

Nippon Accommodations Fund



# Nippon Accommodations Fund

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書  
2020年12月

日本アコモデーションファンド投資法人

日本アコモデーションファンド投資法人は、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

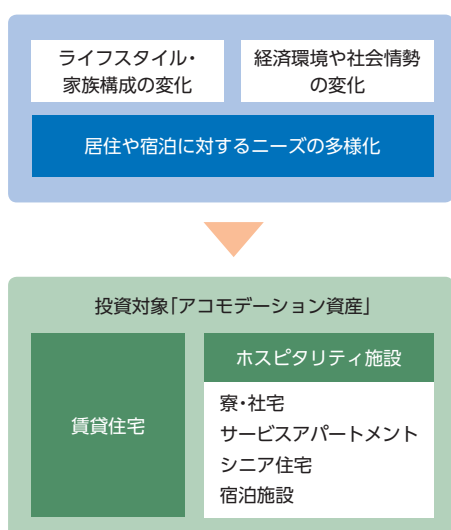
アコモデーションの語源は「Accommodate (=人に便宜をはかる)」。  
 私たちは、この言葉をキーワードに、  
 適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

# Accommodations

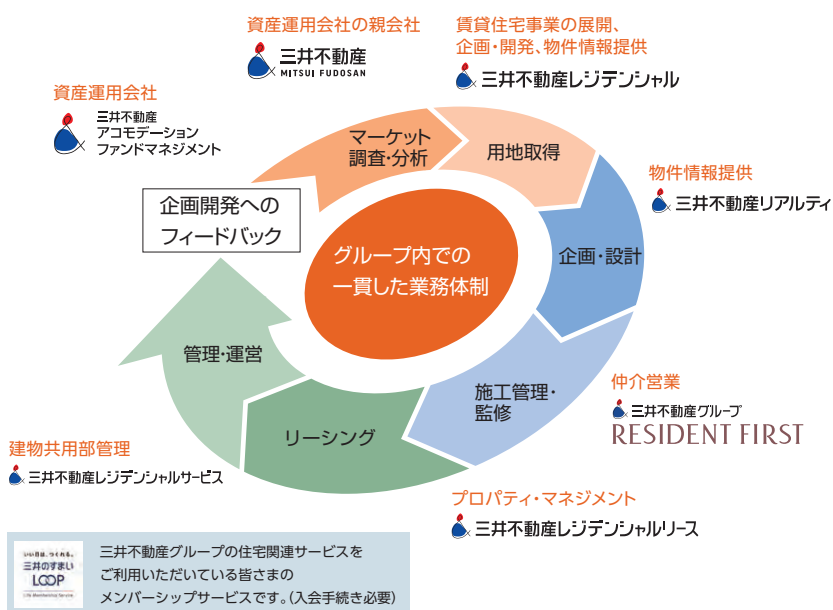
## 本投資法人の基本方針

本投資法人の資産運用の基本方針として、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」という2つの戦略を採用しています。

### ▶ アコモデーション資産への投資



### ▶ 三井不動産グループの活用



## 新規取得物件の概要

新規取得物件数	5 物件	新規取得資産規模	185 億円	平均NOI利回り	4.5 %
平均築年数	5.0 年	東京23区比率 (賃貸住宅)	87.4 %	スポンサー開発比率	100.0 %

### 賃貸住宅



パークアクシス 東陽町・親水公園

所在地:東京都江東区  
 取得(予定)価格:6,380百万円  
 NOI利回り:4.3%



パークキューブ 大井町レジデンス

所在地:東京都品川区  
 取得(予定)価格:5,807百万円  
 NOI利回り:4.2%



パークアクシス 赤塚 (共有持分55%)

所在地:東京都板橋区  
 取得価格:2,420百万円  
 NOI利回り:4.4%



パークアクシス 大船

所在地:神奈川県横浜市  
 取得予定価格:2,100百万円  
 NOI利回り:5.8%

### ホスピタリティ施設



キャンパステラス 早稲田

所在地:東京都文京区  
 取得予定価格:1,810百万円  
 NOI利回り:4.3%

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

## 【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行う日本アコモデーションファンド投資法人投資口9,912,798,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口540,929,050円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2020年12月1日に関東財務局に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.naf-r.jp/cms/whats.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

## 【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- （1）金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（\*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（\*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うことはできません。
- （2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（\*2）に係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- \*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2020年12月2日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2020年12月9日から2020年12月15日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
  - \*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
    - ・先物取引
    - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
    - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
  - \*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

## 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本届出目論見書に記載する写真・図表等は、本文「第二部 参照情報」（参照書類である有価証券報告書を含みます。）の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文の各該当箇所をご覧ください。

**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	有価証券届出書
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	2020年12月1日
<b>【発行者名】</b>	日本アコモデーションファンド投資法人
<b>【代表者の役職氏名】</b>	執行役員 池田 孝
<b>【本店の所在の場所】</b>	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
<b>【事務連絡者氏名】</b>	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 取締役財務本部長 川上 哲司
<b>【電話番号】</b>	03-3246-3677
<b>【届出の対象とした募集 (売出) 内国投資証券に 係る投資法人の名称】</b>	日本アコモデーションファンド投資法人
<b>【届出の対象とした募集 (売出) 内国投資証券の 形態及び金額】</b>	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 9,912,798,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 540,929,050円 (注1) 発行価額の総額は、2020年11月16日(月)現在の株式会社東京証券取引所 における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当 該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集に おける発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、2020年11月16日(月)現在の株式会社東京証券取引所 における終値を基準として算出した見込額です。
<b>安定操作に関する事項</b>	1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口につ いて、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行 令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する 金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
<b>【縦覧に供する場所】</b>	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 目 次

	頁
第一部 証券情報 .....	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） .....	1
1 募集内国投資証券 .....	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し） .....	5
第2 新投資口予約権証券 .....	7
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。） .....	7
第4 短期投資法人債 .....	7
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 .....	8
第二部 参照情報 .....	10
第1 参照書類 .....	10
第2 参照書類の補完情報 .....	11
1 事業の状況 .....	11
(1) 事業の概況と運用の経過 .....	11
(2) 成長戦略と運用方針 .....	17
(3) ポートフォリオ概要 .....	52
2 投資リスク .....	79
第3 参照書類を縦覧に供している場所 .....	104
第三部 特別情報 .....	105
第1 内国投資証券事務の概要 .....	105
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面 .....	106
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移 .....	107

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではNippon Accommodations Fund Inc.と表示します。）

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

18,000口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から950口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

##### (4)【発行価額の総額】

9,912,798,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2020年11月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

## (5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。)の株式会社東京証券取引所における終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2020年12月9日(水)から2020年12月15日(火)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.naf-r.jp/cms/whats.html>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

## (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8) 【申込期間】

2020年12月10日(木)から2020年12月11日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2020年12月4日(金)から、最短で2020年12月9日(水)まで、最長で2020年12月15日(火)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2020年12月9日(水)から2020年12月15日(火)までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が2020年12月9日(水)の場合は上記申込期間のとおり
  - ② 発行価格等決定日が2020年12月10日(木)の場合、申込期間は「2020年12月11日(金)から2020年12月14日(月)まで」
  - ③ 発行価格等決定日が2020年12月11日(金)の場合、申込期間は「2020年12月14日(月)から2020年12月15日(火)まで」
  - ④ 発行価格等決定日が2020年12月14日(月)の場合、申込期間は「2020年12月15日(火)から2020年12月16日(水)まで」
  - ⑤ 発行価格等決定日が2020年12月15日(火)の場合、申込期間は「2020年12月16日(水)から2020年12月17日(木)まで」
- となりますのでご注意ください。

## (9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

## (10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

### (11) 【払込期日】

2020年12月15日（火）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2020年12月4日（金）から、最短で2020年12月9日（水）まで、最長で2020年12月15日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2020年12月9日（水）から2020年12月15日（火）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が2020年12月9日（水）の場合は上記払込期日のとおり
- ② 発行価格等決定日が2020年12月10日（木）の場合、払込期日は「2020年12月16日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が2020年12月11日（金）の場合、払込期日は「2020年12月17日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が2020年12月14日（月）の場合、払込期日は「2020年12月18日（金）」
- ⑤ 発行価格等決定日が2020年12月15日（火）の場合、払込期日は「2020年12月21日（月）」となりますのでご注意ください。

### (12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

### (13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2020年12月9日（水）から2020年12月15日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
合計	—	18,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 以下、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を併せて「共同主幹会社」といいます。なお、野村證券株式会社及び大和証券株式会社は共同ブックランナーです。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

### (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号）



#### (15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金9,912,798,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限523,175,450円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概況と運用の経過 ① 事業の概況」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項に定義された意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当します。なお、残額が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得、又は借入金の返済に充当するものとします。

(注) 上記手取金は、2020年11月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

#### (16) 【その他】

(イ) 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

① 発行価格等決定日が2020年12月9日（水）の場合、受渡期日は「2020年12月16日（水）」

② 発行価格等決定日が2020年12月10日（木）の場合、受渡期日は「2020年12月17日（木）」

③ 発行価格等決定日が2020年12月11日（金）の場合、受渡期日は「2020年12月18日（金）」

④ 発行価格等決定日が2020年12月14日（月）の場合、受渡期日は「2020年12月21日（月）」

⑤ 発行価格等決定日が2020年12月15日（火）の場合、受渡期日は「2020年12月22日（火）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

950口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から950口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.naf-r.jp/cms/whats.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### (4)【売出価額の総額】

540,929,050円

(注) 上記売出価額の総額は、2020年11月16日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 上記売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### (6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

### (8)【申込期間】

2020年12月10日（木）から2020年12月11日（金）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

### (9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

### (10)【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2020年12月16日（水）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（16）その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号）

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

(イ) 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## **第 2 【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

## **第 3 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】**

該当事項はありません。

## **第 4 【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から950口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、950口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主より借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は2020年12月1日（火）開催の本投資法人の役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口950口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2021年1月13日（水）から2021年1月19日（火）までの間のいずれかの日（但し、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の2営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」といいます。（注））として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の4営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借り入れは行われません。従って、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）本件第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2020年12月9日（水）の場合、本件第三者割当の払込期日は「2021年1月13日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年12月12日（土）から2021年1月6日（水）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2020年12月10日（木）の場合、本件第三者割当の払込期日は「2021年1月15日（金）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年12月15日（火）から2021年1月8日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2020年12月11日（金）の場合、本件第三者割当の払込期日は「2021年1月18日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年12月16日（水）から2021年1月12日（火）までの間」

- ④ 発行価格等決定日が2020年12月14日（月）の場合、本件第三者割当の払込期日は「2021年1月19日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年12月17日（木）から2021年1月13日（水）までの間」
- ⑤ 発行価格等決定日が2020年12月15日（火）の場合、本件第三者割当の払込期日は「2021年1月19日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「2020年12月18日（金）から2021年1月13日（水）までの間」となります。

(2) 上記（1）に記載の取引について、野村証券株式会社は大和証券株式会社と協議の上これを行います。

## 2 売却・追加発行等の制限

(1) 一般募集の行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である三井不動産レジデンシャル株式会社が本書の日付現在保有する本投資口15,600口については、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口を野村証券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の全部又は一部を解除する権利を有しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、本件第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の全部又は一部を解除する権利を有しています。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第29期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日） 2020年11月30日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年11月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後、本有価証券届出書の提出日である2020年12月1日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。特段の注記がない限り、数値は記載未満を切捨て、比率は記載未満を四捨五入して記載しています。

### 1 事業の状況

#### (1) 事業の概況と運用の経過

##### ① 事業の概況

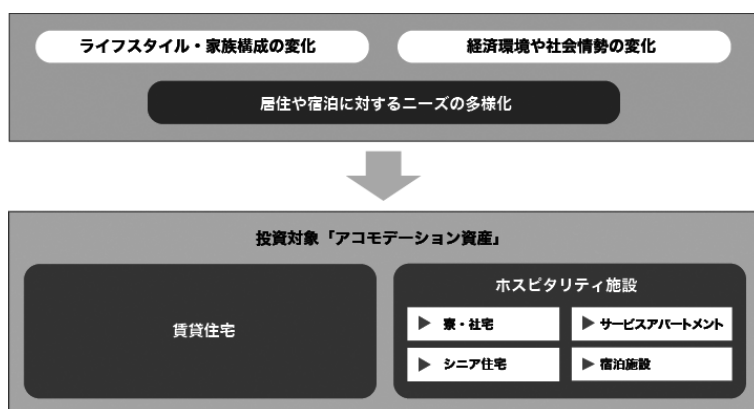
本投資法人は、投信法に基づき、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）した、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産（分譲住宅を除きます。）と定義する「アコモデーション資産（注1）」を投資対象とするJ-REITです。本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の資産運用の基本方針として、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループ（注2）の活用」という2つの戦略を採用しています。

（注1）アコモデーションの語源は「Accommodate（＝人に便宜をはかる）」であり、本投資法人は、この言葉をキーワードに、適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

（注2）「三井不動産グループ」とは、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）並びにその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。

#### <アコモデーション資産への投資>

- 社会構造の変化やニーズの変化の中で、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産（分譲住宅を除きます。）を「アコモデーション資産」と定義し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設（注）」の2分野を投資対象とします。
- 本投資法人は、入居者や利用者の多様なニーズやウォンツに対応し、顧客満足度を高めることが、アコモデーション資産の価値の最大化に資すると考えています。滞在時間が比較的長い「賃貸住宅」から短期滞在の「宿泊施設」まで、これらアコモデーション資産を適切に運用していくことにより、安定的な収益の確保を目指します。



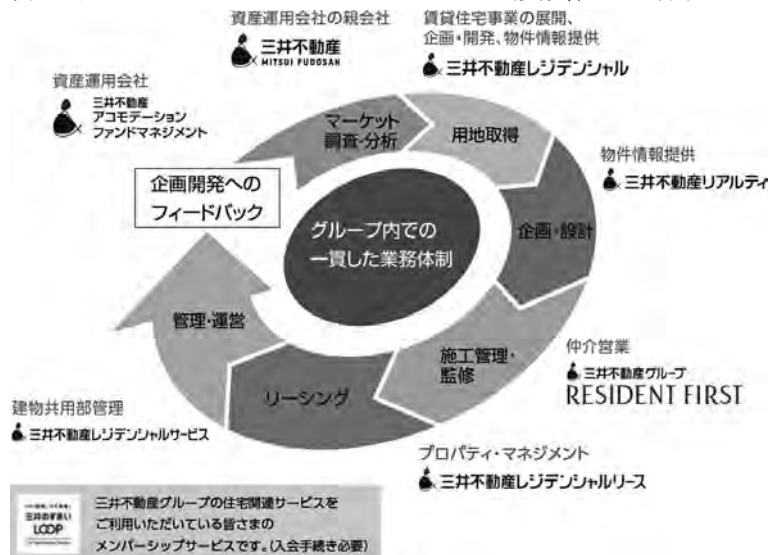
（注）「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち、「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものです。以下同じです。



### <三井不動産グループの活用>

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

### <三井不動産グループのバリューチェーン（賃貸住宅事業）>



上場時（2006年8月）における本投資法人の運用資産は27物件・総戸数2,761戸・取得総額1,013億円でした。上場後、規約に定める資産運用の基本方針（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）のもと、本投資法人は4回のエクイティ・ファイナンス（公募増資等）による調達資金を活用して、主に三井不動産グループから複数の物件を取得するとともにLTV（注1）を低下させてきました。その後は、取得余力（注2）を活用して、三井不動産グループ及び三井不動産グループ以外の第三者からの物件取得を行うことで、LTVをコントロールしながら着実に外部成長を続けるとともに、賃貸住宅における内部成長と金利コストの削減を実現することにより、1口当たり分配金を成長させてきました。

（注1）「LTV」は、本投資法人の総資産に対する有利子負債の割合をいいます。以下同じです。

（注2）「取得余力」は、有利子負債の調達余力（増加可能額）をいいます。

本投資法人は、前回公募増資（注1）によりLTVを53.2%（第18期末（2015年2月期末））から50.6%（第19期末（2015年8月期末））まで低下させ、前回公募増資に伴う物件取得が完了した第19期末（2015年8月期末）時点で、116物件・総戸数（店舗等を含みます。）11,558戸・取得総額2,949億円まで運用資産を拡大しました。その後、第28期（2020年2月期）までに13物件（取得価格総額200億円）を取得する一方で、3物件（譲渡価格総額59億円）を譲渡し、その結果、第28期末（2020年2月期末）時点の運用資産は126物件・総戸数（店舗等を含みます。）12,351戸・取得総額3,097億円となりました。

本投資法人は、第29期（2020年8月期）に「パークアクシス赤塚（共有持分55%）」及び「パークキューブ大井町レジデンス（共有持分70%）」（以下併せて「第29期取得物件」といいます。）を、第30期（2021年2月期）に「パークアクシス東陽町・親水公園（共有持分35%）」（以下「第30期取得物件」といい、第29期取得物件と併せて「第29期・第30期取得物件」といいます。）を取得しています。

また、本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当（以下併せて「本募集」といいます。）に際し、「パークアクシス東陽町・親水公園（共有持分65%）」、「パークキューブ大井町レ

ジデンス（共有持分30%）」、「パークアクシス大船」及び「キャンパステラス早稲田」（以下併せて「取得予定物件」といい、第29期取得物件及び第30期取得物件と併せて「新規取得物件」といいます。）の取得を決定しており、本投資法人は、本書の日付現在、取得予定物件に係る取得予定先との間で停止条件付不動産売買契約を締結しています。新規取得物件は、需要の安定した好立地エリアでのシングル・コンパクト物件、withコロナ（注2）における住環境のニーズ変化にも対応したコンパクト・ファミリー物件、三井不動産グループ開発で初取得となる学生マンションであり、これらの取得によりポートフォリオクオリティの向上とポートフォリオの多様化を図ります。

本募集後（注3）における本投資法人の運用資産は、131物件・総戸数（店舗等を含みません。）12,957戸・取得総額3,282億円まで拡大します。

（注1）「前回公募増資」とは、本投資法人が2015年3月2日を払込期日として実施した公募増資をいいます。以下同じです。

（注2）「withコロナ」とは、新型コロナウイルス感染症の世界的流行後の新型コロナウイルスと共存・共生する社会を指します。以下同じです。

（注3）「本募集後」とは、本募集が完了し、本投資法人が取得予定物件を本書記載のとおり取得した時点を指します。なお、実際には、本投資法人が取得予定物件を本書記載のとおり取得するまでの間に保有物件の異動が生じることがあります。

#### ＜新規取得物件の概要＞

新規取得物件数	新規取得物件規模 <sup>(注1)</sup>	平均NOI利回り <sup>(注2)</sup>
5 物件	185 億円	4.5 %
平均築年数 <sup>(注3)</sup>	東京23区比率（賃貸住宅） <sup>(注4)</sup>	スポンサー開発比率 <sup>(注5)</sup>
5.0 年	87.4 %	100.0 %

（注1）「新規取得物件規模」は、新規取得物件の取得（予定）価格の合計です。

（注2）「平均NOI利回り」は、各物件の運営純収益の合計を取得（予定）価格の合計で除して算出しています。「NOI利回り」は、鑑定評価書記載の運営純収益（以下「運営純収益」といいます。）（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た金額）を取得（予定）価格で除して算出しています。以下同じです。

（注3）新規取得物件の「平均築年数」は、ホスピタリティ施設を含む新規取得物件全体の2020年4月5日時点における築年数を取得（予定）価格ベースで加重平均して算出した数値を記載しています。

（注4）新規取得物件の「東京23区比率（賃貸住宅）」は、新規取得物件のうち賃貸住宅全体に占める東京23区に所在する賃貸住宅の割合をいい、取得（予定）価格をもとに算出しています。

（注5）「スポンサー開発比率」とは、ホスピタリティ施設を含む新規取得物件全体に占める三井不動産グループ開発物件（第三者との共同開発物件を含みます。）の割合をいいます。なお、「パークアクシス赤塚」は、三井不動産レジデンシャル株式会社と丸紅株式会社との共同開発物件であり、「パークキューブ大井町レジデンス」は、三井不動産レジデンシャル株式会社と伊藤忠都市開発株式会社との共同開発物件です。

<新規取得物件>

		物件名称	取得（予定）日 （注1）	取得（予定） 価格 （百万円）	取得（予定）先	NOI利回り （注2）	稼働率 （注3）
賃貸 住宅	東京 23区	パークアクシス 東陽町・親水公園 （共有持分35%）	2020年10月1日	2,233	三井不動産レジデ ンシャル株式会社	4.3%	96.1%
		パークアクシス 東陽町・親水公園 （共有持分65%）	2021年4月5日	4,147	三井不動産レジデ ンシャル株式会社		
		パークキューブ 大井町レジデンス （共有持分70%）	2020年7月1日	4,064	伊藤忠都市開発 株式会社	4.2%	95.5%
		パークキューブ 大井町レジデンス （共有持分30%）	2021年4月5日	1,742	三井不動産レジデ ンシャル株式会社		
		パークアクシス赤塚 （共有持分55%）	2020年3月30日	2,420	三井不動産レジデ ンシャル株式会社	4.4%	97.5%
	その他 東京圏 （注4）	パークアクシス大船 （注5）	2021年4月5日	2,100	三井不動産レジデ ンシャル株式会社	5.8%	91.3%
ホスピタリティ 施設	キャンパステラス 早稲田	2021年4月5日	1,810	三井不動産レジデ ンシャル株式会社	4.3%	100.0%	
合計／平均				18,517		4.5%	95.4%

（注1）取得予定物件の「取得予定日」は、停止条件付不動産売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日（2021年4月5日までの日）に変更される場合があります。なお、取得予定物件に係る停止条件付不動産売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。）に該当します。当該停止条件付不動産売買契約上、投資口の発行又は借入れ等により本投資法人による取得予定物件の売買代金に充てる資金の調達完了したことが各物件の売買の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該停止条件付不動産売買契約のうち当該各物件に係る売買に関する部分は確定的に効力を失い、当該部分の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。したがって、投資口の発行又は借入れ等による資金調達が完了できず当該停止条件付不動産売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（注2）「NOI利回り」の平均欄には、平均NOI利回りを記載しています。

（注3）「稼働率」は、2020年8月末日現在の賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。平均欄については、各物件の賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計の比率です。

（注4）「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ都3県を指します。

（注5）本物件の本書の日付現在の名称は「大船レジデンス」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、物件名称を上記のとおり変更する予定です。

## ② オファリングハイライト

本投資法人は、ポートフォリオ構築の基本方針に則し、着実な資産規模の拡大と分散された安定的なポートフォリオを実現してきました。

本募集は、学生マンションを含む三井不動産グループが開発した築浅物件を中心とした取得予定物件の取得によりポートフォリオの更なるクオリティ向上と多様化を進展させるとともに、LTVの戦略的コントロールによって取得余力を創出し、今後の1口当たり分配金の安定成長と投資主価値の向上に資するものと考えています。

### <オファリングハイライト>

- ・三井不動産グループ開発物件を中心とした築浅物件の取得によるポートフォリオクオリティの向上
- ・withコロナ時代に対応したコンパクト・ファミリータイプの賃貸住宅及び学生マンションの取得によるポートフォリオの多様化
- ・LTVの戦略的コントロールによる取得余力の創出
- ・1口当たり分配金の安定成長と投資主価値の向上

第28期末 (2020年2月期末)		新規取得物件		本募集後 <sup>(注1)</sup>
取得(予定)総額	3,097 億円	第29期・第30期 取得物件	取得予定物件	
物件数	126 物件	87.1 億円	97.9 億円	3,282 億円
総戸数 (店舗等含む)	12,351 戸	3 物件	4 物件 (うち共有持分追加取得物件2物件)	131 物件
平均築年数 <sup>(注2)</sup>	15.2 年 (賃貸住宅)	606 戸		12,957 戸
東京23区比率 <sup>(注3)</sup> (賃貸住宅)	88.1 %	5.4 年 (賃貸住宅) / 5.0 年 (新規取得物件)	87.4 %	14.6 年 (賃貸住宅)
1口当たりNAV <sup>(注4)</sup>	483,264 円	87.4 %		88.1 %
LTV <sup>(注5)</sup>	50.8 %	第29期・第30期 取得物件取得後 (2020年10月末日)		495,826 円
取得余力 <sup>(注6)</sup>	約 280 億円	51.8 %	約 220 億円	50.1 %
		本募集により取得余力を 確保し、更なる分配金の 成長を目指す		約 340 億円

(注1) 本募集後の「取得(予定)総額」、「物件数」、「総戸数(店舗等含む)」、「平均築年数」及び「東京23区比率(賃貸住宅)」は取得予定物件の取得を完了した時点(2021年4月5日時点)の数値を示したものです。

(注2) 第28期末(2020年2月期末)及び本募集後の「平均築年数」は、第28期末及び本募集後の各時点において保有する賃貸住宅の2021年4月5日時点における築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均して算出しています。また、新規取得物件の「平均築年数」は、新規取得物件のうち賃貸住宅の2020年4月5日時点における築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均して算出した数値及びホスピタリティ施設を含む新規取得物件全体の2020年4月5日時点における築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均して算出した数値を併記しています。

(注3) 第28期末(2020年2月期末)、新規取得物件及び本募集後の「東京23区比率(賃貸住宅)」は、第28期末及び本募集後の各時点において本投資法人が保有する賃貸住宅全体又は新規取得物件のうち賃貸住宅全体に占める東京23区に所在する賃貸住宅の割合をいい、取得(予定)価格をもとに算出しています。

(注4) 「1口当たりNAV」=NAV(純資産額-分配総額+含み損益)÷発行済投資口総数。以下同じです。

本募集後の「1口当たりNAV」は、本募集後のNAV(第29期(2020年8月期)におけるNAVの金額に、本募集により増加する出資総額の見込額(※)並びに第30期取得物件及び取得予定物件の鑑定評価額と取得(予定)価格の差額の合計を加えた見込額)を、本募集後の発行済投資口総数(本書の日付現在における発行済投資口総数に、本募集により増加する投資口数を加えた見込口数)で除して試算した1口当たりNAVであり、本募集により増加する出資総額の見込額は、本募集における発行価額の総額の見込額(※)の合計としています。また、本募集により増加する投資口数は、本募集における発行数(本件第三者割当の発行数の全部について野村証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。)の合計としています。

したがって、本募集における実際の発行価額が発行価額の見込額(※)よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが低くなる可能性があります。

逆に実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが高くなる可能性があります。以下同じです。

※上記「出資総額の見込額」、「発行価額の総額の見込額」及び「発行価額の見込額」は、いずれも2020年11月16日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、本件第三者割当の発行数の全部について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。以下同じです。

(注5) (a) 第29期・第30期取得物件取得後(2020年10月末日)の「LTV」は、2020年10月末日現在の有利子負債残高を、2020年10月末日現在の総資産(第29期(2020年8月期)における貸借対照表上の総資産の金額に、第30期取得物件の取得時の借入金相当額を加えた見込額)で除して試算したLTVです。以下同じです。

(b) 本募集後の「LTV」は、2020年10月末日現在の有利子負債残高を、本募集後の総資産(第29期(2020年8月期)における貸借対照表上の総資産の金額に、第30期取得物件の取得時の借入金相当額及び本募集により増加する出資総額の見込額を加えた見込額)で除して試算したLTVであり、本募集により増加する出資総額は、本募集における発行価額の総額の見込額の合計としています。

したがって、本募集における実際の発行価額が発行価額の見込額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVが高くなる可能性があります。

逆に、実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。

(注6) 上表の「取得余力」は、本投資法人のLTVターゲットであるLTV55%となるまでの各時点における有利子負債の調達余力(増加可能額)を試算した数値を記載しています。本投資法人のLTVターゲットの詳細は、後記「(2)成長戦略と運用方針④財務戦略 (イ)ローン・トゥー・バリュー・レシオ(LTV)」をご参照ください。

## (2) 成長戦略と運用方針

### ① ポートフォリオ構築の基本方針

#### (イ) 投資対象

本投資法人は、主として居住の用に供され、又は供されることが可能な不動産（注）を主な投資対象とし、これに加えて、主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産も投資対象とします。

（注）本投資法人は、その規約において、主として居住の用に供される不動産（複数の不動産で一体開発若しくは一体利用されている場合を含みます。以下本（注）において同じです。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産を主な投資対象資産とし、これに加えて、主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産も投資対象とするものとされています（規約第27条第2項）。

本投資法人は「賃貸住宅」を中心に投資を行い、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限につき、10%（取得価格ベース）を目途として運用を行います。



(ロ) ポートフォリオ構築方針に則した着実な資産規模の拡大と分散された安定的なポートフォリオの実現

以下のグラフは、本投資法人の第18期（2015年2月期）以降本募集後までの資産規模の推移、すなわち、運用資産の取得総額及び取得予定物件の取得予定価格の合計（以下併せて「取得（予定）総額」といいます。）、LTVの推移及び運用資産の平均NOI利回りの推移を示したものです。

本投資法人は、第8期（2010年2月期）以降、エクイティ・ファイナンス（公募増資等）による調達資金を活用して、主に三井不動産グループから複数の物件を取得するとともにLTVを低下させ、その後はデット・ファイナンス（注1）及びフリーキャッシュフロー（注2）を活用して三井不動産グループ及び三井不動産グループ以外の第三者からの物件取得を行うことで、着実に外部成長を重ねてきました。前回公募増資以降、フリーキャッシュフロー及び取得余力（デット・ファイナンス）を活用して、第20期（2016年2月期）から第28期（2020年2月期）にかけて、各期平均22.2億円の資産増加（注3）を実現しており、また、第29期（2020年8月期）から第31期（2021年8月期）には各期平均61.7億円の取得を実現（注4）し、外部成長を加速させる見込みです。なお、デット・ファイナンスによる第29期取得物件及び第30期取得物件の取得により、本募集前のLTVは第28期（2020年2月）末の50.8%から2020年10月末日現在において51.8%まで上昇し、取得余力は約220億円まで減少しましたが、本募集後にはLTVは50.1%まで低下することを見込んでおり、約340億円の取得余力を確保できると想定していま

す。本投資法人は、この取得余力を活用し、着実な外部成長を実現し、1口当たり分配金の安定成長と投資主価値の向上を目指します。

- (注1) 「デット・ファイナンス」とは、金融機関からの借入及び投資法人債の発行等による資金の調達をいいます。以下同じです。
- (注2) 「フリーキャッシュフロー」とは、減価償却費から資本的支出を控除した金額をいいます。以下同じです。
- (注3) 第20期(2016年2月期)から第28期(2020年2月期)の9計算期間において、合計13物件(取得価格総額200億円)を取得済みであり、「各期平均22.2億円の資産増加」とは、1期当たりの平均取得価格が22.2億円であることを意味します。
- (注4) 「各期平均61.7億円の取得を実現」とは、第29期(2020年8月期)から第31期(2021年8月期)の3計算期間において合計5物件の新規取得物件(取得(予定)価格総額185.1億円)を取得することを前提とした場合、1期当たりの平均取得価格が61.7億円であることを意味します。

### <成長の軌跡と今後の方針>

#### ■ポートフォリオ構築方針

投資資産の分類比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「賃貸住宅」へ90%以上投資</li> <li>■「ホスピタリティ施設」のポートフォリオ全体に占める割合の上限は、当面10%(取得価格ベース)が目途</li> </ul>	投資エリア カテゴリ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 需要に厚みのある資産に集中投資</li> <li>■ 東京23区内に80%以上(取得価格ベース)</li> <li>■ 「賃貸住宅」はシングル・コンパクトタイプ中心</li> </ul>	投資基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 概ね1棟10億円以上を目途</li> <li>■ 原則1棟完全所有</li> <li>■ 原則RC造・SRC造、S造(軽量鉄骨を除く)</li> </ul>
-----------	---	---------------	--	------	---

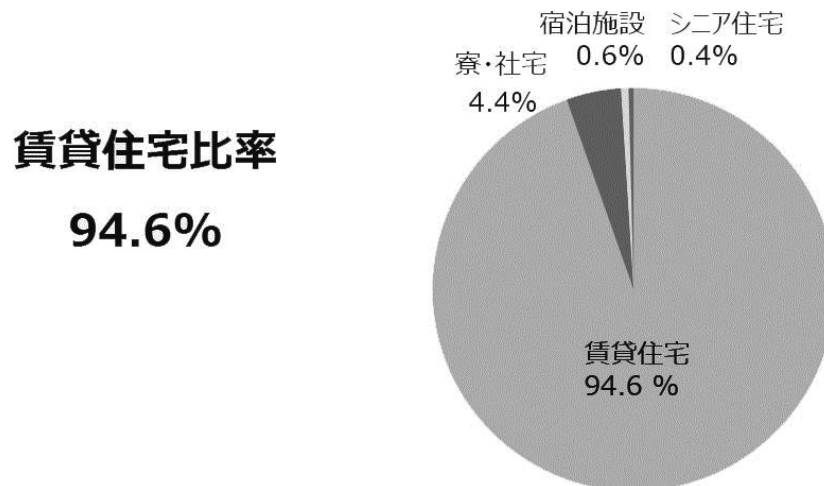
#### ■資産規模とLTVの推移



- (注1) 「資産規模」とは、各期末時点、第30期取得物件取得後及び本募集後における本投資法人が保有している物件の取得(予定)価格の合計です。
- (注2) 本グラフにおける「スポンサー開発比率」は、各時点において本投資法人が保有する賃貸住宅に占める三井不動産グループ開発物件(第三者との共同開発物件を含みます。)の割合をいいます。
- (注3) 「本募集後(試算値)」欄は、本投資法人が取得予定物件を全て取得した後の本投資法人の保有する131物件における取得(予定)価格をもとに記載しています。
- (注4) 「NOI利回り」は、各期の数値については各期末に保有する物件における各期の実績NOIの年換算値(第29期取得物件については鑑定評価書記載の運営純収益(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た金額)の合計を取得価格の合計で除した値を、第30期取得物件取得後及び本募集後の試算値については各時点において保有する物件における第29期の実績NOIの年換算値(新規取得物件については鑑定評価書記載の運営純収益(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た金額)の合計を取得(予定)価格の合計で除した値を記載しています。

本投資法人は、第28期末(2020年2月期末)時点において、物件数126物件、取得総額3,097億円、総戸数(店舗等を含みます。)12,351戸までポートフォリオを拡大しています。これに新規取得物件を加えると、物件数131物件、総戸数(店舗等を含みます。)12,957戸、取得(予定)総額3,282億円(その内訳は、「賃貸住宅」3,105億円、「寮・社宅」143億円、「シニア住宅」15億円、「宿泊施設」18億円)となります。

<本投資法人のポートフォリオ構成（本募集後・取得（予定）価格ベース）>



本投資法人は、資産規模の拡大に伴い、より分散された安定的なポートフォリオを構築し、運営物件における賃料増額と運営コストの削減効果等による収益力の一層の向上を図り、長期的により強固な収益構造を確立し、投資主価値の向上を実現することを目指しています。本投資法人の1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長の詳細につきましては、後記「⑤ 安定した分配実績と投資主価値の向上」をご参照ください。

#### （ハ）三井不動産グループのサポートに基づいた継続的な開発物件の取得

本投資法人の物件取得戦略の中心は、「パークアクシス」シリーズなど三井不動産グループが開発する「賃貸住宅」の安定的取得です。三井不動産グループの賃貸住宅事業のバリューチェーンを最大限活用し、三井不動産グループ開発物件を継続取得することで外部成長を推進します。本資産運用会社は、三井不動産レジデンシャル株式会社（以下「三井不動産レジデンシャル」ということがあります。）との間で不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約を締結し、同社を本投資法人の重要な物件情報収集ルートと位置づけています（注）。

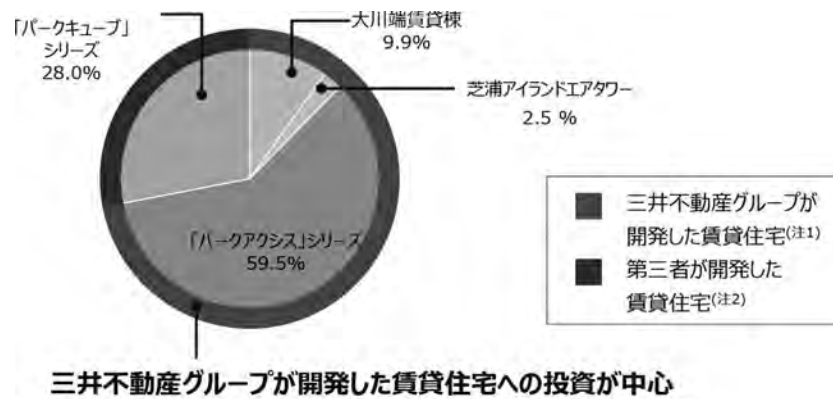
（注）詳細につきましては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （1）投資方針 ②成長戦略 （イ）外部成長 a. 三井不動産レジデンシャルとの不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の活用」をご参照ください。

「パークアクシス」シリーズの特徴は、以下のとおりです。

- ・ 三井不動産グループの長年の住宅事業ノウハウを最大限活用
- ・ 都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能の実現



< 「賃貸住宅」の資産分類別比率（本募集後・取得（予定）価格ベース） >

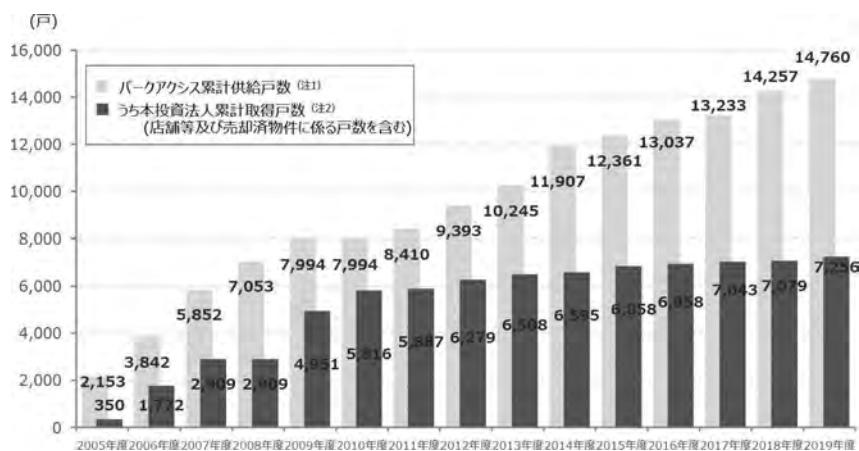


(注1) 第三者との共同開発物件である「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクセス赤塚」を含みます。

(注2) 「パークキューブ大井町レジデンス」は三井不動産レジデンシャル株式会社と伊藤忠都市開発株式会社との共同開発物件ですが、シリーズ名称に基づき「第三者が開発した賃貸住宅」に分類しています。

これまでの「パークアクセス」シリーズの継続的な取得は、本投資法人の安定的な収益の源泉となっています。なお、2020年3月末日時点で竣工済の「パークアクセス」14,760戸（店舗等を含みます。）のうち、2020年3月末日時点までに本投資法人が取得した「パークアクセス」シリーズの累計戸数（店舗等を含みます。また、本投資法人が第三者に譲渡済みの物件を含みます。）は、7,256戸（49.2%）です。

< 「パークアクセス」シリーズ取得実績 >



出所：三井不動産レジデンシャル提供資料

(注1) 「パークアクセス累計供給戸数」は、各年度末時点で竣工済の「パークアクセス」シリーズの累計供給戸数（店舗等を含みます。）を記載しています。

(注2) 「うち本投資法人取得済戸数」は、各年度末時点における「パークアクセス累計供給戸数」のうち、各年度末時点までに本投資法人が取得した「パークアクセス」シリーズの累計戸数（店舗等を含みます。また、本投資法人が第三者に譲渡済みの物件を含みます。）を記載しています。

< 「パークアクシス」シリーズの開発状況（パイプライン） >



出所：レジデントファースト株式会社 ウェブサイト「三井の賃貸レジデンス Park Axisシリーズ」

(注1) 上記は、2020年10月末日時点におけるレジデントファースト株式会社ウェブサイト「物件一覧」に記載の物件のうち、2020年10月末日までに竣工済のものを記載しており、戸数には店舗等を含みません。本書の日付現在、これらの物件について、本投資法人はその取得を決定しているものではなく、また取得できるとの保証はありません。

(注2) 「地方主要都市」は、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。）以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

また、三井不動産グループは国内有数のデベロッパーとして、大川端賃貸棟や芝浦アイランドエアタワーなど「パークアクシス」シリーズ以外の「賃貸住宅」についても豊富な開発実績を有しており、本募集後のポートフォリオにおける賃貸住宅のうち、三井不動産グループが開発した賃貸住宅への投資比率は合計で72.0%（うち大川端賃貸棟9.9%、芝浦アイランドエアタワー2.5%、「パークアクシス」シリーズ59.5%）（取得（予定）価格ベース）となっています。

本投資法人は、今後も三井不動産レジデンシャルと本資産運用会社との不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約等の物件情報収集ルートを活用し、「パークアクシス」シリーズを中心とした「賃貸住宅」の取得による継続的かつ着実な外部成長を追求します。

(ニ) 三井不動産グループの情報力・情報ネットワーク及び本資産運用会社独自の物件情報収集ルートに基づく「パークキューブ」シリーズの取得

本投資法人は、本資産運用会社独自の物件情報収集ルートに加え、三井不動産グループ各社の広範な情報ネットワークを活用することにより、第三者からの良質な物件の取得機会の獲得に努めています（注）。

（注）詳細につきましては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （1）投資方針 ②成長戦略 （イ）外部成長 b. 三井不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用」及び同「c. 本資産運用会社独自の情報収集」をご参照ください。

本投資法人が、三井不動産グループ以外の第三者から取得する物件の名称には原則として「パークキューブ」を付しています。「パークキューブ」シリーズとは、三井不動産グループ以外の他社が企画、開発を行った物件で、三井不動産が持つ技術力やノウハウに基づく設計・品質等の確認を行った賃貸住宅です。直近においてもパークキューブ大井町レジデンス（共有持分70%）（取得価格40億円）を取得しており、本募集後のポートフォリオにおける「パークキューブ」シリーズは、30物件、3,111戸（店舗等を含みます。）となります。本投資法人は、今後も三井不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用及び本資産運用会社独自の物件情報収集ルートを活用し、「パークキューブ」シリーズの取得による継続的な外部成長を追求します。

(ホ) 「ホスピタリティ施設」への投資

本投資法人の物件取得戦略の中心は、今後も「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、資産規模の拡大によって収益基盤に一定の安定性が実現され、また、不動産の投資マーケットでは、オフィス、商業及び賃貸住宅に加えて、ホテル、ヘルスケア施設、学生寮等が投資対象となり取引が活性化しています。本投資法人では、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設を総称した「ホスピタリティ施設」についても投資対象としています。「ホスピタリティ施設」への投資を行う場合は、投資採算性、マーケット環境及び運営形態等を総合的に検討の上で物件を選定します。

＜ホスピタリティ施設のカテゴリーと主な特徴及び投資方針＞

カテゴリー	主な特徴及び投資方針
寮・社宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主として学生や社会人に向けて貸し出される賃貸住宅や寄宿舎をいい、本投資法人は主に単身者向けの施設を投資対象とします。</li> <li>・本投資法人が寮・社宅に投資を行う場合、オペレータをテナントとした一括賃貸を原則とし、当該オペレータが入居者に転貸する運営形態を採用します。なお、オペレータには従業員等の利用を目的とする法人を含みます。</li> </ul>
サービスアパートメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リネン交換サービス、室内清掃サービス、フロントサービス等を提供する家具付きの賃貸住宅のことをいい、もっぱら短期居住の用に供されます。</li> <li>・施設運営には、サービスの提供や入退去管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がサービスアパートメントに投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータか、専門のオペレータに運営を委託して事業を営む法人（以下「事業法人」といいます。）への一括賃貸を原則とします。</li> </ul>
シニア住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有料老人ホーム及び介護サービスを提供する賃貸住宅をいいます。</li> <li>・施設運営には、介護サービスの提供や収益管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がシニア住宅に投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータへの一括賃貸を原則とします。</li> </ul>
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旅館業法（昭和23年法律第138号、その後の改正を含みます。）第3条第1項の許可を受けた宿泊の用に供する施設をいいます。</li> <li>・施設運営には、サービスの提供や収益管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人が宿泊施設に投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータか、専門のオペレータに運営を委託する事業法人への一括賃貸を原則とします。</li> </ul>

a. 投資比率

「ホスピタリティ施設」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限につき、10%（取得価格ベース）を目途として、運用する方針です。

b. エリア戦略

全国の主要都市並びにそれらの周辺部とします。資産特性に応じた需要に厚みのあるエリアへの投資を行います。但し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設」を含めたポートフォリオ全体では東京23区の占める割合を80%以上（取得価格ベース）とする方針です。

c. 管理運営戦略

「ホスピタリティ施設」においては、運用資産の特性に応じて、専門のオペレータ又は事業法人を選定の上管理運営を委託し、本資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングし、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議・調整を図っています。

② 「賃貸住宅」の運用方針

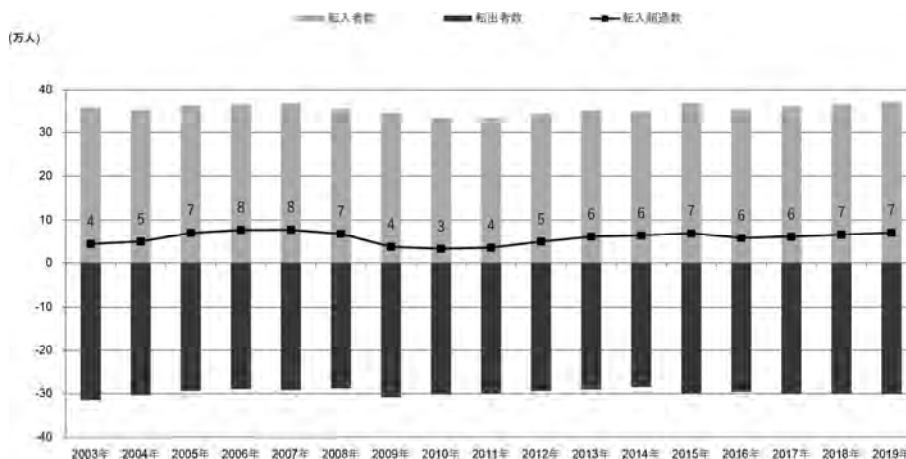
(イ) 事業環境認識

a. 東京23区における賃貸住宅の需要

本投資法人が主たる投資対象地域とする東京23区においては、近年の職住近接志向、経済の東京一極集中の更なる進展等を反映し、人口流入の傾向が続いています。近時の新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、東京23区への人口流入の傾向に影響が生じつつあり、本投資法人は、引き続き新型コロナウイルス感染症による影響を注視していますが、中長期的には、利便性の高い東京23区における賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと考えています。

以下のグラフは、東京23区における人口の転出入の動向及び転入超過数の推移を示したものです。このグラフによれば、東京23区への転入超過が以下の期間において継続しており、過去17年間で累計約100万人の転入超過が生じています。

＜東京23区における人口の転出入動向及び転入超過数の推移＞

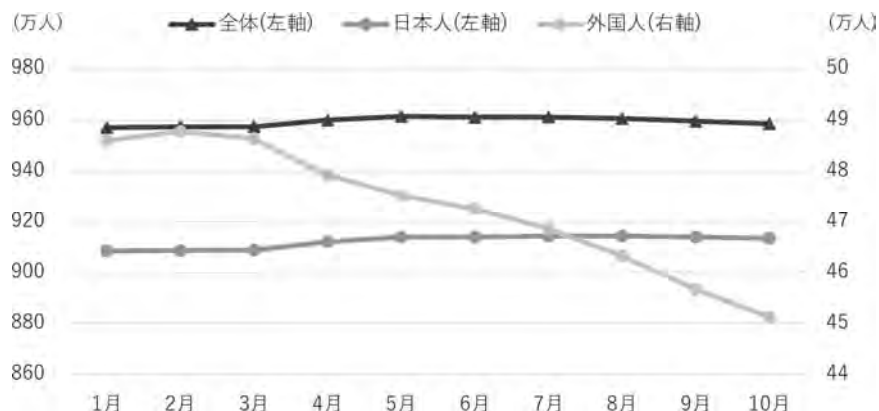


出所：総務省統計局 住民基本台帳人口移動報告

(注) 「転入超過数」とは、上記の住民基本台帳人口移動報告における転入者数から転出者数を差し引いた数をいい、記載未満を四捨五入して記載しています。「転入者数」とは、東京23区の区域内に、他の市町村又は都道府県から転入し住所を定めた者又は住所を移した者の数をいい、「転出者数」とは、東京23区の境界を越えて他の区域に住所を移した者の数をいいます。なお、転出者数は各都道府県又は政令指定都市（各統計策定時点のものとし、以下同じです。）に報告のあった転入者の従前の住所地（都道府県及び政令指定都市別）によって総務省統計局で算出した数字をいいます。

下表は、東京23区における日本人及び外国人の人口の推移を示したものです。下表に示されるとおり、近時の新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、2020年3月以降、外国人の人口は減少傾向にあるものの、日本人の人口は概ね横ばいで推移しています。

＜東京23区における日本人・外国人の人口の推移（2020年）＞

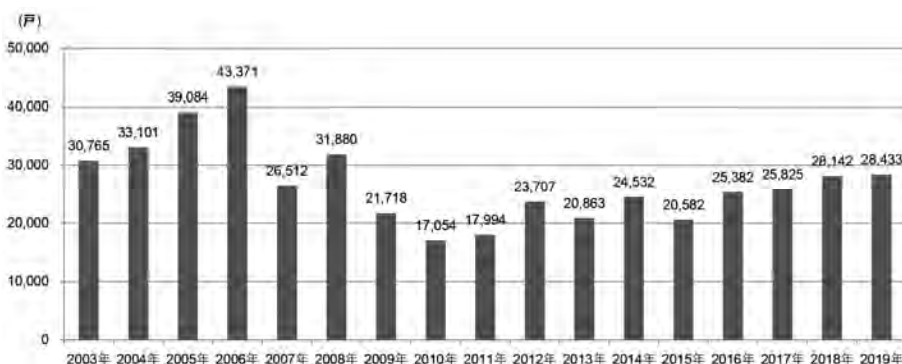


出所：東京都総務局統計部 東京都住民基本台帳人口移動報告

b. 東京23区における賃貸住宅の供給

以下のグラフは、東京23区における賃貸マンションの着工戸数の推移を示したものです。なお、2007年に行われた建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）の改正後の建築確認手続きの変更、その後の景気後退の影響などにより、2007年以降の着工戸数はピークであった2006年と比べて低水準で推移しています。東京23区における賃貸住宅着工戸数が低水準で推移する一方で、前記「a. 東京23区における賃貸住宅の需要」に記載の東京23区における転入超過数推移を背景として安定した賃貸需要が見込まれることから、東京23区における賃貸住宅市場は本投資法人にとって良好な状況にあるものと考えています。

＜東京23区における賃貸マンションの着工戸数推移＞



出所：国土交通省 総合政策局 建設統計室 他 住宅着工統計

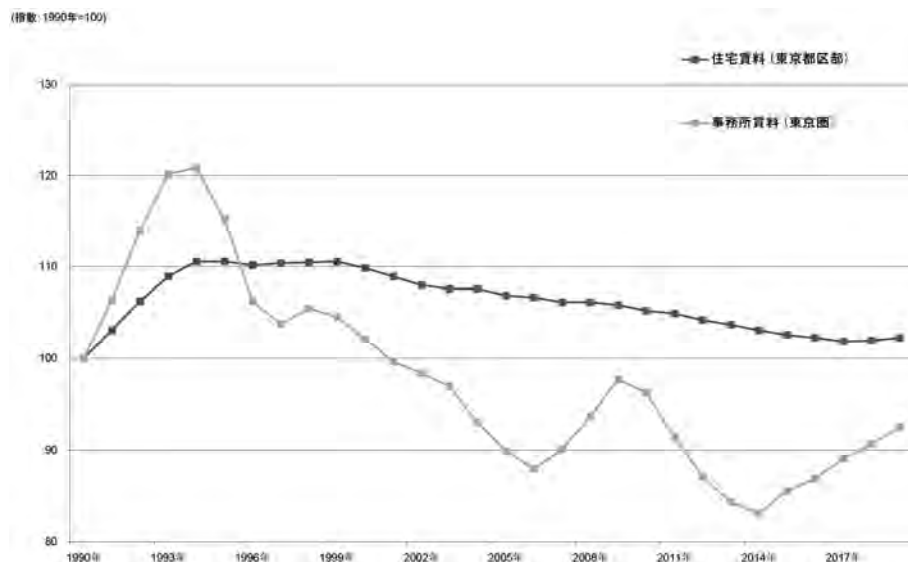
(注1) 住宅着工統計における着工戸数は、建築基準法第15条第1項の規定に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出（床面積10㎡を超えるもの）のうち住宅（専ら居住の用に供せられる建築物をいいます。）に係るものを集計して作成されています。

(注2) 「着工戸数」は、住宅着工統計において、東京23区内の鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の「共同住宅」に分類されている「貸家」である住宅の着工戸数です。「戸数」は、居室、台所など独立して居住できるように設備された一棟又は区画されたその一部を一戸として算出しています。「共同住宅」とは、1つの建築物（1棟）内に2戸以上の住宅があり、広間、廊下又は階段等の全部又は一部を共用するものをいいます。「貸家」とは、建築主が賃貸する目的で建築するものをいいます。

### c. 住宅賃料の安定性

以下のグラフは、1990年を100とした住宅賃料（東京都区部）と事務所賃料（東京圏）の推移を示したものです。このように、住宅の賃料は事務所の賃料との比較では安定的に推移しています。住宅家賃は、「衣・食・住」という生活上必要不可欠な出費の一つであるために、一般的には景気や資産価格の変動に影響を受けにくく、変動リスクが比較的小さいことから、安定的であると考えられます。

#### <住宅賃料と事務所賃料の推移>



出所：住宅賃料については、総務省統計局 消費者物価指数（2015年基準）

事務所賃料については、日本銀行調査統計局 企業向けサービス価格指数（2015年基準）

（注1）「住宅賃料（東京都区部）」は、消費者物価指数の算出のために採用された世帯が購入する商品（財やサービス）の品目の一つである「民営家賃」を、1990年を100として指数化したものです。消費者物価指数とは、全国の世帯が購入する家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を時系列的に測定するための指数であり、指数計算に採用している品目の価格としては総務省統計局実施の小売物価統計調査による小売価格が用いられています。

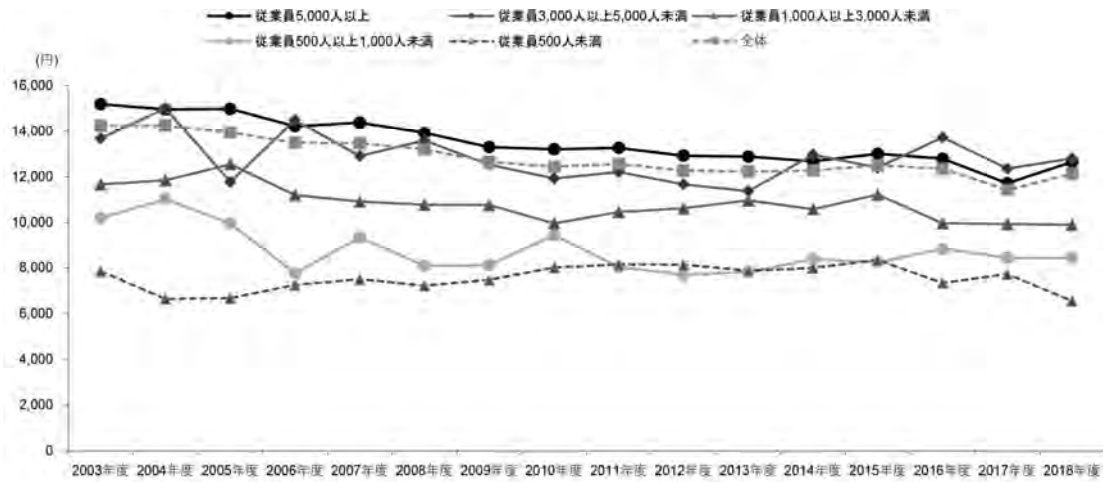
（注2）「事務所賃料（東京圏）」とは、企業向けサービス価格指数（2015年基準）における一品目である「事務所賃料（東京圏）」を、1990年を100として指数化したものです。「事務所賃料（東京圏）」は、東京23区と町田市、日野市、横浜市、さいたま市、千葉市、水戸市等に立地する特定の調査対象ビルの賃料収入合計（原則として、敷金、保証金及び共益金を除きます。）を実稼働床面積で除した単位面積当たりの平均賃料を調査対象としています。なお、企業向けサービス価格指数は、企業間で取引されるサービスの価格変動を測定するものであり、日本銀行により、書面による調査価格を基礎データとして作成され公表されている指数です。

### d. 景気変動要因に影響を受けづらい福利厚生における住宅手当

以下のグラフは、一般社団法人日本経済団体連合会による福利厚生費調査により、2003年度から2018年度までの福利厚生における住宅手当及び持家補助の合計額を従業員数の規模別に示したものです。

従業員数の多い会社ほど支給額が大きいことに加えて景気変動による支給額の変動が少ないことが示されています。また、従業員数3,000人から5,000人規模の法人においては住宅手当の金額は増加しており、より高い水準の住宅手当制度を整備することで人材確保の促進を図っていることがうかがえます。また、いずれの規模の法人においても、住宅手当金額と景気変動時期との相関性は低く、景気動向に左右されない安定的な住宅手当の存在は今後の事業環境においても維持されると考えられます。

## ＜住宅手当支給額の推移＞



出所：一般社団法人日本経済団体連合会 福利厚生費調査

(注1) 「金額」は、企業の年間負担総額を年間延べ従業員数で除した「従業員1人1ヵ月当たり」の平均値(加重平均)を算出したものです。調査対象は、日本経済団体連合会の会員企業及び団体会員等(調査協力団体のみ)の加盟企業であり、2018年度については調査対象1,720社のうち回答企業625社の回答結果に基づくもので、調査対象社数及び回答企業数は各年度で相違します。

(注2) 「従業員数」は、各年度の3月末日時点の数を採用しています。

また、賃貸住宅は、一般的にオフィスビル等と比較して物件規模やテナント規模が小さく、物件数やテナント数で分散されたポートフォリオの構築が可能です。

このような特質を持つ賃貸住宅は、本投資法人の基本方針である「安定的な収益の確保」に本質的に適合する投資対象であると考えられます。さらに、本投資法人が主たる投資対象とする新築・築浅の賃貸住宅は、賃貸住宅ストックの中でもその占める割合が低いため稀少性の高い物件であり、市場競争力と資産性を確保することができるものと考えています。



(ロ) 物件取得戦略

a. 東京23区への集中投資と地方主要都市への厳選投資

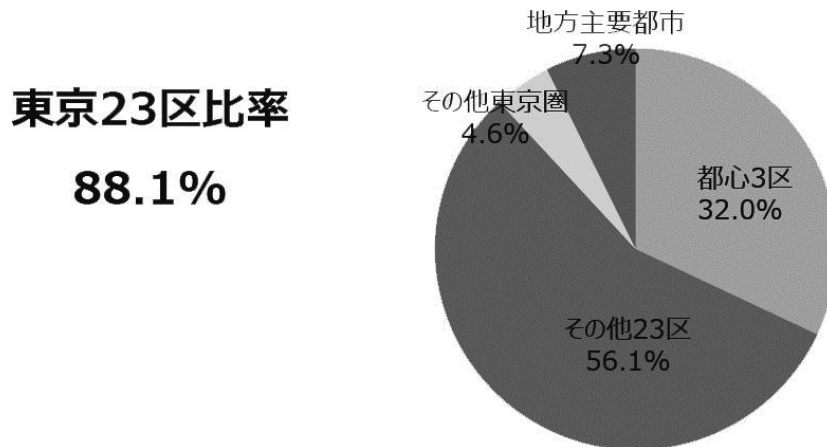
本投資法人は、前記「(イ) 事業環境認識」に記載の東京23区の賃貸住宅市場の優位性を勘案し、今後も東京23区への投資比率を高水準に維持する方針です。

東京23区においては、「パークアクシス」シリーズや「パークキューブ」シリーズのように、クオリティの高い賃貸住宅は相対的にまだ稀少であるため堅調な需要が見込まれ、本投資法人にとって今後も更なる投資機会が期待できると考えています。

地方主要都市においては、東京23区ほどの需要の厚みはないものの、物件を厳選することで安定した稼働が期待できることは、以下の既存物件のエリア別稼働率の推移に係るグラフに示されているとおりです。本投資法人の既存保有物件については、エリアによらず堅調な稼働率を維持しています。

本投資法人は、三井不動産グループから提供される物件情報を活用することにより、広く投資機会を捉えることが可能であると考えており、地方主要都市においても、厳選した物件に投資することで、バランスの良いポートフォリオを構築することを目指します。

< 「賃貸住宅」 エリア別比率 (本募集後) >



(注1) 各比率は、取得(予定)価格をもとに算出しています。

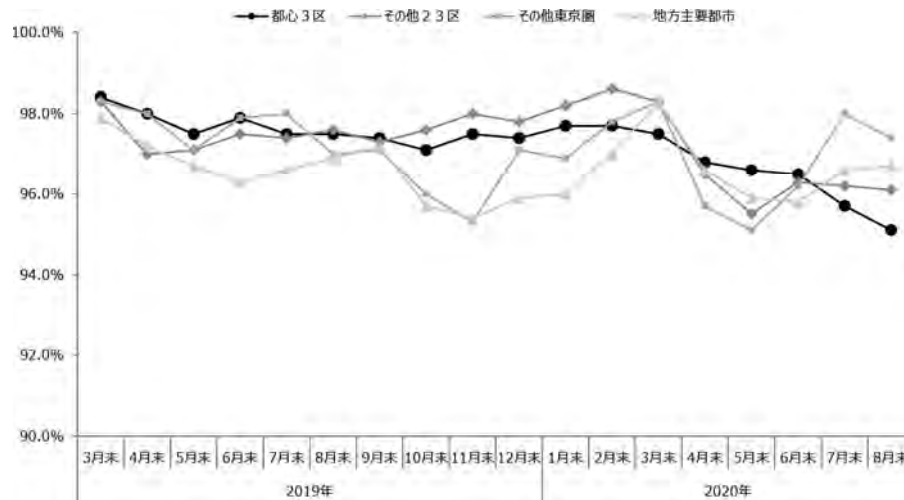
(注2) 「都心3区」は、中央区、千代田区、港区の3区を指します。

(注3) 「その他23区」は、都心3区を除く東京23区を指します。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

＜既存物件のエリア別稼働率の推移＞



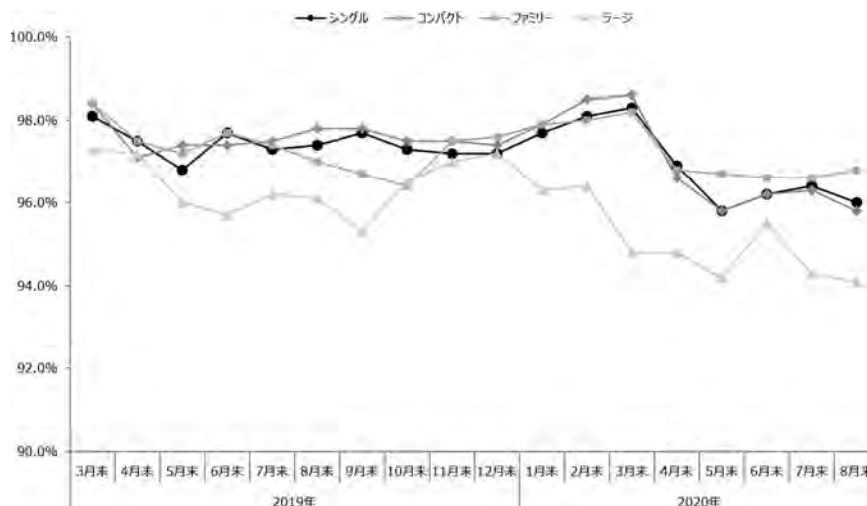
b. 大規模物件を中心に投資

本投資法人は、資産運用ガイドラインにおける投資基準において投資額の規模を概ね1棟10億円以上を目途としており、賃貸住宅の中では比較的大規模な物件を中心に取得しているという特徴があります。本投資法人は、テナントニーズを十分に満たす共用部設備の充実や視認性が良好という特徴から、大規模物件へ投資することで、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながるものと考えています。また、大規模物件の中でも、大川端賃貸棟、パークアクシス豊洲、パークアクシス仙台、芝浦アイランドエアタワーといった三井不動産が得意とする面開発物件（敷地内に複数の居住施設を計画的に配置し、商業施設などの生活利便施設と併せて開発した区域内に位置する物件）では、街の成熟過程とともに顧客満足度が高まっていくことを通じ、相対的に競合物件に対する競争優位性を維持することが可能と認識しています。

c. シングル・コンパクトタイプへの集中投資

本投資法人の運用資産である「賃貸住宅」のうち、シングル・コンパクトタイプの稼働率は、以下のグラフのとおり、高い水準で安定的に推移しています。これは、シングル・コンパクトタイプは、主たるテナント層が20歳から40歳代の単身・少人数世帯の社会人であり、職住近接ニーズや、企業の福利厚生制度の変更による自社保有の寮・社宅に代わる家賃補助制度の充実等の複合的な要因により、テナント層の利便性の高い地域における賃貸住宅の居住ニーズが安定的に拡大していることが背景となっていると考えられます。

＜既存物件の 카테고리別稼働率の推移＞



(注1) 下表は、「シングル」、「コンパクト」、「ファミリー」及び「ラージ」の分類を示したものであり、「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示しています。本投資法人が規定する「シングル・コンパクトタイプ」とは、シングルタイプ及びコンパクトタイプを総称したものであり、下表の「カテゴリー」分類に基づいたものです。

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

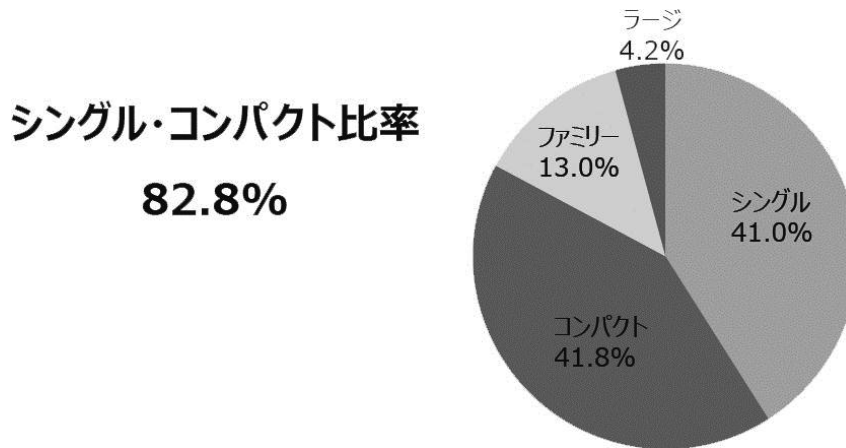
3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

(注2) カテゴリー別の各稼働率は、運用資産である各「賃貸住宅」のうちそれぞれのカテゴリーに属する戸数（店舗等は含みません。）の合計について算出しています。運用資産である各「賃貸住宅」のカテゴリー別戸数については、後記「(3) ポートフォリオ概要 ② ポートフォリオの概要 (ロ) 「賃貸住宅」のカテゴリー別戸数内訳」をご参照ください。

本投資法人は、このような背景を踏まえつつ、上場時より一貫してシングル・コンパクトタイプに重点を置いて投資してきました。シングル・コンパクトタイプの「賃貸住宅」のポートフォリオ全体に占める比率（戸数をもとに算出）は、上場時には72.8%でしたが、本募集後においては82.8%となる予定です。本投資法人は、withコロナにおける勤務形態の多様化等を背景とする住環境ニーズの変化にも対応しつつ、今後も「賃貸住宅」ポートフォリオにおいて、シングル・コンパクトタイプに比重を置いた投資を行う予定です。

< 「賃貸住宅」 カテゴリー別比率（本募集後） >

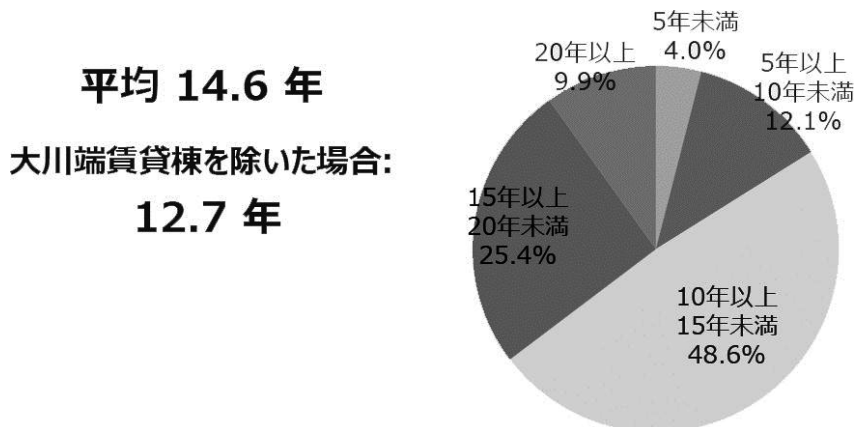


(注) 「カテゴリー別比率」は、運用資産である各「賃貸住宅」のうち、「シングル」、「コンパクト」、「ファミリー」及び「ラージ」のそれぞれのカテゴリーに属する戸数（店舗等は含みません。）をもとに算出しています。本募集後の「シングル・コンパクト比率」は、本募集後の賃貸住宅の賃貸可能戸数のうち、シングルタイプ及びコンパクトタイプのカテゴリーが占める割合をいいます。なお、「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクシス赤塚」におけるカテゴリー別の戸数は、同物件の各カテゴリー毎の戸数の合計に本投資法人持分比率31%及び55%をそれぞれ乗じて算出しています。

d. 築浅物件への投資

新規取得物件のうち「賃貸住宅」4物件の平均築年数は5.4年であり、本募集後のポートフォリオにおける「賃貸住宅」の平均築年数は14.6年です。なお、本募集後の「賃貸住宅」全体の取得（予定）価格における大川端賃貸棟の割合は9.9%と高く、また、築年数が30年超と他の物件に比して経年しているため、同物件を除いた場合では、本募集後の「賃貸住宅」の平均築年数は12.7年となります。

< 「賃貸住宅」築年数別比率（本募集後） >



(注1) 各比率は、本募集後において保有する各「賃貸住宅」の2021年4月5日時点における築年数をもとに「5年未満」、「5年以上10年未満」、「10年以上15年未満」、「15年以上20年未満」及び「20年以上」の築年数帯に分類し、各築年数帯に分類される物件の取得（予定）価格の合計額が、「賃貸住宅」の取得（予定）価格の合計額に占める割合を記載しています。

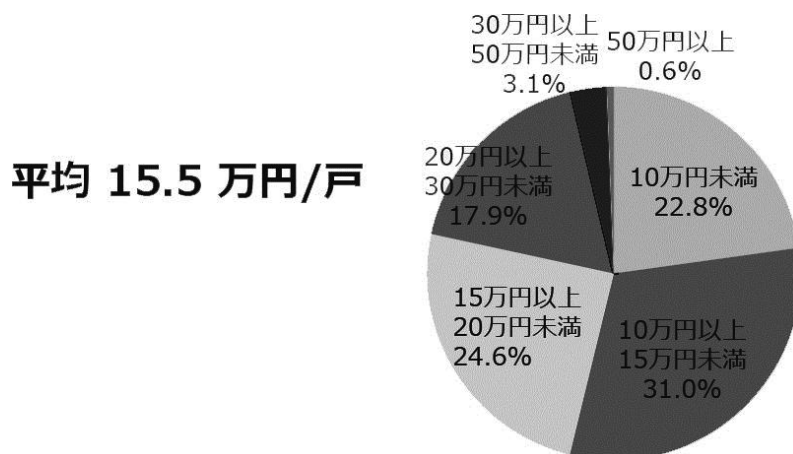
(注2) 平均値は、2021年4月5日時点における各物件の築年数をもとに算出しています。

e. 需要の厚い賃料価格帯・面積帯の住戸への集中投資

以下の表は、本投資法人の運用資産である「賃貸住宅」の住戸について、賃料（空室の場合は、募集賃料をいいます。以下本（ロ）及び後記「（ハ）管理運営戦略及びポートフォリオの運用実績」において同じです。）・住戸面積に応じた戸数の割合を示したものです。

本募集後の「賃貸住宅」ポートフォリオにおける賃貸可能住戸11,204戸のうち、約5割が賃料月額15万円未満の住戸で構成され、最も戸数が多い月額賃料価格帯は10万円以上15万円未満となり、また、月額賃料30万円以上の住戸の比率は5%未満と、景気変動の影響をより受けにくい構成となります。また、住戸面積については40㎡未満の住戸が全体の半数以上を占め、賃貸住宅市場における主力商品中心の構成となっています。

＜「賃貸住宅」賃料総額別比率（本募集後）＞

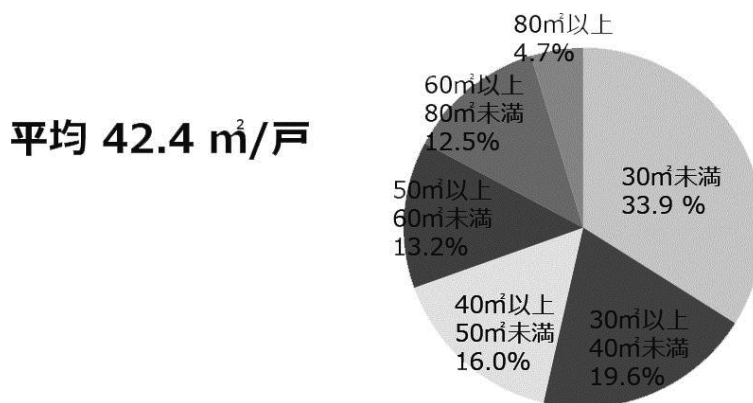


(注1) 各比率は、店舗等を除いた住戸について1戸当たりの月額の賃料総額（賃料及び共益費の合計）をもとに算出した各賃料価格帯別の戸数の比率を示しています。

(注2) 平均値は、店舗等を除いた住戸について1戸当たりの月額の賃料総額（賃料及び共益費の合計）の平均値です。

(注3) 「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクシス赤塚」における価格帯別の戸数は、同物件の各価格帯毎の戸数の合計に本投資法人持分比率31%及び55%をそれぞれ乗じて算出しています。

＜「賃貸住宅」住戸面積別比率（本募集後）＞



(注1) 各比率は、店舗等を除いた住戸について1戸当たりの住戸面積をもとに算出した各面積帯別の戸数の比率を示しています。

(注2) 平均値は、店舗等を除いた住戸の住戸面積の平均値です。

(注3) 「芝浦アイランドエアタワー」及び「パークアクシス赤塚」における面積帯別の戸数は、同物件の各住戸面積帯毎の戸数の合計に本投資法人持分比率31%及び55%をそれぞれ乗じて算出しています。

f. 三井不動産グループ以外の第三者からの取得強化

本投資法人は、三井不動産グループのバリューチェーン（注）を活用し、三井不動産グループのパイプラインを中心とした外部成長を図っていますが、それ以外の第三者からの物件取得も積極的に推進しています。

本投資法人の本募集後のポートフォリオには、「パークキューブ」シリーズ30物件、3,111戸（店舗等を含みます。）が含まれます。これらの物件は、三井不動産グループの情報ネットワークに加えて、本資産運用会社が独自に開拓した情報収集ルートにより取得し

た豊富な物件情報の中から厳選したものであり、三井不動産グループが持つ技術力やノウハウに基づく設計・品質等の確認を行った、「パークキューブ」のブランドに相応しい物件です。

本投資法人は、本資産運用会社独自の物件情報収集ルートを今後もさらに開拓するとともに、良好な関係が構築されている相手先が開発した、クオリティの高い物件を中心に、三井不動産グループの技術的サポートを活用しつつ、厳選して投資を行う方針です。

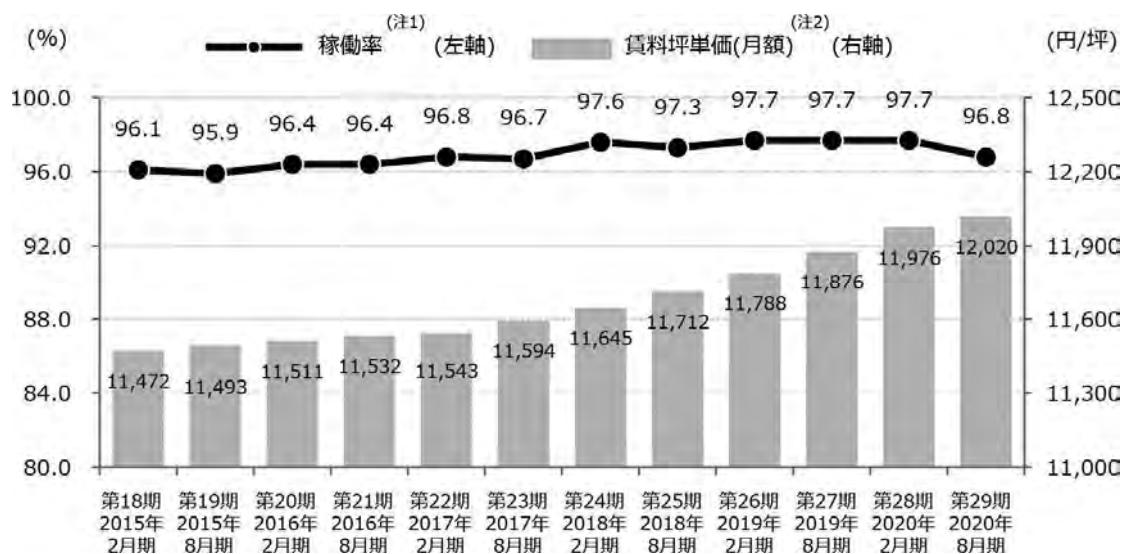
(注) 詳細につきましては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 三井不動産グループの活用 a. 賃貸住宅事業のバリューチェーン」をご参照ください。

#### (ハ) 管理運営戦略及びポートフォリオの運用実績

##### a. 物件の競争力とリーシング力が生み出す高稼働率と内部成長

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、以下のグラフのとおり、長期間にわたり高い水準を維持し安定的に推移しており、また、賃貸住宅の賃料坪単価は着実に上昇しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、本資産運用会社とプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」ということがあります。）である三井不動産レジデンシャルリース株式会社（以下「三井不動産レジデンシャルリース」といいます。）が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営により、保有資産の運用を図ってきたことによるものであり、具体的には物件毎に策定したリーシング戦略を実施することにより、賃料水準及び稼働率の維持・向上を図ってきた成果であると考えます。

＜ポートフォリオ稼働率と「賃貸住宅」における賃料坪単価（月額）の推移＞



(注1) 「稼働率」は、本投資法人の各期に含まれる各月末時点において保有する資産の賃貸面積の合計を、各期に含まれる各月末時点において保有する資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合につき、各期毎に平均した数値（期中平均稼働率）です。

(注2) 「賃料坪単価（月額）」は、第18期末（2015年2月期末）時点において保有する賃貸住宅（その後売却した物件を除きます。）に係る各期末時点における月額の賃料総額（賃料及び共益費の合計）を当該賃貸住宅に係る賃貸面積（坪）の合計で除した数値（単価）です。

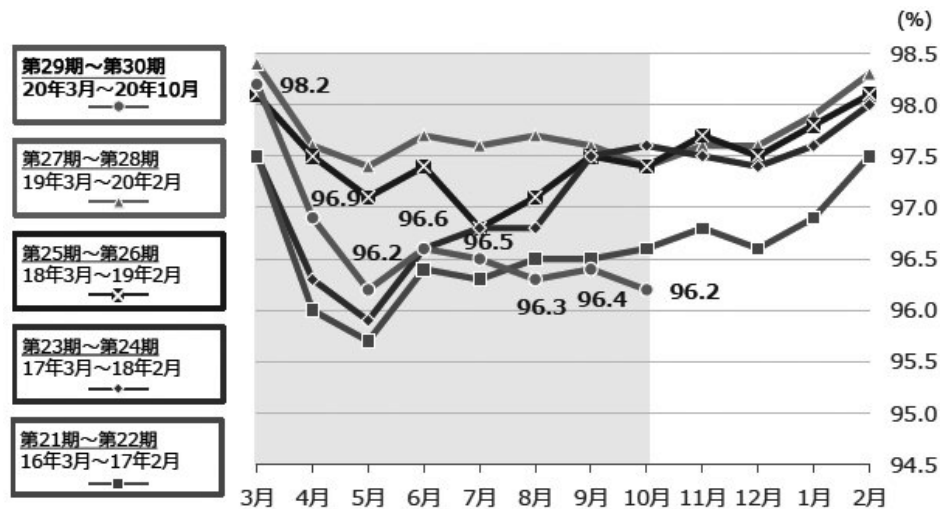
以下のグラフは、2016年3月から2020年10月までの各月末時点における本投資法人のポートフォリオ全体の月末稼働率の推移を示しています。

足元の新型コロナウイルス感染症の影響に伴う社会経済活動の停滞により、賃貸市場においては、一時的なリーシング活動が停滞したため空室が増加し、需給が軟化したことから、緊急事態宣言（注）解除後の稼働率回復が遅れています。もともと、2020年10月に

は、入居申込件数は前年同月比でプラスに転じています。また、2020年10月の本投資法人のポートフォリオ全体の月末稼働率は96.2%と依然として高い水準にあります。

(注) 2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等対策特別措置法(平成24年法律第31号、その後の改正を含みます。)第32条第1項の規定に基づく新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言をいいます。なお、同緊急事態宣言は同年5月21日には、北海道、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県以外の府県において解除され、更に同年5月25日にこれら5都道県でも解除されました。

＜ポートフォリオ全体の月末稼働率(注1)の推移＞

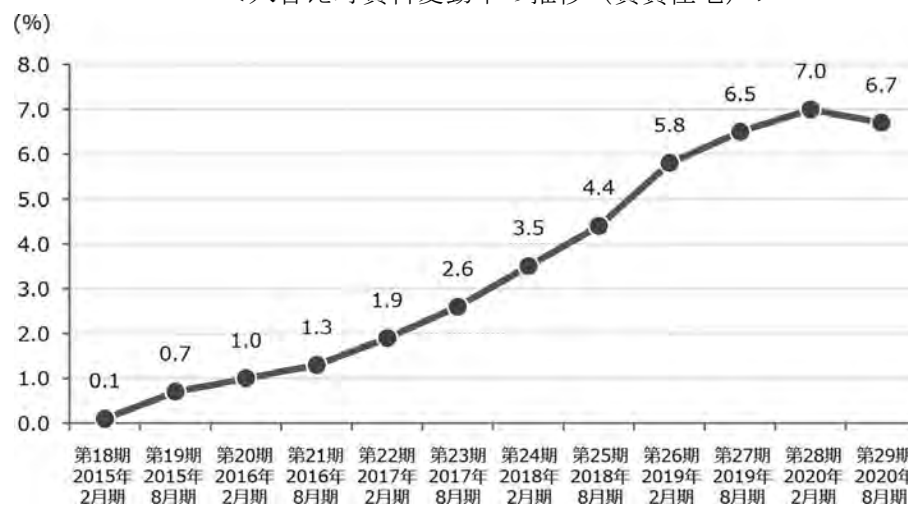


(注1) 「月末稼働率」は、各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合であり、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 上記グラフ中に記載の数値は、2020年3月から2020年10月における月末稼働率です。

また、本投資法人のポートフォリオにおいては、賃貸住宅市場の安定した需給を背景に、テナントの入替えに際し、賃料を増額できる事例の割合はこれまで高い水準で推移しており、第18期(2015年2月期)以降第28期(2020年2月期)までの入替え時賃料変動率(注)は継続的に上昇しています。第29期(2020年8月期)における入替え時賃料変動率は6.7%と若干低下したものの、依然として高い水準を維持しています。

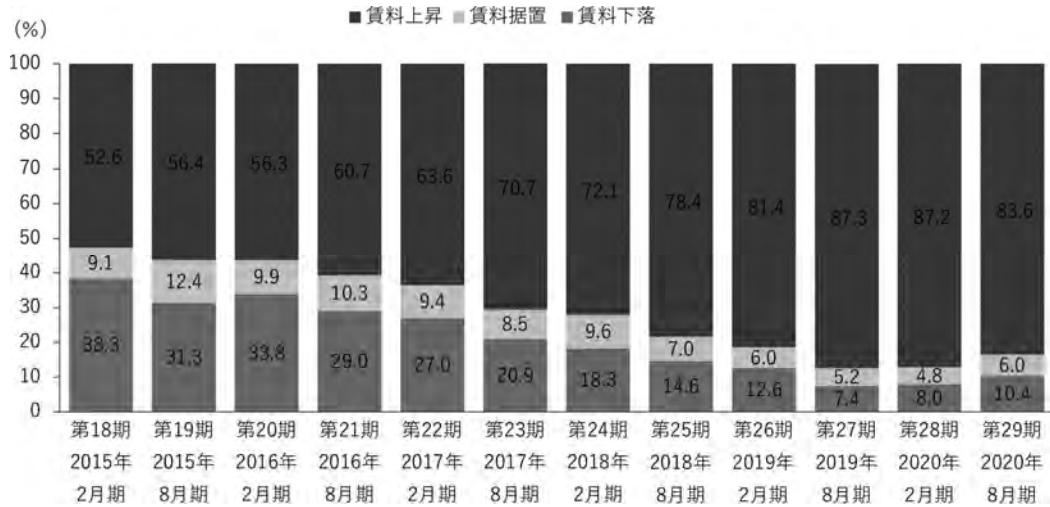
＜入替え時賃料変動率の推移(賃貸住宅)＞



(注) 「入替え時賃料変動率」は、各決算期においてテナントが入替わった住戸に係る月額賃料総額(賃料及び共益費の合計)と当該入替住戸の入替え前の月額賃料総額(賃料及び共益費の合計)との差額を当該入替え前の月額賃料総額で除した数値をいいます。

第18期（2015年2月期）以降、テナント入替え時において賃料増額が実現した戸数の比率は、以下のグラフのとおり、第27期（2019年8月期）まで継続的に上昇しており、第29期（2020年8月期）においても83.6%との高い水準を維持しています。

＜入替え時賃料変動戸数比率の推移（賃貸住宅）＞



(注) 「入替え時賃料変動戸数比率」は、各決算期においてテナントが入れ替わった住戸数のうち、入替え前と比較して賃料（賃料及び共益費の合計）が上昇した住戸数、賃料（賃料及び共益費の合計）据置となった住戸数及び賃料（賃料及び共益費の合計）が下落した住戸数の割合を示しています。

#### b. ブランド戦略の推進

ブランド価値の更なる向上を目指し、三井不動産と本資産運用会社が共同して、「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズの顧客認知度の向上策を推進しています。その具体例は以下のとおりです。

- ・ 本投資法人保有物件としての認知度を高めるため、「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズの両ブランドのイメージを統一しています。
- ・ より効果的かつ効率的にブランドの浸透を図るため、ブランド・ロゴの使用方法を規定する「ブランド・マニュアル」を三井不動産と共同で策定しました。館名板のデザインをはじめ、物件内の室名表示、テナントへのお知らせ文、リーシングのためのツールに至るまで、詳細に規定しています。
- ・ 「パークアクシス」シリーズに関する「ブランドブック」を制作することで、同シリーズのコンセプトをテナントや潜在顧客等に訴求し、ブランドイメージ向上を図っています。
- ・ 「パークアクシス」シリーズの建物設備等についてわかりやすく解説した「クオリティブック」を制作し、テナントや潜在顧客等のパークアクシス設計標準に対する理解促進を図っています。また、パークアクシス設計標準の継続的なブラッシュアップを行う等、ブランドの根幹となる品質の向上を図っています。

今後新たに取得する「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズにおいても、市場におけるこれらブランドの顧客認知度の向上を目指し、各種施策を展開する方針です。

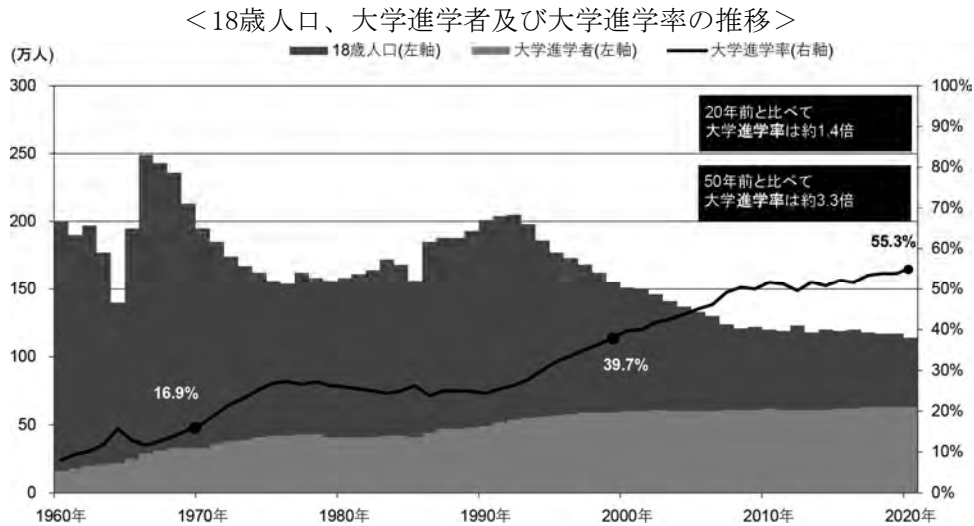


③ 「ホスピタリティ施設」の運用方針

「ホスピタリティ施設」の運用方針については前記「① ポートフォリオ構築の基本方針 (ホ) 「ホスピタリティ施設」への投資」に記載のとおりですが、ホスピタリティ施設のうち「寮・社宅」に係る本投資法人の事業環境認識及び物件取得戦略は以下のとおりです。

(イ) 「寮・社宅」の事業環境認識

日本における大学進学率は増加傾向にあり、2020年においては55.3%となっています。この値は50年前（1970年）の16.9%に比べ約3.3倍、20年前（2000年）と比べても同様に約1.4倍の水準となっています。



出所：18歳人口については、文部科学省 文部科学白書、学校基本調査及び教育白書  
大学進学者については、文部科学省 文部科学白書及び教育白書  
大学進学率については、文部科学省 学校基本調査

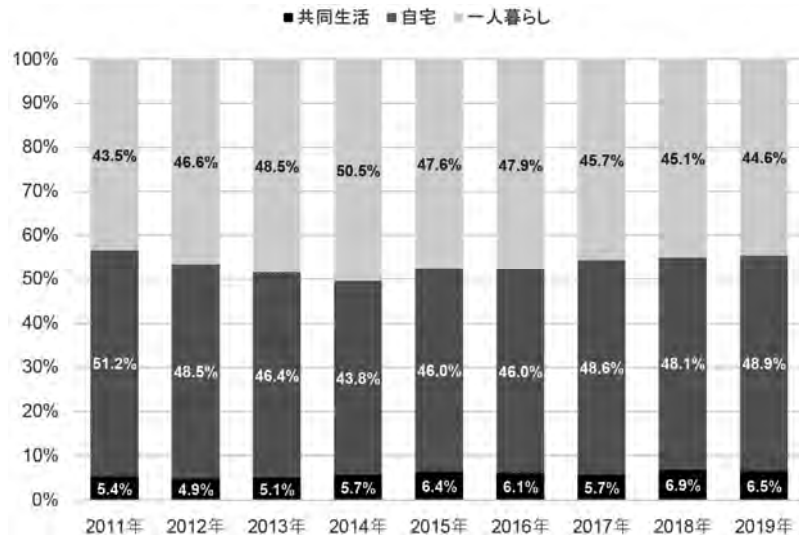
(注1) 「18歳人口」は、2015年以前については、各年の3年前の中学校卒業生及び中等教育学校前期課程修了者の合計人数から算定しており、2016年以後については、各年の3年前の中学校在籍者、中等教育学校前期課程在籍者及び小学校在籍者数から算定した18歳の人数を示しています。

(注2) 「大学進学者」は、大学学部への入学者数を示しています。

(注3) 「大学進学率」は、大学学部への入学者数（過年度高卒者等を含みます。）を各年の3年前の中学校卒業生及び中等教育学校前期課程修了者の合計人数で除した比率を示しています。

以下のグラフは大学生の住まい方に関する調査結果を示したものです。本投資法人が投資対象としている学生マンション及び学生寮等、共同生活を前提とする住まい方については一定数の需要があり、引き続き堅調な需要を有します。

### <大学生の住まい方調査>



出所：全国大学生生活協同組合連合会 学生生活実態調査

(注1) 対象は、全国の国公立及び私立大学の学部学生、2019年の調査の回答数は10,832件となっています。

(注2) 「共同生活」は、学学生寮、学生会館、食事付下宿の合計値、「一人暮らし」はアパート、マンションの合計値です。

(注3) 各比率は、「その他」を除いた合計値に基づき算出しています。

なお、取得予定物件であるキャンパステラス早稲田のオペレータは、学生会館・学生寮・学生専用マンションの企画開発等を事業内容とする株式会社ジェイ・エス・ビーであり、本投資法人は同社を賃借人とし、定期建物賃貸借契約（賃貸期間14年間）を締結しています。

### <（参考）オペレータ概要>

商号	株式会社ジェイ・エス・ビー (証券コード：3480)
本社所在地	京都府京都市下京区因幡堂町655番地
代表者	代表取締役社長 田中 剛
事業内容	マンション・学生寮・ビルの運営管理業務等
資本金	26億2,402万4,800円 (2020年10月末日時点)
創業	1976年12月
管理戸数	73,150戸 (2020年4月末日時点)

出所：株式会社ジェイ・エス・ビー ウェブサイト

一方で社宅マーケットについては、バブル経済崩壊以降、上場企業等は自社保有の寮・社宅の整理を進めてきた結果、家賃補助制度を拡充させる等の施策を講じる企業等もあり、こうした施策が「パークアクシス」及び「パークキューブ」等の「賃貸住宅」需要の下支えとなっています。また、このような動きの中で、近年、限定的ではあるものの、社員間のコミュニケーション及び健康管理等を目的として寮・社宅の役割を再評価する企業もあり、寮・社宅に対する一定の需要も生じていると認識しています。

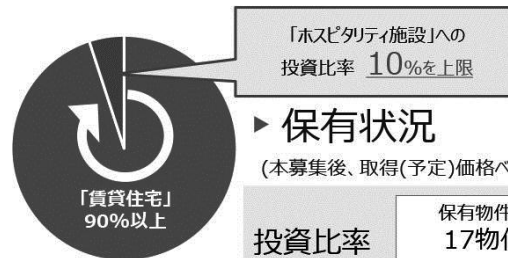
(ロ) 「ホスピタリティ施設」の物件取得戦略

「ホスピタリティ施設」については、需要に厚みがあると考えられる全国の主要都市及びそれらの周辺部に軸足を置き、今後も引き続き取得を検討します。また、これらの「ホスピタリティ施設」の取得にあたっては、三井不動産グループが有する幅広いネットワーク及び本資産運用会社の独自の情報収集ルートを有効活用していきます。

なお、本募集後の「ホスピタリティ施設」ポートフォリオは17物件・取得（予定）総額176億円であり、固定賃料比率は100%、建物賃貸借契約の平均残存年数9.3年となります。

＜投資比率及び本募集後の保有状況＞

▶ 投資比率(取得価格ベース)



▶ 保有状況

(本募集後、取得(予定)価格ベース)

投資比率	保有物件数 17物件
5.4%	取得(予定)価格合計 176億円

＜「ホスピタリティ施設」契約状況（本募集後）＞

▶ 長期賃貸借契約の締結(注1)



▶ 固定賃料の収受(注2)



(注1) 「長期賃貸借契約の締結」のグラフは、本募集後の本投資法人の保有資産のうちホスピタリティ施設に係る賃貸借契約が2021年4月5日時点において存続すると想定した場合における同日時点における契約残存年数毎の比率を示したものであり、「平均残存年数」は、かかる契約残存年数を各ホスピタリティ施設の取得（予定）価格ベースで加重平均して算出しています。

(注2) 「固定賃料の収受」のグラフは、本募集後の本投資法人の保有資産のうちホスピタリティ施設に係る賃貸借契約に基づき本投資法人が収受する賃料額のうち、固定賃料に係る賃料額の割合を示したものです。

＜高い運営能力と信頼性を有するオペレータ＞

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

④ 財務戦略

本投資法人の財務戦略については、中長期的に安定的な分配を行うという基本方針に基づき、以下のような保守的な財務運営による盤石な財務体質を維持していきます。

(イ) ローン・トゥー・バリュー・レシオ (LTV)

本資産運用会社の定める運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画において、LTVの上限につき60%を目途（但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。）としていますが、当面は50%～55%の水準をLTVターゲットとして維持する方針です。

(ロ) 投資法人債・借入金

本投資法人は、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指し、グリーンファイナンス・フレームワーク（注）を策定した上、本投資法人初となるグリーンボンド（以下「本グリーンボンド」といいます。）を下記のとおり発行しています。

銘柄	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	具体的な資金使途
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付) (グリーンボンド)	2020年 7月16日	2,000	0.260%	2025年 7月16日	本グリーンボンドの手取金については、全額をグリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産（注）であるパークキューブ目黒タワーの取得に要した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済の一部に充当することとします。
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付) (グリーンボンド)	2020年 7月16日	2,000	0.520%	2030年 7月16日	

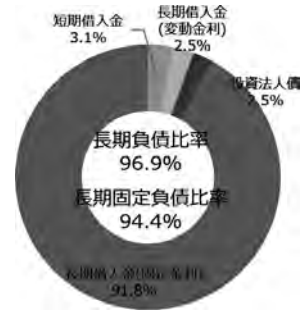
（注）本投資法人は、本グリーンボンド発行を含むグリーンファイナンス実施のために、5つの要件（調達資金の使途、適格クライテリア、プロジェクトの評価・選定プロセス、調達資金の管理、レポート）を定めたグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、その適格クライテリアにおいて、一定の第三者認証機関によるグリーンビル認証を取得済み又は取得予定の資産を「グリーン適格資産」と位置付けています。

2020年10月末日時点における本投資法人の有利子負債（短期及び長期の借入金並びに投資法人債をいいます。）の概要は以下のとおりです。

また、今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期、固定金利での調達に重点をおきます。なお、本投資法人の2020年10月末日時点の長期負債比率は96.9%、長期固定負債比率は94.4%となっています。

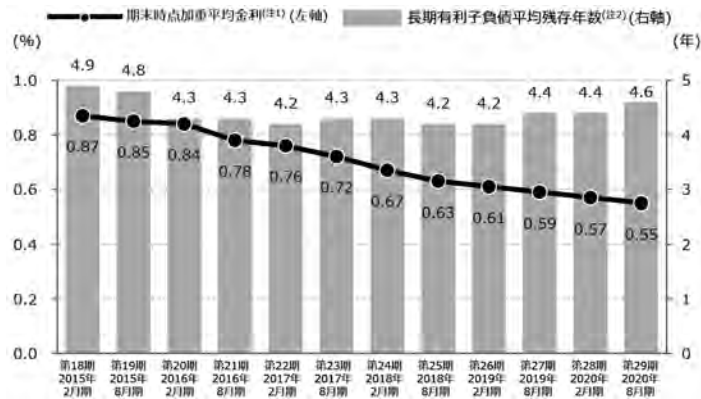
＜有利子負債の状況（2020年10月末日時点）＞

	金額（百万円）	比率
短期借入金	5,000	3.1%
長期借入金（変動金利）	4,000	2.5%
長期借入金（固定金利）	146,500	91.8%
投資法人債	4,000	2.5%
合計	159,500	100.0%



（注）上記のうち借入金については、金融機関との約定に基づき分類しています。

＜有利子負債の平均金利と平均残存年数の推移＞

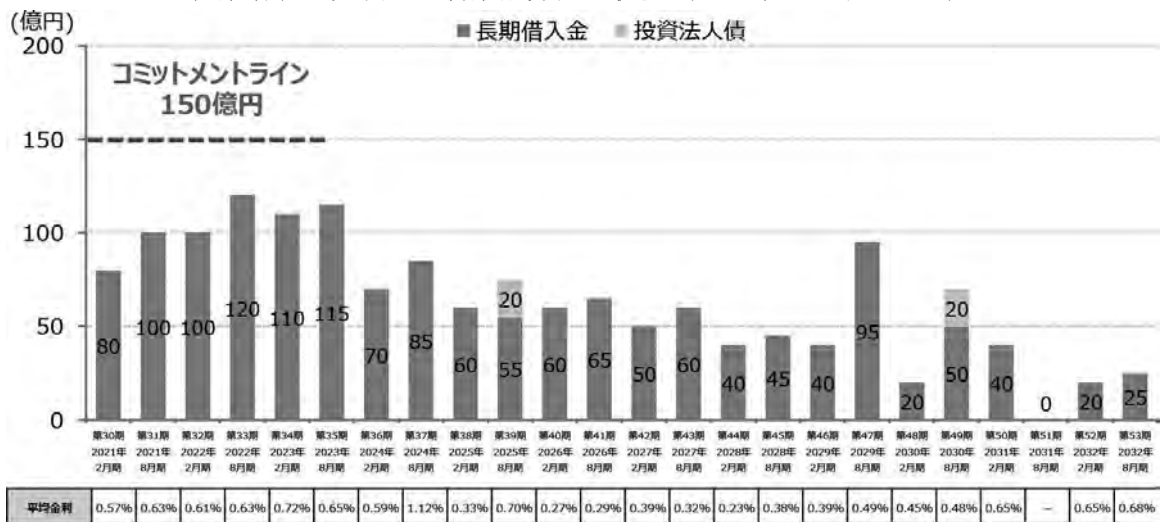


（注1）「期末時点加重平均金利」は、各期末時点における各有利子負債の利率を同時点における各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

（注2）「長期有利子負債平均残存年数」は、各期末時点における各長期有利子負債の返済期限又は償還期限までの残存年数を借入金額又は償還金額で加重平均して算出しています。

以下のグラフは、2020年8月末日時点における本投資法人の長期借入金及び投資法人債の決算期毎の返済予定額、償還予定額及び平均金利を示しており、適切な返済期限の分散と金利のコントロールが図られていると判断しています。また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています。

＜長期有利子負債の返済期限分散の状況（2020年8月末日時点）＞



<取引金融機関（2020年10月末日時点）>

金融機関名	借入金残高 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	22,000	14.15%
株式会社日本政策投資銀行	19,500	12.54%
株式会社三井住友銀行	18,000	11.58%
信金中央金庫	12,000	7.72%
農林中央金庫	10,000	6.43%
株式会社みずほ銀行	9,000	5.79%
株式会社福岡銀行	7,500	4.82%
三井住友信託銀行株式会社	7,500	4.82%
みずほ信託銀行株式会社	6,500	4.18%
日本生命保険相互会社	6,000	3.86%
株式会社中国銀行	6,000	3.86%
株式会社山口銀行	4,000	2.57%
株式会社八十二銀行	3,500	2.25%
株式会社新生銀行	3,000	1.93%
株式会社山梨中央銀行	3,000	1.93%
株式会社七十七銀行	3,000	1.93%
住友生命保険相互会社	3,000	1.93%
株式会社第四銀行	2,000	1.29%
株式会社足利銀行	2,000	1.29%
太陽生命保険株式会社	2,000	1.29%
三井住友海上火災保険株式会社	2,000	1.29%
大同生命保険株式会社	1,000	0.64%
大樹生命保険株式会社	1,000	0.64%
株式会社伊予銀行	1,000	0.64%
株式会社千葉銀行	1,000	0.64%
合計（25社）	155,500	100.00%

(ハ) 信用格付の状況

2020年10月末日時点における発行体格付の状況は以下のとおりであり、以下の主要信用格付業者より住宅系J-REIT（注）の中で最上級の発行体格付を取得しています。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

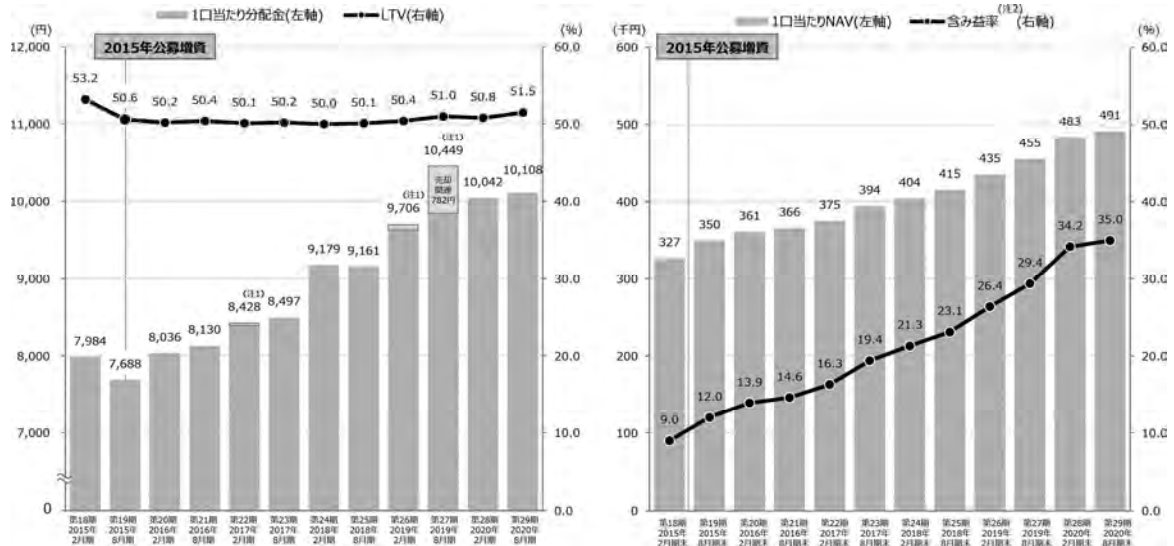
（注）「住宅系J-REIT」とは、東京証券取引所に上場しているJ-REITの中で主として住宅を投資対象とする投資法人をいいます。

⑤ 安定した分配実績と投資主価値の向上

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針のもと、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しており、以下のとおり、1口当たり分配金の成長と、含み益の拡大による1口当たりNAVの成長を実現しています。

<1口当たり分配金とLTVの推移>

<1口当たりNAVとポートフォリオの含み益率の推移>



- (注1) 第22期(2017年2月期)、第26期(2019年2月期)及び第27期(2019年8月期)に物件を譲渡しています。上記グラフにおける「売却関連」とは、売却益から内部留保を控除して算出した1口当たりの売却益寄与分を示しています。なお、第22期及び第26期の1口当たり「売却関連」は、それぞれ6円及び47円です。
- (注2) 「含み益」とは、各期末時点における保有する資産の、当該期末時点における鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額をいい、「含み益率」とは、鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計の差額を帳簿価額の合計で除して得られた割合をいいます。

<1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長率の状況>

	第19期 (2015年8月期) (前回公募増資後)	第29期 (2020年8月期)	成長率	年平均 成長率
1口当たり分配金	7,688円	10,108円	31.5%	6.3%
1口当たりNAV	350,911円	491,968円	40.2%	8.0%

- (注1) 「成長率」は、第19期(2015年8月期)から第29期(2020年8月期)までの成長率を算出しています。
- (注2) 「年平均成長率」は、第19期(2015年8月期)から第29期(2020年8月期)までの期間について、1年当たりの成長率として算術平均して算出しています。
- (注3) 「1口当たりNAV」は、各期末時点の数値を記載しています。



⑥ サステナビリティに関する取り組み

(イ) 三井不動産グループの環境理念

三井不動産グループでは、環境負荷の低減、様々な主体との多様な連携・協力、安全・安心、快適性の向上及び持続可能性の確保を目指しています。

＜三井不動産グループの環境理念図＞



(ロ) サステナビリティに関する方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、環境・社会・ガバナンス（ESG：Environment Social Governance）への配慮等を始めたサステナビリティに関する取り組みが資産運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」及び「社会貢献活動方針」のもと、環境負荷の低減及び社内外の様々な主体との多様な連携・協力を配慮した資産運用業務を行うよう努めています。また、コーポレートガバナンスについても重要な課題であるとの認識に基づき、コンプライアンスの徹底、リスク管理体制の構築等に努めています。

本資産運用会社では、本投資法人にとってのサステナビリティに関する重要課題（以下「マテリアリティ」といいます。）を以下のとおり定めています。

(ハ) マテリアリティについて

■ マテリアリティ(重要課題)への取り組み

E	<b>省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出削減の推進</b> 共用部におけるエネルギー消費量・CO <sub>2</sub> 排出量を管理 省エネ設備(LED照明等)の計画的導入を推進
	<b>サステナビリティに関する外部認証・評価の取得</b> DBJ Green Building認証等の取得と更新 GRESリアルエステイト評価への継続的な参加 外部評価の活用におけるサステナビリティ推進活動の成果確認と改善
S	<b>役職員の育成とサステナビリティ意識向上</b> 従業員のキャリア形成支援 資格取得や研修参加の推奨と費用補助 役職員の健康への配慮 執務環境の改善
	<b>PM会社及びオペレーターとの協働</b> PM会社及びオペレーターにおけるサステナビリティに関するモニタリング 共用部のエネルギー使用量等の情報共有と 改善についての協働した取り組み
	<b>地域社会への貢献</b> 大川端賃貸棟などの大規模物件を中心とした地域社会への貢献
	<b>テナントの安全・安心と満足度の向上</b> 高品質な賃貸住宅の管理運営 共用部及び専有部リノベーション工事の計画的・継続的な推進
G	<b>公正で透明性の高いコーポレートガバナンス</b> コンプライアンスに関する行動規範、行動計画の策定と実践 利害関係者取引基準の制定による利益相反行為の防止 内部監査の定期的実施

(ニ) ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人は、社会の一員として以下の様々なステークホルダーとのつながりの中で活動し、社会的責任を果たすことで自らのサステナブルな事業活動が可能となると認識しています。

a. 投資主・投資家

有価証券報告書等の法定開示物、プレスリリース等の任意開示物、個人投資家向け説明会、アナリスト向け説明会等を通じて、投資主・投資家への適時適切な情報開示及び対話を進め、相互理解と信頼関係の醸成に努めます。また環境認証制度等への対応を進め、ESG経営に関する開示にも努めます。

b. テナント

主たる運用資産である賃貸住宅において、非常時の対応や平常時の備えを強化し、防災に関する取り組みを進め、安全・安心の向上に努めます。また、快適性を向上させ、利用者であるテナント等の顧客満足度を高める取り組みに努めます。

c. 役職員

当社は人材を最大の資産であると認識し、個々の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ると共に、研修支援等による人材育成の取り組みを進めます。また、サステナビリティに関する研修等の教育・啓発活動の継続的な実施により、役職員の意識向上に努めます。

d. サプライチェーン

プロパティ・マネジメント会社を始めとする取引先に対して、サステナビリティに関する取り組みに対する理解と協力を求めるとともに、環境・社会配慮の体制整備や実践を求め、サプライチェーンにおける取り組みの推進に努めます。

e. 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ます。

(ホ) 環境への取り組み (E)

a. 省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出削減の推進

資産運用における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーに資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>排出削減の取り組みに努めます。

b. 水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進

節水への取り組みや節水型機器の導入等により水環境の保全に取り組みます。また、有害物質削減や省資源・廃棄物削減の取り組みに努めます。

■環境パフォーマンス目標

ポートフォリオの共用部におけるエネルギー使用量等を可能な範囲において継続的に把握し、目標値に対する達成度を図っています。

指標 (原単位ベース)	目標
エネルギー使用量、エネルギー起源CO <sub>2</sub> 排出量	ベースラインを2015年とし、5年間に於いて年平均で1%削減
水使用量	ベースラインを2015年とし、5年間に於いて使用量を増加させない

■環境パフォーマンス実績

指標	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	増減率 (2015年比、年平均)
上段：エネルギー起源CO <sub>2</sub> 排出量 (t)	5,038	4,958	4,509	4,309	4,042	▲21.6% (年平均▲5.4%)
下段：原単位 (t/m <sup>2</sup> )	0.0249	0.0243	0.0220	0.0209	0.0195	
上段：水使用量 (m <sup>3</sup> )	24,273	23,836	23,811	24,056	22,816	▲8.1% (年平均▲2.0%)
下段：原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.1198	0.1169	0.1163	0.1169	0.1101	

(注1) 運用資産のうち、「賃貸住宅」の共用部における実績値を掲載しています。共有物件については、本投資法人の持分比率に応じた数値を集計しています。

(注2) 各原単位は、各運用資産の保有期間にて補正の上算出しています。

(注3) 「CO<sub>2</sub>排出量」は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数を活用して、本資産運用会社にて算出しています。

(ヘ) サステナビリティに関する外部評価の取得

a. GRESBリアルエステイト評価

GRESBとは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク調査で、欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。また、GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを総合的に評価することが特徴です。

本投資法人は、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、2019年時点の調査において「Green Star」評価を獲得し、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」については「3 スター」の評価を獲得しました。また、アジアにおける「セクターリーダー（集合住宅）」にも選出されています。

本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価への参加を、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て参ります。



b. SMBC環境配慮評価

本投資法人は、株式会社三井住友銀行より、環境配慮に関する取組への評価において「環境負荷の把握の状況」、「環境ビジネス」及び「環境保全対策の取組の状況」などの面で高い水準であると判断される「A」の評価結果を取得しています。



c. グリーンビルディング認証に関する取り組み

グリーンビルディング認証とは、建物における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上等の取り組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するものです。

本投資法人は、環境負荷低減の取り組み成果の信頼性、客観性を高めると同時に、建物の中長期的な価値向上を意図して、第三者によるグリーンビルディング認証の活用に取り組んでいます。

本投資法人では、DBJ Green Building認証の取得を積極的に推進しており、2020年8月末日時点の保有物件における当該認証の取得状況は以下のとおりです。

<DBJ Green Building認証>

物件名称	評価ランク	認証取得状況	
大川端賃貸棟	2018 ○○○○	物件数	4 物件
パークアクシス豊洲	2018 ○○○○	延床面積	181,579 m <sup>2</sup>
パークキューブ西ヶ原ステージ	2017 ○○○○	取得割合 (延床面積ベース)	25.0 %
パークキューブ目黒タワー	2019 ○○○○		

(ト) 社会への取り組み (S)

本投資法人は、社会の一員として様々なステークホルダーとのつながりの中で活動し、社会的責任を果たすことで自らのサステナブルな事業活動が可能となると認識しています。

今後もステークホルダーとの信頼関係を大切にしながら期待に応える中で、本投資法人のESG経営を推進します。詳細は、前記「(ニ) ステークホルダーエンゲージメント」をご参照ください。

a. 資産運用会社の従業員に向けた取り組み

本資産運用会社は、人材を最大の資産であると認識し、従業員に向けた資格取得や研修支援等の様々な取り組みを行っています。

また、本資産運用会社は三井不動産グループの一員であり、三井不動産グループ会社を始め、多方面から専門性の高い人材を受け入れています。

■資産運用会社の役職員（注）における専門資格の資格者数（2020年3月末日現在）

不動産証券化協会（ARES）認定マスター	15名
宅地建物取引士	17名
一級建築士	1名
二級建築士	2名
インテリアコーディネーター	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名
公認会計士	1名
税理士	2名
管理業務主任者	5名
マンション管理士	1名
1級建築施工管理技士	2名
マンションリフォームマネジャー	1名
1級リフォームスタイリスト	1名
賃貸不動産経営管理士	3名
マンション維持修繕技術者	1名

(注) 本資産運用会社の社員及び契約社員並びに本資産運用会社への出向者を含みます。また、試験合格者で未登録の者も含みます。

■資産運用会社への出向者数（役職員）（2020年10月末日現在）

三井不動産株式会社	7名
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	2名
株式会社三井住友銀行	1名
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	1名

b. テナントの安全・安心と満足度の向上

本投資法人は、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。

### ■共用部改修

運用資産の資産価値を長期的に維持するため、更新やリニューアルを必要に応じて実施しています。



### ■テナント満足度調査

プロパティ・マネジメント会社である三井不動産レジデンシャルリースは、定期的アンケートによるテナント満足度調査を実施しており、管理運営の改善向上に役立っています。

### c. 地域社会への貢献

本投資法人は、以下のとおり、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。

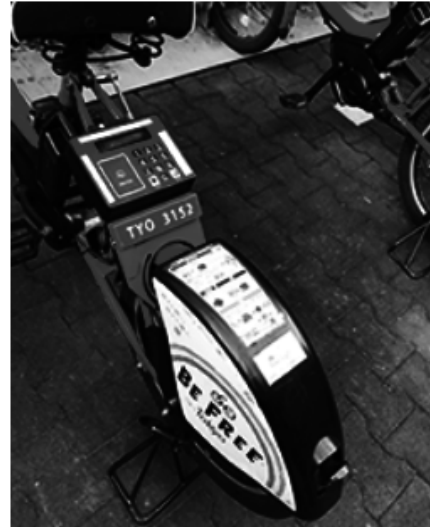
### ■地域イベントへの協力

運用資産である「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。



#### ■シェアサイクルポートの設置

一部の運用資産において、自転車シェアリングサービスのサイクルポート設置に協力しており、地域社会のCO<sub>2</sub>排出量削減や健康促進等に貢献しています。



#### ■芝浦栈橋運河クルーズ

運用資産である「芝浦アイランドエアタワー」において、東京都港湾局の「運河ルネサンスにおける水辺の賑わい推進プログラム」へ協力・協賛しており、地域社会の活性化等に貢献しています。

#### (チ) ガバナンスへの取り組み (G)

本資産運用会社は、マテリアリティにおいて公正で透明性の高いコーポレートガバナンスを掲げています。これに基づき、「サステナビリティに関する方針」において、ガバナンスに関する基本的な考え方として、次のように定めています。

##### a. 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、ステークホルダーから信頼を得られるよう努めます。

##### b. 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。

⑦ 投資口価格の推移（参考）



(注1) 「東証REIT指数」は、東京証券取引所が算出・公表している、東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

(注2) 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。



### (3) ポートフォリオ概要

#### ① 第30期取得物件及び取得予定物件の個別概要

第30期取得物件及び取得予定物件の個別の概要は、以下のとおりです。特に記載のない限り、本書の日付現在の状況を記載しています。

##### a. 「取得（予定）日」欄に関する説明

「取得（予定）日」は、本投資法人が保有する不動産若しくは信託不動産（以下「運用資産」といいます。）を取得した日又は各取得予定物件を取得する予定の日を記載しています。各取得予定物件の取得予定日は、停止条件付不動産売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日（2021年4月5日までの日）に変更される場合があります。

##### b. 「取得（予定）価格」欄に関する説明

「取得（予定）価格」は、本投資法人の各運用資産の売買代金又は各取得予定物件に関する停止条件付不動産売買契約書又は不動産売買契約書に記載された売買代金（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含みません。）を記載しています。

##### c. 「鑑定評価額」欄に関する説明

「鑑定評価額」は、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所が、各運用資産又は各取得予定物件に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

##### d. 「特定資産の種類」欄に関する説明

特定資産とは投信法第2条第1項及び本投資法人の規約に規定される投資対象の資産をいいます。

##### e. 「所在地」欄に関する説明

「所在地」欄には、住居表示（底地物件については、当該土地の上に所在する建物の住居表示）を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。

##### f. 「土地」欄に関する説明

(i) 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(ii) 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(iii) 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(iv) 土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の面積を記載しています。

(v) 土地の「所有形態」は、2020年8月末日現在の所有形態を記載しています。

(vi) 土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合（小数第2位未満を切り捨て）をいいます。

##### g. 「建物」欄に関する説明

(i) 建物の「竣工年月日」は、登記簿上表示されている新築時点及び増築改築等があればその時点を記載しています。

(ii) 建物の「構造／階数」は、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

(iii) 建物の「用途」は、2020年8月末日現在の登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

(iv) 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(v) 建物の「所有形態」は、2020年8月末日現在の所有形態を記載しています。

(vi) 建物の「賃貸可能戸数」は、各運用資産又は各取得予定物件について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合はその数を含みます。）をいいます。「居室数」は、重要事項説明書に記載された居室数をいいます。

h. 「プロパティ・マネジメント会社」欄に関する説明

「プロパティ・マネジメント会社」は、各運用資産又は各取得予定物件について、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社又は本投資法人による取得後、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。

i. 「マスターリース会社」及び「オペレータ」欄に関する説明

「マスターリース会社」は、各運用資産又は各取得予定物件について、本書の日付現在においてマスターリース契約を締結している会社又は本投資法人による取得後、マスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。「オペレータ」は、ホスピタリティ施設のうち学生寮、社宅、シニア住宅及び宿泊施設に関し、本書の日付現在において一括賃貸借契約を締結している会社又は本投資法人による取得後、一括賃貸借契約を締結する予定の会社を記載しています。

j. 「マスターリース種別」及び「管理運営形態」欄に関する説明

「マスターリース種別」は、各運用資産又は各取得予定物件について、本書の日付現在において賃料保証のないマスターリース契約を締結しているもの、又は本投資法人による取得後、賃料保証のないマスターリース契約を締結する予定のものについて「パス・スルー」と記載しています。「管理運営形態」は、ホスピタリティ施設のうち学生寮、社宅、シニア住宅及び宿泊施設に関し、本書の日付現在においてオペレータとの一括賃貸借契約を締結しているもの、又は本投資法人による取得後、オペレータと一括賃貸借契約を締結する予定のものについて「オペレータへの一括賃貸方式」と記載しています。

k. 「前所有者」及び「現所有者」欄に関する説明

「前所有者」は、本投資法人が各運用資産を取得する直前に当該資産を所有していた者を記載しています。「現所有者」は、各取得予定物件を本書の日付現在所有し、各取得予定物件に関して本投資法人との間に停止条件付不動産売買契約を締結している者を記載しています。

l. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、2020年8月末日現在において当該資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性等への影響を考慮して重要と考えられる事項が認められる場合には、当該事項を記載しています。

m. 「物件特性」欄に関する説明

「物件特性」欄の記載は、不動産鑑定評価書等に基づいて、各運用資産及び各取得予定物件に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

## 133. パークキューブ大井町レジデンス

取得予定日	2021年4月5日	特定資産の種類	不動産（共有持分30%）		
取得予定価格	1,742,100千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,960,000千円		信託設定日	—	
価格時点	2020年10月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都品川区大井一丁目22番16号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2018年1月10日
	容積率	600%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	803.36㎡		延床面積	5,835.06㎡
	所有形態	所有権の共有 (共有持分30%)		所有形態	所有権の共有 (共有持分30%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅170戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
特記事項	なし				
物件特性	<p>本物件は、JR京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩4分と複数駅・複数路線が利用可能です。</p> <p>当該駅周辺には百貨店、家電量販店等の大規模商業施設が存するほか、飲食店、物販店等が建ち並ぶ大井サンピア商店街や大井銀座商店街等複数の商店街が存し、また、品川区役所等の公共施設も集積している為、生活利便性に優れています。立地条件を重視する单身社会人やDINKS等の需要が想定されます。</p>				

134. パークアクシス東陽町・親水公園

取得（予定）日	①2020年10月1日 ②2021年4月5日	特定資産の種類	①不動産（共有持分35%） ②不動産（共有持分65%）		
取得（予定）価格	①2,233,000千円 ②4,147,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	①2,320,000千円 ②4,391,000千円		信託設定日	—	
価格時点	①2020年8月31日 ②2020年10月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目34番4号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2014年8月29日
	容積率	400%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 車庫
	敷地面積	1,937.44㎡		延床面積	9,450.49㎡
	所有形態	①所有権の共有 （共有持分35%） ②所有権の共有 （共有持分65%）		所有形態	①所有権の共有 （共有持分35%） ②所有権の共有 （共有持分65%）
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅190戸、店舗等2戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	①三井不動産レジデンシャル株式会社				
現所有者	②三井不動産レジデンシャル株式会社				
特記事項	なし				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩11分に位置し、「南砂町」駅から「大手町」駅まで15分です。また、生活圏内に商店街、大規模商業施設、家電量販店があるなど生活環境面で優位性が認められます。</p> <p>本物件は、単身者又は少人数世帯の需要が想定されます。</p>				

(注) 上表における①は第30期取得物件である共有持分35%相当分を、②は取得予定物件である共有持分65%相当分を意味します。

## 135. パークアクシス大船

取得予定日	2021年4月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,100,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	2,320,000千円		信託設定日	—	
価格時点	2020年10月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	神奈川県横浜市栄区笠間一丁目9番29号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2010年1月12日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,444.21㎡		延床面積	5,056.06㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	73戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
特記事項	本土地と隣地との境界の一部が未確定です。				
物件特性	<p>本物件は、JR東海道本線・湘南新宿ライン・横須賀線・根岸線・横浜線及び湘南モノレール線の複数路線が利用可能な「大船」駅徒歩4分に位置し、さまざまな生活施設が徒歩圏内に整っていて生活利便性に優り、良好な住宅立地です。なお、「大船」駅から「横浜」駅まではJRで約15分、「東京」駅までは約42分です。</p> <p>立地条件及び生活利便性・快適性を重視するファミリー、DINKS等の需要が想定されます。</p>				

## 136. キャンパステラス早稲田

取得予定日	2021年4月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,810,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,870,000千円		信託設定日	—	
価格時点	2020年10月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区関口一丁目39番13号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2020年1月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	準工業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	567.98㎡		延床面積	1,747.51㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	株式会社 ジェイ・エス・ビー		賃貸可能戸数	82戸	
オペレータ	株式会社 ジェイ・エス・ビー	管理運営形態	オペレータへの一括賃貸方式		
現所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
特記事項	なし				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅まで徒歩約10分に位置し、「早稲田」駅から「高田馬場」駅までは約3分、「新宿」駅及び「池袋」駅までは、高田馬場駅にてJR山手線に乗り換えていずれも約16分であり、都心接近性も概ね良好です。なお、都電荒川線「早稲田」停留場まで徒歩約5分です。</p> <p>本物件は、早稲田大学まで徒歩約7分、日本女子大学目白キャンパスまで徒歩約11分、学習院女子大学まで徒歩約17分の距離に存し、大学への接近性も概ね良好です。学生寮への一定の需要が見込まれます。</p>				

② ポートフォリオの概要

本投資法人の運用資産及び取得予定物件のポートフォリオ全体の概要は以下のとおりです。

(イ) 価格及び投資比率

本投資法人の第29期末（2020年8月31日）現在における運用資産並びに第30期取得物件及び取得予定物件の取得（予定）価格及び投資比率等は以下のとおりです。

<第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産>

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)
大川端賃貸棟	東京都中央区	不動産/ 信託受益権	30,816	9.7
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.0
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.5
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.4
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.6
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.4
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.2
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.4
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.6
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	0.9
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.9
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.1
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.3
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.8
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.6
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.8
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.1
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.2
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.8
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.6
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.5
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.3
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5
パークアクセス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.4
パークアクセス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.7
パークアクセス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2
パークアクセス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5
パークアクセス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4
パークアクセス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.5
パークアクセス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3
パークアクセス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	0.9
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.3
パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.3
パークアクセス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2
パークアクセス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.4
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.5
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	1.9
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7
パークアクセス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.5
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.4
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	2.8
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	0.9

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.7
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.3
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.4
パークアクセス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2
パークアクセス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.3
パークアクセス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5
パークアクセス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.4
パークアクセス秋葉原E a s t	東京都台東区	不動産	1,369	0.4
パークアクセス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6
パークアクセス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.4
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	0.8
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0
パークアクセス新御徒町E a s t	東京都台東区	不動産	1,299	0.4
パークアクセス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.3
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.7
パークアクセス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3
パークアクセス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.3
パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.3
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4
パークアクセス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.3
パークアクセス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.5
パークアクセス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4
パークアクセス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.7
パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.5
パークキューブ西新宿	東京都新宿区	不動産	2,400	0.8
パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	不動産	2,610	0.8
パークアクセス池上	東京都大田区	不動産	1,260	0.4
パークアクセス赤塚	東京都板橋区	不動産	2,420	0.8
パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	不動産	4,064	1.3
東京23区小計			265,438	83.9
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.4
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.4
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.5
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.7
パークアクセス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4
パークアクセス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	不動産	1,539	0.5
その他東京圏小計 (注3)			12,326	3.9
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.8
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.6
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.5
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.6
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.5
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.7
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.3
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.5
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3
パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8



	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)
	パークキューブ北浜	大阪府大阪市 中央区	不動産	1,970	0.6
	パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	不動産	1,770	0.6
	地方主要都市小計 (注4)			22,555	7.1
	賃貸住宅合計			300,319	95.0
	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3
	ドーミー京都二条	京都府京都市 中京区	不動産	991	0.3
	駿台堀川寮	京都府京都市 上京区	不動産	916	0.3
	ドーミー洛北	京都府京都市 北区	不動産	374	0.1
	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5
	ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4
	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市 中原区	不動産	1,152	0.4
	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市 青葉区	不動産	540	0.2
	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市 青葉区	不動産	1,160	0.4
	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	不動産	735	0.2
	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.3
	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市 金沢区	不動産	774	0.2
	ドーミー上杉	宮城県仙台市 青葉区	不動産	1,050	0.3
	ドーミー小田原	宮城県仙台市 宮城野区	不動産	521	0.2
	チサンホテル広島	広島県広島市 中区	不動産	1,880	0.6
	ホスピタリティ施設合計			15,889	5.0

第29期末(2020年8月期末)現在における運用資産合計	316,208	100.0
------------------------------	---------	-------

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 「取得価格比率」は、第29期末(2020年8月31日)現在の運用資産に係る取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注4) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(注5) 第29期末(2020年8月31日)現在における運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

### <第30期取得物件及び取得予定物件>

	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得(予定)価格 (百万円) (注1)
	パークキューブ大井町レジデンス (共有持分30%)	東京都品川区	不動産	1,742
	パークアクシス東陽町・親水公園 (共有持分35%)	東京都江東区	不動産	2,233
	パークアクシス東陽町・親水公園 (共有持分65%)	東京都江東区	不動産	4,147
	パークアクシス大船	神奈川県横浜市	不動産	2,100
	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	不動産	1,810
	第30期取得物件及び取得予定物件合計			12,032

総合計			328,240
-----	--	--	---------

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 第30期取得物件及び取得予定物件のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

## (ロ) 「賃貸住宅」の 카테고리別戸数内訳

本投資法人の第29期末（2020年8月31日）現在における運用資産並びに第30期取得物件及び取得予定物件の「賃貸住宅」の 카테고리別の戸数の内訳は以下のとおりです。

## &lt;第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産&gt;

物件名称	カテゴリー（注1）				賃貸可能戸数（注2）	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	297	195	544戸	—
パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64戸	—
パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	—
パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	—
パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	—
パークアクシス白金台	29	39	26	5	99戸	—
パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	—
パークアクシス月島	0	30	0	0	30戸	—
パークアクシス大塚	0	39	13	0	52戸	—
パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64戸	—
パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80戸	—
パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70戸	—
パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	—
パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	—
パークアクシス御徒町	11	31	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	64	25	4	2	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	—
パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	—
パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60戸	—
パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152戸	—
パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41戸	—
パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140戸	—
パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	—
パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	—
パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	—
パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	65戸	—
パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクシス亀戸	40	78	0	0	118戸	—
パークアクシス方南町	7	24	0	0	31戸	—
パークアクシス板橋	8	51	5	0	64戸	—
パークアクシス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクシス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66戸	—
パークアクシス住吉	42	18	0	0	60戸	—
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	—
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
パークアクシス蒲田壺番館	52	11	0	0	63戸	—
パークアクシス台東根岸	28	12	0	0	40戸	—
パークアクシス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクシス板橋本町貳番館	44	55	0	0	99戸	—
芝浦アイランドエアタワー（注3）	47	103	63	57	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	—
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクシス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	—

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数 (注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	-
パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	-
パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	-
パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36戸	-
パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	-
パークアクシス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	-
パークアクシス上野	31	28	0	0	59戸	-
パークアクシス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	-
パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72戸	-
パークアクシス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	-
パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	-
パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
パークアクシス新御徒町E a s t	23	26	0	0	49戸	-
パークアクシス日本橋本町	13	36	0	0	49戸	-
パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357戸	1戸
パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165戸	-
パークアクシス芝浦	30	12	0	0	42戸	-
パークアクシス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	-
パークアクシス蒲田 ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
パークアクシス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	-
パークアクシス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	-
パークアクシス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	-
パークアクシス東上野	30	15	0	0	45戸	-
パークアクシス東高円寺	55	30	0	0	85戸	-
パークキューブ新板橋	70	0	0	0	70戸	1戸
パークキューブ西新宿	48	9	0	0	57戸	1戸
パークアクシス押上テラス	48	32	0	0	80戸	-
パークアクシス池上	24	21	0	0	45戸	-
パークアクシス赤塚 (注3)	73	13	0	0	86戸	2戸
パークキューブ 大井町レジデンス (注3)	92	27	0	0	119戸	1戸
東京23区小計	3,130	3,621	1,218	473	8,442戸	28戸
パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	-
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	-
パークアクシス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	-
パークアクシス横浜山下町	47	23	0	0	70戸	1戸
その他東京圏小計 (注4)	614	99	33	0	746戸	11戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	-
パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	-
パークアクシス金山WEST	0	0	63	0	63戸	-
地方主要都市小計 (注5)	758	795	148	1	1,702戸	4戸
第29期末 (2020年8月期末) 現在における運用資産合計	4,502	4,515	1,399	474	10,890戸	43戸

(注1) 「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等を含みません。)を示しています。

「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

(注2) 「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は店舗等を併記）を記載しています。

(注3) 「芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）」、「パークアクシス赤塚（同55%）」及び「パークキューブ大井町レジデンス（同70%）」における「カテゴリ」及び「賃貸可能戸数」は、各物件の カテゴリ毎の総戸数及び全体戸数に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県 の1都3県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

#### <第30期取得物件及び取得予定物件>

物件名称	カテゴリ（注1）				賃貸可能戸数（注2）	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークキューブ大井町レジデンス （共有持分30%）（注3）	39	12	0	0	51戸	—
パークアクシス東陽町・親水公園	47	143	0	0	190戸	2戸
パークアクシス大船	0	15	58	0	73戸	—
第30期取得物件及び取得予定物件合計	86	170	58	0	314戸	2戸
総合計	4,588	4,685	1,457	474	11,204戸	45戸

(注1) 「カテゴリ」は、第30期取得物件及び取得予定物件におけるカテゴリ別の賃貸可能戸数を記載しています。各カテゴリの詳細については、上記<第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産>に記載の表の（注1）をご参照ください。

(注2) 「賃貸可能戸数」は、第30期取得物件及び取得予定物件について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は店舗等を併記）を記載しています。

(注3) 「パークキューブ大井町レジデンス（本投資法人持分比率30%）」における「カテゴリ」及び「賃貸可能戸数」は、各物件の カテゴリ毎の総戸数及び全体戸数に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の第29期末（2020年8月31日）現在における運用資産並びに第30期取得物件及び取得予定物件の各調査時点の建物状況調査報告書の概要（注1）は以下のとおりです。

<第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産>

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注4)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価 格 (千円) (注6)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー) (パークサイドウイングス) (ピアウエストハウス) (大川端駐車場)	清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社	2015年6月25日 2015年6月25日 2015年6月25日 2019年6月28日	— — — —	360 100 — —	2,028,863 684,951 119,772 995,997	8,518,000 3,013,000 284,300 10,761,000
パークアクセス学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	77,170	917,000
パークアクセス渋谷神南	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	81,020	981,000
パークアクセス青山骨董通り	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	54,560	630,000
パークアクセス神楽坂ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	41,490	679,000
パークアクセス白金台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	115,930	1,529,000
パークアクセス文京ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	146,620	1,570,000
パークアクセス月島	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	34,550	414,000
パークアクセス大塚	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	56,850	715,000
パークアクセス南麻布	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	82,690	1,420,000
パークアクセス日本橋ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	199,820	3,426,000
パークアクセス浜松町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	70,970	866,000
パークアクセス本郷の杜	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	100,720	1,163,000
パークアクセス溜池山王	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	78,420	985,000
パークアクセス六本木檜町公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	60,610	718,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	293,450	3,790,000
パークアクセス御徒町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	48,260	523,000
パークキューブ本郷	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	60,720	787,000
パークキューブ神田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	78,838	933,100
パークキューブ市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	55,977	662,200
パークキューブ浅草田原町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	96,980	1,113,800
パークキューブ上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	77,486	879,000
パークアクセス目黒本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,160	868,000
パークアクセス新板橋（イースト）	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	68,790	886,000
パークアクセス新板橋（ウエスト）	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	73,260	924,000
パークアクセス秋葉原	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	37,650	497,000
パークアクセス東陽町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	142,400	2,246,000
パークアクセス滝野川	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	59,910	898,000
パークアクセス浅草橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,710	1,278,000
パークアクセス日本橋浜町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	124,990	2,150,000
パークキューブ代々木富ヶ谷	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	45,120	702,000

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注4)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価 格 (千円) (注6)
パークアクセス門前仲町	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	58,360	739,000
パークキューブ板橋本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	159,060	2,214,000
パークキューブ学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	31,410	355,000
パークキューブ大井町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	55,950	542,000
パークアクセス西ヶ原	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	37,140	573,000
パークアクセス錦糸町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	56,410	748,000
パークアクセス辰巳ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	328,760	5,072,000
パークアクセス亀戸	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	116,750	1,634,000
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	2015年6月25日	—	366	32,183	410,521
パークアクセス板橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	68,900	879,000
パークアクセス押上	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	60,710	809,000
パークアクセス高田馬場	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	43,940	518,000
パークアクセス豊洲	清水建設株式会社	2015年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクセス八丁堀	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	62,140	968,000
パークアクセス板橋本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	57,190	699,000
パークアクセス住吉	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	54,960	741,000
パークキューブ四谷三丁目	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	50	109,830	1,538,000
パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	101,115	1,664,700
パークアクセス蒲田壱番館	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	35,069	520,400
パークアクセス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	2015年12月18日	—	—	37,100	488,000
パークアクセス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	35,149	557,900
パークアクセス板橋本町貳番館	清水建設株式会社	2015年12月9日	—	100	110,627	1,096,000
芝浦アイランドエアタワー (注7) (エアタワー)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	630,081	5,371,618
(エアテラス)	株式会社 ERIソリューション	2017年1月30日	—	—	16,395	163,308
パークキューブ東品川	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	—	—	298,434	3,193,200
パークキューブ笹塚	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	51,520	886,000
パークアクセス東十条	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	71,120	837,000
パークキューブ平和台	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	62,930	765,000
パークキューブ目黒タワー	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	326,820	5,549,000
パークキューブ日本橋水天宮	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	101,780	1,478,000
パークキューブ銀座イースト	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	84,640	1,223,000
パークキューブ茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	23,475	357,000
パークキューブ本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	33,867	501,600
パークアクセス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年5月10日	—	—	17,793	271,000
パークアクセス浅草橋二丁目	SOMPOリスケア マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	44,490	706,000

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注4)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価 格 (千円) (注6)
パークアクセス西巢鴨	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,780	868,000
パークアクセス上野	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	54,980	779,000
パークアクセス秋葉原E a s t	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	50,020	726,000
パークアクセス茅場町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	67,920	1,018,000
パークアクセス錦糸町・親水公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	49,020	817,000
パークキューブ春日安藤坂	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	83,013	932,800
パークキューブ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	100,117	1,082,800
パークアクセス新御徒町E a s t	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月5日	—	—	38,139	459,200
パークアクセス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	39,030	474,900
パークキューブ西ヶ原ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	473,390	7,793,000
パークキューブ愛宕山タワー	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	207,533	2,513,800
パークアクセス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	23,916	345,800
パークアクセス浅草・蔵前	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年4月19日	—	—	26,864	388,700
パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年10月21日	—	—	88,750	1,270,900
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年10月21日	—	—	36,952	521,100
パークアクセス押上・隅田公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年10月21日	—	—	33,297	474,900
パークアクセス馬込レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	14,800	432,900
パークアクセス東上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月8日	—	—	12,800	417,200
パークアクセス東高円寺	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年2月17日	—	—	28,210	849,000
パークキューブ新板橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月28日	—	—	14,505	516,500
パークキューブ西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年2月26日	—	—	15,529	500,600
パークアクセス押上テラス	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年2月22日	—	—	32,360	835,000
パークアクセス池上	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年2月13日	—	—	24,050	437,000
パークアクセス赤塚(注8)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年3月9日	—	—	16,333	686,455
パークキューブ大井町レジデンス (注8)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年6月15日	—	—	26,939	989,730
パークキューブ京王八王子Ⅱ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	59,940	946,000
パークアクセス西船橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	52,220	695,000
パークアクセス横浜井土ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年1月26日	—	—	57,764	909,700
パークアクセス千葉新町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	121,010	1,291,000
パークアクセス千葉	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	46,580	759,000
パークキューブ北松戸	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	67,650	893,000

物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注4)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価 格 (千円) (注6)
パークキューブ武蔵小杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	30	—	71,656	1,042,000
パークアクシス横浜反町公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	48,850	626,000
パークアクシス横浜山下町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月6日	—	—	58,182	688,900
パークアクシス名駅南	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年6月30日	—	—	129,040	1,446,000
パークアクシス丸の内	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年6月29日	—	—	129,070	1,265,000
パークアクシス六本松	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	80,510	945,000
パークアクシス博多駅南	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	—	—	111,190	1,177,000
パークアクシス中呉服町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	92,350	884,000
パークアクシス白壁	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	95,720	1,220,000
パークアクシス仙台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年6月28日	—	—	200,240	2,410,000
パークアクシス博多美野島	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	87,280	1,179,000
パークアクシス高宮東	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年7月31日	—	—	64,640	803,000
パークアクシス札幌植物園前	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	—	—	169,290	2,061,000
パークアクシス新さっぽろ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	59,580	854,000
パークアクシスうつぼ公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年6月30日	60	—	94,234	1,405,000
パークキューブ北浜	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2018年11月9日	—	—	95,527	1,120,400
パークアクシス金山WEST	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年9月7日	—	—	97,880	1,029,000
賃貸住宅合計			90	1,176	13,970,356	161,070,932
ドミー芦屋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2016年6月30日	—	—	77,600	1,007,000
ドミー京都二条	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	90,670	785,000
駿台堀川寮	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	70,540	655,000
ドミー洛北	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	46,060	357,000
立教大学国際交流寮RUI D志木	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	30	46,600	760,000
ドミー中板橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	57,010	659,000
フィロソフィア西台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	60,140	762,000
ドミー武蔵小杉	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年1月30日	—	—	43,530	710,000
アルティス仙台花京院	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	46,320	487,000
アルティス仙台木町通	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2017年12月25日	—	—	90,310	1,198,000
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—
ドミー西荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2016年3月9日	—	—	47,404	353,500
グランダ金沢八景	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年3月24日	—	—	13,368	355,400
ドミー上杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2017年6月12日	—	—	93,459	723,700
ドミー小田原	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月16日	—	—	62,710	550,900
チサンホテル広島	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2019年1月21日	—	—	185,308	1,140,000
ホスピタリティ施設合計			—	30	1,031,029	10,503,500
第29期末(2020年8月期末)現在における運用資産合計			90	1,206	15,001,385	171,574,432



- (注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、各調査会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。また、各報告内容は、一定時点における各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- (注2) 「SOMPOリスクマネジメント株式会社」及び「損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社」の本書の日付現在における商号は「SOMPOリスクマネジメント株式会社」です。
- (注3) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。
- (注4) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内実施することが望まれる修繕費用です。
- (注5) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間で想定される修繕費用の合計金額です。
- (注6) 「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。
- (注7) 「芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）」に係る金額は、「エアタワー」及び「エアテラス」のそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。
- (注8) 「パークアクセス赤塚（本投資法人持分比率55%）」及び「パークキューブ大井町レジデンス（同70%）」に係る金額は、各物件全体の金額に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

### ＜第30期取得物件及び取得予定物件＞

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注1)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注1)	建物再調達価格 (千円) (注1)
パークキューブ大井町レジデンス (共有持分30%) (注2)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年6月15日	—	—	11,545	424,170
パークアクセス東陽町・親水公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年9月10日	—	—	137,480	2,508,000
パークアクセス大船	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年11月10日	—	—	130,641	1,308,500
キャンバステラス早稲田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年11月10日	—	—	12,796	441,200
第30期取得物件及び取得予定物件合計			—	—	292,462	4,681,870
総合計					15,293,848	176,256,302

(注1) 「緊急修繕費用の見積額」、「短期修繕費用の見積額」、「長期修繕費用の見積額」及び「建物再調達価格」については、上記＜第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産＞に記載の表の（注3）乃至（注6）をご参照ください。

(注2) 「パークキューブ大井町レジデンス（本投資法人持分比率30%）」に係る金額は、物件全体の金額に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

## (二) 地震リスク診断報告書の概要

&lt;第29期末(2020年8月期末)現在における運用資産&gt;

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	1.8%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		2.7%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		2.7%
大川端賃貸棟(大川端駐車場)		1.7%
パークアクセス学芸大学		5.0%
パークアクセス渋谷神南		4.1%
パークアクセス青山骨董通り		4.5%
パークアクセス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクセス白金台		4.2%
パークアクセス文京ステージ		3.6%
パークアクセス月島		3.2%
パークアクセス大塚		2.4%
パークアクセス南麻布		3.0%
パークアクセス日本橋ステージ		4.5%
パークアクセス浜松町		3.3%
パークアクセス本郷の杜		4.0%
パークアクセス溜池山王		3.5%
パークアクセス六本木檜町公園		5.8%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクセス御徒町		4.0%
パークキューブ本郷		3.9%
パークキューブ神田		2.4%
パークキューブ市ヶ谷		2.9%
パークキューブ浅草田原町		2.8%
パークキューブ上野		2.8%
パークアクセス目黒本町		5.8%
パークアクセス新板橋(イースト)		3.4%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		3.3%
パークアクセス秋葉原		3.3%
パークアクセス東陽町		5.8%
パークアクセス滝野川		4.0%
パークアクセス浅草橋		3.2%
パークアクセス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクセス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクセス西ヶ原		2.4%
パークアクセス錦糸町		4.2%
パークアクセス辰巳ステージ		5.1%
パークアクセス亀戸		5.6%
パークアクセス方南町		3.0%
パークアクセス板橋		5.3%
パークアクセス押上		4.9%
パークアクセス高田馬場		2.7%
パークアクセス豊洲		3.9%
パークアクセス八丁堀		3.2%
パークアクセス板橋本町		4.0%
パークアクセス住吉		7.4%
パークキューブ四谷三丁目	5.1%	
パークキューブ八丁堀	2.4%	
パークアクセス蒲田老番館	6.7%	
パークアクセス台東根岸	4.2%	
パークアクセス駒込	2.5%	
パークアクセス板橋本町式番館	3.1%	
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)	1.9%	
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)	7.5%	
パークキューブ東品川	3.5%	
パークキューブ笹塚	3.4%	
パークアクセス東十条	3.1%	
パークキューブ平和台	2.8%	
パークキューブ目黒タワー	2.2%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ日本橋水天宮	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	4.4%
パークキューブ銀座イースト		3.0%
パークキューブ茅場町		3.2%
パークキューブ本所吾妻橋		4.6%
パークアクセス清澄白河		3.7%
パークアクセス浅草橋二丁目		3.4%
パークアクセス西巢鴨		3.9%
パークアクセス上野		3.3%
パークアクセス秋葉原E a s t		3.8%
パークアクセス茅場町		3.0%
パークアクセス錦糸町・親水公園		7.5%
パークキューブ春日安藤坂		2.7%
パークキューブ亀戸		5.5%
パークアクセス新御徒町E a s t		3.0%
パークアクセス日本橋本町		2.5%
パークキューブ西ヶ原ステージ		2.5%
パークキューブ愛宕山タワー		2.4%
パークアクセス芝浦		5.2%
パークアクセス浅草・蔵前		3.0%
パークアクセス蒲田ステーションゲート		3.2%
パークアクセス錦糸町レジデンス		4.0%
パークアクセス押上・隅田公園		5.2%
パークアクセス馬込レジデンス		9.6%
パークアクセス東上野		4.0%
パークアクセス東高円寺		5.1%
パークキューブ新板橋		2.9%
パークキューブ西新宿		3.4%
パークアクセス押上テラス		6.6%
パークアクセス池上		6.7%
パークアクセス赤塚		3.2%
パークキューブ大井町レジデンス		4.0%
パークキューブ京王八王子II		4.0%
パークアクセス西船橋		3.2%
パークアクセス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクセス千葉新町		1.9%
パークアクセス千葉		2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクセス横浜反町公園		4.1%
パークアクセス横浜山下町		8.2%
パークアクセス名駅南		3.7%
パークアクセス丸の内		2.9%
パークアクセス六本松		2.5%
パークアクセス博多駅南		3.0%
パークアクセス中呉服町		2.9%
パークアクセス白壁		3.0%
パークアクセス仙台		2.8%
パークアクセス博多美野島		2.7%
パークアクセス高宮東		5.1%
パークアクセス札幌植物園前		1.1%
パークアクセス新さっぽろ	2.4%	
パークアクセスうつぼ公園	8.6%	
パークキューブ北浜	5.7%	
パークアクセス金山WEST	4.4%	
ドーミー芦屋	6.6%	
ドーミー京都二条	12.9%	
駿台堀川寮	8.8%	
ドーミー洛北	8.8%	
立教大学国際交流寮R U I D志木	3.0%	
ドーミー中板橋	5.5%	
フィロソフィア西台	5.3%	
ドーミー武蔵小杉	7.3%	
アルティス仙台花京院	3.0%	
アルティス仙台木町通	2.7%	
ドーミー西荻窪	8.8%	

物件名称	PML評価者	PML値（注1）
グランダ金沢八景	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	9.6%
ドーミー上杉		4.6%
ドーミー小田原		0.2%
チサンホテル広島		6.4%
ポートフォリオPML（注2）		2.5%

（注1）「PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2020年8月27日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率（%）で示しています。

（注2）「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127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。

#### < 第30期取得物件及び取得予定物件（注1） >

物件名称	PML評価者	PML値（注2）	報告書日付
パークアクセス東陽町・親水公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	5.8%	2020年9月11日
パークアクセス大船		14.8%	2020年11月10日
キャンパステラス早稲田		3.5%	2020年11月10日

（注1）取得予定物件のうち、パークキューブ大井町レジデンスについては、上記<第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産>に記載の表をご参照ください。

（注2）「PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の上記日付の地震リスク診断報告書の内容に基づいて記載しています。

(ホ) 鑑定評価書の概要

本書の日付現在における運用資産及び取得予定物件の不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<第29期末（2020年8月期末）現在における運用資産>

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益還元法					積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	30,816	31,200	32,300	3.7%	30,700	3.5%	3.9%	33,600	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス学芸大学	1,760	2,240	2,290	3.6%	2,190	3.4%	3.8%	1,180	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス渋谷神南	3,230	3,690	3,770	3.5%	3,600	3.3%	3.7%	2,540	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス 青山骨董通り	1,730	2,050	2,090	3.5%	2,000	3.3%	3.7%	1,640	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス 神楽坂ステージ	1,400	1,760	1,790	3.9%	1,740	3.7%	4.1%	1,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス白金台	5,140	6,230	6,360	3.7%	6,170	3.5%	3.9%	5,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 文京ステージ	4,440	5,770	5,890	3.9%	5,720	3.7%	4.1%	3,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス月島	930	1,280	1,300	3.7%	1,250	3.5%	3.9%	821	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス大塚	1,655	2,000	2,030	4.0%	1,980	3.8%	4.2%	1,140	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス南麻布	3,939	4,350	4,440	3.7%	4,310	3.5%	3.9%	4,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 日本橋ステージ	7,557	9,730	9,930	3.7%	9,640	3.5%	3.9%	6,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス浜松町	2,025	2,630	2,680	3.7%	2,570	3.5%	3.9%	1,340	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス本郷の杜	2,910	3,910	4,000	3.6%	3,820	3.4%	3.8%	2,140	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス溜池山王	2,860	3,430	3,500	3.7%	3,400	3.5%	3.9%	2,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 六本木檜町公園	2,170	2,520	2,580	3.5%	2,460	3.3%	3.7%	3,280	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス 御茶ノ水ステージ	9,710	13,600	13,900	3.6%	13,300	3.4%	3.8%	7,180	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス御徒町	1,070	1,420	1,450	3.7%	1,390	3.5%	3.9%	623	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,470	2,520	3.6%	2,410	3.4%	3.8%	1,000	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	3,520	3,590	3.6%	3,440	3.4%	3.8%	1,530	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,610	2,670	3.6%	2,550	3.4%	3.8%	1,580	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	3,410	3,480	3.7%	3,340	3.5%	3.9%	1,510	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,860	2,920	3.7%	2,800	3.5%	3.9%	1,140	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス目黒本町	1,810	1,840	1,880	3.9%	1,820	3.7%	4.1%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス新板橋	3,430	3,170	3,220	4.1%	3,150	3.9%	4.3%	2,210	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス秋葉原	1,200	1,350	1,370	3.9%	1,340	3.7%	4.1%	799	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス東陽町	3,950	4,250	4,320	4.2%	4,220	4.0%	4.4%	3,460	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス滝野川	1,820	2,320	2,360	3.8%	2,270	3.6%	4.0%	1,250	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス浅草橋	2,717	3,420	3,460	4.1%	3,400	3.9%	4.3%	2,420	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクセス日本橋浜町	5,540	6,660	6,800	3.7%	6,520	3.5%	3.9%	3,050	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ 代々木富ヶ谷	1,975	1,970	2,000	3.8%	1,950	3.6%	4.0%	1,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス門前仲町	1,700	1,920	1,950	4.0%	1,900	3.8%	4.2%	986	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,450	4,540	3.7%	4,350	3.5%	3.9%	2,050	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	908	927	3.6%	888	3.4%	3.8%	810	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,680	1,710	4.0%	1,670	3.8%	4.2%	868	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス西ヶ原	840	1,090	1,100	4.3%	1,080	4.1%	4.5%	721	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス錦糸町	1,448	2,180	2,220	3.8%	2,130	3.6%	4.0%	967	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス 辰巳ステージ	7,464	10,900	11,000	4.3%	10,800	4.1%	4.5%	7,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス亀戸	2,359	3,010	3,050	4.3%	2,990	4.1%	4.5%	2,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス方南町	745	984	1,000	4.1%	977	3.9%	4.3%	589	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋	1,448	2,170	2,210	3.8%	2,120	3.6%	4.0%	1,030	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス押上	1,193	1,610	1,640	4.3%	1,600	4.1%	4.5%	1,100	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス高田馬場	1,222	1,620	1,650	3.7%	1,590	3.5%	3.9%	810	JLL森井鑑定株式会社
パークアクセス豊洲	14,300	20,400	20,700	4.1%	20,200	3.9%	4.3%	13,300	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス八丁堀	1,760	2,580	2,630	4.0%	2,560	3.8%	4.2%	1,920	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋本町	987	1,290	1,300	4.2%	1,280	4.0%	4.4%	938	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス住吉	1,006	1,280	1,310	4.4%	1,270	4.1%	4.7%	949	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	3,850	3,920	3.8%	3,820	3.6%	4.0%	3,390	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,950	6,060	3.9%	5,900	3.7%	4.1%	4,740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス蒲田壺番館	1,069	1,400	1,430	4.1%	1,390	3.9%	4.3%	811	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス台東根岸	672	973	986	4.3%	968	4.1%	4.5%	621	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,970	2,000	4.0%	1,950	3.8%	4.2%	1,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 板橋本町式番館	1,859	2,400	2,430	4.2%	2,390	4.0%	4.4%	1,510	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー (注3)	7,905	10,200	—	—	10,200	3.6%	5.4%	5,980	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	7,670	7,820	4.2%	7,600	3.9%	4.5%	5,360	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,850	2,910	3.7%	2,780	3.5%	3.9%	1,410	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,370	2,420	3.8%	2,320	3.6%	4.0%	941	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,490	1,500	4.3%	1,480	4.1%	4.5%	1,300	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	13,600	13,800	3.8%	13,500	3.6%	4.0%	8,760	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 日本橋水天宮	2,711	3,870	3,950	3.7%	3,790	3.5%	3.9%	1,990	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ 銀座イースト	2,269	3,130	3,190	3.7%	3,070	3.5%	3.9%	1,860	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,630	1,660	3.7%	1,590	3.5%	3.9%	766	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,810	1,840	3.8%	1,770	3.6%	4.0%	684	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	955	974	3.8%	935	3.6%	4.0%	490	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 浅草橋二丁目	1,079	1,420	1,450	4.0%	1,410	3.8%	4.2%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,900	1,940	4.0%	1,880	3.8%	4.2%	1,260	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,820	1,850	4.0%	1,800	3.8%	4.2%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 秋葉原E a s t	1,369	1,800	1,840	4.0%	1,780	3.8%	4.2%	976	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,410	2,470	3.9%	2,390	3.7%	4.1%	2,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 錦糸町・親水公園	1,369	1,740	1,770	4.1%	1,720	3.9%	4.3%	1,140	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ春日安藤坂	2,670	3,640	3,710	3.7%	3,570	3.5%	3.9%	1,850	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,850	3,930	3.8%	3,760	3.6%	4.0%	2,470	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 新御徒町E a s t	1,299	1,650	1,680	4.0%	1,640	3.8%	4.2%	1,300	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋本町	1,469	2,110	2,160	3.7%	2,090	3.5%	3.9%	1,260	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 西ヶ原ステージ	4,110	4,930	4,880	(注6)	4,950	(注6)	—	4,270	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 愛宕山タワー	8,650	10,100	10,300	3.6%	9,910	3.4%	3.8%	7,520	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクシス芝浦	1,045	1,430	1,460	3.7%	1,400	3.5%	3.9%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,460	1,480	3.7%	1,430	3.5%	3.9%	604	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,144	5,350	5,450	3.7%	5,250	3.5%	3.9%	2,660	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 錦糸町レジデンス	1,251	1,610	1,640	3.7%	1,580	3.5%	3.9%	716	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 押上・隅田公園	1,055	1,410	1,440	3.9%	1,380	3.7%	4.1%	585	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 馬込レジデンス	1,450	1,640	1,660	3.9%	1,610	3.7%	4.1%	1,280	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクシス東上野	1,250	1,490	1,510	3.8%	1,460	3.6%	4.0%	1,060	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクシス東高円寺	2,300	2,550	2,590	4.0%	2,530	3.8%	4.2%	2,200	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ新板橋	1,700	1,940	1,970	3.9%	1,900	3.7%	4.1%	779	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ西新宿	2,400	2,650	2,700	3.8%	2,600	3.6%	4.0%	1,330	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス押上テラス	2,610	2,890	2,940	3.7%	2,830	3.5%	3.9%	1,370	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス池上	1,260	1,360	1,380	4.0%	1,340	3.8%	4.2%	1,290	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクシス赤塚(注4)	2,420	2,580	2,629	4.0%	2,524	3.8%	4.2%	1,490	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ 大井町レジデンス(注5)	4,064	4,450	4,550	3.7%	4,400	3.5%	3.9%	3,210	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 京王八王子II	1,130	1,460	1,480	4.4%	1,430	4.2%	4.6%	753	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	1,050	1,060	4.6%	1,050	4.4%	4.8%	868	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 横浜井土ヶ谷	1,419	1,800	1,830	4.5%	1,790	4.3%	4.7%	1,040	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	2,070	2,100	4.7%	2,060	4.5%	4.9%	1,310	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,120	1,130	4.8%	1,110	4.6%	5.0%	713	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,460	1,480	4.7%	1,430	4.5%	4.9%	634	JLL森井鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	3,060	3,120	4.1%	3,000	3.9%	4.3%	1,470	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス 横浜反町公園	1,119	1,410	1,430	4.3%	1,400	4.1%	4.5%	765	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス横浜山下町	1,539	1,940	1,970	4.2%	1,920	4.0%	4.4%	1,320	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,520	2,550	4.7%	2,510	4.5%	4.9%	2,320	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,760	1,790	4.6%	1,750	4.4%	4.8%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,490	1,520	4.2%	1,450	4.0%	4.4%	1,280	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,870	1,900	4.3%	1,830	4.1%	4.5%	1,240	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	1,050	1,070	4.3%	1,020	4.1%	4.5%	744	JLL森井鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	2,000	2,030	4.7%	1,980	4.5%	4.9%	1,610	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	3,290	3,320	5.1%	3,270	4.9%	5.3%	2,620	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,130	1,140	4.9%	1,130	4.7%	5.1%	1,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	705	710	4.9%	703	4.7%	5.1%	894	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 札幌植物園前	1,650	2,040	2,050	5.0%	2,030	4.8%	5.2%	2,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	981	989	5.2%	978	5.0%	5.4%	856	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,860	2,900	4.6%	2,840	4.4%	4.8%	2,030	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,180	2,210	4.6%	2,160	4.4%	4.8%	1,540	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス金山WEST	1,770	1,960	1,990	4.4%	1,930	4.2%	4.6%	1,190	JLL森井鑑定株式会社
賃貸住宅合計	300,319	373,236							
ドミー芦屋	928	1,370	1,380	5.0%	1,360	4.7%	5.2%	1,260	JLL森井鑑定株式会社
ドミー京都二条	991	1,400	1,420	4.8%	1,380	4.5%	5.0%	1,150	JLL森井鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,330	1,350	4.8%	1,310	4.6%	5.0%	845	JLL森井鑑定株式会社
ドミー洛北	374	516	523	5.2%	508	5.0%	5.4%	345	JLL森井鑑定株式会社
立教大学国際交流寮 RUID志木	1,478	2,000	2,020	5.1%	1,970	4.9%	5.3%	740	JLL森井鑑定株式会社
ドミー中板橋	1,041	1,470	1,490	4.5%	1,440	4.3%	4.7%	1,030	JLL森井鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,720	1,740	4.6%	1,690	4.4%	4.8%	811	JLL森井鑑定株式会社
ドミー武蔵小杉	1,152	1,610	1,630	4.8%	1,590	4.6%	5.0%	1,100	JLL森井鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	692	695	5.4%	691	5.2%	5.6%	593	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,510	1,520	5.4%	1,510	5.2%	5.6%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	735	821	829	4.0%	812	3.8%	4.1%	(注7) 872	一般財団法人 日本不動産研究所
ドミー西荻窪	1,100	1,210	1,230	4.4%	1,200	(注8)	4.6%	1,140	株式会社谷澤総合鑑定所
グランダ金沢八景	774	941	957	4.3%	924	4.1%	4.5%	475	JLL森井鑑定株式会社
ドミー上杉	1,050	1,250	1,260	5.2%	1,230	5.0%	5.4%	980	JLL森井鑑定株式会社
ドミー小田原	521	633	634	6.3%	633	6.1%	6.5%	597	大和不動産鑑定株式会社
チサンホテル広島	1,880	1,840	1,830	5.0%	1,840	4.8%	5.2%	1,950	大和不動産鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計	15,889	20,313							

第29期末(2020年8月期末) 現在における運用資産合計	316,208	393,549
----------------------------------	---------	---------

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は2020年8月31日です。

(注3) ①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」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が、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、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「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

(注4) パークアクシス赤塚における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」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。

(注5) パークキューブ大井町レジデンスにおける「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率70%に相当する金額を記載しています。

(注6) 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、「本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益(償却前)に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地又は建物等の残存価格並びに建物等の撤去費用を現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法である「直接還元法(有期還元法インウッド式)」並びに一定期間の純収益及び復帰価格(有期還元法インウッド式による)の現在価値の総和を求める方法である「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、当該見解に基づく割引率は次のとおりです。

「有期還元法インウッド式割引率」4.4%

「DCF法割引率」価格時点から1年目～10年目:4.2% 価格時点から11年目～借地契約満了時点:4.6%

(注7) メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)の「積算価格」は、割合法による価格を記載しています。

(注8) ドーミー西荻窪における「割引率」は、オペレータとの間の定期建物賃貸借契約における賃料改定不可期間・解約不可期間を考慮し、次のとおり3期間に区分し査定されています。

初年度：4.3%、2年度～6年度：4.4%、7年度以降：4.5%

<第30期取得物件及び取得予定物件>

物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	収益還元法					原価法		鑑定会社
			直接還元価格(百万円)	直接還元利回り	DCF価格(百万円)	割引率	最終還元利回り	積算価格(百万円)		
パークキューブ大井町レジデンス(共有持分30%)(注3)	1,742	1,960	1,950	3.7%	1,890	3.5%	3.9%	1,380	大和不動産鑑定株式会社	
パークアクセス東陽町・親水公園(共有持分35%)(注4)	2,233	2,320	2,345	4.0%	2,292	3.7%	4.2%	2,212	一般財団法人日本不動産研究所	
パークアクセス東陽町・親水公園(共有持分65%)(注5)	4,147	4,391	4,355	4.0%	4,251	3.7%	4.2%	4,108	一般財団法人日本不動産研究所	
パークアクセス大船	2,100	2,320	2,350	4.9%	2,280	4.7%	5.1%	1,610	JLL森井鑑定株式会社	
キャンパステラス早稲田	1,810	1,870	1,900	4.1%	1,830	3.9%	4.3%	1,190	JLL森井鑑定株式会社	
第30期取得物件及び取得予定物件合計	12,032	12,861								
総合計	328,240	406,410								

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、第30期取得物件については2020年8月31日、取得予定物件については2020年10月31日です。

(注3) パークキューブ大井町レジデンス(共有持分30%)における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率30%に相当する金額を記載しています。

(注4) パークアクセス東陽町・親水公園(共有持分35%)における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率35%に相当する金額を記載しています。

(注5) パークアクセス東陽町・親水公園(共有持分65%)における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率65%に相当する金額を記載しています。



## (へ) 稼働率

&lt;第29期末(2020年8月期末)現在における運用資産&gt;

物件名称	2020年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	41,701.73	95.2%	94.9%	96.0%	95.6%	95.0%	95.1%	
パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,409.12	98.8%	100.0%	98.2%	96.3%	96.3%	95.2%	
パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,698.14	97.5%	93.9%	95.5%	94.9%	98.7%	96.1%	
パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,446.15	94.1%	95.9%	98.3%	98.3%	98.3%	100.0%	
パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,641.43	86.8%	93.0%	94.7%	96.4%	96.4%	96.4%	
パークアクセス白金台	4,704.44	4,428.08	94.1%	95.1%	95.1%	98.0%	98.9%	100.0%	
パークアクセス文京ステージ	6,078.93	5,944.51	97.8%	97.5%	95.3%	95.1%	95.4%	97.2%	
パークアクセス月島	1,383.99	1,284.63	92.8%	92.8%	96.4%	100.0%	97.1%	93.5%	
パークアクセス大塚	2,606.37	2,509.30	96.3%	94.2%	98.6%	94.5%	98.1%	100.0%	
パークアクセス南麻布	3,938.14	3,938.14	100.0%	97.5%	94.2%	98.8%	98.8%	97.9%	
パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,685.31	96.6%	98.3%	99.3%	97.3%	99.1%	99.7%	
パークアクセス浜松町	2,426.45	2,289.81	94.4%	93.9%	92.8%	95.0%	97.2%	94.3%	
パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,261.77	98.3%	95.8%	95.6%	95.0%	100.0%	98.8%	
パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,483.32	91.6%	93.5%	96.4%	96.5%	95.6%	97.5%	
パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	1,792.38	87.2%	89.4%	86.5%	97.2%	97.2%	100.0%	
パークアクセス 御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,393.09	94.7%	94.3%	93.5%	94.2%	96.2%	98.3%	
パークアクセス御徒町	1,621.73	1,516.05	93.5%	93.5%	90.5%	87.0%	90.0%	94.5%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,016.79	93.4%	93.6%	93.6%	91.8%	95.2%	98.4%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,021.84	94.6%	95.6%	98.2%	98.5%	99.0%	99.0%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,225.90	97.3%	97.3%	93.7%	94.1%	94.1%	97.7%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,957.53	98.6%	98.6%	98.9%	91.9%	93.3%	100.0%	
パークキューブ上野	3,041.61	3,006.19	98.8%	98.8%	97.7%	95.3%	97.7%	100.0%	
パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,786.15	94.8%	93.3%	93.3%	98.6%	100.0%	100.0%	
パークアクセス新板橋	4,395.99	4,223.29	96.1%	97.2%	96.2%	97.3%	99.0%	97.4%	
パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,321.95	98.2%	100.0%	97.1%	97.1%	95.2%	100.0%	
パークアクセス東陽町	5,412.40	5,219.65	96.4%	96.4%	98.6%	95.7%	95.7%	100.0%	
パークアクセス滝野川	2,924.75	2,874.46	98.3%	98.3%	96.4%	92.6%	91.6%	98.1%	
パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,252.25	95.6%	93.0%	93.4%	92.0%	97.3%	98.6%	
パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,769.40	96.7%	96.5%	98.3%	96.8%	97.6%	100.0%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,824.36	94.6%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%	
パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	100.0%	97.2%	98.7%	97.2%	100.0%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,228.32	98.3%	98.7%	98.8%	99.5%	98.2%	99.5%	
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,429.16	94.6%	94.6%	97.3%	93.9%	95.7%	98.2%	
パークアクセス西ヶ原	1,435.83	1,279.97	89.1%	92.6%	90.8%	92.6%	94.4%	98.1%	
パークアクセス錦糸町	2,288.13	2,215.98	96.8%	96.6%	98.0%	98.0%	97.5%	98.5%	
パークアクセス辰巳ステージ	16,474.06	16,045.80	97.4%	96.5%	96.8%	95.7%	96.8%	95.6%	
パークアクセス亀戸	3,986.78	3,776.50	94.7%	93.8%	97.8%	97.9%	99.3%	100.0%	
パークアクセス方南町	1,231.08	1,231.08	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	96.5%	
パークアクセス板橋	2,567.96	2,480.64	96.6%	98.8%	95.9%	98.8%	100.0%	100.0%	
パークアクセス押上	2,121.29	1,956.18	92.2%	98.1%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	
パークアクセス高田馬場	1,463.25	1,424.20	97.3%	97.3%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	
パークアクセス豊洲	25,537.94	24,927.04	97.6%	96.6%	96.5%	95.9%	96.5%	99.3%	
パークアクセス八丁堀	2,416.29	2,337.29	96.7%	97.8%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	
パークアクセス板橋本町	2,048.31	2,019.71	98.6%	97.1%	96.6%	93.9%	97.2%	97.9%	
パークアクセス住吉	1,785.72	1,712.32	95.9%	92.3%	96.0%	96.0%	94.6%	97.3%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,573.81	99.3%	98.6%	97.9%	97.3%	97.8%	98.7%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,812.84	92.7%	96.8%	96.0%	96.8%	97.6%	100.0%	
パークアクセス蒲田老番館	1,721.28	1,650.40	95.9%	94.5%	93.2%	96.1%	97.5%	100.0%	
パークアクセス台東根岸	1,283.13	1,234.91	96.2%	98.0%	96.2%	96.1%	98.0%	96.2%	
パークアクセス駒込	1,979.51	1,886.92	95.3%	95.3%	97.3%	95.3%	98.0%	100.0%	
パークアクセス板橋本町武番館	3,661.58	3,494.27	95.4%	96.1%	98.7%	92.9%	93.6%	100.0%	
芝浦アイランドエタワー	17,646.33	16,689.22	94.6%	95.2%	95.6%	95.7%	96.1%	98.0%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,079.28	94.8%	95.4%	94.3%	94.8%	97.3%	96.4%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,314.72	95.8%	95.8%	98.3%	99.2%	97.5%	99.2%	
パークアクセス東十条	2,893.54	2,749.58	95.0%	95.9%	98.2%	97.2%	95.5%	97.3%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,497.40	94.0%	97.2%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	10,919.83	88.3%	90.2%	92.5%	92.0%	95.3%	97.9%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,152.87	98.1%	97.1%	98.1%	96.8%	95.3%	99.0%	

物件名称	2020年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,276.72	97.6%	98.8%	100.0%	98.8%	98.8%	97.2%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,582.00	93.3%	93.3%	93.3%	96.8%	100.0%	100.0%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	97.6%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,128.59	97.3%	100.0%	95.4%	95.4%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,475.19	94.0%	96.0%	92.4%	98.3%	95.3%	100.0%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,275.52	97.8%	97.8%	98.6%	93.6%	97.4%	100.0%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,942.13	97.5%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,757.23	93.0%	96.5%	95.1%	98.6%	97.2%	97.2%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,152.97	91.4%	91.7%	96.3%	94.5%	97.1%	100.0%	
パークアクシス 錦糸町・親水公園	2,085.62	1,954.68	93.7%	93.7%	92.5%	98.8%	98.8%	100.0%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,554.70	99.3%	99.3%	99.3%	97.3%	95.7%	100.0%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,291.81	96.6%	99.4%	97.0%	97.6%	98.2%	100.0%	
パークアクシス 新御徒町E a s t	1,847.01	1,821.17	98.6%	97.2%	100.0%	97.6%	94.9%	92.5%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,736.61	96.0%	98.4%	96.1%	96.0%	100.0%	98.3%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	18,883.01	95.9%	96.3%	96.1%	95.0%	96.0%	98.3%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	7,921.87	94.4%	96.4%	97.1%	98.3%	98.5%	97.5%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,247.65	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,406.11	96.6%	98.3%	98.3%	98.3%	95.3%	94.1%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,509.35	98.4%	97.4%	97.4%	94.8%	94.3%	98.3%	
パークアクシス 錦糸町レジデンス	1,793.33	1,720.97	96.0%	97.4%	93.7%	89.6%	92.2%	100.0%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,610.49	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	90.7%	98.4%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,564.81	96.5%	98.4%	96.8%	95.2%	96.8%	98.4%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,364.63	93.5%	100.0%	100.0%	91.7%	93.4%	100.0%	
パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,628.19	98.1%	96.3%	96.6%	93.0%	93.6%	100.0%	
パークキューブ新板橋	1,930.12	1,878.30	97.3%	97.3%	96.0%	97.4%	100.0%	100.0%	
パークキューブ西新宿	1,809.56	1,690.07	93.4%	91.9%	91.9%	93.5%	94.0%	95.4%	
パークアクシス押上テラス	2,498.08	2,390.62	95.7%	95.7%	95.6%	96.0%	94.4%	97.3%	
パークアクシス池上	1,391.34	1,365.87	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	
パークアクシス赤塚	2,403.67	2,344.75	97.5%	97.6%	97.1%	97.7%	95.2%	98.2%	
パークキューブ 大井町レジデンス	2,989.82	2,854.97	95.5%	91.3%	-	-	-	-	
東京23区小計	381,584.00	365,459.84	95.8%	96.1%	96.3%	95.9%	96.6%	98.0%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,925.08	94.9%	96.8%	92.6%	90.7%	94.5%	96.8%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,047.90	98.7%	100.0%	91.8%	88.9%	90.2%	97.8%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,654.85	98.1%	99.1%	97.3%	93.6%	95.4%	98.2%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,289.77	99.1%	98.5%	95.8%	96.7%	96.0%	98.3%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,144.66	94.5%	95.6%	94.5%	96.8%	96.8%	100.0%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,318.66	98.3%	99.2%	98.3%	97.5%	98.3%	100.0%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,944.57	96.3%	97.0%	97.8%	97.8%	98.5%	97.8%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,633.80	97.1%	97.1%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,325.92	100.0%	98.9%	98.9%	96.7%	93.3%	96.7%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	22,285.21	97.4%	98.0%	96.2%	95.1%	95.7%	98.3%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,270.71	94.7%	95.1%	94.4%	96.1%	97.6%	97.8%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,568.03	93.4%	92.8%	94.8%	97.4%	92.5%	97.4%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,344.23	96.3%	99.0%	97.1%	97.1%	98.0%	100.0%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,581.80	98.1%	98.9%	96.9%	96.5%	96.4%	99.0%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,659.56	98.2%	98.2%	98.2%	96.4%	97.3%	100.0%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,416.88	93.3%	91.0%	89.6%	91.0%	92.4%	97.6%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,807.47	99.6%	97.5%	98.1%	96.3%	96.9%	97.4%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,461.85	100.0%	100.0%	98.3%	99.1%	98.5%	99.3%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,183.47	95.4%	98.6%	95.4%	94.4%	95.4%	100.0%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,728.16	98.5%	97.9%	95.9%	95.9%	97.3%	97.3%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,636.95	97.5%	96.6%	94.2%	94.2%	95.5%	93.6%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,720.11	95.3%	95.9%	97.5%	95.8%	99.0%	100.0%	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,576.85	97.7%	98.4%	98.1%	97.3%	99.4%	98.8%	
パークアクシス金山WEST	4,795.13	4,484.21	93.5%	94.0%	92.5%	95.1%	95.1%	100.0%	
地方主要都市小計 (注5)	65,571.81	63,440.28	96.7%	96.6%	95.8%	95.9%	96.6%	98.3%	
賃貸住宅合計	470,031.94	451,185.33	96.0%	96.2%	96.3%	95.9%	96.6%	98.1%	

物件名称	2020年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
ドーミー芦屋	3,729.45	3,729.45	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー京都二条	3,492.88	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
駿台堀川寮	2,793.71	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー洛北	1,489.86	1,489.86	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
立教大学国際交流寮 RUID志木	3,061.89	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー中板橋	2,439.17	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
フィロソフィア西台	2,969.25	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー武蔵小杉	3,017.34	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
アルティス仙台花京院	2,234.24	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
アルティス仙台木町通	4,864.04	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ドーミー西荻窪	1,616.52	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー上杉	3,151.56	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー小田原	2,452.14	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
チサンホテル広島	4,275.59	4,275.59	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	43,413.93	43,413.93	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ポートフォリオ全体	513,445.87	494,599.26	96.3%	96.5%	96.6%	96.2%	96.9%	98.2%
-----------	------------	------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、「芝浦アイランドエアタワー(本投資法人持分比率31%)」、「パークアクシス赤塚(同55%)」及び「パークキューブ大井町レジデンス(同70%)」については、各物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

(注2) 「賃貸住宅」における「賃貸面積」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の合計を記載しています。「ホスピタリティ施設」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお「芝浦アイランドエアタワー」、「パークアクシス赤塚」及び「パークキューブ大井町レジデンス」については、各物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

### <第30期取得物件及び取得予定物件>

物件名称	2020年		
	8月末		
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)
パークキューブ大井町レジデンス (共有持分30%)	1,281.35	1,223.55	95.5%
パークアクシス東陽町・親水公園	7,254.57	6,973.34	96.1%
パークアクシス大船	4,752.68	4,341.53	91.3%
キャンパステラス早稲田	1,747.51	1,747.51	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」は、各資産について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、「パークキューブ大井町レジデンス(共有持分30%)」については、同物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

(注2) 「パークキューブ大井町レジデンス(共有持分30%)」、「パークアクシス東陽町・親水公園」及び「パークアクシス大船」における「賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。「キャンパステラス早稲田」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお「パークキューブ大井町レジデンス(共有持分30%)」については、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。

## 2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。なお、当該下線の箇所以外には、参照有価証券報告書記載の投資リスクの内容から、変更又は追加はありません。

### (1) リスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があるとして本書の日付現在において考えられる主な事項を記載しています。また、これらの事項は、本投資法人の投資法人債（短期投資法人債を含みます。別段の記載がない限り、以下同じとします。）への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資口及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した不動産又は個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの(ロ) 運用資産の個別概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口への投資価額を下回る可能性があります。また、投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。さらには、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配金の額が低下する可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「2 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本「2 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### ① 一般的なリスク

- (イ) 金銭の分配に関するリスク
- (ロ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性及び価格変動に関するリスク
- (ニ) 支配権獲得によるリスク
- (ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (ヘ) 投資口等の追加発行に関するリスク

#### ② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 投資口の商品性に関するリスク
- (ロ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク
- (ニ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人以外の関係者（本資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) 三井不動産グループへの依存に関するリスク
- (リ) 役員の職務遂行にかかるリスク

- (ヌ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
  - (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - (ヲ) 投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク
  - (ワ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク
- ③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）
- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
  - (ロ) 物件の取得競争に関するリスク
  - (ハ) テナントの誘致に関するリスク
  - (ニ) 未稼働物件（未竣工物件を含みます。）の取得に関するリスク
  - (ホ) 賃料収入の減少に関するリスク
  - (ヘ) 不動産の偏在に関するリスク
  - (ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- ④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク
- (イ) 不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク
  - (ロ) 有害物質に関するリスク
  - (ハ) 不動産に関する事故等に関するリスク
  - (ニ) 不動産に関する災害等に関するリスク
  - (ホ) 不動産の運用費用等に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ト) 法令の改正等に関するリスク
- ⑤ 不動産関連リスク：権利関係リスク
- (イ) 土地の境界紛争等に関するリスク
  - (ロ) 共有物件に関するリスク
  - (ハ) 区分所有物件に関するリスク
  - (ニ) 借地物件に関するリスク
  - (ホ) 借家物件に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
  - (ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
  - (チ) 底地物件に関するリスク
- ⑥ 不動産関連リスク：テナントリスク
- (イ) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
  - (ロ) 入居者の不動産の利用状況に関するリスク
  - (ハ) テナント集中に関するリスク
  - (ニ) マスターリースに関するリスク
  - (ホ) テナント又は連帯保証人の支払能力に関するリスク
  - (ヘ) 転貸に関するリスク
  - (ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- ⑦ 不動産関連リスク：その他
- (イ) 専門家による報告書等に関するリスク
  - (ロ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク

- (ハ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
  - (ニ) 資産の取得・譲渡等に関するリスク
- ⑧ 信託受益権に関するリスク
- (イ) 信託受益者として負うリスク
  - (ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク
  - (ハ) 信託受託者に関するリスク
- ⑨ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑩ 税制等に関するリスク
- (イ) 配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的ナリスク
  - (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
  - (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ニ) 追加的な税金の支払が発生するリスク
  - (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ヘ) 同族会社に該当するリスク
  - (ト) 借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
  - (チ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
  - (リ) 一般的ナ税制の変更に関するリスク
- ⑪ ホスピタリティ施設に関するリスク
- (イ) ホスピタリティ施設の賃貸に関するリスク
- ① 一般的ナリスク
- (イ) 金銭の分配に関するリスク
 

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。
  - (ロ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク
 

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります(注)。本投資口の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換金できない可能性があります。

(注) これらの他、本投資法人は、投信法第80条第1項第1号及び規約第5条第2項に基づき、投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能です。
  - (ハ) 本投資口の市場性及び価格変動に関するリスク
 

本投資口の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、戦争やテロ、災害、感染症の拡大(パンデミック)その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を含む有価証券その他の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低いため、望ましい時期に不

動産を売却することができない可能性や、仮に売却できた場合でも売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更、大口投資主による多数の投資口の売却等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資口の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

## (二) 支配権獲得によるリスク

本投資法人の投資口につき支配権獲得を意図した取得が行われた場合には、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

## (ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人は、一般に、投信法に基づき不動産等資産を主たる投資対象としています。今後、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (へ) 投資口等の追加発行に関するリスク

本投資法人は規約に従い、今後も投資口を随時追加発行することがあり、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は低下することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われることとなり、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが悪影響を受けることがあります。また、今後本投資法人が投信法第88条の2以下による新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オフリング）を行ったときは、同様に、本投資口の1口当たりの価値の希薄化が生じる可能性があります。

## ② 商品設計及び関係者に関するリスク

### (イ) 投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換金時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。従って、投資金額の回収や利回りは本投資法人の運用及び財産の状況並びに様々な経済情勢等に影響されます。

また、本投資法人について清算又は破産手続その他の倒産手続が開始された場合、本投資口への投資金額の全部又は一部が回収できない可能性があります。

### (ロ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入に依存しています。運用資産にかかる賃料収入は、資産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。本投資法人は、本資産運用会社を通じて良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。テナントの入居時には支払能力又は信用状態を審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。また、収入の

減少・費用の増加だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働資産の取得等が本投資法人のキャッシュ・フローに悪影響を与える可能性もあります。

賃料収入の他、資産の売却に伴う収入（いわゆるキャピタルゲイン）が発生する可能性があります。資産売却に伴う収入は恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、安定的に得られるとはいえません。また、資産の売却に伴い損失が発生する場合があります。

一方、資産関連費用としては、物件管理委託費、修繕費、公租公課、信託報酬、水道光熱費、保険料、減価償却費、テナント募集関係費及びその他賃貸事業費用等があります。かかる費用の額は状況により増加する可能性があります。

このように、資産の運用には収入、費用及びキャッシュ・フローの変動等の様々な収益変動に関するリスクがあり、これらの事由が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

#### (ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥー・バリュー・レシオ（LTV）の上限について、60%を目途としますが、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える可能性があります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

#### (ニ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書及び参照有価証券報告書に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。借入れ及び投資法人債の発行に関し、主として以下のようなリスクがあります。

① 借入れ及び投資法人債の発行の可能性及びその条件（金利、担保提供及び財務制限条項等を含みます。）は、本投資法人の収益性、財務状況、その時々市場動向、金利情勢その他様々な要因による影響を受けます。従って、既存の借入れ及び投資法人債の返済を目的とする場合も含め、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができることの保証はありません。

② 借入れ又は投資法人債（ここでは短期投資法人債を含みません。）の発行は無担保を原則としますが、今後、運用資産に担保を設定した場合、担保解除の手続その他の事情により、資産を希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があり、また一定の条件（例えば、財務制限条項等による制約等を含みます。）のもと、追加担保設定が要求され又は早期返済を強いられる可能性があり、これらの場合、本投資法人の希望しない条件での借替え資金の調達又は資産売却による返済を余儀なくされることとなる可能性があります。

③ 更に、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期、売却価格及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定されます。

④ 本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え・差押え等が行われることがある他、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

上記①ないし④又はそれ以外の事由により借入れ又は投資法人債に関するリスクが顕在化した場合、本投資法人の財務状況等又は投資主への金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ホ) インサイダー取引規制等に関するリスク

上場投資法人等の発行する投資口等についてはインサイダー取引規制が適用されます。従って、本投資法人の関係者が立場上、何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の取



引を行った場合、金商法上インサイダー取引規制に抵触することになります。このほか、本資産運用会社及び投資法人は、各々、自発的に内部規程及び規則を設け、内部者が本投資口に係る取引を行うことを制限しています。

しかしながら、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ投資口等に係るインサイダー取引規制に違反する取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

(へ) 本投資法人以外の関係者（本資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合、本投資法人の財務状況等及びその存続に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されているため、これらの委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選任し委託する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選任できる保証はありません。仮に選任できたとしても、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本資産運用会社、本投資法人の資産保管会社若しくは一般事務受託者又は本資産運用会社の株主及び親法人等若しくは本資産運用会社の役職員の出向元企業、それらの子会社又は関連会社等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場であり、また別の立場（例えば、運用資産の賃借人、資産管理業務受託者又は出資者等）において本投資法人に関与する可能性があります。

投信法上、本資産運用会社、資産保管会社や一般事務受託者は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務付けられています。しかしながら、これらの者による業務の懈怠その他義務の違反が発生しないとの保証はありませんし、特に本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があります。その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。また、本資産運用会社の株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、当該株主は、自ら不動産投資、運用業務を現在行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、本資産運用会社が、当該株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、当該株主の利益を図るおそれがあります。このような利益相反行為がなされ又は義務違反が生じた場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(チ) 三井不動産グループへの依存に関するリスク

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、三井不動産の100%子会社です。また、本資産運用会社は、三井不動産グループの一社である三井不動産レジデンシャルとの間において不動産情報・アドバイザーサービス提供契約を締結しており、三井不動産レジデンシャルリースとの間ではプロパティ・マネジメント基本合意書を締結しています。このように本投資法人の業務は三井不動産グループと緊密な関係にあるといえます。また、本資産運用会社の代表取締役伊倉健之は、三井不動産から本資産運用会社へ出向し、本投資法人の執行役員を兼職しています。

しかしながら、本投資法人が三井不動産レジデンシャル又は三井不動産グループが資産の運用を受託する特別目的会社等から必ず希望する価格で適切と考える資産を適時に取得できるとの保証はありません。また本資産運用会社と三井不動産グループとの良好な関係（上記の契約の相手方との契約関係を含みます。）が今後も常に維持され拡大されるとの保証もありません。更に、三井不動産グループの財務状況や外部評価が今後低下しないとの保証もありません。このような場合、本投資法人の財務状況等は悪影響を受ける可能性があります。

また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、不動産投資及び運用業務を行う第三者に出資を行い、又は第三者より不動産投資及び運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。従って、本投資法人ないし本資産運用会社と三井不動産グループ各社とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性があります。このような場合、本資産運用会社は三井不動産の100%子会社であり、三井不動産グループに有利な条件で三井不動産グループ又はその顧客の利益を図ることが可能な立場にあります。このため、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、三井不動産グループ各社又はその顧客の利益を優先させる場合、本投資法人は期待した利益をあげられないおそれがあります。

(リ) 役員職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人においては執行役員2名のうち1名が本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。

(ヌ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、これらに強く依存することになります。しかし、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が維持される保証はなく、また、プロパティ・マネジメント会社による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の収益及び存続等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約記載の資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能であるため、本投資法人の投資主の同意の有無にかかわらず、変更される可能性があります。

(フ) 投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産に特化して投資するものとしており、そのため、本投資法人の収益は賃貸住宅市場等の好不況に応じて変動する傾向にあるといえます。また、居住用不動産による収益は必ずしも居住用以外の用途の不動産による収益と同様の傾向を示すとは限りません。従って、住宅以外の用途の不動産による収益が向上する傾向にある場合であっても、本投資法人の業績が同様に上昇傾向を示すとは限りません。

(ワ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主はすべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）

本③項ないし下記⑦項までに記載のリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においたものですが、本投資法人が不動産を裏付けとする信託受益権及びその他の資産を取得する場合においてもほぼ同様に当てはまります。

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般に流動性が相対的に低い資産と考えられています。またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価が市場価格や適正価格であるとの保証もなく、また不動産鑑定士を含む多くの関係者による調査や売買の相手先との交渉等、取得及び売却の手続に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する資産からの収益獲得を主な目的としており、資産の取得及び売却の手続に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は資産の取得若しくは売却ができなかった場合、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、あるいは土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却の手続により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する時間及び費用によっては、本投資法人が取得を希望する資産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する資産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京圏、全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏に立地する主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することによって、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、

本投資法人は、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等との間の不動産の獲得競争により、そもそも物件を取得できない又は投資採算の観点から希望した条件で資産取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人がその投資方針に従った運用を行うことができない場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ハ) テナントの誘致に関するリスク

不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされるため、競合する不動産の新築、リニューアル等による競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされる可能性があります。また、戦争やテロ、災害、感染症の拡大（パンデミック）などにより、一時的又は長期間テナント誘致活動が制約を受ける可能性があります。そうした場合、運用資産の稼働率の低下、賃料水準の低下などの悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 未稼働物件（未竣工物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針③ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 投資基準」に記載のとおり、原則として、引渡時点において稼働中の資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働である資産を取得することができます。

未竣工物件は、既に完成し稼働中である資産を取得する場合に比べて、主として以下に例示するリスクが加わります。このようなリスクが顕在化した場合には、竣工までのスケジュールが遅延、変更若しくは中止され、又は売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。なお、これらのリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも同様に当てはまります。

- a. 竣工までの過程において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見される可能性
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が発生する可能性
- c. 建築等のコストが当初の計画を大きく上回る可能性
- d. 行政上の許認可手続又は近隣対策が必要となる可能性
- e. 竣工までの過程において事故が生じる可能性
- f. 天変地異が発生する可能性

これら以外にも、未稼働資産が稼働状態になった後、その収益が予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られない可能性や予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性等があります。このような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ホ) 賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の原資は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入です。運用資産にかかる賃料収入は、稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。

本投資法人からの賃借人が運用資産を転貸している場合、転貸条件は必ずしも賃貸条件と同一ではありませんが、何らかの理由で本投資法人が転借人との賃貸借契約関係を承継する場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(へ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資エリア」に記載の投資方針のとおり、その運用資産が東京23区内に偏在する可能性があります。従って、特に同地域内の不動産が他の地域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における今後の人口動向、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、資産総額に占める割合が大きい資産に関して、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、運用資産に物的若しくは法的な瑕疵がある場合又は運用資産が通常有すべき性状等を欠く状態若しくは当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）となっている場合、法令の規定に従い瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うリスクを排除できません。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。これらの法令上又は契約上の表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償を余儀なくされる可能性があります。その場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

更に、運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。本投資法人についても、そのような場合に予想外の債務又は義務等を負い、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク

(イ) 不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また当該不動産が契約不適合となっている可能性があります。また、適用される法令上の規制が遵守されていない可能性や、周辺の土地利用状況等が瑕疵、欠陥又は契約不適合となる可能性もあります。

また、本投資法人は、原則として運用資産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得し、一定の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の追及ができません。）。

更に、当該資産の売主が表明及び保証を行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合による担保責任を負担せず、若しくは制限的にしか負担

しない場合であっても、本投資法人が当該資産を取得する可能性があります。その他、資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま当該資産を取得する可能性もあります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」又は「民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

本投資法人は特別目的会社から既に資産を取得済みであり、また今後も取得する可能性があります。売主が特別目的会社である場合、かかる売主は、責任財産を限定して瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負っていることが多いため、実際にはその責任を追及することができない可能性があります。

不動産をめぐる権利義務関係は複雑であることが多く、それ故に種々の問題を引き起こす可能性があります。また本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害することが後になって判明することもあります。

以上のような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

#### (ロ) 有害物質に関するリスク

運用資産として取得した土地の土壌や地下水について有害物質（例：産業廃棄物やダイオキシン等）が含まれている場合、当該土地及びその上に立つ建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌等の入替や洗浄等が要請され、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

土壌汚染等については、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）が適用されます。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に基づき、土地の所有者、管理者又は占有者は、当該土地の土壌の鉛、砒素、トリクロロエチレンその他同法が規定する特定有害物質による汚染の状況について、都道府県知事から、調査、結果の報告を命ぜられることがあり、また、都道府県知事が土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じ又は生ずるおそれがある一定の土地があると認めるときは、その被害を防止するため必要な限度において、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もともと、本投資法人は、かかる負担について、その土地を汚染する行為を行った者に対し費用を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。

また、運用資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

更に、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

以上のような場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ハ) 不動産に関する事故等に関するリスク

火災、破裂、爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる場合がある他、火災、洪水等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により運用資産を事故発生前の状態に回復させることができない可能性もあります。

このような場合には、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ニ) 不動産に関する災害等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を比較考慮して付保方針を決定しますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する運用資産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

#### (ホ) 不動産の運用費用等に関するリスク

運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、資産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済情勢、戦争やテロ、災害、感染症の拡大（パンデミック）などによっては、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、資産の運用に関する費用が増加し、又はテナントに提供するサービス内容が変更される可能性があります。この場合、資産の運用に関する費用の増加に対応して運用資産からの収入が増加する保証はない一方で、サービス内容の変更に伴い運用資産からの収入が減少する可能性があります。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

このような場合には、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(へ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認済証取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります（いわゆる既存不適格）。かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致させる必要があるため、追加的な負担が必要となる可能性が高く、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性もあります。

その他にも、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）、環境保護を目的とする法令、都市計画、その他不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。この場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じる可能性があります。

(ト) 法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用資産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用資産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の変更又は行政行為等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 不動産関連リスク：権利関係リスク

(イ) 土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受けるおそれがあります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により現物分割が行われる可能性や、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、以後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。



共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。共有物にかかる賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

更に、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は劣化する等、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

#### (ハ) 区分所有物件に関するリスク

区分所有物件とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける物件で、所有の対象となる建物の専有部分（居室等）と専有部分の所有者等全員の利用に供される敷地及び建物の共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。

不動産が区分所有物件であり、かつ複数の区分所有者が存在する場合には、自らが所有する専有部分以外の共用部分及び敷地の処分、管理及び運営等については、区分所有法及び区分所有者間で定められた管理規約の定めに従わなければならないため、本投資法人の意向を十分に反映させることができず、そのため不動産の価値の減少又は想定された収益が得られない等の損失・損害を被り、結果として本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

区分所有物件の共有部分及び敷地の処分、管理及び運営については、専有部分の所有者によって構成される管理組合の理事会又は管理組合総会にて多数決により意思決定されます。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。なお、決議要件等の詳細については、区分所有法をご参照ください。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人以外の区分所有者が所有する専有部分に関し、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限に服する等といった制約を受けることがあります。そのため不動産の価値が減少し、結果として本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、他の区分所有者の意向にかかわらず区分所有者が変更され又は専有部分が第三者へ賃貸される可能性があります。新たな区分所有者又は賃借人の資力、数、属性等の如何によっては不動産の価値や収益が減少する可能性や、敷地、共用部分の使用に影響を受ける可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、運用資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

## (二) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、建物の敷地の所有権を有しないことがあります。その場合取得することとなる敷地の利用権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権の実行による競売等がなされたときには、本投資法人は、敷地の利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。更に、敷地の利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。更に、建物の処分に付随する敷地の利用権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。加えて、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

## (ホ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、本投資法人が第三者との直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合、テナントに対する本投資法人の債務不履行となる可能性があります。

## (ヘ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第1項但書）。

本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われぬ又は支払が遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

また、運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、運用資産の価値が下落する可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。詳細については、後記「⑧ 信託受益権に関するリスク」をご参照ください。

## (ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主等が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が建築途上若しくは建築工事完了後引渡まで（又は保存登記がなされるまで）

の期間又はその後に倒産手続に入った場合、当該不動産若しくは信託受益権の売買、完成建物の移転又はそれらの対抗要件具備が管財人等により否認されることがあります。また、不動産若しくは信託受益権の売主の財務状態等が健全でない場合又は建物の建築を請け負った建築請負業者の財務状態等が健全でない場合、かかる売買又はかかる建築請負がそれらの債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。加えて、当該取引が担保取引であると法的に性格づけられる場合、いわゆる真正譲渡でないといみなされる場合には、担保権の行使に対する制約が破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続において深刻な問題となり得ます。これらの場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (チ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅しますが、当該期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は借地権者が破産手続等の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

### ⑥ 不動産関連リスク：テナントリスク

#### (イ) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本における居住の用に供される不動産のテナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが契約に定められた事前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見られます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残余期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、

その後一般的な賃料水準が上昇してもそれに応じた賃料の改定は困難となる可能性があります。

(ロ) 入居者の不動産の利用状況に関するリスク

入居者による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承認なしに行われ、その結果、運用資産である不動産のテナント属性等が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により運用資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料収入が減少する可能性があります。

(ハ) テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人の収益は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。また、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合に、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) マスターリースに関するリスク

運用資産において、三井不動産レジデンシャルリース又はその他の会社が本投資法人又は所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でテナントに対して転貸する場合があります。本書の日付現在、保有する賃貸住宅の全てについて、かかるマスターリース契約が締結されています。

本投資法人又は信託受託者は、マスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）はマスターリース会社の口座に賃料を入金します。従って、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、又は信託される場合には信託受託者が所有者として、新たなマスターリース会社との間で新たなマスターリース契約を締結し、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが想定又は規定される場合があります。この場合において、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) テナント又は連帯保証人の支払能力に関するリスク

テナント若しくは連帯保証人の財務状況が悪化した場合又はテナント若しくは連帯保証人が破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するために、信用力を勘案したテナントの選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行いますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(へ) 転貸に関するリスク

賃借人に、運用資産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人から支払われる賃料が、転借人から賃借人に対して支払われる賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、賃貸人と賃借人との賃貸借契約が解約された場合には、賃借人の負担する敷金等返還債務が賃貸人に承継されることがあります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人（賃借人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定めることがあります。しかし、敷金等の返還義務は全て賃貸人が負うこととなる一方で、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑦ 不動産関連リスク：その他

(イ) 専門家による報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法、収集した資料等の範囲若しくは時期等によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、この鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではありません。

本資産運用会社は運用資産の選定・取得の判断を行うにあたり、対象となる資産について専門業者に調査を依頼し、エンジニアリングレポート等を取得することとしています。エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）は、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものととどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

不動産に関して算出されるPML値（地震による予想最大損失率で、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されます。）は個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない上、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した

場合、前記「④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク（イ）不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク」に記載の欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、前述のように、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

(ハ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から一定期間以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行うことがあります。不動産等の売買契約が買主の事情により解約された場合、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもありえます。フォワード・コミットメント等の場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が取得資金を調達できず、不動産等を取得できない場合があります。また、何らかの理由により不動産等の取得を中止する場合があります。これらの場合、違約金や損害賠償義務等を負担することがあり、その結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 資産の取得・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現に保有する資産の運用のみを目的とするものではなく、投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査と情報の入手を行い、資産取得又は資産譲渡に向け、関係者と協議や交渉等を行うことがあります。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載の資産以外の新たな資産の取得や貸借及び保有する資産の譲渡・交換等を決定し、本書提出から間もない時期においてこれらを公表することもありえます。更には、本投資法人が新たな資産の取得や貸借及び保有する資産の譲渡・交換等を決定した後に、これらの契約に定められた一定の条件が成就しない場合や、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を取得又は譲渡することができない可能性があります。その際、本投資法人が違約金の支払いを求められないとの保証はありません。以上のいずれの場合においても、本投資法人は、予定した収益を得られず、又は想定しない損失を被る可能性があり、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に改正された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者とされます。他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が

信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が、一旦、信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

#### (ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在する他、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。また、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株式や社債のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者が信託不動産を売却する場合には、原則として瑕疵担保責任を負わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。上記のとおり信託受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

なお、金商法に基づき、信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています。

#### (ハ) 信託受託者に関するリスク

##### a. 信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等により信託財産の公示が行われている限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられていました。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、本投資法人は不動産信託受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はなく、かかる取扱いがなされない場合には、上記の取戻リスクにさらされる可能性があります。

##### b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めて

いますが、本投資法人が、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

本投資法人は、不動産信託受益権を取得するに際して、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていること、との要件が満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性を回避する予定ですが、常にそのような可能性を回避できるとの保証はありません。

#### ⑨ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が匿名組合に対し出資を行った場合、当該匿名組合の営業者は本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益悪化や当該不動産等の価値の下落等の際には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図したとしても、適切な時期及び価格での譲渡が困難となる可能性があります。

#### ⑩ 税制等に関するリスク

##### (イ) 配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。この場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

##### (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年4月1日以後終了した事業年度にかかる配当等の額の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

##### (ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が



適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(二) 追加的な税金の支払が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の価額の割合」を100分の75以上とすること（規約第27条第5項）としています。本投資法人は、本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めること、その他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができないため、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本「⑩ 税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみに保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないこと

になります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はこの税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

⑩ ホスピタリティ施設に関するリスク

(イ) ホスピタリティ施設の賃貸に関するリスク

本書記載の不動産関連リスクの内容は、ホスピタリティ施設についてもリスクとして想定されるところ、本投資法人は、当該運用資産への投資にあたり、運用資産の特性に応じて適切と判断するオペレータ（賃借人）を選定し、当該事業者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一棟賃貸を行う場合があります。

上記の一棟賃貸に際して、当該オペレータとの賃貸借契約の期間満了により契約が終了した場合には、後継オペレータと賃貸借契約を締結するまでの間、当該運用資産からの収益を収受できないおそれや、後継オペレータとの賃貸借契約の条件が従前より悪化するおそれがあります。また、当該オペレータの財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始により、賃貸借契約が契約期間内に解約又は解除された場合、本投資法人は、当該オペレータに対する債権の全部又は一部を回収できないおそれがあります。また、学生寮・社宅等が、学校・企業等の単独又は少数のテナントの利用に供される場合、それらテナントの財務状況の悪化やニーズの減退等により、本投資法人は同様の状況となるおそれがあり、いずれの場合にも、本投資法人の財務内容は悪影響を受ける可能性があります。ホスピタリティ施設の場合には、固有のノウハウ等が必要となるため、オペレータとなりうる市場参加者の層が限定されており、将来におけるオペレータの代替性に欠ける可能性があります。

さらに、ホスピタリティ施設においては、間取り、付帯設備、立地、建築基準法による用途制限等の点で、他の一般的な賃貸住宅とは異なる構造や設備を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用がかかったり、一般的な賃貸住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に、建物の用途が限定されているために購入先が限られ処分ができなかったり、想定した価格で処分することができない等の可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、シニア住宅にかかる入居契約並びに敷金及び保証金に相当する入居一時金については法的性質が必ずしも明らかでないことから、本投資法人がシニア住宅を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされる場合があります。

その他、シニア住宅に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がシニア住宅の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、宿泊施設の性質によっては、物件の競争力の維持のため、相当程度の設備投資や資本的支出等が必要となる場合があります、かかる支出により本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規則の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための研修等の対策を講じています。

基本的な仕組みは、以下のとおりです。

### ① 投資法人について

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされています。

このほか、本投資法人はインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規則を定めて、本投資法人の役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

なお、執行役員のうち1名は、本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表取締役社長が兼職しています。

### ② 本資産運用会社について

#### (イ) 資産運用ガイドラインの遵守等によるリスク管理

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「年度運用計画」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

この年度運用計画及び資産運用ガイドラインを遵守することを通じ、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。

#### (ロ) リスク管理に関する取組み

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規則としてリスク管理規程を制定し、管理すべきリスク項目について少なくとも3ヶ月に一度取締役会に対して必要な報告を行います。

#### (ハ) コンプライアンスに関する取組み

本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、委員会規程に定める重要な法令等遵守状況を監視します。また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを定めるとともに、具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

#### (ニ) インサイダー取引の防止

本資産運用会社は、インサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、本資産運用会社の役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

(ホ) 内部監査の実施

本資産運用会社は内部監査規程を定めており、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを内部監査責任者として定期的にコンプライアンス・プログラムに基づき内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

(ヘ) 利害関係人との取引制限

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール (利益相反対策ルール)」をご参照ください。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本アコモデーションファンド投資法人 本店  
(東京都中央区日本橋一丁目4番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債等振替法第226条、第227条）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 日本アコモデーションファンド投資法人  
代表者の役職氏名 執行役員 池田 孝

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

298,950百万円

(参考)

(2018年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数  
おける最終価格  
529,000円 × 484,522口 = 256,312百万円

(2019年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数  
おける最終価格  
641,000円 × 484,522口 = 310,578百万円

(2020年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数  
おける最終価格  
681,000円 × 484,522口 = 329,959百万円

## 投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

### 1. 投資法人の目的及び基本的性格

#### (1) 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的な観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、本投資法人に属する資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条第1項）。

本投資法人はその資産の運用を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（以下「本資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2005年10月13日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は本投資法人の資産の運用及び管理に係る方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定します。

なお、かかる資産運用ガイドライン策定の目的に鑑み、不動産の売買市場・賃貸市場の動向、変化等に機動的に対応するため、本資産運用会社はその判断により、規約に定める本投資法人の投資方針の最適な実現のために、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、資産運用ガイドラインを適宜変更することがあります。

#### (2) 投資法人の特色

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、資産を主として不動産等資産（特定資産（投信法に掲げるものをいいます。）のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条及び第26条第2項）。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。



## 2. 主要な経営指標等の推移

期	単位	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2016年 2月	2016年 8月	2017年 2月	2017年 8月	2018年 2月
営業収益	百万円	10,433	10,621	10,650	10,775	10,870
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(10,433)	(10,621)	(10,592)	(10,775)	(10,870)
営業費用	百万円	5,901	6,053	5,932	6,099	5,914
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(4,784)	(4,942)	(4,794)	(4,957)	(4,761)
営業利益	百万円	4,531	4,567	4,717	4,675	4,955
経常利益	百万円	3,894	3,940	4,139	4,118	4,448
当期純利益	百万円	3,893	3,939	4,138	4,117	4,447
総資産額	百万円	293,684	295,463	293,446	294,828	293,998
純資産額	百万円	139,567	139,612	139,812	139,845	140,176
出資総額	百万円	135,603	135,603	135,603	135,603	135,603
発行済投資口の総口数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	288,051	288,145	288,557	288,626	289,308
分配総額	百万円	3,893	3,939	4,083	4,116	4,447
1口当たり当期純利益（注2）	円	8,035	8,130	8,541	8,497	9,178
1口当たり分配金額	円	8,036	8,130	8,428	8,497	9,179
（うち1口当たり利益分配金）	円	(8,036)	(8,130)	(8,428)	(8,497)	(9,179)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
自己資本利益率（注3）	%	2.8	2.8	3.0	2.9	3.2
期末自己資本比率（注4）	%	47.5	47.3	47.6	47.4	47.7
（対前期比増減）		(+0.4)	(△0.3)	(+0.4)	(△0.2)	(+0.2)
[その他参考情報]						
投資物件数	件	116	119	118	121	121
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	476,444.82	480,708.77	479,614.49	486,483.66	486,483.66
期末稼働率	%	97.0	96.5	97.5	96.8	98.0

期		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	単位	2018年 8月	2019年 2月	2019年 8月	2020年 2月	2020年 8月
営業収益	百万円	11,047	11,186	12,361	11,401	11,520
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(11,047)	(11,137)	(11,421)	(11,401)	(11,520)
営業費用	百万円	6,112	6,001	6,277	6,094	6,188
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(4,944)	(4,796)	(4,988)	(4,835)	(4,913)
営業利益	百万円	4,935	5,185	6,084	5,307	5,332
経常利益	百万円	4,439	4,729	5,624	4,866	4,898
当期純利益	百万円	4,438	4,728	5,623	4,865	4,897
総資産額	百万円	294,692	296,877	303,133	301,946	305,840
純資産額	百万円	140,167	140,457	141,378	141,181	141,213
出資総額	百万円	135,603	135,603	135,603	135,603	135,603
発行済投資口の総口数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額	円	289,290	289,889	291,790	291,382	291,448
分配総額	百万円	4,438	4,702	5,062	4,865	4,897
1口当たり当期純利益 (注2)	円	9,161	9,759	11,606	10,041	10,108
1口当たり分配金額	円	9,161	9,706	10,449	10,042	10,108
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,161)	(9,706)	(10,449)	(10,042)	(10,108)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	3.2	3.4	4.0	3.4	3.5
期末自己資本比率 (注4)	%	47.6	47.3	46.6	46.8	46.2
(対前期比増減)		(△0.1)	(△0.3)	(△0.7)	(+0.1)	(△0.6)
[その他参考情報]						
投資物件数	件	122	124	126	126	128
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	497,026.60	504,196.61	508,052.38	508,052.38	513,445.87
期末稼働率	%	97.1	98.1	97.7	98.3	96.3

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

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

第20期484,522口、第21期484,522口、第22期484,522口、第23期484,522口、第24期484,522口、第25期484,522口、第26期484,522口、第27期484,522口、第28期484,522口、第29期484,522口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

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

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

## オフリングスケジュール

発行価格等決定日が2020年12月9日(水)の場合

日	月	火	水	木	金	土
11/29	11/30	12/1	12/2	12/3	12/4	12/5
		有価証券 届出書提出日			← 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>	
12/6	12/7	12/8	12/9	12/10	12/11	12/12
	→ 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>			← 申込期間 <sup>(注2)</sup>		
			発行価格等 決定日 <sup>(注2)</sup>			
12/13	12/14	12/15	12/16	12/17	12/18	12/19
		払込期日 <sup>(注2)</sup>	受渡期日 <sup>(注2)</sup>			
12/20	12/21	12/22	12/23	12/24	12/25	12/26

(注1) 需要状況等の把握期間は、2020年12月4日(金)から、最短で2020年12月9日(水)まで最長で2020年12月15日(火)までを予定しています。

(注2) 発行価格等の決定期間は、2020年12月9日(水)から2020年12月15日(火)までを予定しています。

従いまして、

- ①発行価格等決定日が2020年12月9日(水)の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
- ②発行価格等決定日が2020年12月10日(木)の場合、申込期間は「2020年12月11日(金)から2020年12月14日(月)まで」、払込期日は「2020年12月16日(水)」、受渡期日は「2020年12月17日(木)」
- ③発行価格等決定日が2020年12月11日(金)の場合、申込期間は「2020年12月14日(月)から2020年12月15日(火)まで」、払込期日は「2020年12月17日(木)」、受渡期日は「2020年12月18日(金)」
- ④発行価格等決定日が2020年12月14日(月)の場合、申込期間は「2020年12月15日(火)から2020年12月16日(水)まで」、払込期日は「2020年12月18日(金)」、受渡期日は「2020年12月21日(月)」
- ⑤発行価格等決定日が2020年12月15日(火)の場合、申込期間は「2020年12月16日(水)から2020年12月17日(木)まで」、払込期日は「2020年12月21日(月)」、受渡期日は「2020年12月22日(火)」となりますのでご注意ください。

## 投資口価格の推移 (本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数)



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。



Nippon Accommodations Fund