

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

平成20年10月15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11月26日  
 分配金支払開始予定日 平成20年11月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年8月期の運用、資産の状況（平成20年3月1日～平成20年8月31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8月期	4,498	(9.9)	2,212	(5.2)	1,642	(0.7)	1,641	(0.7)
20年2月期	4,092	(16.1)	2,103	(17.2)	1,631	(12.7)	1,630	(12.7)

	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8月期	14,461	2.6	1.2	36.5
20年2月期	14,365	2.6	1.3	39.9

(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8月期	14,461	1,641	—	—	99.9	2.6
20年2月期	14,366	1,630	—	—	100.0	2.6

(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8月期	146,666	62,619	42.7	551,813
20年2月期	129,969	62,608	48.2	551,717

(参考) 自己資本 平成20年8月期 62,619百万円 平成20年2月期 62,608百万円

(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8月期	2,478	△17,644	14,868	3,188
20年2月期	2,513	△15,962	13,498	3,486

2. 平成21年2月期の運用状況の予想（平成20年9月1日～平成21年2月28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
21年2月期	4,543(1.0)	2,252(1.8)	1,642(0.1)	1,642(0.1)	14,470	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年2月期） 14,470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8月期 113,480口 平成20年2月期 113,480口  
 ② 期末自己投資口数 平成20年8月期 一口 平成20年2月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定上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8月期 113,480口 平成20年2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

最近の有価証券報告書（平成20年5月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 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20年5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、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、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滅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、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。

###### b. 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。

###### 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。

#### (ハ) 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	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look：安定的） A-1

#### (ニ) 業績及び分配概要

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。

#### 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。

## 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%程度を目途とし、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取り組みます。

## (ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (ハ) 運用状況の見通し

次期（平成21年2月期 平成20年9月1日～平成21年2月28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21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28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	4,543百万円
営業利益	2,252百万円
経常利益	1,642百万円
当期純利益	1,642百万円
1口当たり分配金	14,470円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は「平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28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21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	・本投資法人の平成21年2月期（第6期）営業期間は、平成20年9月1日から平成21年2月28日までの181日間となります。
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年10月15日現在、本投資法人は44物件の不動産及び不動産信託受益権を保有しておりますが、運用状況の予想にあたり平成21年2月末日までに物件の異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・物件合計の期末稼働率は、約95%を見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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139百万円を見込んでいます。</li> <li>・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に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。</li> <li>・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、849百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	・平成20年10月15日現在の有利子負債残高81,000百万円が平成21年2月末日まで変化しないことを前提としています。なお、支払利息は605百万円を見込んでいます。
発行済投資口数	・平成20年10月15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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配については、平成20年10月15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20年2月29日現在)		当期 (平成20年8月31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 (%)
資産の部										
I 流動資産										
現金及び預金			2,334,691		2,045,620			△289,070		
信託現金及び信託預金			1,151,656		1,143,101			△8,554		
営業未収入金			17,894		12,163			△5,730		
PM会社営業未収入金			564,901		646,114			81,212		
未収消費税等			9,018		8,393			△624		
前払費用			16,981		10,731			△6,249		
その他の流動資産			25,216		15,751			△9,464		
流動資産合計			4,120,359	3.2	3,881,877	2.7		△238,482	△5.8	
II 固定資産										
1. 有形固定資産										
建物		23,128,788		29,321,155						
減価償却累計額		946,540	22,182,248	1,387,074	27,934,080			5,751,832		
構築物		511,392		660,597						
減価償却累計額		43,558	467,833	64,278	596,319			128,485		
機械装置		344,557		512,507						
減価償却累計額		16,197	328,360	31,476	481,031			152,671		
工具器具備品		365,730		452,655						
減価償却累計額		76,406	289,323	110,855	341,800			52,476		
土地			41,796,547		52,584,889			10,788,342		
信託建物		17,166,863		17,601,229						
減価償却累計額		1,082,406	16,084,456	1,376,255	16,224,974			140,517		
信託構築物		874,315		883,281						
減価償却累計額		61,150	813,165	75,737	807,544			△5,620		
信託機械装置		119,879		119,879						
減価償却累計額		12,863	107,015	16,752	103,126			△3,888		
信託工具器具備品		283,520		292,566						
減価償却累計額		75,977	207,543	100,108	192,457			△15,086		
信託土地			43,421,099		43,421,099			—		
信託建設仮勘定			70,979		15,649			△55,330		
有形固定資産合計			125,768,572	96.8	142,702,972	97.3		16,934,399	13.5	
2. 無形固定資産										
その他の無形固定資産			176		165			△11		
無形固定資産合計			176	0.0	165	0.0		△11	△6.4	
3. 投資その他の資産										
長期前払費用			827		—			△827		
その他の投資その他の資産			24,243		30,180			5,936		
投資その他の資産合計			25,071	0.0	30,180	0.0		5,109	20.4	
固定資産合計			125,793,820	96.8	142,733,318	97.3		16,939,498	13.5	
III 繰延資産										
投資法人債発行費			55,201		51,055			△4,145		
繰延資産合計			55,201	0.0	51,055	0.0		△4,145	△7.5	
資産合計			129,969,381	100.0	146,666,252	100.0		16,696,870	12.8	

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成20年8月期決算短信

科目	期別	注記 番号	前期 (平成20年2月29日現在)		当期 (平成20年8月31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			479,921		434,331		△45,590	
短期借入金			12,500,000		29,000,000		16,500,000	
未払費用			227,637		254,057		26,420	
未払法人税等			653		658		5	
前受金			647,683		710,366		62,682	
その他の流動負債			5,325		3,858		△1,467	
流動負債合計			13,861,221	10.7	30,403,272	20.7	16,542,050	119.3
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			705,893		871,158		165,265	
信託預り敷金保証金			793,312		772,076		△21,235	
固定負債合計			53,499,205	41.1	53,643,235	36.6	144,030	0.3
負債合計			67,360,427	51.8	84,046,507	57.3	16,686,080	24.8
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								
当期未処分利益			1,630,254		1,641,044		10,789	
投資主資本合計			62,608,954	48.2	62,619,744	42.7	10,789	0.0
純資産合計			62,608,954	48.2	62,619,744	42.7	10,789	0.0
負債・純資産合計			129,969,381	100.0	146,666,252	100.0	16,696,870	12.8

## (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			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	3,869,097			4,208,298				
その他賃貸事業収入	*1	223,171	4,092,268	100.0	289,854	4,498,152	100.0	405,884	9.9
2. 営業費用									
賃貸事業費用	*1	1,506,520			1,804,417				
資産運用報酬		301,236			323,169				
役員報酬		9,600			9,600				
会計監査人報酬		13,440			13,200				
資産保管委託報酬		5,501			6,336				
一般事務委託報酬		27,189			21,465				
その他費用		125,223	1,988,711	48.6	107,665	2,285,854	50.8	297,142	14.9
営業利益			2,103,556	51.4		2,212,297	49.2	108,741	5.2
3. 営業外収益									
受取利息		3,256			3,098				
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		95	5,509	0.1	31	18,630	0.4	13,121	238.2
4. 営業外費用									
支払利息		424,311			496,977				
投資法人債利息		49,835			85,698				
投資法人債発行費償却		2,410			4,145				
その他営業外費用		1,279	477,836	11.7	2,036	588,858	13.1	111,021	23.2
経常利益			1,631,228	39.8		1,642,069	36.5	10,840	0.7
税引前当期純利益			1,631,228	39.8		1,642,069	36.5	10,840	0.7
法人税、住民税及び事業税		989			1,028				
法人税等調整額		△0	988	0.0	△1	1,026	0.0	37	3.8
当期純利益			1,630,239	39.8		1,641,043	36.5	10,803	0.7
前期繰越利益			14			1		△13	
当期末処分利益			1,630,254			1,641,044		10,789	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自平成20年3月1日至平成20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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前期	当期
	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
	金額(円)	金額(円)
I 当期未処分利益	1,630,254,698	1,641,044,289
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,630,253,680 (14,366)	1,641,034,280 (14,461)
III 次期繰越利益	1,018	10,009
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1,630,253,680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。	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1,641,034,280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。

## (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		
			金額(千円)		金額(千円)		
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>							
税引前当期純利益			1,631,228	1,642,069	10,840		
減価償却費			731,214	847,482	116,268		
投資法人債発行費償却			2,410	4,145	1,734		
受取利息			△3,256	△3,098	158		
支払利息			474,146	582,676	108,529		
固定資産除却損			—	587	587		
営業未収入金の増加・減少額			△6,503	5,730	12,233		
PM会社営業未収入金の増加・減少額			△65,121	△81,212	△16,090		
未収入金の増加・減少額			43	—	△43		
未収消費税等の増加・減少額			△8,825	624	9,450		
営業未払金の増加・減少額			58,270	△45,590	△103,861		
前受金の増加・減少額			87,910	62,682	△25,227		
前払費用の増加・減少額			△1,524	6,249	7,774		
長期前払費用の増加・減少額			6,713	827	△5,886		
その他			△8,648	9,530	18,179		
小計			2,898,058	3,032,705	134,646		
利息の受取額			3,256	3,098	△158		
利息の支払額			△386,640	△556,255	△169,614		
法人税等の支払額			△1,002	△957	44		
営業活動によるキャッシュ・フロー			2,513,672	2,478,590	△35,081		
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>							
有形固定資産の取得による支出			△15,533,103	△17,385,411	△1,852,308		
信託有形固定資産の取得による支出			△610,958	△397,047	213,911		
預り敷金保証金の支出			△76,719	△94,525	△17,806		
預り敷金保証金の収入			263,867	259,791	△4,076		
信託預り敷金保証金の支出			△90,638	△102,173	△11,534		
信託預り敷金保証金の収入			87,172	80,938	△6,234		
その他			△2,224	△5,936	△3,712		
投資活動によるキャッシュ・フロー			△15,962,604	△17,644,365	△1,681,761		
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>							
短期借入金の借入による収入			53,000,000	77,100,000	24,100,000		
短期借入金の返済による支出			△56,000,000	△60,600,000	△4,600,000		
長期借入金の借入による収入			8,000,000	—	△8,000,000		
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			△1,444,268	△1,631,850	△187,581		
財務活動によるキャッシュ・フロー			13,498,119	14,868,149	1,370,030		
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>			49,186	△297,625	△346,812		
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>			3,437,160	3,486,347	49,186		
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>		*1	3,486,347	3,188,722	△297,625		

## (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	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<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>2～15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	2～15年	<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	2～15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	2～15年																	
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	<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7,050千円であります。</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12,328千円であります。</p>																

期別 項目	前期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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

## (貸借対照表に関する注記)

前期 (平成20年2月29日現在)	当期 (平成20年8月31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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	* 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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
(賃料等) 3,766,361	(賃料等) 4,091,237
(施設使用料) 102,735	(施設使用料) 117,060
計 3,869,097	計 4,208,298
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
(賃貸一時金収入) 186,485	(賃貸一時金収入) 241,423
(雑収益) 36,686	(雑収益) 48,431
計 223,171	計 289,854
不動産賃貸事業収益合計 4,092,268	不動産賃貸事業収益合計 4,498,152
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(物件管理委託費) 425,045	(物件管理委託費) 498,954
(修繕費) 90,403	(修繕費) 133,328
(公租公課) 106,950	(公租公課) 138,419
(信託報酬) 9,100	(信託報酬) 9,100
(水道光熱費) 40,750	(水道光熱費) 45,754
(保険料) 8,074	(保険料) 9,178
(減価償却費) 731,203	(減価償却費) 847,471
(テナント募集関係費) 67,292	(テナント募集関係費) 98,171
(その他賃貸事業費用) 27,700	(その他賃貸事業費用) 24,039
不動産賃貸事業費用合計 1,506,520	不動産賃貸事業費用合計 1,804,417
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,585,747	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,693,735

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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>	*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) 現金及び預金 2,045,620千円 信託現金及び信託預金 1,143,101千円 現金及び現金同等物 <u>3,188,722千円</u>

## (リース取引に関する注記)

前期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19	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 21 繰延税金資産合計 21 (繰延税金資産の純額) 21
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%	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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31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。

当期 自 平成20年3月1日 至 平成20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)	449,419 (注2) (注4)	営業 未払金	339,328 (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126,250千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9月1日 至 平成20年2月29日		当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	
1口当たり純資産額	551,717円	1口当たり純資産額	551,813円
1口当たり当期純利益	14,365円	1口当たり当期純利益	14,461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9月1日 至 平成20年2月29日	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
当期純利益 (千円)	1,630,239	1,641,043
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)	1,630,239	1,641,043
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
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><b>【平成20年3月11日取得物件】</b></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><b>【平成20年3月27日取得物件】</b></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>* 欄外一覧表参照</p>	—

前期（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10月15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20年5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。また、平成20年9月30日付にて取締役（非常勤）中村嘉伸が退任し、平成20年10月1日付にて松本博史が取締役（非常勤）に就任しました。

平成20年10月15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20年5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）	松本 博史		昭和59年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年4月 開発事業部 不動産営業室課長 平成17年4月 開発事業部 業務推進グループ長 平成19年4月 関連事業部 業務グループ長（現任） 平成20年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（現任）
監査役 （非常勤）	鈴木 徹	最近の有価証券報告書（平成20年5月28日提出）をご参照ください。	0

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の第5期末(平成20年8月31日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。  
 なお、信託不動産及び不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

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	58,598	40.0
	首都圏	2,151	1.5
	地方主要都市	—	—
	計	60,749	41.4
不動産 (注3)	東京23区	72,982	49.8
	首都圏	1,051	0.7
	地方主要都市	7,904	5.4
	計	81,938	55.9
小計		142,687	97.3
預金・その他資産(注4)		3,978 (—)	2.7 (—)
資産総額計(注4)(注5)		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) 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5期末(平成20年8月31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	21.2	31,075	31,800
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.3	1,743	1,850
パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	1.8	2,584	2,870
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	2.3	3,223	3,350
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.2	1,732	1,910
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	1.0	1,400	1,460
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	3.7	5,136	5,450
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	3.2	4,458	4,770
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.7	932	1,040
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.2	1,669	1,770
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	2.8	3,949	4,180
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	0.9	1,286	1,410
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	5.4	7,540	7,920
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.4	2,053	2,190
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	2.1	2,921	3,270
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.0	2,871	3,020
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.5	2,197	2,330
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	6.9	9,749	10,900
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.8	1,077	1,190
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.3	1,795	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	1.8	2,498	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	1.3	1,831	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	1.8	2,551	2,750
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.6	2,272	2,380
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	1.1	1,689	1,620
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.3	1,843	1,830
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	2.4	3,475	3,440
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.9	1,220	1,200
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	2.8	4,041	3,920
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.3	1,847	1,830
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.9	2,773	2,750
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	4.0	5,637	5,550
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	1.4	2,062	1,980
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	1.2	1,733	1,700
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	3.0	4,281	3,960
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.6	939	867
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	1.0	1,482	1,440
東京23区小計			129,094	92.2	131,580	136,597
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	0.7	1,003	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	0.8	1,147	1,290
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.7	1,051	1,030
首都圏小計 (注5)			3,141	2.2	3,202	3,430
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.7	2,443	2,410
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.4	1,955	1,890
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	1.1	1,563	1,510
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	1.3	1,940	1,910
地方主要都市小計 (注6)			7,765	5.5	7,904	7,720
合計			140,000	100.0	142,687	147,747

(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8月31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	179	159	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
パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	0	38戸	—
パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	1	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	0	65戸	—
東京23区小計	1,251	1,530	525	233	5	3,539戸	5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
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	0	55戸	—
首都圏小計 (注3)	25	96	33	0	1	154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	1,677	1,770	567	233	9	4,247戸	9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、トランクルーム等は含みません。)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、千葉県のみを指します。

(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								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	39,825.68	90.9%	89.3%	89.9%	90.0%	91.3%	92.9%	
パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,437.66	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	
パークアクセス市ヶ谷	3,313.33	3,313.33	100.0%	97.6%	96.5%	97.8%	97.8%	98.0%	
パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,689.55	97.2%	98.4%	100.0%	95.0%	95.7%	96.5%	
パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,486.68	96.7%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	
パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,891.05	100.0%	95.8%	97.9%	97.1%	95.4%	97.9%	
パークアクセス白金台	4,704.44	4,643.33	98.7%	97.6%	96.8%	95.7%	94.6%	97.0%	
パークアクセス文京ステージ	6,078.93	6,078.93	100.0%	98.4%	96.2%	95.5%	97.0%	97.0%	
パークアクセス月島	1,383.99	1,293.92	93.5%	96.4%	92.8%	96.4%	96.4%	92.8%	
パークアクセス大塚	2,606.37	2,436.18	93.5%	87.6%	93.9%	96.2%	92.7%	90.4%	
パークアクセス南麻布	3,938.14	3,938.14	100.0%	98.1%	94.8%	96.8%	95.4%	98.1%	
パークアクセス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	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	9,560.52	95.4%	97.8%	96.9%	97.9%	98.5%	98.5%	
パークアクセス浜松町	2,426.45	2,400.39	98.9%	93.9%	92.2%	97.7%	97.7%	97.7%	
パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	98.2%	96.5%	97.6%	97.7%	95.5%	
パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,611.69	96.3%	91.5%	96.3%	95.3%	97.1%	95.9%	
パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	2,024.11	98.5%	90.3%	89.0%	90.1%	96.3%	95.8%	
パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,922.92	99.1%	96.2%	97.3%	97.6%	94.9%	99.1%	
パークアクセス御徒町	1,621.73	1,567.24	96.6%	87.9%	90.3%	92.7%	89.7%	93.5%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	96.6%	94.9%	98.2%	100.0%	100.0%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,194.59	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,127.50	100.0%	97.5%	98.5%	97.5%	98.5%	97.5%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.6%	98.6%	97.2%	97.1%	97.4%	
パークキューブ上野	3,041.61	3,041.61	100.0%	95.6%	94.4%	94.4%	96.7%	98.8%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,828.74	96.9%	96.9%	96.9%	95.4%	96.9%	93.8%	
パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,819.15	96.5%	96.5%	96.5%	95.1%	96.8%	97.1%	
パークアクセス新板橋	4,395.99	4,304.47	97.9%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,297.29	96.4%	94.6%	98.2%	93.0%	93.4%	97.1%	
パークアクセス東陽町	5,412.40	5,373.65	99.3%	100.0%	99.3%	97.9%	97.9%	97.9%	
パークアクセス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	99.3%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	
パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,763.11	96.6%	95.5%	96.0%	97.8%	97.1%	98.3%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,809.49	93.8%	93.8%	94.2%	95.3%	90.7%	88.5%	
パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,838.32	97.5%	95.1%	98.6%	94.9%	94.9%	100.0%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	4,557.77	85.7%	72.6%	63.2%	59.0%	45.6%	14.1%	
パークキューブ学芸大学	957.88	833.06	87.0%	43.3%	35.8%	31.5%	29.9%	8.7%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,490.63	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	
東京23区小計	164,135.85	157,311.25	95.8%	93.8%	93.6%	93.5%	93.2%	93.1%	
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,758.72	98.0%	98.0%	98.0%	94.2%	96.1%	100.0%	
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	3,015.30	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス西船橋	2,074.35	2,046.30	98.6%	100.0%	100.0%	98.5%	97.3%	95.7%	
首都圏小計 (注4)	7,970.99	7,820.32	98.1%	98.5%	99.3%	97.6%	97.9%	98.9%	
パークアクセス名駅南	5,565.13	5,398.86	97.0%	96.1%	93.8%	91.6%	96.1%	94.3%	
パークアクセス丸の内	3,821.75	3,691.50	96.6%	92.3%	93.0%	96.6%	98.7%	100.0%	
パークアクセス六本松	3,473.67	3,250.54	93.6%	99.0%	98.3%	99.0%	98.0%	99.3%	
パークアクセス博多駅南	4,668.29	4,595.81	98.4%	97.3%	99.5%	100.0%	100.0%	98.5%	
地方主要都市小計 (注5)	17,528.84	16,936.71	96.6%	96.2%	96.0%	96.4%	98.1%	97.7%	
全体の稼働率	189,635.68	182,068.28	96.0%	94.2%	94.1%	94.0%	93.9%	93.8%	

(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、東京都の1都3県を指します。

(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5期末（平成20年8月31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8月31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 <sup>2</sup> ) (注2)	第5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	39,825.68	184	1,890,226	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	パークアクセス学芸大学	2,437.66	184	115,666	平成20年11月30日	なし
	パークアクセス市ヶ谷	3,313.33	184	164,555	平成20年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,689.55	184	185,704	平成20年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,486.68	184	99,929	平成20年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	184	88,471	平成21年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,643.33	184	294,402	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,078.93	184	275,905	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,293.92	184	61,057	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,436.18	184	101,792	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,938.14	184	232,430	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,094.28	184	79,841	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,560.52	184	467,503	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,400.39	184	123,592	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	184	179,253	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,611.69	184	165,921	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,024.11	184	120,382	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,922.92	184	601,882	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,567.24	184	65,440	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	184	109,242	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,194.59	184	155,611	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	184	111,507	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	184	159,097	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,041.61	184	137,016	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,828.74	184	86,312	平成21年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,819.15	184	93,609	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,304.47	184	197,762	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,297.29	184	64,000	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,373.65	184	237,204	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,924.75	184	110,857	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,400.78	184	165,215	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,763.11	174	297,701	平成21年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,809.49	174	109,580	平成21年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,838.32	158	92,712	平成21年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	4,557.77	158	128,878	平成21年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	833.06	158	17,381	平成21年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,490.63	103	81,403	平成21年5月31日	なし
	パークキューブ京王八王子	2,758.72	184	78,383	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ京王八王子II	3,015.30	184	87,434	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス西船橋	2,046.30	174	69,399	平成21年3月31日	なし
	パークアクセス名駅南	5,398.86	184	168,399	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス丸の内	3,691.50	184	128,372	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス六本松	3,250.54	184	105,362	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス博多駅南	4,595.81	184	137,084	平成21年9月30日	なし
小計		142,242.60	—	6,553,266	—	—
合計		182,068.28	—	8,443,492	—	—

(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5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5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5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、パークアクセス学芸大学、パークアクセス市ヶ谷、パークアクセス渋谷神南及びパークアクセ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	—	—

## (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

## (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	第5期
	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	695	739
当期積立額	650	222
当期積立金取崩額	607	406
次期繰越額	739	555

## 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）	184	184	184	184
賃貸事業収入	952,881	58,308	82,953	93,615
その他賃貸事業収入	42,312	3,070	4,967	3,830
賃貸事業収入小計 A	995,193	61,378	87,921	97,446
公租公課	58,039	2,473	1,685	2,028
諸経費	235,910	9,817	11,680	11,496
（うち物件管理委託費）	134,211	5,327	7,366	7,309
（うち修繕費）	66,845	1,392	2,032	1,426
（うち信託報酬）	2,000	600	—	—
（うち水道光熱費）	12,998	866	626	1,014
（うち保険料）	2,057	158	197	192
（うちテナント募集関係費）	13,461	710	1,162	1,368
（うちその他賃貸事業費用）	4,335	762	295	185
減価償却費	159,406	12,213	13,778	15,793
賃貸事業費用小計 B	453,356	24,504	27,145	29,319
不動産賃貸事業損益 A－B	541,837	36,874	60,776	68,127
賃貸NOI	701,243	49,087	74,554	83,921

	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）	184	184	184	184
賃貸事業収入	50,375	44,599	148,411	139,086
その他賃貸事業収入	1,864	3,514	13,030	9,939
賃貸事業収入小計 A	52,240	48,113	161,442	149,026
公租公課	779	2,174	2,452	2,702
諸経費	5,620	8,397	22,643	19,971
（うち物件管理委託費）	4,013	5,111	14,600	13,578
（うち修繕費）	268	1,529	3,126	3,175
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	626	555	1,043	1,055
（うち保険料）	116	118	283	252
（うちテナント募集関係費）	415	469	3,201	1,798
（うちその他賃貸事業費用）	180	612	387	110
減価償却費	9,100	10,531	26,782	22,877
賃貸事業費用小計 B	15,500	21,102	51,877	45,551
不動産賃貸事業損益 A－B	36,740	27,011	109,564	103,474
賃貸NOI	45,840	37,542	136,346	126,352

	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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	30,779	51,314	117,170	40,248
その他賃貸事業収入	3,679	8,934	5,087	3,420
賃貸事業収入小計 A	34,459	60,249	122,258	43,669
公租公課	293	469	3,340	1,049
諸経費	6,155	15,328	14,343	8,571
(うち物件管理委託費)	4,131	7,239	9,251	5,129
(うち修繕費)	918	4,885	1,103	1,116
(うち信託報酬)	—	—	600	600
(うち水道光熱費)	329	461	1,012	330
(うち保険料)	74	127	214	64
(うちテナント募集関係費)	432	1,342	1,052	1,085
(うちその他賃貸事業費用)	269	1,271	1,108	245
減価償却費	5,897	10,094	19,302	6,419
賃貸事業費用小計 B	12,347	25,892	36,986	16,041
不動産賃貸事業損益 A-B	22,111	34,357	85,271	27,628
賃貸NOI	28,009	44,451	104,574	34,047

	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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	235,673	62,304	90,363	83,642
その他賃貸事業収入	8,475	4,421	9,816	8,808
賃貸事業収入小計 A	244,148	66,725	100,180	92,451
公租公課	9,507	3,010	1,406	1,890
諸経費	32,488	11,891	15,278	13,694
(うち物件管理委託費)	20,816	6,525	10,686	9,537
(うち修繕費)	3,597	1,605	1,666	1,618
(うち信託報酬)	500	600	—	—
(うち水道光熱費)	1,484	622	739	725
(うち保険料)	450	112	196	168
(うちテナント募集関係費)	2,695	1,425	1,809	1,294
(うちその他賃貸事業費用)	2,943	999	179	351
減価償却費	54,640	12,260	18,867	17,902
賃貸事業費用小計 B	96,636	27,163	35,552	33,487
不動産賃貸事業損益 A-B	147,511	39,562	64,627	58,963
賃貸NOI	202,151	51,823	83,495	76,866

	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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	60,685	303,414	32,989	55,070
その他賃貸事業収入	6,383	49,051	6,630	1,891
賃貸事業収入小計 A	67,069	352,466	39,619	56,961
公租公課	1,194	4,574	571	388
諸経費	12,522	66,249	9,744	5,879
(うち物件管理委託費)	8,362	48,420	6,237	3,773
(うち修繕費)	1,670	7,952	2,007	303
(うち信託報酬)	—	—	—	600
(うち水道光熱費)	449	2,764	490	648
(うち保険料)	123	533	87	100
(うちテナント募集関係費)	1,692	6,056	855	372
(うちその他賃貸事業費用)	223	522	66	80
減価償却費	9,141	55,827	7,639	7,310
賃貸事業費用小計 B	22,858	126,651	17,955	13,578
不動産賃貸事業損益 A-B	44,210	225,815	21,664	43,383
賃貸NOI	53,352	281,642	29,303	50,693

	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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	78,445	56,211	80,202	69,071
その他賃貸事業収入	3,985	7,079	14,231	10,815
賃貸事業収入小計 A	82,431	63,291	94,433	79,887
公租公課	1,501	937	717	2,147
諸経費	10,005	10,984	17,887	15,296
(うち物件管理委託費)	6,988	7,695	11,908	10,293
(うち修繕費)	449	1,596	2,128	1,954
(うち信託報酬)	600	600	600	600
(うち水道光熱費)	645	11	983	825
(うち保険料)	146	57	179	136
(うちテナント募集関係費)	563	1,021	1,959	1,339
(うちその他賃貸事業費用)	611	3	127	147
減価償却費	11,391	6,851	14,898	11,483
賃貸事業費用小計 B	22,898	18,773	33,503	28,926
不動産賃貸事業損益 A-B	59,532	44,517	60,930	50,960
賃貸NOI	70,924	51,368	75,828	62,443

	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)	184	184	184	184
賃貸事業収入	43,510	47,189	99,694	32,263
その他賃貸事業収入	1,079	4,793	1,197	1,990
賃貸事業収入小計 A	44,590	51,983	100,891	34,253
公租公課	1,355	1,804	3,010	726
諸経費	6,296	8,628	8,972	5,775
（うち物件管理委託費）	3,739	5,347	6,436	3,814
（うち修繕費）	1,024	1,274	584	588
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	485	422	1,403	420
（うち保険料）	90	102	233	146
（うちテナント募集関係費）	666	1,411	160	732
（うちその他賃貸事業費用）	289	69	154	72
減価償却費	7,714	9,581	25,965	7,024
賃貸事業費用小計 B	15,365	20,013	37,947	13,526
不動産賃貸事業損益 A-B	29,224	31,969	62,944	20,727
賃貸NOI	36,939	41,550	88,909	27,752

	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	パークアクシス 日本橋浜町
運用日数(日)	184	184	184	174
賃貸事業収入	119,576	55,884	83,286	141,918
その他賃貸事業収入	4,148	1,437	2,038	9,374
賃貸事業収入小計 A	123,725	57,321	85,325	151,292
公租公課	1,492	1,072	1,865	—
諸経費	13,642	5,615	8,741	17,241
（うち物件管理委託費）	8,893	4,073	6,680	11,919
（うち修繕費）	1,188	511	697	1,457
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	1,472	353	520	1,197
（うち保険料）	250	143	191	312
（うちテナント募集関係費）	1,471	415	305	1,856
（うちその他賃貸事業費用）	367	118	346	498
減価償却費	27,326	11,450	16,938	38,411
賃貸事業費用小計 B	42,462	18,139	27,545	55,652
不動産賃貸事業損益 A-B	81,263	39,181	57,779	95,639
賃貸NOI	108,590	50,632	74,718	134,051

	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 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
運用日数(日)	174	158	158	158
貸貸事業収入	52,238	40,133	55,788	7,523
その他貸貸事業収入	664	1,732	4,214	5,781
貸貸事業収入小計 A	52,902	41,865	60,003	13,304
公租公課	—	—	—	—
諸経費	8,752	5,651	50,593	10,331
（うち物件管理委託費）	5,274	3,677	20,071	5,526
（うち修繕費）	253	626	100	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	571	464	1,140	302
（うち保険料）	117	85	209	47
（うちテナント募集関係費）	1,733	510	28,376	4,365
（うちその他貸貸事業費用）	801	286	695	89
減価償却費	12,608	11,427	24,742	4,573
貸貸事業費用小計 B	21,360	17,079	75,336	14,904
不動産貸貸事業損益 A-B	31,542	24,786	△15,332	△1,599
貸貸NOI	44,150	36,213	9,409	2,973

	パークキューブ 大井町	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子II	パークアクシス 西船橋
運用日数(日)	103	184	184	174
貸貸事業収入	22,971	39,513	44,076	33,083
その他貸貸事業収入	215	3,210	2,893	447
貸貸事業収入小計 A	23,186	42,724	46,969	33,530
公租公課	—	1,761	2,112	—
諸経費	2,070	9,029	7,760	6,133
（うち物件管理委託費）	1,680	5,057	5,129	3,824
（うち修繕費）	50	1,727	899	223
（うち信託報酬）	—	600	600	—
（うち水道光熱費）	175	670	574	301
（うち保険料）	47	114	130	106
（うちテナント募集関係費）	—	828	392	1,615
（うちその他貸貸事業費用）	117	31	34	62
減価償却費	6,386	10,003	10,273	10,186
貸貸事業費用小計 B	8,456	20,794	20,147	16,319
不動産貸貸事業損益 A-B	14,729	21,929	26,822	17,211
貸貸NOI	21,115	31,933	37,095	27,397

	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	パークアクシス 博多駅南
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	84,891	64,713	53,114	69,105
その他貸貸事業収入	4,333	2,373	1,817	866
貸貸事業収入小計 A	89,225	67,086	54,931	69,971
公租公課	5,200	3,630	3,811	5,238
諸経費	18,724	11,788	8,554	12,362
(うち物件管理委託費)	9,747	7,069	5,331	7,141
(うち修繕費)	3,723	1,823	437	1,763
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,800	844	584	736
(うち保険料)	212	187	133	166
(うちテナント募集関係費)	2,672	1,486	819	764
(うちその他貸貸事業費用)	568	376	1,247	1,790
減価償却費	23,023	17,486	13,617	18,314
貸貸事業費用小計 B	46,948	32,905	25,982	35,916
不動産貸貸事業損益 A-B	42,276	34,181	28,949	34,055
貸貸NOI	65,300	51,668	42,566	52,370

## 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5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8月31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	31,900	4.7%	31,600	4.4%	4.8%	26,200	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	1,850	1,880	4.9%	1,820	4.6%	5.2%	1,480	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス市ヶ谷	2,570	2,870	2,910	4.7%	2,820	4.4%	5.0%	2,760	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,350	3,410	4.6%	3,290	4.3%	4.9%	3,430	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,910	1,940	4.4%	1,870	4.1%	4.7%	2,200	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,460	1,480	4.7%	1,450	4.5%	4.9%	1,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	5,450	5,510	4.5%	5,420	4.3%	4.7%	4,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,770	4,820	4.7%	4,750	4.5%	4.9%	3,280	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	1,040	1,060	4.8%	1,020	4.5%	5.1%	814	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,770	1,780	4.8%	1,770	4.6%	5.0%	1,130	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	4,180	4,240	4.5%	4,150	4.3%	4.7%	3,890	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス渋谷	1,282	1,410	1,440	4.5%	1,380	4.2%	4.8%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,920	8,020	4.7%	7,880	4.5%	4.9%	5,970	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,190	2,230	4.6%	2,140	4.3%	4.9%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の社	2,910	3,270	3,320	4.6%	3,210	4.3%	4.9%	2,450	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	3,020	3,060	4.5%	3,000	4.3%	4.7%	2,920	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木樟町公園	2,170	2,330	2,390	4.4%	2,270	4.1%	4.7%	3,570	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	10,900	11,100	4.6%	10,700	4.3%	4.9%	7,040	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,190	1,210	4.8%	1,170	4.5%	5.1%	787	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%	1,130	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%	1,620	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,940	1,980	4.7%	1,900	4.4%	5.0%	1,570	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,750	2,790	4.9%	2,710	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%	2,340	4.5%	5.1%	1,300	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,620	1,650	4.6%	1,590	4.3%	4.9%	1,120	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,830	1,860	4.6%	1,820	4.4%	4.8%	1,330	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	3,440	3,450	4.8%	3,430	4.6%	5.0%	1,990	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,200	1,220	4.6%	1,190	4.4%	4.8%	719	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,920	3,950	4.9%	3,910	4.7%	5.1%	2,860	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	1,830	1,850	5.0%	1,800	4.7%	5.3%	1,450	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	2,750	2,920	5.0%	2,750	4.7%	5.5%	2,041	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,550	5,620	4.7%	5,470	4.4%	5.0%	3,560	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,980	2,010	4.6%	1,970	4.4%	4.8%	1,830	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,700	1,720	4.7%	1,690	4.5%	4.9%	895	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,960	4,020	4.8%	3,890	4.5%	5.1%	2,970	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	867	877	4.6%	857	4.3%	4.9%	1,000	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,440	1,460	4.7%	1,430	4.5%	4.9%	990	大和不動産鑑定株式会社
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%	796	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
パークアクシス西船橋	1,020	1,030	1,040	5.2%	1,030	5.0%	5.4%	860	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,410	2,430	5.3%	2,400	5.1%	5.5%	2,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,890	1,910	5.2%	1,880	5.0%	5.4%	1,460	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,510	1,530	5.3%	1,480	5.0%	5.6%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,910	1,940	5.4%	1,870	5.1%	5.7%	1,440	森井総合鑑定株式会社
合計	140,000	147,747							

(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
(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
(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
パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	110	37,542	710,540
パークアクセス市ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年2月14日	—	—	30,933	868,000
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	37,621	874,734
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	22,889	505,506
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年2月28日	—	—	25,321	524,753
パークアクセス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
パークアクセス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
パークアクセス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
パークアクセス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
パークアクセス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
パークアクセス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	32,308	551,000
パークアクセス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
パークアクセス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
パークアクセス六本木榎町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
パークアクセ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
パークアクセス御徒町	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
パークアクセス目黒本町	清水建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	14,515	516,800
パークアクセス新板橋(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
パークアクセス新板橋(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
パークアクセス秋葉原	清水建設株式会社	平成18年12月28日	(注6) 50	—	16,745	362,000
パークアクセス東陽町	株式会社竹中工務店	平成19年6月29日	—	—	104,520	1,404,700
パークアクセス滝野川	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	21,739	648,033
パークアクセス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	30,384	914,226
パークアクセス日本橋浜町	三井住友建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	56,255	1,836,665
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	29,430	540,200
パークアクセス門前仲町	清水建設株式会社	平成19年5月18日	—	—	11,358	478,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	52,083	1,480,272
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	9,570	259,485
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	平成20年3月31日	—	—	13,002	438,424
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
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	平成19年12月21日	—	—	16,381	526,516
パークアクセス名駅南	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	50	76,450	1,317,680
パークアクセス丸の内	三井住友建設株式会社	平成19年2月14日	—	—	42,825	927,872
パークアクセス六本松	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	27,472	767,103
パークアクセス博多駅南	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	3,338,031	49,321,924

(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) パークアクセ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%
パークアクセス学芸大学		7.6%
パークアクセス市ヶ谷		7.3%
パークアクセス渋谷神南		6.8%
パークアクセス青山骨董通り		7.0%
パークアクセス神楽坂ステージ		7.5%
パークアクセス白金台		8.7%
パークアクセス文京ステージ		6.5%
パークアクセス月島		6.8%
パークアクセス大塚		6.4%
パークアクセス南麻布		7.4%
パークアクセス渋谷		7.9%
パークアクセス日本橋ステージ		7.5%
パークアクセス浜松町		7.1%
パークアクセス本郷の杜		8.8%
パークアクセス溜池山王		8.2%
パークアクセス六本木檜町公園		9.2%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		7.2%
パークアクセス御徒町		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%
パークアクセス目黒本町		8.5%
パークアクセス新板橋(イースト)		7.3%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		7.5%
パークアクセス秋葉原		7.4%
パークアクセス東陽町		10.8%
パークアクセス滝野川		5.8%
パークアクセス浅草橋		8.9%
パークアクセス日本橋浜町		8.1%
パークキューブ代々木富ヶ谷		7.4%
パークアクセス門前仲町		10.1%
パークキューブ板橋本町		8.1%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		10.0%
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%
パークアクセス西船橋	7.9%	
パークアクセス名駅南	4.1%	
パークアクセス丸の内	6.1%	
パークアクセス六本松	2.2%	
パークアクセス博多駅南	3.1%	
ポートフォリオPML(注2)		3.9%

(注1) PML値は、三井住友建設株式会社作成の平成20年9月5日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」欄には、44物件(建物数では47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。