

平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）決算短信

平成20年4月14日

不動産投信発行者名 日本アコモデーションファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3226 URL <http://www.naf-r.jp/>
 代表者 執行役員 中井 伸行
 資産運用会社名 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
 代表者 代表取締役社長 中井 伸行
 問合せ先責任者 取締役財務本部長 柴田 守郎 TEL (03)3246-3677
 有価証券報告書提出予定日 平成20年5月28日
 分配金支払開始予定日 平成20年5月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年2月期の運用、資産の状況（平成19年9月1日～平成20年2月29日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年2月期	4,092	(16.1)	2,103	(17.2)	1,631	(12.7)	1,630	(12.7)
19年8月期	3,524	(△30.5)	1,795	(△33.7)	1,447	(△28.7)	1,446	(△28.7)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
20年2月期	14,365	2.6	1.3	39.9
19年8月期	12,749	2.3	1.3	41.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金（利益 超過分配金は含まない）	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年2月期	14,366	1,630	—	—	100.0	2.6
19年8月期	12,750	1,446	—	—	100.0	2.3

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年2月期	129,969	62,608	48.2	551,717
19年8月期	114,366	62,425	54.6	550,102

(参考) 自己資本 平成20年2月期 62,608百万円 平成19年8月期 62,425百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年2月期	2,513	△15,962	13,498	3,486
19年8月期	1,861	△7,315	4,974	3,437

2. 平成20年8月期の運用状況の予想（平成20年3月1日～平成20年8月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年8月期	4,506(10.1)	2,225(5.8)	1,631(0.0)	1,630(0.0)	14,370	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（平成20年8月期） 14,370円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成20年2月期 113,480口 平成19年8月期 113,480口
 ② 期末自己投資口数 平成20年2月期 一口 平成19年8月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数は、次の日数加重平均投資口数を用いています。
 日数加重平均投資口数 平成20年2月期 113,480口 平成19年8月期 113,480口

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断される一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提条件等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

平成19年11月15日付にて投資法人債を発行したことに伴い、本投資法人の関係法人として、当該投資法人債に関する一般事務受託者が加わりました。

なお、平成20年4月14日現在の本投資法人の仕組図等の概要は、末尾参照資料（投資法人の関係法人）に記載のとおりです。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年11月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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、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を設立企画人として、出資金100百万円（200口）にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました（関東財務局長第46号）。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の新投資口を、また、平成18年8月3日には一般募集により67,200口の新投資口をそれぞれ発行し、同4日、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）いたしました。その後、平成18年9月4日に第三者割当による新投資口（3,800口）の発行を行い、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、資産の運用を行ってまいりました。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

賃貸住宅市場におきましては、本投資法人がポートフォリオの90%以上を投資している東京23区において、他地域からの人口流入が継続しているほか、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が継続するものと思われまます。また、本投資法人が運用資産を保有する名古屋市及び福岡市をはじめとする地方中核政令指定都市においても同様の現象が進展するものと見込まれます。

供給面では、国土交通省の住宅着工統計において平成19年の賃貸マンションの着工数が一時的に減少しているものの、新規開発による賃貸住宅の物件供給は増加傾向にありました。一方で寮・社宅等をはじめとする老朽化した既存ストックが減失してきたこともあり、全体的な需給バランスは安定的に推移している状況です。さらに、本投資法人の保有物件のように立地や管理・設備・仕様等の面で良質な賃貸住宅は、賃貸住宅マーケット全体から見るといまだ限定的であり、こうした競争優位にある物件においては高水準の稼働率の維持と賃料水準の緩やかな上昇が見られています。

不動産流通市場においては、近年、都心部を中心に地価上昇傾向が継続し、収益用不動産の取得環境も厳しい状況が続きましたが、直近においては不動産投資市場を取り巻く経済環境等の変化を反映し、取得需要も一服する傾向が見られています。

そうした状況下、本投資法人はスポンサーとのパイプラインを活用することで、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

b. 資産の取得

当期は平成19年9月に7物件（取得価格の合計15,012百万円）を取得いたしました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、37物件・取得価格の合計123,245百万円となりました。

c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、賃貸住宅需要が堅調に推移している東京23区に運用資産を集中させ、マスター・プロパティ・マネジメント会社（以下「マスターPM会社」といいます。）である三井不動産住宅リース株式会社との協働により、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的なリーシング活動を実施してまいりました。

また、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟においては、リバーポイントタワーにおける大規模外壁改修工事が完了し、引き続きパークサイドウイングスにつき同様の工事に着手しました。また、管理棟であるピアウエストハウスの改修工事も当期中に完了し、現地スタッフによる一層の入居者サービスの増進と物件競争力の一段の向上を図っております。

さらに、マスターPM会社において前期から本格稼働したポートフォリオマネジメントシステムを機動的に活用し、管理運営業務の迅速化をさらに推進し、個別物件の状況に応じたテナント募集活動を展開することが出来ました。

上記のリーシング活動を行った結果、第4期末における全保有物件の平均稼働率は97.2%と引き続き高い水準を達成することが出来ました。

今後とも、当期に実施した全保有物件についての入居者アンケート調査の結果等を踏まえ、多様なニーズに対応した“アコモデート（便宜をはかる）”なサービス施策の実施に努めてまいります。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、平成19年9月の新規物件の取得に際し、複数の金融機関より合計150億円を借入れました。その後、既存の借入金の返済、有利子負債の長期固定金利化を目的として平成19年11月に第1回無担保投資法人債（金額100億円、期間7年）を発行しました。その結果、当期末の有利子負債総額は64,500百万円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は49.6%となりました。また、期末における総有利子負債に対する長期固定金利負債の比率は80.6%となっています。

平成19年7月に提出済みの公募投資法人債に係る発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行残額は900億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成19年7月18日から平成21年7月17日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A1（格付けの見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA（格付けの方向性：安定的）
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け 短期会社格付け	A+（アウトルック：安定的） A-1

(ニ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益4,092百万円、営業利益2,103百万円、経常利益1,631百万円となり、当期純利益は1,630百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,366円としました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「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」により、投資主価値の最大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在する賃貸住宅を中心に質の高い

ポートフォリオを構築・運営してまいりました。

第5期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な外部・内部成長の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

a. 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインを活用し、賃貸住宅等の売却情報を入手することに加えて、独自の情報ルートの強化を推進し、優良物件情報の早期入手に努めます。取得戦略としては、三井不動産株式会社から取得するパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズをこれに加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル・コンパクト比率の増大、東京23区内における取得エリアの分散、地方主要都市における厳選投資を個別戦略とし、過度な価格競争については回避したうえで、着実な物件取得の実現を目指します。

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため質の高いデュー・ディリジェンスに努め、ポートフォリオの収益性向上を目指します。

b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実行により、賃料水準及び稼働率の向上を目指します。個々の保有物件につき、建物管理グレード及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスターPM会社に一括して管理を発注するメリットを活かし、管理コストの合理的な見直しによるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟においては戦略的なリノベーションの実施により、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産株式会社と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上に努め、ブランド力の確立を図ります。

c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点を置いてまいります。また、投資法人債については、平成19年7月に提出した投資法人債の発行登録書に基づく発行残額の範囲内で今後も適宜発行を検討いたします。LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目標とし、物件取得等の資金需要、財務状況に応じて、市場動向ならびに分配金水準等に留意しながら、新投資口の発行を検討いたします。

d. コンプライアンス

投資主を始めステークホルダーの信頼に応えるべく、コーポレートガバナンスを強化し、なお一層法令遵守の姿勢を徹底するように取り組みます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。なお、以下の取得価格は、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おりません。

【平成20年3月11日取得物件】

(i) パークアクシス日本橋浜町

- (a) 取得価格 : 5,540百万円
- (b) 所在地（住居表示） : 東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号
- (c) 建築時期 : 平成18年7月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 6,999.83㎡

(ii) パークキューブ代々木富ヶ谷

- (a) 取得価格 : 1,975百万円
- (b) 所在地（住居表示） : 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号

- (c) 建築時期 : 平成19年7月
 (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 (e) 総賃貸可能面積 : 1,929.10㎡
- (iii) パークアクシス西船橋
 (a) 取得価格 : 1,020百万円
 (b) 所在地(住居表示) : 千葉県船橋市西船三丁目4番6号
 (c) 建築時期 : 平成19年9月
 (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 (e) 総賃貸可能面積 : 2,074.35㎡

【平成20年3月27日取得物件】

- (iv) パークアクシス門前仲町
 (a) 取得価格 : 1,700百万円
 (b) 所在地(住居表示) : 東京都江東区門前仲町二丁目7番10号
 (c) 建築時期 : 平成19年2月
 (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 (e) 総賃貸可能面積 : 1,886.39㎡
- (v) パークキューブ板橋本町
 (a) 取得価格 : 4,170百万円
 (b) 所在地(住居表示) : 東京都板橋区大和町18番6号
 (c) 建築時期 : 平成20年3月
 (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 (e) 総賃貸可能面積 : 5,317.07㎡
- (vi) パークキューブ学芸大学
 (a) 取得価格 : 910百万円
 (b) 所在地(住居表示) : 東京都目黒区五本木三丁目13番23号
 (c) 建築時期 : 平成20年3月
 (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 (e) 総賃貸可能面積 : 957.88㎡

b. 資金調達の実施

上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	H20.3.11	6,500	1.0%	H20.6.11	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H20.3.11	2,000	1.0%	H20.4.30		
住友信託銀行株式会社	H20.3.27	4,800	1.0%	H20.5.12		
株式会社福岡銀行	H20.3.27	2,000	1.0%	H20.5.12		
合計		15,300				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

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

(ハ) 運用状況の見通し

次期（平成20年8月期 平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	4,506百万円
営業利益	2,225百万円
経常利益	1,631百万円
当期純利益	1,630百万円
1口当たり分配金	14,370円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は「平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の平成20年8月期（第5期）営業期間は、平成20年3月1日から平成20年8月31日までの184日間となります。
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月29日現在で保有している37物件に、平成20年3月11日に取得を完了した「パークアクセス日本橋浜町」「パークキューブ代々木富ヶ谷」「パークアクセス西船橋」、平成20年3月27日に取得を完了した「パークアクセス門前仲町」「パークキューブ板橋本町」「パークキューブ学芸大学」、及び平成20年2月21日付にて売買契約を締結した「パークキューブ大井町」（平成20年5月30日取得予定）の7物件を加えた44物件を前提としています。 物件合計の期末稼働率は、約95%を見込んでいます。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者とその所有する日数に応じ精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、費用計上する固定資産税及び都市計画税は140百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と予想される額を費用として計上しております。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的な発生する金額でないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費は、物件取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、830百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年8月末日時点の有利子負債81,300百万円及び有利子負債比率57.1%を前提としています。なお、支払利息は593百万円を見込んでいます。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年4月14日現在の投資口数113,480口を前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、平成20年4月14日現在において行う予定はありません。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年8月31日現在)		当期 (平成20年2月29日現在)		増減		
			金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		金額(千円)	前期比 (%)
資産の部									
I 流動資産									
現金及び預金			2,268,674		2,334,691		66,016		
信託現金及び信託預金			1,168,486		1,151,656		△16,829		
営業未収入金			11,391		17,894		6,503		
PM会社営業未収入金			499,780		564,901		65,121		
未収入金			43		—		△43		
未収消費税等			192		9,018		8,825		
前払費用			15,456		16,981		1,524		
その他の流動資産			16,688		25,216		8,527		
流動資産合計			3,980,713	3.5	4,120,359	3.2	139,646		3.5
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
建物			16,896,191		23,128,788				
減価償却累計額			598,181	16,298,010	946,540	22,182,248	5,884,237		
構築物			363,912		511,392				
減価償却累計額			27,488	336,423	43,558	467,833	131,409		
機械装置			99,139		344,557				
減価償却累計額			6,055	93,084	16,197	328,360	235,275		
工具器具備品			285,130		365,730				
減価償却累計額			49,005	236,125	76,406	289,323	53,197		
土地				32,969,329		41,796,547	8,827,217		
信託建物			16,621,590		17,166,863				
減価償却累計額			795,068	15,826,521	1,082,406	16,084,456	257,935		
信託構築物			874,315		874,315				
減価償却累計額			46,638	827,677	61,150	813,165	△14,512		
信託機械装置			119,879		119,879				
減価償却累計額			8,974	110,904	12,863	107,015	△3,888		
信託工具器具備品			267,431		283,520				
減価償却累計額			52,485	214,945	75,977	207,543	△7,401		
信託土地				43,421,099		43,421,099	—		
建設仮勘定				207		—	△207		
信託建設仮勘定				21,383		70,979	49,595		
有形固定資産合計			110,355,713	96.5	125,768,572	96.8	15,412,859		14.0
2. 無形固定資産									
その他の無形固定資産			188		176		△11		
無形固定資産合計			188	0.0	176	0.0	△11		△6.0
3. 投資その他の資産									
長期前払費用			7,540		827		△6,713		
その他の投資その他の資産			22,019		24,243		2,224		
投資その他の資産合計			29,559	0.0	25,071	0.0	△4,488		△15.2
固定資産合計			110,385,461	96.5	125,793,820	96.8	15,408,359		14.0
III 繰延資産									
投資法人債発行費			—		55,201		55,201		
繰延資産合計			—	—	55,201	0.0	55,201		—
資産合計			114,366,174	100.0	129,969,381	100.0	15,603,207		13.6

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成20年2月期決算短信

科目	期別	注記 番号	前期 (平成19年8月31日現在)		当期 (平成20年2月29日現在)		増減		
			金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	前期比 (%)	
負債の部									
I 流動負債									
営業未払金			421,651		479,921		58,270		
短期借入金			15,500,000		12,500,000		△3,000,000		
未払費用			140,130		227,637		87,506		
未払法人税等			652		653		0		
前受金			559,773		647,683		87,910		
その他の流動負債			2,858		5,325		2,466		
流動負債合計			16,625,067	14.5	13,861,221	10.7	△2,763,845		△16.6
II 固定負債									
投資法人債			—		10,000,000		10,000,000		
長期借入金			34,000,000		42,000,000		8,000,000		
預り敷金保証金			518,744		705,893		187,148		
信託預り敷金保証金			796,778		793,312		△3,466		
固定負債合計			35,315,522	30.9	53,499,205	41.1	18,183,682		51.5
負債合計			51,940,589	45.4	67,360,427	51.8	15,419,837		29.7
純資産の部		*1							
I 投資主資本									
1. 出資総額			60,978,700		60,978,700		—		
2. 剰余金									
当期未処分利益			1,446,884		1,630,254		183,369		
投資主資本合計			62,425,584	54.6	62,608,954	48.2	183,369		0.3
純資産合計			62,425,584	54.6	62,608,954	48.2	183,369		0.3
負債・純資産合計			114,366,174	100.0	129,969,381	100.0	15,603,207		13.6

(2) 損益計算書

科目	期別 注記 番号	前期			当期			増減	
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日			自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日			金額(千円)	前期比 (%)
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)		
1. 営業収益									
賃貸事業収入	*1	3,322,860			3,869,097				
その他賃貸事業収入	*1	201,153	3,524,013	100.0	223,171	4,092,268	100.0	568,254	16.1
2. 営業費用									
賃貸事業費用	*1	1,326,149			1,506,520				
資産運用報酬		261,676			301,236				
役員報酬		9,600			9,600				
会計監査人報酬		13,793			13,440				
資産保管委託報酬		5,221			5,501				
一般事務委託報酬		21,913			27,189				
その他費用		90,285	1,728,639	49.0	125,223	1,988,711	48.6	260,072	15.0
営業利益			1,795,373	51.0		2,103,556	51.4	308,182	17.2
3. 営業外収益									
受取利息		3,161			3,256				
固定資産税等更正益		—			2,157				
その他営業外収益		677	3,838	0.1	95	5,509	0.1	1,670	43.5
4. 営業外費用									
支払利息		349,015			424,311				
投資法人債利息		—			49,835				
投資法人債発行費償却		—			2,410				
その他営業外費用		2,364	351,379	10.0	1,279	477,836	11.7	126,457	36.0
経常利益			1,447,832	41.1		1,631,228	39.8	183,396	12.7
税引前当期純利益			1,447,832	41.1		1,631,228	39.8	183,396	12.7
法人税、住民税及び事業税		983			989				
法人税等調整額		0	983	0.0	△0	988	0.0	5	0.5
当期純利益			1,446,848	41.1		1,630,239	39.8	183,391	12.7
前期繰越利益			36			14		△21	
当期未処分利益			1,446,884			1,630,254		183,369	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

	投資主資本			純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金 当期未処分利益 (千円)	投資主資本合計 (千円)	
平成19年2月28日残高	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737
当期変動額				
剰余金の分配	—	△2,028,001	△2,028,001	△2,028,001
当期純利益	—	1,446,848	1,446,848	1,446,848
当期変動額合計	—	△581,152	△581,152	△581,152
平成19年8月31日残高 *1	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584

当期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)

	投資主資本			純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金 当期未処分利益 (千円)	投資主資本合計 (千円)	
平成19年8月31日残高	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,446,870	△1,446,870	△1,446,870
当期純利益	—	1,630,239	1,630,239	1,630,239
当期変動額合計	—	183,369	183,369	183,369
平成20年2月29日残高 *1	60,978,700	1,630,254	62,608,954	62,608,954

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前期	当期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	1,446,884,945	1,630,254,698
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,446,870,000 (12,750)	1,630,253,680 (14,366)
III 次期繰越利益	14,945	1,018
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期未処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である1,446,870,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期未処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である1,630,253,680円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	注記 番号	前期		当期		増減 金額(千円)
			自	平成19年3月1日	自	平成19年9月1日	
			至	平成19年8月31日	至	平成20年2月29日	
			金額(千円)		金額(千円)		
I 営業活動によるキャッシュ・フロー							
税引前当期純利益			1,447,832		1,631,228		183,396
減価償却費			607,799		731,214		123,415
投資法人債発行費償却			—		2,410		2,410
受取利息			△3,161		△3,256		△95
支払利息			349,015		474,146		125,131
固定資産除却損			10		—		△10
営業未収入金の増加・減少額			1,807		△6,503		△8,311
PM会社営業未収入金の増加・減少額			△499,780		△65,121		434,658
未収入金の増加・減少額			446,070		43		△446,027
未収消費税等の増加・減少額			64,536		△8,825		△73,362
営業未払金の増加・減少額			△266,327		58,270		324,598
未払金の増加・減少額			△10,466		—		10,466
前受金の増加・減少額			40,434		87,910		47,475
前払費用の増加・減少額			△2,008		△1,524		483
長期前払費用の増加・減少額			6,087		6,713		626
その他			△9,691		△8,648		1,042
小計			2,172,160		2,898,058		725,897
利息の受取額			3,161		3,256		95
利息の支払額			△312,970		△386,640		△73,670
法人税等の支払額			△1,143		△1,002		141
営業活動によるキャッシュ・フロー			1,861,208		2,513,672		652,464
II 投資活動によるキャッシュ・フロー							
有形固定資産の取得による支出			△7,194,472		△15,533,103		△8,338,631
信託有形固定資産の取得による支出			△164,267		△610,958		△446,690
預り敷金保証金の支出			△67,792		△76,719		△8,926
預り敷金保証金の収入			125,631		263,867		138,236
信託預り敷金保証金の支出			△105,139		△90,638		14,500
信託預り敷金保証金の収入			95,574		87,172		△8,401
その他			△5,523		△2,224		3,298
投資活動によるキャッシュ・フロー			△7,315,989		△15,962,604		△8,646,615
III 財務活動によるキャッシュ・フロー							
短期借入金の借入による収入			32,000,000		53,000,000		21,000,000
短期借入金の返済による支出			△29,000,000		△56,000,000		△27,000,000
長期借入金の借入による収入			4,000,000		8,000,000		4,000,000
投資法人債の発行による収入			—		10,000,000		10,000,000
投資法人債発行費の支出			—		△57,612		△57,612
分配金の支払額			△2,025,507		△1,444,268		581,239
財務活動によるキャッシュ・フロー			4,974,492		13,498,119		8,523,627
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額			△480,289		49,186		529,476
V 現金及び現金同等物の期首残高			3,917,450		3,437,160		△480,289
VI 現金及び現金同等物の期末残高		*1	3,437,160		3,486,347		49,186

(6) 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	当期																
	前期	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日</p> <p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>12～45年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～13年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	2～47年	構築物	3～60年	機械装置	12～45年	工具器具備品	2～13年	<p>自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日</p> <p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>12～45年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 同左</p>	建物	2～47年	構築物	3～60年	機械装置	12～45年	工具器具備品	2～15年
建物	2～47年																	
構築物	3～60年																	
機械装置	12～45年																	
工具器具備品	2～13年																	
建物	2～47年																	
構築物	3～60年																	
機械装置	12～45年																	
工具器具備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	_____	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は5,166千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は7,050千円であります。</p>																

項目	期別	前期	当期
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針		<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法		<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	同左

(表示方法の変更に関する注記)

項目	期別	前期	当期
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 貸借対照表		<p>前期まで流動資産の「未収入金」として表示しておりましたプロパティマネジメント会社に対する賃料等の営業に係る未収入金につきましては、当期より明瞭表示のため「PM会社営業未収入金」として表示しております。</p>	_____
2. キャッシュ・フロー計算書		<p>営業活動によるキャッシュ・フローの「PM会社営業未収入金の増加・減少額」は前期まで「未収入金の増加・減少額」として表示しておりましたが、当期より明瞭表示のため「PM会社営業未収入金の増加・減少額」として表示しております。</p>	_____

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成19年8月31日現在)	当期 (平成20年2月29日現在)
* 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額 50,000千円	* 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 3,242,620 (施設使用料) 80,239 計 3,322,860 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 159,070 (雑収益) 42,083 計 201,153 不動産賃貸事業収益合計 3,524,013 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 374,703 (修繕費) 86,704 (公租公課) 109,800 (信託報酬) 9,100 (水道光熱費) 33,232 (保険料) 6,932 (減価償却費) 607,787 (テナント募集関係費) 78,305 (その他賃貸事業費用) 19,581 不動産賃貸事業費用合計 1,326,149 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,197,863	* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 3,766,361 (施設使用料) 102,735 計 3,869,097 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 186,485 (雑収益) 36,686 計 223,171 不動産賃貸事業収益合計 4,092,268 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 425,045 (修繕費) 90,403 (公租公課) 106,950 (信託報酬) 9,100 (水道光熱費) 40,750 (保険料) 8,074 (減価償却費) 731,203 (テナント募集関係費) 67,292 (その他賃貸事業費用) 27,700 不動産賃貸事業費用合計 1,506,520 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,585,747

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 113,480口	* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年 8月31日現在) 現金及び預金 2,268,674千円 信託現金及び信託預金 1,168,486千円 現金及び現金同等物 <u>3,437,160千円</u>	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年 2月29日現在) 現金及び預金 2,334,691千円 信託現金及び信託預金 1,151,656千円 現金及び現金同等物 <u>3,486,347千円</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
本投資法人は、リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
本投資法人は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.36% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.37% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等 欄外一覧表のとおりです。
3. 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	中井伸行	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーション ファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	303,963 (注2) (注4)	営業 未払金	274,759 (注4)
						株式会社三井不動 産アコモデーション ファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,250 (注4)	営業 未払金	262 (注4)

(注1) 中井伸行が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約によって定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬額42,287千円が含まれております。

(注3) 中井伸行が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとの間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等 欄外一覧表のとおりです。
3. 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	中井伸行	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	393,136 (注2) (注4)	営業 未払金	316,298 (注4)
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	6,250 (注4)	営業 未払金	262 (注4)

(注1) 中井伸行が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬額91,899千円が含まれております。

(注3) 中井伸行が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとの間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
1口当たり純資産額	550,102円	1口当たり純資産額	551,717円
1口当たり当期純利益	12,749円	1口当たり当期純利益	14,365円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
当期純利益 (千円)	1,446,848	1,630,239
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,446,848	1,630,239
期中平均投資口数 (口)	113,480	113,480

(重要な後発事象に関する注記)

期別 項目	前期	当期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 資産の取得	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年9月14日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、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おりません。</p> <p>(1) パークアクセス秋葉原</p> <p>①取得価格 : 1,200百万円</p> <p>②所在地(地番) : 東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (住居表示未実施地区)</p> <p>③建築時期 : 平成18年9月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,346.07㎡</p> <p>(2) パークアクセス東陽町</p> <p>①取得価格 : 3,950百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都江東区塩浜二丁目29番10号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 5,412.40㎡</p> <p>(3) パークアクセス滝野川</p> <p>①取得価格 : 1,820百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都北区滝野川三丁目48番11号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 2,924.75㎡</p> <p>(4) パークアクセス浅草橋</p> <p>①取得価格 : 2,717百万円 (注)</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都台東区柳橋二丁目6番2号</p> <p>③建築時期 : 平成19年7月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 3,400.78㎡</p>	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。なお、以下の取得価格は、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おりません。</p> <p>【平成20年3月11日取得物件】</p> <p>(1) パークアクセス日本橋浜町</p> <p>①取得価格 : 5,540百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号</p> <p>③建築時期 : 平成18年7月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 6,999.83㎡</p> <p>(2) パークキューブ代々木富ヶ谷</p> <p>①取得価格 : 1,975百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号</p> <p>③建築時期 : 平成19年7月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,929.10㎡</p> <p>(3) パークアクセス西船橋</p> <p>①取得価格 : 1,020百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 千葉県船橋市西船三丁目4番6号</p> <p>③建築時期 : 平成19年9月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 2,074.35㎡</p> <p>【平成20年3月27日取得物件】</p> <p>(4) パークアクセス門前仲町</p> <p>①取得価格 : 1,700百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都江東区門前仲町二丁目7番10号</p> <p>③建築時期 : 平成19年2月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,886.39㎡</p>

	<p>(5) パークアクセス丸の内</p> <p>①取得価格 : 1,920百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号</p> <p>③建築時期 : 平成18年11月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 3,821.75㎡</p> <p>(6) パークアクセス六本松</p> <p>①取得価格 : 1,515百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 3,473.67㎡</p> <p>(7) パークアクセス博多駅南</p> <p>①取得価格 : 1,890百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 4,668.29㎡</p> <p>(注) パークアクセス浅草橋の取得価格には、買主の地位譲渡等の対価79百万円を含みます。</p>	<p>(5) パークキューブ板橋本町</p> <p>①取得価格 : 4,170百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都板橋区大和町18番6号</p> <p>③建築時期 : 平成20年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 5,317.07㎡</p> <p>(6) パークキューブ学芸大学</p> <p>①取得価格 : 910百万円</p> <p>②所在地(住居表示) : 東京都目黒区五本木三丁目13番23号</p> <p>③建築時期 : 平成20年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 957.88㎡</p>
2. 資金調達の実施	<p>上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。</p> <p>* 欄外一覧表 (A) 参照</p>	<p>上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。</p> <p>* 欄外一覧表 (B) 参照</p>

(A) 前期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済方法	摘要
中央三井信託銀行株式会社	H19.9.14	3,000	1.0%	H19.10.31	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.9.14	2,000	0.9%	H19.10.12		
住友信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
	H19.9.14	3,000	0.9%	H19.10.12		
株式会社八十二銀行	H19.9.14	1,000	1.5%	H24.9.14		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
株式会社福岡銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
合計		15,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

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

(B) 当期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行	H20.3.11	6,500	1.0%	H20.6.11	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H20.3.11	2,000	1.0%	H20.4.30		
住友信託銀行株式会社	H20.3.27	4,800	1.0%	H20.5.12		
株式会社福岡銀行	H20.3.27	2,000	1.0%	H20.5.12		
合計		15,300				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

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

(7) 発行済投資口数の増減
(新投資口発行)

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行い、運用を開始いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格580,000円(払込金額559,700円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり払込金額559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

平成20年4月14日現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書（平成19年11月28日提出）をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

平成20年3月31日付にて取締役（非常勤）前田兼生及び監査役（非常勤）山田道男が退任し、平成20年4月1日付にて中村嘉伸が取締役（非常勤）に、鈴木徹が監査役（非常勤）に、それぞれ就任しました。

平成20年4月14日現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	中井 伸行		0
取締役	大竹 喜久	最近の有価証券報告書（平成19年11月28日提出）をご参照ください。	0
取締役	柴田 守郎		0
取締役 (非常勤)	中村 嘉伸		昭和51年4月 三井不動産株式会社入社 平成5年4月 三井デザインテック株式会社 出向 平成9年4月 第一園芸株式会社 出向 平成12年4月 第一管理株式会社（現三井不動産住宅サービス関西株式会社） 出向 平成17年4月 三井不動産株式会社 企画調査部 平成17年10月 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社 出向 平成18年10月 三井不動産株式会社 関連事業部 上席統括（現任）
監査役 (非常勤)	鈴木 徹	昭和52年4月 三井不動産株式会社入社 平成5年4月 企画調査部 調査課長 平成6年4月 地域開発事業部戸建住宅事業室 事業課長 平成7年4月 柏開発株式会社 出向 平成11年4月 三井不動産株式会社 戸建住宅事業部 事務管理課長 平成13年4月 千葉支店 事業課長 平成16年4月 経理部 キャッシュ・マネジメントグループ長 平成20年4月 関連事業部 部長補佐（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 監査役（現任）	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第4期末(平成20年2月29日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
信託不動産 (注2)(注3)	東京23区	58,461	45.0
	首都圏	2,171	1.7
	地方主要都市	—	—
	計	60,633	46.7
不動産 (注3)	東京23区	57,136	44.0
	首都圏	—	—
	地方主要都市	7,927	6.1
	計	65,064	50.1
小計		125,697	96.7
預金・その他資産(注4)		4,271 (—)	3.3 (—)
資産総額計(注4)(注5)		129,969 (125,697)	100.0 (96.7)

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

(注2) 「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権をいいます。

(注3) 「信託不動産」及び「不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注4) ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。

(注5) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(2) 投資不動産物件

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が第4期末(平成20年2月29日)現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(以下、信託不動産)の概要は以下のとおりです。

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)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	24.1	30,783	31,800
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.4	1,756	1,850
パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	2.1	2,598	2,870
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	2.6	3,239	3,350
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.4	1,741	1,910
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	1.1	1,411	1,460
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	4.2	5,163	5,450
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	3.6	4,481	4,760
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.8	938	1,040
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.3	1,670	1,770
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	3.2	3,968	4,180
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	1.0	1,292	1,410
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	6.1	7,594	7,920
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.6	2,065	2,190
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	2.4	2,940	3,270
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.3	2,889	3,020
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.8	2,206	2,330
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	7.9	9,805	10,700
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.9	1,084	1,190
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.4	1,802	2,020
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	2.0	2,510	2,740
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.5	1,838	1,940
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託不動産	2,508	2.0	2,566	2,730
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.8	2,283	2,380
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	1.3	1,697	1,630
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.5	1,852	1,830
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	2.8	3,501	3,440
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	1.0	1,227	1,200
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	3.2	4,037	3,950
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.5	1,858	1,830
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	2.2	2,790	2,720
東京23区小計			113,359	92.0	115,598	120,880
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	信託不動産	991	0.8	1,013	1,110
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	信託不動産	1,130	0.9	1,157	1,290
首都圏小計 (注5)			2,121	1.7	2,171	2,400
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	2.0	2,466	2,450
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.6	1,964	1,930
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	1.2	1,559	1,520
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	1.5	1,936	1,910
地方主要都市小計 (注6)			7,765	6.3	7,927	7,810
合計			123,245	100.0	125,697	131,090

(注1) 「取得価格」には、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おりません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」には、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成20年2月29日です。

(注5) 「首都圏」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6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

② カテゴリー別戸数内訳

本投資法人の運用資産のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	他	住戸	店舗
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	0	52	180	158	0	390戸	—
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	0	0	124	30	0	154戸	—
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	—	—	—	—	—	—	—
パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	0	64戸	—
パークアクシス市ヶ谷	24	59	1	0	0	84戸	—
パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	0	75戸	—
パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	0	40戸	—
パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	0	59戸	—
パークアクシス白金台	29	39	26	5	0	99戸	—
パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	0	154戸	—
パークアクシス月島	0	30	0	0	0	30戸	—
パークアクシス大塚	0	39	13	0	0	52戸	—
パークアクシス南麻布	0	38	16	10	0	64戸	—
パークアクシス渋谷	0	15	0	5	0	20戸	—
パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	1	184戸	1戸
パークアクシス浜松町	67	12	0	1	0	80戸	—
パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	1	86戸	1戸
パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	0	70戸	—
パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	0	46戸	—
パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	0	324戸	—
パークアクシス御徒町	11	31	0	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	74	15	5	1	0	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	0	51戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	0	76戸	—
パークキューブ上野	13	78	0	0	0	91戸	—
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	0	65戸	—
パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	0	60戸	—
パークアクシス新板橋	122	30	0	0	0	152戸	—
パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	0	41戸	—
パークアクシス東陽町	0	140	0	0	0	140戸	—
パークアクシス滝野川	0	43	5	0	1	48戸	1戸
パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	1	78戸	1戸
東京23区小計	1,011	1,349	483	231	4	3,074戸	4戸
パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	0	52戸	—
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	1	47戸	1戸
首都圏小計 (注3)	0	66	33	0	1	99戸	1戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	0	169戸	—
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	1	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	1	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	1	176戸	1戸
地方主要都市小計 (注4)	401	144	9	0	3	554戸	3戸
合計	1,412	1,559	525	231	8	3,727戸	8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、「他」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。)を示しております。「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

(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（店舗がある場合は店舗を併記）を記載しています。

(注3) 「首都圏」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4) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

③ 稼働状況

物件名称	2008年				2007年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	41,483.79	94.7%	94.7%	95.1%	95.3%	95.9%	95.2%
パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,402.01	98.5%	98.8%	98.1%	100.0%	98.1%	100.0%
パークアクセス市ヶ谷	3,313.33	3,313.33	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,611.31	94.4%	88.0%	92.9%	95.7%	94.4%	96.5%
パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,460.35	95.0%	95.3%	97.6%	94.4%	96.7%	97.4%
パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,850.87	97.9%	98.7%	100.0%	97.1%	98.6%	98.6%
パークアクセス白金台	4,704.44	4,567.25	97.1%	95.7%	96.1%	99.3%	97.8%	99.0%
パークアクセス文京ステージ	6,078.93	5,975.80	98.3%	99.0%	98.1%	99.0%	97.3%	98.7%
パークアクセス月島	1,383.99	1,284.29	92.8%	96.4%	93.2%	93.2%	93.2%	96.4%
パークアクセス大塚	2,606.37	2,459.19	94.4%	94.0%	95.1%	94.9%	94.9%	92.0%
パークアクセス南麻布	3,938.14	3,862.75	98.1%	92.9%	94.4%	96.3%	96.3%	94.4%
パークアクセス渋谷	1,094.28	967.35	88.4%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,925.56	99.0%	99.0%	96.9%	97.4%	97.1%	98.0%
パークアクセス浜松町	2,426.45	2,292.57	94.5%	97.7%	96.2%	97.8%	100.0%	98.8%
パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,270.09	98.6%	94.1%	94.7%	100.0%	97.5%	98.0%
パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,624.84	96.8%	96.6%	98.1%	96.5%	98.1%	100.0%
パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	2,005.87	97.6%	100.0%	100.0%	95.7%	91.1%	98.2%
パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,905.28	99.0%	99.5%	98.9%	99.3%	99.6%	98.8%
パークアクセス御徒町	1,621.73	1,544.89	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	94.3%
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	98.2%	98.3%	96.7%	100.0%
パークキューブ神田	3,194.59	3,194.59	100.0%	95.9%	93.7%	97.2%	94.5%	96.2%
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,127.50	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	92.2%	94.7%
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	96.9%
パークキューブ上野	3,041.61	3,006.19	98.8%	96.7%	96.7%	95.6%	96.6%	97.8%
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.80	98.5%	100.0%	98.5%	96.9%	98.5%	98.5%
パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,791.84	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
パークアクセス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,306.49	97.1%	97.1%	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%
パークアクセス東陽町	5,412.40	5,296.60	97.9%	97.9%	99.3%	97.1%	92.9%	92.1%
パークアクセス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	94.2%	94.2%	94.2%	92.4%	95.2%
パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,377.84	99.3%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%
東京23区小計	145,534.46	141,259.78	97.1%	96.8%	96.8%	97.1%	96.7%	96.9%
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,760.80	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,022.31	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
首都圏小計 (注4)	5,896.64	5,783.11	98.1%	100.0%	100.0%	99.3%	97.0%	100.0%
パークアクセス名駅南	5,565.13	5,385.20	96.8%	94.8%	93.6%	93.5%	91.8%	95.5%
パークアクセス丸の内	3,821.75	3,699.95	96.8%	93.4%	96.8%	98.1%	99.3%	95.9%
パークアクセス六本松	3,473.67	3,433.77	98.9%	96.8%	94.0%	93.7%	90.9%	89.5%
パークアクセス博多駅南	4,668.29	4,596.20	98.5%	96.9%	96.5%	96.5%	96.5%	97.5%
地方主要都市小計 (注5)	17,528.84	17,115.12	97.6%	95.5%	95.1%	95.3%	94.5%	94.9%
全体の稼働率	168,959.94	164,158.01	97.2%	96.8%	96.7%	97.0%	96.5%	96.8%

(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(店舗がある場合は店舗を含む)の面積の合計を記載しています。

(注2) 「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。

(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、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 「首都圏」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5) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

④ テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、第4期末（平成20年2月29日）時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

なお、大川端賃貸棟については三井不動産株式会社と、他の資産については全て三井不動産住宅リース株式会社（マスターPM会社）と、マスターリース契約（賃料保証のない「パス・スルー」型のマスターリース契約）をそれぞれ締結しており、平成20年2月29日現在、本投資法人の運用資産のマスターリース会社（テナント）の総数は上記の2社となります。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	第4期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産株式会社 ・不動産業	大川端賃貸棟	41,483.79	182	1,998,133	平成20年11月30日	なし
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクシス学芸大学	2,402.01	182	117,236	平成20年11月30日	なし
	パークアクシス市ヶ谷	3,313.33	182	169,196	平成20年11月30日	なし
	パークアクシス渋谷神南	2,611.31	182	180,222	平成20年11月30日	なし
	パークアクシス青山骨董通り	1,460.35	182	98,409	平成20年11月30日	なし
	パークアクシス神楽坂ステージ	1,850.87	182	90,811	平成21年3月31日	なし
	パークアクシス白金台	4,567.25	182	300,769	平成20年4月30日	なし
	パークアクシス文京ステージ	5,975.80	182	281,200	平成20年4月30日	なし
	パークアクシス月島	1,284.29	182	61,652	平成20年4月30日	なし
	パークアクシス大塚	2,459.19	182	103,967	平成20年4月30日	なし
	パークアクシス南麻布	3,862.75	182	229,374	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス渋谷	967.35	182	80,329	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス日本橋ステージ	9,925.56	182	471,403	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス浜松町	2,292.57	182	126,667	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス本郷の杜	3,270.09	182	180,140	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス溜池山王	2,624.84	182	172,041	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス六本木檜町公園	2,005.87	182	127,611	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	11,905.28	182	617,515	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス御徒町	1,544.89	182	71,993	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	182	110,493	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,194.59	182	151,403	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	182	112,042	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	182	163,115	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,006.19	182	140,523	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,857.80	182	88,949	平成21年3月31日	なし
	パークアクシス目黒本町	1,791.84	182	98,285	平成20年4月30日	なし
	パークアクシス新板橋	4,395.99	182	200,300	平成20年4月30日	なし
	パークアクシス秋葉原	1,306.49	169	64,436	平成20年9月30日	なし
	パークアクシス東陽町	5,296.60	169	233,735	平成20年9月30日	なし
	パークアクシス滝野川	2,924.75	169	106,571	平成20年9月30日	なし
	パークアクシス浅草橋	3,377.84	169	171,138	平成20年9月30日	なし
	パークキューブ京王八王子	2,760.80	182	80,126	平成20年8月31日	なし
	パークキューブ京王八王子II	3,022.31	182	89,243	平成20年8月31日	なし
	パークアクシス名駅南	5,385.20	182	170,232	平成20年8月31日	なし
パークアクシス丸の内	3,699.95	169	130,120	平成20年9月30日	なし	
パークアクシス六本松	3,433.77	169	101,312	平成20年9月30日	なし	
パークアクシス博多駅南	4,596.20	169	136,133	平成20年9月30日	なし	
小計		122,674.22	—	5,828,708	—	—
合計		164,158.01	—	7,826,842	—	—

(注1) 「テナント名称・業種」には、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で第4期末において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。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が第4期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入（賃料・共益費・施設利用料の合計）を上記第4期中の運用日数で除し、365を乗じることにより算出しています。なお、千円未満を切り捨てにより記載しています。

(注4) 上記各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクシス学芸大学、パークアクシス市ヶ谷、パークアクシス渋谷神南及びパークアクシス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

⑤ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

平成20年2月29日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事(第三工区)	自平成19年10月 至平成20年6月	309	53	54
大川端賃貸棟	東京都中央区	非常照明器具・ 揚水ポンプ等更新工事	自平成20年3月 至平成20年7月	45	-	-

(ロ) 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は538百万円であり、当期費用に区分された修繕費90百万円と合わせ628百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事(第二工区)	自平成19年3月 至平成19年12月	260
大川端賃貸棟	東京都中央区	管理棟内装改修等共用部更新、 空調機・給水管等更新工事	自平成19年9月 至平成20年2月	153
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自平成19年9月 至平成20年2月	112
その他		セキュリティ向上・ブランド認知等	自平成19年9月 至平成20年2月	11
合計				538

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。(単位:百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
	自平成17年10月12日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
前期末積立金残高	-	523	413
当期積立額	523	191	437
当期積立金取崩額	-	300	155
次期繰越額	523	413	695

営業期間	第4期
	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
前期末積立金残高	695
当期積立額	650
当期積立金取崩額	607
次期繰越額	739

⑥ 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益(A-B)に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	996,329	58,457	84,366	89,864
その他賃貸事業収入	49,479	1,851	2,951	9,849
賃貸事業収入小計 A	1,045,809	60,308	87,317	99,713
公租公課	58,704	902	1,738	2,124
諸経費	213,402	9,627	8,878	19,805
(うち物件管理委託費)	137,730	5,326	6,578	11,212
(うち修繕費)	38,560	1,160	748	3,907
(うち信託報酬)	2,000	600	—	—
(うち水道光熱費)	11,897	894	611	1,090
(うち保険料)	2,035	156	194	190
(うちテナント募集関係費)	15,028	765	467	2,501
(うちその他賃貸事業費用)	6,150	724	278	902
減価償却費	152,190	12,213	13,778	15,771
賃貸事業費用小計 B	424,297	22,743	24,395	37,700
不動産賃貸事業損益 A-B	621,511	37,565	62,922	62,012
賃貸NOI	773,702	49,778	76,700	77,784

	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ
運用日数(日)	182	182	182	182
賃貸事業収入	49,069	45,281	149,972	140,215
その他賃貸事業収入	8,084	2,894	17,947	15,017
賃貸事業収入小計 A	57,154	48,176	167,920	155,232
公租公課	809	1,083	2,629	2,769
諸経費	11,600	7,837	28,309	22,595
(うち物件管理委託費)	7,541	4,950	18,188	15,897
(うち修繕費)	1,610	571	3,747	2,858
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	675	560	1,070	1,090
(うち保険料)	115	117	280	249
(うちテナント募集関係費)	1,391	890	4,420	2,337
(うちその他賃貸事業費用)	266	746	603	163
減価償却費	9,100	10,538	26,774	22,926
賃貸事業費用小計 B	21,509	19,458	57,713	48,291
不動産賃貸事業損益 A-B	35,644	28,717	110,206	106,940
賃貸NOI	44,745	39,255	136,980	129,867

	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	30,741	51,841	114,373	40,054
その他貸貸事業収入	3,700	4,320	7,043	1,599
貸貸事業収入小計 A	34,442	56,161	121,416	41,653
公租公課	300	500	3,464	1,088
諸経費	6,540	10,134	19,798	5,613
（うち物件管理委託費）	5,095	5,187	11,134	4,040
（うち修繕費）	495	1,531	2,847	212
（うち信託報酬）	—	—	600	600
（うち水道光熱費）	334	453	1,041	350
（うち保険料）	73	125	212	64
（うちテナント募集関係費）	395	1,691	2,996	—
（うちその他貸貸事業費用）	146	1,144	967	346
減価償却費	5,897	9,965	19,302	6,418
貸貸事業費用小計 B	12,738	20,600	42,565	13,120
不動産貸貸事業損益 A-B	21,704	35,561	78,851	28,533
貸貸NOI	27,601	45,527	98,154	34,952

	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	235,056	63,160	89,823	85,785
その他貸貸事業収入	11,107	3,685	8,341	8,340
貸貸事業収入小計 A	246,163	66,845	98,164	94,125
公租公課	3,882	1,746	1,494	1,989
諸経費	36,507	11,761	14,513	15,107
（うち物件管理委託費）	21,553	5,903	9,705	9,667
（うち修繕費）	5,258	1,846	1,589	2,122
（うち信託報酬）	500	600	—	—
（うち水道光熱費）	1,485	639	788	851
（うち保険料）	445	111	194	166
（うちテナント募集関係費）	3,489	827	2,097	1,953
（うちその他貸貸事業費用）	3,776	1,833	138	345
減価償却費	54,630	12,260	18,867	17,902
貸貸事業費用小計 B	95,021	25,768	34,875	35,000
不動産貸貸事業損益 A-B	151,142	41,076	63,289	59,124
貸貸NOI	205,773	53,337	82,156	77,027

	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	63,631	307,912	35,897	55,095
その他貸貸事業収入	3,907	8,883	1,660	7,598
貸貸事業収入小計 A	67,538	316,795	37,558	62,693
公租公課	1,221	4,808	600	410
諸経費	9,676	38,187	5,833	10,067
(うち物件管理委託費)	5,823	26,833	3,714	7,053
(うち修繕費)	802	3,270	724	831
(うち信託報酬)	—	—	—	600
(うち水道光熱費)	488	2,817	467	655
(うち保険料)	121	527	86	99
(うちテナント募集関係費)	1,768	3,451	580	682
(うちその他貸貸事業費用)	671	1,285	258	143
減価償却費	9,132	55,825	7,639	7,310
貸貸事業費用小計 B	20,029	98,822	14,072	17,788
不動産貸貸事業損益 A-B	47,508	217,973	23,486	44,905
貸貸NOI	56,641	273,799	31,125	52,216

	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野
運用日数(日)	182	182	182	182
貸貸事業収入	75,494	55,867	81,334	70,069
その他貸貸事業収入	10,253	6,007	2,259	4,009
貸貸事業収入小計 A	85,747	61,875	83,593	74,078
公租公課	1,542	960	774	2,182
諸経費	17,778	10,702	8,667	11,517
(うち物件管理委託費)	10,564	7,230	5,246	6,431
(うち修繕費)	2,800	1,183	573	1,736
(うち信託報酬)	600	600	600	600
(うち水道光熱費)	648	11	993	848
(うち保険料)	144	56	177	135
(うちテナント募集関係費)	2,871	1,535	916	1,626
(うちその他貸貸事業費用)	149	85	160	138
減価償却費	11,391	6,851	14,898	11,483
貸貸事業費用小計 B	30,712	18,513	24,340	25,183
不動産貸貸事業損益 A-B	55,034	43,361	59,253	48,895
貸貸NOI	66,426	50,212	74,152	60,379

	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原
運用日数(日)	182	182	182	169
賃貸事業収入	44,352	49,008	99,875	29,834
その他賃貸事業収入	379	1,693	564	996
賃貸事業収入小計 A	44,732	50,701	100,440	30,831
公租公課	—	—	—	—
諸経費	5,793	5,651	8,513	4,721
（うち物件管理委託費）	3,736	3,884	6,094	2,917
（うち修繕費）	202	471	272	626
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	495	430	1,408	313
（うち保険料）	89	101	231	134
（うちテナント募集関係費）	967	620	302	655
（うちその他賃貸事業費用）	302	143	203	74
減価償却費	7,643	9,514	25,886	6,997
賃貸事業費用小計 B	13,437	15,166	34,399	11,718
不動産賃貸事業損益 A-B	31,295	35,535	66,040	19,112
賃貸NOI	38,938	45,050	91,926	26,110

	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋	パークキューブ 京王八王子
運用日数(日)	169	169	169	182
賃貸事業収入	108,222	49,343	79,239	39,953
その他賃貸事業収入	4,682	1,686	35	354
賃貸事業収入小計 A	112,905	51,030	79,274	40,307
公租公課	—	—	—	1,792
諸経費	15,019	5,513	6,023	5,577
（うち物件管理委託費）	9,160	3,640	5,107	3,548
（うち修繕費）	1,216	317	31	437
（うち信託報酬）	—	—	—	600
（うち水道光熱費）	1,605	391	425	671
（うち保険料）	229	131	175	113
（うちテナント募集関係費）	2,500	709	10	99
（うちその他賃貸事業費用）	307	323	274	107
減価償却費	27,201	11,449	16,869	10,003
賃貸事業費用小計 B	42,221	16,963	22,892	17,372
不動産賃貸事業損益 A-B	70,684	34,067	56,381	22,935
賃貸NOI	97,886	45,517	73,250	32,938

	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松
運用日数(日)	182	182	169	169
貸貸事業収入	44,499	84,883	60,247	46,909
その他貸貸事業収入	4,433	3,837	2,521	292
貸貸事業収入小計 A	48,932	88,720	62,769	47,201
公租公課	2,140	5,293	—	—
諸経費	8,570	18,211	11,664	8,246
(うち物件管理委託費)	5,949	9,471	6,755	5,284
(うち修繕費)	608	2,994	1,803	193
(うち信託報酬)	600	—	—	—
(うち水道光熱費)	572	1,828	683	489
(うち保険料)	129	209	172	122
(うちテナント募集関係費)	626	2,505	1,691	1,040
(うちその他貸貸事業費用)	84	1,200	558	1,116
減価償却費	10,273	23,023	17,422	13,593
貸貸事業費用小計 B	20,983	46,529	29,087	21,839
不動産貸貸事業損益 A-B	27,948	42,190	33,681	25,361
貸貸NOI	38,222	65,214	51,104	38,954

	パークアクシス 博多駅南
運用日数(日)	169
貸貸事業収入	63,031
その他貸貸事業収入	900
貸貸事業収入小計 A	63,932
公租公課	—
諸経費	10,395
(うち物件管理委託費)	6,880
(うち修繕費)	239
(うち信託報酬)	—
(うち水道光熱費)	669
(うち保険料)	152
(うちテナント募集関係費)	874
(うちその他貸貸事業費用)	1,579
減価償却費	18,250
貸貸事業費用小計 B	28,645
不動産貸貸事業損益 A-B	35,286
貸貸NOI	53,536

⑦ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が第4期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも平成20年2月29日となります。

名称	取得 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円)	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		
大川端賃貸棟	29,696	31,800	32,000	4.7%	31,600	4.4%	4.8%	25,300	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 学芸大学	1,760	1,850	1,880	4.9%	1,820	4.6%	5.2%	1,500	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 市ヶ谷	2,570	2,870	2,920	4.7%	2,810	4.4%	5.0%	2,660	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 渋谷神南	3,230	3,350	3,410	4.6%	3,280	4.3%	4.9%	3,130	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 青山骨董通り	1,730	1,910	1,940	4.4%	1,870	4.1%	4.7%	2,110	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 神楽坂ステージ	1,400	1,460	1,490	4.7%	1,450	4.5%	4.9%	1,070	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 白金台	5,140	5,450	5,510	4.5%	5,420	4.3%	4.7%	4,860	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	4,760	4,810	4.7%	4,740	4.5%	4.9%	3,380	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 月島	930	1,040	1,060	4.8%	1,020	4.5%	5.1%	815	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 大塚	1,655	1,770	1,780	4.8%	1,770	4.6%	5.0%	1,170	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 南麻布	3,939	4,180	4,240	4.5%	4,150	4.3%	4.7%	3,970	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 渋谷	1,282	1,410	1,440	4.5%	1,380	4.2%	4.8%	1,280	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 日本橋ステージ	7,557	7,920	8,020	4.7%	7,880	4.5%	4.9%	6,070	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 浜松町	2,025	2,190	2,230	4.6%	2,140	4.3%	4.9%	1,410	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 本郷の杜	2,910	3,270	3,320	4.6%	3,210	4.3%	4.9%	2,490	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 溜池山王	2,860	3,020	3,060	4.5%	3,000	4.3%	4.7%	3,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 六本木榎町公園	2,170	2,330	2,380	4.4%	2,270	4.1%	4.7%	3,190	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 御茶ノ水ステージ	9,710	10,700	10,900	4.6%	10,400	4.3%	4.9%	6,820	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 御徒町	1,070	1,190	1,210	4.8%	1,160	4.5%	5.1%	798	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 本郷	1,760	2,020	2,050	4.7%	1,980	4.4%	5.0%	1,100	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 神田	2,454	2,740	2,800	4.6%	2,670	4.3%	4.9%	1,590	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 市ヶ谷	1,794	1,940	1,970	4.7%	1,900	4.4%	5.0%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 浅草田原町	2,508	2,730	2,770	4.9%	2,690	4.6%	5.2%	1,610	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 上野	2,233	2,380	2,420	4.8%	2,330	4.5%	5.1%	1,280	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 池袋要町	1,608	1,630	1,660	4.6%	1,600	4.3%	4.9%	1,050	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 目黒本町	1,810	1,830	1,860	4.6%	1,810	4.4%	4.8%	1,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 新板橋	3,430	3,440	3,450	4.8%	3,430	4.6%	5.0%	2,070	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 秋葉原	1,200	1,200	1,220	4.6%	1,190	4.4%	4.8%	740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 東陽町	3,950	3,950	3,980	4.9%	3,940	4.7%	5.1%	2,940	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 滝野川	1,820	1,830	1,850	5.0%	1,800	4.7%	5.3%	1,430	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 浅草橋	2,717	2,720	2,900	5.0%	2,720	4.7%	5.5%	2,070	株式会社中央不動産鑑定所
パークキューブ 京王八王子	991	1,110	1,120	5.5%	1,090	5.2%	5.8%	815	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 京王八王子II	1,130	1,290	1,300	5.4%	1,270	5.1%	5.7%	1,070	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 名駅南	2,440	2,450	2,480	5.2%	2,430	5.0%	5.4%	2,130	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 丸の内	1,920	1,930	1,960	5.1%	1,920	4.9%	5.3%	1,490	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス 六本松	1,515	1,520	1,540	5.3%	1,490	5.0%	5.6%	1,347	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス 博多駅南	1,890	1,910	1,940	5.4%	1,870	5.1%	5.7%	1,506	森井総合鑑定株式会社
合計	123,245	131,090							

(注)「取得価格」欄には、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は含まず、単位未満は切り捨てにより記載しています。

⑧ 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

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2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達 価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	200	949,854	8,536,000
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	220	429,634	2,988,000
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	430	171,191	236,000
パークアクシス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	110	37,542	710,540
パークアクシス市ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年2月14日	—	—	30,933	868,000
パークアクシス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	37,621	874,734
パークアクシス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	22,889	505,506
パークアクシス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年2月28日	—	—	25,321	524,753
パークアクシス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
パークアクシス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
パークアクシス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
パークアクシス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
パークアクシス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
パークアクシス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
パークアクシス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
パークアクシス浜松町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	32,308	551,000
パークアクシス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
パークアクシス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
パークアクシス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
パークアクシス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	110,563	3,179,000
パークアクシス御徒町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	14,318	438,000
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,392	490,000
パークキューブ神田	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	37,257	725,000
パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,253	483,000
パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	27,587	910,000
パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成18年4月28日	—	—	22,792	690,000
パークキューブ池袋要町	三井住友建設株式会社	平成19年3月15日	—	—	13,266	430,427
パークアクシス目黒本町	清水建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	14,515	516,800
パークアクシス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	平成19年3月28日	—	—	16,621	633,396
パークアクシス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	平成19年3月28日	—	—	17,770	637,527
パークアクシス秋葉原	清水建設株式会社	平成18年12月28日	(注6) 50	—	16,745	362,000
パークアクシス東陽町	株式会社竹中工務店	平成19年6月29日	—	—	104,520	1,404,700
パークアクシス滝野川	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	21,739	648,033
パークアクシス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	30,384	914,226
パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	28,878	596,000
パークキューブ京王八王子Ⅱ	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	31,087	653,000
パークアクシス名駅南	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	50	76,450	1,317,680
パークアクシス丸の内	三井住友建設株式会社	平成19年2月14日	—	—	42,825	927,872
パークアクシス六本松	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	27,472	767,103
パークアクシス博多駅南	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	31,347	926,111
合計			50	1,310	3,149,952	43,762,362

(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、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店、三井住友建設株式会社が、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。各報告内容は、一定時点における上記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) 「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3) 「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年以内に行う修繕費用です。

(注4) 「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年間の修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」とは、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が、その内容は、一定時点における上記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6) パークアクシス秋葉原の緊急修繕は、本投資法人による資産取得の前に実施済みです。

⑨ 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

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)	三井住友建設株式会社	4.5%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		7.9%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		7.0%
パークアクシス学芸大学		7.6%
パークアクシス市ヶ谷		7.3%
パークアクシス渋谷神南		6.8%
パークアクシス青山骨董通り		7.0%
パークアクシス神楽坂ステージ		7.5%
パークアクシス白金台		8.7%
パークアクシス文京ステージ		6.5%
パークアクシス月島		6.8%
パークアクシス大塚		6.4%
パークアクシス南麻布		7.4%
パークアクシス渋谷		7.9%
パークアクシス日本橋ステージ		7.5%
パークアクシス浜松町		7.1%
パークアクシス本郷の杜		8.8%
パークアクシス溜池山王		8.2%
パークアクシス六本木檜町公園		9.2%
パークアクシス御茶ノ水ステージ		7.2%
パークアクシス御徒町		6.8%
パークキューブ本郷		8.2%
パークキューブ神田		8.9%
パークキューブ市ヶ谷		6.8%
パークキューブ浅草田原町		8.8%
パークキューブ上野		7.5%
パークキューブ池袋要町		8.1%
パークアクシス目黒本町		8.5%
パークアクシス新板橋(イースト)		7.3%
パークアクシス新板橋(ウエスト)		7.5%
パークアクシス秋葉原		7.4%
パークアクシス東陽町		10.8%
パークアクシス滝野川		5.8%
パークアクシス浅草橋		8.9%
パークキューブ京王八王子		7.1%
パークキューブ京王八王子II		7.6%
パークアクシス名駅南		4.1%
パークアクシス丸の内	6.1%	
パークアクシス六本松	2.2%	
パークアクシス博多駅南	3.1%	
ポートフォリオPML(注2)		3.8%

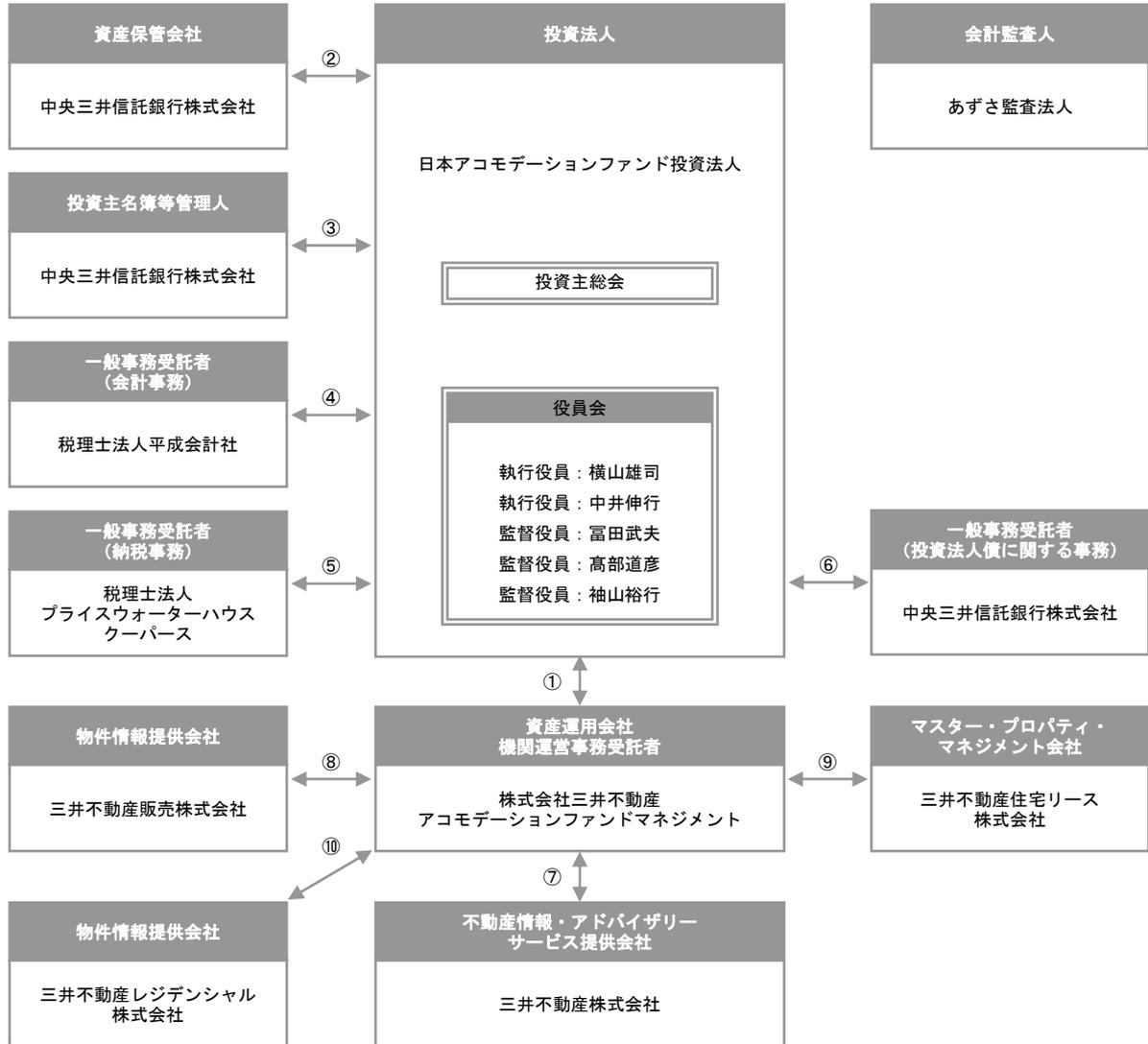
(注1) PML値は、三井住友建設株式会社作成の平成20年3月3日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るか、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」欄には、37物件(建物数では40棟)のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

< 参照資料 >

投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約及び一般事務委託契約（機関の運営）
②	資産保管業務委託契約
③	名義書換事務委託契約
④	一般事務委託契約（会計事務等）
⑤	一般事務委託契約（納税事務等）
⑥	財務代理契約
⑦	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
⑧	不動産仲介情報提供等に関する覚書
⑨	プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書
⑩	不動産情報提供に関する契約

② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	規約に基づき、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て運用を行います。
資産運用会社／ 一般事務受託者	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（注）	<p>本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、金商法上の金融商品取引業者（金商法第28条第4項）として、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、本投資法人との間で平成18年3月1日付にて締結した一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（名義書換事務委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、①本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③法定帳簿等の作成事務、④上記に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務、並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者	税理士法人 平成会計社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した会計事務等に関する業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①計算に関する業務、②会計帳簿の作成に関する業務、③納税に関する業務の補助業務、及び④その他上記①ないし③の業務に関連し又は付随する業務を行います。
一般事務受託者	税理士法人 プライスウォーター ハウスクーパース	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した納税事務等に関する一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①本投資法人の法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する業務、②その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等に係る業務を行います。
投資主名簿等 管理人	中央三井信託銀行 株式会社	本投資法人との間で平成17年10月12日付にて締結した名義書換事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事項（上記①ないし⑭に関連する業務に限ります。）、⑯法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項、並びに⑰上記①ないし⑭に掲げる事務の他、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上で定める事項を行います。
一般事務受託者	中央三井信託銀行 株式会社	本投資法人との間で平成19年11月7日付にて締結した財務代理契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③買入消却に係る事務、及び④財務代理人事務を行います。

(注) 本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第34条の11に基づき、平成18年2月8日付にて①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される一般事務委託契約（名義書換事務委託契約ないし投資主名簿等に関する事務委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務につき、兼業の承認を受けています。その後、金商法のもとでは、証券取引法等の一部を改正する法律附則第167条第3項により、上記の業務にかかる兼業の届出を行ったものとみなされています。

③ 上記以外の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
不動産情報・アドバイザーサービス提供会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社は、本資産運用会社との間で平成18年2月23日付にて締結した不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約(その後の変更契約を含みます。)に基づき、本資産運用会社に対し不動産売却情報の提供、不動産運用情報の提供等を行います。
物件情報提供会社	三井不動産販売株式会社	三井不動産販売株式会社は、本資産運用会社との間で平成18年3月31日付にて締結した不動産仲介情報提供等に関する覚書(その後の変更覚書を含みます。)に基づき、本資産運用会社に対し不動産仲介情報の提供等を行います。
マスター・プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	本資産運用会社は、三井不動産住宅リース株式会社との間で平成18年3月31日付にて締結したプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書(その後の変更合意を含みます。)に基づき、本投資法人の運用資産である不動産(信託受益権にかかる不動産を含みます。)の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則として、マスター・プロパティ・マネジメント会社に全て委託する方針です。
物件情報提供会社	三井不動産レジデンシャル株式会社	三井不動産レジデンシャル株式会社は、本資産運用会社との間で平成19年9月26日付にて締結した不動産情報提供に関する契約(その後の変更を含みます。)に基づき、三井不動産レジデンシャル株式会社が保有し、又は開発中の不動産等の中で、本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインの投資基準に合致すると判断される不動産等につき、情報提供の支障がないと同社が判断した不動産等について、本資産運用会社からの要請に応じ本資産運用会社に対し一定の売却情報の提供等を行います。