

日本アコモデーションファンド投資法人

第32期

# 決算説明資料

2021年9月1日～2022年2月28日



2022年4月19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		財務の状況	
取得総額	3,379 億円	有利子負債総額	1,675 億円
物件数	134 物件	LTV	51.4 %
総戸数	13,275 戸	長期負債比率	98.8 %
東京23区比率 <sup>※1</sup>	88.5 %	加重平均金利	0.51 %
シングル・コンパクト比率 <sup>※1</sup>	83.3 %	長期有利子負債平均残存年数	4.9 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 <sup>※2</sup>	96.8 %	住宅系J-REIT最上級の格付け	

ESGの評価			
GRESB	3 Stars <sup>※3</sup> / Green Star	DBJ Green Building 認証	取得物件数： 7 物件 取得割合 <sup>※4</sup> ： 30.6 %

※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32期中の月末稼働率の期中平均を記載しています。

※3 2021年GRESB 評価結果です。

※4 「DBJ Green Building 認証」の「取得割合」は延床面積ベースで算定しています。

(第32期末・2022年2月28日時点)



# 第32期 決算サマリー

## 確定分配金

- ▶ 1口当たり分配金

1口当たり **10,485 円** (予想比<sup>※1</sup> +135円)

P.5  
P.6

※1 2021年10月19日付決算短信における第32期の1口当たり予想分配金は**10,350円**でした。

## 内部成長

- ▶ 稼働率

月末稼働率の期中平均 **96.8 %** (予想比<sup>※2</sup> +0.3ポイント)

P.7  
～  
P.12

- ▶ 賃料動向

入替え時の賃料変動率 **+0.8 %**

更新時の賃料変動率 **+0.2 %**

※2 2021年10月19日付決算短信における第32期の月末稼働率の期中平均の想定は**96.5%**でした。

## 外部成長

- ▶ 第33期取得

**1 物件 / 24 億円**

P.13

## 財務戦略

- ▶ 金利コスト低減

期末時点加重平均金利

**0.52 % → 0.51 %**

P.19  
P.20

- ▶ 安定的な財務基盤

長期有利子負債平均残存年数

**4.8 年 → 4.9 年**



# 目 次

## 決算概況

第32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（1）	15
資本的支出（2） 専有部リノベーション施策	16
サステナビリティに関する取り組み	17
財務の状況	19
ポートフォリオの含み損益等の推移	21
第33期・第34期 業績予想	22
安定した分配実績	24

## 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	27
特徴と戦略（2） 三井不動産グループの活用	28

## Appendix（1）：ポートフォリオの状況

外部成長の軌跡	31
「賃貸住宅」のポートフォリオ構成	32
「賃貸住宅」の入居者分析	33
「ホスピタリティ施設」の保有状況	34
ポートフォリオマップ	35
ポートフォリオ概要	36
各物件の鑑定評価	41
物件別稼働率推移	46
稼働率推移（上場以降）	51
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	52
「賃貸住宅」のカテゴリー別稼働率の状況	53

## Appendix（2）：事業環境

「賃貸住宅」の賃料動向	55
東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給	56
東京都における人口と世帯数の推移	57
地方都市における「賃貸住宅」の需要	58
地方における「賃貸住宅」の供給	59

## Appendix（3）：財務データの詳細

有利子負債の概要	61
運用状況等の推移	64
貸借対照表及び損益計算書	65

## 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	67
------------------	----

## Appendix（5）：その他

投資法人の仕組み	73
投資主の状況	74
投資口価格推移	75

## 注意事項

79



## 決算概況

---



# 第32期 決算ハイライト（1）

	第32期予想※1 (2022年2月期) ①	第32期実績 (2022年2月期) ②	対予想比		第31期実績 (2021年8月期) ③	対前期(第31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	12,132 百万円	12,217 百万円	+84 百万円	■ 営業収益 既存物件	+84 百万円 +84 百万円	11,986 百万円	+231 百万円
営業利益	5,671 百万円	5,726 百万円	+55 百万円	■ 営業費用 賃貸諸費用	+29 百万円 +33 百万円	5,428 百万円	+298 百万円
当期純利益	5,211 百万円	5,278 百万円	+67 百万円	公租公課 減価償却費 資産運用報酬 その他費用	▲0 百万円 +0 百万円 +8 百万円 ▲12 百万円	4,978 百万円	+300 百万円
1口当たり 当期純利益※2	10,350 円	10,485 円	+135 円	■ 営業外収益	+4 百万円	9,887 円	+598 円
1口当たり 圧縮積立金 取崩額	—	—	—	■ 営業外費用 支払利息等	▲7 百万円 ▲7 百万円	148 円	▲148 円
1口当たり 分配金	10,350 円	10,485 円	+135 円			10,035 円	+450 円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	—			503,472 口	—
運用 資產	取得総額※3 百万円	337,930 百万円	—			337,930 百万円	—
物件数	134 物件	134 物件	—			134 物件	—
月末稼働率の 期中平均	96.5 %	96.8 %	+0.3 ポイント			96.2 %	+0.6 ポイント
期末LTV	51.5 %	51.4 %	▲0.1 ポイント			51.7 %	▲0.3 ポイント

※1 第32期予想は、2021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。

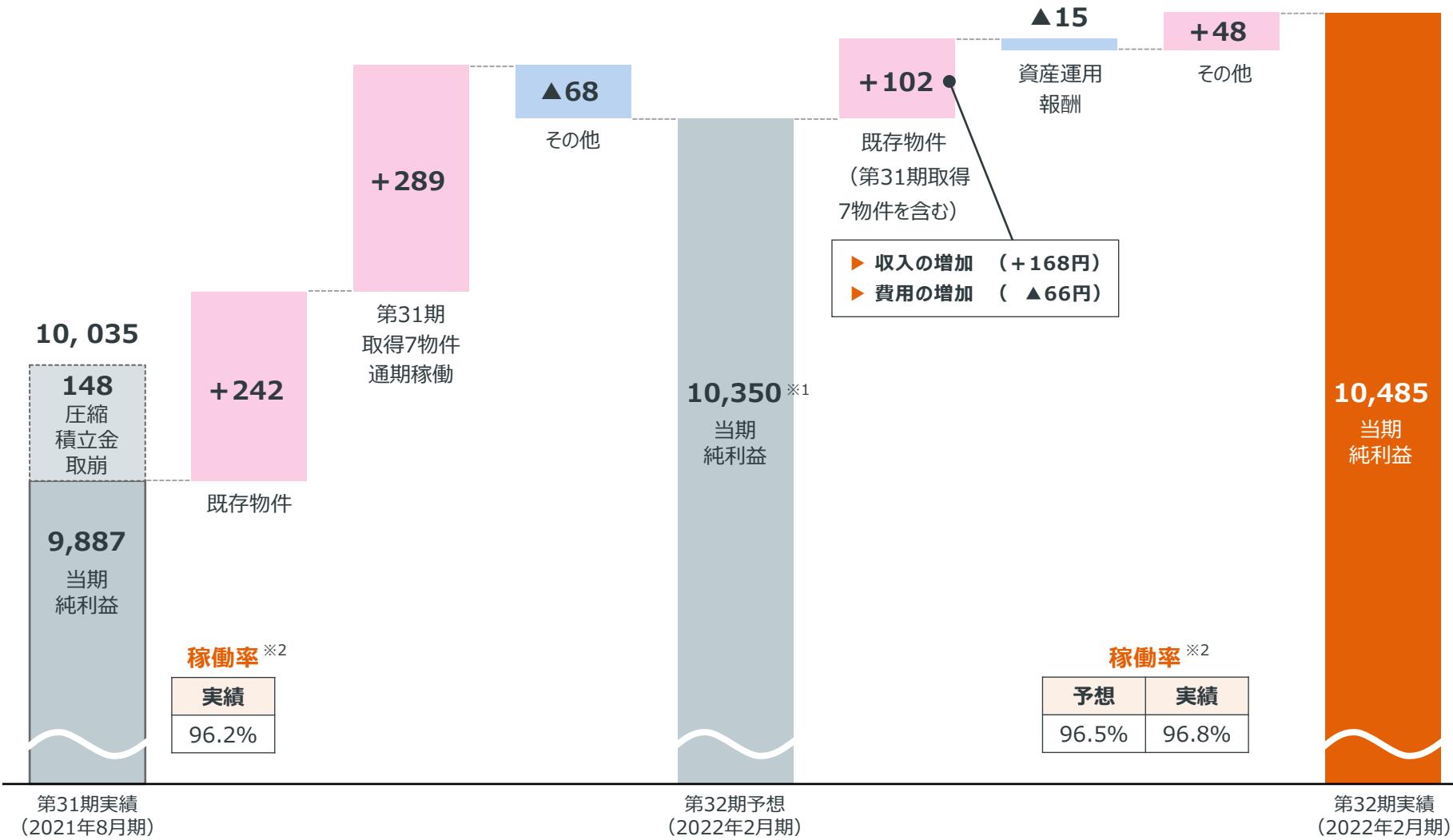
※3 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。



# 第32期 決算ハイライト（2）

## ■ 1口当たり分配金の変動要因（第32期実績：予想比）

■ 増加要因 ■ 減少要因 (単位：円)





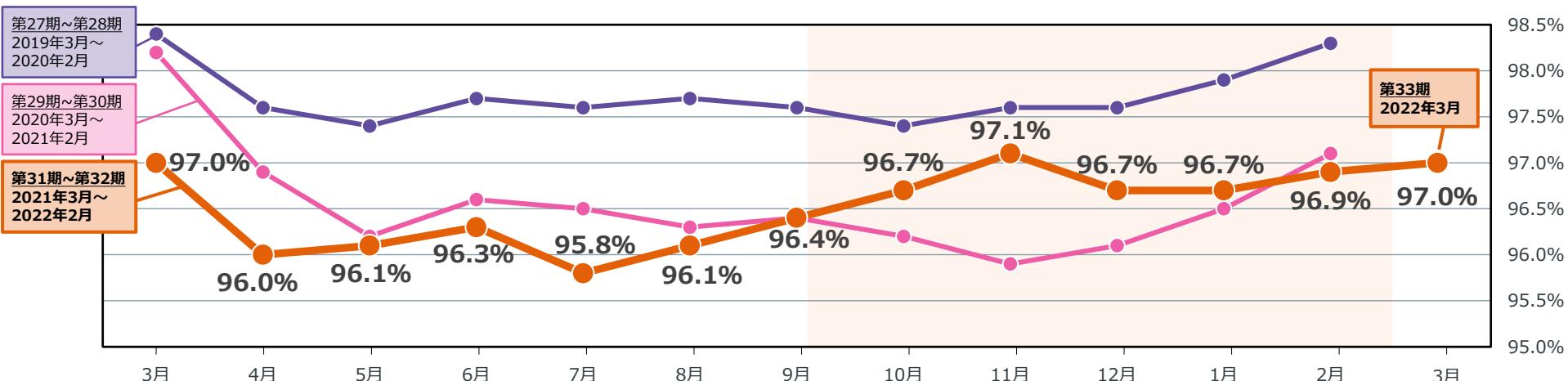
内部成長

# 稼働率の推移

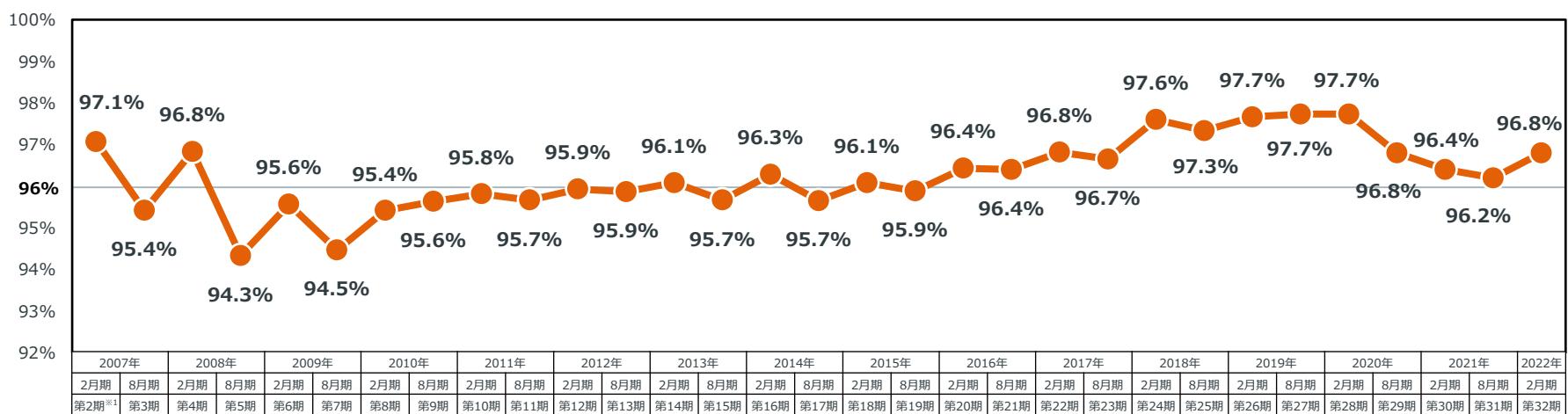
  
Nippon  
Accommodations  
Fund

## リーシング活動が概ね平常化し稼働率は96%台で安定

### ■ 過去3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。



内部成長

# 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向（1）

 Nippon  
Accommodations  
Fund

## 入替え時の賃料変動率は+0.8%

### ■ 入替え時賃料変動

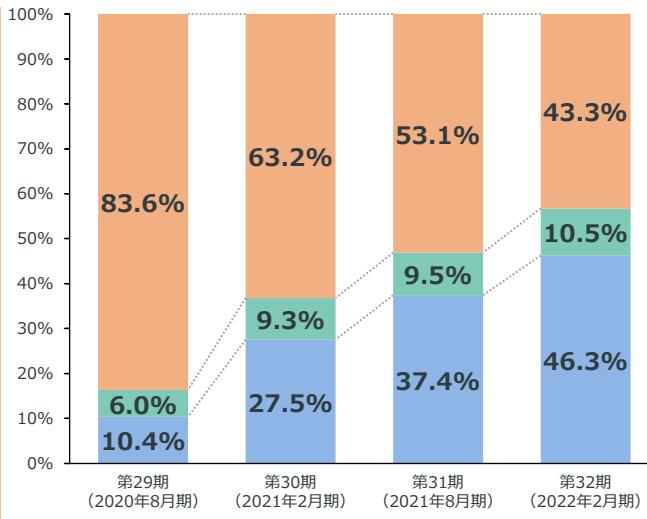
入替え	第29期 (2020年8月期)	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)
期末総戸数※1	10,890 戸	10,957 戸	11,520 戸	11,520 戸
対象戸数※1	1,036 戸	1,250 戸	1,360 戸	1,240 戸
賃料上昇	866 戸	790 戸	722 戸	537 戸
賃料据置	62 戸	116 戸	129 戸	130 戸
賃料下落	107 戸	344 戸	509 戸	574 戸
月額賃料増減合計	10,061 千円	6,275 千円	4,144 千円	1,542 千円
賃料上昇	10,590 千円	8,685 千円	7,966 千円	6,366 千円
賃料下落	▲529 千円	▲2,409 千円	▲ 3,821 千円	▲4,823 千円
変動率	6.7 %	3.2 %	2.0 %	0.8 %

※ 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。

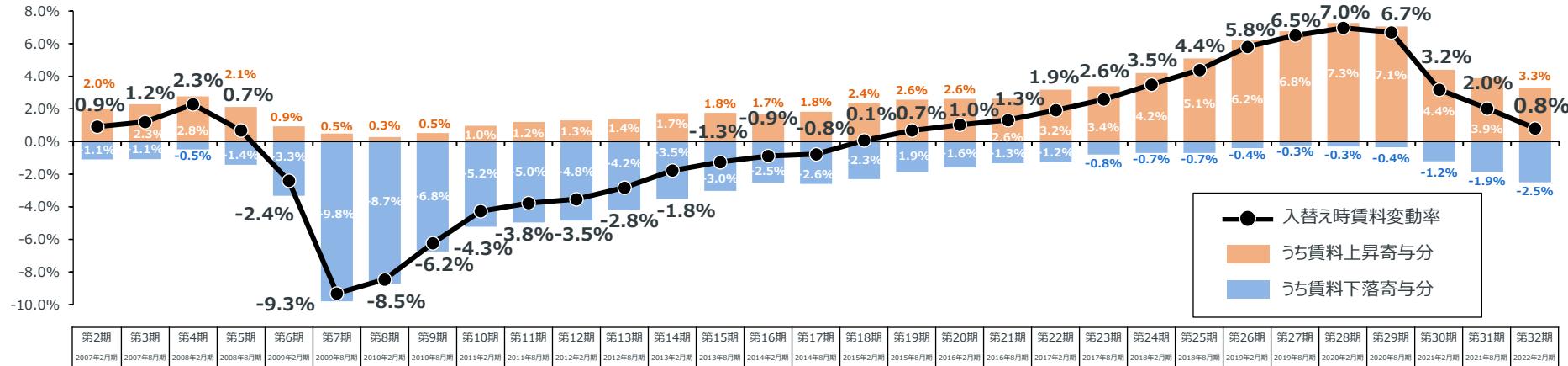
※ 上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

※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。

### ■ 入替え時賃料変動戸数比率の推移



### ■ 入替え時賃料変動率の推移





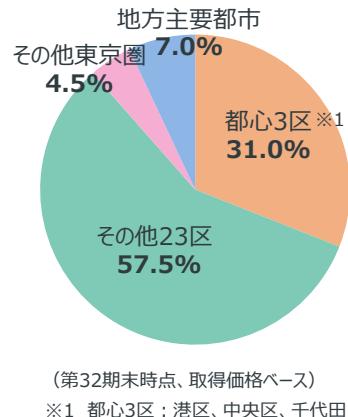
内部成長

# 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向（2）

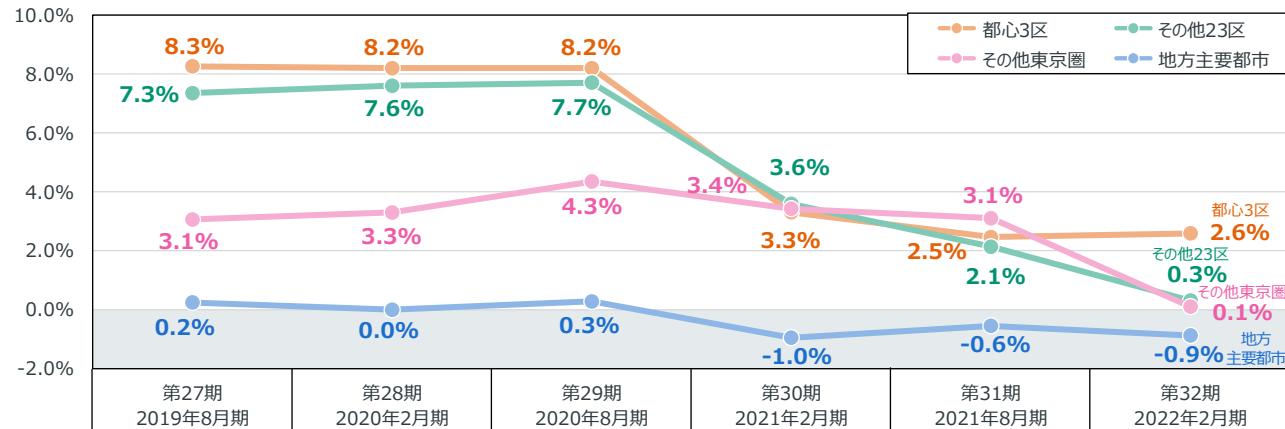
Nippon  
Accommodations  
Fund

## コロナ下においても東京圏の上昇が継続

### ■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



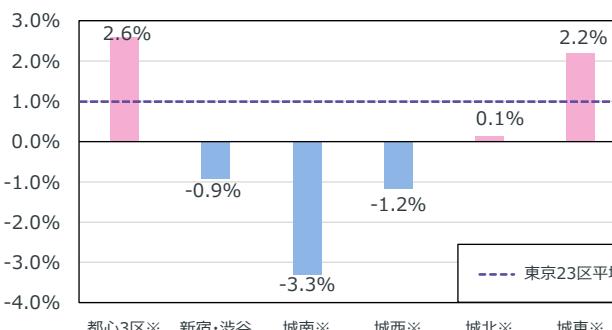
### ■ エリア別の入替え時賃料変動率の推移



※ 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。

### ■ 「都心3区」と「その他23区」の入替え時賃料変動率に関する分析

<図表1> エリア別の入替え時賃料変動率（第32期）



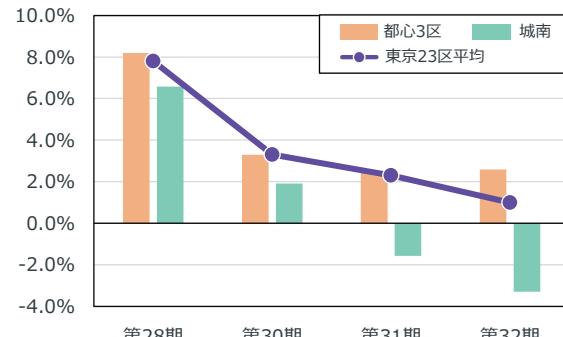
都心3区と城東は堅調。一方で城南は低調。

<図表2> 解約率※の推移（都心3区及び城南）



城南は、他のエリアに比較して解約が多い状態が継続。

<図表3> 入替え時賃料変動率の推移（都心3区及び城南）



解約が多い城南は、入替え賃料変動率の低下が継続。

※ 都心3区：港区、中央区、千代田区

城南：品川区、目黒区、大田区、世田谷区

城西：中野区、杉並区、練馬区

城北：文京区、豊島区、北区、板橋区

城東：台東区、墨田区、江東区

（ポートフォリオにおける「賃貸住宅」が所在する区のみを対象としています。）

※解約住戸のうち各期において成約した住戸の契約月額賃料合計を各期末時点における満室想定月額賃料合計で除して計算しています。



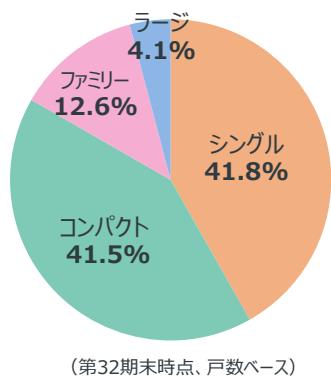
内部成長

# 「賃貸住宅」の入替え時賃料動向（3）

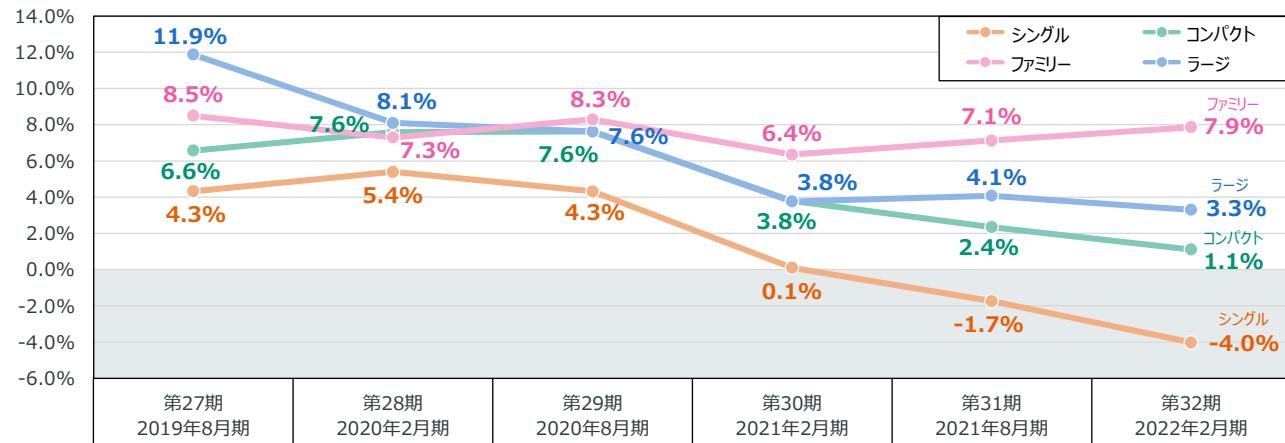
  
Nippon  
Accommodations  
Fund

## ファミリーは引き続き高水準を維持

### ■ 「賃貸住宅」のカテゴリー別比率



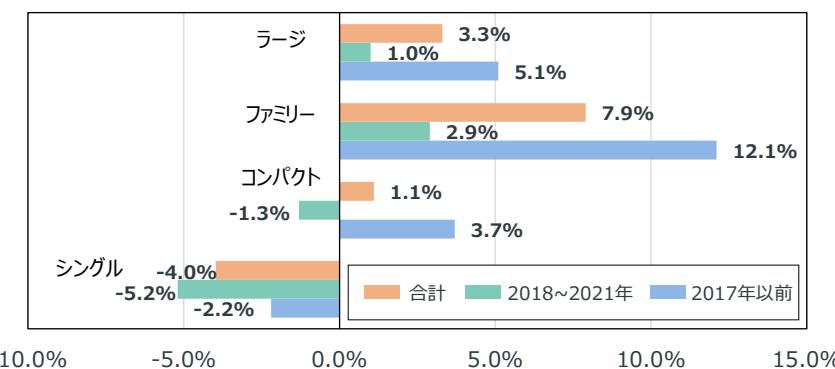
### ■ カテゴリー別の入替え時賃料変動率の推移



※ 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。

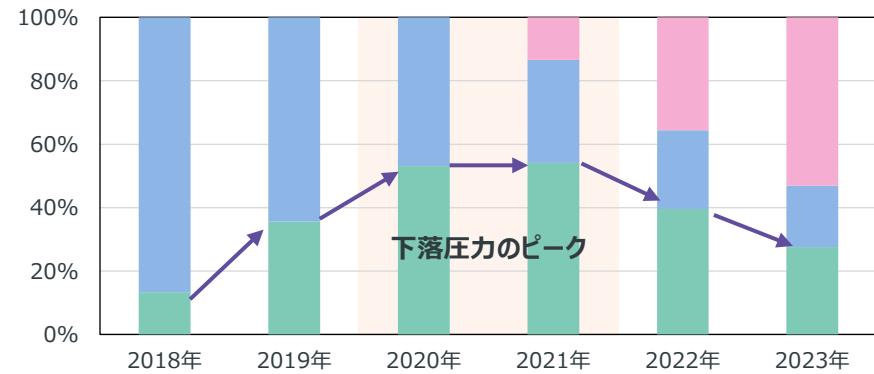
※ 各カテゴリーの定義につきましてはP32をご参照ください。

### ■ カテゴリー別の入替え時賃料変動率（入替え前テナントの契約開始年別）



- ▶ シングルは、「2018～2021年」の契約で下落が大きく、合計でもマイナス。
- ▶ 他のカテゴリーでは、合計でプラスとなっており、特に「～2017年」の契約でのプラス幅は大きい。

### ■ 解約テナントの契約開始時期別割合の動き（試算）



※第32期解約テナントの入居期間別割合に基づき、解約テナントの契約開始時期別の割合の推移を試算

- ▶ 試算によれば、テナント入替えによる賃料の下落圧力は2022年以降に沈静化する可能性。

2017年以前
2018～2020年
2021年以降



内部成長

# 「賃貸住宅」の更新時賃料動向

  
Nippon  
Accommodations  
Fund

## 更新時の賃料変動率はプラスを維持

### ■ 更新時賃料変動

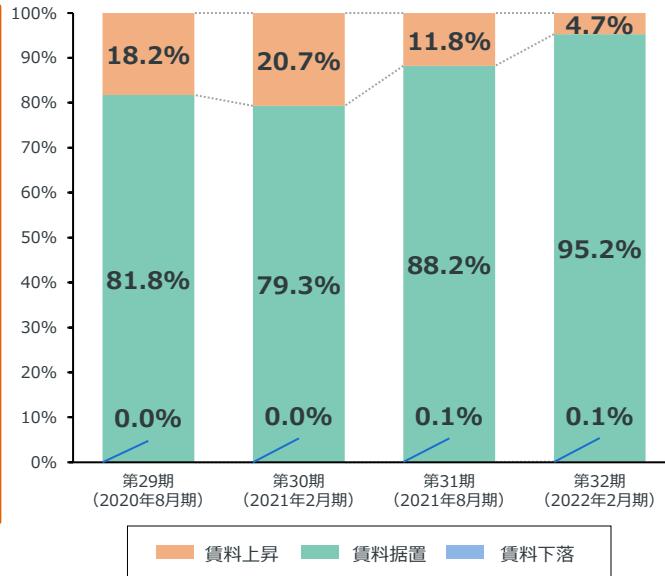
更新	第29期 (2020年8月期)	第30期 (2021年2月期)	第31期 (2021年8月期)	第32期 (2022年2月期)
期末総戸数※1	10,890 戸	10,957 戸	11,520 戸	11,520 戸
対象戸数※1	2,184 戸	1,718 戸	2,223 戸	1,700 戸
賃料上昇	398 戸	355 戸	262 戸	80 戸
賃料据置	1,785 戸	1,363 戸	1,960 戸	1,618 戸
賃料下落	0 戸	0 戸	1 戸	2 戸
月額賃料増減合計	1,797 千円	1,336 千円	1,009 千円	402 千円
賃料上昇	1,797 千円	1,336 千円	1,016 千円	408 千円
賃料下落	0 千円	0 千円	▲ 6 千円	▲ 6 千円
変動率	0.6 %	0.5 %	0.3 %	0.2 %

※ 定期借家契約満了後の継続新規契約については、入替えに含めず更新として集計しています。

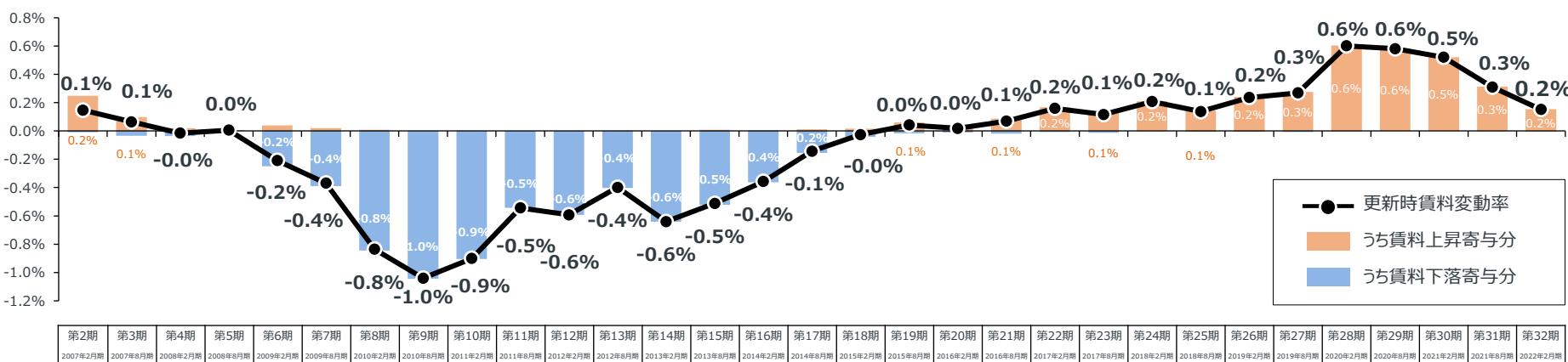
上記は店舗等を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

※1 「期末総戸数」及び「対象戸数」は、共有持分の物件については本投資法人の各持分比率を乗じ、表示単位未満を四捨五入して算出しています。

### ■ 更新時賃料変動戸数比率の推移



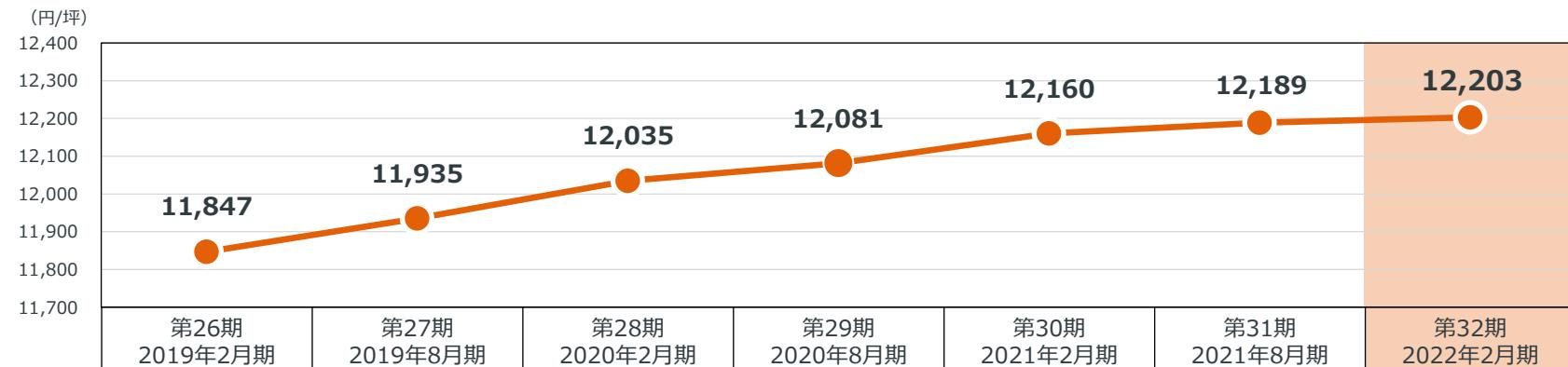
### ■ 更新時賃料変動率の推移





## 賃料単価は上昇が継続

### ■ 賃料坪単価の推移

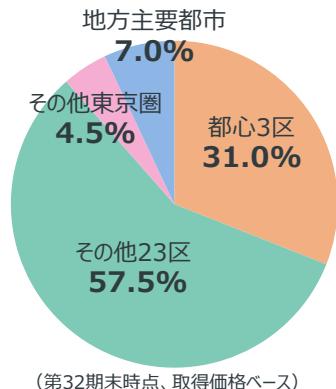


※ 「賃料坪単価」は、期末時点における契約月額賃料合計を契約面積（坪）合計で除して計算しています。

※ 当期末保有物件のうち、第26期期首から継続保有している「賃貸住宅」106物件に係る賃料坪単価の推移を記載しています。

## 東京23区を中心に上昇が続く

### ■ 「賃貸住宅」のエリア別比率



### ■ エリア別の賃料坪単価変化率の推移

	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期
東京23区	都心3区※1 +0.87%	+0.78%	+0.41%	+0.57%	+0.43%	+0.17%
	その他23区 +0.95%	+0.96%	+0.71%	+0.63%	+0.29%	+0.15%
その他東京圏	+0.44%	▲0.05%	+0.57%	+0.23%	+0.21%	▲0.08%
地方主要都市	+0.15%	+0.21%	▲0.20%	+0.05%	▲0.15%	▲0.08%
「賃貸住宅」合計	+0.75%	+0.81%	+0.38%	+0.63%	+0.34%	+0.13%

※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。

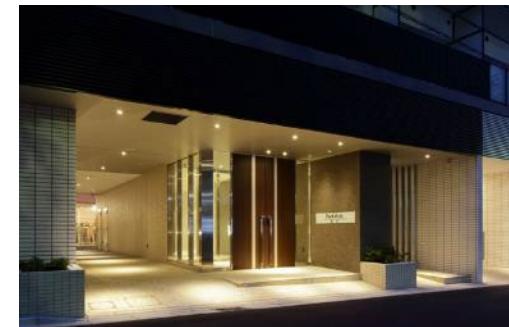
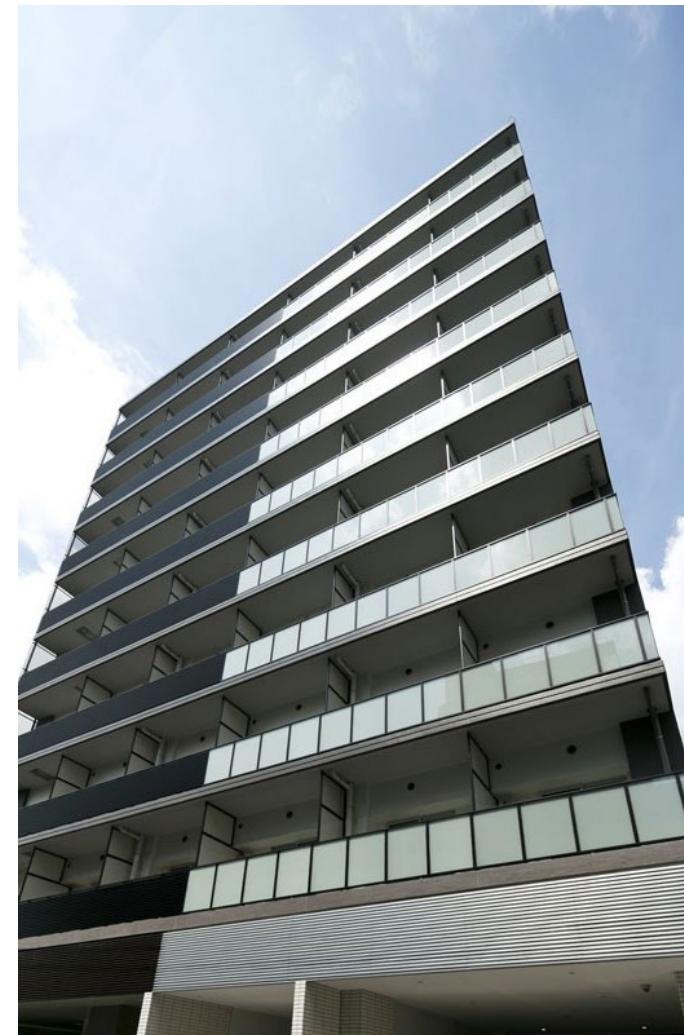
※ 上記はいずれも店舗を除く「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」は含みません。



# 外部成長の状況

## ■ 第33期取得物件

	賃貸住宅
物件名称	パークアクシス菊川
所在地	東京都墨田区
取得日	2022年4月4日
竣工日	2014年6月20日
賃貸可能面積	2,595.60m <sup>2</sup>
賃貸可能戸数	81戸
取得価格	2,410百万円
NOI利回り※1	4.3%
取得先	三井不動産レジデンシャル 株式会社



※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

51.4 % (第32期末実績) → 51.7 %程度 (第33期末想定)

取得余力※2

約 240 億円 (第33期末想定)

※2 LTV55%までの借入余力



# 外部成長戦略

## ■「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン）

東京23区を中心として、  
**41 物件・3,674 戸が竣工済・リーシング中**

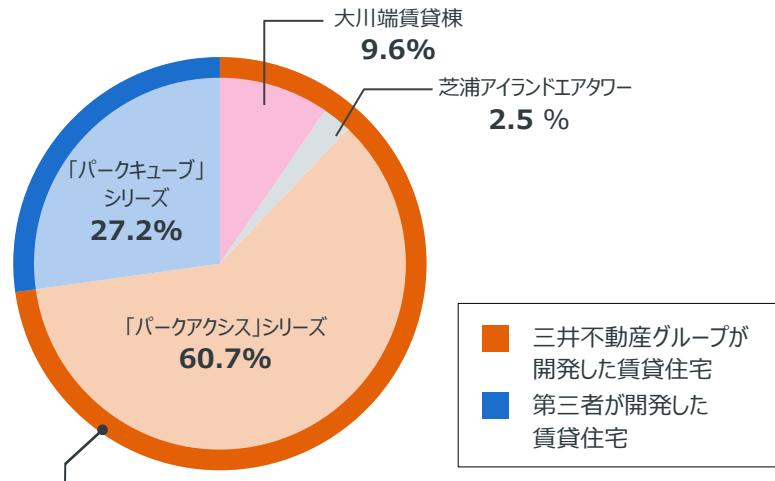
東京23区		地方主要都市	
36 物件	3,049 戸	1 物件	157 戸
その他東京圏		合計	
4 物件	468 戸	41 物件	3,674 戸



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作成

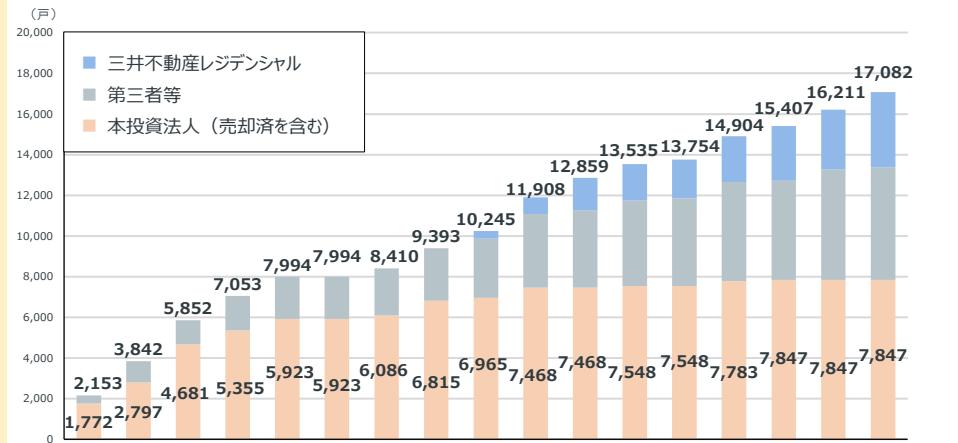
※ 上記は事業主である三井不動産レジデンシャル株式会社による「パークアクシス」シリーズの開発状況を示したものであり、本書の日付現在で本投資法人が取得を決定しているものはありません。

## ■「賃貸住宅」の資産分類別比率（第32期末時点・取得価格ベース）



**三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資が中心**

## ■パークアクシスの供給実績（取得主体別）



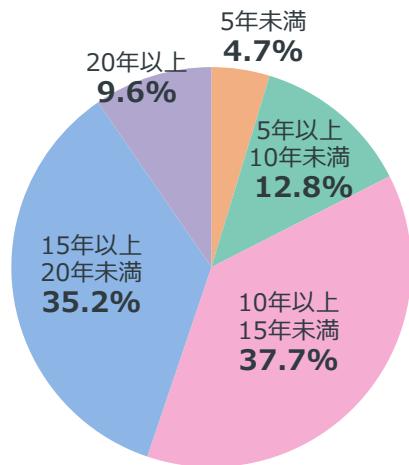
出所：三井不動産レジデンシャル株式会社提供資料を基に作成



# 資本的支出（1）

## ■ 「賃貸住宅」の築年数別比率

(第32期末時点、取得価格ベース)



平均築年数

**15.2 年**

## ■ 資本的支出の工事事例

### ▶ 大規模修繕工事例

#### > 天井耐震化工事



◆ 芝浦アイランドエアタワー

### ▶ バリューアップ投資・機能回复工事例

#### > 外壁改修工事



◆ パークアクシス滝野川

#### > 宅配ボックス更新工事



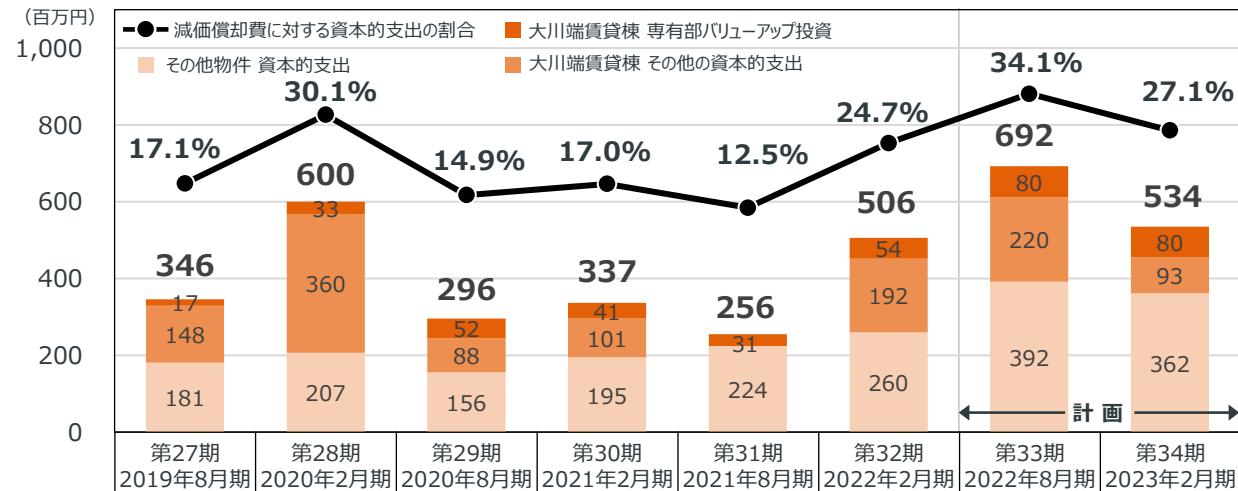
◆ パークアクシス日本橋ステージ

#### > エアコン更新工事



◆ ドーミー上杉

## ■ 資本的支出の実績と見通し



※ 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。

▶ 大川端賃貸棟は、専有部バリューアップ投資が約**0.5億円/期**、その他の資本的支出※が約**2億円/期**（共に実績ベース）で推移

※機械式駐車場車室の部品交換工事やエアコンの更新工事を実施

▶ その他物件は、約**2億円/期**（実績ベース）で推移

※第32期以降は、機械式駐車場・外壁等修繕工事を順次実施



# 資本的支出（2） 専有部リノベーション施策

## ■ 専有部リノベーション事例

在宅勤務の拡大に対応し、3LDKから、ゆったりとしたリビングと独立したワークスペース(DEN)を備えた2LDKに間取りを変更。また、キッチンやユニットバスなどを交換し、全面的なリノベーションを実施。

- ① リビングにアクセントクロスや間接照明を設けて上質感を演出



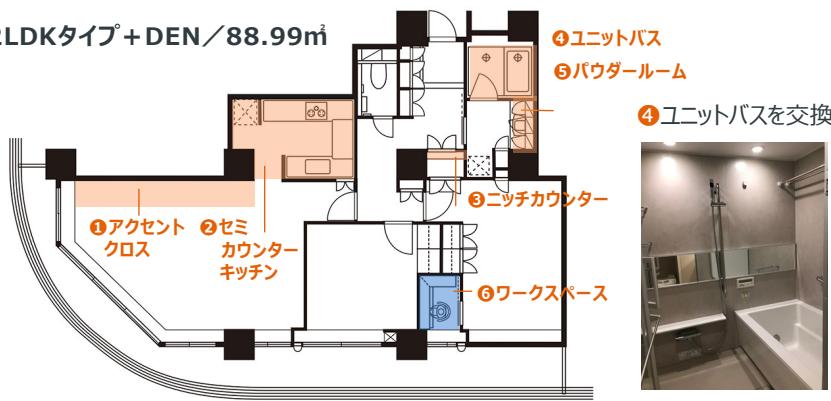
- ② セミカウンターキッチンに交換



- ③ ニッチカウンターの新設



### ▶ 2LDKタイプ+DEN／88.99m<sup>2</sup>



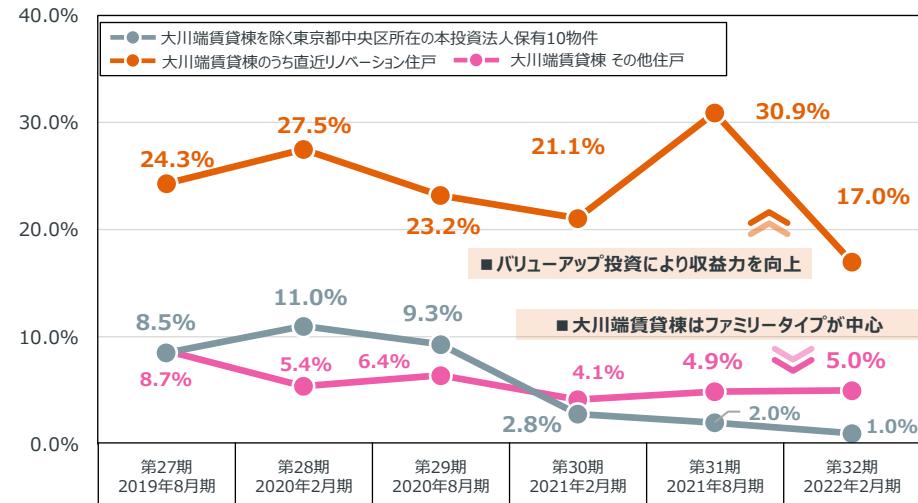
- ⑥ 在宅勤務等に便利なワークスペース (DEN) を新設



図：利用イメージ

## ■ 大川端賃貸棟における専有部リノベーション実施の効果

### ▶ 入替え時賃料変動率の推移



### ▶ 入替え時賃料変動の状況

	第27期 2019年8月期	第28期 2020年2月期	第29期 2020年8月期	第30期 2021年2月期	第31期 2021年8月期	第32期 2022年2月期
対象戸数	33 戸	33 戸	32 戸	40 戸	34 戸	34 戸
うち直近リノベーション実施住戸	2 戸	3 戸	7 戸	6 戸	5 戸	15 戸
賃料上昇	32 戸	29 戸	28 戸	33 戸	27 戸	29 戸
賃料据置	-	2 戸	3 戸	3 戸	0 戸	1 戸
賃料下落	1 戸	2 戸	1 戸	4 戸	7 戸	4 戸
月額賃料増減合計	880 千円	641 千円	945 千円	746 千円	781 千円	1,069 千円
賃料上昇	888 千円	737 千円	948 千円	804 千円	881 千円	1,162 千円
賃料下落	▲8 千円	▲96 千円	▲2.6 千円	▲58 千円	▲99 千円	▲92 千円
変動率	9.5 %	7.1 %	9.4 %	6.6 %	7.8 %	10.4 %

# サステナビリティに関する取り組み（1）

## ■ 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/2-4.html>



## ■ GRESBリアルエスティート評価



《2021年》  
3 Stars

## ■ グリーンファイナンス

グリーンボンドの発行と本投資法人初の  
グリーンローンでの資金調達を実行しました。  
「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」  
最上位評価「Green1 (F)」を取得

## ■ DBJグリーンビル認証の新規取得



(参考) DBJ Green Building 認証取得物件の概要	
物件名称	パークアクシス東陽町・親水公園
所在地	東京都江東区
延床面積	9,450.49m <sup>2</sup>
竣工年月	2014年8月
建物階数	地上14階



## ■ 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
7 物件	30.6 % (延床面積ベース)

(2022年2月28日時点)

(参考) 同左



(参考) 同左	
物件名称	パークキューブ愛宕山タワー
所在地	東京都港区
延床面積	12,579.90m <sup>2</sup>
竣工年月	2007年1月
建物階数	地下1階地上31階



## ■ 環境パフォーマンス 新目標

### ►目標（目標年：2030年）

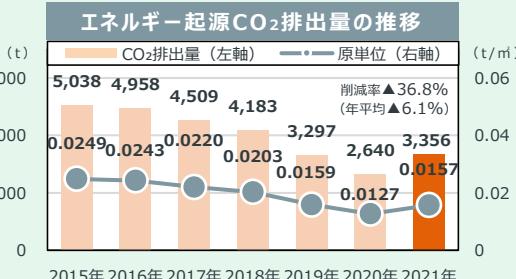
#### エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量

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CO<sub>2</sub>排出量等の環境パフォーマンスデータ（2020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測定のカバー率を向上するため、電力量計測装置を計6物件に設置しました。



## ■ 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CO<sub>2</sub>排出削減を推進しています。

導入物件数	うち当期導入物件数
103物件	5物件

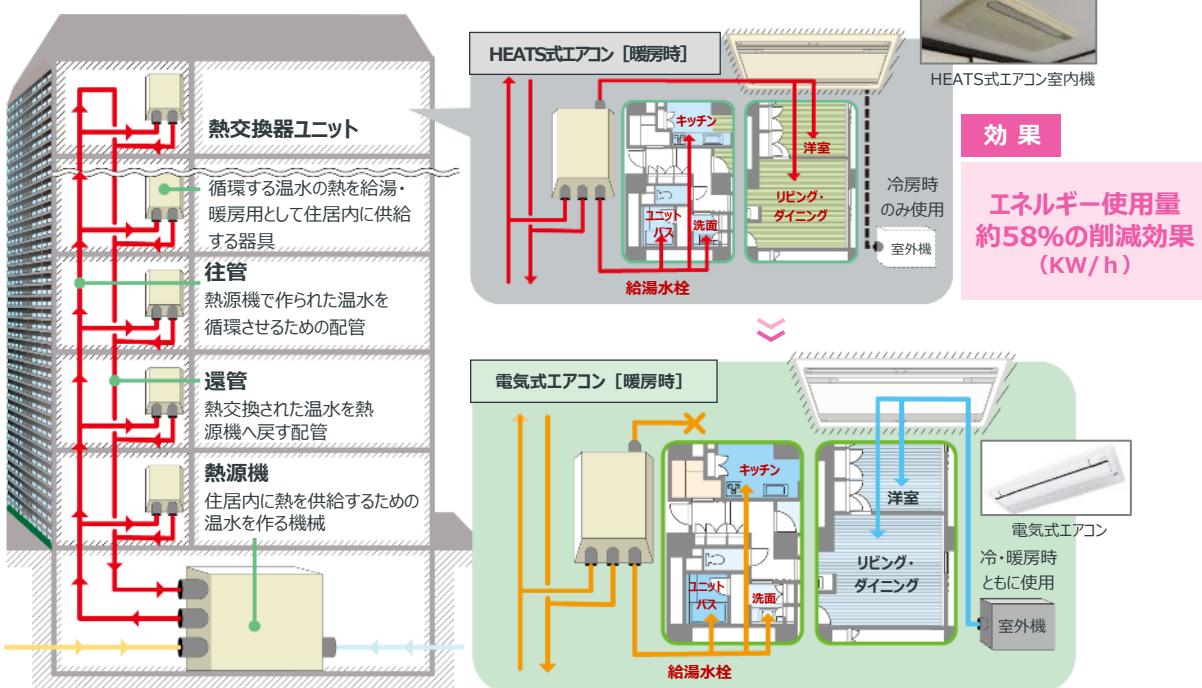




# サステナビリティに関する取り組み（2）

## E 空調設備交換によるCO<sub>2</sub>削減（大川端賃貸棟 リバーポイントタワー）

住棟セントラル給湯・暖房システム「HEATS」式から電気式エアコンに空調設備を交換することで、各戸のエネルギー使用量の削減を図りました。



## 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 安全と安心保全のためのサービス・サポート

### お客様サポート窓口 C-desk

水漏れ、エアコン・給湯器等の設備機器トラブル、賃貸借契約更新や車庫証明の発行等を24時間年中無休・フリーダイヤルで受け付け、対応するサービスを提供しています。

※賃貸住宅におけるサービスです。



## S 役職員研修の実施

三井不動産レジデンシャルリースの協力のもと、資産運用会社役職員がプロパティマネジメント知識を習得する研修を開催するなど、テナントの安全・安心と満足度の向上に努めています。



## 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口巣に、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）





# 財務の状況（1）

## ■ 有利子負債の状況

	第31期末 (2021年8月末)	第32期末 (2022年2月末)	前期比増減
短期借入金	40億円	20億円	▲20億円
長期借入金（変動金利）	40億円	40億円	-
長期借入金（固定金利）	1,575億円	1,535億円	▲40億円
投資法人債	40億円	80億円	+40億円
合計	1,695億円	1,675億円	▲20億円
総資産LTV	51.7%	51.4%	▲0.3ポイント
鑑定LTV	37.7%	36.8%	▲0.9ポイント
長期負債比率	97.6%	98.8%	+1.2ポイント
長期固定負債比率	95.3%	96.4%	+1.1ポイント
期末時点加重平均金利	0.52%	0.51%	▲0.01ポイント
長期有利子負債平均残存年数	4.8年	4.9年	+0.1年
借入先金融機関数	26社	26社	-

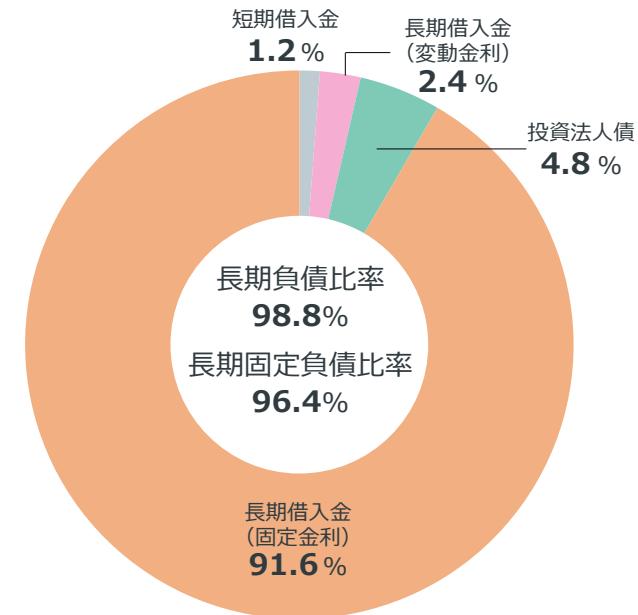
※ 有利子負債の長短は、金融機関との約定期間にに基づき分類しています。

## ■ コミットメントラインの状況

三井住友銀行
借入極度額
<b>50 億円</b>
契約開始日
<b>2016年8月1日</b>
契約期限日
<b>2024年7月31日</b>

三井住友信託銀行
借入極度額
<b>50 億円</b>
契約開始日
<b>2016年8月1日</b>
契約期限日
<b>2024年7月31日</b>

みずほ銀行
借入極度額
<b>50 億円</b>
契約開始日
<b>2018年10月9日</b>
契約期限日
<b>2024年7月31日</b>



## ■ 格付けの状況

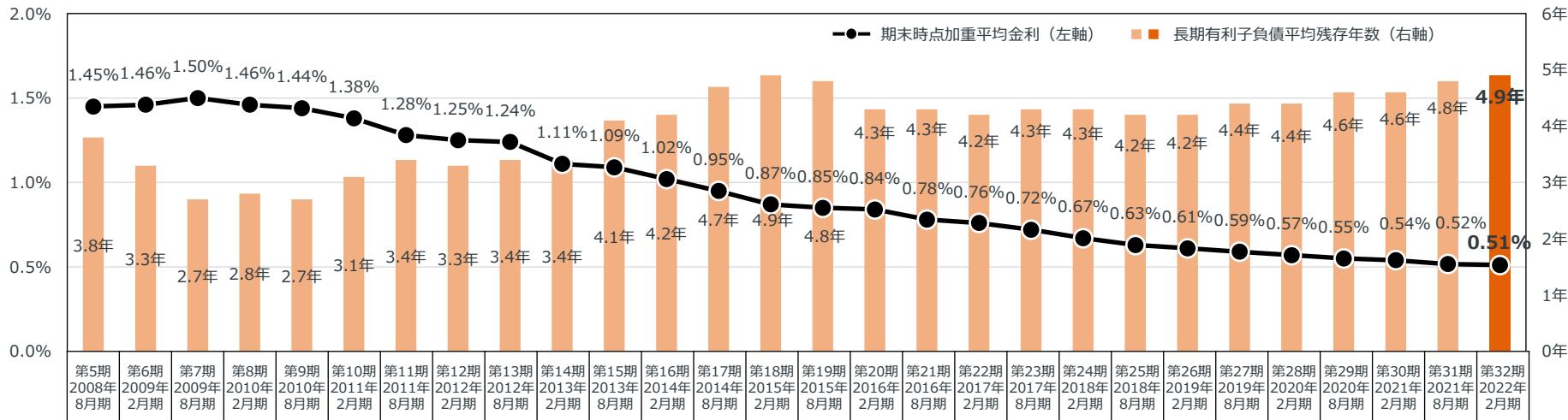
格付投資情報センター（R&I）	
発行体格付け	格付けの方向性
<b>AA-</b>	<b>安定的</b>

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
<b>A+</b>	<b>安定的</b>

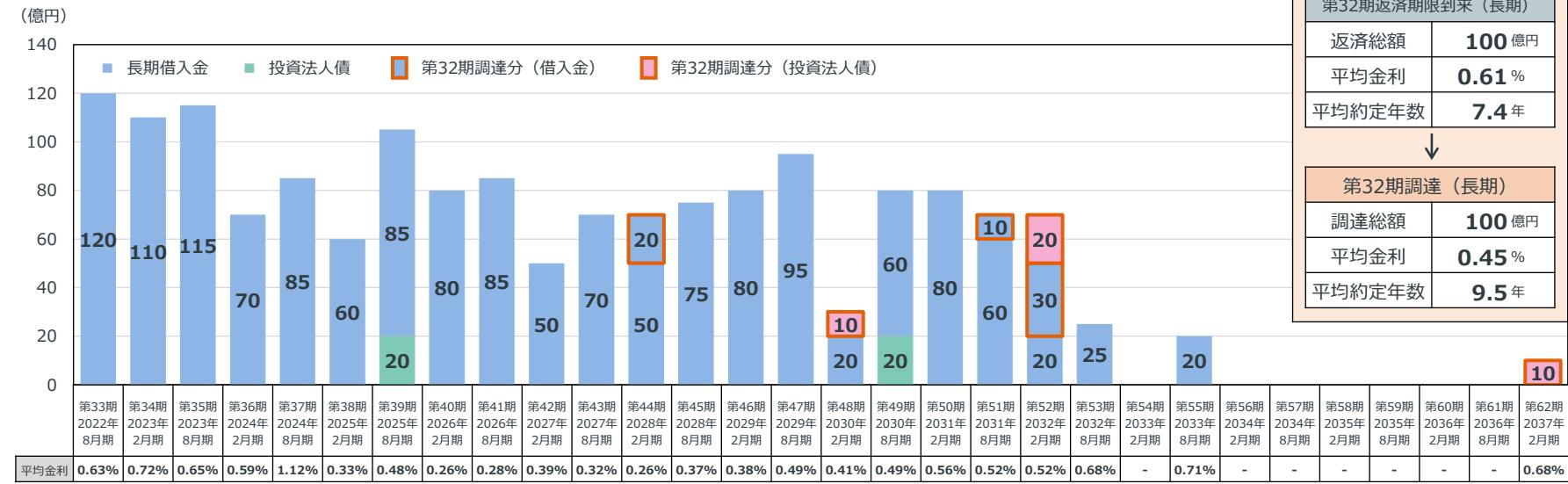


# 財務の状況（2）

## ■ 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



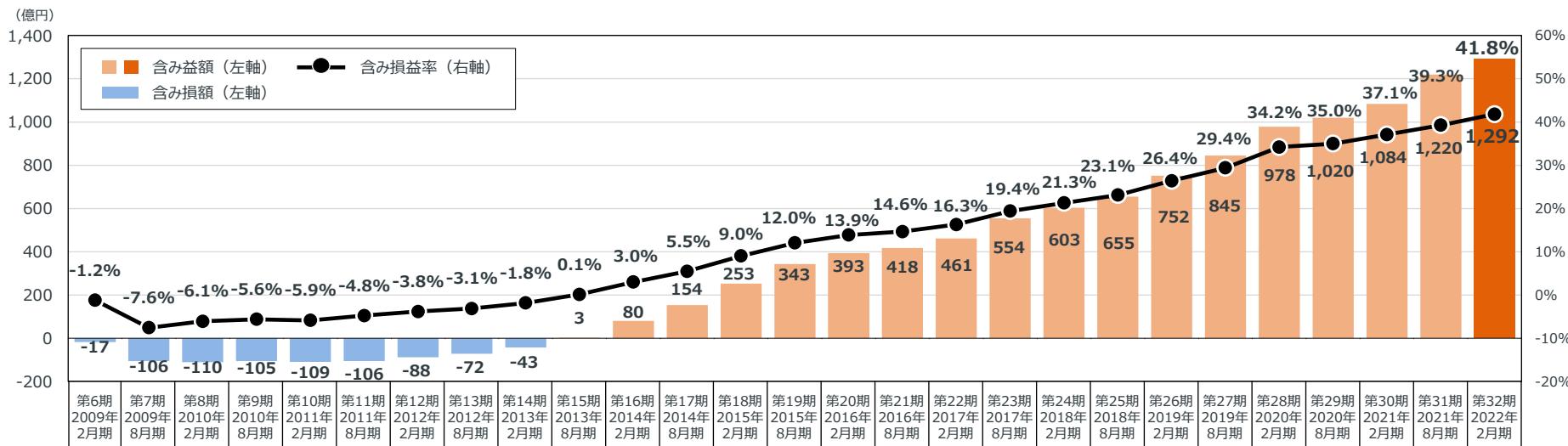
※「平均金利」は、対象となる長期有利子負債の金利を長期有利子負債額で加重平均して計算しています。

※「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。

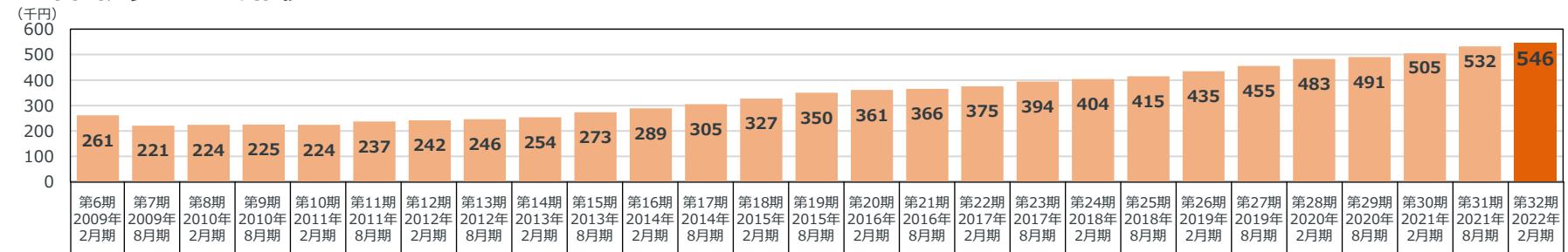


# ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

## ■ ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移

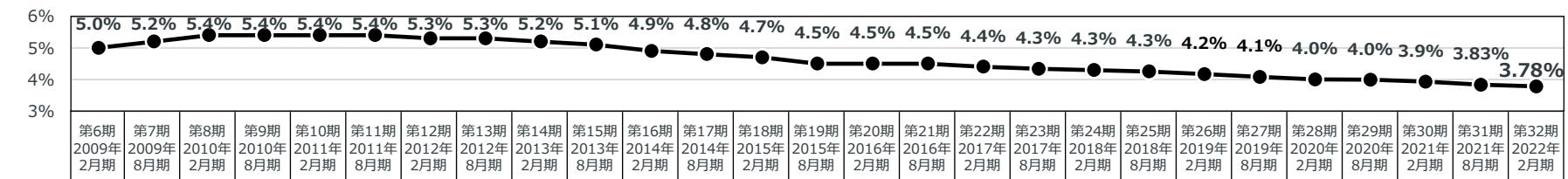


## ■ 1口当たりNAV<sup>※1</sup>の推移



※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33期・第34期 業績予想（1）

	第32期実績 (2022年2月期) ①	第33期予想 (2022年8月期) ②	対前期（第32期）比		第34期予想 (2023年2月期) ③	対前期（第33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	12,217 百万円	12,248 百万円	+30 百万円	■ 営業収益 既存物件 第33期取得1物件	+30 百万円 ▲18 百万円 +49 百万円	12,219 百万円	▲29 百万円
営業利益	5,726 百万円	5,497 百万円	▲229 百万円	■ 営業費用 賃貸諸費用	▲229 百万円 +260 百万円 +227 百万円	5,630 百万円	+132 百万円
当期純利益	5,278 百万円	5,040 百万円	▲238 百万円	■ 営業費用 公租公課 減価償却費 資産運用報酬 その他費用	▲238 百万円 +30 百万円 ▲15 百万円 ▲10 百万円 +29 百万円	5,165 百万円	+125 百万円
1口当たり 当期純利益※1	10,485 円	10,010 円	▲475 円	■ 営業外収益	▲475 円 —	10,260 円	+250 円
1口当たり 分配金	10,485 円	10,010 円	▲475 円	■ 営業外費用 支払利息等	▲475 円 —	10,260 円	+250 円
期末発行済 投資口数	503,472 口	503,472 口	—	■ 営業外費用 支払利息等	—	503,472 口	—
運用 資 産	取得総額※2	337,930 百万円	340,340 百万円	+2,410 百万円	▲4 百万円 +4 百万円 +4 百万円	340,340 百万円	—
	物件数	134 物件	135 物件	+1 物件	—	135 物件	—
月末稼働率の 期中平均	96.8 %	96.3 %	▲0.5 ポイント	—	—	96.3 %	—
期末 L T V	51.4 %	51.7 %	+0.3 ポイント	—	—	51.7 %	—

※1 期末発行済投資口数503,472口で除して算出しています。

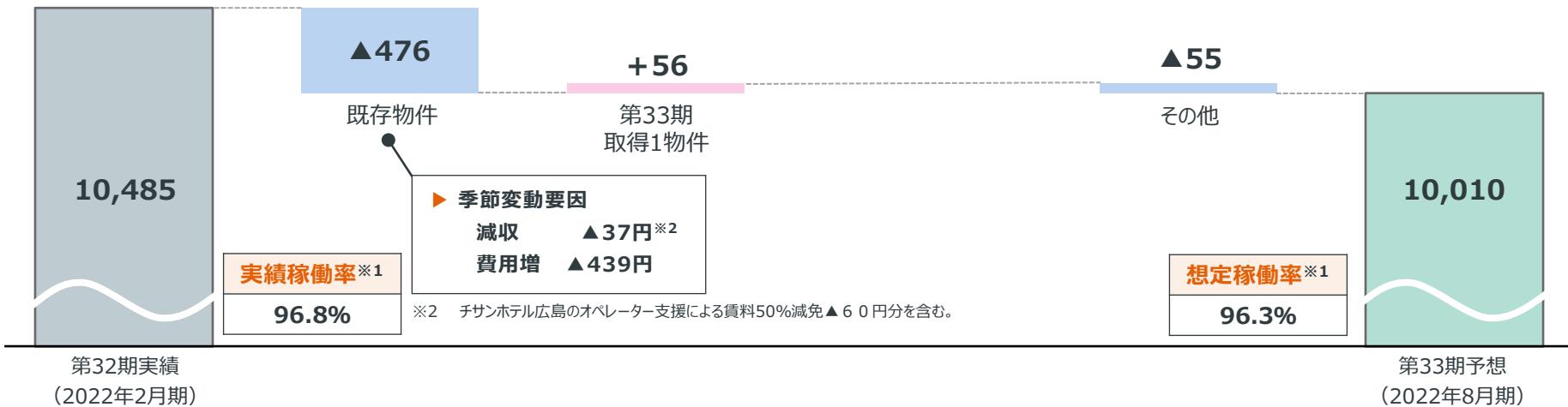
※2 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。



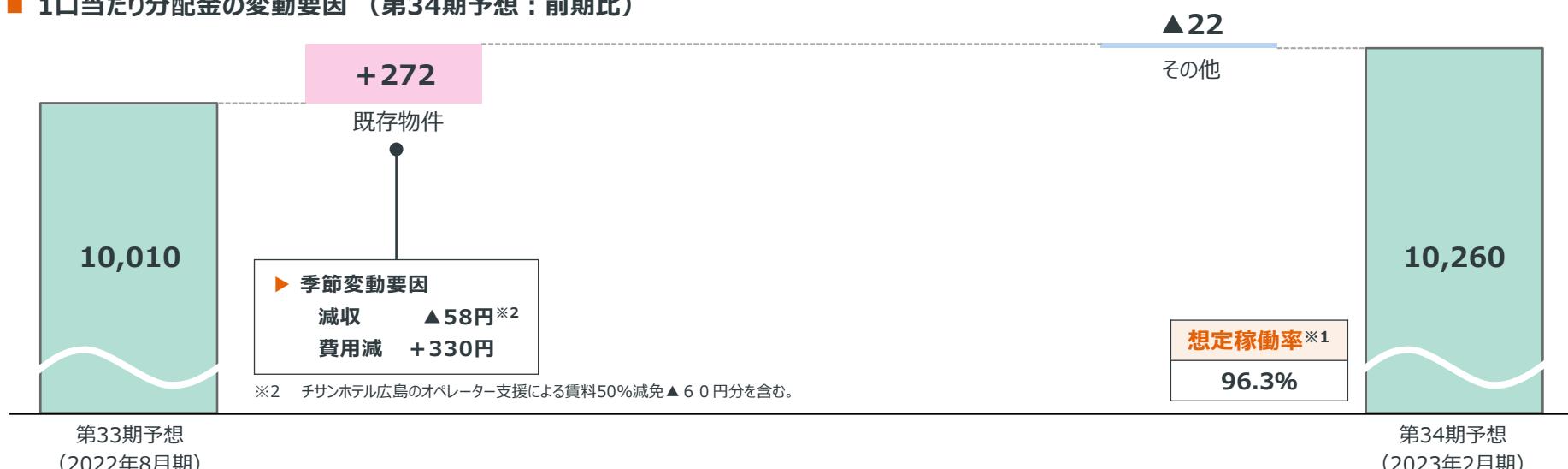
# 第33期・第34期 業績予想（2）

## ■ 1口当たり分配金の変動要因（第33期予想：前期比）

■ 増加要因 ■ 減少要因 (単位：円)



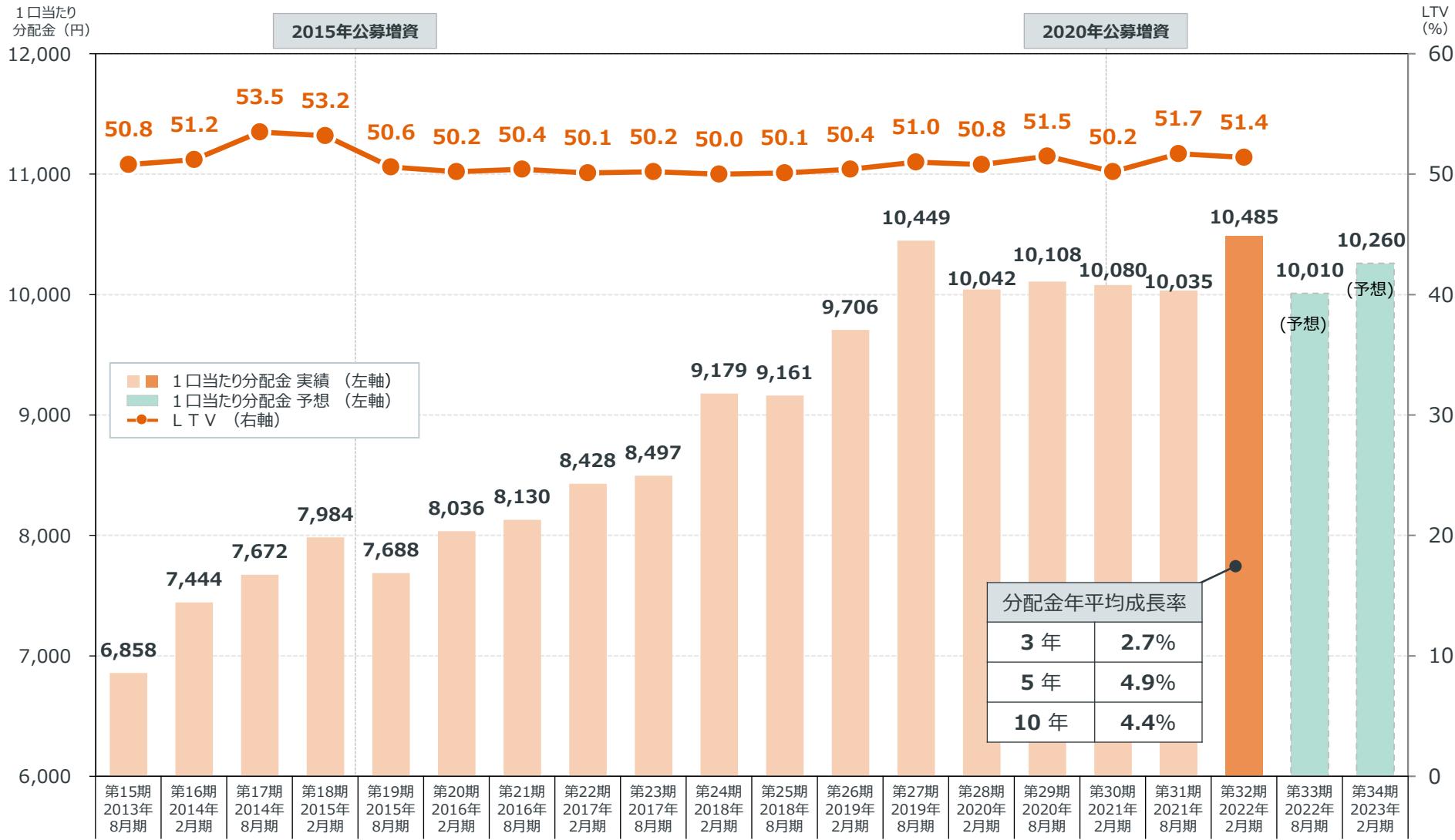
## ■ 1口当たり分配金の変動要因（第34期予想：前期比）



※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



※ 2014年3月1日を効力発生日として投資口の2分割を実施しました。分割前の第16期以前の1口当たり分配金については、分割勘定後（実績値の2分の1・円未満切捨）の値を記載しています。





## 特徴と戦略

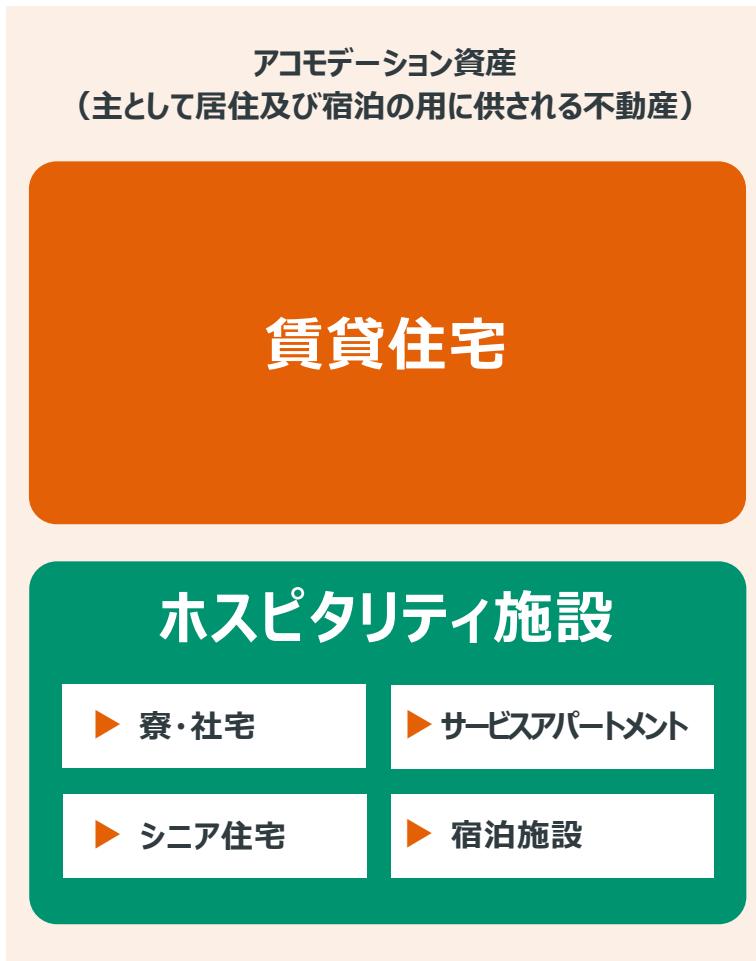
---



# 特徴と戦略（1） アコモデーション資産への投資

## 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



### ■ 投資エリア



賃貸住宅： 東京23区を主とした東京圏<sup>※1</sup>及び地方中核政令指定都市圏<sup>※2</sup>  
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

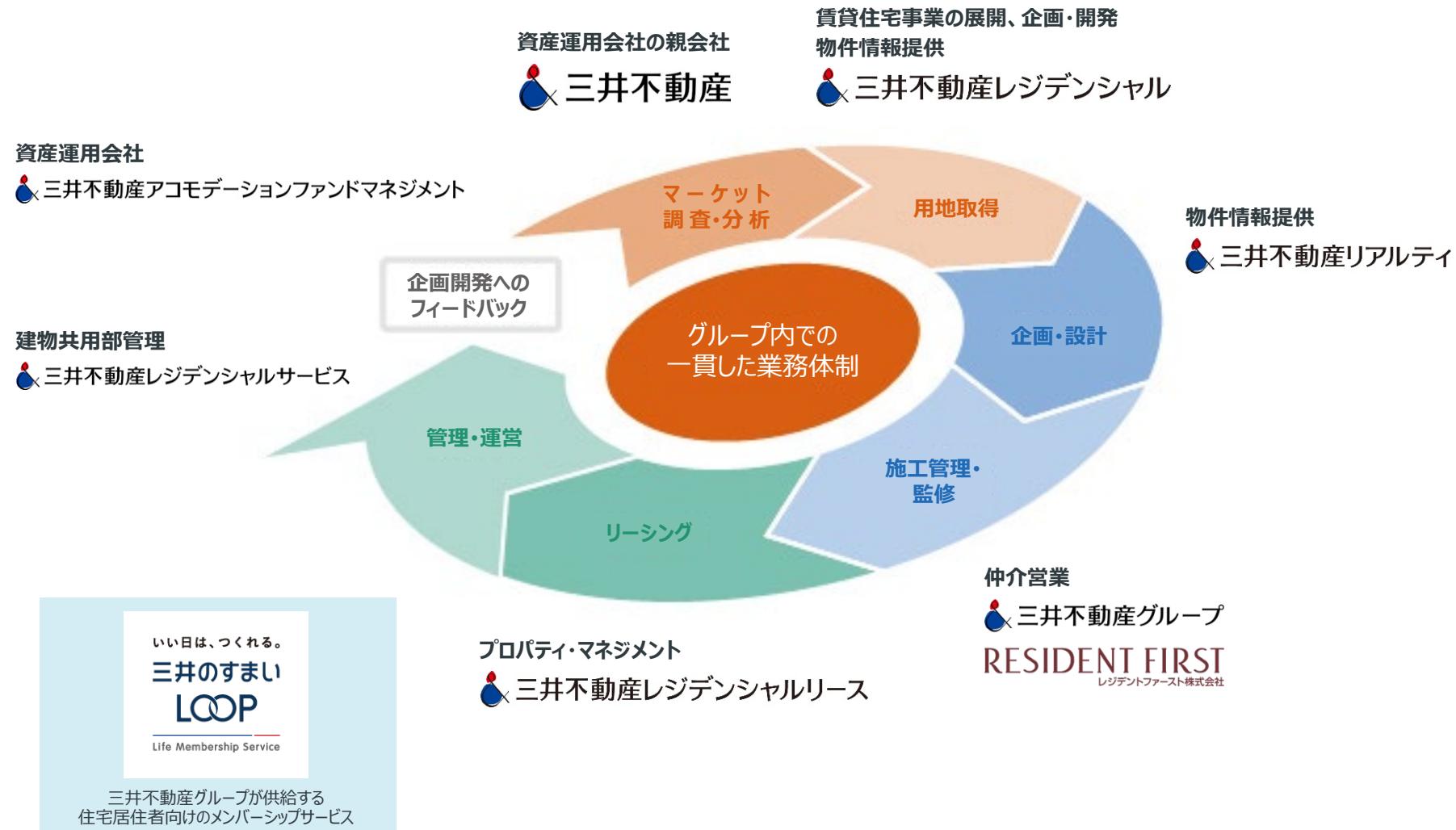
※1 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※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



## 特徴と戦略（2） 三井不動産グループの活用

### 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







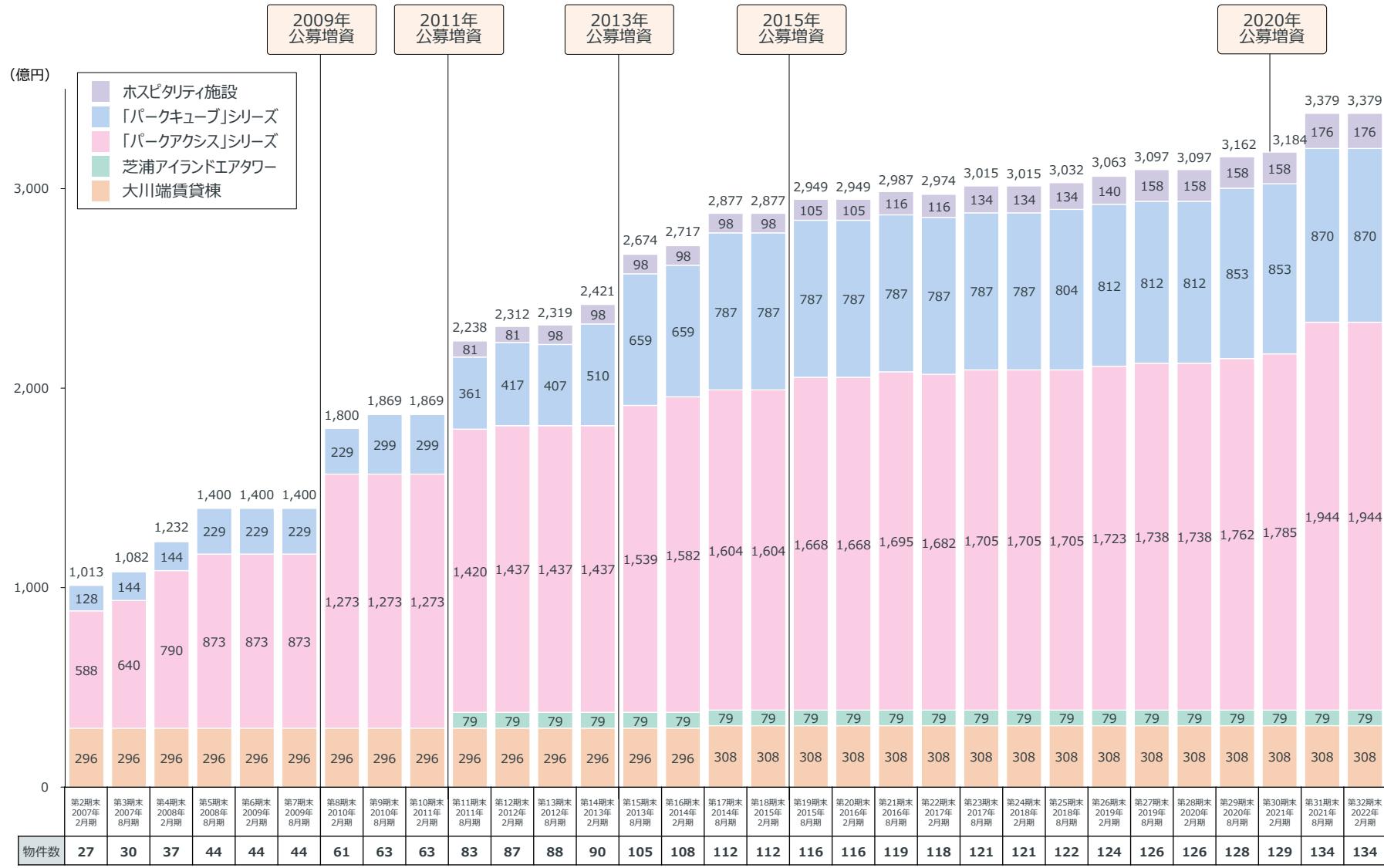
## Appendix (1) ポートフォリオの状況

---



# 外部成長の軌跡

## ■ 資産規模の推移（取得価格ベース）

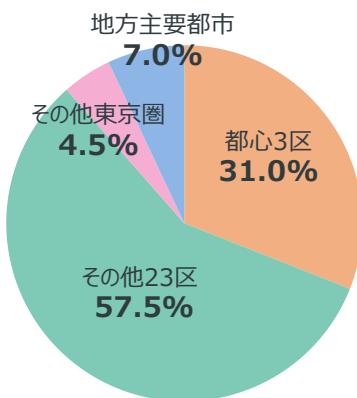


# 「賃貸住宅」のポートフォリオ構成

## 1 エリア別比率

東京23区比率  
**88.5%**

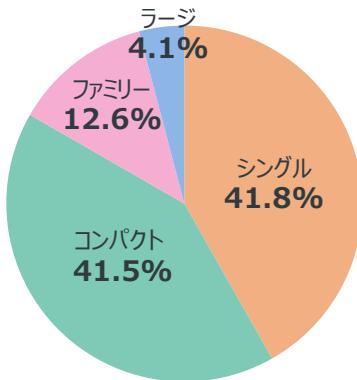
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 都心3区：港区、中央区、千代田区



## 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32期末（2022年2月28日）時点における各戸の  
カテゴリーをもとに算出しています。



	30m未満	30m以上 40m未満	40m以上 50m未満	50m以上 60m未満	60m以上 70m未満	70m以上 80m未満	80m以上 90m未満	90m以上 100m未満	100m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

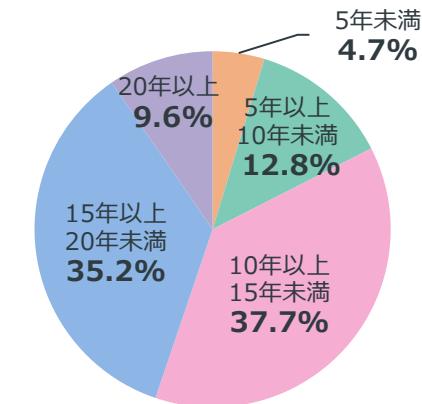
4BED : 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

※ 上記は第32期末（2022年2月28日）現在で保有する「賃貸住宅」の集計であり、「ホスピタリティ施設」を含みません。

## 3 築年数別比率

平均 約 15.2 年  
大川端賃貸棟を除いた場合  
: 約 13.3 年

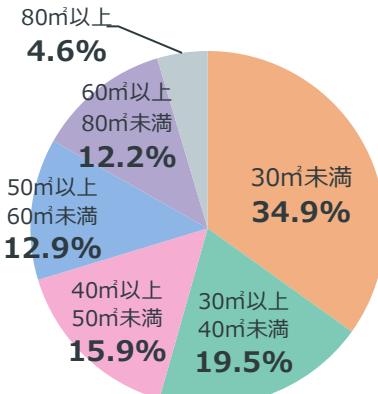
※ 取得価格をもとに算出しています。  
※ 第32期末（2022年2月28日）時点における各物件の  
築年数をもとに算出しています。



## 4 住戸面積別比率

平均 42.1 m<sup>2</sup>/戸

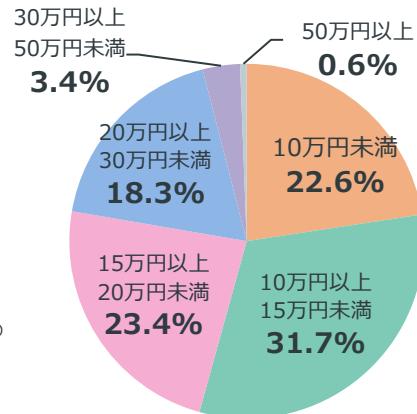
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



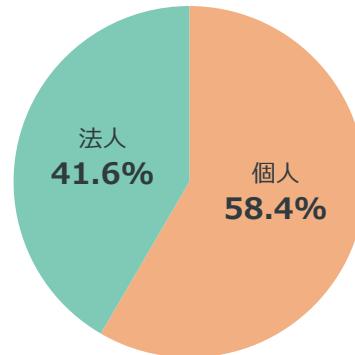
## 5 賃料総額別比率

平均 15.6 万円/戸

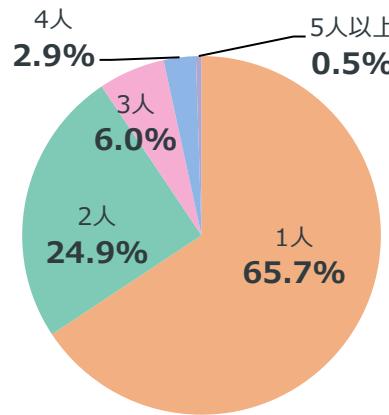
※ 店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。  
※ 第32期末（2022年2月28日）時点における各戸の  
月額の賃料総額（賃料及び共益費の合計額）  
をもとに算出しています。



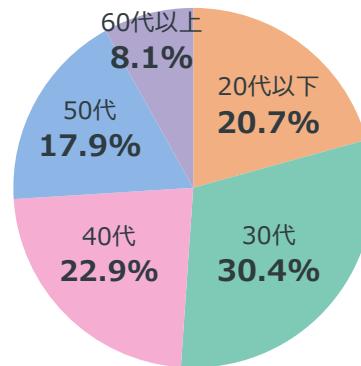
## 1 契約形態比率



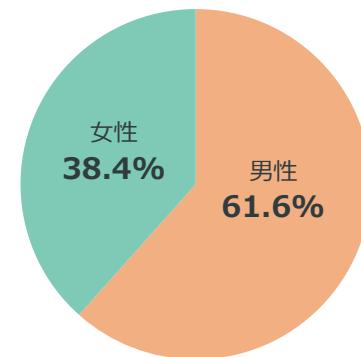
## 3 入居人数比率



## 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2022年2月28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」の保有状況

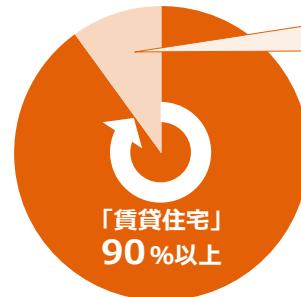
## ホスピタリティ施設への投資比率は10%を上限

### ■ 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**

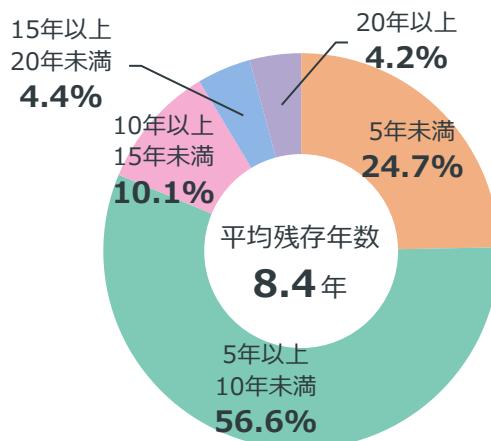
### ■ 保有状況（2022年2月28日時点）

投資比率  
**5.2 %**

保有物件数  
**17 物件**  
取得価格合計  
**176 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



### ▶ 固定賃料の收受



### ▶ 高い運営能力と信頼性を有するオペレータ

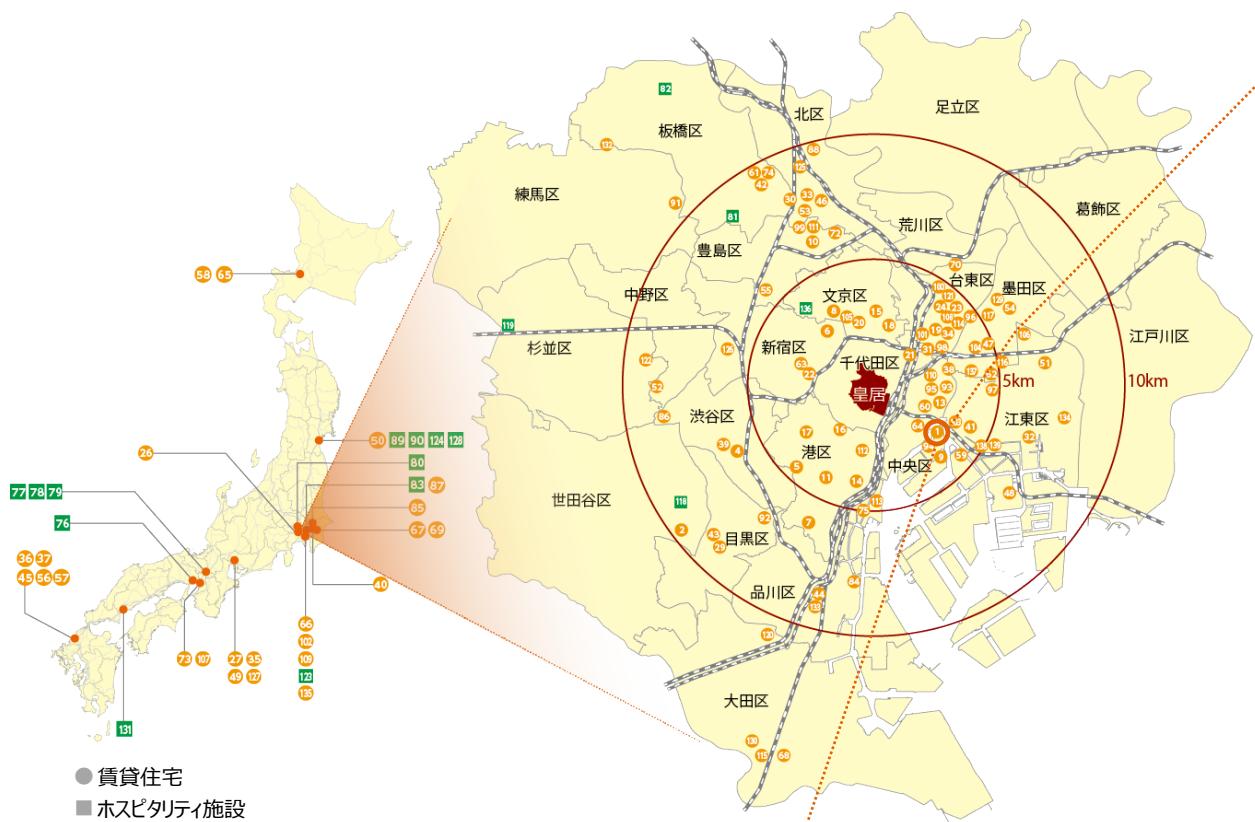
<u>寮・社宅</u>	株式会社 共立メンテナンス
<u>シニア住宅</u>	株式会社 ジェイ・エス・ビー
<u>宿泊施設</u>	株式会社 ベネッセスタイルケア
	株式会社 SHRホテルズ

※ 取得価格をもとに算出しています。

※ 2022年2月28日時点の各物件における賃貸借契約の  
残存年数をもとに算出しています。



# ポートフォリオマップ



※ 第32期末（2022年2月28日）現在のポートフォリオ134件を記載しています。  
囲み数字は、P36～40に記載の物件番号を示しています。



## ① 大川端賃貸棟

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



都心居住の新たな価値を創造したレジデンス



競争力を維持する戦略的なマネジメント

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



# 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(m²)	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	大川端賃貸棟	東京都中央区	1989.03	2005.11	30,816	9.1	43,812.41	544	-	52	296	196	-	1.8	
														2.7	
														2.7	
														1.7	
2	パークアクシス学芸大学	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	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	2005.08	2005.11	3,230	1.0	2,766.62	75	51	24	-	-	-	-	4.1
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	2005.08	2005.11	1,730	0.5	1,537.24	40	12	28	-	-	-	-	4.5
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	2004.08	2006.03	1,400	0.4	1,891.05	59	44	15	-	-	-	-	3.0
7	パークアクシス白金台	東京都港区	2005.09	2006.04	5,140	1.5	4,704.44	99	29	39	26	5	-	-	4.2
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	2005.09	2006.04	4,440	1.3	6,078.93	154	80	70	4	-	-	-	3.6
9	パークアクシス月島	東京都中央区	2005.11	2006.04	930	0.3	1,383.99	30	-	30	-	-	-	-	3.2
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	2006.01	2006.04	1,655	0.5	2,606.37	52	-	39	13	-	-	-	2.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	2003.02	2006.08	3,939	1.2	3,938.14	64	-	38	16	10	-	-	3.0
13	パークアクシス日本橋ステージ	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	パークアクシス浜松町	東京都港区	2004.12	2006.08	2,025	0.6	2,426.45	80	67	12	-	1	-	-	3.3
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2005.11	2006.08	2,910	0.9	3,317.94	87	40	46	-	-	1	-	4.0
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2005.12	2006.08	2,860	0.8	2,710.69	70	30	40	-	-	-	-	3.5
17	パークアクシス六本木椿町公園	東京都港区	2006.01	2006.08	2,170	0.6	2,054.46	46	3	37	6	-	-	-	5.8
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	2006.02	2006.08	9,710	2.9	12,025.25	324	178	136	9	1	-	-	3.9
19	パークアクシス御徒町	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	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	2006.07	2007.04	1,810	0.5	1,884.77	60	15	45	-	-	-	-	5.8
30	パークアクシス新板橋	イースト ウエスト	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	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	2006.09	2007.09	1,200	0.4	1,346.07	41	18	23	-	-	-	-	3.3
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	2007.03	2007.09	3,950	1.2	5,412.40	140	-	140	-	-	-	-	5.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	2007.03	2007.09	1,820	0.5	2,924.75	49	-	43	5	-	1	-	4.0
34	パークアクシス浅草橋	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(m²)	総戸数(戸)※3						PML値(%)	
									シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	店舗等		
38	パークアクシス日本橋浜町	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	パークアクシス門前仲町	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	パークアクシス西ヶ原	東京都北区	2007.10	2009.11	840	0.2	1,435.83	46	38	8	-	-	-	-	2.4
47	パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	2007.12	2009.11	1,448	0.4	2,288.13	65	13	52	-	-	-	-	4.2
48	パークアクシス辰巳ステージ	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	パークアクシス亀戸	東京都江東区	2008.03	2009.11	2,359	0.7	3,986.78	118	40	78	-	-	-	-	5.6
52	パークアクシス方南町	東京都中野区	2008.07	2009.11	745	0.2	1,231.08	31	7	24	-	-	-	-	3.0
53	パークアクシス板橋	東京都北区	2008.10	2009.11	1,448	0.4	2,567.96	64	8	51	5	-	-	-	5.3
54	パークアクシス押上	東京都墨田区	2008.11	2009.11	1,193	0.4	2,121.29	58	36	21	-	-	-	1	4.9
55	パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	2008.11	2009.11	1,222	0.4	1,463.25	37	-	36	-	-	-	1	2.7
59	パークアクシス豊洲	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	パークアクシス八丁堀	東京都中央区	2009.03	2010.01	1,760	0.5	2,416.29	64	41	22	-	-	-	1	3.2
61	パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	2009.05	2010.01	987	0.3	2,048.31	66	55	11	-	-	-	-	4.0
62	パークアクシス住吉	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	パークアクシス蒲田壹番館	東京都大田区	2009.03	2011.03	1,069	0.3	1,721.28	63	52	11	-	-	-	-	6.7
70	パークアクシス台東根岸	東京都台東区	2009.08	2011.03	672	0.2	1,283.13	40	28	12	-	-	-	-	4.2
72	パークアクシス駒込	東京都豊島区	2009.11	2011.03	1,389	0.4	1,979.51	40	3	36	-	-	-	1	2.5
74	パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区	2010.01	2011.03	1,859	0.6	3,661.58	99	44	55	-	-	-	-	3.1
75	芝浦アイランドエアタワー※4 エアテラス	東京都港区	2007.03	2011.04	7,905	2.3	17,646.33	272	47	103	63	57	2	1.9	7.5
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	2007.02	2011.08	6,060	1.8	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	0.7	2,416.00	93	75	16	-	1	1	1	3.4
88	パークアクシス東十条	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	2.7	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(m²)	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	パークアクシス清澄白河	東京都江東区	2008.03	2013.03	696	0.2	1,159.84	36	18	18	-	-	-	-	3.7
98	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	2011.12	2013.03	1,079	0.3	1,569.00	48	24	24	-	-	-	-	3.4
99	パークアクシス西巣鴨	東京都北区	2012.01	2013.03	1,439	0.4	2,326.32	56	14	42	-	-	-	-	3.9
100	パークアクシス上野	東京都台東区	2012.01	2013.03	1,389	0.4	1,992.29	59	31	28	-	-	-	-	3.3
101	パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	2012.05	2013.03	1,369	0.4	1,890.20	58	38	20	-	-	-	-	3.8
103	パークアクシス茅場町	東京都中央区	2012.06	2013.03	1,809	0.5	2,355.07	72	37	35	-	-	-	-	3.0
104	パークアクシス錦糸町・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	パークアクシス新御徒町East	東京都台東区	2012.09	2013.09	1,299	0.4	1,847.01	49	23	26	-	-	-	-	3.0
110	パークアクシス日本橋本町	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	2.6	8,389.91	165	74	21	44	26	-	-	2.4
113	パークアクシス芝浦	東京都港区	2012.10	2014.04	1,045	0.3	1,273.60	42	30	12	-	-	-	-	5.2
114	パークアクシス浅草・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	パークアクシ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	パークアクシ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	パークアクシス押上・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	パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	2014.08	2016.04	1,450	0.4	1,621.94	55	40	15	-	-	-	-	9.6
121	パークアクシス東上野	東京都台東区	2015.01	2016.04	1,250	0.4	1,460.10	45	30	15	-	-	-	-	4.0
122	パークアクシス東高円寺	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	パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	2016.12	2019.03	2,610	0.8	2,498.08	80	48	32	-	-	-	-	6.6
130	パークアクシス池上	東京都大田区	2015.03	2019.04	1,260	0.4	1,391.34	45	24	21	-	-	-	-	6.7
132	パークアクシス赤塚※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	パークアクシス東陽町・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(m <sup>2</sup> )	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	パークアクシ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	パークアクシス木場キャナル ウエスト	東京都江東区	2018.10	2021.06	4,660	1.4	4,430.50	147	104	42	-	-	1	6.7
139	パークアクシス木場キャナル 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
東京23区小計					283,250	83.8	399,792.20	9,031	3,439	3,869	1,217	474	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	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	2007.09	2008.03	1,020	0.3	2,074.35	55	25	30	-	-	-	3.2
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	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	パークアクシス千葉新町	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	パークアクシス千葉	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	パークアクシス横浜反町公園	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	パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	2012.10	2013.09	1,539	0.5	2,325.92	71	47	23	-	-	1	8.2
135	パークアクシス大船	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	4.3	27,628.81	830	614	114	91	-	11	
27	パークアクシス名駅南	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	パークアクシス丸の内	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	パークアクシス六本松	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	パークアクシス博多駅南	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	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	2007.08	2009.11	742	0.2	2,707.88	112	112	-	-	-	-	2.9
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市東区	2008.02	2009.11	1,547	0.5	4,735.89	86	6	45	35	-	-	3.0
50	パークアクシス仙台	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	パークアクシス博多美野島	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	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	2009.03	2009.11	605	0.2	2,289.21	70	16	54	-	-	-	5.1
58	パークアクシス札幌植物園前	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	パークアクシス新さっぽろ	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	パークアクシスうつぼ公園	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	パークアクシス金山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	6.7	65,571.81	1,706	758	795	148	1	4	
「賃貸住宅」合計					320,231	94.8	492,992.82	11,567	4,811	4,778	1,456	475	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(m <sup>2</sup> )	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	
76	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	2002.09	2011.03	928	0.3	3,729.45	140	-	-	-	-	-	6.6
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
79	ドーミー洛北	京都府京都市北区	2006.02	2011.03	374	0.1	1,489.86	70	-	-	-	-	-	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	0.6	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
「ホスピタリティ施設」合計					17,699	5.2	45,161.44	1,708	-	-	-	-	-	2.5
総合計					337,930	100.0	538,154.26	13,275	4,811	4,778	1,456	475	47	2.5

(ポートフォリオPML)<sup>※6</sup>

※ 2022年2月28日時点

※ 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32期末（2022年2月28日）時点における各戸のカテゴリーを記載しています。なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

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

※ 5 パークアクシス赤塚における「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133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)
1	大川端賃貸棟	30,816
2	パークアクシス学芸大学	1,760
4	パークアクシス渋谷神南	3,230
5	パークアクシス青山骨董通り	1,730
6	パークアクシス神楽坂ステージ	1,400
7	パークアクシス白金台	5,140
8	パークアクシス文京ステージ	4,440
9	パークアクシス月島	930
10	パークアクシス大塚	1,655
11	パークアクシス南麻布	3,939
13	パークアクシス日本橋ステージ	7,557
14	パークアクシス浜松町	2,025
15	パークアクシス本郷の杜	2,910
16	パークアクシス溜池山王	2,860
17	パークアクシス六本木檜町公園	2,170
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710
19	パークアクシス御徒町	1,070
20	パークキューブ本郷	1,760
21	パークキューブ神田	2,454
22	パークキューブ市ヶ谷	1,949
23	パークキューブ浅草田原町	2,508
24	パークキューブ上野	2,233
29	パークアクシス目黒本町	1,810
30	パークアクシス新板橋	3,430
31	パークアクシス秋葉原	1,200
32	パークアクシス東陽町	3,950
33	パークアクシス滝野川	1,820
34	パークアクシス浅草橋	2,717
38	パークアクシス日本橋浜町	5,540
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975

第31期	第32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	
32,035	31,900	3.5%	▲135	32,113	32,100	3.5%	▲13	— 122
1,460	2,360	3.4%	899	1,452	2,360	3.4%	907	— 7
2,863	3,820	3.3%	956	2,853	3,860	3.3%	1,006	— 50
1,525	2,130	3.3%	604	1,520	2,130	3.3%	609	— 5
1,217	1,810	3.8%	592	1,212	1,860	3.7%	647	▲0.1% 54
4,575	6,380	3.6%	1,804	4,560	6,580	3.5%	2,019	▲0.1% 215
3,899	5,960	3.8%	2,060	3,880	6,110	3.7%	2,229	▲0.1% 169
792	1,400	3.5%	607	787	1,410	3.5%	622	— 15
1,422	2,090	3.9%	667	1,414	2,160	3.8%	745	▲0.1% 78
3,591	4,530	3.6%	938	3,595	4,670	3.5%	1,074	▲0.1% 136
6,487	10,100	3.6%	3,612	6,469	10,400	3.5%	3,930	▲0.1% 317
1,820	2,740	3.5%	919	1,815	2,740	3.5%	924	— 5
2,495	4,180	3.4%	1,684	2,480	4,210	3.4%	1,729	— 44
2,488	3,500	3.6%	1,011	2,483	3,600	3.5%	1,116	▲0.1% 104
1,990	2,670	3.3%	679	1,982	2,670	3.3%	687	— 8
8,511	14,500	3.4%	5,988	8,470	14,500	3.4%	6,029	— 41
921	1,490	3.5%	568	918	1,490	3.5%	571	— 3
1,647	2,660	3.4%	1,012	1,641	2,660	3.4%	1,018	— 6
2,246	3,710	3.4%	1,463	2,238	3,710	3.4%	1,471	— 7
1,842	2,730	3.4%	887	1,836	2,730	3.4%	893	— 6
2,206	3,600	3.5%	1,393	2,202	3,640	3.5%	1,437	— 43
2,018	2,970	3.5%	951	2,009	2,980	3.5%	970	— 18
1,623	1,900	3.8%	276	1,615	1,940	3.7%	324	▲0.1% 47
2,893	3,260	4.0%	366	2,872	3,340	3.9%	467	▲0.1% 101
1,055	1,390	3.8%	334	1,049	1,440	3.7%	390	▲0.1% 55
3,374	4,400	4.1%	1,025	3,352	4,500	4.0%	1,147	▲0.1% 122
1,576	2,450	3.6%	873	1,584	2,480	3.6%	895	— 21
2,364	3,670	3.9%	1,305	2,352	3,800	3.8%	1,447	▲0.1% 142
4,794	7,080	3.5%	2,285	4,767	7,150	3.5%	2,382	— 96
1,763	2,040	3.7%	276	1,754	2,110	3.6%	355	▲0.1% 79



# 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)
41	パークアクシス門前仲町	1,700
42	パークキューブ板橋本町	4,170
43	パークキューブ学芸大学	910
44	パークキューブ大井町	1,440
46	パークアクシス西ヶ原	840
47	パークアクシス錦糸町	1,448
48	パークアクシス辰巳ステージ	7,464
51	パークアクシス亀戸	2,359
52	パークアクシス方南町	745
53	パークアクシス板橋	1,448
54	パークアクシス押上	1,193
55	パークアクシス高田馬場	1,222
59	パークアクシス豊洲	14,300
60	パークアクシスハ丁堀	1,760
61	パークアクシス板橋本町	987
62	パークアクシス住吉	1,006
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749
64	パークキューブハ丁堀	4,200
68	パークアクシス蒲田壱番館	1,069
70	パークアクシス台東根岸	672
72	パークアクシス駒込	1,389
74	パークアクシス板橋本町弐番館	1,859
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905
84	パークキューブ東品川	6,060
86	パークキューブ笹塚	2,200
88	パークアクシス東十条	1,700
91	パークキューブ平和台	1,204
92	パークキューブ目黒タワー	9,000
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711
94	パークキューブ銀座イースト	2,269

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	第31期				第32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	パークアクシス門前仲町	1,700	1,478	1,960	3.9%	481	1,470	2,010	3.8%	539	▲0.1%	58
42	パークキューブ板橋本町	4,170	3,682	4,690	3.5%	1,007	3,662	4,690	3.5%	1,027	—	19
43	パークキューブ学芸大学	910	826	946	3.4%	119	823	946	3.4%	122	—	3
44	パークキューブ大井町	1,440	1,278	1,720	3.9%	441	1,271	1,740	3.8%	468	▲0.1%	26
46	パークアクシス西ヶ原	840	765	1,120	4.2%	354	759	1,140	4.1%	380	▲0.1%	25
47	パークアクシス錦糸町	1,448	1,293	2,290	3.6%	996	1,286	2,320	3.6%	1,033	—	37
48	パークアクシス辰巳ステージ	7,464	6,523	11,500	4.2%	4,976	6,477	11,900	4.1%	5,422	▲0.1%	446
51	パークアクシス亀戸	2,359	2,049	3,090	4.2%	1,040	2,036	3,160	4.1%	1,123	▲0.1%	83
52	パークアクシス方南町	745	639	992	4.0%	352	635	1,020	3.9%	384	▲0.1%	32
53	パークアクシス板橋	1,448	1,246	2,270	3.6%	1,023	1,237	2,270	3.6%	1,032	—	8
54	パークアクシス押上	1,193	1,031	1,690	4.2%	658	1,024	1,720	4.1%	695	▲0.1%	37
55	パークアクシス高田馬場	1,222	1,115	1,710	3.5%	594	1,111	1,720	3.5%	608	—	14
59	パークアクシス豊洲	14,300	11,950	21,200	4.0%	9,249	11,866	22,000	3.9%	10,133	▲0.1%	883
60	パークアクシスハ丁堀	1,760	1,566	2,640	3.9%	1,073	1,556	2,710	3.8%	1,153	▲0.1%	79
61	パークアクシス板橋本町	987	812	1,320	4.1%	507	804	1,350	4.0%	545	▲0.1%	37
62	パークアクシス住吉	1,006	845	1,310	4.3%	464	838	1,340	4.2%	501	▲0.1%	36
63	パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,456	3,970	3.7%	1,513	2,439	4,070	3.6%	1,630	▲0.1%	116
64	パークキューブハ丁堀	4,200	3,910	6,000	3.8%	2,089	3,894	6,140	3.7%	2,245	▲0.1%	156
68	パークアクシス蒲田壱番館	1,069	969	1,420	4.0%	450	964	1,420	3.9%	455	▲0.1%	5
70	パークアクシス台東根岸	672	578	987	4.2%	408	573	1,010	4.1%	436	▲0.1%	28
72	パークアクシス駒込	1,389	1,237	2,010	3.9%	772	1,230	2,070	3.8%	839	▲0.1%	66
74	パークアクシス板橋本町弐番館	1,859	1,539	2,500	4.1%	960	1,526	2,580	4.0%	1,053	▲0.1%	93
75	芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	6,472	10,900	—	4,427	6,431	11,000	—	4,568	—	141
84	パークキューブ東品川	6,060	5,438	7,900	4.1%	2,461	5,396	8,080	4.0%	2,683	▲0.1%	222
86	パークキューブ笹塚	2,200	2,055	2,980	3.5%	924	2,045	2,990	3.5%	944	—	20
88	パークアクシス東十条	1,700	1,560	2,490	3.6%	929	1,550	2,490	3.6%	939	—	10
91	パークキューブ平和台	1,204	1,103	1,530	4.2%	426	1,095	1,570	4.1%	474	▲0.1%	48
92	パークキューブ目黒タワー	9,000	8,631	14,000	3.7%	5,368	8,585	14,400	3.6%	5,814	▲0.1%	446
93	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	2,536	4,160	3.5%	1,623	2,534	4,160	3.5%	1,625	—	1
94	パークキューブ銀座イースト	2,269	2,119	3,280	3.5%	1,160	2,115	3,280	3.5%	1,164	—	3



# 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)
95	パークキューブ茅場町	1,105
96	パークキューブ本所吾妻橋	1,252
97	パークアクシス清澄白河	696
98	パークアクシス浅草橋二丁目	1,079
99	パークアクシス西巣鴨	1,439
100	パークアクシス上野	1,389
101	パークアクシス秋葉原East	1,369
103	パークアクシス茅場町	1,809
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369
105	パークキューブ春日安藤坂	2,670
106	パークキューブ亀戸	3,020
108	パークアクシス新御徒町East	1,299
110	パークアクシス日本橋本町	1,469
111	パークキューブ西ヶ原ステージ※3	4,110
112	パークキューブ愛宕山タワー	8,650
113	パークアクシス芝浦	1,045
114	パークアクシス浅草・蔵前	1,095
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	4,144
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251
117	パークアクシス押上・隅田公園	1,055
120	パークアクシス馬込レジデンス	1,450
121	パークアクシス東上野	1,250
122	パークアクシス東高円寺	2,300
125	パークキューブ新板橋	1,700
126	パークキューブ西新宿	2,400
129	パークアクシス押上テラス	2,610
130	パークアクシス池上	1,260
132	パークアクシス赤塚※2	2,420
133	パークキューブ大井町レジデンス	5,807
134	パークアクシス東陽町・親水公園	6,380
137	パークアクシス菊川ステーションゲート	3,200
138	パークアクシス木場キャナル ウエスト	4,660
139	パークアクシス木場キャナル イースト	1,830
26	パークキューブ京王八王子II	1,130

第31期	第32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
1,073	1,720	3.5%	646	1,070	1,730	3.5%	659	—	12
1,190	1,940	3.6%	749	1,183	1,970	3.6%	786	—	36
663	1,000	3.6%	336	659	1,010	3.6%	350	—	13
972	1,470	3.9%	497	965	1,470	3.9%	504	—	7
1,332	1,950	3.9%	617	1,322	1,960	3.9%	637	—	19
1,263	1,950	3.9%	686	1,254	1,950	3.9%	695	—	8
1,247	1,840	3.9%	592	1,238	1,860	3.8%	621	▲0.1%	28
1,633	2,460	3.8%	826	1,620	2,510	3.7%	889	▲0.1%	63
1,253	1,790	4.0%	536	1,243	1,840	3.9%	596	▲0.1%	59
2,521	3,900	3.5%	1,378	2,512	3,910	3.5%	1,397	—	18
2,836	4,050	3.6%	1,213	2,821	4,060	3.6%	1,238	—	24
1,227	1,720	3.9%	492	1,219	1,760	3.8%	540	▲0.1%	47
1,389	2,160	3.6%	770	1,382	2,250	3.5%	867	▲0.1%	97
3,686	5,000	—	1,313	3,635	5,040	—	1,404	—	90
8,469	10,600	3.4%	2,130	8,435	11,000	3.3%	2,564	▲0.1%	434
1,015	1,500	3.5%	484	1,009	1,500	3.5%	490	—	5
1,057	1,530	3.5%	472	1,051	1,530	3.5%	478	—	5
4,048	5,610	3.5%	1,561	4,029	5,660	3.5%	1,630	—	68
1,210	1,660	3.5%	449	1,204	1,660	3.5%	455	—	6
1,017	1,480	3.7%	462	1,010	1,480	3.7%	469	—	6
1,435	1,670	3.7%	234	1,428	1,690	3.6%	261	▲0.1%	26
1,233	1,550	3.6%	316	1,226	1,600	3.5%	373	▲0.1%	56
2,280	2,600	3.9%	319	2,265	2,610	3.8%	344	▲0.1%	24
1,716	2,020	3.7%	303	1,707	2,020	3.7%	312	—	9
2,427	2,750	3.6%	322	2,419	2,750	3.6%	330	—	7
2,650	3,070	3.5%	419	2,638	3,070	3.5%	431	—	12
1,280	1,430	3.8%	149	1,274	1,460	3.7%	185	▲0.1%	35
2,488	2,680	3.8%	191	2,476	2,650	3.8%	173	—	▲18
6,012	6,530	3.6%	517	5,989	6,540	3.5%	550	▲0.1%	32
6,605	7,120	3.7%	514	6,599	7,330	3.6%	730	▲0.1%	215
3,306	3,560	3.7%	253	3,307	3,560	3.7%	252	—	▲1
4,816	5,090	3.7%	273	4,825	5,080	3.7%	254	—	▲18
1,899	2,050	3.7%	150	1,904	2,050	3.7%	145	—	▲4
953	1,510	4.2%	556	944	1,510	4.2%	565	—	9



# 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)
40	パークアクシス西船橋	1,020
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419
67	パークアクシス千葉新町	1,679
69	パークアクシス千葉	970
85	パークキューブ北松戸	1,200
87	パークキューブ武蔵小杉	2,250
102	パークアクシス横浜反町公園	1,119
109	パークアクシス横浜山下町	1,539
135	パークアクシス大船	2,100
27	パークアクシス名駅南	2,440
35	パークアクシス丸の内	1,920
36	パークアクシス六本松	1,515
37	パークアクシス博多駅南	1,890
45	パークアクシス中呉服町	742
49	パークアクシス白壁	1,547
50	パークアクシス仙台	2,320
56	パークアクシス博多美野島	960
57	パークアクシス高宮東	605
58	パークアクシス札幌植物園前	1,650
65	パークアクシス新さっぽろ	827
73	パークアクシスうつぼ公園	2,399
107	パークキューブ北浜	1,970
127	パークアクシス金山WEST	1,770
76	ドーミー芦屋	928
77	ドーミー京都二条	991
78	駿台堀川寮	916
79	ドーミー洛北	374
80	立教大学国際交流寮RUID志木	1,478
81	ドーミー中板橋	1,041
82	フィロソフィア西台	1,249
83	ドーミー武蔵小杉	1,152

物件番号	物件名称	取得価格(百万円)	第31期				第32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)
811		1,080	4.5%	268	803	1,120	4.4%	316	▲0.1%	48		
1,192		1,810	4.4%	617	1,181	1,840	4.3%	658	▲0.1%	41		
1,379		2,110	4.6%	730	1,367	2,120	4.5%	752	▲0.1%	22		
777		1,160	4.7%	382	768	1,170	4.6%	401	▲0.1%	18		
1,022		1,550	4.5%	527	1,011	1,550	4.5%	538	—	11		
1,957		3,170	3.9%	1,212	1,940	3,160	3.9%	1,219	—	7		
1,008		1,460	4.2%	451	1,000	1,510	4.1%	509	▲0.1%	58		
1,419		1,980	4.1%	560	1,408	2,020	4.0%	611	▲0.1%	50		
2,179		2,410	4.7%	230	2,176	2,410	4.7%	233	—	3		
1,918		2,550	4.6%	631	1,901	2,560	4.5%	658	▲0.1%	27		
1,543		1,760	4.5%	216	1,533	1,770	4.4%	236	▲0.1%	19		
1,235		1,550	4.0%	314	1,224	1,550	4.0%	325	—	11		
1,508		1,950	4.1%	441	1,494	1,950	4.1%	455	—	14		
616		1,100	4.1%	483	609	1,100	4.1%	490	—	7		
1,294		1,950	4.6%	655	1,281	1,960	4.5%	678	▲0.1%	22		
1,893		3,340	5.0%	1,446	1,873	3,400	4.9%	1,526	▲0.1%	79		
735		1,160	4.8%	424	724	1,180	4.7%	455	▲0.1%	30		
425		721	4.8%	295	416	733	4.7%	316	▲0.1%	20		
1,241		2,080	4.9%	838	1,222	2,080	4.8%	857	▲0.1%	18		
623		1,000	5.1%	376	622	1,030	5.0%	407	▲0.1%	31		
2,017		2,900	4.5%	882	1,997	2,860	4.4%	862	▲0.1%	▲20		
1,786		2,170	4.5%	383	1,771	2,210	4.4%	438	▲0.1%	54		
1,822		2,010	4.2%	187	1,816	2,020	4.2%	203	—	15		
783		1,430	4.8%	646	775	1,430	4.8%	654	—	7		
814		1,460	4.6%	645	805	1,460	4.6%	654	—	9		
815		1,380	4.6%	564	809	1,380	4.6%	570	—	5		
297		535	5.0%	237	292	536	5.0%	243	—	6		
1,348		2,070	4.9%	721	1,338	2,070	4.9%	731	—	10		
944		1,530	4.3%	585	937	1,530	4.3%	592	—	7		
1,113		1,790	4.4%	676	1,103	1,790	4.4%	686	—	9		
1,035		1,680	4.6%	644	1,026	1,680	4.6%	653	—	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)
89	アルティス仙台花京院	540
90	アルティス仙台木町通	1,160
118	メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)	735
119	ドーミー西荻窪	1,100
123	グランダ金沢八景	774
124	ドーミー上杉	1,050
128	ドーミー小田原	521
131	チサンホテル広島	1,880
136	キャンパステラス早稲田	1,810
小計		337,930
合計		337,930

第31期				第32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)
475	704	5.3%	228	470	702	5.2%	231	▲0.1%	3
1,018	1,540	5.3%	521	1,004	1,500	5.2%	495	▲0.1%	▲26
770	833	4.0%	62	770	854	3.9%	83	▲0.1%	21
1,144	1,200	4.4%	55	1,140	1,200	4.4%	59	—	3
767	939	4.3%	171	762	882	4.3%	119	—	▲51
1,106	1,290	5.0%	183	1,105	1,180	5.0%	74	—	▲108
574	642	6.2%	67	570	651	6.1%	80	▲0.1%	13
1,984	1,850	5.0%	▲134	1,980	1,810	5.0%	▲170	—	▲36
1,867	1,950	3.9%	82	1,872	1,940	3.9%	67	—	▲14
310,714	432,749	—	122,034	309,327	438,594	—	129,266	—	7,232
310,714	432,749	—	122,034	309,327	438,594	—	129,266	—	7,232

※ 期末鑑定評価額及び貸借対照表計上額は各期末日（第31期：2021年8月31日、第32期：2022年2月28日）時点の値を記載しています。

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

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

※2 パークアクシス赤塚における「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DCF法を適用して収益価格を求める」との見解が示されており、当該見解に基づく「有期還元法インウッド式割引率」は、第31期は4.3%、第32期は4.2%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
82 物件	42 物件	10 物件	134 物件



# 物件別稼働率推移 (1/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第32期						第31期						
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末	
				稼働率												
1	大川端賃貸棟	544	43,812.41	94.6%	94.3%	94.7%	95.9%	94.9%	95.1%	94.6%	94.6%	95.0%	94.4%	94.2%	95.7%	
2	パークアクシス学芸大学	64	2,437.66	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	94.0%	88.4%	95.2%	98.7%	100.0%	100.0%	96.2%	98.8%	
4	パークアクシス渋谷神南	75	2,766.62	92.1%	95.3%	96.3%	97.5%	97.5%	97.5%	98.7%	97.9%	97.5%	97.5%	96.2%	94.9%	
5	パークアクシス青山骨董通り	40	1,537.24	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	94.4%	88.5%	90.0%	92.6%	95.0%	95.0%	96.7%	100.0%	
6	パークアクシス神楽坂ステージ	59	1,891.05	97.4%	97.4%	97.4%	98.6%	98.6%	94.3%	95.7%	91.4%	93.4%	93.4%	94.8%	98.6%	
7	パークアクシス白金台	99	4,704.44	98.0%	97.3%	98.4%	96.6%	96.9%	99.4%	99.4%	99.4%	95.2%	94.3%	95.1%	94.5%	
8	パークアクシス文京ステージ	154	6,078.93	96.3%	97.9%	98.0%	98.9%	96.1%	96.8%	92.8%	90.5%	93.2%	91.7%	92.0%	92.7%	
9	パークアクシス月島	30	1,383.99	100.0%	96.8%	96.8%	89.2%	89.6%	86.7%	92.8%	86.3%	96.4%	96.8%	96.4%	100.0%	
10	パークアクシス大塚	52	2,606.37	93.4%	94.3%	93.4%	93.4%	93.4%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%	93.5%
11	パークアクシス南麻布	64	3,938.14	97.1%	97.1%	97.8%	97.8%	96.5%	96.0%	91.1%	91.1%	96.1%	96.1%	94.6%	94.9%	
13	パークアクシス日本橋ステージ	185	10,025.40	99.3%	98.5%	99.3%	98.7%	97.3%	95.1%	96.5%	95.6%	96.6%	96.2%	95.9%	98.9%	
14	パークアクシス浜松町	80	2,426.45	93.8%	95.5%	94.3%	97.1%	95.9%	97.6%	97.7%	96.6%	95.4%	96.8%	92.3%	92.3%	
15	パークアクシス本郷の杜	87	3,317.94	98.1%	97.4%	94.4%	98.3%	95.2%	97.3%	94.2%	95.1%	95.9%	97.3%	97.2%	98.6%	
16	パークアクシス溜池山王	70	2,710.69	94.9%	93.5%	90.9%	93.5%	93.0%	90.3%	91.9%	94.7%	98.4%	96.5%	98.2%	98.2%	
17	パークアクシス六本木檜町公園	46	2,054.46	91.8%	96.9%	100.0%	98.1%	93.1%	95.7%	88.2%	92.0%	93.8%	93.6%	93.6%	88.0%	
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	324	12,025.25	98.4%	97.1%	97.6%	97.9%	96.4%	93.8%	93.8%	92.9%	92.3%	93.8%	94.3%	95.2%	
19	パークアクシス御徒町	42	1,621.73	91.5%	94.5%	92.2%	91.6%	94.6%	96.5%	95.3%	86.9%	88.5%	92.4%	95.3%	97.7%	
20	パークキューブ本郷	60	2,160.12	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	91.7%	91.7%	95.1%	98.4%	98.4%	100.0%	
21	パークキューブ神田	95	3,194.59	95.4%	95.5%	97.0%	97.3%	96.5%	98.3%	98.1%	92.4%	95.1%	95.2%	93.8%	97.5%	
22	パークキューブ市ヶ谷	53	2,288.46	96.0%	97.3%	98.6%	100.0%	98.7%	98.7%	97.7%	92.7%	98.6%	95.9%	97.3%	95.0%	
23	パークキューブ浅草田原町	76	4,012.68	97.8%	96.7%	99.3%	97.8%	96.1%	96.9%	96.7%	95.1%	100.0%	98.6%	98.9%		
24	パークキューブ上野	91	3,041.61	96.8%	97.0%	99.0%	97.8%	97.9%	97.0%	96.0%	89.1%	90.1%	92.1%	94.5%	97.9%	
29	パークアクシス目黒本町	60	1,884.77	98.6%	98.3%	96.8%	94.8%	95.1%	96.8%	100.0%	100.0%	96.5%	93.0%	98.3%	98.3%	
30	パークアクシス新板橋	152	4,395.99	98.4%	98.3%	97.9%	97.9%	98.5%	97.8%	96.7%	96.7%	98.8%	96.1%	94.7%	91.8%	
31	パークアクシス秋葉原	41	1,346.07	97.1%	94.8%	92.3%	95.2%	94.8%	94.8%	97.1%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.2%	
32	パークアクシス東陽町	140	5,412.40	99.3%	97.9%	96.4%	97.9%	98.6%	95.7%	94.3%	93.6%	95.7%	97.9%	97.9%	99.3%	
33	パークアクシス滝野川	49	2,924.75	98.1%	98.1%	93.5%	96.4%	96.4%	91.0%	94.6%	98.2%	96.4%	98.2%	100.0%	100.0%	
34	パークアクシス浅草橋	79	3,400.78	98.0%	98.0%	98.0%	98.7%	95.9%	95.9%	91.3%	92.7%	95.0%	94.3%	93.6%	95.0%	
38	パークアクシス日本橋浜町	118	6,999.83	97.4%	97.0%	99.0%	98.2%	97.3%	95.7%	97.0%	97.1%	95.9%	97.8%	98.6%	98.3%	
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	38	1,929.10	97.1%	100.0%	94.6%	91.6%	97.8%	95.7%	95.7%	96.1%	92.5%	97.2%	100.0%	97.5%	



# 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(m <sup>2</sup> )	第32期						第31期					
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末
				稼働率											
41	パークアクシス門前仲町	55	1,886.39	97.2%	90.6%	91.9%	90.4%	89.3%	98.6%	98.6%	98.6%	94.8%	94.4%	97.2%	98.6%
42	パークキューブ板橋本町	166	5,317.07	97.1%	94.5%	96.4%	97.3%	95.7%	95.6%	93.8%	95.0%	95.8%	95.5%	96.0%	95.7%
43	パークキューブ学芸大学	24	957.88	96.2%	92.3%	91.8%	91.8%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.0%	92.0%	88.2%
44	パークキューブ大井町	65	1,511.12	91.8%	91.6%	93.2%	95.3%	95.7%	95.7%	95.4%	93.2%	98.4%	97.0%	97.1%	98.4%
46	パークアクシス西ヶ原	46	1,435.83	98.2%	98.2%	100.0%	98.2%	96.4%	96.4%	96.4%	98.2%	96.4%	96.4%	100.0%	98.2%
47	パークアクシス錦糸町	65	2,288.13	92.2%	92.0%	92.0%	96.0%	95.2%	98.0%	96.6%	91.5%	92.0%	94.1%	96.6%	100.0%
48	パークアクシス辰巳ステージ	300	16,474.06	96.6%	95.9%	96.0%	98.3%	99.3%	99.0%	97.6%	97.3%	98.1%	97.8%	97.9%	97.9%
51	パークアクシス亀戸	118	3,986.78	96.4%	94.2%	93.3%	97.7%	98.4%	96.9%	93.6%	94.7%	98.5%	98.5%	98.2%	97.4%
52	パークアクシス方南町	31	1,231.08	100.0%	93.8%	95.1%	95.1%	94.4%	96.5%	96.5%	93.4%	93.4%	96.5%	96.5%	96.5%
53	パークアクシス板橋	64	2,567.96	96.6%	93.7%	92.0%	92.8%	93.4%	97.0%	98.7%	98.7%	98.7%	96.4%	98.7%	98.7%
54	パークアクシス押上	58	2,121.29	94.4%	91.6%	98.1%	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	97.2%	98.6%	97.4%	96.3%	97.4%
55	パークアクシス高田馬場	37	1,463.25	95.0%	95.3%	95.3%	97.3%	100.0%	97.3%	92.2%	94.9%	100.0%	97.3%	97.7%	95.3%
59	パークアクシス豊洲	403	25,537.94	98.3%	97.5%	98.0%	98.0%	97.0%	95.6%	97.1%	96.5%	98.9%	97.3%	97.7%	98.2%
60	パークアクシス八丁堀	64	2,416.29	95.7%	95.7%	96.8%	97.8%	96.7%	92.3%	94.5%	95.7%	95.7%	96.5%	97.6%	100.0%
61	パークアクシス板橋本町	66	2,048.31	96.5%	98.5%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	98.5%	98.5%	97.4%	92.5%	93.8%
62	パークアクシス住吉	60	1,785.72	98.6%	96.0%	93.2%	96.0%	95.8%	96.4%	92.9%	98.6%	96.4%	96.4%	94.6%	98.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	130	3,599.82	97.0%	96.2%	94.6%	93.6%	96.9%	98.0%	94.6%	95.3%	94.1%	93.6%	93.7%	94.0%
64	パークキューブ八丁堀	120	5,191.86	95.2%	94.3%	93.5%	95.8%	96.7%	98.4%	95.1%	94.4%	92.1%	90.5%	93.7%	94.5%
68	パークアクシス蒲田壹番館	63	1,721.28	94.5%	90.4%	93.2%	92.2%	94.9%	92.1%	92.1%	91.8%	94.5%	90.2%	90.2%	98.6%
70	パークアクシス台東根岸	40	1,283.13	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	92.3%	90.5%	92.3%
72	パークアクシス駒込	40	1,979.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	96.1%	96.1%
74	パークアクシス板橋本町弐番館	99	3,661.58	97.4%	98.7%	98.7%	98.7%	97.1%	94.7%	93.5%	94.7%	98.7%	98.0%	98.8%	98.0%
75	芝浦アーランドエアタワー	272	17,646.33	96.0%	96.5%	96.6%	96.7%	96.5%	97.2%	96.6%	96.3%	96.3%	96.0%	96.0%	97.0%
84	パークキューブ東品川	201	10,636.67	97.3%	98.2%	97.5%	98.5%	97.8%	95.6%	96.7%	97.4%	96.3%	98.1%	99.1%	98.3%
86	パークキューブ笹塚	93	2,416.00	94.1%	94.2%	91.7%	95.0%	97.5%	96.7%	94.6%	93.8%	94.1%	96.6%	95.8%	95.8%
88	パークアクシス東十条	71	2,893.54	97.4%	94.2%	94.9%	97.2%	99.1%	97.3%	96.4%	98.1%	97.6%	98.6%	95.4%	96.8%
91	パークキューブ平和台	34	2,656.00	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	96.9%	96.9%	100.0%	96.8%	100.0%
92	パークキューブ目黒タワー	194	12,367.62	95.5%	95.1%	95.2%	93.7%	91.6%	92.1%	93.3%	93.0%	95.2%	93.5%	94.9%	92.5%
93	パークキューブ日本橋水天宮	77	4,235.33	95.4%	93.7%	95.5%	95.5%	97.3%	97.3%	96.8%	97.7%	94.7%	97.3%	93.4%	96.5%
94	パークキューブ銀座イースト	77	3,358.63	98.8%	98.8%	100.0%	97.5%	91.4%	91.1%	90.2%	90.2%	96.3%	95.1%	96.3%	96.3%



# 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 <sup>2</sup> )	第32期						第31期					
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末
				稼働率											
95	パークキューブ茅場町	28	1,695.06	100.0%	96.6%	93.2%	93.2%	96.0%	100.0%	96.8%	82.7%	85.9%	89.9%	96.6%	96.6%
96	パークキューブ本所吾妻橋	45	2,241.63	100.0%	100.0%	97.5%	97.6%	97.6%	97.6%	93.8%	96.2%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%
97	パークアクシス清澄白河	36	1,159.84	97.7%	97.7%	95.0%	90.5%	97.3%	97.4%	92.5%	97.4%	92.7%	95.3%	100.0%	100.0%
98	パークアクシス浅草橋二丁目	48	1,569.00	91.7%	91.7%	91.7%	90.4%	92.0%	94.7%	91.4%	86.7%	86.7%	93.1%	91.1%	98.3%
99	パークアクシス西巣鴨	56	2,326.32	95.3%	94.3%	93.0%	97.6%	97.6%	96.2%	93.9%	97.4%	98.8%	97.4%	95.9%	96.1%
100	パークアクシス上野	59	1,992.29	95.4%	89.6%	90.8%	96.7%	96.7%	98.7%	97.5%	97.9%	100.0%	96.7%	95.4%	96.7%
101	パークアクシス秋葉原East	58	1,890.20	98.6%	100.0%	94.4%	93.0%	92.3%	98.6%	93.0%	98.6%	100.0%	97.2%	98.6%	98.6%
103	パークアクシス茅場町	72	2,355.07	95.2%	91.7%	97.2%	97.4%	97.8%	96.0%	97.8%	93.2%	90.9%	92.6%	93.7%	97.1%
104	パークアクシス錦糸町・親水公園	60	2,085.62	96.3%	95.0%	93.8%	100.0%	98.5%	98.5%	97.6%	94.2%	95.7%	93.2%	91.3%	95.3%
105	パークキューブ春日安藤坂	68	3,581.09	98.1%	98.1%	98.1%	97.9%	94.7%	93.2%	90.3%	88.5%	92.2%	91.5%	91.7%	98.4%
106	パークキューブ亀戸	122	4,442.09	98.8%	98.2%	98.8%	98.4%	98.3%	98.9%	98.2%	96.8%	95.9%	93.5%	93.6%	97.0%
108	パークアクシス新御徒町East	49	1,847.01	97.2%	97.2%	93.5%	98.6%	98.6%	98.6%	95.9%	95.8%	92.4%	92.4%	90.4%	97.6%
110	パークアクシス日本橋本町	49	1,808.12	94.5%	94.5%	94.5%	98.4%	97.8%	89.9%	88.3%	88.4%	91.0%	91.0%	92.3%	98.3%
111	パークキューブ西ヶ原ステージ	358	19,693.35	97.6%	98.3%	97.6%	95.8%	95.6%	96.2%	96.0%	95.5%	96.0%	96.3%	94.8%	97.3%
112	パークキューブ愛宕山タワー	165	8,389.91	95.0%	96.4%	95.2%	97.6%	96.0%	96.3%	96.0%	98.0%	95.7%	93.6%	94.9%	95.3%
113	パークアクシス芝浦	42	1,273.60	91.0%	95.0%	98.0%	98.0%	95.0%	100.0%	100.0%	98.0%	95.0%	93.9%	79.5%	82.8%
114	パークアクシス浅草・蔵前	45	1,456.35	100.0%	96.6%	98.3%	96.6%	98.3%	90.4%	98.3%	97.1%	97.1%	91.7%	94.7%	98.3%
115	パークアクシス蒲田ステーションゲート	158	4,582.72	96.4%	94.6%	93.2%	95.2%	96.0%	97.5%	97.4%	94.6%	96.0%	95.1%	94.6%	95.6%
116	パークアクシス錦糸町レジデンス	56	1,793.33	93.7%	88.2%	93.7%	96.0%	94.9%	97.7%	100.0%	96.7%	98.5%	100.0%	100.0%	98.6%
117	パークアクシス押上・隅田公園	49	1,610.49	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	96.8%	96.8%	91.9%	90.3%
120	パークアクシス馬込レジデンス	55	1,621.94	98.4%	98.4%	96.5%	98.1%	86.7%	85.8%	88.9%	93.9%	94.0%	92.8%	89.8%	98.4%
121	パークアクシス東上野	45	1,460.10	91.7%	91.5%	97.0%	95.2%	98.2%	95.2%	91.7%	88.7%	96.5%	94.7%	98.2%	100.0%
122	パークアクシス東高円寺	85	2,679.96	94.5%	94.0%	98.5%	97.4%	97.8%	94.7%	95.1%	98.9%	97.3%	92.6%	93.7%	96.0%
125	パークキューブ新板橋	71	1,930.12	94.7%	94.7%	96.0%	97.4%	98.7%	98.7%	97.4%	97.4%	98.7%	97.4%	92.1%	92.1%
126	パークキューブ西新宿	58	1,809.56	92.5%	95.8%	95.8%	94.8%	98.5%	95.5%	96.9%	94.8%	95.0%	95.0%	94.2%	95.8%
129	パークアクシス押上テラス	80	2,498.08	100.0%	98.4%	98.4%	97.1%	97.4%	99.0%	96.3%	97.3%	98.9%	96.8%	90.9%	95.6%
130	パークアクシス池上	45	1,391.34	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	93.3%
132	パークアクシス赤塚	88	2,403.67	95.1%	90.4%	93.0%	95.9%	98.8%	99.3%	100.0%	97.7%	95.7%	96.5%	96.5%	96.4%
133	パークキューブ大井町レジデンス	171	4,271.17	99.1%	98.6%	97.7%	97.9%	96.5%	96.0%	94.1%	93.8%	95.3%	91.1%	93.0%	97.4%
134	パークアクシス東陽町・親水公園	192	7,254.57	96.6%	94.7%	96.0%	97.7%	97.0%	96.5%	97.3%	95.5%	95.3%	95.6%	98.5%	98.5%



# 物件別稼働率推移 (4/5)

物件番号	物件名称	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	第32期						第31期					
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末
				稼働率											
137	パークアクシス菊川ステーションゲート	107	3,411.32	95.8%	94.4%	92.9%	95.5%	97.0%	96.6%	95.8%	97.3%	96.9%	—	—	—
138	パークアクシス木場キャナル ウエスト	147	4,430.50	97.3%	97.9%	96.0%	96.6%	97.5%	96.9%	95.6%	94.1%	93.0%	—	—	—
139	パークアクシス木場キャナル イースト	64	1,830.46	95.6%	95.6%	95.6%	94.0%	90.7%	92.5%	89.6%	89.6%	94.1%	—	—	—
東京23区小計		9,031	399,792.20	96.6%	96.2%	96.3%	96.9%	96.3%	96.0%	95.6%	95.3%	95.9%	95.6%	95.5%	96.6%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	48	3,082.32	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	94.8%	94.6%	94.9%	96.8%	96.8%	94.8%	94.5%
40	パークアクシス西船橋	55	2,074.35	100.0%	96.2%	98.5%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	100	2,706.59	99.1%	97.2%	96.3%	96.3%	94.4%	96.3%	98.2%	98.2%	98.2%	97.3%	97.2%	96.2%
67	パークアクシス千葉新町	84	3,318.15	96.1%	96.9%	96.9%	99.2%	97.5%	98.3%	97.5%	96.8%	96.8%	92.5%	93.2%	98.3%
69	パークアクシス千葉	91	2,270.32	97.7%	98.9%	98.9%	97.7%	95.5%	98.8%	94.5%	96.6%	100.0%	100.0%	96.7%	98.9%
85	パークキューブ北松戸	109	2,358.66	95.8%	95.8%	96.6%	96.6%	97.5%	98.3%	95.8%	96.6%	95.8%	95.8%	96.6%	99.2%
87	パークキューブ武蔵小杉	136	3,057.36	96.3%	94.9%	94.9%	94.1%	94.0%	94.1%	92.6%	95.6%	97.0%	96.3%	97.8%	97.8%
102	パークアクシス横浜反町公園	63	1,682.46	94.2%	94.2%	95.6%	92.8%	97.1%	95.2%	100.0%	100.0%	95.2%	95.2%	95.6%	97.1%
109	パークアクシス横浜山下町	71	2,325.92	94.5%	96.7%	96.7%	98.9%	98.1%	98.7%	97.6%	94.5%	98.1%	95.7%	95.9%	98.5%
135	パークアクシス大船	73	4,752.68	98.6%	98.5%	94.6%	96.0%	97.5%	98.8%	98.7%	97.3%	95.5%	95.9%	95.9%	—
その他東京圏小計		830	27,628.81	97.1%	96.8%	96.4%	96.6%	96.8%	97.4%	96.9%	96.7%	97.2%	96.2%	96.0%	97.7%
27	パークアクシス名駅南	169	5,565.13	97.4%	96.1%	94.8%	95.4%	93.1%	92.9%	91.4%	90.1%	92.7%	94.4%	94.2%	95.5%
35	パークアクシス丸の内	99	3,821.75	89.8%	93.2%	92.4%	91.1%	90.8%	92.4%	94.7%	94.7%	95.1%	94.8%	93.6%	94.7%
36	パークアクシス六本松	112	3,473.67	99.3%	98.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	98.2%	97.9%	99.3%	97.0%	100.0%
37	パークアクシス博多駅南	177	4,668.29	100.0%	99.0%	97.3%	98.3%	97.6%	98.1%	98.1%	100.0%	97.8%	97.2%	97.6%	98.2%
45	パークアクシス中呉服町	112	2,707.88	99.1%	96.4%	93.8%	96.4%	97.3%	96.4%	96.4%	95.5%	97.3%	95.5%	97.3%	97.3%
49	パークアクシス白壁	86	4,735.89	98.5%	98.5%	96.7%	96.6%	95.2%	94.2%	95.6%	98.0%	100.0%	98.9%	97.3%	93.8%
50	パークアクシス仙台	204	8,843.17	98.8%	98.8%	96.7%	94.6%	97.1%	96.5%	92.5%	93.5%	95.9%	94.6%	95.4%	95.9%
56	パークアクシス博多美野島	112	3,461.85	97.1%	99.0%	97.4%	95.7%	95.7%	95.6%	94.6%	96.2%	93.7%	93.5%	93.4%	97.1%
57	パークアクシス高宮東	70	2,289.21	97.1%	96.1%	96.2%	95.2%	96.3%	97.8%	98.4%	93.8%	95.4%	90.9%	90.9%	98.5%
58	パークアクシス札幌植物園前	146	7,845.01	95.2%	98.7%	98.7%	99.3%	100.0%	98.6%	97.4%	97.4%	95.9%	93.9%	93.9%	95.2%
65	パークアクシス新さっぽろ	85	3,729.05	98.7%	97.5%	98.7%	100.0%	100.0%	97.0%	98.8%	97.8%	96.7%	95.7%	94.3%	97.6%
73	パークアクシスうつぼ公園	133	4,952.45	93.4%	93.3%	94.6%	94.6%	97.5%	96.3%	93.4%	95.7%	96.3%	96.3%	97.8%	98.8%
107	パークキューブ北浜	138	4,683.33	95.3%	96.8%	96.8%	96.8%	97.6%	97.0%	98.2%	98.2%	95.9%	96.6%	99.3%	99.4%
127	パークアクシス金山WEST	63	4,795.13	93.1%	96.5%	96.5%	98.2%	96.4%	94.9%	96.6%	95.1%	96.9%	100.0%	98.2%	98.2%
地方主要都市小計		1,706	65,571.81	96.6%	97.2%	96.5%	96.6%	96.9%	96.3%	95.7%	95.9%	96.2%	95.8%	95.8%	96.9%
「賃貸住宅」合計		11,567	492,992.82	96.6%	96.4%	96.4%	96.8%	96.4%	96.1%	95.7%	95.4%	96.0%	95.7%	95.6%	96.7%



# 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 <sup>2</sup> )	第32期						第31期						
				2022年2月末	2022年1月末	2021年12月末	2021年11月末	2021年10月末	2021年9月末	2021年8月末	2021年7月末	2021年6月末	2021年5月末	2021年4月末	2021年3月末	
				稼働率												
76	ドーミー芦屋	140	3,729.45	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	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%	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%	100.0%
79	ドーミー洛北	70	1,489.86	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	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	—
「ホスピタリティ施設」合計		1,708	45,161.44	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		13,275	538,154.26	96.9%	96.7%	96.7%	97.1%	96.7%	96.4%	96.1%	95.8%	96.3%	96.1%	96.0%	97.0%	

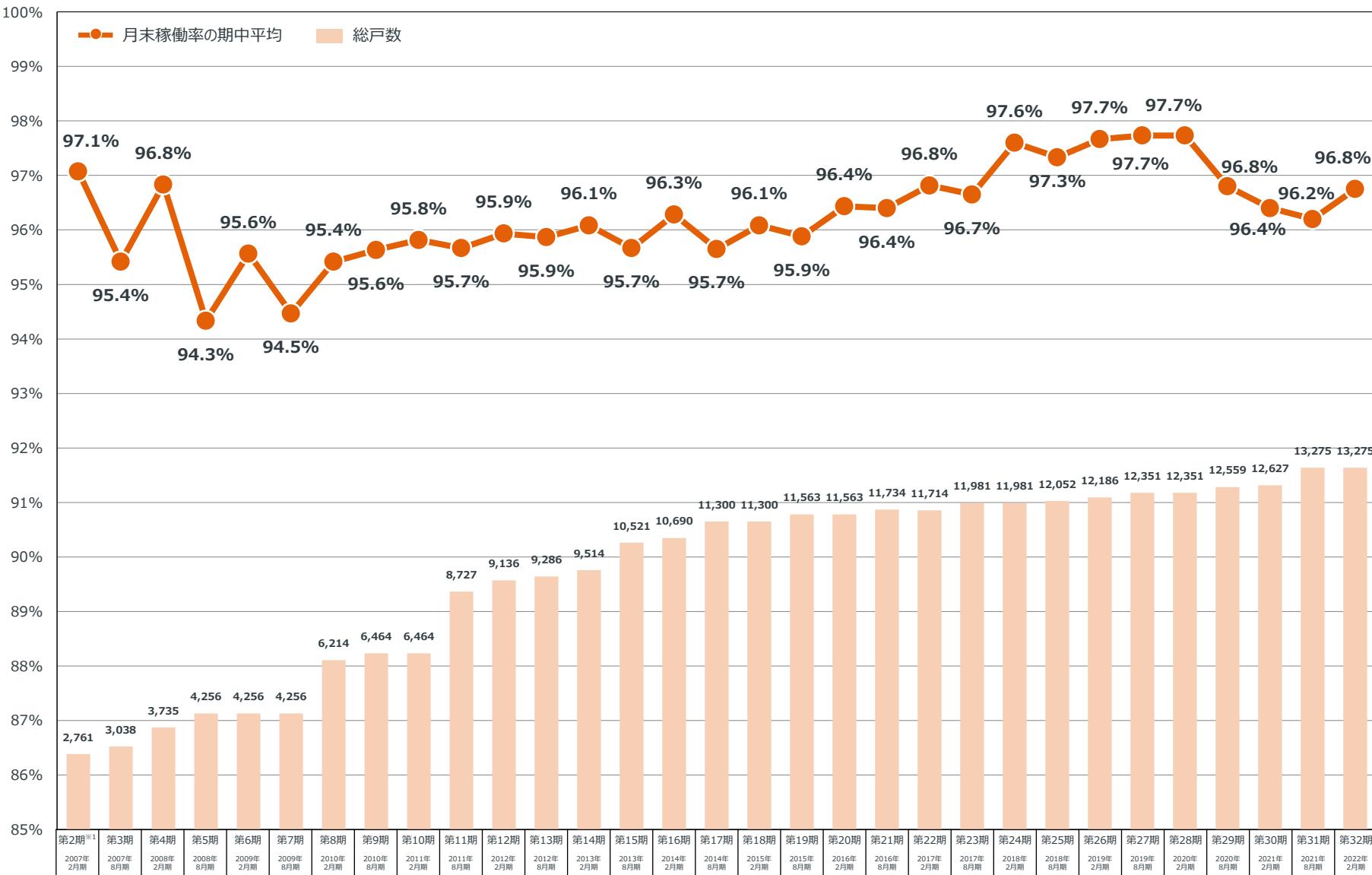
※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

なお、芝浦アイランドエアパークについては、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ー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。

# 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

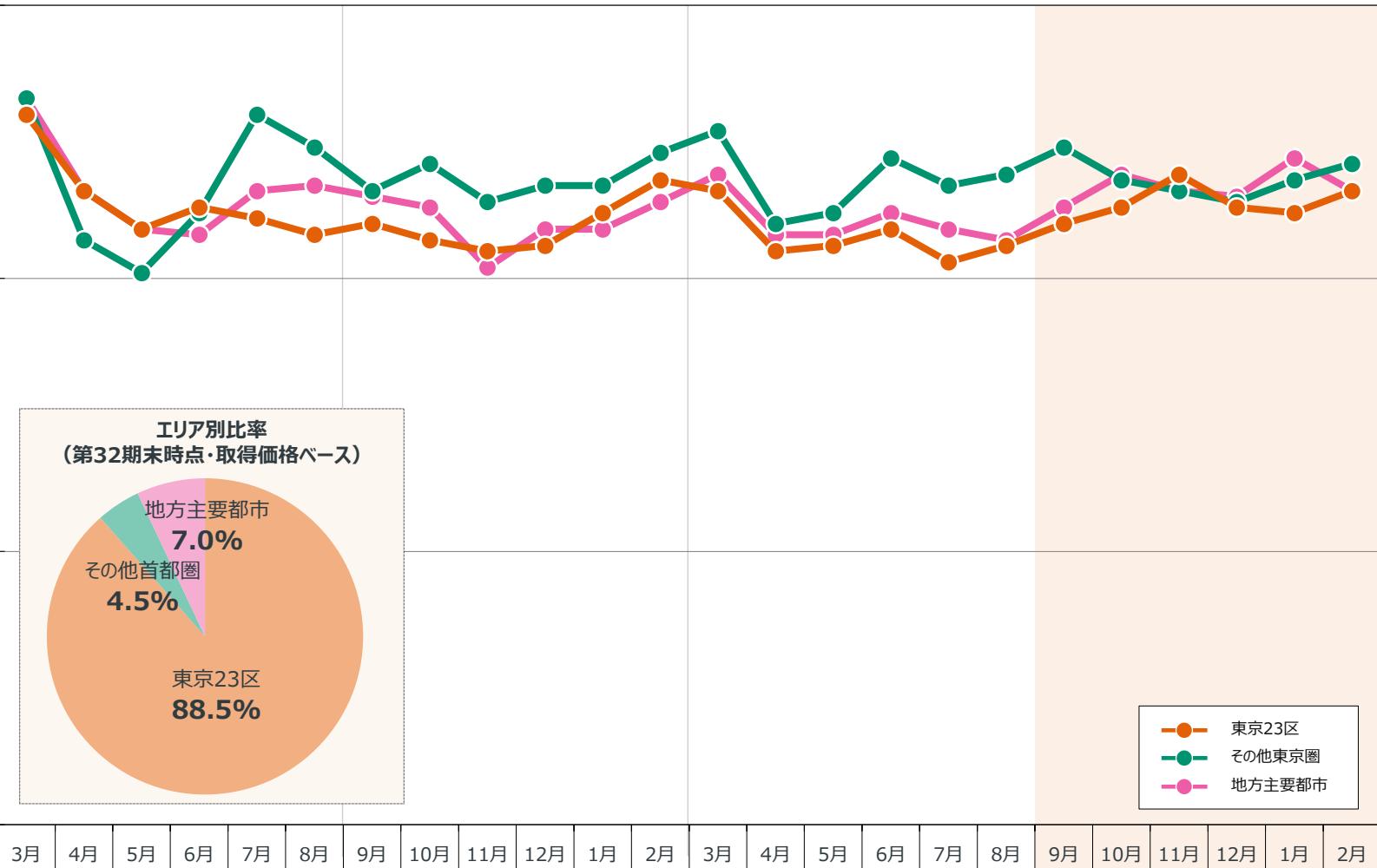
月末稼働率

100%

95%

90%

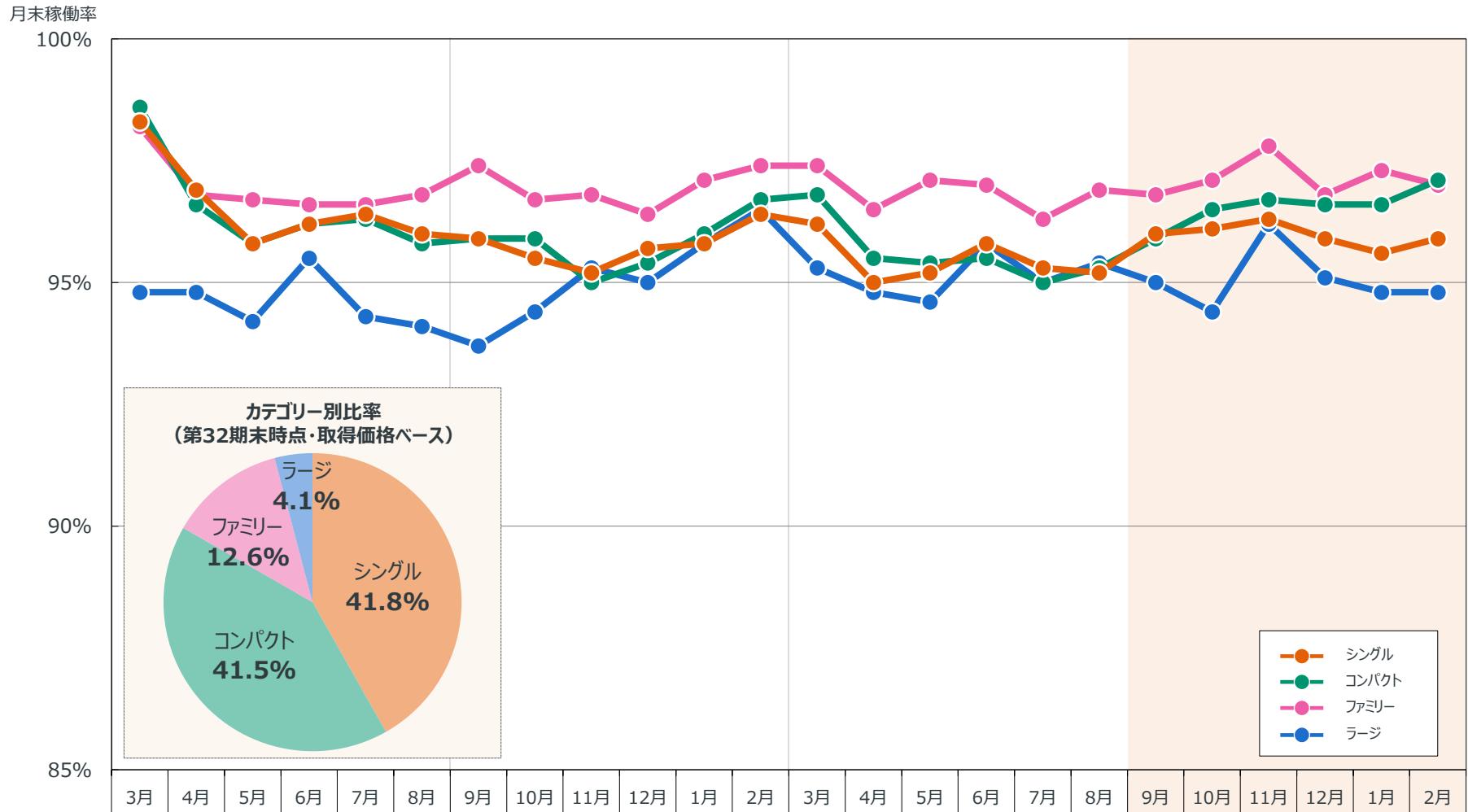
85%



※ 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」のカテゴリー別稼働率の状況



	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
2020年																								
シングル	98.3%	96.9%	95.8%	96.2%	96.4%	96.0%	95.9%	95.5%	95.2%	95.7%	95.8%	96.4%	96.2%	95.0%	95.2%	95.8%	95.3%	95.2%	96.0%	96.1%	96.3%	95.9%	95.6%	95.9%
コンパクト	98.6%	96.6%	95.8%	96.2%	96.3%	95.8%	95.9%	95.9%	95.0%	95.4%	96.0%	96.7%	96.8%	95.5%	95.4%	95.5%	95.0%	95.3%	95.9%	96.5%	96.7%	96.6%	96.6%	97.1%
ファミリー	98.2%	96.8%	96.7%	96.6%	96.6%	96.8%	97.4%	96.7%	96.8%	96.4%	97.1%	97.4%	97.4%	96.5%	97.1%	97.0%	96.3%	96.9%	96.8%	97.1%	97.8%	96.8%	97.3%	97.0%
ラージ	94.8%	94.8%	94.2%	95.5%	94.3%	94.1%	93.7%	94.4%	95.3%	95.0%	95.8%	96.5%	95.3%	94.8%	94.6%	95.8%	95.0%	95.4%	95.0%	94.4%	96.2%	95.1%	94.8%	94.8%
2021年																								
シングル	98.3%	96.9%	95.8%	96.2%	96.4%	96.0%	95.9%	95.5%	95.2%	95.7%	95.8%	96.4%	96.2%	95.0%	95.2%	95.8%	95.3%	95.2%	96.0%	96.1%	96.3%	95.9%	95.6%	95.9%
コンパクト	98.6%	96.6%	95.8%	96.2%	96.3%	95.8%	95.9%	95.9%	95.0%	95.4%	96.0%	96.7%	96.8%	95.5%	95.4%	95.5%	95.0%	95.3%	95.9%	96.5%	96.7%	96.6%	96.6%	97.1%
ファミリー	98.2%	96.8%	96.7%	96.6%	96.6%	96.8%	97.4%	96.7%	96.8%	96.4%	97.1%	97.4%	97.4%	96.5%	97.1%	97.0%	96.3%	96.9%	96.8%	97.1%	97.8%	96.8%	97.3%	97.0%
ラージ	94.8%	94.8%	94.2%	95.5%	94.3%	94.1%	93.7%	94.4%	95.3%	95.0%	95.8%	96.5%	95.3%	94.8%	94.6%	95.8%	95.0%	95.4%	95.0%	94.4%	96.2%	95.1%	94.8%	94.8%
2022年																								

※ 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。



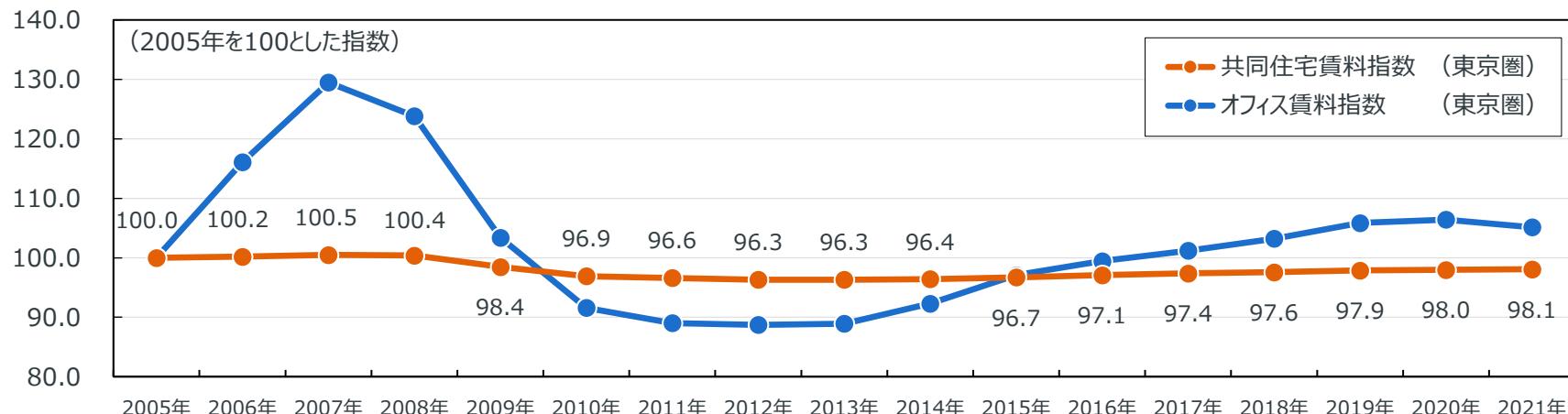
## Appendix (2) **事業環境**

---



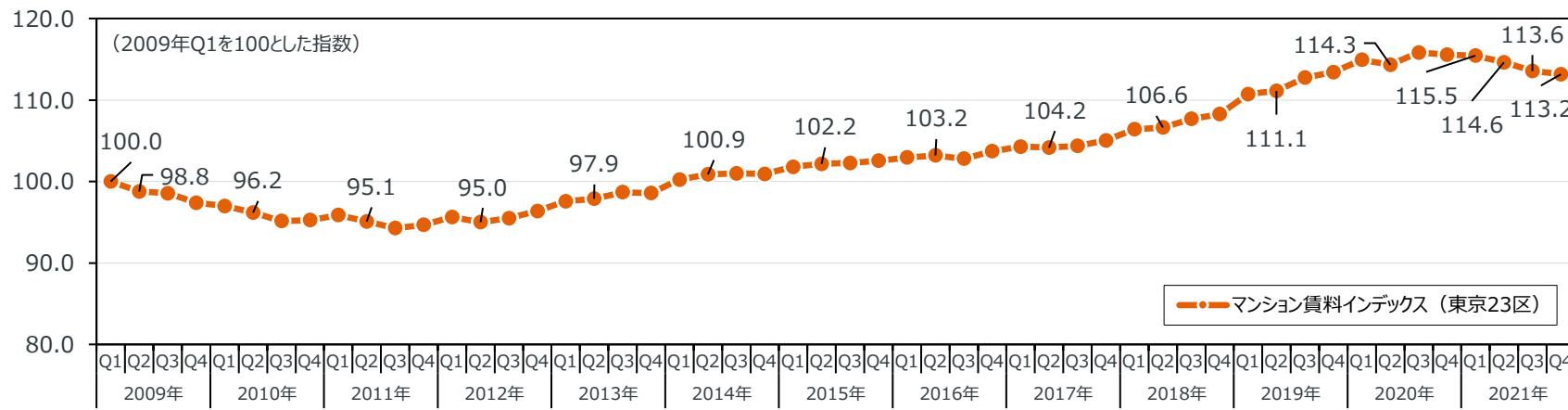
# 「賃貸住宅」の賃料動向

## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



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

## 東京23区の住宅賃料は改善傾向を継続

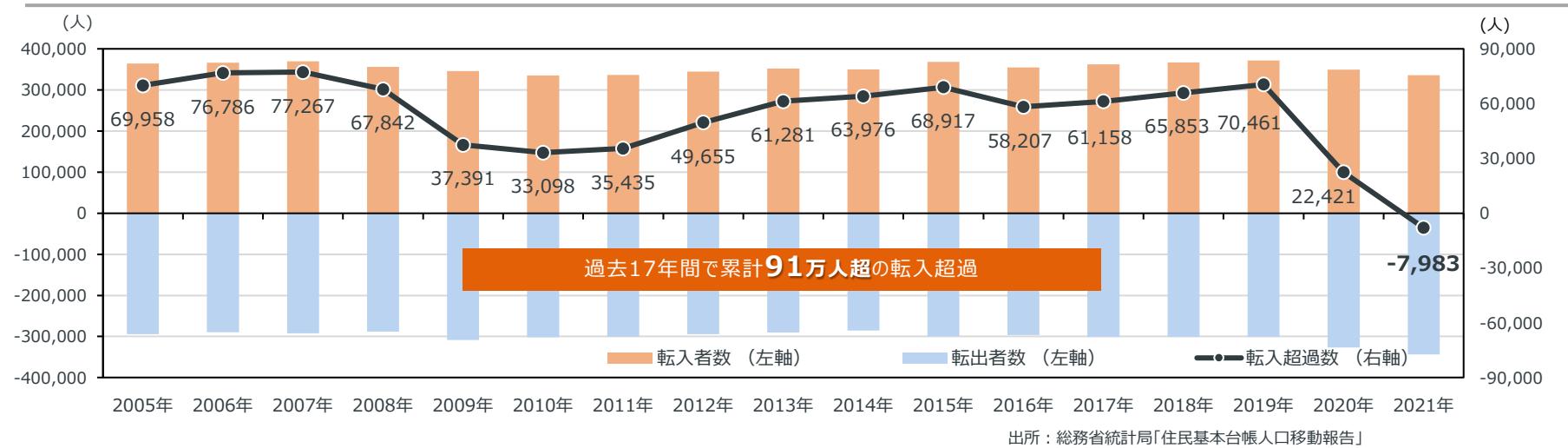


出所：アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」  
※マンション賃料インデックス（総合：18m<sup>2</sup>以上100m<sup>2</sup>未満）を基に株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが作成

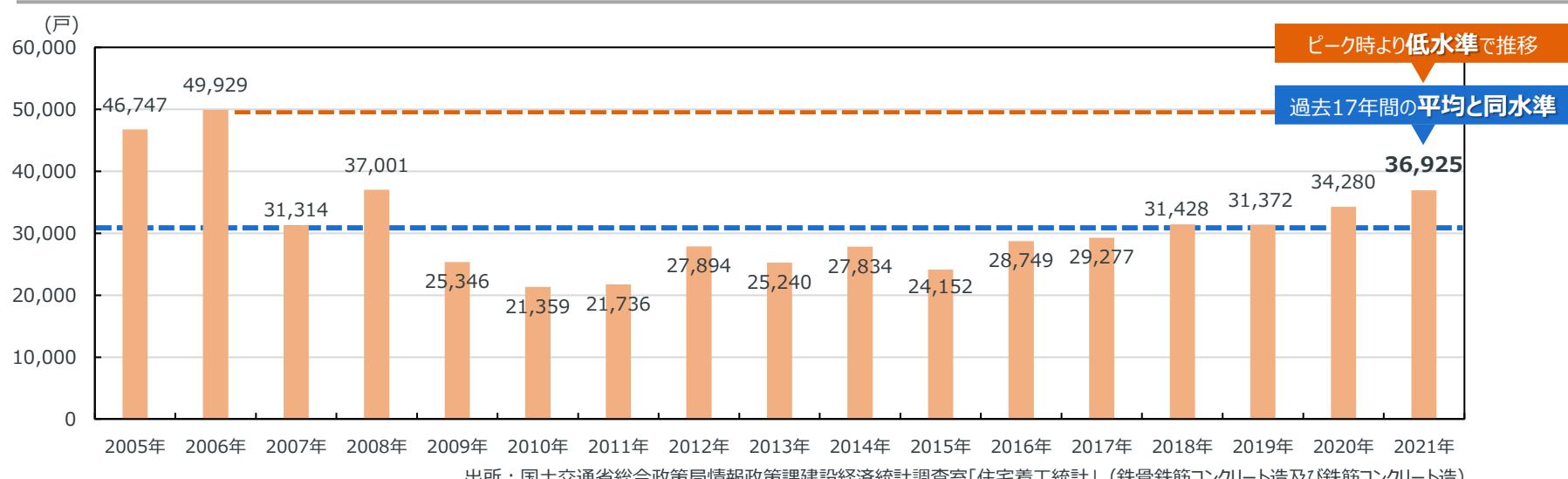


# 東京23区における「賃貸住宅」の需要と供給

## 【需要】東京23区ではわずかに転出超過へ



## 【供給】東京都における賃貸マンションの着工量

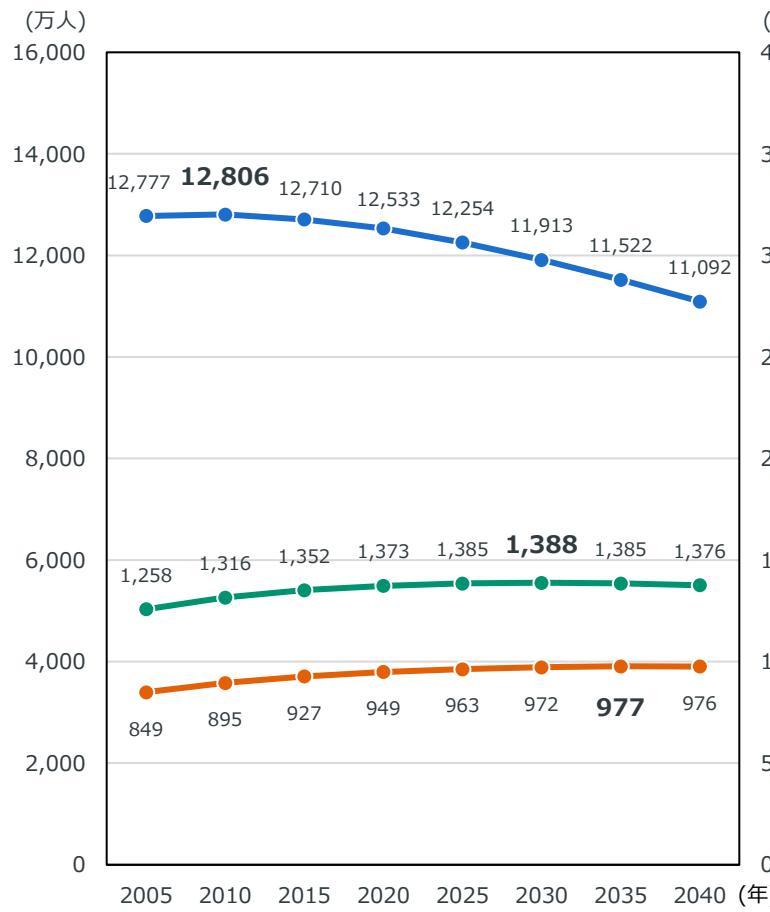




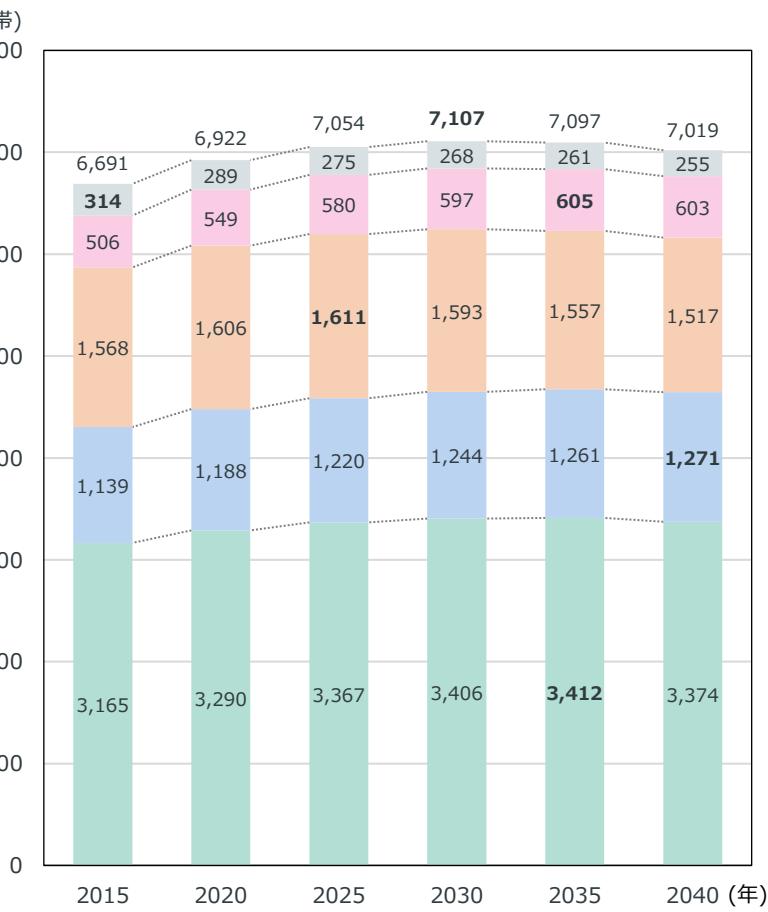
# 東京都における人口と世帯数の推移

## 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



● 全国 (左軸) ● 東京都 (右軸) ● 東京23区 (右軸)

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(2017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 (2018年推計)」

出所：国立社会保障・人口問題研究所

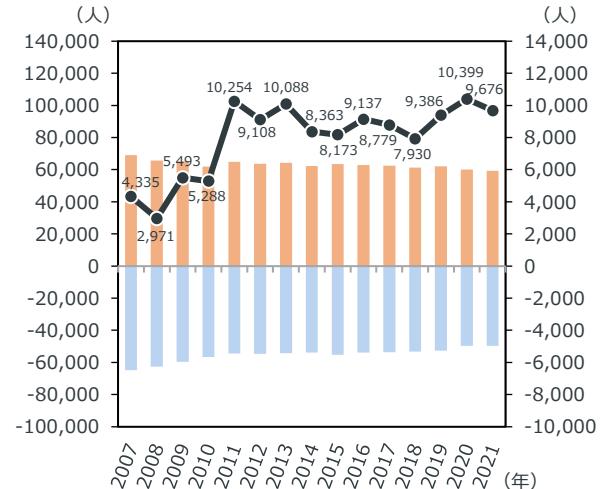
「日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計、2019年推計)」



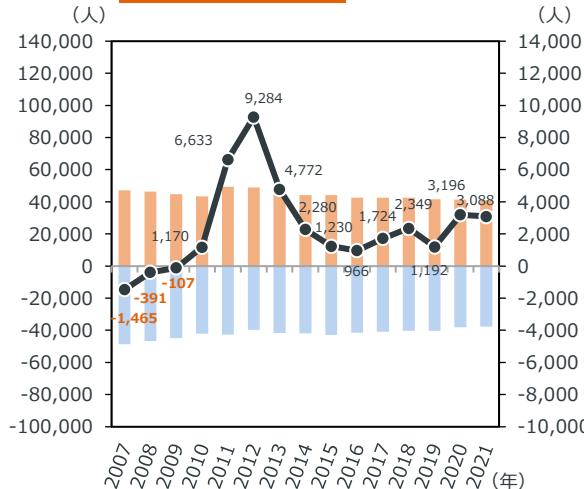
# 地方都市における「賃貸住宅」の需要

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

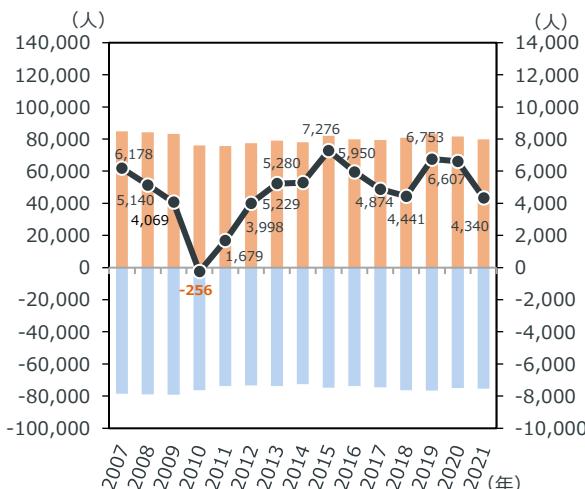
札幌市



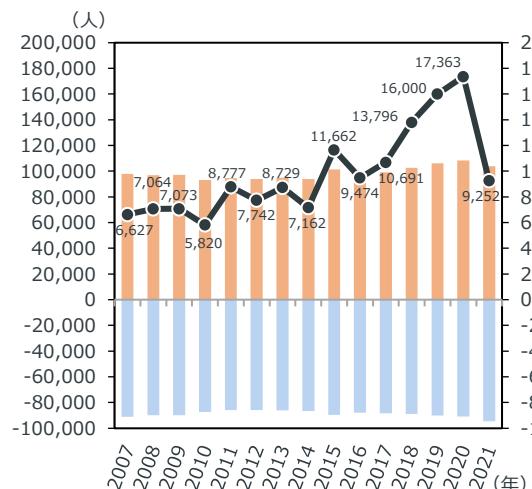
仙台市



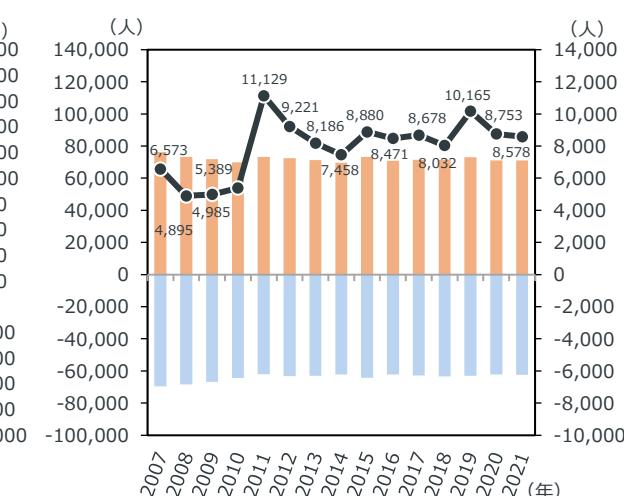
名古屋市



大阪市



福岡市



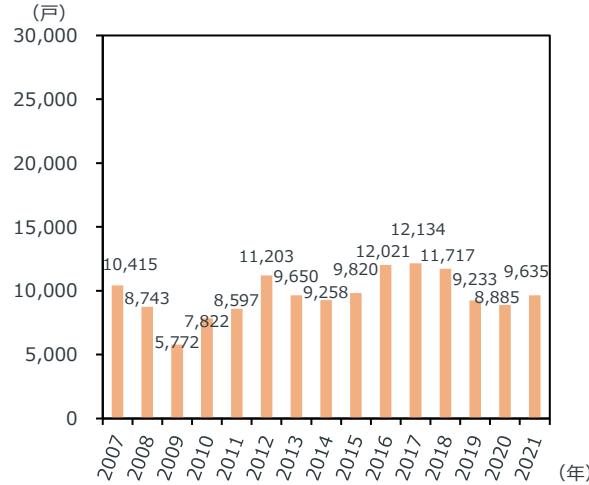
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」



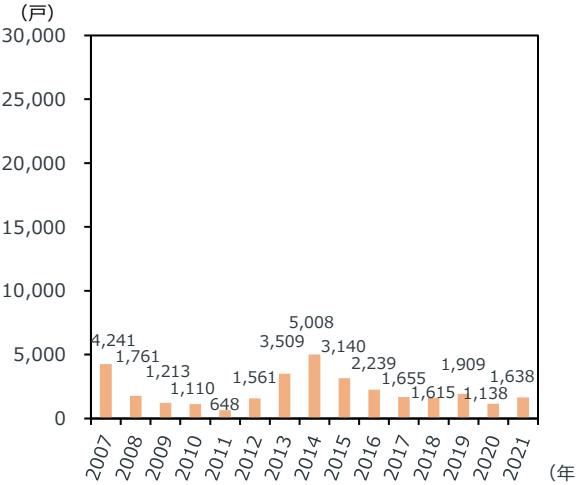
# 地方における「賃貸住宅」の供給

## 地方においても賃貸マンションの供給は限定的

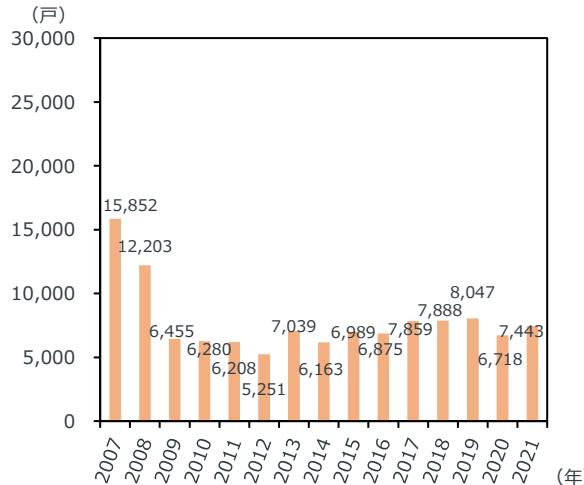
北海道



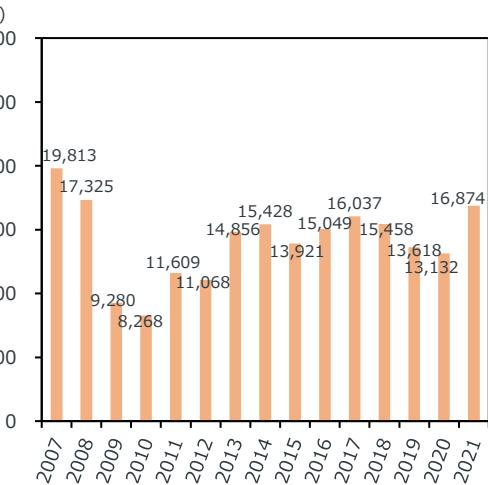
宮城県



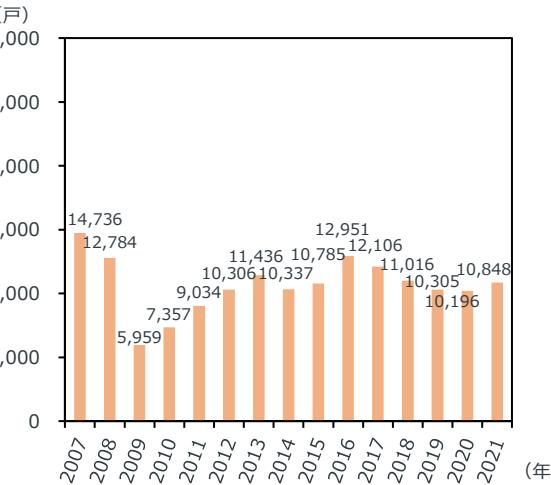
愛知県



大阪府



福岡県





## Appendix (3) 財務データの詳細

---



# 有利子負債の概要

区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.11227%	2022.02.28	2022.05.31	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	0.21045% ※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
		2,000	0.19950%	2018.08.13	2022.08.15	4.0 年		
		2,000	0.20700%	2018.09.28	2022.09.30	4.0 年		
		2,000	0.16000%	2019.05.31	2023.05.31	4.0 年		
		4,500	0.18000%	2020.02.28	2024.02.29	4.0 年		
		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		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	0.12545% ※4	2017.08.14	2023.08.31	6.0 年		
		1,000	0.16545% ※4	2017.08.14	2027.08.31	10.0 年		
		2,000	0.22000%	2020.09.30	2025.09.30	5.0 年		
長期借入金	日本生命保険相互会社	2,000	0.93375%	2013.11.29	2022.11.30	9.0 年	期限一括	※1 無担保・無保証・同順位 ※2
		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	10.0 年		
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年		
	株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.05400%	2013.04.11	2023.04.11	10.0 年		
		2,500	1.32900%	2013.08.06	2024.02.06	10.5 年		
		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		
長期借入金	株式会社八十二銀行	3,000	0.64293%	2019.04.19	2030.10.21	11.5 年		
		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		
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.30	10.0 年		
		1,000	0.18561%	2017.11.30	2022.05.31	4.5 年		
		1,000	0.21561%	2017.11.30	2023.05.31	5.5 年		
		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		
長期借入金	株式会社中国銀行	1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年		
		2,000	0.55000%	2015.07.31	2023.07.31	8.0 年		
		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		

長期借入金	株式会社新生銀行	1,000	1.22500%	2013.07.19	2023.01.19	9.5 年	期限一括	※1 無担保・無保証・同順位 ※2
		1,000	0.99250%	2014.05.28	2024.05.28	10.0 年		
		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		
	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	0.79375%	2014.03.07	2022.03.07	8.0 年		
		3,000	0.85500%	2014.03.07	2022.09.07	8.5 年		
		3,000	0.76500%	2014.05.30	2022.05.31	8.0 年		
		3,000	0.62125%	2014.10.01	2022.10.03	8.0 年		
		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		
		1,000	0.27000%	2019.06.14	2025.12.30	6.6 年		
	農林中央金庫	2,000	0.37000%	2019.10.31	2028.04.28	8.5 年		
		2,000	0.32000%	2020.07.01	2027.07.01	7.0 年		
		3,000	0.36000%	2020.11.30	2028.11.30	8.0 年		
		1,000	1.15750%	2013.06.14	2022.06.14	9.0 年		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1.08625%	2013.08.23	2022.08.23	9.0 年		
		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		
		1,000	1.26000%	2013.06.14	2023.06.14	10.0 年		
	株式会社山口銀行	1,000	1.28125%	2013.07.19	2023.07.19	10.0 年		
		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	0.36000%	2021.06.28	2028.06.30	7.0 年		
	株式会社第四北越銀行	1,000	0.30000%	2021.06.30	2027.06.30	6.0 年		
		1,000	1.04375%	2014.03.28	2024.03.28	10.0 年		
	大樹生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.28	2031.06.27	10.0 年		
		2,000	0.27000%	2019.06.28	2025.12.30	6.5 年		
	株式会社足利銀行	1,000	0.36000%	2021.06.28	2028.06.28	7.0 年		



# 有利子負債の概要

区分	当期末残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	借入期間	返済方法	使途	摘要
借入先								
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,000	0.53000%	2021.06.30	2031.06.30	10.0 年	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	0.09000%	2016.09.30	2022.03.31	5.5 年		
	株式会社山梨中央銀行	1,000	0.31630%	2018.06.29	2026.06.30	8.0 年		
		1,000	0.45000%	2019.12.16	2029.12.17	10.0 年		
		1,000	0.65000%	2019.12.16	2031.12.16	12.0 年		
	株式会社七十七銀行	1,000	0.40500%	2018.06.29	2028.06.30	10.0 年		
		1,000	0.48000%	2020.03.30	2030.03.29	10.0 年		
		1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年		
		1,000	0.53000%	2021.11.30	2031.11.28	10.0 年		
	株式会社千葉銀行	1,000	0.32250%	2018.09.03	2025.09.03	7.0 年		
	住友生命保険相互会社	1,000	0.66000%	2018.09.03	2030.09.03	12.0 年		
		1,000	0.68000%	2019.04.26	2032.04.30	13.0 年		
		1,000	0.48000%	2020.07.01	2030.07.01	10.0 年		
		1,000	0.71000%	2021.06.28	2033.06.30	12.0 年		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.29000%	2019.10.31	2026.10.30	7.0 年		
		1,000	0.32000%	2020.08.31	2027.08.31	7.0 年		
	株式会社百五銀行	1,000	0.48000%	2021.02.26	2031.02.28	10.0 年		
	小計	157,500						
	借入金合計	159,500						

区分	発行日	発行総額 (百万円)	利率 (%)	償還期限	摘要
回号					
投資法人債	第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
	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			無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付

有利子負債合計 167,500

※ 2022年2月28日時点

※ 第32期に調達した長期借入金は 色で示しています。また、第33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との「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 上記借入金のうち、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

※4 当該借入の利率は2022年2月28日から2022年3月30日まで適用されるものです。



# 運用状況等の推移

単位	第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
	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	2019年2月期	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
運用日数	日	184	181	184	181	184	182	184	181	184
営業収益	百万円	10,775	10,870	11,047	11,186	12,361	11,401	11,520	11,560	11,986
賃貸事業利益	百万円	10,775	10,870	11,047	11,137	11,421	11,401	11,520	11,560	11,986
不動産等売却益	百万円	-	-	-	48	939	-	-	-	-
賃貸NOI <sup>※1</sup>	百万円	7,878	8,150	8,120	8,348	8,454	8,564	8,606	8,550	8,820
NOI利回り <sup>※2</sup>	%	5.2	5.5	5.3	5.5	5.4	5.6	5.5	5.4	5.3
減価償却費	百万円	2,060	2,042	2,018	2,007	2,020	1,998	1,999	1,982	2,050
賃貸事業損益	百万円	5,817	6,108	6,102	6,340	6,433	6,566	6,606	6,567	6,769
営業利益	百万円	4,675	4,955	4,935	5,185	6,084	5,307	5,332	5,266	5,428
経常利益	百万円	4,118	4,448	4,439	4,729	5,624	4,866	4,898	4,862	4,978
当期純利益	百万円	4,117	4,447	4,438	4,728	5,623	4,865	4,897	4,861	4,978
資本の支出	百万円	215	269	245	465	346	600	296	337	256
総資産額	百万円	294,828	293,998	294,692	296,877	303,133	301,946	305,840	317,740	327,824
有利子負債総額	百万円	148,000	147,000	147,500	149,500	154,500	153,500	157,500	159,500	169,500
総資産LTV <sup>※3</sup>	%	50.2	50.0	50.1	50.4	51.0	50.8	51.5	50.2	51.7
鑑定LTV <sup>※4</sup>	%	42.3	41.5	40.9	40.2	39.8	38.4	38.6	37.4	37.7
純資産額	百万円	139,845	140,176	140,167	140,457	141,378	141,181	141,213	151,023	150,926
分配総額	百万円	4,116	4,447	4,438	4,702	5,062	4,865	4,897	5,074	5,052
発行済投資口総数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522	503,472	503,472
1口当たり純資産額	円	288,626	289,308	289,290	289,889	291,790	291,382	291,448	299,964	300,222
1口当たり出資額	円	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	279,870	288,893	288,893
1口当たり分配金額	円	8,497	9,179	9,161	9,706	10,449	10,042	10,108	10,080	10,035
1口当たりNAV <sup>※5</sup>	円	394,502	404,599	415,422	435,488	455,926	483,264	491,968	505,293	532,123
期末投資口価格	円	446,500	468,000	505,000	554,000	667,000	661,000	653,000	594,000	661,000
期末帳簿価格(A)	百万円	285,338	283,613	283,628	285,482	287,761	286,443	291,495	292,229	310,714
期末鑑定評価額(B)	百万円	340,755	343,922	349,181	360,731	372,352	384,280	393,549	400,682	432,749
含み損益(B)-(A)	百万円	55,416	60,308	65,552	75,248	84,590	97,836	102,053	108,452	122,034
投資物件数	件	121	121	122	124	126	126	128	129	134
取得価格	百万円	301,559	301,559	303,259	306,342	309,723	309,723	316,208	318,441	337,930
賃貸可能戸数	戸	11,981	11,981	12,052	12,186	12,351	12,351	12,559	12,627	13,275
賃貸住宅(店舗等を含む)	戸	10,603	10,603	10,674	10,730	10,725	10,725	10,933	11,001	11,567
ホスピタリティ施設	戸	1,378	1,378	1,378	1,456	1,626	1,626	1,626	1,626	1,708
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	495,096	495,096	497,027	504,197	508,052	508,052	513,446	515,985	538,154
月末稼働率の期中平均	%	96.7	97.6	97.3	97.7	97.7	97.7	96.8	96.4	96.2

※1 賃貸NOIは不動産等売却益を含みません。

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

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

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

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



# 貸借対照表及び損益計算書

## ■ 貸借対照表

	第31期末（2021年8月末）	第32期末（2022年2月末）	前期比増減
資産	<b>327,824</b> 百万円	<b>326,050</b> 百万円	<b>▲1,774</b> 百万円
現預金	<b>14,297</b> 百万円	<b>13,821</b> 百万円	<b>▲475</b> 百万円
有形固定資産	<b>310,110</b> 百万円	<b>308,724</b> 百万円	<b>▲1,386</b> 百万円
その他	<b>3,416</b> 百万円	<b>3,504</b> 百万円	<b>+87</b> 百万円
負債	<b>176,897</b> 百万円	<b>174,896</b> 百万円	<b>▲2,000</b> 百万円
有利子負債	<b>169,500</b> 百万円	<b>167,500</b> 百万円	<b>▲2,000</b> 百万円
預り敷金	<b>3,765</b> 百万円	<b>3,747</b> 百万円	<b>▲17</b> 百万円
その他	<b>3,631</b> 百万円	<b>3,648</b> 百万円	<b>+16</b> 百万円
純資産	<b>150,926</b> 百万円	<b>151,153</b> 百万円	<b>+226</b> 百万円
出資総額	<b>145,449</b> 百万円	<b>145,449</b> 百万円	-
任意積立金	<b>498</b> 百万円	<b>424</b> 百万円	<b>▲74</b> 百万円
未処分利益	<b>4,978</b> 百万円	<b>5,278</b> 百万円	<b>+300</b> 百万円

## ■ 損益計算書

	第31期末（2021年8月期）	第32期末（2022年2月末）	前期比増減
賃貸事業収益	<b>11,986</b> 百万円	<b>12,217</b> 百万円	<b>+231</b> 百万円
賃貸諸費用	<b>2,536</b> 百万円	<b>2,450</b> 百万円	<b>▲86</b> 百万円
公租公課	<b>629</b> 百万円	<b>629</b> 百万円	<b>▲0</b> 百万円
減価償却費	<b>2,050</b> 百万円	<b>2,048</b> 百万円	<b>▲1</b> 百万円
賃貸事業費用	<b>5,216</b> 百万円	<b>5,127</b> 百万円	<b>▲88</b> 百万円
賃貸事業利益	<b>6,769</b> 百万円	<b>7,089</b> 百万円	<b>+319</b> 百万円
資産運用報酬	<b>892</b> 百万円	<b>920</b> 百万円	<b>+28</b> 百万円
その他費用	<b>448</b> 百万円	<b>441</b> 百万円	<b>▲6</b> 百万円
営業利益	<b>5,428</b> 百万円	<b>5,726</b> 百万円	<b>+298</b> 百万円
営業外損益	<b>▲449</b> 百万円	<b>▲446</b> 百万円	<b>+2</b> 百万円
経常利益	<b>4,978</b> 百万円	<b>5,279</b> 百万円	<b>+300</b> 百万円
法人税等	<b>0</b> 百万円	<b>0</b> 百万円	<b>+0</b> 百万円
当期純利益	<b>4,978</b> 百万円	<b>5,278</b> 百万円	<b>+300</b> 百万円
内部留保繰入	<b>74</b> 百万円	- 百万円	<b>▲74</b> 百万円
分配金総額	<b>5,052</b> 百万円	<b>5,278</b> 百万円	<b>+226</b> 百万円
1口当たり分配金	<b>10,035</b> 円	<b>10,485</b> 円	<b>+450</b> 円
期末発行済投資口数	<b>503,472</b> 口	<b>503,472</b> 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

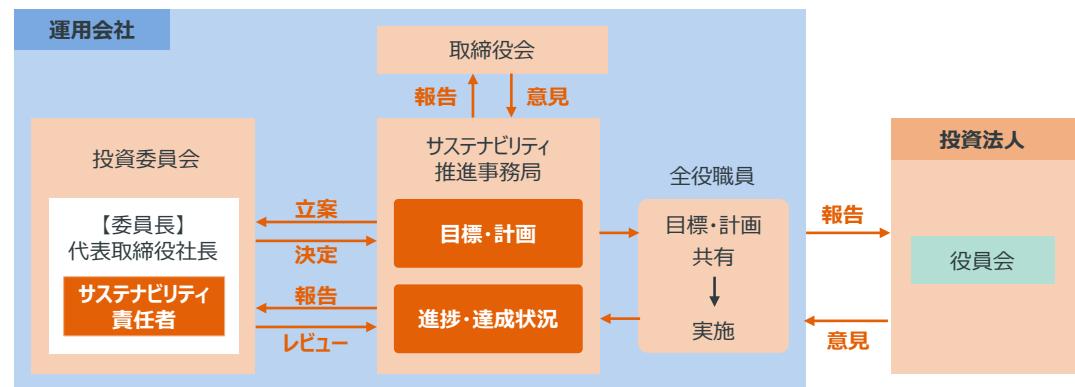
**■ サステナビリティに関する方針**

- 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/2-1.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、「都市に豊かさと潤いを」をグループステートメントとして、継続的な価値創造を実現するため、ESGを重要な経営課題と位置づけ、重点的に取り組むべき目標を掲げています。



[https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/](https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/)

### ■ サステナビリティに関する外部評価の継続的取得

GRESBリアルエステー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 リアルエステート評価



★★★☆☆ 2021  
レーティング 評価  
3 Stars Green Star

#### ▶ SMBC環境配慮評価



評価 良好な  
環境配慮を実施  
A

#### ▶ 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/2-4.html>





## 計画的なLED導入により着実に環境負荷の低減を実現

### ■ 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CO<sub>2</sub>排出削減を推進しています。

導入済物件数
<b>103</b> 物件
うち当期導入物件数
<b>5</b> 物件

(2022年2月28日時点)



大川端賃貸棟（駐車場）

### ■ 外部認証の取得

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



認証取得状況	
物件数	<b>7</b> 物件
延床面積	<b>231,343.27</b> m <sup>2</sup>
取得割合（延床面積ベース）	<b>30.6</b> %

(2022年2月28日時点)

### ■ 環境パフォーマンス

#### ▶ 目標（目標年：2030年）

エネルギー起源CO <sub>2</sub> 排出量
<b>2015年実績比で50%削減</b> （原単位ベース）
水使用量
2015年実績比で、 <u>使用量を増加させない</u> （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認証取得割合 (延床面積ベース)
<b>40%</b>

#### ▶ 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/2-4.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、従業員に向けた様々な取り組みを行っています。

#### ▶ 人材育成

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

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

#### ▶ 健康と安全、人権の尊重

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

- 健康診断等の支援
- 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

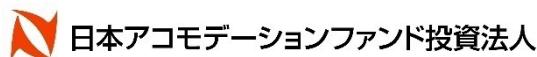
#### ▶ コンプライアンスの徹底

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。

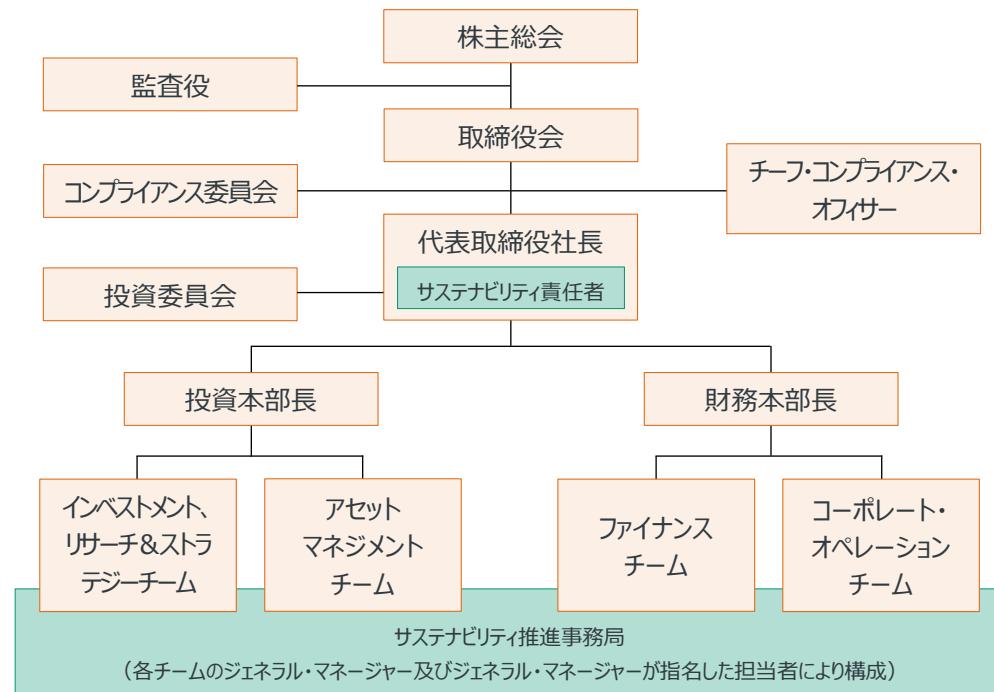
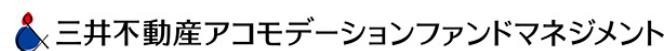
#### ▶ リスク管理体制の構築

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



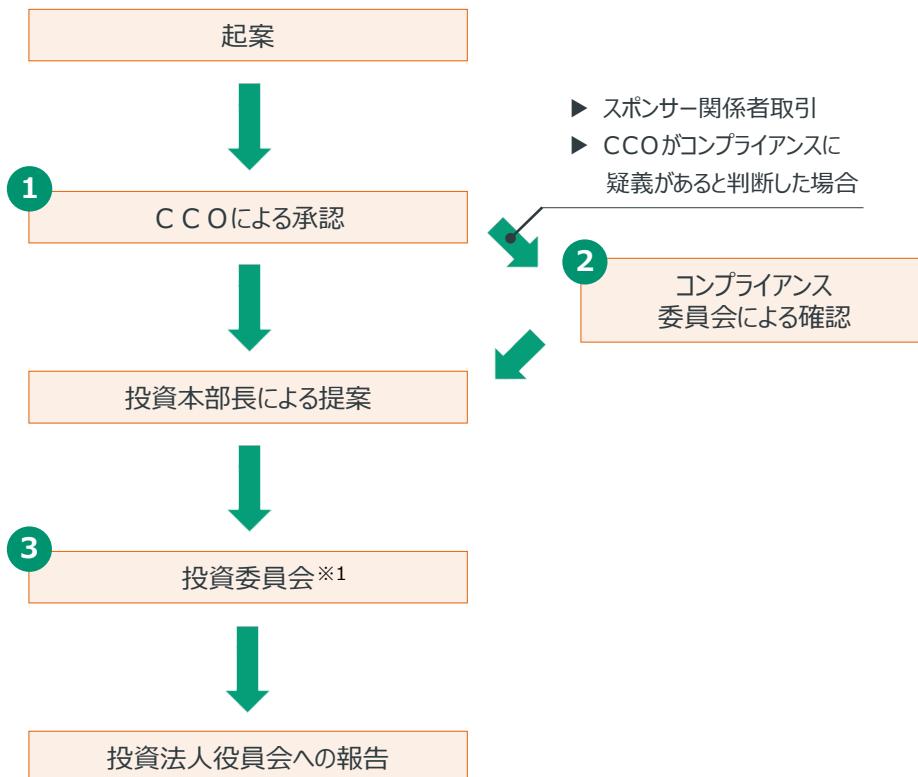
資産運用  
委託契約





## 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、

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

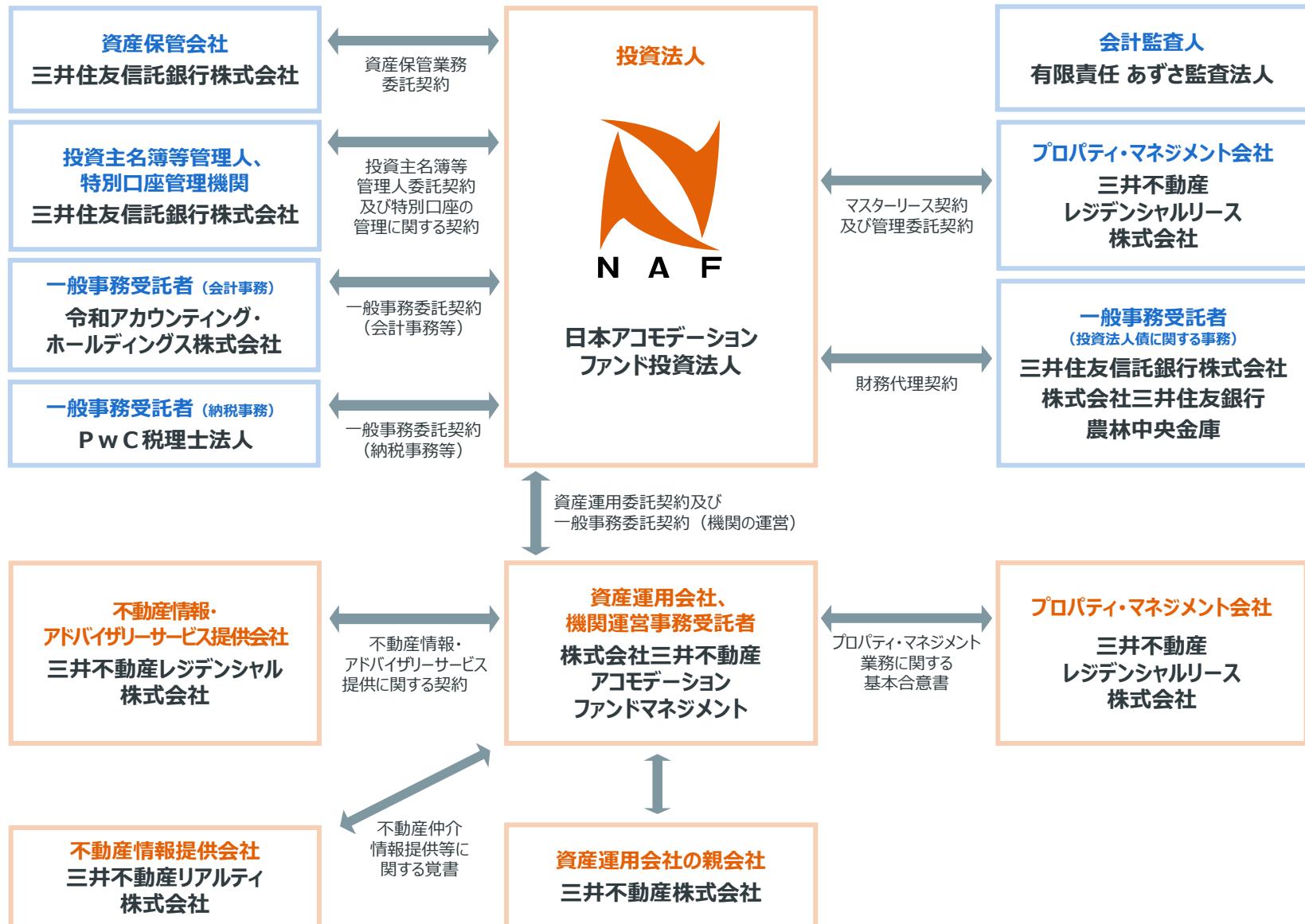


## Appendix (5) その他

---



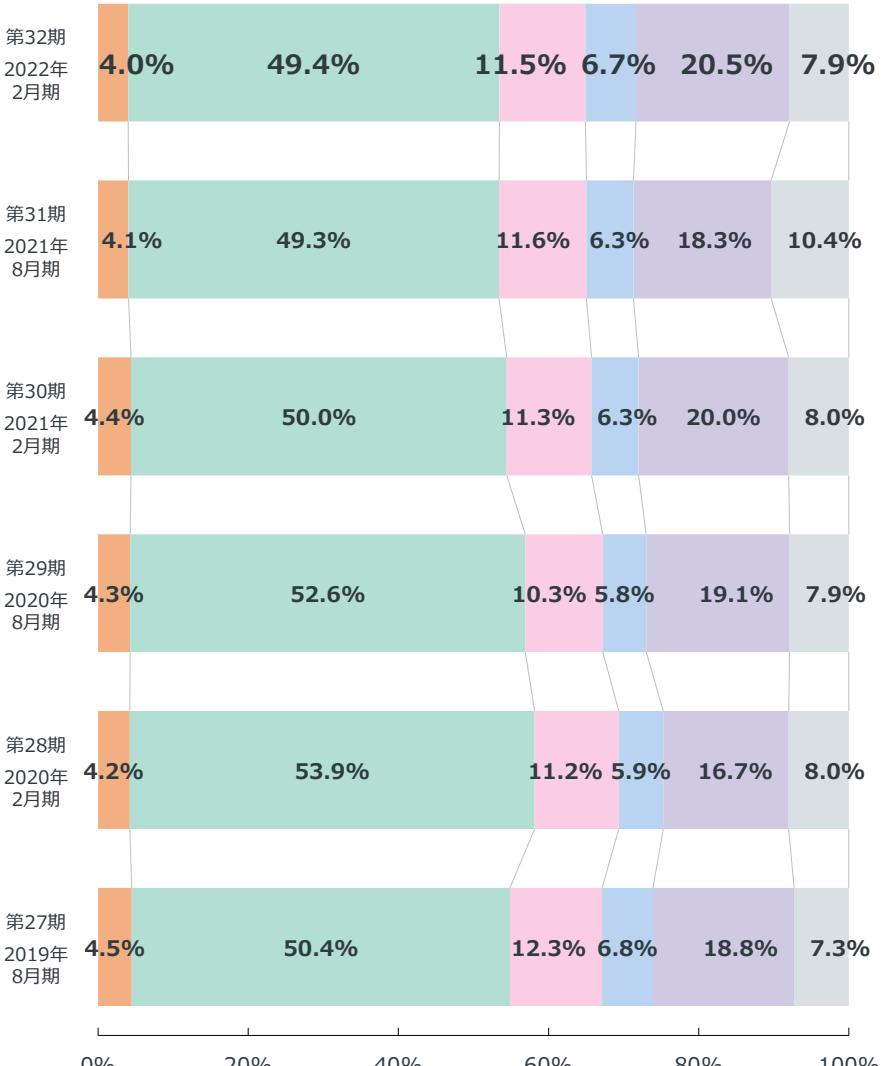
# 投資法人の仕組み





# 投資主の状況

所有者別保有投資口比率の推移



■ 個人・その他 ■ 信託銀行（投信等） ■ 地方銀行 ■ その他金融機関 ■ 外国人 ■ その他

投資口数・投資主数内訳

所有者別 投資口数（口）	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			
20,397	20,397	248,528	57,694	34,280	102,983	39,590	503,472
4,386	4,386	11	52	96	264	138	4,947

保有投資口比率上位10社<sup>※1</sup>

氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率 <sup>※2</sup> (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	116,197	23.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	79,588	15.80
野村信託銀行株式会社（投信口）	21,437	4.25
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	16,558	3.28
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
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,145	1.41
メトラ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ウェストクライアントリー505234	6,575	1.30
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,895	1.17
合 計	285,228	56.65

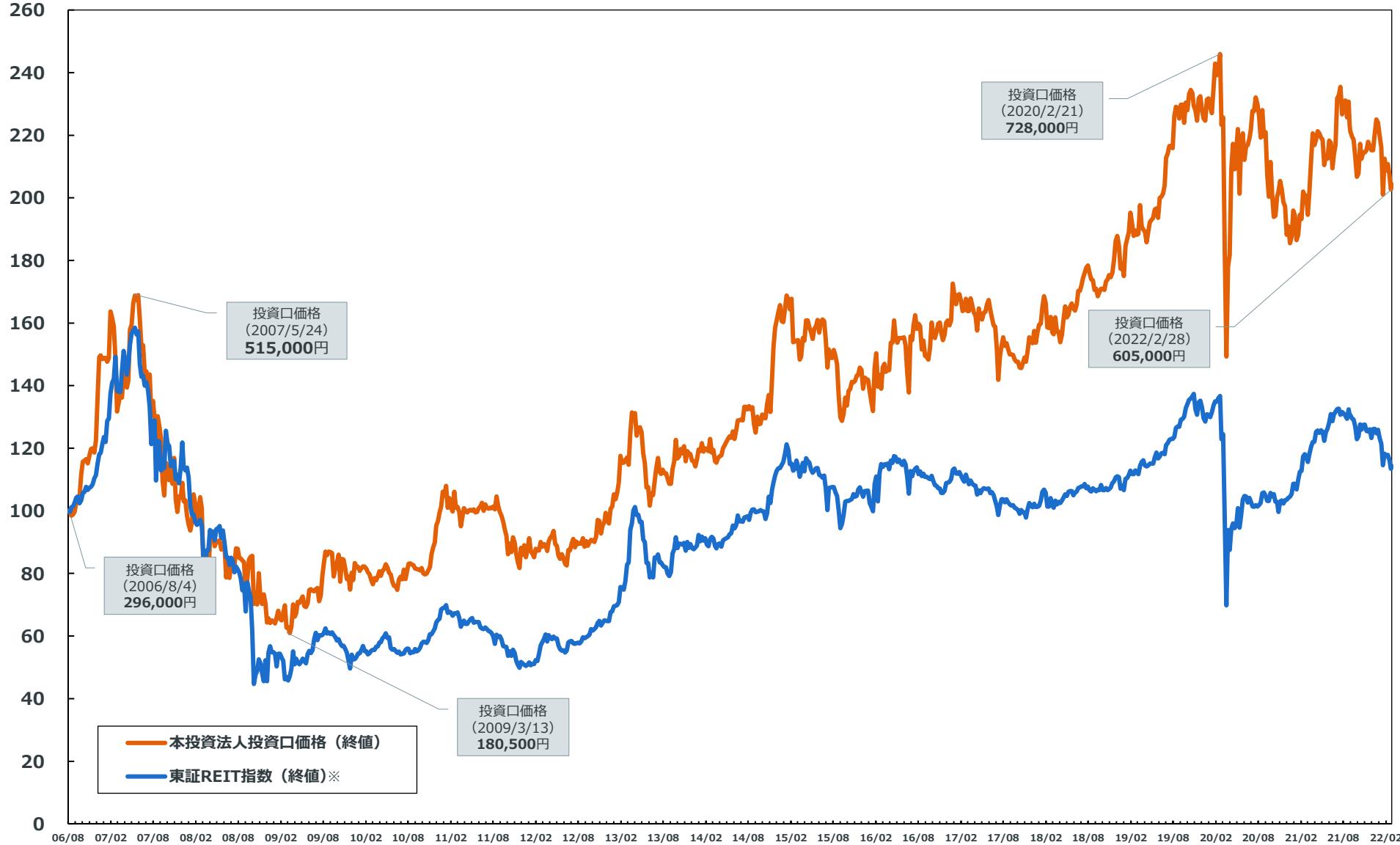
※1 2022年2月28日時点の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

※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：Refinitiv（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標です。









# 注意事項

- 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默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)