

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年10月16日

【発行者名】 日本アコモデーションファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 中井 伸行

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

【事務連絡者氏名】 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  
取締役財務本部長 柴田 守郎

【電話番号】 03-3246-3677

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】  
日本アコモデーションファンド投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】

形態：投資証券

発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,428,708,000円

(注) 発行価額の総額は、平成21年10月7日(水)現在の株式会社東京証券取引  
所における終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### (1) 【投資法人の名称】

日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）  
（英文ではNippon Accommodations Fund Inc.と表示します。）

#### (2) 【内国投資証券の形態等】

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

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資口について格付は取得していません。

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

#### (3) 【発行数】

3,000口

(注1) 上記発行数は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の「オーバーアロットメントによる売出し」に関連して、野村証券株式会社を割当予定先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。野村証券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		野村證券株式会社	
割当口数		3,000口	
払込金額		1,428,708,000円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	執行役社長兼CEO 渡部 賢一	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	—
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成21年8月31日現在)	544口
	取引関係	一般募集(後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。)の共同主幹事会社です。	
	人的関係	—	
本投資口の保有に関する事項		—	

(注) 払込金額は、平成21年10月7日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

1,428,708,000円

(注) 発行価額の総額は、平成21年10月7日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成21年10月27日(火)から平成21年10月30日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成21年11月30日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

(11) 【払込期日】

平成21年12月1日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号）

(14) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限1,428,708,000円については、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金20,001,912,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 (1) 事業の概要と運用の経過 ② 本書の日付以降に取得予定の物件」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項に定義された意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当します。

（注）上記手取金は、平成21年10月7日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込みを行い、払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

(ロ) 野村証券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

## 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、平成21年10月16日（金）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口42,000口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から3,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主より借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成21年11月24日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

- (2) 上記(1)に記載の取引について、野村証券株式会社はメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上これを行います。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日） 平成21年5月27日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成21年5月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

### 1 事業の状況

以下は、参照有価証券報告書中、以下の事項につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 当期の資産の運用の経過」に記載された投資環境及び運用実績、
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ③ 次期の見通し」に記載された今後の運用方針及び対処すべき課題、
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」に記載された運用の基本方針、
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略」に記載された今後の成長戦略、
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 財務方針」に記載された財務方針、
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (1) 投資状況」に記載された現在の投資状況、
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」に記載された現在の資産の詳細。

#### (1) 事業の概況と運用の経過

##### ① 上場以降の事業の概況

本投資法人は、投信法に基づき、主として居住の用に供する不動産に投資する投資法人として、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。上場時における本投資法人の保有資産は27物件・取得価格の合計101,385百万円でしたが、その後、下記のとおり、追加的に物件を取得し、本書の日付現在の保有資産は44物件、取得価格の合計は140,000百万円となっております。

	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
第3期	パークキューブ池袋要町	平成19年3月23日	1,608	ニチモ株式会社
	パークアクセス目黒本町	平成19年4月19日	1,810	三井不動産株式会社
	パークアクセス新板橋	平成19年4月19日	3,430	三井不動産株式会社
第4期	パークアクセス秋葉原	平成19年9月14日	1,200	三井不動産株式会社
	パークアクセス東陽町	平成19年9月14日	3,950	三井不動産株式会社及び 鹿島建設株式会社
	パークアクセス滝野川	平成19年9月14日	1,820	三井不動産株式会社
	パークアクセス浅草橋	平成19年9月14日	2,717	三井不動産レジデンシャル株 式会社及び株式会社陽栄（注）
	パークアクセス丸の内	平成19年9月14日	1,920	三井不動産株式会社
	パークアクセス六本松	平成19年9月14日	1,515	新日石不動産株式会社及び 三井不動産株式会社
	パークアクセス博多駅南	平成19年9月14日	1,890	三井不動産株式会社
第5期	パークアクセス日本橋浜町	平成20年3月11日	5,540	三井不動産株式会社
	パークキューブ代々木富ヶ谷	平成20年3月11日	1,975	株式会社オオバ
	パークアクセス西船橋	平成20年3月11日	1,020	三井不動産株式会社
	パークアクセス門前仲町	平成20年3月27日	1,700	三井不動産株式会社
	パークキューブ板橋本町	平成20年3月27日	4,170	明和地所株式会社
	パークキューブ学芸大学	平成20年3月27日	910	明和地所株式会社
	パークキューブ大井町	平成20年5月21日	1,440	株式会社佐藤秀
	合計		38,615	

(注) 株式会社陽栄に対する買主の地位の取得先：三井不動産株式会社

本投資法人の各決算期の期末出資総額、期末資産残高、期末有利子負債、当期純利益・分配金については以下のとおりです。

決算期	期末 出資総額 (百万円)	期末資産残高		期末有利子負債		当期純利益・分配金	
		取得価格 合計 (百万円)	総資産額 (百万円)	有利子負債 総額 (百万円)	LTV (総資産 有利子負債比率)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金
第2期 (平成19年2月期)	60,978	101,385	108,096	42,500	39.3%	2,028	17,871円
第3期 (平成19年8月期)	60,978	108,233	114,366	49,500	43.3%	1,446	12,750円
第4期 (平成20年2月期)	60,978	123,245	129,969	64,500	49.6%	1,630	14,366円
第5期 (平成20年8月期)	60,978	140,000	146,666	81,000	55.2%	1,641	14,461円
第6期 (平成21年2月期)	60,978	140,000	146,665	81,000	55.2%	1,655	14,587円



② 本書の日付以降に取得予定の物件

本書の日付現在、以下の物件（以下「取得予定物件」といいます。）について本投資法人はそれぞれの取得先との間で停止条件付不動産売買契約を締結しています。なお、取得予定物件の取得資金は、一般募集及び本第三者割当による新投資口発行の手取金並びに借入金により調達されます。

	物件名称	取得予定日（注）	取得予定価格 （百万円）	取得予定先
東京23区	パークアクシス西ヶ原	平成21年11月5日	840	三井不動産株式会社
	パークアクシス錦糸町	平成21年11月5日	1,448	三井不動産株式会社
	パークアクシス辰巳ステージ	平成21年11月5日	7,464	三井不動産株式会社
	パークアクシス亀戸	平成21年11月5日	2,359	三井不動産株式会社
	パークアクシス方南町	平成21年11月5日	745	三井不動産株式会社
	パークアクシス板橋	平成21年11月5日	1,448	三井不動産株式会社
	パークアクシス押上	平成21年11月5日	1,193	三井不動産株式会社
	パークアクシス高田馬場	平成21年11月5日	1,222	三井不動産株式会社
	パークアクシス豊洲	平成21年12月1日	14,300	三井不動産レジデンシャル株式会社
	パークアクシス八丁堀	平成22年1月8日	1,760	三井不動産株式会社
	パークアクシス板橋本町	平成22年1月8日	987	三井不動産株式会社
	パークアクシス住吉	平成22年1月8日	1,006	三井不動産株式会社
地方主要都市	パークアクシス中呉服町	平成21年11月5日	742	三井不動産株式会社
	パークアクシス白壁	平成21年11月5日	1,547	三井不動産株式会社
	パークアクシス仙台	平成21年11月5日	2,320	三井不動産株式会社
	パークアクシス博多美野島	平成21年11月5日	960	三井不動産株式会社
	パークアクシス高宮東	平成21年11月5日	605	三井不動産株式会社
	パークアクシス札幌植物園前	平成21年12月1日	1,650	三井不動産レジデンシャル株式会社
合計			42,596	

（注）平成21年11月5日を取得予定日とする物件については、停止条件付不動産売買契約に従い、平成21年11月6日、9日又は10日のいずれかの日に取得予定日に変更になる場合があります。

③ 本書の日付以降に売却予定の物件

本書の日付現在、本投資法人は「パークアクシス市ヶ谷」につき、下記の売却先との間で不動産売買契約を締結しています。

本物件の売却は、下記の売却先からの申し出を受け、不動産マーケットの動向や契約条件等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響も考慮に入れて総合的に判断したものです。

売却予定日： 平成22年2月24日

売却予定価格： 3,100百万円

売却先の概要：

名称： 大日本印刷株式会社

本店所在地： 東京都新宿区市谷加賀町一丁目1番1号

資本金： 114,464百万円（平成21年3月31日現在）

なお、売却先と本投資法人又は株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）との間には、特別な利害関係はありません。また、売却予定価格は、売却予定物件に関する不動産売買契約書に記載された売買代金（諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含みません。）を記載しております。

上記の物件の取得及び売却により、第8期末の保有資産の取得価格の合計は180,026百万円となる予定です。

## (2) 成長戦略と運用方針

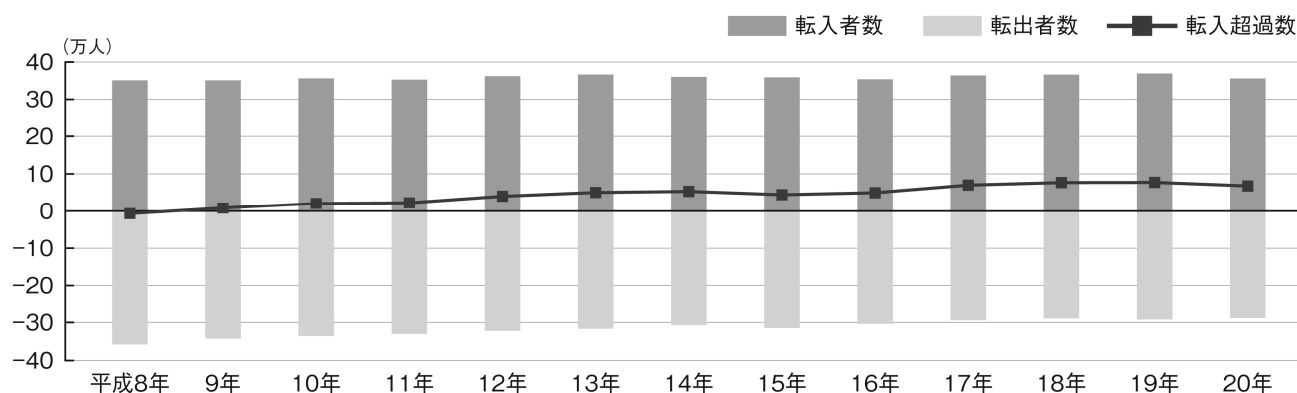
### ① 事業環境認識

#### (イ) 東京23区における賃貸住宅市場動向について

##### a. 人口・世帯数の推移

本投資法人が主たる投資対象地域とする東京23区においては、近年の職住近接志向、経済の東京一極集中のさらなる進展等を反映し、人口流入の傾向が続いています。以下のグラフは、東京23区における人口の転出入の動向及び転入超過数の推移を示しています。このグラフによれば、平成8年において転出者が転入者を上回っていたのを最後に東京23区への転入超過が継続しており、利便性の高い地域における賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと考えています。

#### <東京23区における人口の転出入動向及び転入超過数の推移>



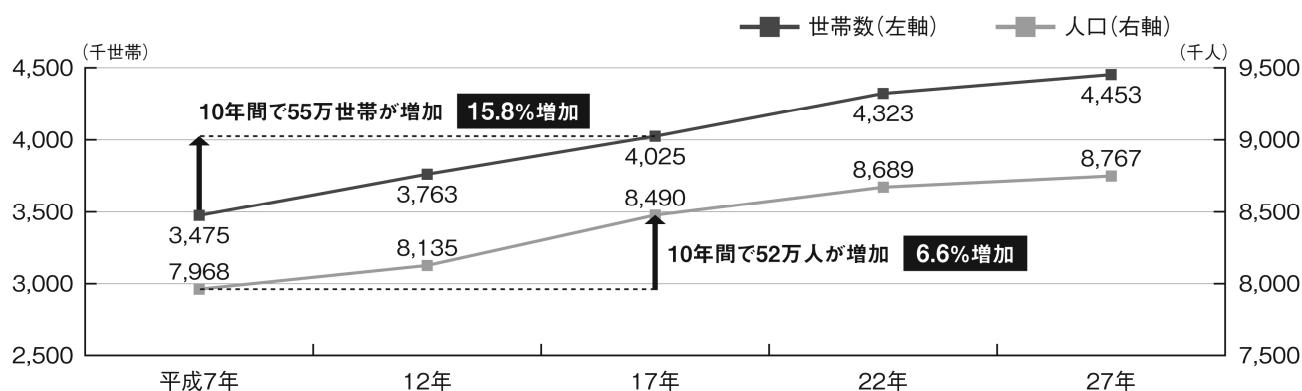
出所：東京都総務局統計部 東京都住民基本台帳人口移動報告

(注) 「転入超過数」とは、東京都住民基本台帳人口移動報告における転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。ここに、「転入者数」とは、東京23区の区域内に、他の市町村から転入し住所を定めた者の数をいい、「転出者数」とは、東京23区の境界を越えて他の地域に住所を移した者の数をいいます。なお、転出者数は各都道府県又は17大都市に報告のあった転入者の従前の住所地（都道府県及び17大都市別）によって総務省統計局で算出した数字をいいます。

更に、世帯数については、世帯分離による小世帯化等の影響により、人口を超える割合で増加傾向にあります。

以下のグラフは、東京23区における世帯数と人口の推移及び予測を示したものです。世帯数は、平成7年から平成17年までの10年間で55万世帯が増加しています。また、東京23区における世帯数の伸び率は、同期間で15.8%の増加となっており、東京23区における人口の伸び率（6.6%）と比較して2倍以上の伸び率となっています。

<東京23区における世帯数と人口の推移及び予測>



出所：平成7年、12年及び17年の世帯数及び人口については、総務省統計局 国勢調査

平成18年以降の世帯数については、東京都総務局統計部 東京都世帯数の予測 平成21年3月

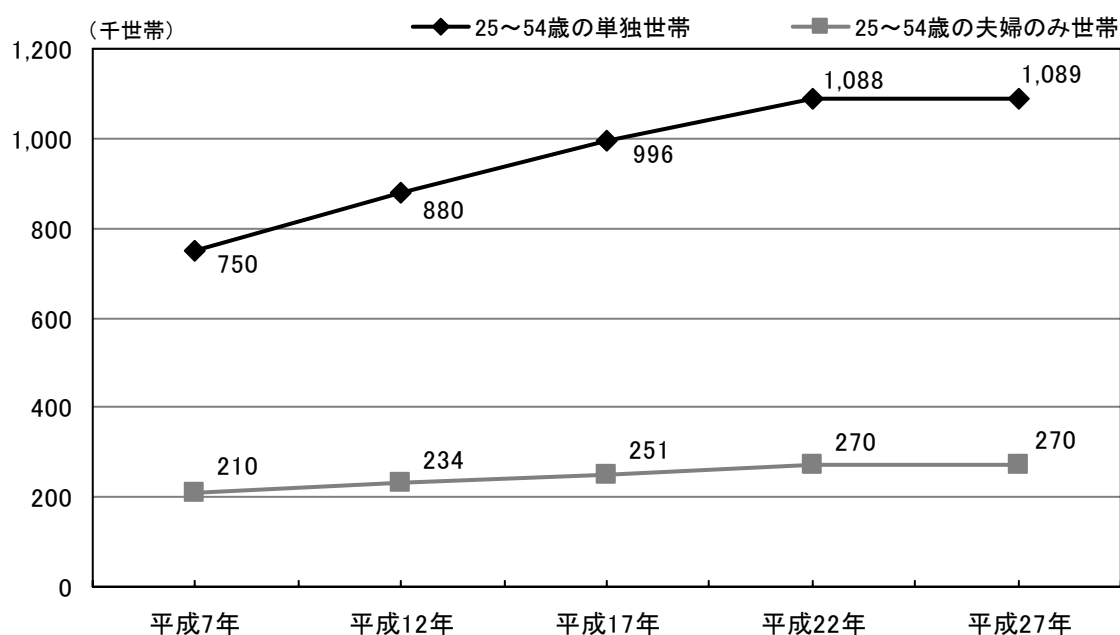
平成18年以降の人口については、国立社会保障・人口問題研究所 日本の市区町村別将来推計人口（平成20年12月推計）

(注1) 上記グラフの各数値は、表の中の数値につき小数点第1位を四捨五入して表示しています。

(注2) 世帯数については、一般世帯の数値を記載しています。「一般世帯」とは、①住居と生計を共にしている人々の集まり若しくは一戸を構えて住んでいる単身者、②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者若しくは下宿屋などに下宿している単身者、又は③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者、のいずれかに該当する世帯をいいます。

また、以下のグラフは、東京23区における賃貸住宅の主要な顧客層となる25歳から54歳までの単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数の推移及び予測を示したものです。これらの世帯については、平成17年まで増加してきており、今後平成27年まで増加の傾向が続くものと予想されています。

<東京23区における25歳から54歳の世帯数の推移及び予測>



出所：東京都総務局統計部 東京都世帯数の予測 平成21年3月、平成18年3月

(注1) 上記グラフは世帯主の年齢が25歳以上54歳以下の単独世帯及び夫婦のみ世帯の数を抽出し、グラフ化したものです。

表の中の数値につき小数点第1位を四捨五入して表示しています。

(注2) 「単独世帯」とは世帯人員が一人の世帯を指し、「夫婦のみ世帯」とは夫婦二人のみで構成される世帯を指します。

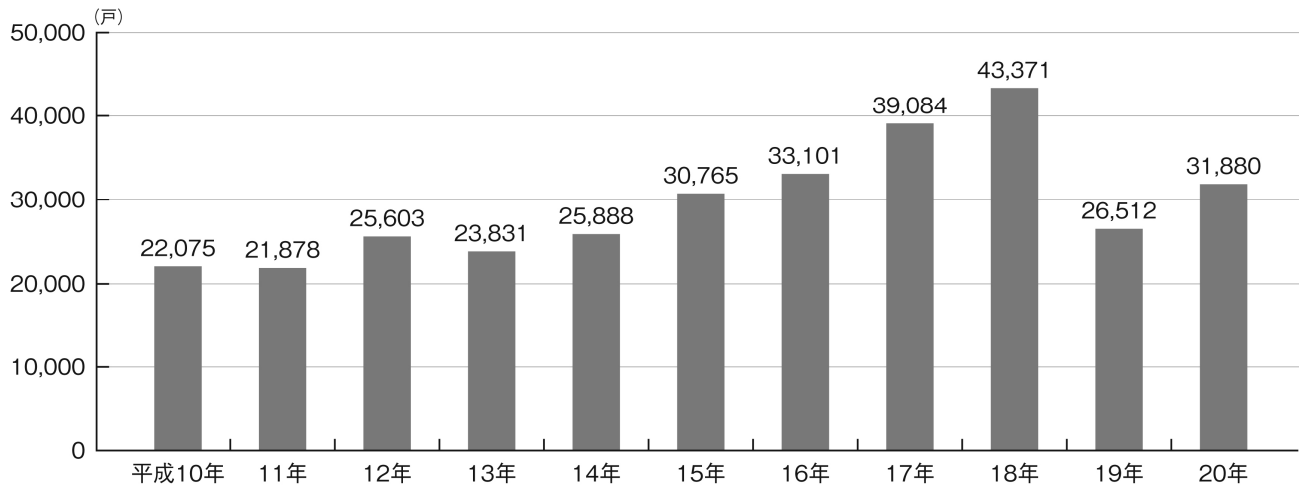
(注3) 平成7年の値については、「東京都世帯数の予測 平成18年3月」に記載された値を記載しています。

本資産運用会社は、これらのことから、本投資法人のポートフォリオの大部分を形成する東京23区のシングル・コンパクトタイプ（賃貸可能面積が60㎡未満で、ベッドルームの数が2つ以下のものをいいます。後記「② 物件取得戦略（外部成長戦略）（ロ）ポートフォリオ戦略 d. シングル・コンパクトタイプへの集中投資とファミリータイプへの厳選投資（カテゴリー別の比率）」記載のカテゴリー分類表をご参照下さい。）に分類される賃貸住宅においては、このような単独世帯、夫婦のみ世帯の増加によって需要が今後も底堅く推移するものと考えています。

## b. ストックの推移

以下のグラフは、東京23区における賃貸マンションの着工戸数の推移を示したものです。平成18年まで着工戸数はほぼ順調に増加傾向を示していましたが、平成19年には建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）の改正による建築確認手続の変更があったことで、大幅に減少し、平成20年の着工戸数は概ね平成15年の水準に留まっている状況です。

### <東京23区における賃貸マンションの着工推移>



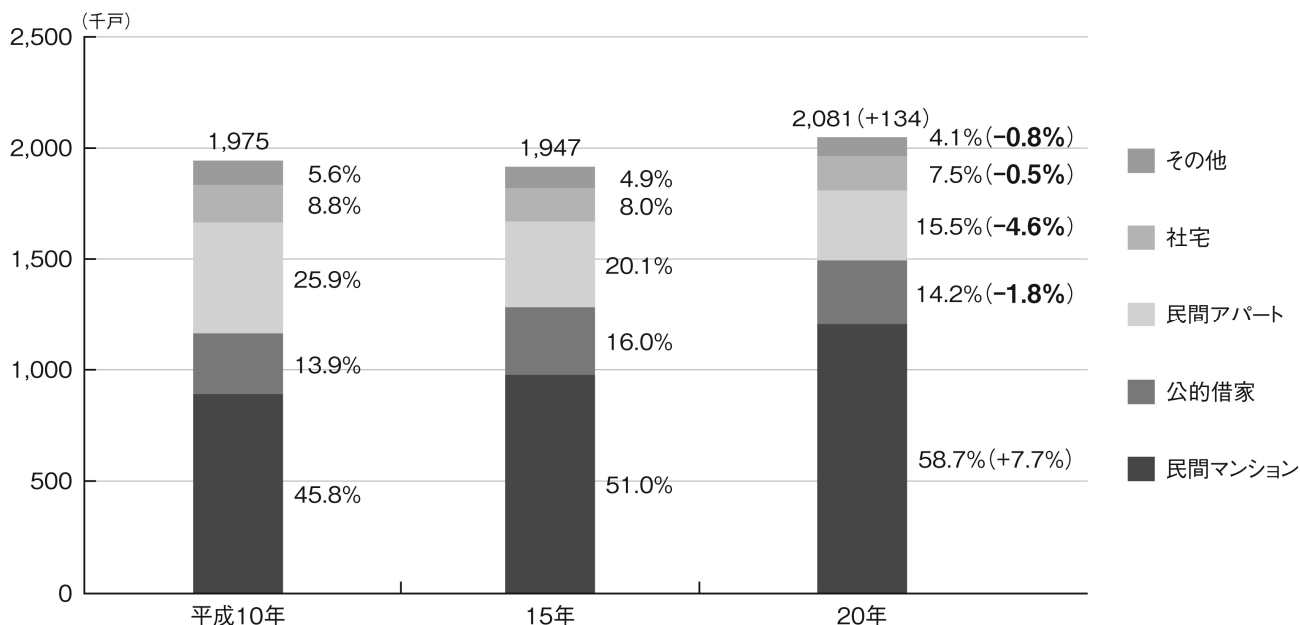
出所：国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室 住宅着工統計

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

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

以下のグラフは、東京23区における借家のストック量の内訳を示したものです。このグラフによれば、東京23区における借家のストック量は、平成15年から平成20年において、人口流入等による需要増加に伴って1,947千戸から2,081千戸となり、134千戸増加していますが、借家全体としての増加数は人口及び世帯数の増加に比べて未だ限定的です。また、その内訳は、社宅、民間アパート及び公的借家の比率が減少し、需要層のニーズを反映する形で民間マンションの増加が進んでいます。

<東京23区における借家のストック量とその構成比>



出所：総務省統計局 住宅・土地統計調査（平成20年のみ速報集計）

（注1）「民間マンション」とは、上記統計に記載の「民営借家」のうち、「共同住宅」（一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段等を共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものをいいます。）であって、非木造のものをいいます。上記統計によれば、住宅はその所有関係により、「持ち家」「公営の借家」「都市再生機構（旧公団）・公社の借家」「民営借家」「給与住宅」「住宅以外で人が居住する建物」にそれぞれ分類され、「民営借家」とは、国・都道府県・市区町村・都市再生機構（旧公団）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないものをいい、「給与住宅」とは、社宅、公務員住宅などのように会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含み、家賃の支払いの有無を問いません。）をいいます。

（注2）「社宅」とは、上記統計における「給与住宅」と同義です。

（注3）「公的借家」とは、上記統計に記載の「公営の借家」及び「都市再生機構（旧公団）・公社の借家」を総称するものです。上記統計において、「公営の借家」とは、都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの、いわゆる県営住宅、市営住宅等と呼ばれているものをいいます。「都市再生機構（旧公団）・公社の借家」とは、都市再生機構（旧都市基盤整備公団）や都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社等が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないものをいい、いわゆるUR賃貸住宅、公社住宅等と呼ばれているもの及び雇用・能力開発機構の雇用促進住宅をいいます。

（注4）「民間アパート」とは、「民営借家」のうち、「共同住宅」であって、木造のものをいいます。

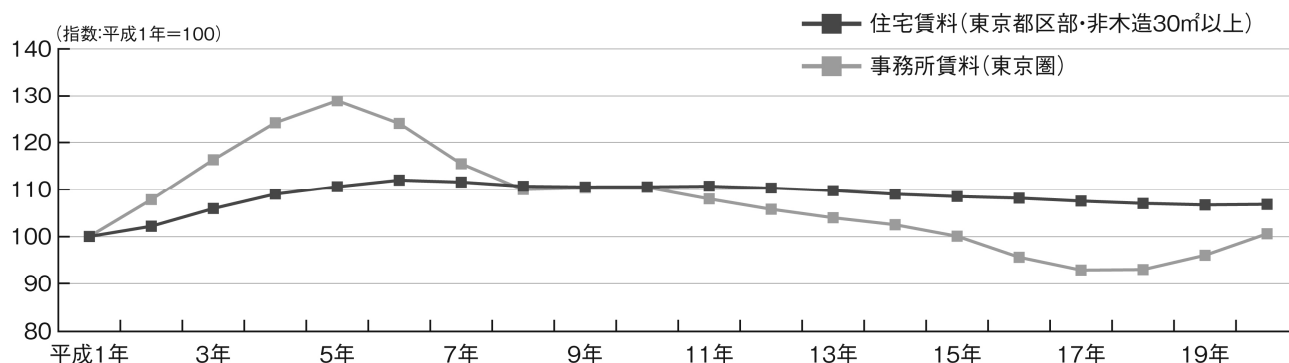
（注5）「その他」とは、「民営借家」のうち、「民間マンション」及び「民間アパート」を除く、「一戸建」「長屋建」「その他」の借家をさします。なお、「一戸建」とは一つの建物が1住宅であるもの、「長屋建」とは二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの、「その他」とは「一戸建」、「長屋建」及び「共同住宅」のいずれにも当てはまらないものをいいます。

（注6）上図のうち、平成20年の棒グラフの右側に記載している括弧内の数値は、平成15年と平成20年のストック量及び各内訳の比率の差を示しています。

## (ロ) 住宅賃料の安定性

以下のグラフは、平成1年を100とした住宅賃料（東京都区部・非木造30㎡以上）と事務所賃料（東京圏）の推移を示したものです。このように、住宅の賃料は事務所の賃料との比較では安定的に推移してきました。住宅家賃は、「衣・食・住」という生活上必要不可欠な出費の一つであるために、一般的には景気や資産価格の変動に影響を受けにくく、変動リスクが比較的小さいことから、安定的であると考えられます。

### <住宅賃料と事務所賃料の推移>



出所：住宅賃料については、総務省統計局 消費者物価指数

事務所賃料については、日本銀行調査統計局 企業向けサービス価格指数

(注1) 上記のグラフは、公表されている指数を用いて、いずれも平成1年を100として指数化したものです。

(注2) 「住宅賃料(東京都区部・非木造30㎡以上)」は、消費者物価指数の算出のために採用された世帯が購入する商品(財やサービス)の品目の一つである「民営家賃」のうち東京23区内にある30㎡以上の木造以外の住宅3.3㎡当たりの家賃を、平成1年を100として指数化したものです。消費者物価指数とは、全国の世帯が購入する家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を時系列的に測定するための指数であり、指数計算に採用している品目の価格としては総務省統計局実施の小売物価統計調査による小売価格が用いられています。

(注3) 「事務所賃料(東京圏)」とは、企業向けサービス価格指数における一品目である「事務所賃料(東京圏)」を、平成1年を100として指数化したものです。「事務所賃料(東京圏)」は、東京都における大田・江東・品川・渋谷・新宿・墨田・台東・中央・千代田・豊島・練馬・港・目黒の各区と町田市、川崎市・横浜市、さいたま市、千葉市、水戸市に立地する特定の調査対象ビルの単位面積当たりの平均賃料及び渋谷区、中央区、港区、川崎市、水戸市の特定のテナントの事務所の契約賃料を調査対象としています。なお、企業向けサービス価格指数は、企業間で取引されるサービスの価格に焦点を当てた物価指数であり、日本銀行により、書面による調査価格を基礎データとして作成され公表されている指数です。

また、賃貸住宅は、一般的に物件規模やテナント規模がオフィスビル等に比較すると小さく、物件数やテナント数で分散されたポートフォリオの構築が可能です。

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

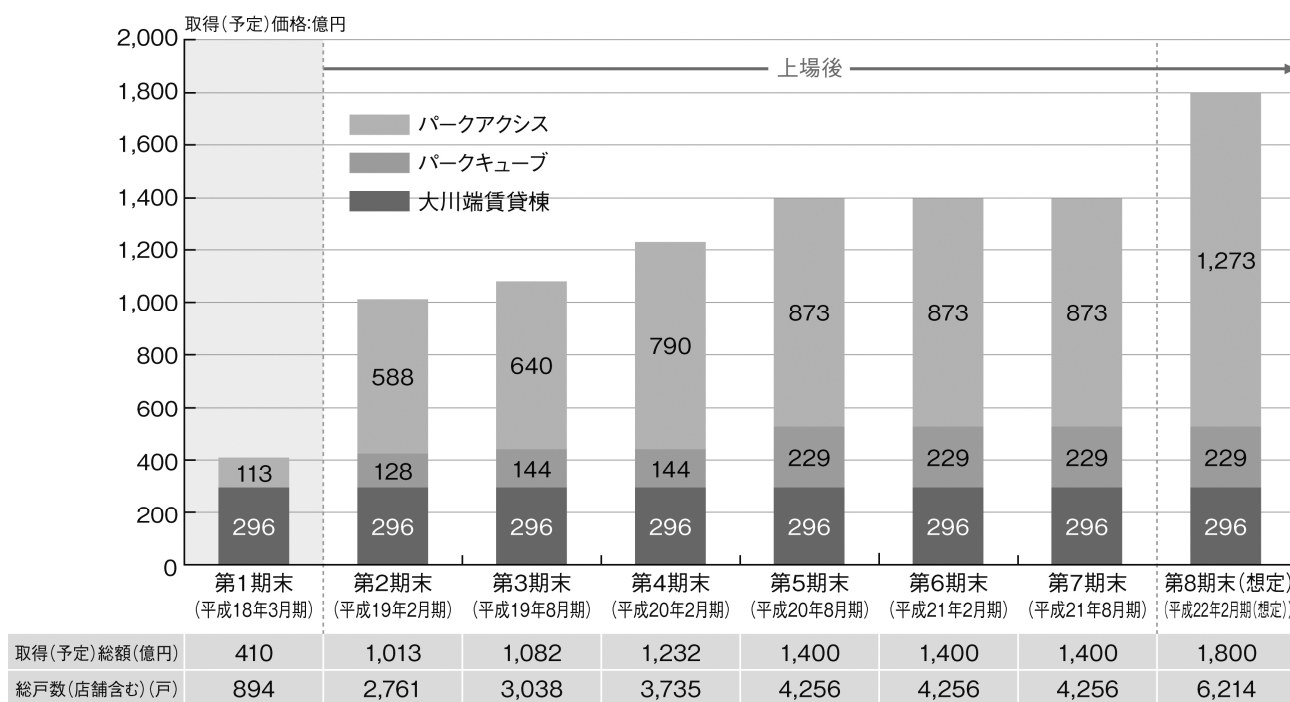
## ② 物件取得戦略(外部成長戦略)

### (イ) 基本戦略

#### a. 安定的なポートフォリオの拡大

以下のグラフは、本投資法人の設立以来本書の日付までの取得済み資産の取得総額（取得予定物件及び売却予定物件を含みます。）の推移を示したものです。

#### <取得済み資産の取得総額の推移>



(注) 第8期末(想定)には、本投資法人が取得予定物件を取得しパークアクセス市ヶ谷を売却した後の61物件に関する取得(予定)価格の総額及び総戸数(店舗含む)を記載しています。

投信法第187条に基づく投資法人登録の完了直後である平成17年11月に運用を開始し、第1期末(平成18年3月31日)の資産規模は410億円であり、その後、上場時に1,013億円、第5期末で1,400億円までポートフォリオを拡大しています。今後の取得予定物件を加え、売却予定物件を除くと1,800億円、保有戸数6,214戸となる予定です。

本投資法人は、中期的な目標を、保有戸数1万戸と考え、当該目標を達成する過程の中で、以下を通じ、長期的により強固な収益構造を確立していくことを目指しています。

- ・ 運営管理面において、資産規模の拡大による運営コストの削減効果等により、収益力の一層の向上を図ること。
- ・ 収益基盤の一層の安定化を実現し、それを前提にその他のアコモデーション資産(サービスアパートメント、シニア住宅、社宅・学生マンション等)についてもポートフォリオへの組み込みを視野に入れる等、収益構造・事業機会について更なる検討を行うこと。



b. 「パークアクシス」シリーズを中心とした物件取得

本投資法人の外部成長戦略の中心は、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が開発する「パークアクシス」シリーズの取得です。本資産運用会社は、三井不動産との間で不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約を締結しています。

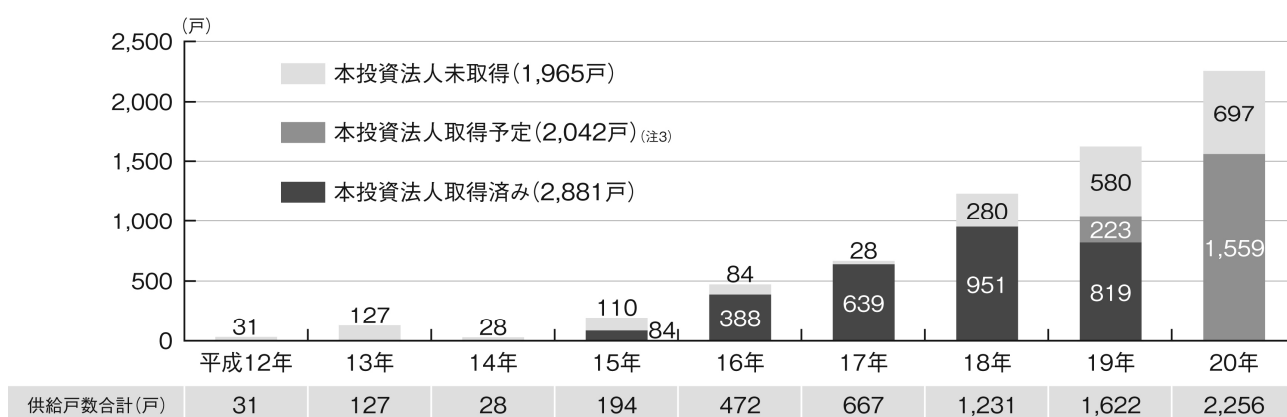
「パークアクシス」シリーズの特徴は、以下のとおりです。

- ・ 三井不動産の長年の住宅事業のノウハウが活かされた賃貸住宅適地の選定と立地に応じた柔軟な企画設計
- ・ 三井不動産が設定した約1,400項目に及ぶパークアクシス設計基準の厳守、厳格なクオリティコントロール
- ・ 三井不動産住宅リース株式会社（以下「三井不動産住宅リース」といいます。）による継続的かつ効果的なリーシング活動

これまでの「パークアクシス」シリーズの継続的な取得は、本投資法人の安定的な収益の源泉となっています。なお、平成21年5月末時点で竣工済みのパークアクシス7,092戸のうち、4,923戸（69.4%）を本投資法人が取得（本書の日付現在保有する物件及び取得予定物件）しています。

以下のグラフは、三井不動産による「パークアクシス」シリーズの供給戸数及び本投資法人の取得戸数の推移を示したものです。

<三井不動産「パークアクシス」シリーズの供給戸数>



出所：三井不動産提供の資料

(注1) 「供給戸数」とは、当該暦年において竣工した「パークアクシス」シリーズの建物内の戸数合計をいい、同一建物内にある店舗の数を含まず。

(注2) 「本投資法人取得予定」、「本投資法人取得済み」とはそれぞれ(注1)記載の供給戸数のうち、本書の日付現在において本投資法人が取得を予定している戸数、取得している戸数（売却を予定しているパークアクシス市ヶ谷を含みます。）をいいます。「本投資法人未取得」とは、(注1)記載の供給戸数のうち、本書の日付現在において本投資法人が取得しておらず、かつ取得を予定していない戸数をいいます。

(注3) 本投資法人取得予定（2,042戸）には、上記グラフには記載されていない平成21年竣工済みの260戸を含みます。

今後も、三井不動産と本資産運用会社との不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約等の物件情報収集ルートを活用し、「パークアクシス」シリーズの取得を中心とした継続的で着実な外部成長を追求します。

(ロ) ポートフォリオ戦略

a. 東京23区への集中投資と地方主要都市への厳選投資（エリア別の比率）

本投資法人は、前記「① 事業環境認識（イ）東京23区における賃貸住宅市場動向について」の東京23区の賃貸住宅市場の優位性を勘案し、今後も東京23区への投資比率を高水準に維持する方針です。

東京23区においては、地下鉄等の鉄道網の新設や複合再開発によって生活利便性が向上し、賃貸住宅に適したエリアも増加してきていますが、「パークアクシス」シリーズや「パークキューブ」シリーズ（三井不動産グループ以外の他社が企画、開発を行った物件で、三井不動産が持つ技術力やノウハウに基づき、本投資法人における独自の基準の下、企画、設計、施工の各段階で必要と判断された要件を満たすものと確認された賃貸住宅をいいます。）のように、高品質な賃貸住宅は相対的にまだ稀少であり、本投資法人にとって今後も更なる投資機会が期待できると考えています。また、地方主要都市においては、東京23区ほどの需要の厚みはないものの、物件を厳選することで安定した稼働が期待できることは、以下の既存物件の稼働率推移グラフに示されているとおりで。既存物件については、エリアによらず堅調な稼働率を維持しています。

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

<エリア別の比率>

	既存物件	取得予定物件	全物件
都心3区	46.6%	4.1%	37.2%
その他23区	45.6%	77.5%	52.4%
東京23区の比率	92.2%	81.6%	89.6%
首都圏	2.2%	—	1.7%
地方主要都市	5.6%	18.4%	8.7%

（注1）「都心3区」とは、中央区、千代田区、港区の3区を指します。

（注2）「その他23区」とは、都心3区を除く東京23区を指します。

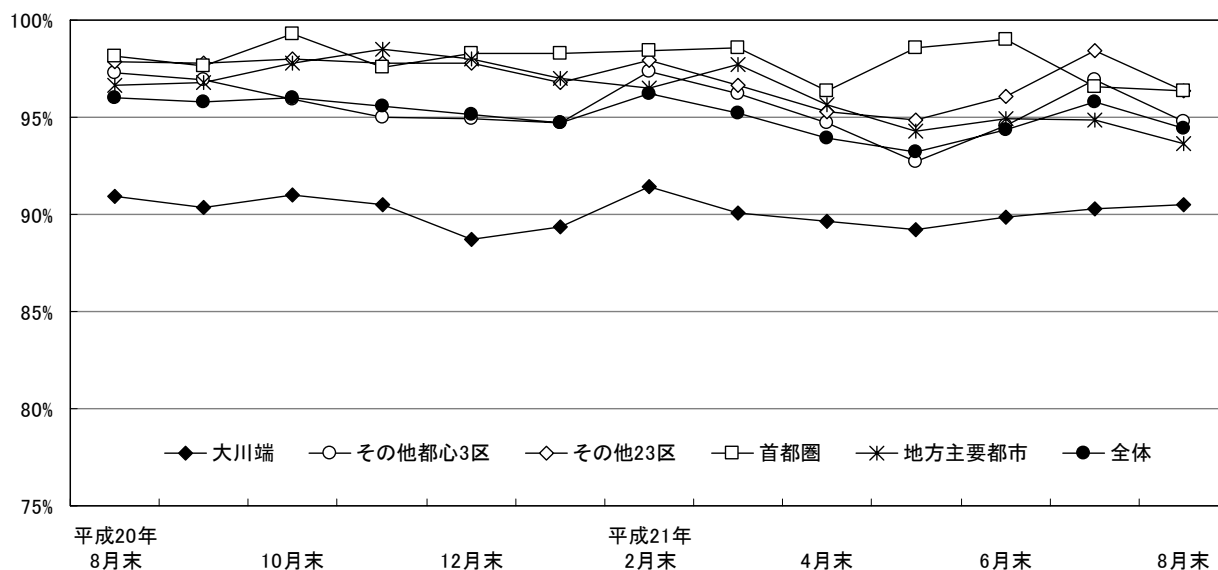
（注3）「首都圏」とは、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

（注4）「地方主要都市」とは、地方中核政令指定都市を指します。

（注5）各比率は、取得（予定）価格をもとに算出しています。

（注6）「既存物件」とは、パークアクシス市ヶ谷を含む本書の日付現在保有する44物件をいい、「全物件」とは取得予定物件を取得しパークアクシス市ヶ谷を売却した後の61物件をいいます。

<既存物件のエリア別稼働率の推移>



(注1) 「大川端」とは、大川端賃貸棟を指します。

(注2) 「その他都心3区」とは、大川端賃貸棟を除いた都心3区所在の物件を指します。

b. 大規模物件を中心に投資（取得（予定）価格別の比率）

本投資法人は資産運用ガイドラインにおける投資基準において投資額の規模を原則として1棟10億円以上と定めており、賃貸住宅の中では比較的大規模物件を中心に取得をしているという特徴があります。本投資法人は、テナントニーズを十分に満たす共用部設備の充実や視認性が良いという特徴から、大規模物件への投資は、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながると考えております。また、既存物件の大川端賃貸棟や、取得予定物件のパークアクセス豊洲、パークアクセス仙台といった三井不動産が得意とする面開発物件（敷地内に複数の居住施設を計画的に配置し、商業施設などの生活利便施設と併せて開発した区域内に位置する物件）は、街の成熟過程で、顧客満足度が高まっていくことを通じ、相対的に競合物件に対する競争優位性を維持することが可能だと認識しております。

<取得（予定）価格別の比率>

	既存物件	取得予定物件	全物件
20億円未満	24.5%	37.9%	28.0%
20億円以上50億円未満	34.3%	11.0%	27.9%
50億円以上100億円未満	20.0%	17.5%	19.7%
100億円以上	21.2%	33.6%	24.4%

	既存物件	取得予定物件	全物件
取得（予定）価格の平均 （大川端賃貸棟を除いた場合）	31億円 （25億円）	23億円	29億円 （25億円）

(注1) 各比率は、取得（予定）価格をもとに算出しています。

(注2) 「既存物件」とは、パークアクセス市ヶ谷を含む本書の日付現在保有する44物件をいい、「全物件」とは取得予定物件を取得しパークアクセス市ヶ谷を売却した後の61物件をいいます。

c. 築浅物件への投資（築年数別の比率・平成21年8月末現在）

取得予定物件である18物件の平均築年数は1.3年であり、取得後のポートフォリオ全体の平均築年数は5.8年です。

<築年数別の比率>

	既存物件	取得予定物件	全物件
1年未満	—	21.6%	5.1%
1年以上2年未満	5.4%	76.7%	22.3%
2年以上3年未満	17.0%	1.7%	13.6%
3年以上5年未満	46.3%	—	34.6%
5年以上	31.3%	—	24.4%

	既存物件	取得予定物件	全物件
築年数の平均 (大川端賃貸棟を除いた場合)	7.1年 (3.6年)	1.3年	5.8年 (2.9年)

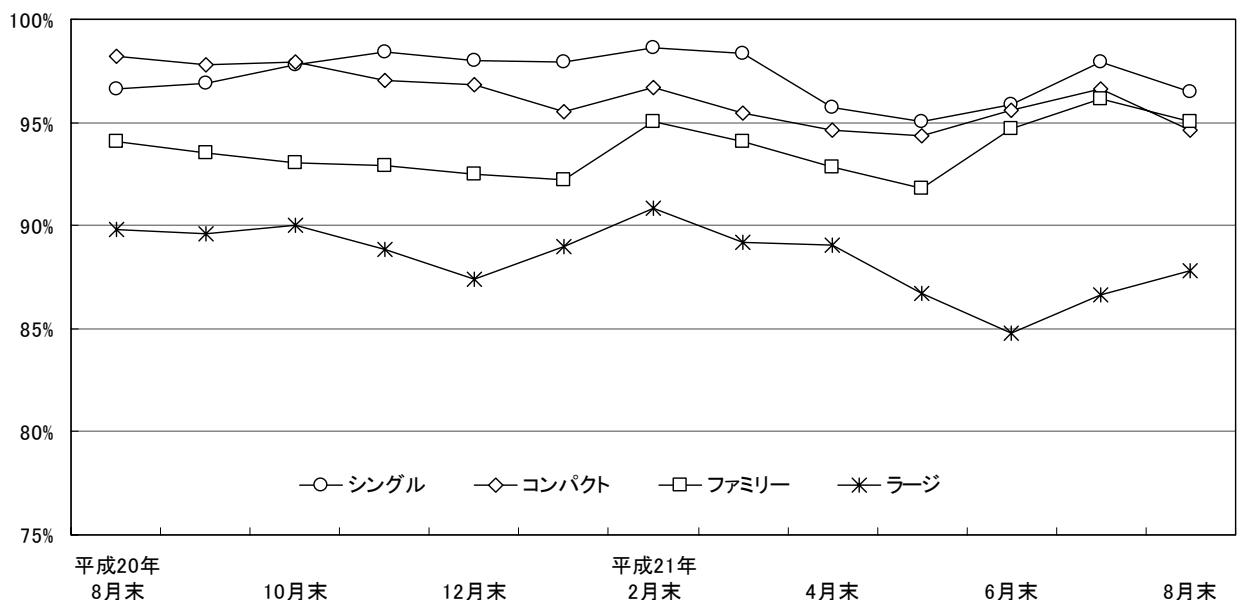
(注1) 各比率及び「築年数の平均」は、取得（予定）価格をもとに算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。なお、平成21年8月末時点における当該物件の築年数をもとに計算しています。

(注2) 「既存物件」とは、パークアクシス市ヶ谷を含む本書の日付現在保有する44物件をいい、「全物件」とは取得予定物件を取得しパークアクシス市ヶ谷を売却した後の61物件をいいます。

d. シングル・コンパクトタイプへの集中投資とファミリータイプへの厳選投資（カテゴリー別の比率）

本投資法人の運用資産のうち、シングル・コンパクトタイプの稼働率は、以下のグラフに記載のとおり、他のカテゴリーに比べて、相対的に高い水準で安定的に推移しています。これは、シングル・コンパクトタイプは、主たるテナント層が20歳から40歳代の単身・少人数世帯の社会人であり、近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや、企業の福利厚生制度の変更による社宅・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利便性の高い地域における賃貸住宅居住ニーズが安定的に拡大していることが背景となっているものと考えられます。

<既存物件のカテゴリー別稼働率の推移>



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

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

(注2) カテゴリー別の稼働率は、各運用資産のうちそれぞれのカテゴリーに属する戸数(店舗は含まれません。)の合計について算出しています。各運用資産のカテゴリー別戸数については、後記「(3) ポートフォリオ概要 ② ポートフォリオの概要 (ロ) カテゴリー別戸数内訳」をご参照下さい。

本投資法人では、このような背景を踏まえつつ、上場時より一貫して物件取得方針として、シングル・コンパクトタイプに重点を置いてきました。シングル・コンパクトタイプのポートフォリオ全体に占める比率(戸数をもとに算出)は、本書の日付時点で予定されている物件の取得及び売却をすべて完了した時点においては79.8%となる予定です。本投資法人は今後もポートフォリオにおいて、シングル・コンパクトタイプに比重をおいた投資を行う予定です。また、稼働率グラフに示されるとおり、それまで低下傾向にあったファミリータイプも平成21年5月を境に回復基調にあり、物件を厳選することで安定した収益が期待できると考えております。

#### <カテゴリー別の比率>

	既存物件	取得予定物件	全物件
シングル	39.5%	27.6%	35.7%
コンパクト	41.7%	50.0%	44.0%
シングル・コンパクトタイプの 比率 (大川端賃貸棟を除いた場合)	81.2% (91.7%)	77.7%	79.8% (86.5%)
ファミリー	13.3%	21.4%	16.2%
ラージ	5.5%	0.9%	4.1%

(注1) 各比率は、店舗を除いた戸数をもとに算出しています。

(注2) 「既存物件」とは、パークアクセス市ヶ谷を含む本書の日付現在保有する44物件をいい、「全物件」とは取得予定物件を取得しパークアクセス市ヶ谷を売却した後の61物件をいいます。

e. 需要の厚い賃料価格帯・面積帯の住戸への集中投資（賃料総額別・住戸面積別の比率）

以下の表は、本投資法人の運用資産の住戸について、賃料（空室の場合は、募集賃料をいいます。本（ロ）において以下同じ。）・賃貸可能面積に応じた戸数の割合を示したものです。

取得予定及び売却予定物件の取引完了後のポートフォリオにおける賃貸可能住戸6,199戸のうち、半数以上が賃料月額15万円未満の住戸で構成され、最も戸数が多い月額賃料価格帯は10万円以上15万円未満となり、また、月額賃料30万円以上の住戸の比率は5%未満と、景気変動の影響をより受けにくい構成となります。また、賃貸可能面積については30㎡未満・30㎡台の住戸が全体の半数以上を占め、賃貸住宅市場における主力商品中心の構成となっております。

<平成21年8月末現在の賃料総額別の比率>

	既存物件	取得予定物件	全物件
10万円未満	17.9%	34.5%	23.6%
10万円以上15万円未満	34.9%	27.7%	32.6%
15万円以上20万円未満	20.6%	19.7%	19.8%
20万円以上30万円未満	20.2%	17.6%	19.5%
30万円以上50万円未満	5.6%	0.5%	4.0%
50万円以上	0.8%	—	0.5%

	既存物件	取得予定物件	全物件
1戸当たり賃料総額の平均 (大川端賃貸棟を除いた場合)	16.7万円 (14.6万円)	13.6万円	15.7万円 (14.2万円)

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

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

(注3) 「既存物件」とは、パークアクシス市ヶ谷を含む本書の日付現在保有する44物件をいい、「全物件」とは取得予定物件を取得しパークアクシス市ヶ谷を売却した後の61物件をいいます。

<住戸面積別の比率>

	既存物件	取得予定物件	全物件
30㎡未満	29.7%	23.9%	28.0%
30㎡以上40㎡未満	23.0%	24.2%	23.4%
40㎡以上50㎡未満	14.6%	11.9%	13.1%
50㎡以上60㎡未満	13.9%	17.7%	15.2%
60㎡以上80㎡未満	12.3%	17.2%	14.1%
80㎡以上	6.5%	5.1%	6.2%

	既存物件	取得予定物件	全物件
1戸当たり住戸面積の平均 (大川端賃貸棟を除いた場合)	44.3㎡ (39.0㎡)	45.3㎡	44.7㎡ (41.2㎡)

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

(注2) 「1戸当たり住戸面積の平均」は、店舗を除いた住戸の賃貸可能面積の平均値であり、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 「既存物件」とは、パークアクシス市ヶ谷を含む本書の日付現在保有する44物件をいい、「全物件」とは取得予定物件を取得しパークアクシス市ヶ谷を売却した後の61物件をいいます。

#### f. 外部パイプラインの活用

前記の三井不動産と本資産運用会社との不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約に基づく、三井不動産とのパイプラインを中心とし、また、三井不動産グループのバリューチェーン（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 三井不動産グループの活用 a. 三井不動産グループの「バリューチェーン」の活用」参照）を活かしつつも、本投資法人は、それ以外の外部パイプラインも活用して資産規模の拡大を図っています。

本書の日付現在、「パークキューブ」シリーズは本投資法人のポートフォリオにおいて、12物件・831戸（同一建物内にある店舗を含みます。）含まれています。これらの物件は、三井不動産グループの情報ネットワークに加えて、本資産運用会社が独自に開拓した情報収集ルートにより取得した豊富な物件情報の中から厳選したものであり、本資産運用会社と三井不動産が共同で設定した設計・品質等に関する基準を満たし、「パークキューブ」のブランドに相応しい物件です。

昨今の不動産流通市場の変化により、今後三井不動産以外からの物件取得機会は増える可能性があります。本投資法人は良好な関係が構築されている相手先が開発した、高品質な物件を中心に、三井不動産の技術的サポートを活用しつつ、厳選して投資を行う方針です。

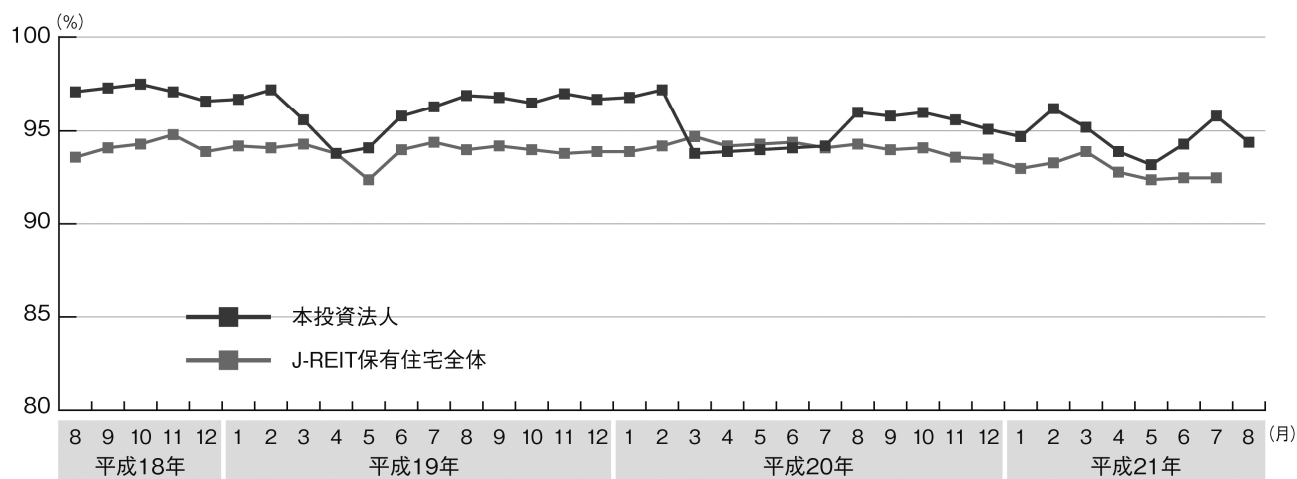
### ③ 管理運営戦略(内部成長戦略)

#### (イ) 物件の競争力とリーシング力が生み出す高稼働率と安定収益

##### a. 高稼働率の維持

本投資法人のポートフォリオは、平成21年8月末時点において94.4%の高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、本資産運用会社と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考えます。

#### <本投資法人の運用資産全体稼働率の推移>



出所：社団法人投資信託協会及び本投資法人

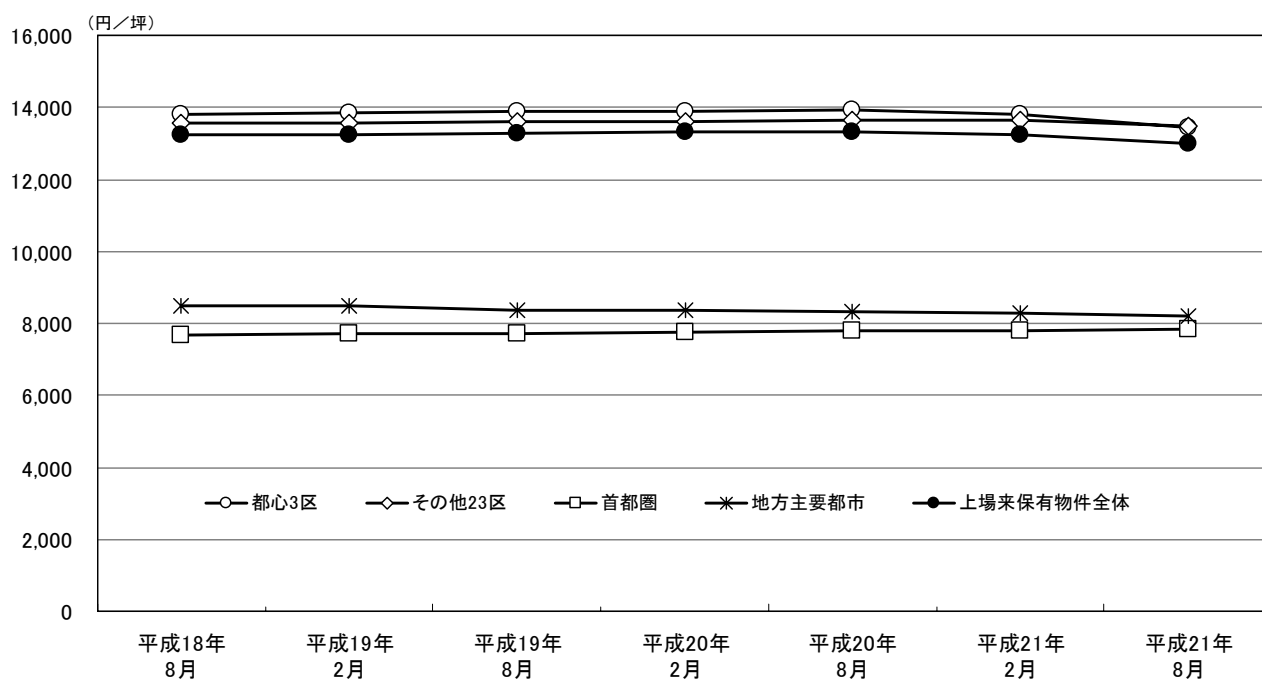
(注1) 「J-REIT保有住宅全体」は、社団法人投資信託協会の公表している主たる用途が住宅である不動産投資の組入不動産全体の稼働率を示します。

(注2) 「本投資法人」は、本投資法人の各月末における運用資産の稼働率を示します。

b. 迅速かつきめ細かなリーシング活動による安定した賃料水準

三井不動産住宅リースと一体となったリーシング活動を迅速かつきめ細かく積み重ねた結果、安定した賃料水準を実現しています。以下の図表は、上場来保有物件の賃料の推移を示したものです。上場時（平成18年8月末）との賃料変化率は1.7%未満と極めて安定して推移しています。

<エリア別の賃料動向>



(注1) 「賃料」とは、本投資法人が保有する当該各月末における運用資産のうち、当該月末において賃料が発生している住戸について算出した1坪当たりの月額平均値です。

(注2) 「上場来保有物件全体」とは、平成18年8月末時点保有の27物件を指します。



(ロ) マスターPM会社の活用

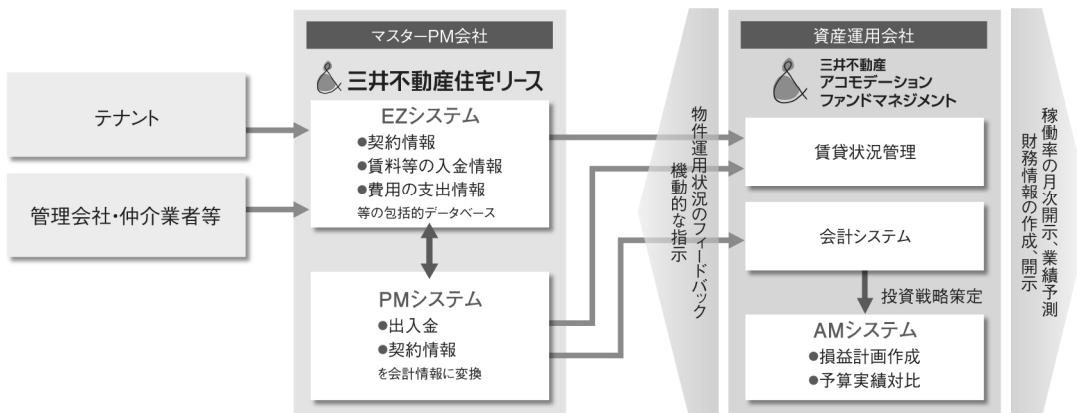
a. 三井不動産住宅リースの実績

本投資法人は、中期的な管理運営業務の品質の維持向上及び効率化を目指し、三井不動産グループのプロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リースをマスターPM会社として選定しています。三井不動産住宅リースは、平成21年3月末日時点において41,435戸を管理しており、物件管理能力に加えて多様な情報ネットワークを活用した高いマーケティング能力を誇っています。また、三井不動産住宅リースは、その100%子会社である住宅賃貸仲介会社レジデントファースト株式会社に加えて多くのグループ外の仲介会社等と多年にわたるネットワークを構築し、高いリーシング能力を有しています。本資産運用会社は、三井不動産住宅リースとの間で、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、すべての物件のプロパティ・マネジメント業務を同社に委託することで、管理レベルの均質化を実現し、本投資法人のブランド維持・向上のための取組みを展開しています。

b. マスターPM会社とのシステム連携

マスターPM会社である三井不動産住宅リースと、本資産運用会社は、①運用資産における顧客との契約、賃料等の出入金、費用の支出等の状況を包括的に管理するデータベース、②データベースの情報を本投資法人の会計情報に変換・管理するシステム、③損益計画作成・予算実績対比を行うシステムを有機的に連携させて活用し、全物件の数値情報を統一された形態で適切に把握することで戦略策定に役立てています。その戦略に基づき、物件ごとの募集条件設定・営業促進策等について迅速に決定していくことで、高稼働率の維持、安定した賃貸利益の確保につなげています。また、システムの活用により物件別稼働率を月次で適時開示する等、投資家への情報提供にも役立てています。

●資産運用会社⇄マスターPM会社間のデータの伝達・業務プロセス概念図



#### (ハ) ブランド戦略の推進

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

- ・平成19年、当初開発から約8年経過した「パークアクシス」シリーズのブランド・ロゴを一新しました。
- ・同時に、本投資法人保有物件としての認知度を高めるため、「パークキューブ」シリーズのブランド・ロゴも変更し、両ブランドのイメージを統一しました。
- ・より効果的かつ効率的にブランドの浸透を図るため、ブランド・ロゴの使用方法を規定する「ブランド・マニュアル」を三井不動産と共同で策定しました。館名板のデザインをはじめ、物件内の室名表示、テナントへのお知らせ文、リーシングのためのツールに至るまで、詳細に規定しています。

今後新たに取得する「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズでも、市場におけるこれらブランドの顧客認知度の向上を目指し、各種施策を展開していきます。

<b>Park Axis</b> ブランドの展開	
	<b>RESIDENCE 商品</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●耐久性、遮音性を追求した基本性能</li><li>●「住みたい」と喚起させる空間デザイン</li><li>●美しさと住みやすさ、先進性と更新性を考慮した設備・仕様</li><li>●安心な都市生活を提供するセキュリティ対策</li></ul>
	<b>MANAGEMENT 運営・管理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー</li><li>●強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保</li></ul>
	<b>LOCATION 立地</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●「都心回帰」にいち早く注目したエリア設定</li><li>●賃貸市場で人気が高く、今後も安定した需要が期待できる供給エリア</li></ul>
■三井不動産の分譲住宅ノウハウを最大限に活用	
■都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能の実現	

<b>Park Cube</b> ブランドの展開	
	<b>QUALITY 品質</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●耐久性、遮音性を追求した基本性能</li><li>●機能性、先進性、更新性を考慮した設備・仕様</li><li>●安全・安心な居住空間を提供するセキュリティ</li></ul>
	<b>MANAGEMENT 運営・管理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー</li><li>●強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保</li></ul>
	■三井不動産グループ以外の他社が企画、開発
■本投資法人における独自基準の要件を満たす物件	

#### ④ 財務戦略

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

##### (イ) ローン・トゥー・バリュー・レシオ

本資産運用会社の定める運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画において、LTV(総資産有利子負債比率)の上限を60%と定めています。

##### (ロ) 長期固定有利子負債比率

また、長期有利子負債については、金利上昇リスクヘッジのため長期・固定金利での調達に重点をおき、総有利子負債に対する比率を70~80%を目途に、金利動向を注視しながらオペレーションを行っていきます。

## (ハ) 投資法人債

資金調達手段の多様化を図るため、平成19年11月15日に下記のとおり投資法人債を発行いたしました。

銘柄	発行日	発行総額 (百万円)	利率	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付)	平成19年 11月15日	10,000	1.70%	平成26年 11月14日	無担保 無保証 債券格付け Moody's : A2 R&I : AA- S&P : A+

(注1) 「Moody's」とは、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクを指します。

(注2) 「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターを指します。

(注3) 「S&P」とは、スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスを指します。

また、本書の日付現在の発行登録の概要は以下のとおりであり、今後も金利動向及び債券市場の動向に留意しつつ、有利子負債の借入年限の長期化・金利の固定化を行う際の資金調達手段として発行を検討していきます。

発行残額	1,000億円
発行期限	平成23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

## (ニ) 格付け

第7期（平成21年8月）末時点における格付けの状況は以下のとおりです。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。

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	A2（格付けの見通し：ネガティブ）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA-（格付けの方向性：安定的）
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け 短期会社格付け	A+（アウトルック：安定的） A-1

(注) 「住宅系J-REIT」とは、上場不動産投資法人の中で主として住宅を投資対象とするものをいいます。

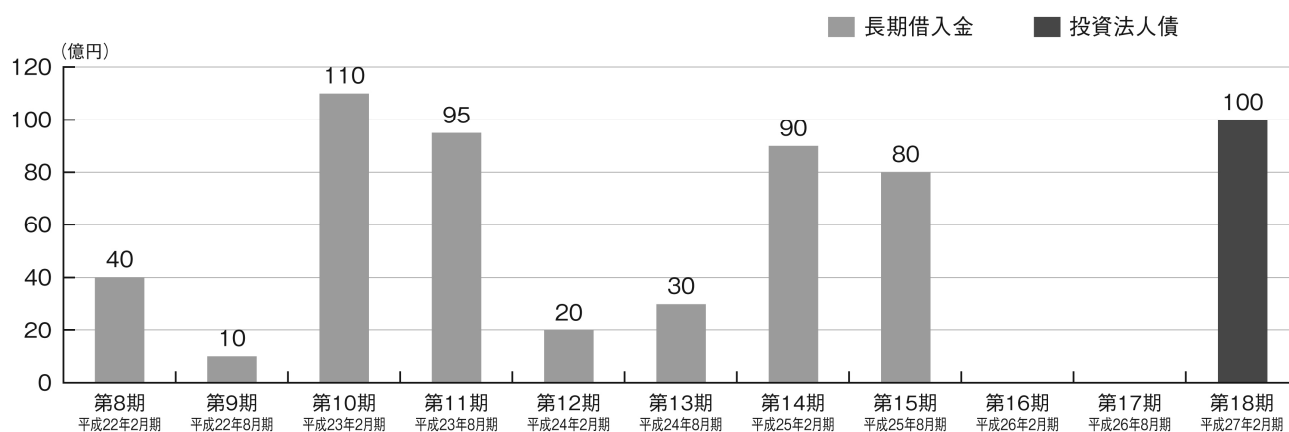
(ホ) 借入金

第7期（平成21年8月）末時点における借入金の概要は以下のとおりです。

区分	借入先	借入残高 (百万円)
	借入金	
短期借入金	株式会社三井住友銀行	6,500
	株式会社八十二銀行	1,000
	三菱UFJ信託銀行株式会社	5,000
	株式会社七十七銀行	1,000
	中央三井信託銀行株式会社	3,500
	住友信託銀行株式会社	4,500
	株式会社福岡銀行	2,000
	小計	23,500
長期借入金	株式会社三井住友銀行	12,500
	中央三井信託銀行株式会社	3,000
	住友信託銀行株式会社	3,000
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000
	日本生命保険相互会社	3,000
	株式会社日本政策投資銀行	11,000
	株式会社八十二銀行	2,000
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,000
	株式会社中国銀行	2,000
	株式会社新生銀行	1,000
	信金中央金庫	3,000
	株式会社福岡銀行	2,000
	小計	47,500
	合計	71,000

(注) 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。

下記は、第7期（平成21年8月）末時点における長期借入金及び投資法人債の各期毎の返済予定額及び償還予定額を示しており、適切な返済期限の分散が図られています。  
 <長期有利子負債の返済期限分散の状況>



### (3) ポートフォリオ概要

#### ① 取得予定物件の個別概要

取得予定物件の本書の日付現在における個別の概要は、以下のとおりです。

##### a. 「取得予定日」欄に関する説明

「取得予定日」は、本投資法人が各取得予定物件を取得する予定の日を記載しています。なお、平成21年11月5日を取得予定日とする物件については、停止条件付不動産売買契約に従い、平成21年11月6日、9日又は10日のいずれかの日に取得予定日が変更になる場合があります。

##### b. 「取得予定価格」欄に関する説明

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

##### c. 「鑑定評価額」欄に関する説明

「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社が、各取得予定物件に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

##### d. 「特定資産の種類」欄に関する説明

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

##### e. 「所在地」欄に関する説明

「所在地」欄には、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。

##### f. 「土地」欄に関する説明

- (i) 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。
- (ii) 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。
- (iii) 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (iv) 土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の面積を記載しています。
- (v) 土地の「所有形態」は、平成21年9月30日現在の所有形態を記載しています。
- (vi) 土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

##### g. 「建物」欄に関する説明

- (i) 建物の「竣工年月日」は、登記簿上表示されている新築時点及び増築改築等があればその時点を記載しています。
- (ii) 建物の「構造／階数」は、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- (iii) 建物の「用途」は、平成21年9月30日現在の登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- (iv) 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

- (v) 建物の「所有形態」は、平成21年9月30日現在の所有形態を記載しています。
- (vi) 建物の「賃貸可能戸数」は、各取得予定物件について賃貸が可能な戸数（店舗がある場合は店舗数を含みます。）を記載しています。
- h. 「プロパティ・マネジメント会社」欄に関する説明  
「プロパティ・マネジメント会社」は、各取得予定物件についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- i. 「マスターリース会社」欄に関する説明  
「マスターリース会社」は、各取得予定物件についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- j. 「マスターリース種別」欄に関する説明  
「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- k. 「現所有者」欄に関する説明  
「現所有者」は、各取得予定物件を本書の日付現在所有し、各取得予定物件に関して本投資法人との間に停止条件付不動産売買契約を締結している者を記載しています。
- l. 「特記事項」欄に関する説明  
「特記事項」には、平成21年9月30日現在において当該資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性等への影響を考慮して重要と考えられる事項が認められる場合には、当該事項を記載しています。
- m. 「物件特性」欄に関する説明  
「物件特性」欄の記載は、不動産鑑定評価書等に基づいて、当該取得予定物件に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

## 45. パークアクシス中呉服町

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	742,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	807,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年8月27日
	容積率	500%・400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	610.93㎡		延床面積	3,489.42㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	112戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩2分、福岡市営地下鉄空港線「中州川端」駅から徒歩7分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、博多区の商業エリアの周辺部に位置し、都心等への近接性に優れた良好な立地条件を有することから、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層を中心に賃貸需要が期待できます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っておりますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、地方中核政令指定都市におけるポートフォリオの充実に寄与すると判断したためです。</p>				

## 46. パークアクシス西ヶ原

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	840,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	877,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年10月19日
	容積率	400%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、駐車場、駐輪場、 ゴミ置場
	敷地面積	384.07㎡		延床面積	2,073.01㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	46戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ南北線「西ヶ原」駅から徒歩1分と至近距離にあり、最寄駅への近接性に優れ、都心部への交通利便性も比較的良好です。</p> <p>当該エリアは巢鴨・駒込地区を始めとした商店街が充実しており、生活利便性が良好である上、国の名勝指定である「旧古河庭園」等の歴史・文化施設があるなど、緑が多く住環境も良好です。</p> <p>本物件は、交通利便性、都心生活の利便性を重視する単身者層等を中心に賃貸需要が期待できます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っておりますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、東京23区におけるポートフォリオの充実に寄与すると判断したためです。</p>				



## 47. パークアクセス錦糸町

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,448,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,580,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区太平一丁目6番9号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年12月14日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、駐輪場
	敷地面積	487.25㎡		延床面積	2,589.87㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	65戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、JR総武線「錦糸町」駅・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩6分の位置にあり、最寄駅からの二路線により「東京」、「大手町」等の各駅に直通可能と、東京都心各エリアへの交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、最寄駅周辺には大型商業施設や飲食店、各種物販店が集積して生活利便性も良好であるため、立地条件を重視するビジネスマンやDINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。</p>				

## 48. パークアクセス辰巳ステージ

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	7,464,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	8,330,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区辰巳二丁目1番56号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年1月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅、店舗、駐輪場、 駐車場
	敷地面積	5,697.87㎡		延床面積	22,479.66㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅299戸 店舗1戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「辰巳」駅から徒歩5分の位置にあり、最寄駅への近接性や都心部への交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアには「都立辰巳の森海浜公園」や「辰巳の森緑道公園」があるなど、緑豊かな環境にあります。</p> <p>本物件は、各種住宅設備が備わっている他、フロントサービスを提供しており、需要者のニーズを十分に満たすものとなっているため、単身者層からファミリー層まで幅広いライフスタイルに応じた賃貸需要が期待できます。</p>				

## 49. パークアクセス白壁

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,547,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,720,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市東区白壁二丁目14番27号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年2月28日
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅、倉庫、ポンプ室、物置
	敷地面積	2,545.43㎡		延床面積	5,132.10㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	86戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、名鉄瀬戸線「清水」駅から徒歩4分、名古屋市営地下鉄名城線「市役所」駅から徒歩13分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、名古屋市内有数の高級住宅地の一角に位置し、栄等の商業中心エリアへのアクセスも良好である他、周辺には名古屋城北側の「名城公園」等、自然豊かな環境にあり、生活利便性と住環境を重視したファミリー層・DINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。</p>				

## 50. パークアクセス仙台

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,320,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	2,560,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月6日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、塵芥室
	敷地面積	3,641.76㎡		延床面積	9,465.33㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	204戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、JR東北本線他「仙台」駅から徒歩11分、仙台市営地下鉄「五橋」駅から徒歩7分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、仙台駅周辺の商業利便施設へのアクセスが良好で、本物件は、商業施設や医療施設、分譲マンションと一体となった大規模再開発の一部であり、都心生活の利便性を重視する単身者、ファミリー層等の賃貸需要が期待できます。</p>				

## 51. パークアクセス亀戸

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,359,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	2,470,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目8番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月28日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	敷地面積	602.24㎡		延床面積	5,317.26㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	118戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、JR総武線「亀戸」駅から徒歩6分、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩10分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は概ね良好です。 当該エリア周辺には最寄駅周辺の各種商業施設や金融機関、医療施設等があり、生活利便性は良好であるため、これらの立地条件を重視する社会人を中心に賃貸需要が期待できます。</p>				

## 52. パークアクセス方南町

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	745,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	792,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中野区南台五丁目25番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年7月31日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	敷地面積	330.57㎡		延床面積	1,430.99㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	31戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩4分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。 当該エリアは「新宿」等都内中心部へのアクセス性も高く、最寄駅周辺には飲食店や各種物販店等が数多く並ぶ等、交通・生活利便性の高い住宅街であり、単身者層・DINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。 また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っておりますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、東京23区におけるポートフォリオの充実に寄与すると判断したためです。</p>				

## 53. パークアクセス板橋

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,448,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,610,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都北区滝野川七丁目24番1号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成20年10月31日
	容積率	300%・400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途地域	第一種住居地域 近隣商業地域		用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	敷地面積	831.87㎡		延床面積	3,056.94㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	64戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、JR埼京線「板橋」駅から徒歩4分、都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩8分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は概ね良好です。</p> <p>当該エリアはスーパーマーケットや各種小売店舗があるため生活利便性が高く、「大手町」、「新宿」等の都内中心部への通勤にも便利のため、ビジネスマン・DINKS層を中心とした賃貸需要が期待できます。</p>				

## 54. パークアクセス押上

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,193,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,260,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区押上一丁目18番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年11月20日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗、車庫、駐輪場
	敷地面積	453.83㎡		延床面積	2,369.80㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅57戸 店舗1戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線・京成押上線・東武伊勢崎線「押上」駅から徒歩3分の位置にあり、最寄駅への近接性や都心部への交通利便性に優れています。</p> <p>当該エリアは、駅前周辺にスーパー、コンビニエンスストア、金融機関等が立地して生活利便にも問題ない他、現在「東京スカイツリー」の建設が進められており、あわせて周辺地域も整備される予定です。</p> <p>本物件は、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層やファミリー層を中心に賃貸需要が期待できます。</p>				

## 55. パークアクセス高田馬場

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,222,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,410,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区高田三丁目28番6号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年11月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅、店舗、駐輪場、ゴミ置場
	敷地面積	399.64㎡		延床面積	1,710.33㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅36戸 店舗1戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩5分、JR山手線・西武新宿線「高田馬場」駅から徒歩6分の位置にあり、最寄駅への近接性が高く都心部への交通利便性も良好です。</p> <p>当該エリアは最寄駅周辺に各種商業店舗が集積する利便性の高い地域です。</p> <p>本物件は、交通利便性と生活利便性を重視するビジネスマンやDINKS層を中心とした賃貸需要が期待できます。</p>				

## 56. パークアクセス博多美野島

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	960,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,070,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年12月25日
	容積率	500%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域 近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	731.98㎡		延床面積	3,660.44㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	112戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、JR鹿児島本線他「博多」駅から徒歩16分、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩15分と最寄駅への近接性や交通利便性は概ね良好です。</p> <p>当該エリアは、福岡市の中心部に位置し、博多駅周辺の主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスも良好であることから、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層・DINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っておりますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、地方中核政令指定都市におけるポर्टフォリオの充実にご寄与すると判断したためです。</p>				

## 57. パークアクシス高宮東

取得予定日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	605,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	682,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成21年3月3日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,185.40㎡		延床面積	2,648.96㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	70戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩8分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、福岡市の中心部に位置し、博多駅周辺の主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスも良好であることから、交通利便性や生活利便性を重視する単身者層・DINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っておりますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、地方中核政令指定都市におけるポर्टフォリオの充実寄与すると判断したためです。</p>				

## 58. パークアクシス札幌植物園前

取得予定日	平成21年12月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,650,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,810,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1(地番)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年2月7日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、物置、駐輪場
	敷地面積	2,075.95㎡		延床面積	10,102.23㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産株式会社(注)		賃貸可能戸数	146戸	
マスターリース会社	三井不動産株式会社(注)	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩10分、JR函館本線他「札幌」駅から徒歩14分の位置にあり、札幌駅前・大通等の商業中心地へのアクセスも良好であり、交通利便性・生活利便性ともに良好です。</p> <p>本物件南側には「北海道大学農学部附属植物園」の豊かな自然が広がっており、都心生活の利便性を重視するDINKS層・ファミリー層を中心とした賃貸需要が期待できます。</p>				

(注) 本投資法人は、上記物件取得後に、プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社を三井不動産住宅リースに変更する予定です。

59. パークアクセス豊洲

取得予定日	平成21年12月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	14,300,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	15,100,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区豊洲一丁目2番39号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年3月26日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付20階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅、店舗、駐輪場、 駐車場
	敷地面積	7,073.96㎡		延床面積	34,805.76㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅401戸 店舗2戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩8分、ゆりかもめ「豊洲」駅から徒歩10分の位置にあり、「東京」駅まで乗車時間9分（「有楽町」駅にてJR山手線に乗り換え）と都心へのアクセスも良好です。</p> <p>また、大規模物件ならではの、公園と公開空地が連携した緑豊かな環境形成、ラウンジ、フィットネスルーム、ガーデンスパなどの共用施設のほか、コンシェルジュサービスも提供しており、高級賃貸マンション仕様となっています。</p> <p>間取りについても、多様な住戸プランを備えており、単身者層からファミリー層まで幅広いニーズに応えるものとなっています。</p> <p>当該エリアは、近年、区画整理、再開発等が進み、大規模な工場や物流センター等の跡地を活用して大規模オフィスや高層マンション等の建設が進められ、かつての工場地帯から急速に職住近接の地域環境が形成されました。</p> <p>平成18年には、大型ショッピングセンター「アーバンドックららぽーと豊洲」や「芝浦工業大学豊洲キャンパス」、「豊洲IHIビル」等が完成したほか、平成20年から平成21年にかけては、本物件のほかにも、水辺の眺望を活かした高層マンション群が相次いで建設され、街の知名度も向上しています。</p>				

## 60. パークアクシス八丁堀

取得予定日	平成22年1月8日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,840,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目12番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年3月31日
	容積率	700%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗、駐車場、 駐輪場
	敷地面積	426.17㎡		延床面積	3,240.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅63戸 店舗1戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩6分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩7分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は極めて良好です。</p> <p>当該エリアは、都心に近接し、「東京」駅周辺のビジネスエリアや「銀座」駅周辺の商業エリア等へのアクセス性も非常に高く、交通利便性と生活利便性を重視する単身者層・DINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。</p>				



## 61. パークアクシス板橋本町

取得予定日	平成22年1月8日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	987,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,040,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都板橋区宮本町12番11号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成21年5月15日
	容積率	500%・200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域 準工業地域		用途	共同住宅、駐輪場、車庫
	敷地面積	510.79㎡		延床面積	2,590.91㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	66戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩4分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、都心ビジネスエリアへの通勤に便利である他、本物件の周辺には最寄駅周辺を中心に飲食店・小売店舗等があるため生活利便性も良好で、交通利便性と生活利便性を重視する単身者層・DINKS層を中心に賃貸需要が期待できます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っておりますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、東京23区におけるポートフォリオの充実に寄与すると判断したためです。</p>				

## 62. パークアクセス住吉

取得予定日	平成22年1月8日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,006,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,040,000千円		信託設定日	—	
価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成21年5月29日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	敷地面積	627.21㎡		延床面積	2,380.73㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	60戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩6分、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩8分の位置にあり、最寄駅への近接性や交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアは、都心エリアへのアクセス性が高い一方、「猿江恩賜公園」等の公園もあるなど、利便性と住環境の高さを兼ね備えており、単身者層・DINKS層を中心とした賃貸需要が期待できます。</p>				

② ポートフォリオの概要

本投資法人の運用資産及び取得予定物件のポートフォリオ全体の概要は以下の通りです。但し、以下においては本書の日付現在既に売却が予定されているパークアクシス市ヶ谷については運用資産には含めておりません。

(イ) 価格及び投資比率

運用資産及び取得予定物件の概要（所在地、特定資産の種類、取得価格等）は以下の通りです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	取得（予定）価格比率 （%） （注2）
大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	16.5
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	1.0
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.8
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.0
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	0.8
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	2.9
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	2.5
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.5
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.9
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	2.2
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	0.7
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	4.2
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.1
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.6
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	1.6
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.2
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	5.4
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.6
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.0
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	1.4
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.0
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	1.4
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.2
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.9
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.0
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.9
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.7
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	2.2
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.0
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.5
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	3.1
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	1.1
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.9
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	2.3
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.5
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.8

	物件名称	所在地	特定資産 の種類	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	取得（予定） 価格比率 （%） （注2）
	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.5
	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.8
	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	4.1
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	1.3
	パークアクセス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.4
	パークアクセス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.8
	パークアクセス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.7
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.7
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	7.9
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	1.0
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.5
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.6
	東京23区小計			161,296	89.6
	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	0.6
	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	0.6
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.6
	首都圏小計（注3）			3,141	1.7
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.4
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.1
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.8
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	1.0
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.4
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.9
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	1.3
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.5
	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.3
	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.9
	地方主要都市小計（注4）			15,589	8.7
	合計			180,026	100.0

（注1）「取得（予定）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いません。取得予定物件については、予定されている価格を記載しています。

（注2）「取得（予定）価格比率」は、取得（予定）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）「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。

（注5）本投資法人の運用資産及び取得予定物件のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているもの（及び提供される予定のもの）はありません。

## (ロ) カテゴリー別戸数内訳

取得予定物件を取得した後のカテゴリー別の戸数の内訳は以下の通りです。

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	178	160	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	—
パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	0	46戸	—
パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	0	65戸	—

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
パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	1	299戸	1戸
パークアクシス亀戸	40	78	0	0	0	118戸	－
パークアクシス方南町	7	24	0	0	0	31戸	－
パークアクシス板橋	8	51	5	0	0	64戸	－
パークアクシス押上	36	21	0	0	1	57戸	1戸
パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	1	36戸	1戸
パークアクシス豊洲	19	163	219	0	2	401戸	2戸
パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	1	63戸	1戸
パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	0	66戸	－
パークアクシス住吉	42	18	0	0	0	60戸	－
東京23区小計	1,621	2,005	883	252	11	4,761戸	11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
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	0	112戸	－
パークアクシス白壁	6	45	35	0	0	86戸	－
パークアクシス仙台	0	175	28	1	0	204戸	－
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	0	112戸	－
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	0	70戸	－
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	0	146戸	－
地方主要都市小計（注4）	569	629	85	1	3	1,284戸	3戸
合計	2,215	2,730	1,001	253	15	6,199戸	15戸

（注1）「カテゴリー」は、各運用資産及び取得予定物件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。）を示しています。

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

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

（注2）「賃貸可能戸数」は、各運用資産及び取得予定物件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。

## (ハ) 建物状況調査報告書の概要

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) (パークサイドウイングス) (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	—	200	949,854	8,536,000
	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	220	429,634	2,988,000
	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社	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檜町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
パークアク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
パークアクセス西ヶ原	三井住友建設株式会社	平成20年1月31日	—	—	14,981	417,567
パークアクセス錦糸町	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	37,318	669,277
パークアクセス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	116,251	3,930,019
パークアクセス亀戸	三井住友建設株式会社	平成20年5月30日	—	—	34,372	1,148,768
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,719	399,608
パークアクセス板橋	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	38,143	798,750
パークアクセス押上	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	29,361	625,782
パークアクセス高田馬場	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	21,695	456,267
パークアクセス豊洲	清水建設株式会社	平成21年9月15日	—	—	283,189	7,443,000
パークアクセス八丁堀	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	24,786	790,124
パークアクセス板橋本町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	19,266	609,075

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)
パークアクセス住吉	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,373	529,927
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
パークアクセス中呉服町	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	66,010	609,000
パークアクセス白壁	株式会社竹中工務店	平成20年6月24日	—	—	61,910	1,099,176
パークアクセス仙台	三井住友建設株式会社	平成20年5月21日	—	—	63,150	1,794,909
パークアクセス博多美野島	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	44,394	909,338
パークアクセス高宮東	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	20,493	612,554
パークアクセス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	平成20年10月3日	—	—	52,542	1,547,361
合計			50	1,310	4,272,051	72,844,426

(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、各運用資産又は取得予定物件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、各運用資産又は取得予定物件を同設計、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。



(二) 地震リスク診断報告書の概要

<本書の日付現在における運用資産>

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年間において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、売却を予定しているパークアクセス市ヶ谷を含む本書の日付現在の保有資産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。

＜取得予定物件＞

物件名称	PML評価者	PML値（注）	地震リスク診断報告書の日付
パークアクセス西ヶ原	三井住友建設株式会社	7.7%	平成20年2月5日
パークアクセス錦糸町		10.7%	平成20年9月5日
パークアクセス辰巳ステージ		10.0%	平成20年9月5日
パークアクセス亀戸		11.0%	平成20年5月27日
パークアクセス方南町		8.0%	平成21年9月25日
パークアクセス板橋		9.1%	平成21年8月18日
パークアクセス押上		10.5%	平成21年8月18日
パークアクセス高田馬場		7.9%	平成21年8月18日
パークアクセス豊洲		7.8%	平成21年9月25日
パークアクセス八丁堀		9.1%	平成21年8月18日
パークアクセス板橋本町		9.2%	平成21年9月25日
パークアクセス住吉		11.4%	平成21年9月25日
パークアクセス中呉服町		2.8%	平成20年1月22日
パークアクセス白壁		6.1%	平成20年7月11日
パークアクセス仙台		5.7%	平成20年4月30日
パークアクセス博多美野島		2.9%	平成21年9月25日
パークアクセス高宮東		2.3%	平成21年9月25日
パークアクセス札幌植物園前		2.4%	平成20年10月6日

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

## (ホ) 鑑定評価書の概要

名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	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	27,900	28,100	5.1%	27,600	4.8%	5.2%	25,200	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	1,700	1,730	5.3%	1,670	5.0%	5.6%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	2,990	3,040	5.0%	2,940	4.7%	5.3%	3,070	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	1,680	1,710	4.8%	1,650	4.5%	5.1%	1,730	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	1,320	1,330	5.3%	1,310	5.1%	5.5%	980	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	4,860	4,920	5.1%	4,840	4.9%	5.3%	4,060	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	4,230	4,260	5.3%	4,220	5.1%	5.5%	2,940	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	934	947	5.3%	921	5.0%	5.6%	757	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,580	1,580	5.4%	1,580	5.2%	5.6%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,460	3,490	5.1%	3,440	4.9%	5.3%	3,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス渋谷	1,282	1,270	1,290	4.9%	1,240	4.6%	5.2%	1,130	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	7,090	7,160	5.2%	7,060	5.0%	5.4%	5,560	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	1,990	2,020	5.1%	1,950	4.8%	5.4%	1,150	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の杜	2,910	2,880	2,920	5.1%	2,840	4.8%	5.4%	1,980	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	2,640	2,680	5.1%	2,620	4.9%	5.3%	2,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 六本木檜町公園	2,170	2,080	2,110	4.8%	2,050	4.5%	5.1%	2,660	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	9,810	9,990	5.0%	9,620	4.7%	5.3%	6,210	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,050	1,060	5.3%	1,030	5.0%	5.6%	710	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,770	1,790	5.2%	1,740	4.9%	5.5%	932	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,430	2,480	5.1%	2,380	4.8%	5.4%	1,430	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,740	1,770	5.2%	1,710	4.9%	5.5%	1,220	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,490	2,520	5.4%	2,460	5.1%	5.7%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,130	2,160	5.3%	2,100	5.0%	5.6%	1,200	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,390	1,410	5.1%	1,360	4.8%	5.4%	988	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,560	1,570	5.3%	1,550	5.1%	5.5%	1,130	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	2,950	2,940	5.5%	2,950	5.3%	5.7%	1,810	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,020	1,030	5.3%	1,010	5.1%	5.5%	658	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,450	3,460	5.6%	3,440	5.4%	5.8%	2,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	1,670	1,680	5.5%	1,650	5.2%	5.8%	1,340	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	2,630	2,800	5.3%	2,630	5.0%	5.8%	1,900	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	4,960	5,040	5.1%	4,880	4.8%	5.4%	3,240	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	1,700	1,720	5.2%	1,690	5.0%	5.4%	1,540	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,490	1,500	5.3%	1,480	5.1%	5.5%	853	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,570	3,620	5.3%	3,520	5.0%	5.6%	2,400	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	774	779	5.1%	769	4.8%	5.4%	810	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,280	1,300	5.3%	1,270	5.1%	5.5%	793	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西ヶ原	840	877	880	5.8%	876	5.6%	6.0%	645	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	1,580	1,600	5.5%	1,560	5.2%	5.8%	1,050	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	8,330	8,290	5.8%	8,340	5.6%	6.0%	6,380	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	2,470	2,470	5.8%	2,470	5.6%	6.0%	1,680	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	792	795	5.6%	790	5.4%	5.8%	622	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	1,610	1,620	5.5%	1,590	5.2%	5.8%	1,350	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,260	1,270	5.8%	1,260	5.6%	6.0%	1,000	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,410	1,420	5.2%	1,390	4.9%	5.5%	910	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス豊洲	14,300	15,100	15,200	5.6%	15,100	5.4%	5.8%	12,300	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	1,840	1,870	5.5%	1,830	5.3%	5.7%	1,450	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,040	1,060	5.7%	1,030	5.5%	5.9%	928	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,040	1,050	5.9%	1,030	5.6%	6.2%	846	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子	991	1,010	1,020	6.0%	998	5.7%	6.3%	751	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	1,180	1,190	5.9%	1,160	5.6%	6.2%	974	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	905	911	5.9%	902	5.7%	6.1%	814	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,040	2,050	6.1%	2,040	5.9%	6.3%	1,930	大和不動産鑑定株式会社

名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	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		
パークアクシス丸の内	1,920	1,570	1,580	6.0%	1,570	5.8%	6.2%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,220	1,230	6.1%	1,200	5.8%	6.4%	1,130	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,620	1,630	6.2%	1,600	5.9%	6.5%	1,270	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	807	820	6.2%	793	5.9%	6.5%	774	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,720	1,740	6.2%	1,710	6.0%	6.4%	1,520	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	2,560	2,590	6.4%	2,550	6.2%	6.6%	2,270	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,070	1,100	6.2%	1,060	6.0%	6.4%	1,160	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	682	683	6.2%	681	6.0%	6.4%	805	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,810	1,800	6.4%	1,820	6.2%	6.6%	1,900	大和不動産鑑定株式会社
合計	180,026	174,011							

(注1) 「取得(予定)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、単位未満は切捨てにより記載しています。

(注2) 上記鑑定評価書の価格時点は、取得予定物件であるパークアクシス西ヶ原、パークアクシス錦糸町、パークアクシス辰巳ステージ、パークアクシス亀戸、パークアクシス方南町、パークアクシス板橋、パークアクシス押上、パークアクシス高田馬場、パークアクシス豊洲、パークアクシス八丁堀、パークアクシス板橋本町、パークアクシス住吉、パークアクシス中呉服町、パークアクシス白壁、パークアクシス仙台、パークアクシス博多美野島、パークアクシス高宮東、パークアクシス札幌植物園前は、平成21年9月30日、その他の物件は平成21年8月31日です。

## (へ) 稼働率

物件名称	平成21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 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (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	39,663.77	90.5%	90.3%	89.8%	89.2%	89.7%	90.0%	
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,379.72	97.6%	98.8%	96.1%	92.4%	92.8%	93.3%	
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,616.22	94.6%	95.8%	92.8%	90.3%	92.7%	92.4%	
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,447.25	94.1%	96.7%	89.8%	92.3%	86.5%	84.8%	
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,839.76	97.3%	98.7%	95.0%	96.4%	92.7%	100.0%	
パークアクシス白金台	4,704.44	4,308.63	91.6%	94.3%	91.9%	91.7%	92.9%	97.2%	
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,786.26	95.2%	98.7%	98.7%	98.2%	97.9%	97.0%	
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	96.4%	97.1%	100.0%	100.0%	
パークアクシス大塚	2,606.37	2,556.26	98.1%	100.0%	96.3%	97.2%	96.5%	98.6%	
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,590.86	91.2%	95.6%	85.4%	84.0%	88.1%	91.9%	
パークアクシス渋谷	1,094.28	1,001.83	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,819.63	97.9%	98.5%	98.7%	94.7%	96.6%	97.0%	
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,347.69	96.8%	96.9%	93.5%	92.8%	95.4%	97.7%	
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	100.0%	95.0%	92.0%	91.6%	95.2%	
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,345.55	86.5%	91.4%	95.2%	94.1%	94.6%	97.4%	
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,987.36	96.7%	100.0%	98.2%	91.7%	92.3%	90.5%	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,628.27	96.7%	99.0%	96.2%	93.8%	95.0%	97.9%	
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,505.72	92.8%	95.2%	94.5%	93.0%	95.4%	96.5%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,052.48	95.0%	98.4%	93.3%	93.3%	95.0%	96.7%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,077.91	96.3%	99.0%	90.5%	94.1%	97.2%	95.4%	
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,075.13	97.5%	100.0%	96.1%	96.1%	97.5%	94.7%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,962.68	98.8%	100.0%	95.3%	96.7%	97.3%	98.6%	
パークキューブ上野	3,041.61	2,909.58	95.7%	96.7%	94.6%	97.7%	91.4%	95.6%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,828.78	96.9%	100.0%	90.8%	92.3%	95.4%	98.5%	
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,759.22	93.3%	98.3%	98.3%	98.6%	96.5%	96.5%	
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	100.0%	98.8%	97.6%	98.8%	97.5%	
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,219.10	96.4%	98.6%	97.1%	92.1%	94.3%	96.4%	
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,869.11	98.1%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	98.2%	
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,141.35	92.4%	97.7%	95.3%	95.6%	98.0%	98.0%	
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,575.24	93.9%	96.3%	97.1%	93.0%	96.2%	98.9%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,817.51	94.2%	94.2%	88.8%	83.4%	82.9%	82.9%	
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	100.0%	98.6%	96.0%	94.6%	97.5%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,070.91	95.4%	98.5%	97.3%	95.2%	95.5%	99.2%	
パークキューブ学芸大学	957.88	921.88	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,439.41	95.3%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	
東京23区小計	160,822.52	151,848.27	94.4%	95.8%	94.0%	92.8%	93.6%	94.8%	

物件名称	平成21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 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,705.30	96.1%	94.2%	100.0%	96.1%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.1%
パークアクシス西船橋	2,074.35	1,961.85	94.6%	94.8%	96.2%	100.0%	97.9%	97.5%
首都圏小計(注4)	7,970.99	7,682.45	96.4%	96.6%	99.0%	98.6%	96.3%	98.6%
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,205.57	93.5%	94.2%	95.3%	95.5%	97.2%	99.4%
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,672.35	96.1%	97.4%	96.8%	94.7%	97.8%	96.6%
パークアクシス六本松	3,473.67	3,122.93	89.9%	91.0%	91.0%	89.1%	90.1%	96.5%
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,418.03	94.6%	96.3%	95.8%	96.3%	96.2%	97.6%
地方主要都市小計(注5)	17,528.84	16,418.88	93.7%	94.9%	94.9%	94.3%	95.7%	97.7%
全体の稼働率	186,322.35	175,949.60	94.4%	95.8%	94.3%	93.2%	94.0%	95.2%

取得予定物件

物件名称	平成21年		
	8月末		
	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,383.33	96.3%
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,288.13	100.0%
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	14,944.81	90.7%
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,839.92	96.3%
パークアクシス方南町	1,231.08	1,184.28	96.2%
パークアクシス板橋	2,567.96	2,524.49	98.3%
パークアクシス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%
パークアクシス豊洲	25,537.94	21,529.57	84.3%
パークアクシス八丁堀	2,416.29	1,391.84	57.6%
パークアクシス板橋本町	2,048.31	459.21	22.4%
パークアクシス住吉	1,785.72	1,246.10	69.8%
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,466.14	91.1%
パークアクシス白壁	4,735.89	4,545.47	96.0%
パークアクシス仙台	8,843.17	8,586.81	97.1%
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,064.29	88.5%
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,289.21	100.0%
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,121.79	90.8%

(注1)「賃貸可能面積」は、各運用資産及び取得予定物件について賃貸が可能な建物(店舗がある場合は店舗を含みます。)の面積の合計を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

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

(注4)「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、の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。

(注6)取得予定物件に関する平成21年8月末の稼働率は、各物件の現所有者から提供された情報を記載しています。

## 2 投資リスク

本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項については、本書の日付現在において、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの内容から、変更又は追加はありません。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本アコモデーションファンド投資法人 本店  
(東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)



## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

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

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

取扱場所	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 本店
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 投資主総会の開催時期、場所及び手続

開催時期については確定していません。開催場所は東京都23区内です（規約第9条第2項）。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。

#### 5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。