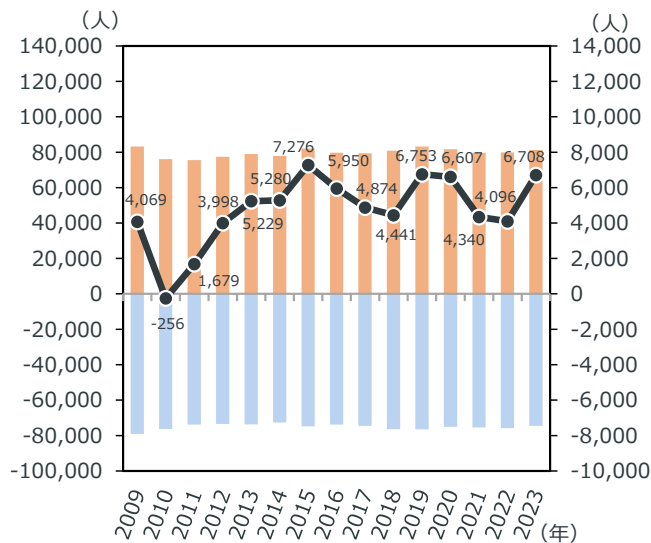


仙台市

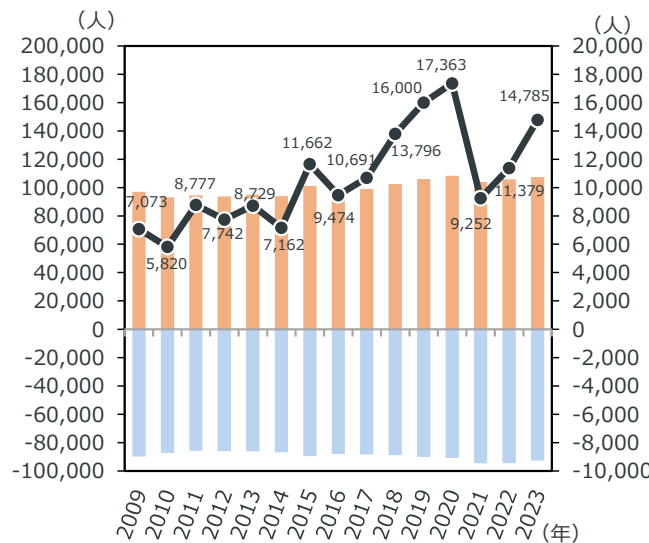


■ 転入者数 (左軸)
■ 転出者数 (左軸)
● 転入超過数 (右軸)

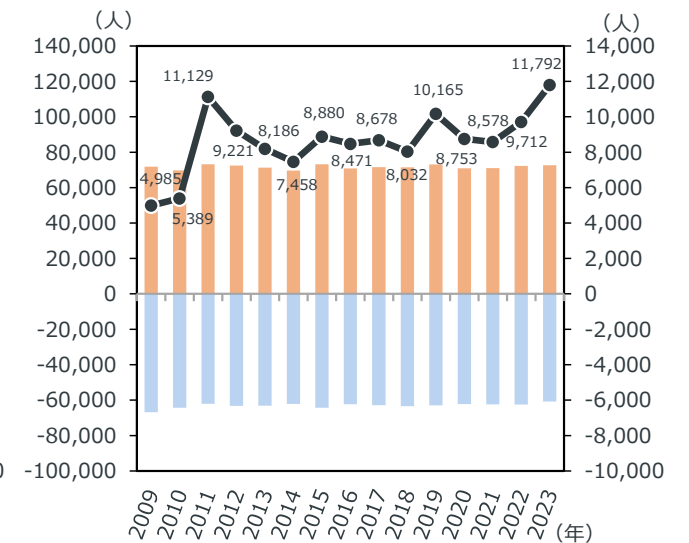
名古屋市



大阪市



福岡市

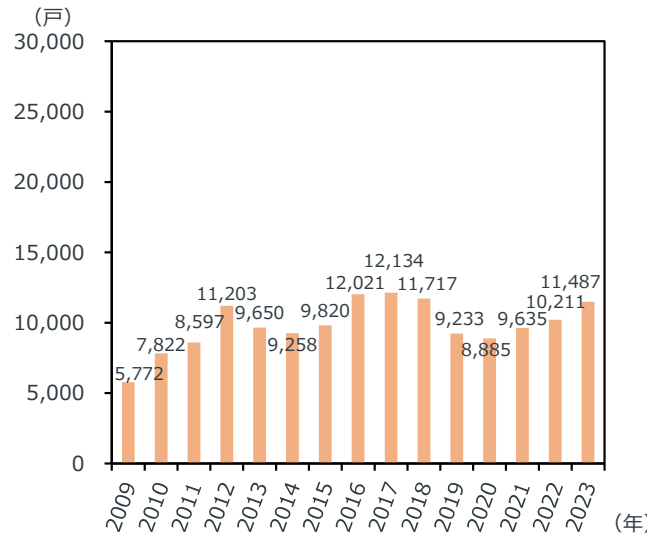


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

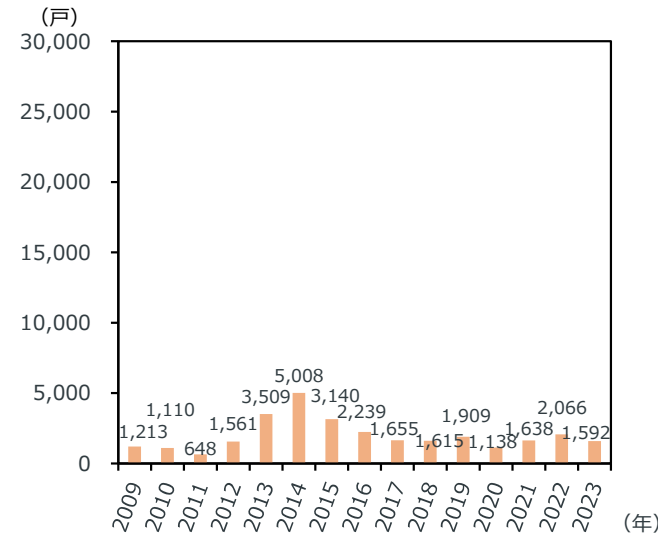


地方においても賃貸マンションの供給は限定的

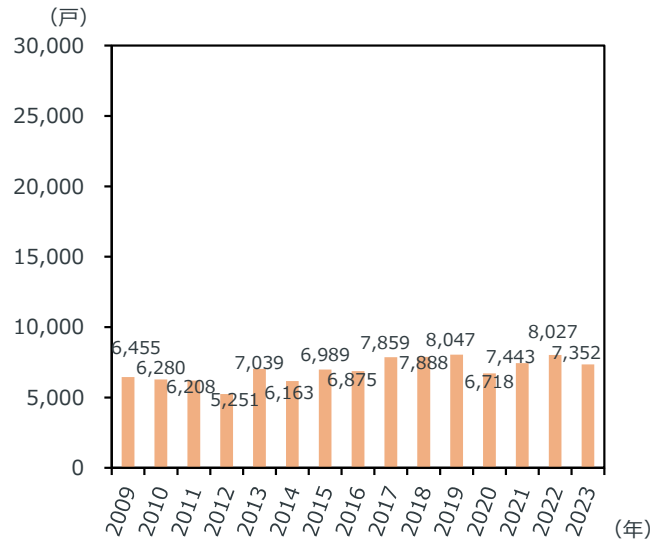
北海道



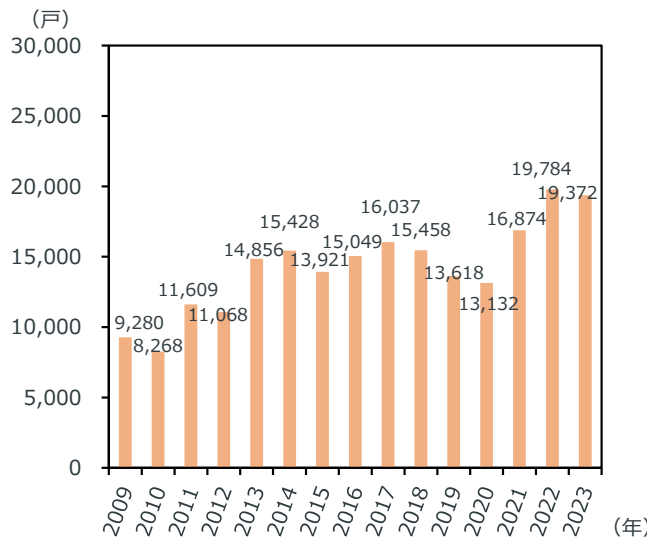
宮城県



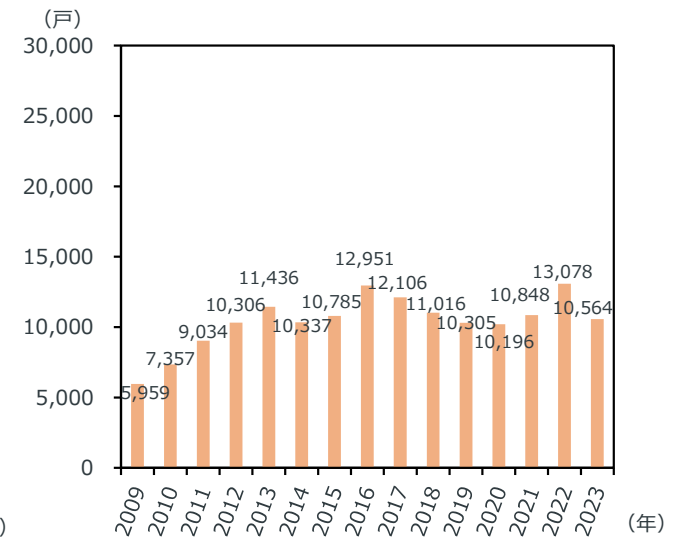
愛知県

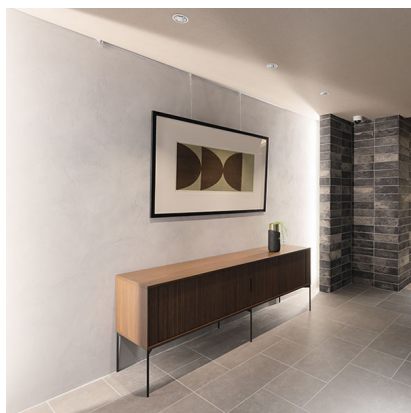


大阪府



福岡県





Appendix (3)

財務データの詳細



有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	用途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.14591%	2024.02.29	2024.05.31	3ヶ月	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	小計	2,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	0.18955% ※4	2016.07.29	2029.07.31	13.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.26000%	2020.02.28	2026.02.27	6.0年			
		3,000	0.21000%	2021.05.28	2025.05.28	4.0年			
		2,000	0.30000%	2021.11.30	2027.11.30	6.0年			
		2,000	0.33000%	2022.08.15	2026.07.31	4.0年			
		2,000	0.46200%	2022.09.30	2026.09.30	4.0年			
		2,000	0.45200%	2023.05.31	2027.05.31	4.0年			
		4,500	0.67500%	2024.02.29	2028.02.29	4.0年			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.14455% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0年			
		2,000	0.22000%	2020.09.30	2025.09.30	5.0年			
		1,500	0.22500% ※5	2023.08.31	2028.08.31	5.0年			
	日本生命保険相互会社	3,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		2,000	0.25000%	2021.06.28	2026.06.30	5.0年			
		1,000	0.50000%	2021.09.30	2031.04.30	9.5年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
		2,000	0.65000%	2022.05.31	2032.05.31	10.0年			
		2,000	0.80000%	2022.11.30	2032.11.30	10.0年			
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	1.39800%	2013.08.06	2024.08.06	11.0年			
		2,500	1.17750%	2014.04.01	2025.04.01	11.0年			
		2,000	0.18248%	2016.06.30	2027.12.30	11.5年			
		4,000	0.54779%	2017.10.18	2029.04.18	11.5年			
		3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5年			
		3,000	0.93000%	2023.04.11	2029.10.31	6.5年			
		2,500	0.64000%	2024.02.06	2028.02.29	4.0年			
	株式会社八十二銀行	1,000	0.23550%	2017.09.14	2024.09.17	7.0年			
		1,500	0.29000%	2019.05.31	2026.05.29	7.0年			
		1,000	0.48000%	2021.04.09	2031.03.31	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
	株式会社みずほ銀行	2,000	0.42456%	2018.09.28	2027.03.31	8.5年			
		1,000	0.48000%	2020.08.31	2030.08.30	10.0年			
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
株式会社中国銀行	2,000	0.21880%	2016.05.31	2026.05.29	10.0年				
	1,000	0.22000%	2019.05.31	2024.11.29	5.5年				
	1,000	0.24000%	2020.07.01	2026.01.05	5.5年				
	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年				
	2,000	0.68800%	2023.07.31	2031.07.31	7.0年				

長期借入金	株式会社SBI新生銀行	1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.53000%	2021.05.28	2031.05.30	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0年			
		1,000	1.18600%	2023.01.19	2033.01.31	10.0年			
	信金中央金庫	2,000	0.38880%	2017.01.31	2027.01.29	10.0年			
		3,000	0.30950%	2017.07.31	2025.07.31	8.0年			
		2,000	0.12930%	2019.01.31	2025.01.31	6.0年			
		2,000	0.26930%	2019.01.31	2028.01.31	9.0年			
		3,000	0.38178%	2019.06.28	2028.12.29	9.5年			
	株式会社福岡銀行	2,000	0.43500%	2017.02.20	2027.02.26	10.0年			
		2,000	0.33500%	2018.04.27	2026.04.30	8.0年			
		1,000	0.65000%	2020.01.08	2032.01.08	12.0年			
		1,000	0.45000%	2020.04.28	2029.10.31	9.5年			
		1,500	0.68000%	2020.04.28	2032.04.30	12.0年			
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	0.54500%	2017.04.25	2029.04.27	12.0年			
		2,000	0.48000%	2020.03.16	2030.03.15	10.0年			
		1,000	0.32000%	2020.09.15	2027.09.30	7.0年			
		1,000	0.48000%	2020.09.15	2030.09.13	10.0年			
		1,000	0.47000%	2021.08.23	2030.08.30	9.0年			
		3,000	0.21000%	2022.03.07	2026.02.27	4.0年			
		3,000	0.38000%	2022.09.07	2026.09.30	4.0年			
		3,000	0.44500%	2022.10.03	2026.09.30	4.0年			
	農林中央金庫	1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.5年			
		2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5年			
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0年			
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0年			
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	0.38380%	2018.03.29	2028.03.29	10.0年			
		1,000	0.42000%	2019.08.30	2029.02.28	9.5年			
		1,000	0.38000%	2021.06.14	2028.11.30	7.5年			
		2,000	0.28000% ※5	2022.08.23	2032.07.30	10.0年			
	株式会社山口銀行	1,000	0.98750%	2014.05.30	2024.05.31	10.0年			
		1,000	0.55500%	2017.04.27	2029.04.27	12.0年			
1,000		0.71000%	2021.06.28	2033.06.28	12.0年				
1,000		0.98800%	2023.06.14	2033.06.28	10.0年				
1,000		1.11000%	2023.07.19	2033.06.28	10.0年				
株式会社第四北越銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0年				
	1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0年				
	2,000	0.32500%	2022.04.04	2028.03.31	6.0年				
大樹生命保険株式会社	1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0年				
	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0年				
株式会社足利銀行	2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5年				
	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0年				



有利子負債の概要

区分	借入先	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0年	期限一括	※1	無担保・無保証・同順位 ※2
	太陽生命保険株式会社	2,000	0.64750%	2014.12.30	2024.12.30	10.0年			
	株式会社伊予銀行	1,000	0.28000% ※5	2022.03.31	2032.03.31	10.0年			
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0年			
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0年			
	株式会社七十七銀行	1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0年			
		1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0年			
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0年			
	株式会社千葉銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年			
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0年			
	住友生命保険相互会社	1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0年			
		1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0年			
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0年			
		1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0年			
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.48000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0年			
1,000		0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0年				
1,000		0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0年				
株式会社百五銀行	1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年				
	1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0年				
株式会社もみじ銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0年				
株式会社もみじ銀行	1,000	0.59000%	2022.05.20	2032.04.30	10.0年				
小計		157,500							
借入金合計		159,500							

区分	回数	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
投資法人債	第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.260%	2025年7月16日	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年7月16日	2,000	0.520%	2030年7月16日	
	第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年9月30日	1,000	0.320%	2029年9月28日	
	第6回無担保投資法人債	2021年9月30日	2,000	0.390%	2031年9月30日	
	第7回無担保投資法人債	2021年9月30日	1,000	0.680%	2036年9月30日	
投資法人債合計			8,000			

有利子負債合計	167,500
---------	----------------

※ 2024年2月29日時点

※ 第36期に調達した長期借入金は色で示しています。また、第37期に返済期限が到来する長期借入金は色で示しています。

※1 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。

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

※3 上記借入のうち、以下の借入は本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された融資（グリーンローン）です。

①2021年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金10億円

②2021年11月30日に実行した株式会社みずほ銀行からの長期借入金10億円

③2022年5月31日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円

④2022年11月30日に実行した日本生命保険相互会社からの長期借入金20億円

⑤2023年5月31日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金20億円

※4 当該借入の利率は2024年2月29日から2024年3月28日まで適用されるものです。

※5 当該借入の利率は2023年12月29日から2024年3月28日まで適用されるものです。



運用状況等の推移

	単位	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		2019年8月期	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
運用日数	日	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
営業収益	百万円	12,361	11,401	11,520	11,560	11,986	12,217	12,434	12,344	13,049	12,586
賃貸事業収入	百万円	11,421	11,401	11,520	11,560	11,986	12,217	12,327	12,344	12,500	12,586
不動産等売却益	百万円	939	-	-	-	-	-	107	-	548	-
賃貸NOI ^{※1}	百万円	8,454	8,564	8,606	8,550	8,820	9,138	9,031	9,187	9,101	9,485
NOI利回り ^{※2}	%	5.4	5.6	5.5	5.4	5.3	5.5	5.3	5.5	5.3	5.6
減価償却費	百万円	2,020	1,998	1,999	1,982	2,050	2,048	2,022	1,967	1,930	1,900
賃貸事業損益	百万円	6,433	6,566	6,606	6,567	6,769	7,089	7,008	7,219	7,171	7,584
営業利益	百万円	6,084	5,307	5,332	5,266	5,428	5,726	5,726	5,835	6,256	6,170
経常利益	百万円	5,624	4,866	4,898	4,862	4,978	5,279	5,293	5,427	5,893	5,770
当期純利益	百万円	5,623	4,865	4,897	4,861	4,978	5,278	5,292	5,426	5,892	5,769
資本的支出	百万円	346	600	296	337	256	506	632	526	811	938
総資産額	百万円	303,133	301,946	305,840	317,740	327,824	326,050	328,466	327,109	327,052	327,134
有利子負債総額	百万円	154,500	153,500	157,500	159,500	169,500	167,500	169,500	168,500	167,500	167,500
総資産LTV ^{※3}	%	51.0	50.8	51.5	50.2	51.7	51.4	51.6	51.5	51.2	51.2
鑑定LTV ^{※4}	%	39.8	38.4	38.6	37.4	37.7	36.8	36.0	35.2	34.2	33.7
純資産額	百万円	141,378	141,181	141,213	151,023	150,926	151,153	151,167	151,408	151,874	152,283
分配総額	百万円	5,062	4,865	4,897	5,074	5,052	5,278	5,185	5,426	5,359	5,769
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472
1口当たり純資産額	円	291,790	291,382	291,448	299,964	299,772	300,222	300,249	300,728	301,653	302,467
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893	288,893
1口当たり分配金額	円	10,449	10,042	10,108	10,080	10,035	10,485	10,299	10,778	10,645	11,459
1口当たりNAV ^{※5}	円	455,926	483,264	491,968	505,293	532,123	546,488	572,875	591,009	613,344	627,958
期末投資口価格	円	667,000	661,000	653,000	594,000	661,000	605,000	683,000	607,000	657,000	568,000
期末帳簿価格 (A)	百万円	287,761	286,443	291,495	292,229	310,714	309,327	310,204	308,835	307,043	309,558
期末鑑定評価額 (B)	百万円	372,352	384,280	393,549	400,682	432,749	438,594	452,650	460,410	469,331	479,203
含み損益 (B) - (A)	百万円	84,590	97,836	102,053	108,452	122,034	129,266	142,445	151,574	162,287	169,644
投資物件数	件	126	126	128	129	134	134	134	134	133	136
取得価格	百万円	309,723	309,723	316,208	318,441	337,930	337,930	339,966	339,966	339,038	342,138
賃貸可能戸数	戸	12,351	12,351	12,559	12,627	13,275	13,275	13,286	13,286	13,146	13,477
賃貸住宅 (店舗等を含む)	戸	10,725	10,725	10,933	11,001	11,567	11,567	11,648	11,648	11,648	11,648
ホスピタリティ施設	戸	1,626	1,626	1,626	1,626	1,708	1,708	1,638	1,638	1,498	1,829
総賃貸可能面積	m ²	508,052	508,052	513,446	515,985	538,154	538,154	539,260	539,260	535,531	542,534
月末稼働率の期中平均	%	97.7	97.7	96.8	96.4	96.2	96.8	96.5	97.0	96.9	97.1

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

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

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

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

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

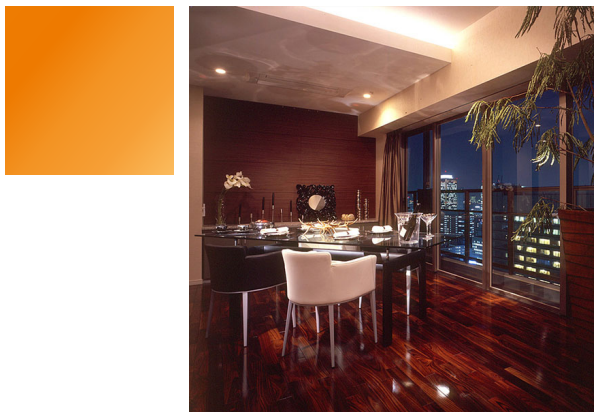


■ 貸借対照表

		第35期末 (2023年8月末)	第36期末 (2024年2月末)	前期比増減
資産		327,052 百万円	327,134 百万円	+82 百万円
	現預金	16,872 百万円	14,154 百万円	▲2,717 百万円
	有形固定資産	306,441 百万円	309,209 百万円	+2,768 百万円
	その他	3,738 百万円	3,770 百万円	+31 百万円
負債		175,178 百万円	174,850 百万円	▲327 百万円
	有利子負債	167,500 百万円	167,500 百万円	—
	預り敷金	3,626 百万円	3,673 百万円	+47 百万円
	その他	4,051 百万円	3,676 百万円	▲375 百万円
純資産		151,874 百万円	152,283 百万円	+409 百万円
	出資総額	145,449 百万円	145,449 百万円	—
	任意積立金	531 百万円	1,064 百万円	+533 百万円
	未処分利益	5,892 百万円	5,769 百万円	▲123 百万円

■ 損益計算書

		第35期末 (2023年8月末)	第36期末 (2024年2月末)	前期比増減
賃貸事業収入		12,500 百万円	12,586 百万円	+85 百万円
	賃貸諸費用	2,727 百万円	2,432 百万円	▲294 百万円
	公租公課	671 百万円	667 百万円	▲3 百万円
	減価償却費	1,930 百万円	1,900 百万円	▲29 百万円
賃貸事業費用		5,329 百万円	5,001 百万円	▲328 百万円
賃貸事業利益		7,171 百万円	7,584 百万円	+413 百万円
不動産等売却益		548 百万円	—	▲548 百万円
資産運用報酬		981 百万円	966 百万円	▲15 百万円
その他費用		482 百万円	447 百万円	▲34 百万円
営業利益		6,256 百万円	6,170 百万円	▲85 百万円
営業外損益		▲363 百万円	▲400 百万円	▲37 百万円
経常利益		5,893 百万円	5,770 百万円	▲122 百万円
法人税等		0 百万円	0 百万円	+0 百万円
当期純利益		5,892 百万円	5,769 百万円	▲122 百万円
内部留保繰入		533 百万円	— 百万円	▲533 百万円
分配金総額		5,359 百万円	5,769 百万円	+409 百万円
1口当たり分配金		10,645 円	11,459 円	+814 円
期末発行済投資口数		503,472 口	503,472 口	—



Appendix (4)

サステナビリティに関する取り組み



サステナビリティを重視した資産運用業務を実施

サステナビリティに関する方針

環境負荷の低減
(気候変動への対応)

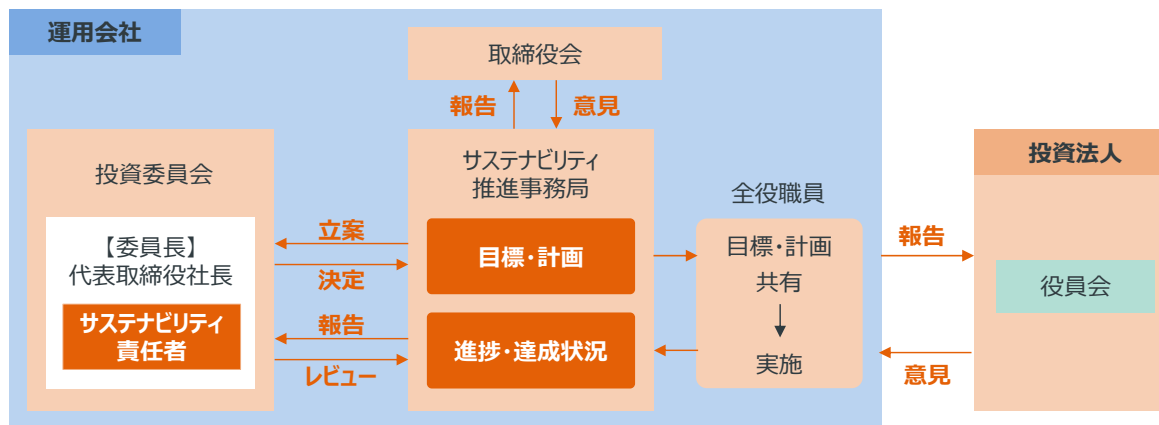
社内外の様々な主体との
多様な連携・協力

ガバナンスに関する取り組み

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

■ 資産運用会社におけるサステナビリティ推進のための社内体制

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



■ 三井不動産グループのESG課題への取り組み指針

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



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

■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

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

▶ GRESB リアルエステイト評価



GRESB
★★★★☆ 2023

レーティング 評価
3 Stars Green Star

▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な
A 環境配慮を実施

▶ 気候変動に関する取り組み TCFDへの賛同・開示

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

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

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



項目	開示内容	開示状況	評価
TCFD 気候関連財務情報開示	TCFD 気候関連財務情報開示タスクフォースの提言に賛同し、気候関連財務情報開示を実施しています。	開示済み	良好
TCFD 気候関連財務情報開示	TCFD 気候関連財務情報開示タスクフォースの提言に賛同し、気候関連財務情報開示を実施しています。	開示済み	良好

LED照明の導入などにより環境負荷を低減

■ 共用部照明器具のLED化工事の実績

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



(2024年2月29日時点)



大川端賃貸棟 (駐車場)



■ 外部認証の取得

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



パークキューブ
西ヶ原ステージ

芝浦アイランド
エアタワー



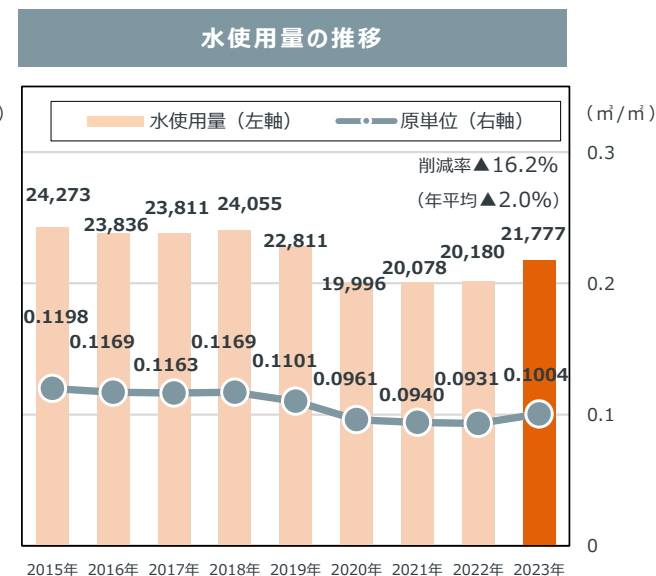
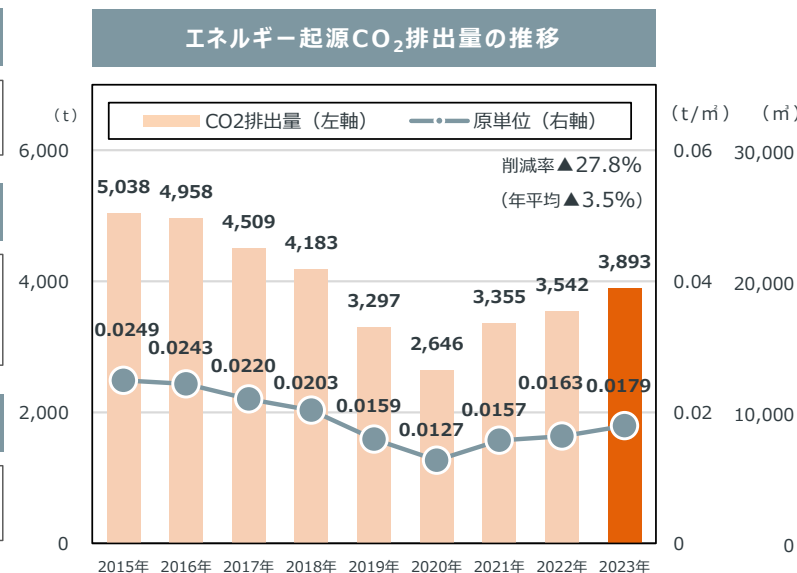
(2024年2月29日時点)

■ 環境パフォーマンス

▶ 目標 (目標年: 2030年)

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

▶ 実績



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

様々なステークホルダーとの協働によりサステナビリティを推進

■ 役職員

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

▶ 人材育成

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

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

▶ 健康と安全、人権の尊重

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

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

■ サプライチェーン

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

■ テナント

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

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

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

■ 地域コミュニティ

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

▶ 地域イベントへの協力

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



ふれあいかぶと虫イベント



ほたる鑑賞の夕べ

法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備

■ ガバナンスに関する基本的な考え方

▶ コンプライアンスの徹底

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

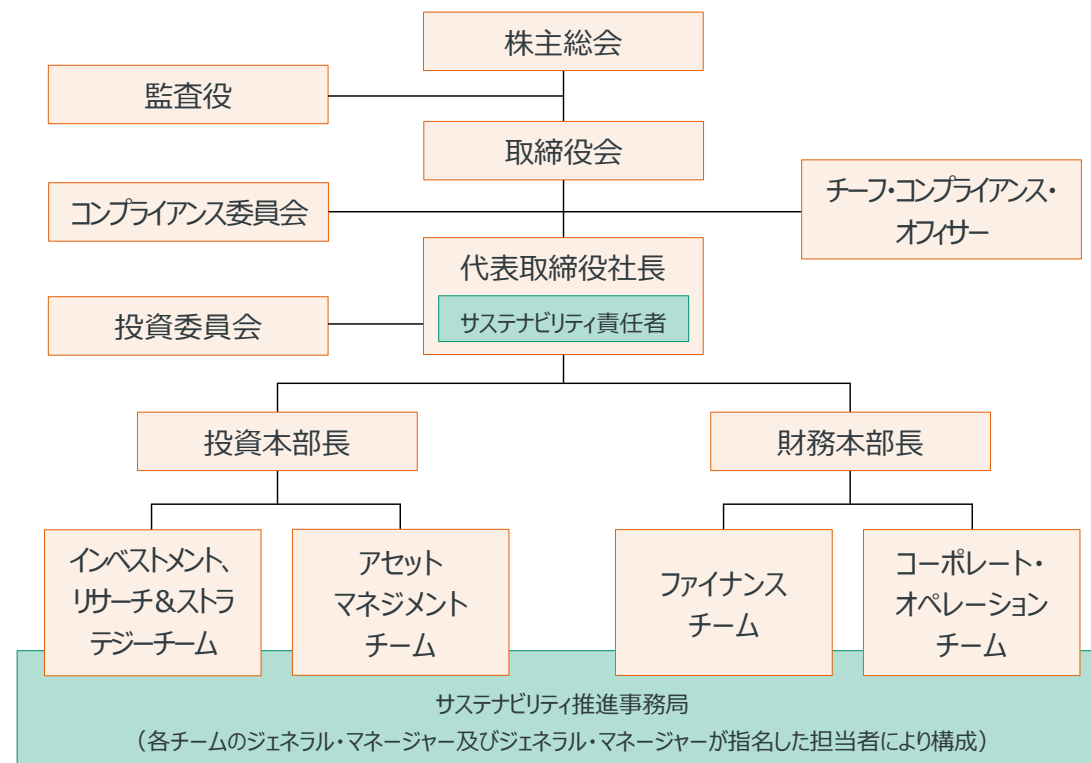
▶ リスク管理体制の構築

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

■ 運用体制

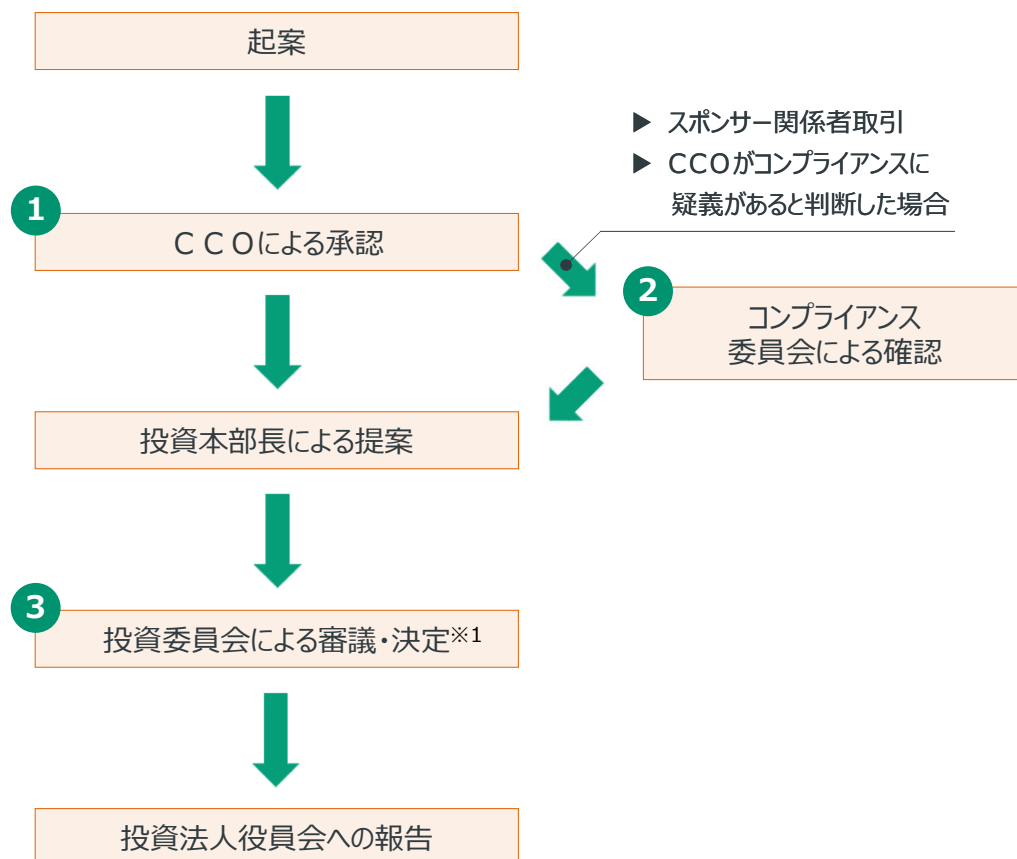
日本アコモデーションファンド投資法人

三井不動産アコモデーションファンドマネジメント



利益相反回避のためのガバナンス体制を構築

■ 運用資産の取得及び売却に関する資産運用会社の意思決定フロー



コンプライアンスに関するチェック体制

1 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の検討及び承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会に付議される

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

※2 スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

2 コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、

外部専門家2名（弁護士／公認会計士）

外部専門家：スポンサー関係者との利害関係がない専門家が就任

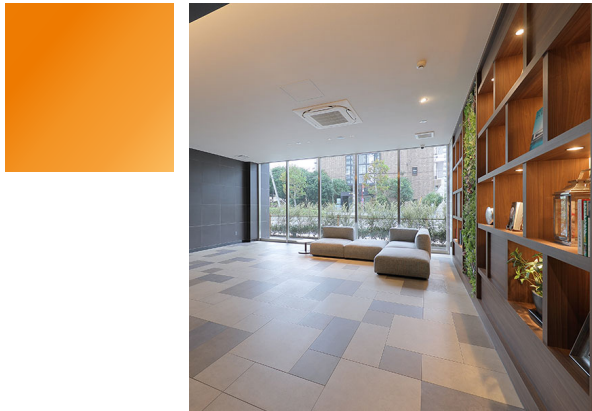
決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部専門家1名の賛成

3 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、

審議の中断を命じることが可能

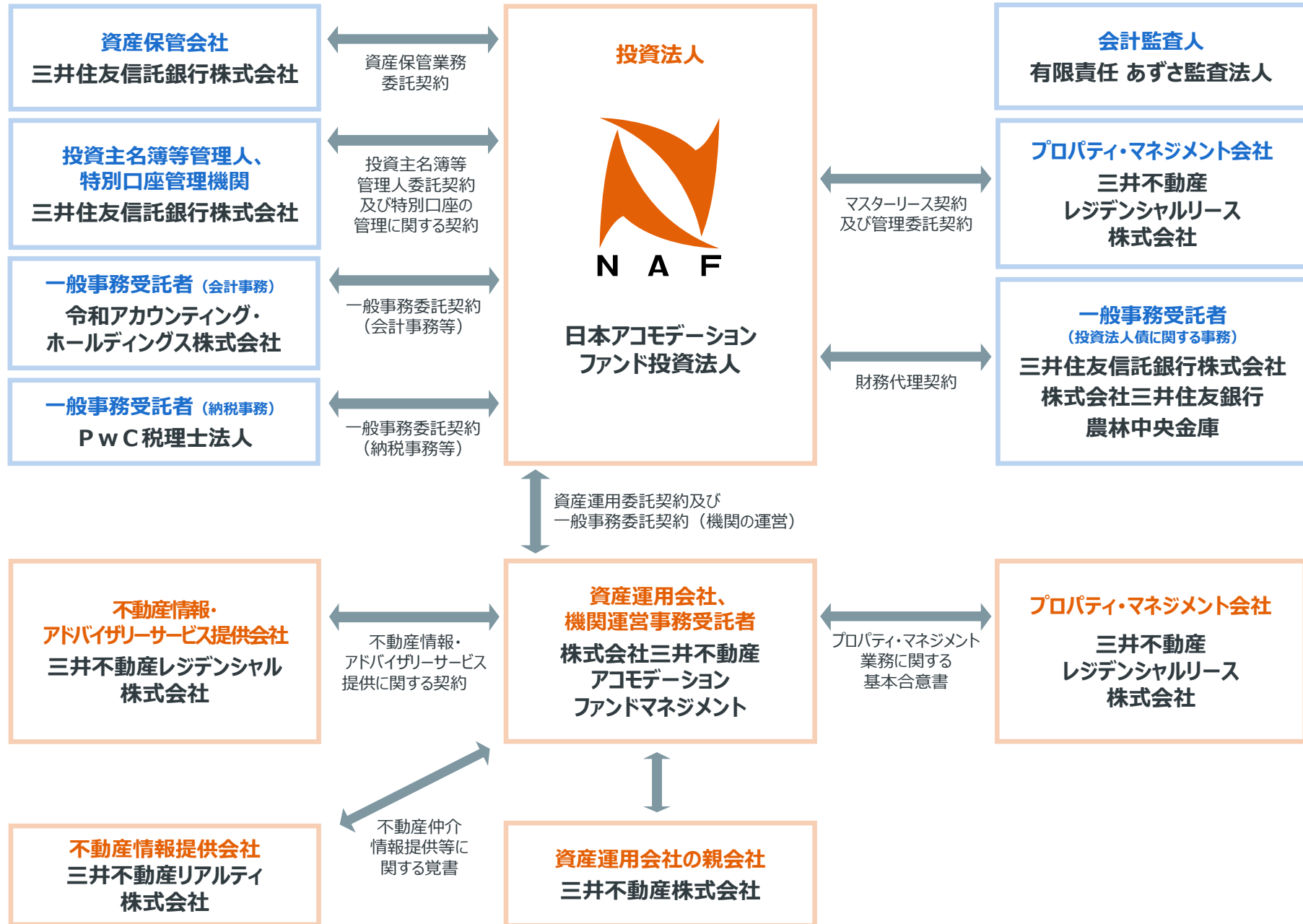
※1 本投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行うとする場合には、資産運用会社は投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません（但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます）。



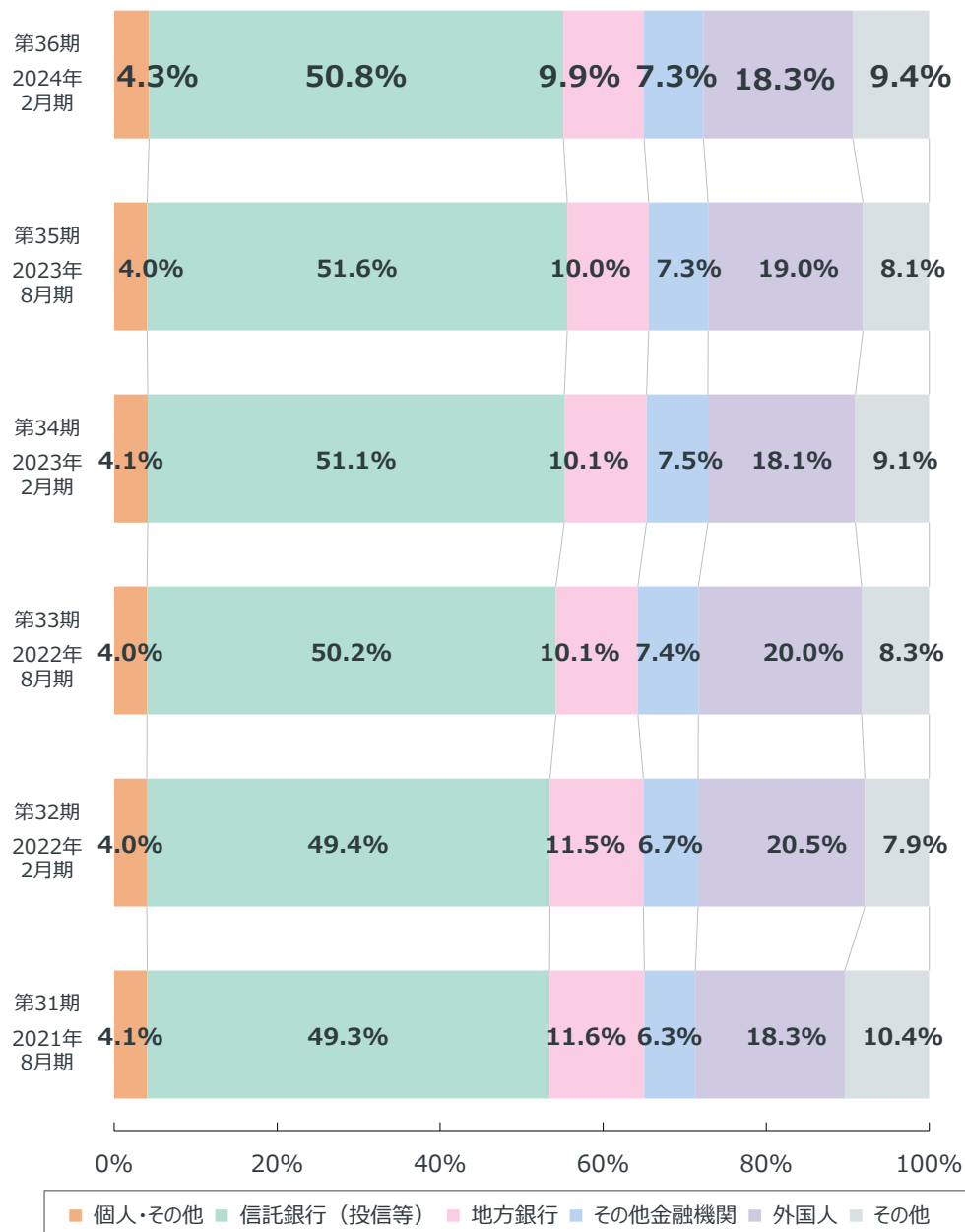
Appendix (5) その他



投資法人の仕組み



所有者別保有投資口比率の推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関			外国人	その他	合計
		信託銀行（投信等）	地方銀行	その他金融機関			
所有者別投資口数（口）	21,711	255,780	49,804	36,650	92,268	47,259	503,472
所有者別投資主数（人）	4,495	10	44	92	277	142	5,060

保有投資口比率上位10社※1

氏名または名称	所有投資口数（口）	比率※2（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	143,667	28.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	73,564	14.61
野村信託銀行株式会社（投信口）	24,080	4.78
三井不動産レジデンシャル株式会社	15,600	3.09
株式会社中国銀行	9,276	1.84
SMBC日興証券株式会社	8,072	1.60
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トリーティー 5 0 5 2 3 4	7,772	1.54
メットライフ生命保険株式会社 一般	6,957	1.38
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 5 0 5 1 0 3	6,913	1.37
ジェーピーモルガンチェースバンク 3 8 5 7 7 1	5,729	1.13
合計	301,630	59.90

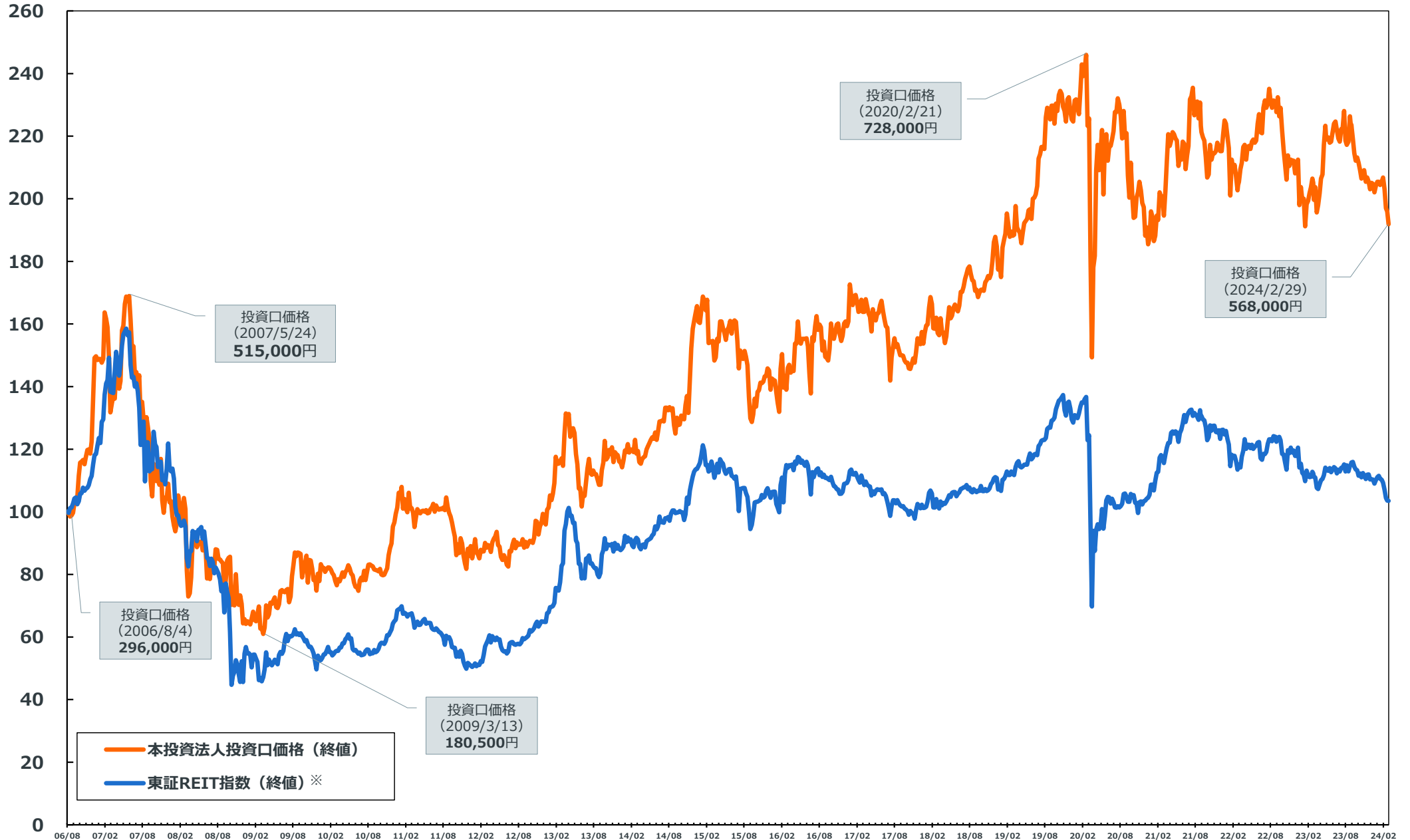
※1 2024年2月29日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



投資口価格推移

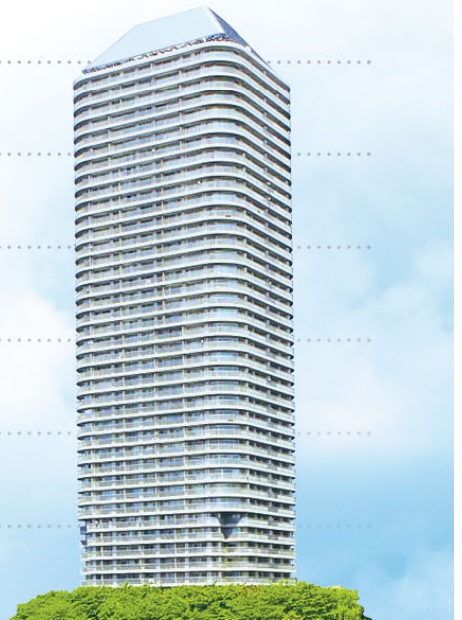
本投資法人の上場日（2006年8月4日）を100とした指数



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

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

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



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

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