

# Accommodations

Nov. 2008  
Vol. 4

第四回  
「住んでみたい」の実現。



第5期 (平成20年8月期)  
決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)  
平成20年3月1日～平成20年8月31日  
日本アコモデーションファンド投資法人

## プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、平成18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。

- 賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、入居者の様々なウオンツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、様々なサービス・アメニティーを提供していきます。
- 総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ三井不動産株式会社とそのグループ会社の能力を活用し、ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

# Accommodate

＝「人に便宜をはかる」  
単なる居住・滞在空間の提供から  
より入居者の多様なニーズに  
対応したアコモデーションの提供へ

「アコモデーション資産」  
の価値最大化を目指します

## 目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	22
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	40
NAFの成長の軌跡	6	III. 損益計算書	42
NAFの事業環境	8	IV. 投資主資本等変動計算書	43
NAFの外部成長戦略	10	V. 注記表	44
NAFの内部成長戦略	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	50
NAFの財務戦略	13	VII. 監査報告書	51
ポートフォリオの概要	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
第5期取得物件	16	投資法人の概要	54
ポートフォリオ一覧	18	資産運用会社の概要	55
		投資口の状況	56
		投資主インフォメーション	57

特集「Accommodations」：第四回 企画・設計は右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1～8

予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成20年10月15日時点でのものです。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変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成20年10月15日付「平成20年8月期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成20年8月に第5期の決算を迎えました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第5期におきましては、平成20年3月に6物件、平成20年5月に1物件、合計7物件・約167億円の資産を追加取得し、期末時点の取得価格総額は約1,400億円となりました。当該7物件のうち未稼働物件を2物件取得しましたが、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社による機動的な活動により計画どおりのリーシングを実現することができました。また、既存物件も含めた全体の稼働状況も順調に推移し、期末稼働率は96.0%、1口当たり分配金は14,461円となりました。

サブプライムローン問題に端を発した信用収縮により、J-REIT市場をとりまく環境は大きく変化し、引き続き厳しい状況が続いております。しかしながら、本投資法人の投資対象である首都圏・地方主要都市における賃貸住宅をとりまく事業環境は、引き続き安定した状況にあり、本投資法人の業況も極めて堅



調に推移しております。今後も、従来どおりの実績を着実に積み重ねることにより、投資主の皆様の信頼を得られるよう、努力してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員  
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  
代表取締役社長

中井 伸行

### 分配金

当期の分配金は1口当たり14,461円となりました。

#### 確定分配金

第5期(平成20年8月期) 投資口1口当たり **14,461円**

予想分配金 平成20年10月15日(水)に行いました第5期決算発表において、以下のように公表しております。

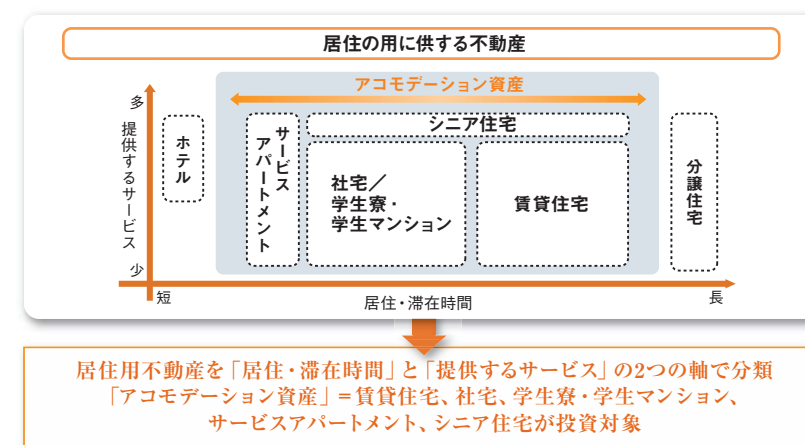
第6期(平成21年2月期) 投資口1口当たり **14,470円**

## 2つの戦略

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します。

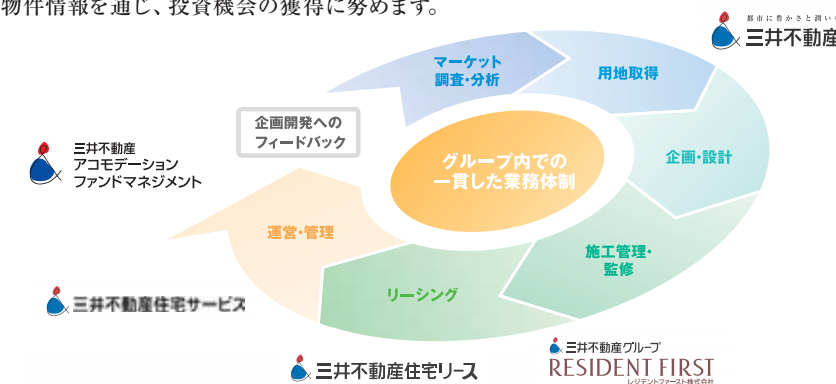
### 1. アコモデーション資産への投資

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



### 2. 三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制(バリューチェーン)を、積極的かつ最大限に活用します。
- 三井不動産(株)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。



特集「Accommodations」：第四回 企画・設計は右面表紙よりご覧ください。  
Accommodations 1~8

# 決算ハイライト

期 決算年月	単位	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月
運用日数	(日)	184	182	184
営業収益	(百万円)	3,524	4,092	4,498
賃貸事業利益	(百万円)	2,197	2,585	2,693
営業利益	(百万円)	1,795	2,103	2,212
経常利益	(百万円)	1,447	1,631	1,642
当期純利益	(百万円)	1,446	1,630	1,641
分配金総額	(百万円)	1,446	1,630	1,641
1口当たり分配金	(円)	12,750	14,366	14,461
期末発行済投資口数	(口)	113,480	113,480	113,480
総資産額	(百万円)	114,366	129,969	146,666
負債総額	(百万円)	51,940	67,360	84,046
純資産額	(百万円)	62,425	62,608	62,619
期末自己資本比率(注2)	(%)	54.6	48.2	42.7

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 「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

## 決算ハイライト解説

好調な賃貸状況が続き、前期に引き続き増収増益の決算となりました。1口当たり分配金は前期決算発表時の予想(14,370円)を上回り、14,461円となりました。

**営業収益 4,498百万円**  
運用資産の増加、高稼働率の維持等により、営業収益は4,498百万円となりました。

賃貸事業収入(賃料等) 4,208百万円  
その他(一時金収入等) 289百万円

**賃貸事業利益 2,693百万円**  
営業収益から賃貸事業費用を差し引き、賃貸事業利益は2,693百万円となりました。

営業収益 4,498百万円  
賃貸事業費用 ▲1,804百万円  
(賃貸諸経費・公租公課・減価償却費)

**営業利益 2,212百万円**  
賃貸事業利益からその他営業費用を差し引き、営業利益は2,212百万円となりました。

賃貸事業利益 2,693百万円  
その他営業費用 ▲481百万円  
(資産運用報酬・役員報酬等)

**当期純利益 1,641百万円**  
営業利益に営業外損益を加え法人税等を差し引いた当期純利益は1,641百万円となり、前期決算発表時の予想(1,630百万円)を上回りました。

営業利益 2,212百万円  
営業外損益 ▲570百万円  
(支払利息等)  
法人税等 ▲1百万円

**分配金総額** 当期純利益の概ね全額を投資主に分配いたします。

7物件・16,755百万円(取得価格)を借入金による資金調達で取得し、総資産額はさらに拡大しました。

**総資産額 146,666百万円**  
運用資産の追加取得等により増加し、総資産額は146,666百万円となりました。

有形固定資産 142,702百万円  
現預金 3,188百万円  
その他資産 774百万円  
(未収入金等の経過勘定他)

**負債総額 84,046百万円**  
運用資産取得に伴う追加借入れ、敷金受入れ等により、負債総額は84,046百万円となりました。

有利子負債 81,000百万円  
預り敷金 1,643百万円  
その他負債 1,403百万円  
(未払金等の経過勘定他)

**純資産額 62,619百万円**  
出資総額(前期末と同額)に当期末処分利益を加え、純資産額は62,619百万円となりました。

出資総額 60,978百万円  
当期末処分利益 1,641百万円

## NAFの成長の軌跡

三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、安定的かつ厳選した物件取得と適切な運営管理により、着実な外部成長と安定的な収益を実現したNAFは、今後もさらなる前進を目指してまいります。

本投資法人は、平成17年11月に資産規模約389億円で運用を開始し、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場しました。その後も三井不動産(株)を中心とする安定的なパイプラインを活用することで着実な外部成長を続け、約1,400億円(第5期末)まで資産規模を拡大してきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第5期の1口当たり分配金は14,461円となりました。

### 資産規模の推移(取得価格総額と総賃貸可能戸数)

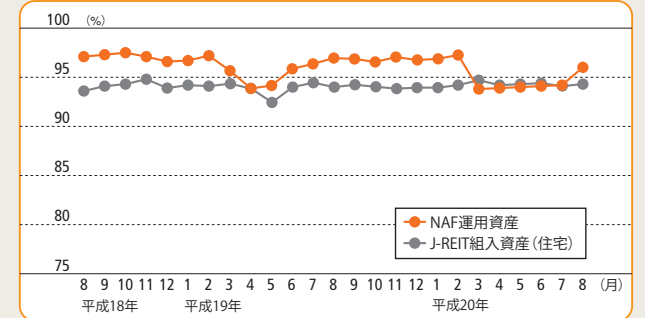


### 良質な物件と機動的運営による高い収益力

上場以降、一貫して高稼働率を維持しています。

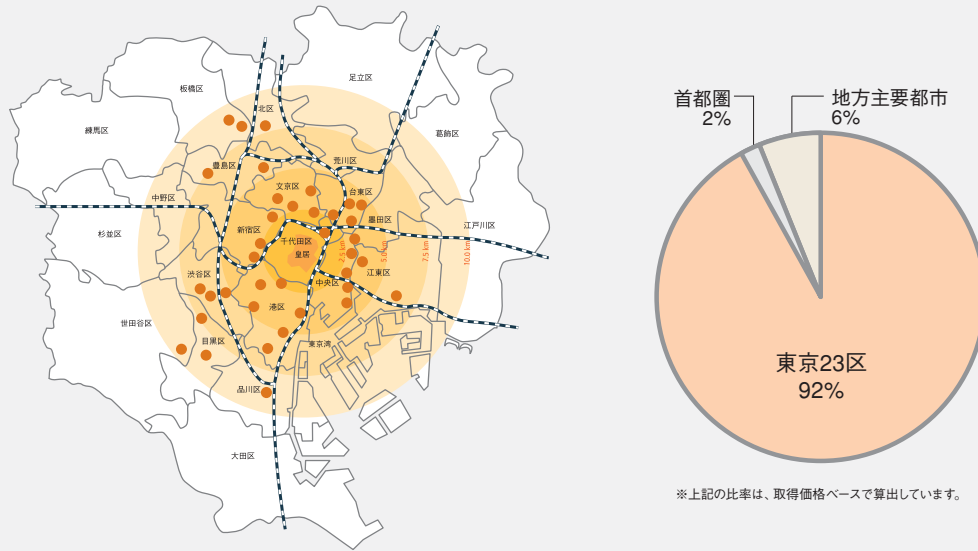
本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第5期末(平成20年8月末)時点において96.0%でした。平成18年8月上場以来、第2期末97.2%、第3期末96.9%、第4期末97.2%と一貫して高稼働率を維持しています。これは、パークアクセスシリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社とマスターPM会社である三井不動産住宅リース(株)が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

### NAF運用資産とJ-REIT組入資産(住宅)の稼働率推移



## NAFの事業環境

住宅賃料が一般的に景気変動の影響を受けにくいことから、賃貸住宅は、他の用途の賃貸不動産と比べて、収益の変動リスクが低いといわれています。本投資法人は、中でも賃貸住宅需要が高い東京23区にポートフォリオの大部分を集中することで、より安定的な収益を実現してまいります。

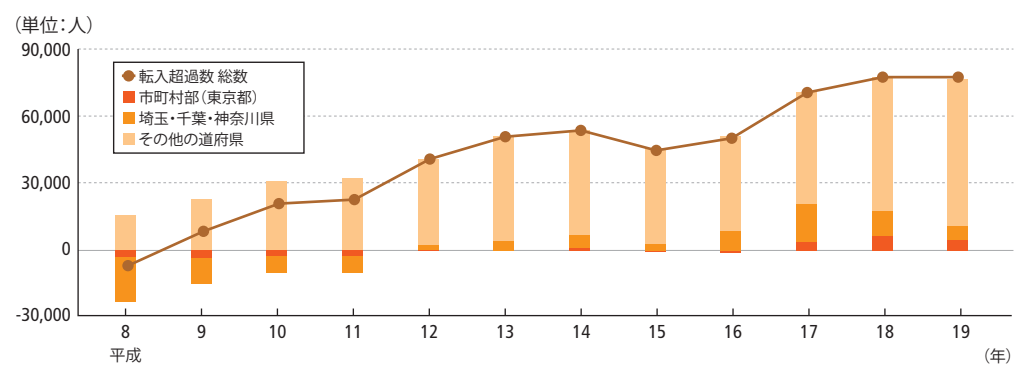


### 需要

東京23区においては、人口の流入増が継続しており、今後もその傾向が続くものと見られています。その結果として、賃貸住宅需要は堅調に推移しています。

本投資法人の運用資産の90%以上が所在する東京23区においては、社会移動による人口の流入増が継続しており、今後もその傾向が続くものと見られています。これに加えて晩婚化の進展や核家族化による世帯数の増加、企業の採用数の増加と社宅制度の見直し等により賃貸住宅の需要は堅調に推移しており、今後もその傾向は継続するものと見られています。

### 東京23区における人口の流入動向(転入超過数の推移)



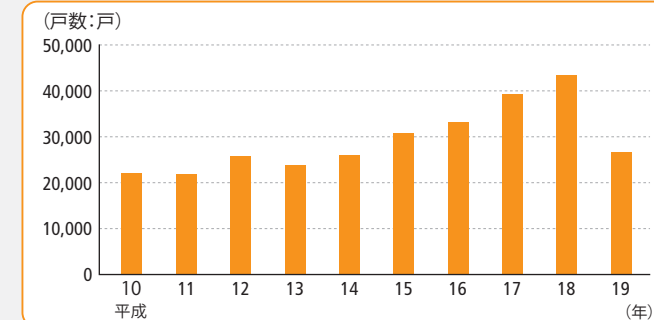
出所:東京都総務局統計部 東京都住民基本台帳人口移動報告

### 供給

東京23区における賃貸マンションの着工量は近年増加傾向にありましたが、築年数の経過した古い賃貸住宅の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは増加していません。

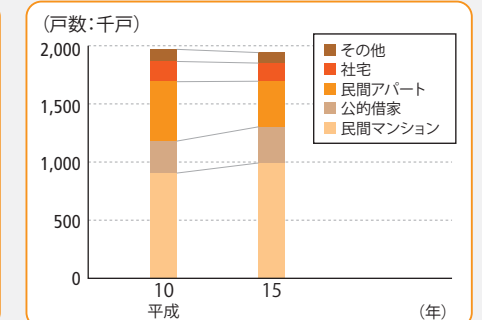
東京都における賃貸マンションの着工量は、近年において若干の増加傾向にありましたが、一方で古い賃貸ストック(社宅を含む)の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは増大しているわけではありません。また、J-REITが所有するような良質な賃貸住宅のストックはまだ限定的であり、希少性が高いといえます。

### 東京23区における賃貸マンションの着工戸数



出所:国土交通省 住宅着工統計

### 東京23区における借家のストック量内訳



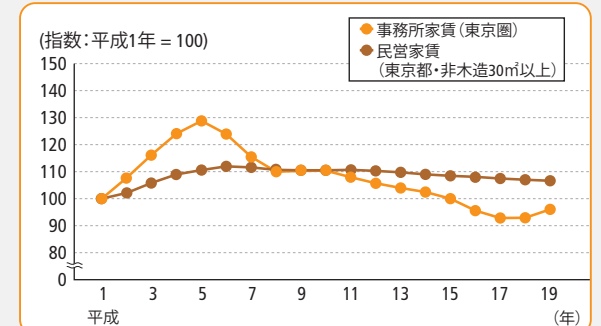
出所:総務省 住宅土地統計調査

### 安定性

賃貸住宅の賃料は、他の賃貸用不動産と比べて安定的に推移しています。

賃貸住宅の賃料は、一般的に景気や資産価格の変動の影響を受けにくく、過去においても賃貸住宅の賃料は安定的に推移しています。また、賃貸住宅は他の用途の賃貸用不動産と比較して契約が小口であることでテナントの分散が図られており、それぞれの賃貸借更新・解約時期に差があるため、ポートフォリオ全体において一挙に大量の空室が発生したり、賃料水準が上下動したりするリスクが低い、安定的な収益の実現を可能とする資産です。

### 住宅賃料と事務所賃料の推移



出所:総理府及び総務省「消費者物価指数年報」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」

## NAFの外部成長戦略

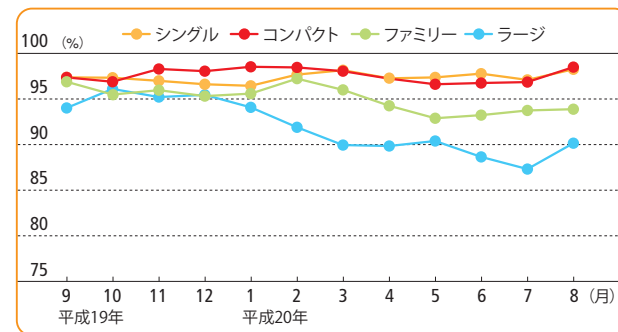
強力なパイプラインを活用した安定的な物件取得により、着実な成長を目指してまいります。

本投資法人は、三井不動産(株)が開発するパークアクシスシリーズの安定的な取得を外部成長戦略の中心に位置づけ、加えて資産運用会社が開拓したルートから得た物件情報に基づきパークキューブシリーズを取得することで、着実な成長を目指してきました。今後もこの方針を継続し、マーケットにおいて中長期的に優位性・競争力を維持することが可能と考えられる立地・規模・設備を備えた資産に厳選して投資を行ってまいります。

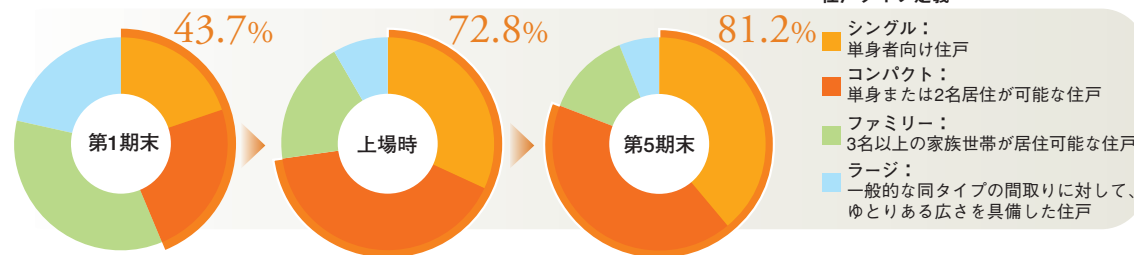
### シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単身・少人数世帯の社会人が主要なテナント層となっています。近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや企業の福利厚生の変更による社宅・寮の廃止等の複合的な要因により、このようなテナント層の東京23区や地方中核政令指定都市中心部における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大してきています。

第4期末保有物件・カテゴリ別稼働率の状況



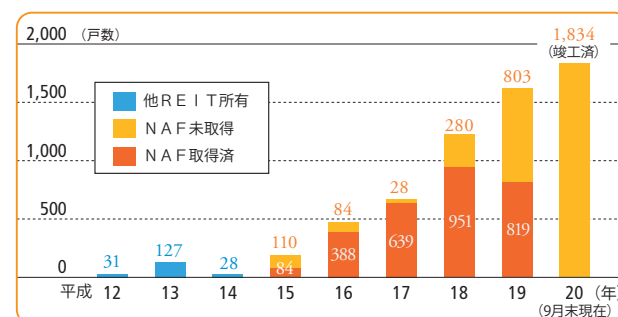
シングル・コンパクト比率



### 三井不動産(株)が開発するパークアクシス中心のポートフォリオを構築

パークアクシスシリーズは、三井不動産(株)の長年にわたる住宅事業のノウハウが用地取得戦略・商品プランニングに活かされ、利便性の高い立地に加え、安全性・機能性に優れた構造・設備と確かな品質を備えているという特徴があります。本投資法人はこのようなパークアクシスを取得することで、競争力があり安定した収益を生み出すポートフォリオを構築しています。

パークアクシスシリーズ供給実績(三井不動産(株))



出所：三井不動産(株)資料及び公開データより資産運用会社作成

## NAFの内部成長戦略

高稼働率の維持と着実な運用経費削減により、中長期的なNOI\*の安定的確保を目指します。

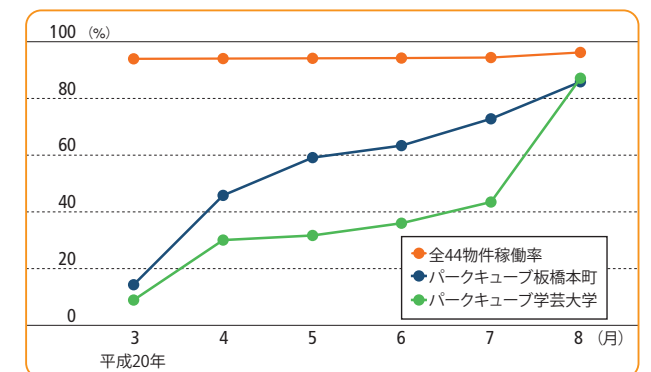
本投資法人の内部成長戦略の中心は、資産運用会社とマスターPM会社との連携に基づく機動的なリーシング活動による高稼働率の維持と、管理規模を活かした着実な運用経費の削減です。今期も、ポートフォリオ全体の高稼働率の維持に加えて、新たに取得した未稼働物件のリーシングを計画どおり実施しました。また、建物管理に係るコストの見直しによりコスト削減を実施し、高いNOI\*の実現に寄与しました。

\* NOIは、減価償却費控除前の賃貸事業利益をいいます。

### 三井不動産住宅リース(株)との連携による確かなリーシング

本投資法人は、運用資産のプロパティ・マネジメントを三井不動産住宅リース(株)に一括して委託しています。マスターPM会社である同社と資産運用会社の連携により、物件毎の募集条件・販促活動をタイムリーに決定し、同社の確かなリーシング能力を活用することで高稼働率の維持、高水準の賃貸利益の確保につなげています。また、未稼働物件についても着実なリーシングを実現しています。

全44物件と新規未稼働2物件の稼働率推移

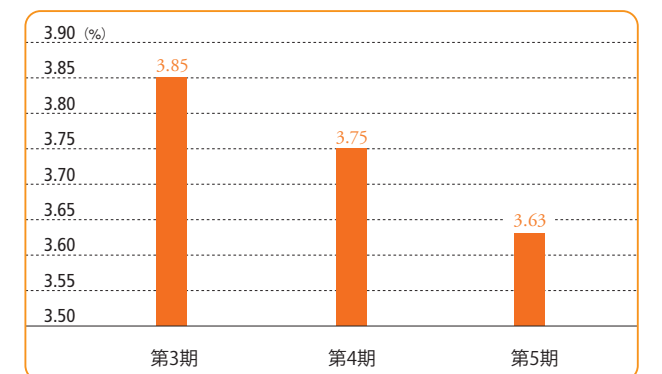


### 運用経費削減の取り組み

資産運用会社においては、每期着実に管理規模を活かした合理化等を図り、建物管理費等の運用経費削減に努めてまいりました。

また、第5期におきましては、①建物共用部に関する電気料金プランを見直し、電気料金の低減を図り、さらに、②インターネット契約の一括発注によるコスト削減を実施する等、より一層の運用経費削減に努めています。

建物管理費率\*の推移



\* 建物管理費等/賃貸事業収入

## NAFの内部成長戦略

### 賃料アップへの取り組みによる成果

マーケット状況に応じ、テナント入替え時には稼働率を考慮しつつ、賃料アップを図っています。第5期においては入替え実施住戸483戸のうち、約57%の住戸で直前条件を上回る賃料で成約することができました。

### 入替え・更新時の賃料動向

#### 第5期中の契約における賃料変動

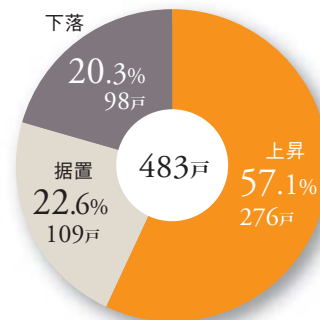
##### 入替え(483戸)

	上昇	据置	下落
	276戸	109戸	98戸
賃料増減合計	563千円	82,266千円	0.7%

##### 更新(800戸)を含めた全体(1,283戸)

	賃料増減合計	入替え前テナント賃料総額	変動率
	571千円	222,476千円	0.3%

第5期契約(入替え時)賃料増減



### 賃料変動状況の推移

#### 入替え

	第3期	第4期	第5期
対象戸数	354戸	372戸	483戸
(上昇した住戸の比率)	73.4%	69.1%	57.1%
賃料増減合計	829千円	1,516千円	563千円
入替え前テナント賃料総額	69,102千円	66,545千円	82,266千円
変動率	1.2%	2.3%	0.7%

#### 更新を含めた全体

	第3期	第4期	第5期
対象戸数	654戸	856戸	1,283戸
賃料増減合計	876千円	1,501千円	571千円
入替え・更新前テナント賃料総額	140,254千円	166,136千円	222,476千円
変動率	0.6%	0.9%	0.3%

## NAFの財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。

### LTV\*水準

\* (総有利子負債 / 総資産)

55.2% (第5期末)

60%を上限とし、巡航時は40%～50%程度を目途とします。

### 長期固定比率\*\*

\*\* (長期固定有利子負債 / 総有利子負債)

64.2% (第5期末)

### 格付けの状況

主要格付機関より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています(平成20年8月末現在)。

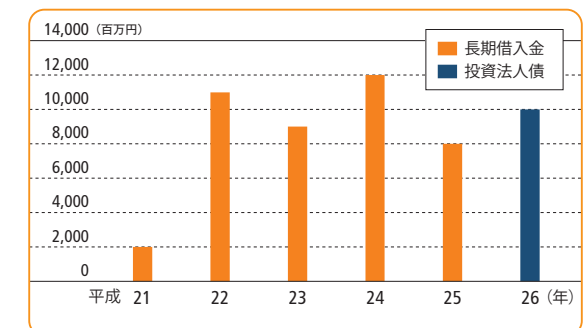
格付機関	格付け	格付対象
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A1	発行体格付け (格付けの見通し: 安定的)
格付投資情報センター (R&I)	AA	発行体格付け (格付けの方向性: 安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)	A+ A-1	長期会社格付け (アウトルック: 安定的) 短期会社格付け

### 有利子負債の状況

長期固定金利での調達に重点を置き、金利上昇リスクに備えるとともに、返済期限の分散によりリファイナンスリスクにも対応します。

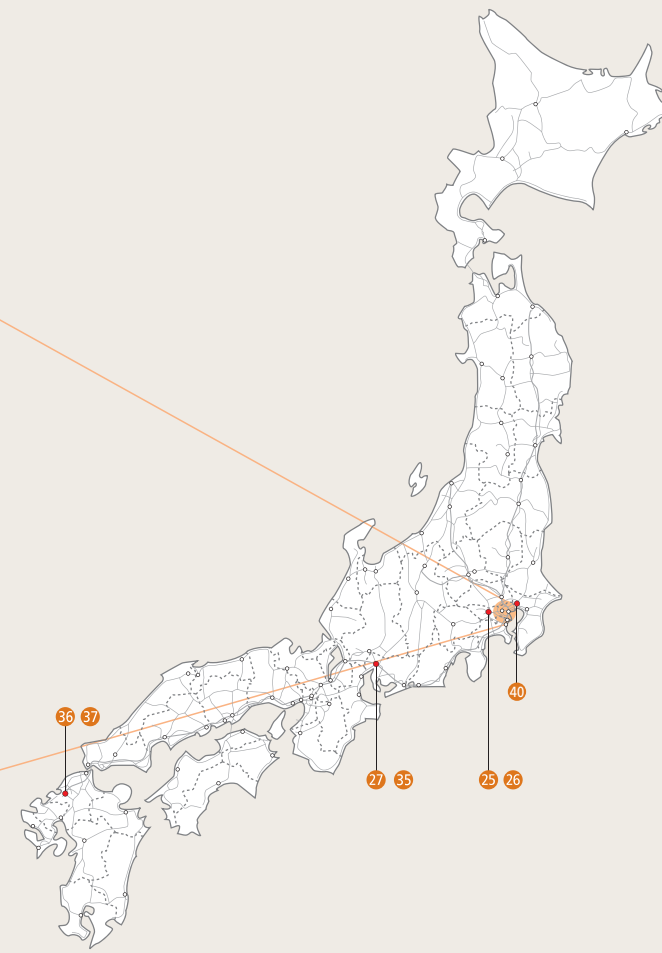
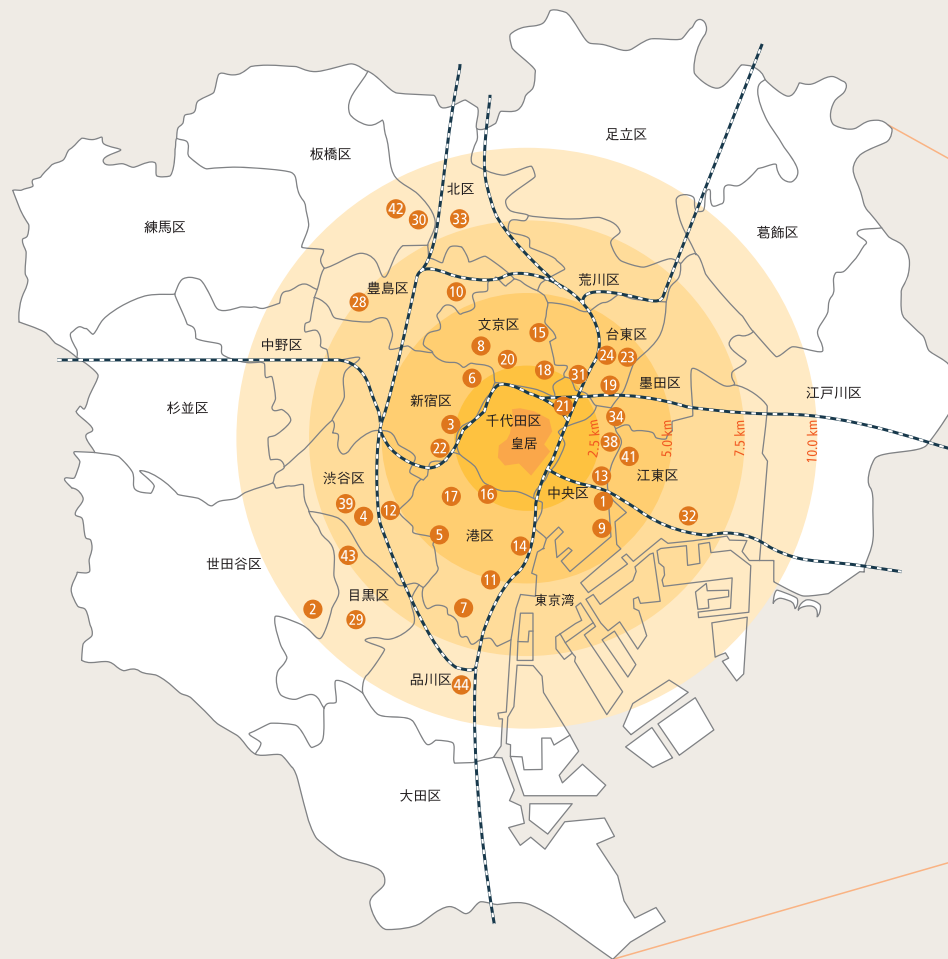
短期借入金	290億円
長期借入金	420億円
投資法人債	100億円
有利子負債合計	810億円

長期借入金・投資法人債の返済期限の状況 (平成20年8月末現在)



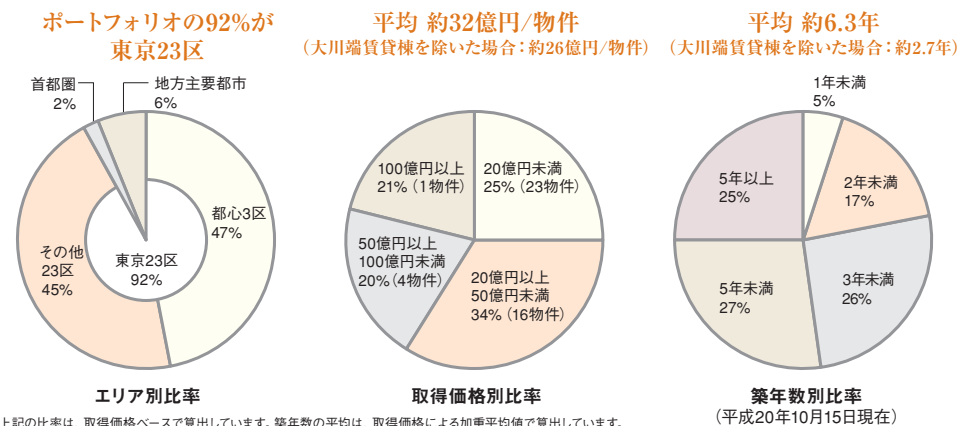


# ポートフォリオの概要 (平成20年8月31日現在)

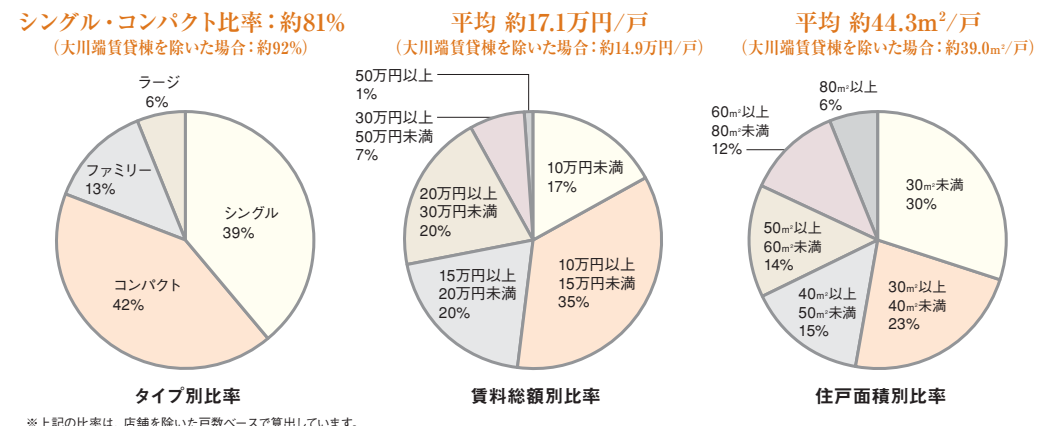


- ① 大川端賃貸棟  
リバーポイントタワー  
パークサイドウイングス  
ピアウエストハウス
- ② パークアクシス学芸大学
- ③ パークアクシス市ヶ谷
- ④ パークアクシス渋谷神南
- ⑤ パークアクシス青山骨董通り
- ⑥ パークアクシス神楽坂ステージ
- ⑦ パークアクシス白金台
- ⑧ パークアクシス文京ステージ
- ⑨ パークアクシス月島
- ⑩ パークアクシス大塚
- ⑪ パークアクシス南麻布
- ⑫ パークアクシス渋谷
- ⑬ パークアクシス日本橋ステージ
- ⑭ パークアクシス浜松町
- ⑮ パークアクシス本郷の杜
- ⑯ パークアクシス溜池山王
- ⑰ パークアクシス六本木榎町公園
- ⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ
- ⑲ パークアクシス御徒町
- ⑳ パークキューブ本郷
- ㉑ パークキューブ神田
- ㉒ パークキューブ市ヶ谷
- ㉓ パークキューブ浅草田原町
- ㉔ パークキューブ上野
- ㉕ パークキューブ京王八王子
- ㉖ パークキューブ京王八王子II
- ㉗ パークアクシス名駅南
- ㉘ パークキューブ池袋要町
- ㉙ パークアクシス目黒本町
- ㉚ パークアクシス新板橋
- ㉛ パークアクシス秋葉原
- ㉜ パークアクシス東陽町
- ㉝ パークアクシス滝野川
- ㉞ パークアクシス浅草橋
- ㉟ パークアクシス丸の内
- ㊱ パークアクシス六本松
- ㊲ パークアクシス博多駅南
- ㊳ パークアクシス日本橋浜町
- ㊴ パークアクシス西船橋
- ㊵ パークアクシス門前仲町
- ㊶ パークキューブ板橋本町
- ㊷ パークキューブ学芸大学
- ㊸ パークキューブ大井町

## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成



## シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



## 第5期取得物件

## パークアクシス



38 パークアクシス日本橋浜町

所在地	東京都中央区
取得価格	5,540百万円
賃貸可能面積	6,999.83m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
賃貸可能戸数	住宅 118戸



40 パークアクシス西船橋

所在地	千葉県船橋市
取得価格	1,020百万円
賃貸可能面積	2,074.35m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃貸可能戸数	住宅 55戸



41 パークアクシス門前仲町

所在地	東京都江東区
取得価格	1,700百万円
賃貸可能面積	1,886.39m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
賃貸可能戸数	住宅 55戸

## パークキューブ



39 パークキューブ代々木富ヶ谷

所在地	東京都渋谷区
取得価格	1,975百万円
賃貸可能面積	1,929.10m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
賃貸可能戸数	住宅 38戸



42 パークキューブ板橋本町

所在地	東京都板橋区
取得価格	4,170百万円
賃貸可能面積	5,317.07m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	住宅 165戸 店舗 1区画



43 パークキューブ学芸大学

所在地	東京都目黒区
取得価格	910百万円
賃貸可能面積	957.88m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
賃貸可能戸数	住宅 24戸



44 パークキューブ大井町

所在地	東京都品川区
取得価格	1,440百万円
賃貸可能面積	1,511.12m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	住宅 65戸

# ポートフォリオ一覧





32 パークアクセス東陽町



33 パークアクセス滝野川



34 パークアクセス浅草橋



35 パークアクセス丸の内



36 パークアクセス六本松



37 パークアクセス博多駅南

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML値 (%)
① 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	21.2	544	43,812.41	4.5 7.9 7.0
② パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.3	64	2,437.66	7.6
③ パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	1.8	84	3,313.33	7.3
④ パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.3	75	2,766.62	6.8
⑤ パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.2	40	1,537.24	7.0
⑥ パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.0	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	3.7	99	4,704.44	8.7
⑧ パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.2	154	6,078.93	6.5
⑨ パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.7	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2	52	2,606.37	6.4
⑪ パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.8	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9	20	1,094.28	7.9
⑬ パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	5.4	住宅184、店舗1	10,025.40	7.5
⑭ パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.4	80	2,426.45	7.1
⑮ パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.1	住宅86、店舗1	3,317.94	8.8
⑯ パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.0	70	2,710.69	8.2
⑰ パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.5	46	2,054.46	9.2
⑱ パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	6.9	324	12,025.25	7.2
⑲ パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.8	42	1,621.73	6.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.3	60	2,160.12	8.2
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.8	95	3,194.59	8.9
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.3	51	2,127.50	6.8
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.8	76	4,012.68	8.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.6	91	3,041.61	7.5
㉔ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.1	65	1,886.82	8.1
㉔ パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.3	60	1,884.77	8.5
⑳ パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.4	152	4,395.99	イースト 7.3/ウエスト 7.5
㉑ パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.9	41	1,346.07	7.4
㉒ パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	2.8	140	5,412.40	10.8
㉓ パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.3	住宅48、店舗1	2,924.75	5.8
㉔ パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.9	住宅78、店舗1	3,400.78	8.9
㉔ パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0	118	6,999.83	8.1
㉔ パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.4	38	1,929.10	7.4
㉔ パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	1.2	55	1,886.39	10.1
㉔ パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	3.0	住宅165、店舗1	5,317.07	8.1
㉔ パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.6	24	957.88	6.8
㉔ パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	1.0	65	1,511.12	10.0
<b>東京23区小計</b>		<b>129,094</b>	<b>92.2</b>	<b>住宅3,539、店舗5</b>	<b>164,135.85</b>	
㉔ パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.7	52	2,814.32	7.1
㉔ パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.8	住宅47、店舗1	3,082.32	7.6
㉔ パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.7	55	2,074.35	7.9
<b>首都圏小計</b>		<b>3,141</b>	<b>2.2</b>	<b>住宅154、店舗1</b>	<b>7,970.99</b>	
㉔ パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.7	169	5,565.13	4.1
㉔ パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4	住宅98、店舗1	3,821.75	6.1
㉔ パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.1	住宅111、店舗1	3,473.67	2.2
㉔ パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.3	住宅176、店舗1	4,668.29	3.1
<b>地方主要都市小計</b>		<b>7,765</b>	<b>5.5</b>	<b>住宅554、店舗3</b>	<b>17,528.84</b>	
<b>合計</b>		<b>140,000</b>	<b>100.0</b>	<b>住宅4,247、店舗9</b>	<b>189,635.68</b>	<b>3.9 (ポートフォリオPML)</b>

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月
営業収益	百万円	923	5,072	3,524	4,092	4,498
(うち賃貸事業収入)	百万円	(923)	(5,067)	(3,524)	(4,092)	(4,498)
営業費用	百万円	457	2,366	1,728	1,988	2,285
(うち賃貸事業費用)	百万円	(320)	(1,786)	(1,326)	(1,506)	(1,804)
営業利益	百万円	466	2,705	1,795	2,103	2,212
経常利益	百万円	377	2,029	1,447	1,631	1,642
当期純利益	百万円	376	2,028	1,446	1,630	1,641
総資産額	百万円	43,644	108,096	114,366	129,969	146,666
(対前期比)	%	(-)	(+147.7)	(+5.8)	(+13.6)	(+12.8)
純資産額	百万円	21,616	63,006	62,425	62,608	62,619
(対前期比)	%	(-)	(+191.5)	(△0.9)	(+0.3)	(+0.0)
出資総額	百万円	21,240	60,978	60,978	60,978	60,978
発行済投資口総数	口	42,480	113,480	113,480	113,480	113,480
1口当たり純資産額	円	508,871	555,223	550,102	551,717	551,813
分配総額	百万円	376	2,028	1,446	1,630	1,641
1口当たり当期純利益	(注2) 円	12,310	23,375	12,749	14,365	14,461
1口当たり分配金額	円	8,871	17,871	12,750	14,366	14,461
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,871)	(17,871)	(12,750)	(14,366)	(14,461)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率	(注3) %	3.5	4.8	2.3	2.6	2.6
期末自己資本比率	(注4) %	49.5	58.3	54.6	48.2	42.7
(対前期比増減)		(-)	(+8.8)	(△3.7)	(△6.4)	(△5.5)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	7	27	30	37	44
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	56,919.39	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68
期末稼働率	%	96.1	97.2	96.9	97.2	96.0

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 「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出しています。なお、第1期については平成17年10月12日を期首とみなし日数加重平均投資口数を計算しており、各期における日数加重平均投資口数は次のとおりです。

第1期30,612口、第2期86,757口、第3期113,480口、第4期113,480口、第5期113,480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

なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の設立時の投資口払い込み金額100百万円を使用しています。

(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

(注5) 第2期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 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。

#### (2) 投資環境と運用実績

##### ① 投資環境

賃貸住宅市場におきましては、需要面では、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当面継続するものと思われま。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、ここ数年、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が、その一方で寮・社宅等をはじめとする老朽化した既存ストックが減少してきていることもあり、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、稼働率が高水準で維持され、賃料も安定的に推移する状況が継続しています。

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の活用と、資産運用会社独自の情報収集の結果、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

##### ② 資産の取得

当期は平成20年3月及び5月に7物件(取得価格の合計16,755百万円)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、44物件・取得価格の合計140,000百万円となりました。

##### ③ 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引き続いて実施したパークサイドウイングスの大規模外壁等改修工事も完了し、これをもって当面の大規模な共用部のリノベーションを概ね完了しました。

さらに、マスターPM会社において前期に引き続き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できました。

パークキューブ板橋本町及びパークキューブ学芸大学の初期リーシングも含め、上記のリーシング活動を行った結果、第5期末における全保有物件の平均稼働率は96.0%と引き続き高い水準を達成することができました。

今後とも、前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。

**(3) 資金調達概要**

本投資法人は、平成20年3月及び5月の新規物件の取得に際し、複数の金融機関より合計168億円を借入れました。その結果、当期末の有利子負債総額は810億円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は55.2%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64.2%となっています。

なお、資金調達手段の多様化を図るため、平成19年7月に公募投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しています。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	A 1（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	A A（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	A +（アウトック：安定的）
	短期会社格付け	A-1

**(4) 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4,498百万円、営業利益2,212百万円、経常利益1,642百万円となり、当期純利益は1,641百万円となりました。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14,461円としました。

**3. 増資等の状況****(1) 増資等の状況**

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前における増資等の概要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、野村證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。

**(2) 投資証券の取引所価格の推移**

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月
最高	—	1,000,000円	1,030,000円	762,000円	565,000円
最低	—	583,000円	685,000円	528,000円	396,000円
期初価格	—	592,000円	788,000円	762,000円	557,000円
期末価格	—	806,000円	753,000円	597,000円	495,000円

(注1) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。

(注2) 期初価格は期初日の終値を掲載しており、第2期の期初価格は上場日（平成18年8月4日）の終値を記載しております。

**4. 分配金等の実績**

当期の分配金は、1口当たり14,461円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしております。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日
当期末処分利益総額	376,848千円	2,028,037千円	1,446,884千円	1,630,254千円	1,641,044千円
利益留保額	8千円	36千円	14千円	1千円	10千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)	1,630,253千円 (14,366円)	1,641,034千円 (14,461円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)	1,630,253千円 (14,366円)	1,641,034千円 (14,461円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

**5. 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6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。

**(1) 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セ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。

**(2) 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主に専有部分において戦略的なりノベーションを実施することにより、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「パークアクセス」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。

**(3) 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。

**(4) 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。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月31日現在	第2期 平成19年2月28日現在	第3期 平成19年8月31日現在	第4期 平成20年2月29日現在	第5期 平成20年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	42,480口	113,480口	113,480口	113,480口	113,480口
出資総額	21,240百万円	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円
投資主数	10人	4,009人	3,455人	3,523人	3,983人

## 2. 投資口に関する事項

平成20年8月31日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対 する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	12,862	11.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,447	9.20
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	9,106	8.02
三井不動産株式会社	6,600	5.81
野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,232	5.49
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,015	5.30
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17
株式会社三井住友銀行	3,590	3.16
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイーエル	3,000	2.64
株式会社八十二銀行	2,000	1.76
合 計	63,452	55.91

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨ててにより表示しています。

## 3. 役員等に関する事項

平成20年8月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	三井不動産株式会社 顧問	4,200
	中井 伸行	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 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	5,400
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	-	14,506

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

#### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	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
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	中央三井信託銀行株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第4期（平成20年2月29日現在）		第5期（平成20年8月31日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）	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	58,598	40.0
	首都圏	2,171	1.7	2,151	1.5
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	60,633	46.7	60,749	41.4
不動産 （注3）	東京23区	57,136	44.0	72,982	49.8
	首都圏	－	－	1,051	0.7
	地方主要都市	7,927	6.1	7,904	5.4
	計	65,064	50.1	81,938	55.9
小 計		125,697	96.7	142,687	97.3
預金・その他資産（注4）		4,271 （－）	3.3 （－）	3,978 （－）	2.7 （－）
資産総額計（注4）（注5）		129,969 （125,697）	100.0 （96.7）	146,666 （142,687）	100.0 （97.3）

（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. 主要な保有資産

平成20年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸 収入比率 （%）	主たる用途
大川端賃貸棟	31,075	43,812.41	39,825.68	90.9	22.1	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,749	12,025.25	11,922.92	99.1	7.8	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,540	10,025.40	9,560.52	95.4	5.4	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,637	6,999.83	6,763.11	96.6	3.4	共同住宅
パークアクシス白金台	5,136	4,704.44	4,643.33	98.7	3.6	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,458	6,078.93	6,078.93	100.0	3.3	共同住宅
パークキューブ板橋本町	4,281	5,317.07	4,557.77	85.7	1.3	共同住宅
パークアクシス東陽町	4,041	5,412.40	5,373.65	99.3	2.8	共同住宅
パークアクシス南麻布	3,949	3,938.14	3,938.14	100.0	2.7	共同住宅
パークアクシス新板橋	3,475	4,395.99	4,304.47	97.9	2.2	共同住宅
合 計	79,345	102,709.86	96,968.52	94.4	54.7	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該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勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

（注2）「帳簿価額」には建設仮勘定の金額は含まれておりません。



### 3. 不動産等組入資産明細

平成20年8月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	31,800	31,075
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,850	1,743
パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町7番18号	不動産	3,313.33	2,870	2,584
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	3,350	3,223
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,910	1,732
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,460	1,400
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	5,450	5,136
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,770	4,458
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	1,040	932
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,770	1,669
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	4,180	3,949
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,410	1,286
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	7,920	7,540
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,190	2,053
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	3,270	2,921
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	3,020	2,871
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,330	2,197
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	10,900	9,749
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,190	1,077
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	2,020	1,795
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,194.59	2,740	2,498
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,127.50	1,940	1,831
パークキューブ浅草原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,750	2,551
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,380	2,272
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,620	1,689
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,830	1,843
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,440	3,475
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,346.07	1,200	1,220
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,920	4,041
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,830	1,847
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,750	2,773
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	5,550	5,637
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,980	2,062
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,700	1,733
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,960	4,281
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	867	939
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,440	1,482
東京23区小計			164,135.85	136,597	131,580

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市明神町一丁目25番3号	信託受益権	2,814.32	1,110	1,003
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,290	1,147
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	1,030	1,051
首都圏小計			7,970.99	3,430	3,202
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,410	2,443
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,890	1,955
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,510	1,563
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,910	1,940
地方主要都市小計			17,528.84	7,720	7,904
合計			189,635.68	147,747	142,687

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該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する会計方針を採用しております。

(注2) 「賃貸可能面積」は、当該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3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

(注4) 「帳簿価額」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第5期末（平成20年8月31日）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。

本投資法人が保有する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H19.9.1～H20.2.29)				当期 (H20.3.1～H20.8.31)			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)
大川端賃貸棟	1	94.7	1,045	25.6	1	90.9	995	22.1
パークアクセス学芸大学	1	98.5	60	1.5	1	100.0	61	1.4
パークアクセス市ヶ谷	1	100.0	87	2.1	1	100.0	87	2.0
パークアクセス渋谷神南	1	94.4	99	2.4	1	97.2	97	2.2
パークアクセス青山骨董通り	1	95.0	57	1.4	1	96.7	52	1.2
パークアクセス神楽坂ステージ	1	97.9	48	1.2	1	100.0	48	1.1
パークアクセス白金台	1	97.1	167	4.1	1	98.7	161	3.6
パークアクセス文京ステージ	1	98.3	155	3.8	1	100.0	149	3.3
パークアクセス月島	1	92.8	34	0.8	1	93.5	34	0.8
パークアクセス大塚	1	94.4	56	1.4	1	93.5	60	1.3
パークアクセス南麻布	1	98.1	121	3.0	1	100.0	122	2.7
パークアクセス渋谷	1	88.4	41	1.0	1	100.0	43	1.0
パークアクセス日本橋ステージ	1	99.0	246	6.0	1	95.4	244	5.4
パークアクセス浜松町	1	94.5	66	1.6	1	98.9	66	1.5
パークアクセス本郷の杜	1	98.6	98	2.4	1	100.0	100	2.2
パークアクセス溜池山王	1	96.8	94	2.3	1	96.3	92	2.1
パークアクセス六本木檜町公園	1	97.6	67	1.7	1	98.5	67	1.5
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	99.0	316	7.7	1	99.1	352	7.8
パークアクセス御徒町	1	95.3	37	0.9	1	96.6	39	0.9
パークキューブ本郷	1	100.0	62	1.5	1	100.0	56	1.3
パークキューブ神田	1	100.0	85	2.1	1	100.0	82	1.8
パークキューブ市ヶ谷	1	100.0	61	1.5	1	100.0	63	1.4
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	83	2.0	1	100.0	94	2.1
パークキューブ上野	1	98.8	74	1.8	1	100.0	79	1.8
パークキューブ池袋要町	1	98.5	44	1.1	1	96.9	44	1.0
パークアクセス目黒本町	1	95.1	50	1.2	1	96.5	51	1.2
パークアクセス新板橋	1	100.0	100	2.5	1	97.9	100	2.2
パークアクセス秋葉原	1	97.1	30	0.8	1	96.4	34	0.8
パークアクセス東陽町	1	97.9	112	2.8	1	99.3	123	2.8
パークアクセス滝野川	1	100.0	51	1.2	1	100.0	57	1.3
パークアクセス浅草橋	1	99.3	79	1.9	1	100.0	85	1.9
パークアクセス日本橋浜町	-	-	-	-	1	96.6	151	3.4
パークキューブ代々木富ヶ谷	-	-	-	-	1	93.8	52	1.2
パークアクセス門前仲町	-	-	-	-	1	97.5	41	0.9
パークキューブ板橋本町	-	-	-	-	1	85.7	60	1.3
パークキューブ学芸大学	-	-	-	-	1	87.0	13	0.3
パークキューブ大井町	-	-	-	-	1	98.6	23	0.5
パークキューブ京王八王子	1	98.1	40	1.0	1	98.0	42	0.9
パークキューブ京王八王子II	1	98.1	48	1.2	1	97.8	46	1.0
パークアクセス西船橋	-	-	-	-	1	98.6	33	0.7
パークアクセス名駅南	1	96.8	88	2.2	1	97.0	89	2.0
パークアクセス丸の内	1	96.8	62	1.5	1	96.6	67	1.5
パークアクセス六本松	1	98.9	47	1.2	1	93.6	54	1.2
パークアクセス博多駅南	1	98.5	63	1.6	1	98.4	69	1.6
合計	2	97.2	4,092	100.0	2	96.0	4,498	100.0

(注5)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(注6)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件については、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

(注7)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

#### 4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年8月31日現在同表記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

#### 1. 資本的支出の予定

平成20年8月31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	非常照明器具・揚水ポンプ等 共用部設備更新工事	自平成20年9月 至平成21年2月	42	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	非常用放送設備・有線 放送設備更新工事	自平成20年9月 至平成21年2月	21	-	-

#### 2. 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442百万円であり、当期費用に区分された修繕費133百万円と合わせ575百万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	外壁等改修工事(第三工区)	自平成19年10月 至平成20年7月	267
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20年3月 至平成20年8月	139
その他		防音対策等その他工事	自平成20年3月 至平成20年8月	35
合計				442

#### 3. 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	第4期	第5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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日
前期末積立金残高	-	523	413	695	739
当期積立額	523	191	437	650	222
当期積立金取崩額	-	300	155	607	406
次期繰越額	523	413	695	739	555

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第4期	第5期
(a) 資産運用報酬	301,236	323,169
(b) 資産保管報酬	5,501	6,336
(c) 一般事務委託報酬	27,189	21,465
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) 会計監査人報酬	13,440	13,200
(f) その他の費用	125,223	107,665
合計	482,191	481,437

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、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分が第4期は91,899千円、第5期は126,250千円あります。

### 2. 借入状況

平成20年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	H20.6.11	5,500	12,000	1.1%	H20.10.10	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H20.6.11	1,000	1,000	1.0%	H20.9.11			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.6.11	5,000	5,000	1.0%	H20.9.11			
	株式会社七十七銀行	H20.7.31	1,000	1,000	1.0%	H20.10.31			
	中央三井信託銀行株式会社	H20.8.29	-	3,500	1.1%	H21.1.16			
	住友信託銀行株式会社	H20.8.29	-	4,500	0.8%	H20.9.19			
	株式会社福岡銀行	H20.8.29	-	2,000	1.1%	H21.1.16			
小 計		12,500	29,000						
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	5,000	1.4%	H22.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.5%	H22.2.26			
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	3,000	1.6%	H23.2.28			
		H18.4.12	3,000	3,000	2.1%	H24.4.11			
	日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	3,000	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	5,000	5,000	2.1%	H25.8.6			
	株式会社八十二銀行	H18.4.12	1,000	1,000	1.8%	H22.4.12			
		H19.9.14	1,000	1,000	1.5%	H24.9.14			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1,000	1.6%	H23.4.19			
		H19.10.12	2,000	2,000	1.6%	H23.10.12			
	株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	2,000	1.6%	H23.4.19			
	株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	1,000	1.6%	H23.4.19			
信金中央金庫	H19.10.12	3,000	3,000	1.7%	H24.10.12				
株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	2,000	1.6%	H24.10.31				
小 計		42,000	42,000						
合計		54,500	71,000						

(注1) 平均利率は、借入金金融機関ごとの借入利率（短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付（借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付）を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

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

### 3. 投資法人債

平成20年8月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	10,000	1.70%	H26.11.14	期限一括	(注1)	(注2)
合計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークアクセス日本橋浜町	H20.3.11	5,540	-	-	-	-
パークキューブ代々木富ヶ谷	H20.3.11	1,975	-	-	-	-
パークアクセス西船橋	H20.3.11	1,020	-	-	-	-
パークアクセス門前仲町	H20.3.27	1,700	-	-	-	-
パークキューブ板橋本町	H20.3.27	4,170	-	-	-	-
パークキューブ学芸大学	H20.3.27	910	-	-	-	-
パークキューブ大井町	H20.5.21	1,440	-	-	-	-
合計		16,755		-	-	-

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、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。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であるため、売買はありません。

### 3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条第1項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	パークアクセス日本橋浜町	H20.3.11	土地（敷地権の目的）	東京都中央区日本橋浜町一丁目4番8 計 1,241.55㎡	5,540	5,550
			建物（附属設備を含む）	東京都中央区日本橋浜町一丁目4番地8 延 9,235.80㎡		
	パークキューブ代々木富ヶ谷	H20.3.11	土地（敷地権の目的）	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1463番2 計 784.56㎡	1,975	1,980
			建物（附属設備を含む）	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1463番地2 延 2,440.54㎡		
	パークアクセス西船橋	H20.3.11	土地（敷地権の目的）	千葉県船橋市西船三丁目378番7 計 1,224.95㎡	1,020	1,030
			建物（附属設備を含む）	千葉県船橋市西船三丁目378番地7 延 2,387.18㎡		
	パークアクセス門前仲町	H20.3.27	土地（敷地権の目的）	東京都江東区門前仲町二丁目5番3 他5筆 計 508.30㎡	1,700	1,700
			建物（附属設備を含む）	東京都江東区門前仲町二丁目5番地3 他 延 2,415.10㎡		
	パークキューブ板橋本町	H20.3.27	土地	東京都板橋区大和町18番6 他1筆 計 1,191.24㎡	4,170	4,190
			建物（附属設備を含む）	東京都板橋区大和町18番地6 延 6,428.73㎡		
	パークキューブ学芸大学	H20.3.27	土地	東京都目黒区五本木三丁目2545番15 計 865.78㎡	910	920
			建物（附属設備を含む）	東京都目黒区五本木三丁目2545番地15 延 1,158.39㎡		
パークキューブ大井町	H20.5.21	土地（敷地権の目的）	東京都品川区大井一丁目26番2 他2筆 計 400.52㎡	1,440	1,440	
		建物（附属設備を含む）	東京都品川区大井一丁目26番地2 他 延 1,743.13㎡			

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、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。

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

#### (1) 取引状況

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	16,755,000	-
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 8,260,000 (49.30%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	8,260,000 (49.30%)	- (-%)
合計	8,260,000 (49.30%)	- (-%)

## (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	345,180	三井不動産住宅リース株式会社	345,180	100.0
建物管理委託費等	141,793	三井不動産住宅リース株式会社	141,793	100.0
テナント募集関係費	98,171	レジデントファースト株式会社	16,313	16.6
		三井ホームエステート株式会社	1,588	1.6
		株式会社三井リハウス東京	1,481	1.5
		九州三井不動産販売株式会社	395	0.4

## (3) その他利害関係人等への主な支払い金額

三井ホームリモデリング株式会社	122,404千円 (修繕費等の合計額)
三井デザインテック株式会社	7,870千円 (修繕費等の合計額)
三井不動産住宅サービス株式会社	1,820千円 (修繕費等の合計額)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、また、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

(注2) 売買金額等には、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んでおりません。

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経理の状況

## 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

## 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

## 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成20年4月14日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成20年4月18日から平成20年7月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成20年7月14日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成20年7月18日から平成20年10月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
	株式会社証券保管振替機構における投資口取扱いへの同意及び株式等振替制度参加に係る届出書の提出	平成21年1月より実施される予定の株式等振替制度への参加にあたり、株式会社証券保管振替機構において本投資法人の投資口を取扱うことに同意し、必要書類を提出することを承認しました。

## 2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

## 貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成20年8月31日現在)		前期(ご参考) (平成20年2月29日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
資産の部		(%)		(%)
I 流動資産				
現金及び預金	2,045,620		2,334,691	
信託現金及び信託預金	1,143,101		1,151,656	
営業未収入金	12,163		17,894	
PM会社営業未収入金	646,114		564,901	
未取消費税等	8,393		9,018	
前払費用	10,731		16,981	
その他の流動資産	15,751		25,216	
流動資産合計	3,881,877	2.7	4,120,359	3.2
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	29,321,155		23,128,788	
減価償却累計額	1,387,074	27,934,080	946,540	22,182,248
構築物	660,597		511,392	
減価償却累計額	64,278	596,319	43,558	467,833
機械装置	512,507		344,557	
減価償却累計額	31,476	481,031	16,197	328,360
工具器具備品	452,655		365,730	
減価償却累計額	110,855	341,800	76,406	289,323
土地		52,584,889		41,796,547
信託建物	17,601,229		17,166,863	
減価償却累計額	1,376,255	16,224,974	1,082,406	16,084,456
信託構築物	883,281		874,315	
減価償却累計額	75,737	807,544	61,150	813,165
信託機械装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	16,752	103,126	12,863	107,015
信託工具器具備品	292,566		283,520	
減価償却累計額	100,108	192,457	75,977	207,543
信託土地		43,421,099		43,421,099
信託建設仮勘定		15,649		70,979
有形固定資産合計	142,702,972	97.3	125,768,572	96.8
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産	165		176	
無形固定資産合計	165	0.0	176	0.0
3.投資その他の資産				
長期前払費用	-		827	
その他の投資その他の資産	30,180		24,243	
投資その他の資産合計	30,180	0.0	25,071	0.0
固定資産合計	142,733,318	97.3	125,793,820	96.8
III 繰延資産				
投資法人債発行費	51,055		55,201	
繰延資産合計	51,055	0.0	55,201	0.0
資産合計	146,666,252	100.0	129,969,381	100.0

(単位：千円)

科目	当期 (平成20年8月31日現在)		前期(ご参考) (平成20年2月29日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
負債の部		(%)		(%)
I 流動負債				
営業未払金	434,331		479,921	
短期借入金	29,000,000		12,500,000	
未払費用	254,057		227,637	
未払法人税等	658		653	
前受金	710,366		647,683	
その他の流動負債	3,858		5,325	
流動負債合計	30,403,272	20.7	13,861,221	10.7
II 固定負債				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	42,000,000		42,000,000	
預り敷金保証金	871,158		705,893	
信託預り敷金保証金	772,076		793,312	
固定負債合計	53,643,235	36.6	53,499,205	41.1
負債合計	84,046,507	57.3	67,360,427	51.8
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				
当期末処分利益	1,641,044		1,630,254	
投資主資本合計	62,619,744	42.7	62,608,954	48.2
純資産合計	62,619,744	42.7	62,608,954	48.2
負債・純資産合計	146,666,252	100.0	129,969,381	100.0

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	
		金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益			(%)		(%)
貸貸事業収入	*1	4,208,298		3,869,097	
その他貸貸事業収入	*1	289,854	4,498,152	223,171	4,092,268
2. 営業費用					
貸貸事業費用	*1	1,804,417		1,506,520	
資産運用報酬		323,169		301,236	
役員報酬		9,600		9,600	
会計監査人報酬		13,200		13,440	
資産保管委託報酬		6,336		5,501	
一般事務委託報酬		21,465		27,189	
その他費用		107,665	2,285,854	125,223	1,988,711
営業利益			2,212,297		2,103,556
3. 営業外収益			49.2		51.4
受取利息		3,098		3,256	
保険金収入		15,500		-	
固定資産税等更正益		-		2,157	
その他営業外収益		31	18,630	95	5,509
4. 営業外費用					
支払利息		496,977		424,311	
投資法人債利息		85,698		49,835	
投資法人債発行費償却		4,145		2,410	
その他営業外費用		2,036	588,858	1,279	477,836
経常利益			1,642,069		1,631,228
税引前当期純利益			1,642,069		1,631,228
法人税、住民税及び事業税		1,028		989	
法人税等調整額		△1	1,026	△0	988
当期純利益			1,641,043		1,630,239
前期繰越利益			1		14
当期末処分利益			1,641,044		1,630,254

## 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成20年2月29日残高	60,978,700	1,630,254	62,608,954	62,608,954
当期変動額				
剰余金の分配	-	△1,630,253	△1,630,253	△1,630,253
当期純利益	-	1,641,043	1,641,043	1,641,043
当期変動額合計	-	10,789	10,789	10,789
平成20年8月31日残高*1	60,978,700	1,641,044	62,619,744	62,619,744

前期 (ご参考) (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
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

## 注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	当 期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前 期 (ご参考) (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	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。 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無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 同左  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無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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。 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12,328千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左  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。
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	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。 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。 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	同左
5. 消費税等の処理方法	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。	同左

### (貸借対照表に関する注記)

	当 期 (平成20年8月31日現在)	前 期 (ご参考) (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	同左

### (損益計算書に関する注記)

	当 期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前 期 (ご参考) (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)	4,091,237	3,766,361
(施設使用料)	117,060	102,735
計	4,208,298	3,869,097
その他賃貸事業収入		
(賃貸一時金収入)	241,423	186,485
(雑収益)	48,431	36,686
計	289,854	223,171
不動産賃貸事業収益合計	4,498,152	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)	498,954	425,045
(修繕費)	133,328	90,403
(公租公課)	138,419	106,950
(信託報酬)	9,100	9,100
(水道光熱費)	45,754	40,750
(保険料)	9,178	8,074
(減価償却費)	847,471	731,203
(テナント募集関係費)	98,171	67,292
(その他賃貸事業費用)	24,039	27,700
不動産賃貸事業費用合計	1,804,417	1,506,520
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,693,735	2,585,747

### (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当 期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前 期 (ご参考) (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	同左
発行済投資口数	113,480口	



## (税効果会計に関する注記)

当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前期 (ご参考) (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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
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	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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

## (関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	-	機関運営報酬	1,250	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	5.81%	不動産購入代金	8,260,000	-	-
				営業未収入金		3,871	
				賃貸収入等 (注1) (注2)	995,193	PM会社営業未収入金	120,964
						前受金	158,057
						信託預り敷金保証金	435,581
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	345,180	-	-
				建物管理委託費等	141,793	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注3)	3,502,958	営業未収入金	8,292
						PM会社営業未収入金	525,150
						前受金	552,308
						預り敷金保証金	871,158
						信託預り敷金保証金	336,495
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	16,313	営業未払金	1,303
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,588	-	-
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,481	-	-
利害関係人等	九州三井不動産販売株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	395	営業未払金	14
利害関係人等	三井ホームリモデリング株式会社	建築請負業	-	修繕費等	122,404	-	-
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	7,870	-	-
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	1,820	営業未払金	59

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	3.17%	信託報酬	6,600	-	-
				支払利息	34,203	未払費用	10,933
						短期借入金	3,500,000
						長期借入金	3,000,000
				一般事務委託報酬等	6,467	営業未払金	1,001
				投資法人債関連手数料等	75	-	-

(注1) 上記の賃貸収入等には、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでおります。  
(注2) 大川端賃貸棟は、三井不動産株式会社にマスターリースし、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しております。  
(注3) 大川端賃貸棟以外の物件は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しております。  
(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。  
(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しております。

前期 (ご参考) (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	-	機関運営報酬	6,250	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	5.81%	不動産購入代金	10,036,500	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注2)	1,045,809	営業未収入金	7,810
						PM会社営業未収入金	128,417
						前受金	164,126
						信託預り敷金保証金	457,337
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	不動産業	-	不動産購入代金	1,608,000	-	-
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティ・マネジメント業務委託費	276,751	-	-
				建物管理委託費等	130,795	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注3)	3,046,458	営業未収入金	10,083
						PM会社営業未収入金	436,484
						前受金	483,557
						預り敷金保証金	705,893
						信託預り敷金保証金	335,974
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	14,639	営業未払金	2,187
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	945	-	-
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	591	-	-
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	77,813	営業未払金	84
利害関係人等	三井ホームリモデリング株式会社	建築請負業	-	修繕費等	74,658	営業未払金	49,211
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	7,908	営業未払金	59

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	3.17%	信託報酬	6,600	－	－
				支払利息	25,731	未払費用	10,397
				一般事務委託報酬等	7,277	長期借入金	3,000,000
				投資法人債関連手数料等	5,815	営業未払金	664

(注1) 上記の賃貸収入等には、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含まれております。

(注2) 大川端賃貸棟は、三井不動産株式会社にマスターリースし、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しております。

(注3) 大川端賃貸棟以外の物件は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しております。

(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。

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しております。

### (1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)		前 期 (ご参考) (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	551,813円	1口当たり純資産額	551,717円
1口当たり当期純利益	14,461円	1口当たり当期純利益	14,365円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(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。

	当 期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前 期 (ご参考) (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)	1,641,043	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)	1,641,043	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)

項目	期別 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前 期 (ご参考) (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) パークアクシス日本橋浜町</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>

項目	期別 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)
	－	<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) パークアクシス西船橋</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) パークアクシス門前仲町</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階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,886.39㎡</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>*下記の表参照</p>

前期 (ご参考) (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。

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
	(自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)
I 当期末処分利益		1,641,044,289	1,630,254,698
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,641,034,280 (14,461)	1,630,253,680 (14,366)
III 次期繰越利益		10,009	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「当期末処分利益(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、当期末処分利益の概ね全額である1,641,034,280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「当期末処分利益(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、当期末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。
------------	--	--

## 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成20年10月14日

日本アコモデーションファンド投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

村尾裕 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

佐藤茂 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成20年3月1日から平成20年8月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)
		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,642,069	1,631,228
減価償却費		847,482	731,214
投資法人債発行費償却		4,145	2,410
受取利息		△3,098	△3,256
支払利息		582,676	474,146
固定資産除却損		587	-
営業未収入金の増加・減少額		5,730	△6,503
PM会社営業未収入金の増加・減少額		△81,212	△65,121
未収入金の増加・減少額		-	43
未収消費税等の増加・減少額		624	△8,825
営業未払金の増加・減少額		△45,590	58,270
前受金の増加・減少額		62,682	87,910
前払費用の増加・減少額		6,249	△1,524
長期前払費用の増加・減少額		827	6,713
その他		9,530	△8,648
小計		3,032,705	2,898,058
利息の受取額		3,098	3,256
利息の支払額		△556,255	△386,640
法人税等の支払額		△957	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,478,590	2,513,672
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		△17,385,411	△15,533,103
信託有形固定資産の取得による支出		△397,047	△610,958
預り敷金保証金の支出		△94,525	△76,719
預り敷金保証金の収入		259,791	263,867
信託預り敷金保証金の支出		△102,173	△90,638
信託預り敷金保証金の収入		80,938	87,172
その他		△5,936	△2,224
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,644,365	△15,962,604
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		77,100,000	53,000,000
短期借入金の返済による支出		△60,600,000	△56,000,000
長期借入金の借入による収入		-	8,000,000
投資法人債の発行による収入		-	10,000,000
投資法人債発行費の支出		-	△57,612
分配金の支払額		△1,631,850	△1,444,268
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,868,149	13,498,119
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△297,625	49,186
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,486,347	3,437,160
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		3,188,722	3,486,347

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

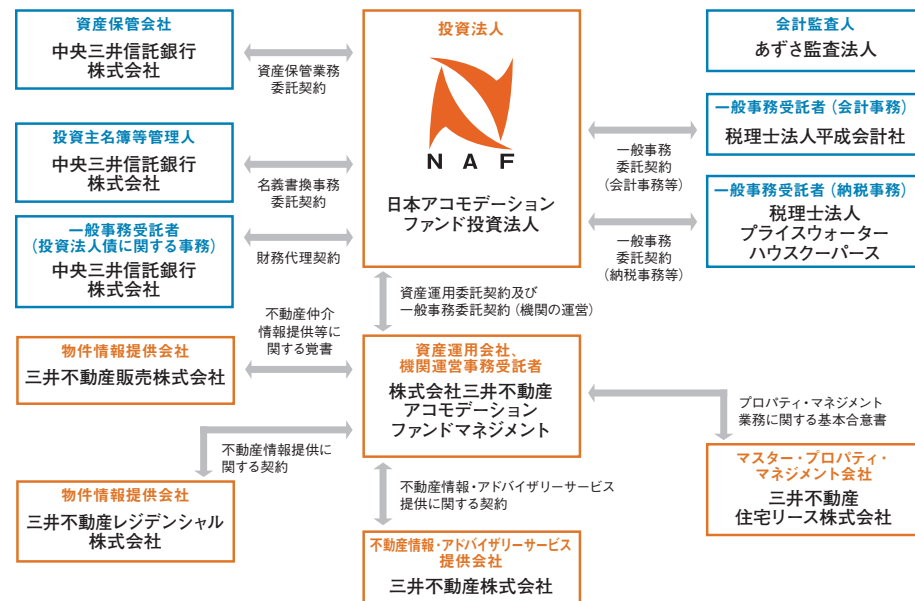
項目	期別	当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	前期 (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20年8月31日現在)	(平成20年2月29日現在)
現金及び預金	2,045,620千円	現金及び預金 2,334,691千円
信託現金及び信託預金	1,143,101千円	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>3,188,722千円</u>	現金及び現金同等物 <u>3,486,347千円</u>

## 投資法人の概要

### 投資法人仕組図



日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」における資産運用会社である(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと資産運用委託契約を締結し、その資産の運用をすべて委託しています。

(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産(株)とは、「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約書」を締結し、

不動産売却情報の提供や不動産運用情報の提供を受けているほか、三井不動産レジデンシャル(株)とは、「不動産情報提供に関する契約」を、三井不動産販売(株)とは、「不動産仲介情報提供等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けています。また、三井不動産住宅リース(株)とは、「プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書」を締結し、不動産の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則としてすべて委託する方針としています。

## 資産運用会社の概要

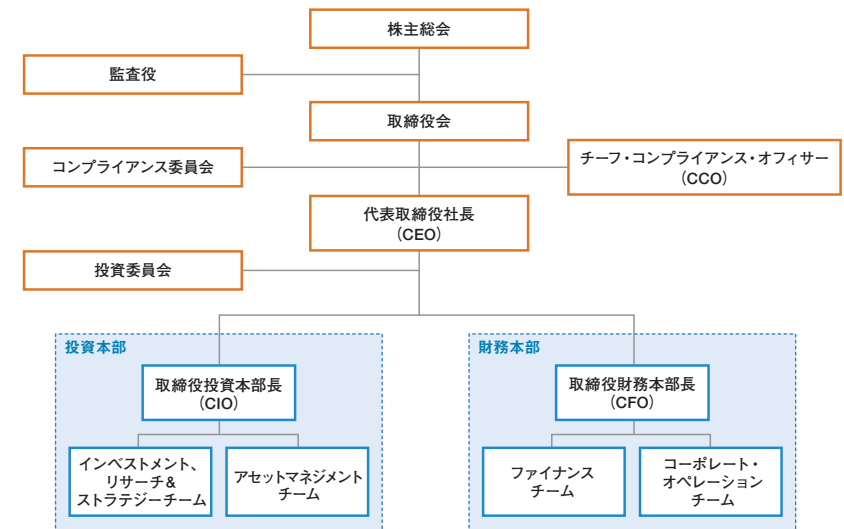
### 資産運用会社の概要（平成20年8月31日現在）

商号	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 (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	平成17年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 中井 伸行
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	あずさ監査法人

### 沿革

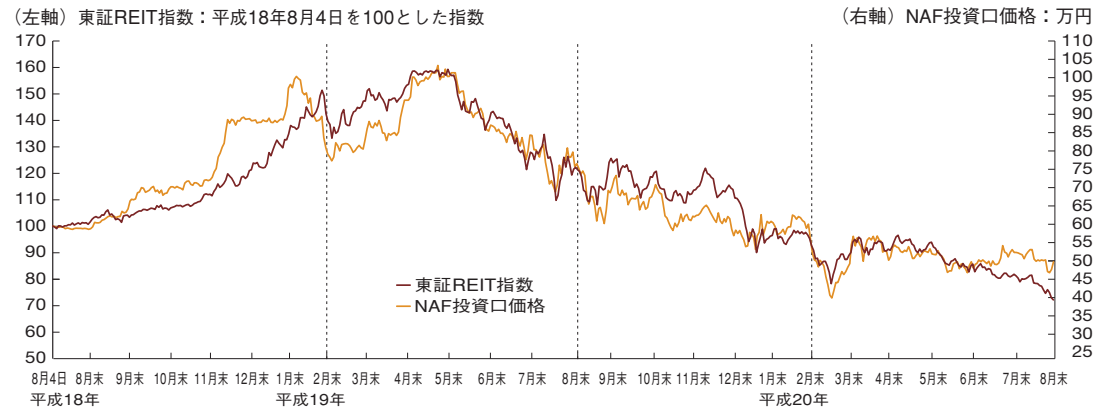
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

### 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格推移



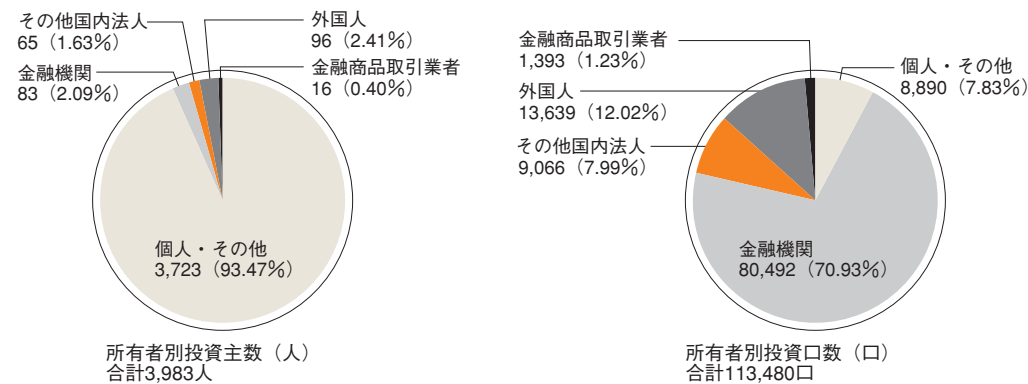
(注1) 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。  
(注2) 投資口価格は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を示しています。

### 主な投資主（平成20年8月31日現在）

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率*
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,862	11.33%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,447	9.20%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,106	8.02%
三井不動産株式会社	6,600	5.81%
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,232	5.49%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,015	5.30%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17%
株式会社三井住友銀行	3,590	3.16%
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイーエル	3,000	2.64%
株式会社八十二銀行	2,000	1.76%

※比率とは、発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切り捨ててにより表示しています。

### 投資主構成分布図



## 投資主インフォメーション

### 年間スケジュール

平成20年8月31日	第5期 決算期日
平成20年10月15日	第5期 決算発表
平成20年11月	第5期 資産運用報告発送・第5期分配金支払開始予定
平成21年2月28日	第6期 決算期日
平成21年4月	第6期 決算発表
平成21年5月	第6期 資産運用報告発送・第6期分配金支払開始予定

### 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公示して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

### 投資主インフォメーション

#### ■日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券

##### (銘柄コード：3226)について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いととなります。

#### ■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

#### ■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

#### ■その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は投資主名簿等管理人のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。

・電話によるご請求:受付フリーダイヤル0120-87-2031

・インターネットによるご請求:

[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

最新のIRの情報はホームページをご覧ください。 <http://www.naf-r.jp/>



(株)三井不動産アコモデーション  
ファンドマネジメント  
投資本部ジェネラル・マネージャー  
荒木 克哉

(株)三井不動産アコモデーション  
ファンドマネジメント  
取締役投資本部長  
大竹 喜久

建築家  
易 哲光

三井不動産(株)  
賃貸住宅事業部  
中嶋 哲郎

三井不動産(株)  
賃貸住宅事業部 グループ長  
伊藤 諭

三井不動産(株)  
賃貸住宅事業部(現広報部)  
弘瀬 愛加

## 入居者のニーズの反映と、ウォンツの具現化から、 運用資産の長期的価値を創造する

NAFの運用資産は、運営管理面から得られた入居者のニーズを反映し、また、長年の三井不動産(株)の住宅開発実績を基に入居者のウォンツを具現化しています。こうした三井不動産グループのバリエーションの活用が、運用資産の長期的な価値を実現しています。

**大竹** NAFの主たる運用資産であるパークアクセスは、三井不動産(株)（以下、三井不動産）の住宅づくりの経験やノウハウが凝縮された賃貸住宅シリーズです。この「三井不動産らしさ」を活かした企画・設計が、賃貸住宅としての長期的に安定した競争力を持ち続けることができる理由のひとつだと考えています。

**中嶋** 三井不動産らしさとは、一言で言えば、確かな品質提供へのこだわりだと思いますね。パークアクセスでも、定期的な入居者アンケートや(株)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、MAFM）・三井不動産住宅リース(株)等からの運営・管理面のフィードバック等を通じて、入居者の方々の様々な声を真摯に伺いし、これを集約した設計標準を基に企画・設計を行っています。やはり、「三井不動産」が供給する住宅に期待されている「信頼感」、「快適性」、「安全性」、さらには「耐久性」といった視点も考慮した企画・設計を重視しています。



**伊藤** 例えば、安全面については、最近の賃貸マンションの入居者は、非常に防犯性を心配されることが多いんです。そのため、玄関や窓には防犯センサーを、共有部分には防犯カメラを効果的に設置する等、ひとつひとつ丁寧にこの設計標準に基づいて設計しています。また、賃貸住宅では、引越作業でエントランスが専有されることが多いため、別導線を裏側に設け、入居者の利便性を確保したり、エントランスの耐久性を高める工夫をしています。

**易** 建築デザイナーとして、パークアクセスの設計にあたっては、色あせることのないデザインの追求にこだわっています。運用資産としての長期的価値を維持することが大事ですから、100年経っても見応えのあるデザインの提案を心がけていますね。デザイン性と機能性、耐久性を両立させられるのが三井不動産の賃貸住宅ではないかと思っています。

**弘瀬** 賃貸住宅は入居、退出を繰り返し、常にマーケットで競争しなければいけないものですので、私は第一印象が大切だと考えています。特にエントランスは入居者の方々が最初に目にする場所ですので、デザインを重視していますし、エントランス周りの植栽の選定にも気を配るようにしています。

**荒木** MAFMでは、三井不動産と毎週建築面での会議を行っており、運用資産の管理運用にあたっての技術的アドバイスを受けています。その場で、運営管理上生じた問題を議論することにより、三井不動産サイドでも、次の企画・設計に活かせる仕組みをつくっています。

**中嶋** 運営管理上で発生した情報のひとつひとつが、今後の商品づくりに大きな意

**大竹** NAFの運用資産は利便性の高い都市部に集中しており、こういったエリアでの賃貸住宅には、入居者の方々のライフスタイルに適合した、住んでみたいと思わせるウォンツをかき立てる空間づくりが必要だと思います。MAFMでは運用資産の取得にあたり、候補物件がその立地に対応した入居者の住まい方、使われ方を具体的にイメージした企画・設計がされているかどうかを判断基準のひとつにしています。

**伊藤** 特に最近は世帯分離による小世帯化が進み、勤労形態も多様化する中で、入居者のライフスタイルも様々になってきました。そのため、部屋数よりもフレキシブルな1LDK+α的な設計の方が様々なライフスタイルに適合しやすいです。入居者の部屋の使い方や入居したいと思わせる要素は何か等のウォンツを考え、多様化するライフスタイルに合わせた企画を大切にしていきます。

味を持っていると感じています。それらを解決し、新たな商品を提供し続けることが、何年先も残る資産をつくり出すことだと確信しています。

**大竹** パークアクセスは、三井不動産グループのプロフェッショナル集団が賃貸住宅のノウハウを集結させてつくり上げた競争力の高い物件です。MAFMでは、そのパークアクセスを中心としたポートフォリオを、三井不動産グループのバリエーションを活用し安定的に運用することで、NAFの投資主価値の増大を目指していきたいと思っています。



## 「三井不動産らしさ」～住宅づくりに受け継がれてきたもの～

NAFの主たる運用資産であるパークアクシスでは、三井不動産(株)が長年培ってきた分譲住宅事業のノウハウを有効活用し、都市型ライフスタイルに求められる空間設計と高性能な建物基本性能が実現されています。

大川端リバーシティ21

パークアクシスを開発する三井不動産(株)では、時代に先駆けた価値を常に生み出し続け、その意志は三井不動産グループ各社にも継承されています。

今から40年前の1969年、三井不動産(株)は、霞が関ビルに次ぐ高層建築物として三田網町パークマンションを開発し、それまでに無い「高層での住まい」という新しい概念とライフスタイルを提案しました。1989年にはNAFの運用資産である大川端賃貸棟を含む大川端リバーシティ21を開発し、その後も、国内最大手デベロッパーの1社として「パークホームズ」、「パークマンション」、「パークタワー」シリーズ等、多くの分譲マンションを開発し、その供給実績は常に国内トップクラスを維持しています。

また、こうした開発実績に基づく知識や経験は、三井不動産グループに蓄積、共有され、次なる開発に活かされています。

三井不動産グループのノウハウを最大限活用することで、**長期安定的な競争力と資産性を維持しています。**

三井不動産グループは、長年のマンション開発で培った知識とノウハウを集約させた独自の設計仕様書を作成し、それを賃貸住宅に対応できるものに編集、企画・設計に活用しています。そこには、三井不動産グループが大切にしている、「住まいづくりの精神」、「安全・安心・信頼につながる高いクオリティの実現」といった意志が継承されています。

NAFが主たる運用資産として保有するパークアクシスシリーズは、こうした三井不動産グループのノウハウを最大限に活用し、都市型ライフスタイルに求められる住空間のデザインと高性能な設備・仕様を実現することで、市場競争力と資産性が確保されています。



建築デザイナーとのコラボレーションによって設計されたパークアクシス青山骨董通りとパークアクシス南麻布。「住んでみたい」と思わせる空間を演出している。



2005年度グッドデザイン賞に輝いたパークマンション千鳥ヶ淵。「日本が誇れるマンション」をテーマに、現代の匠たちの技によって、日本の美意識に立ち返るといった先進の試みでもあった。



三井不動産のノウハウを結集した超高層賃貸住宅、パークアクシス青山一丁目タワー。入居者のウォンツに応える企画設計、ホテルライクなサービス、青山の緑を見渡す眺望により「都心に住む」を実現。



1969年、日本初の超高層住宅、三田網町パークマンション建設。低層の建物ばかりがひしめく時代に、「空に暮らす」という新たなライフスタイルを提案し、人々の「高さ」という価値観の概念を大きく変えた。



## 企画・設計の担う機能と役割

NAFの主たる運用資産であるパークアクシスは、三井不動産グループのノウハウを活かした企画・設計を行っています。入居者一人ひとりに合致した居住空間を実現することにより、高い稼働率と収益性が維持されています。

### 企画・設計とは

入居者は賃貸住宅を選択する際、立地や管理の品質はもちろんのこと、建物の間取り、機能そしてデザインといった様々なファクターをもとに、「住んでみたい」と思えるかどうかで物件の良し悪しを判断します。こうした「住んでみたい」を喚起させることが、企画・設計段階で求められることです。

賃貸住宅における企画・設計は、人々のライフスタイルや家族構成の変化に伴う、様々なニーズやウォンツに対応する居住空間をつくり上げることを指しています。具体的には、用途や居住人数等に応じた詳細なターゲット設定や、ターゲットに合致したスペック、グレードといった企画、そしてデザイン、安全性、機能性、管理・運営等を考慮したプラン設計が行われます。特に、長期的に様々な入居者に選択されるマンションであり続けるためには、①利便性の高い場所に立地していること、②適切に運営管理されていること、③商品として間取り・機能・デザイン等が優れていること、といった3つの点が、戦略的に重要なことです。

### NAFの保有資産における企画・設計

NAFの主たる運用資産で、三井不動産(株)が企画・設計しているパークアクシスは、常に高い稼働率と収益性を維持しています。これは、住む人の満足を一番に考え、最良の住空間を実現し続けてきた三井不動産(株)の住宅づくりのノウハウと、3万8千戸を超える賃貸住宅管理実績(※1)を持ち、「いちばんに、住む人のこと」をキャッチフレーズとしている三井不動産住宅リース(株)の管理面からのフィードバックから生まれた、三井不動産グループのバリエーションを活かした賃貸住宅に最適の企画・設計が確立できているからなのです。

### 多様化するニーズに応える企画

現在、NAFが主たる投資対象としている東京23区における賃貸住宅では、ライフスタイルの変化に伴う小世帯化(シングルやカップル世帯の増大)や、若年層からシニア世代まで幅広い入居者のライフステージに対応した企画・設計が求められています。きめ細かなターゲットのセグメント設定と、

そのターゲットに対応した企画を、三井不動産グループのシナジーを活かして開発しています。例えば、「大好きなペットと快適な暮らしがしたい」という声を受けて、パークアクシスではペットの飼育に対応したマンションを標準規格(※2)として取り入れる等、多様なライフスタイルに適合した企画が供給されています。

### 機能とデザインを兼ね備えた設計

賃貸マンションに必要な要素は、「住んでみたい」と思わせる内装・外観のデザインと、機能的な空間設計の調和です。いくらデザインが先進的であっても、「住みにくい」空間であれば入居者の支持は得られません。パークアクシスの設計では、ファサード(外観)、

エントランス、共用廊下、住戸アプローチに至るまで、それぞれの物件の個性を重視しつつ、アイデンティティを維持し、機能美を追求したデザインを採用しています。奇をてらうことなく、長く魅力的な物件であることを究極の目的として企画・設計が行われており、特に最近では、立地と顧客特性に対応したデザインが建築デザイナーとの協働関係の中で生み出されることにより、さらなる差別化が目指されています。

### 安全と安心

現代社会において、入居者が住宅に求めるもう一つの重要な要素は、「安全と安心の確保」です。都心居住が拡大し、入居者が小世帯化するほど、こうしたニーズはよりレベルの高いものとして顕在化します。パークアクシスの企画・設計においては、標準規格(※2)として防犯カメラ、防犯窓センサーといったセキュリティ設備の設置に加え、設計上の工夫による死角の排除等が心がける等、犯罪の未然の防止が図られるようになっていきます。また、ユニバーサルデザインの採用等により日常生活における事故防止にも努められています。

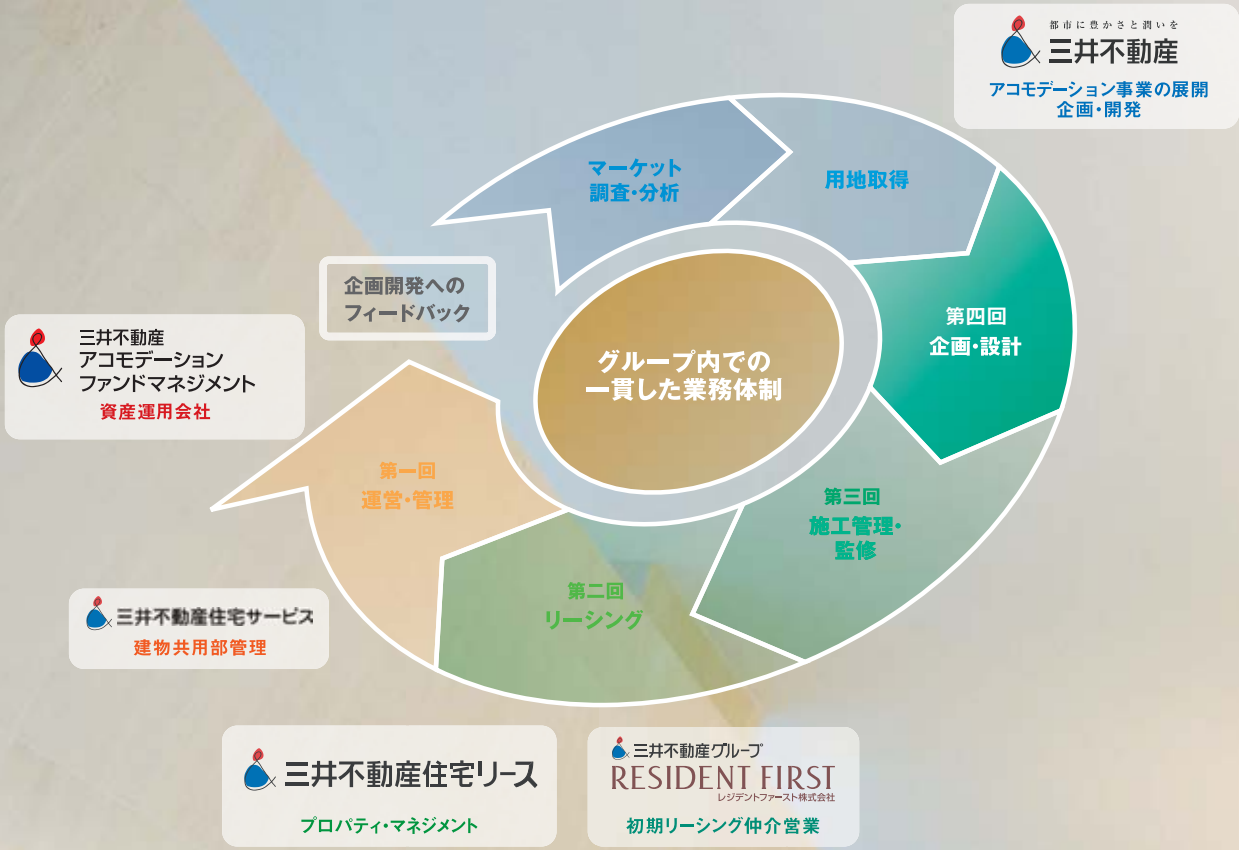


建築デザイナーとのコラボレーションにより、落ち着いた上質感と機能性の共存を実現したパークアクシス日本橋ステージのエントランス。



※1 38,816戸(2008年6月末時点)

※2 NAFが現在保有するすべての運用資産に対応するものではありません。



日本アコモデーションファンド投資法人は、「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営までを、一貫して遂行できる三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、投資主価値の最大化を目指しています。

目次

「住んでみたい」の実現。…………… Accommodations 1

    企画・設計の担う機能と役割…………… Accommodations 3

「三井不動産らしさ」～住宅づくりに受け継がれてきたもの～ …… Accommodations 5

入居者のニーズの反映と、ウォンツの具現化から、運用資産の長期的価値を創造する…………… Accommodations 7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

NAFのバリューチェーン  
第四回 企画・設計

「住んでみたい」の実現。

日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)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しています。

三井不動産グループは、「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営まで、グループ内企業により賃貸住宅に関するあらゆる業務を遂行でき、ワンストップの業務体制を有しています。NAFでは、この一貫した有機的な体制「バリューチェーン」を、積極的かつ最大限に活用することで、安定的な収益を確保していくことができると考えています。

投資主の皆様にお送りするこの資産運用報告では、NAFにおける三井不動産グループのバリューチェーンの活用の具体例を、より深くご理解いただくため、「Accommodations(アコモデーションズ)」と題した特集をシリーズで展開しています。

前回の「Accommodations」では、第三回目として施工管理・監修業務をご紹介しました。第四回目となる今回は、NAFの運用資産の競争力と資産性を創造する「企画・設計」業務を取り上げ、三井不動産グループのシナジーを活かした業務内容や取り組みについてご紹介します。是非一読ください。

アコモデーションとは“人に便宜をはかる”という意味。すなわち、豊かで潤いのある暮らしを提供していきたいとの私たちの思い。

# Accommodations