



平成21年8月期:平成21年3月1日～平成21年8月31日



2009年11月24日





## 第7期決算概況 3

第7期決算ハイライト	4
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	5
第8期取得(予定)物件	6
入替え・更新時の賃料動向と更新率	12
賃料単価の推移	13
稼働率の推移	14
財務の状況(平成21年8月末現在)	15
投資主の状況	16
投資口価格推移	17
第7期決算概要 ①損益計算書	18
②貸借対照表	19
業績予想の詳細	20

## Appendices 35

財務諸表①～③	36
ポートフォリオ概要①～②	39
物件別稼働率推移	43
エリア別稼働率の状況	44
カテゴリー別稼働率の状況	45
各物件の収支状況(第7期)①～⑤	46
借入金の概要	51
投資法人の仕組み	52
コンプライアンスへの取り組み	53
資産運用会社の概要	54
注意事項	55

## 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略 21

特徴と戦略①～③	22
----------	----

## 運用状況の概況 25

取得方針	26
第8期物件取得後のポートフォリオ①～③	27
外部成長戦略	30
事業環境①～③	31
入居者の分析	34

---

---

---

## 第7期決算概況

---

---

---

# 第7期決算ハイライト



	第6期 (平成21年2月)	第7期 (平成21年8月)	第8期予想 (平成22年2月)
運用日数	181 日	184 日	181 日
営業収益	4,508 百万円	4,474 百万円	5,890 百万円
営業利益	2,248 百万円	2,169 百万円	2,973 百万円
当期純利益	1,655 百万円	1,546 百万円	2,218 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	14,587 円 (113,480 口)	13,626 円 (113,480 口)	14,000 円 (158,480 口)
総資産額	146,665 百万円	146,541 百万円	-
純資産額	62,634 百万円	62,525 百万円	-
運用資産	取得価格(注1)	140,000 百万円	140,000 百万円
	物件数	44 物件	44 物件
	賃貸可能戸数	住宅:4,247 戸 店舗:9 戸	住宅:4,247 戸 店舗:9 戸
期末稼働率	96.2 %	94.4 %	約 95 %
期末LTV (注2)	55.2 %	55.3 %	-

## 【参考:業績予想との差異】

	平成21年4月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	4,555 百万円	4,474 百万円	▲ 80 百万円
当期純利益	1,577 百万円	1,546 百万円	▲ 31 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	13,626 円	▲ 274 円

(注1)取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

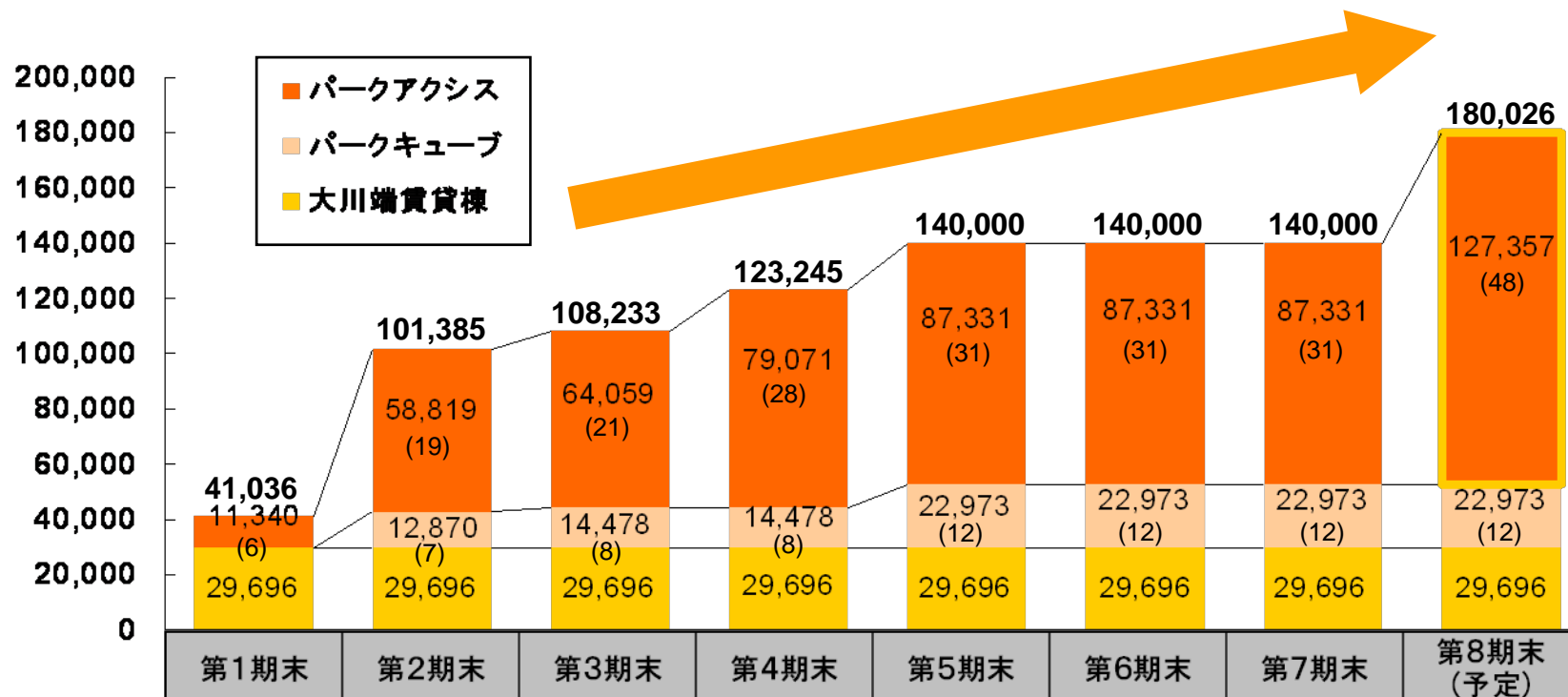
(注2)LTV=総有利子負債/総資産



## 「パークアクシス」シリーズの安定的取得

### ■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末(予定)
物件数	7	27	30	37	44	44	44	61
総戸数(店舗含む)	894	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214
NOI利回り(注)	5.6%	5.5%	5.2%	5.4%	5.1%	5.2%	5.0%	—

(注)期末保有物件の(実績NOI)÷(取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

※ グラフ中の( )内の数字は、物件数を表しています。

# 第8期取得(予定)物件



	パークアクセス中呉服町	パークアクセス西ヶ原	パークアクセス錦糸町
			
所在地	福岡県福岡市	東京都北区	東京都墨田区
賃貸可能戸数	112戸	46戸	65戸
賃貸可能面積	2,707.88㎡	1,435.83㎡	2,288.13㎡
竣工年月日	平成19年8月27日	平成19年10月19日	平成19年12月14日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得(予定)価格	742百万円	840百万円	1,448百万円
取得(予定)年月日	平成21年11月5日	平成21年11月5日	平成21年11月5日
NOI利回り(※)	7.3%	6.2%	6.2%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)

# 第8期取得(予定)物件



	パークアクセス辰巳ステージ	パークアクセス白壁	パークアクセス仙台
			
所在地	東京都江東区	愛知県名古屋市	宮城県仙台市
賃貸可能戸数	住宅:299戸 店舗:1戸	86戸	204戸
賃貸可能面積	16,474.06㎡	4,735.89㎡	8,843.17㎡
竣工年月日	平成20年1月31日	平成20年2月28日	平成20年3月6日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得(予定)価格	7,464百万円	1,547百万円	2,320百万円
取得(予定)年月日	平成21年11月5日	平成21年11月5日	平成21年11月5日
NOI利回り(※)	6.6%	7.2%	7.3%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)



# 第8期取得(予定)物件



	パークアクセス亀戸	パークアクセス方南町	パークアクセス板橋
			
所在地	東京都江東区	東京都中野区	東京都北区
賃貸可能戸数	118戸	31戸	64戸
賃貸可能面積	3,986.78㎡	1,231.08㎡	2,567.96㎡
竣工年月日	平成20年3月28日	平成20年7月31日	平成20年10月31日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得(予定)価格	2,359百万円	745百万円	1,448百万円
取得(予定)年月日	平成21年11月5日	平成21年11月5日	平成21年11月5日
NOI利回り(※)	6.2%	6.1%	6.3%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)

# 第8期取得(予定)物件



	パークアクセス押上	パークアクセス高田馬場	パークアクセス博多美野島
			
所在地	東京都墨田区	東京都豊島区	福岡県福岡市
賃貸可能戸数	住宅:57戸 店舗:1戸	住宅:36戸 店舗:1戸	112戸
賃貸可能面積	2,121.29㎡	1,463.25㎡	3,461.85㎡
竣工年月日	平成20年11月20日	平成20年11月28日	平成20年12月25日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得(予定)価格	1,193百万円	1,222百万円	960百万円
取得(予定)年月日	平成21年11月5日	平成21年11月5日	平成21年11月5日
NOI利回り(※)	6.3%	6.1%	7.3%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)

# 第8期取得(予定)物件



	パークアクセス高宮東	パークアクセス札幌植物園前	パークアクセス豊洲
			
所在地	福岡県福岡市	北海道札幌市	東京都江東区
賃貸可能戸数	70戸	146戸	住宅:401戸 店舗:2戸
賃貸可能面積	2,289.21㎡	7,845.01㎡	25,537.94㎡
竣工年月日	平成21年3月3日	平成20年2月7日	平成20年3月26日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産レジデンシャル株式会社	三井不動産レジデンシャル株式会社
取得(予定)価格	605百万円	1,650百万円	14,300百万円
取得(予定)年月日	平成21年11月5日	平成21年12月1日	平成21年12月1日
NOI利回り(※)	7.3%	7.3%	6.1%

(※)(鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)

# 第8期取得(予定)物件



	パークアクセス八丁堀	パークアクセス板橋本町	パークアクセス住吉
			
所在地	東京都中央区	東京都板橋区	東京都墨田区
賃貸可能戸数	住宅:63戸 店舗:1戸	66戸	60戸
賃貸可能面積	2,416.29㎡	2,048.31㎡	1,785.72㎡
竣工年月日	平成21年3月31日	平成21年5月15日	平成21年5月29日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得(予定)価格	1,760百万円	987百万円	1,006百万円
取得(予定)年月日	平成22年1月8日	平成22年1月8日	平成22年1月8日
NOI利回り(※)	6.0%	6.3%	6.3%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)

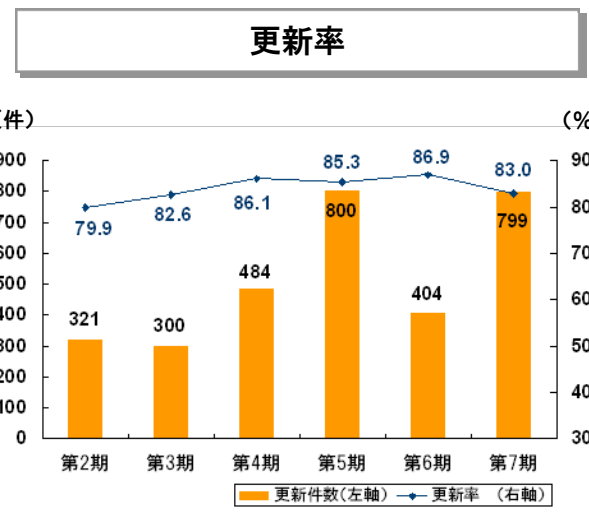


## 高額住戸の入替え時賃料が軟化傾向、更新率は高い水準で推移

入替え	第4期	第5期	第6期	第7期
対象戸数	372 戸	483 戸	449 戸	592 戸
月額賃料増減合計	1,516 千円	563 千円	▲ 1,940 千円	▲ 9,559 千円
賃料上昇	1,843 千円 (257戸)	1,741 千円 (276戸)	750 千円 (161戸)	494 千円 (117戸)
賃料下落	▲ 326 千円 (42戸)	▲ 1,178 千円 (98戸)	▲ 2,690 千円 (183戸)	▲ 10,053 千円 (432戸)
入替え前テナント月額賃料総額	66,545 千円	82,266 千円	80,693 千円	102,610 千円
変動率	2.3 %	0.7 %	▲ 2.4 %	▲ 9.3 %

更新	第4期	第5期	第6期	第7期
対象戸数	484 戸	800 戸	404 戸	799 戸
月額賃料増減合計	▲ 15 千円	8 千円	▲ 162 千円	▲ 453 千円
	上昇2戸 下落2戸	上昇2戸 下落0戸	上昇5戸 下落6戸	上昇2戸 下落21戸
更新前テナント月額賃料総額	99,592 千円	140,209 千円	77,371 千円	122,908 千円
変動率	▲ 0.0 %	0.0 %	▲ 0.2 %	▲ 0.4 %

更新を含めた全体	第4期	第5期	第6期	第7期
対象戸数	856 戸	1,283 戸	853 戸	1,391 戸
月額賃料増減合計	1,501 千円	571 千円	▲ 2,103 千円	▲ 10,012 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	166,136 千円	222,476 千円	158,064 千円	225,519 千円
変動率	0.9 %	0.3 %	▲ 1.3 %	▲ 4.4 %



※更新率＝(期中の更新件数)／(期中の更新対象件数)

※解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む



## ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

(単位:円)

	物件数	戸数	2006年 8月末	2007年 2月末	2007年 8月末	2008年 2月末	2008年 8月末	2009年 2月末	2009年 8月末	賃料UP率						当年初比 <sup>(**)</sup>
										06/9~07/2	07/3~07/8	07/9~08/2	08/3~08/8	08/9~09/2	09/3~09/8	
第2期末保有物件	27	2,761	¥13,227	¥13,244	¥13,278	¥13,302	¥13,334	¥13,256	¥13,009	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.6%	-1.9%	-1.6%
都心3区	10	1,253	¥13,819	¥13,828	¥13,878	¥13,908	¥13,945	¥13,817	¥13,462	0.1%	0.4%	0.2%	0.3%	-0.9%	-2.6%	-2.6%
その他23区	14	1,239	¥13,548	¥13,566	¥13,607	¥13,612	¥13,661	¥13,639	¥13,498	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	-0.2%	-1.0%	-0.4%
首都圏	2	100	¥7,670	¥7,701	¥7,730	¥7,751	¥7,788	¥7,817	¥7,830	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.4%	0.2%	2.1%
地方主要都市	1	169	¥8,470	¥8,470	¥8,384	¥8,357	¥8,321	¥8,288	¥8,216	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-0.9%	-3.0%
第3期末保有物件(*)	30	3,038	-	-	¥13,255	¥13,278	¥13,310	¥13,236	¥12,998	-	-	0.2%	0.2%	-0.6%	-1.8%	-1.9%
うち第3期取得物件	3	277	-	-	¥12,880	¥12,874	¥12,920	¥12,918	¥12,819	-	-	-0.0%	0.4%	-0.0%	-0.8%	-0.5%
第4期末保有物件(*)	37	3,735	-	-	-	¥12,828	¥12,857	¥12,793	¥12,580	-	-	-	0.2%	-0.5%	-1.7%	-1.9%
うち第4期取得物件	7	697	-	-	-	¥10,283	¥10,308	¥10,304	¥10,200	-	-	-	0.2%	-0.0%	-1.0%	-0.8%
第5期末保有物件(*)	44	4,256	-	-	-	-	¥12,811	¥12,748	¥12,553	-	-	-	-	-0.5%	-1.5%	-2.0%
うち第5期取得物件	7	521	-	-	-	-	¥12,424	¥12,384	¥12,330	-	-	-	-	-0.3%	-0.4%	-0.8%

(注) 賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)

(\*) 第3期取得物件…その他23区:3物件277戸

第4期取得物件…都心3区:1物件41戸、その他23区:3物件268戸、地方主要都市:3物件388戸

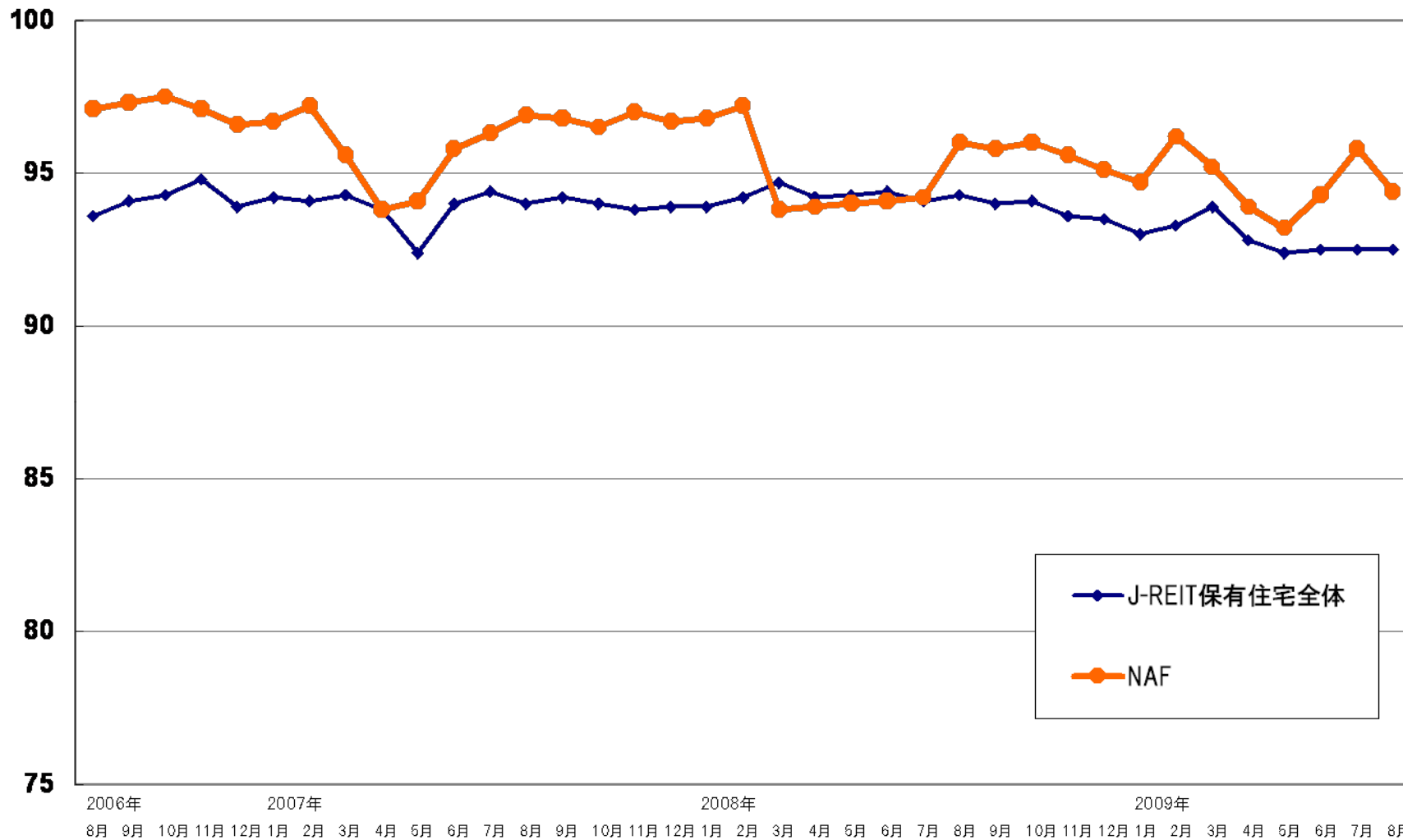
第5期取得物件…都心3区:1物件118戸、その他23区:5物件348戸、首都圏:1物件55戸

(\*\*) 物件購入期末の平均契約賃料単価との比較です。



## 上場以来、高稼働率を維持

稼働率(%)



(出所) 社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」



## 有利子負債の状況

	金額(億円)	割合
短期借入金	235	29.0%
長期借入金	475	71.0%
投資法人債	100	
<b>合計</b>	<b>810</b>	<b>100.0%</b>

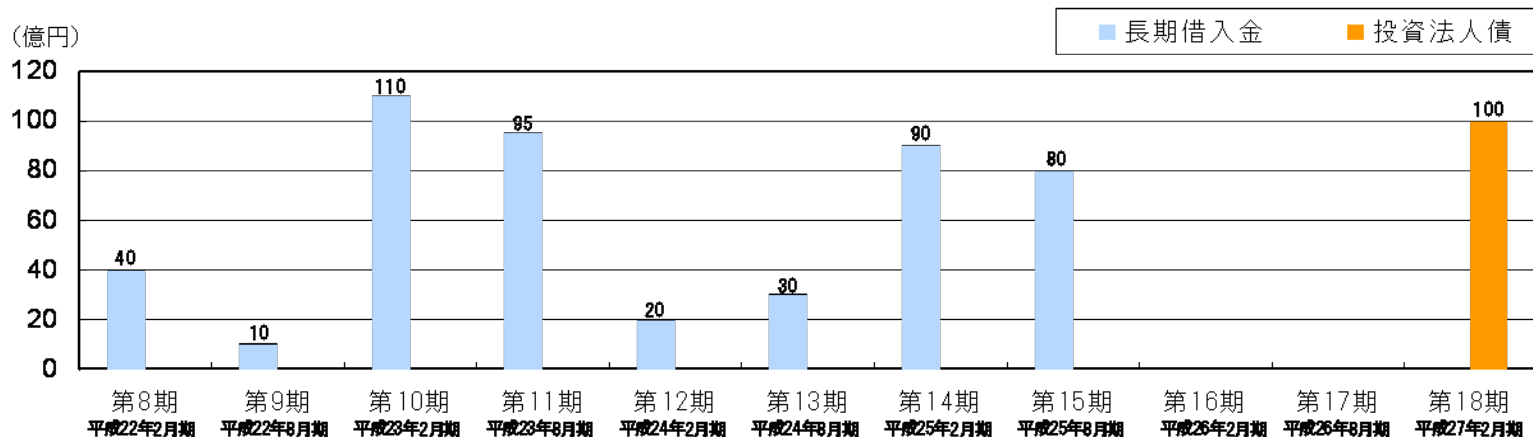
期末時点加重平均レート	: 1.50%
長期有利子負債平均残存年数	: 2.7年
借入金金融機関数	: 14社

(注1)上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。  
 (注2)長期借入金及び投資法人債は、金額固定金利で調達しています。

## 住宅系J-REIT最上級の格付け

格付機関	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	<b>A2</b> (発行体格付け)
株式会社格付投資情報センター	<b>AA-</b> (発行体格付け)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	<b>A+</b> (長期会社格付け)

## 長期有利子負債の返済期限分散の状況





# 投資主の状況



所有者別投資口数:合計113,480口

金融商品取引業者:1.17%(1,332口)

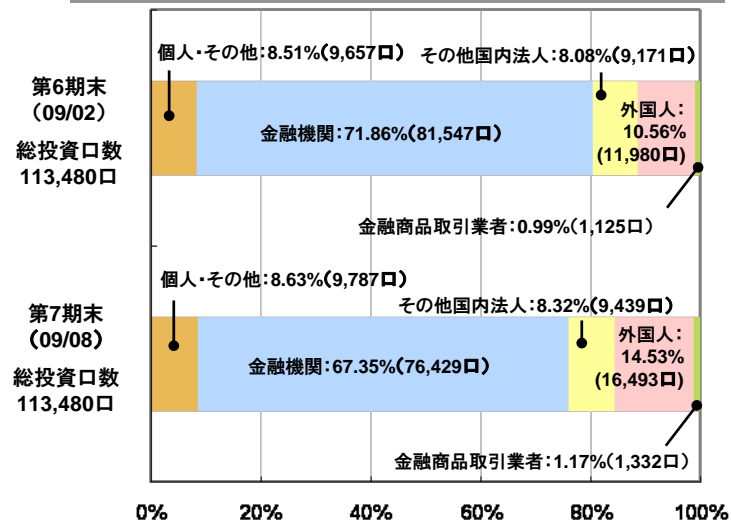
個人・その他:  
8.63%(9,787口)

外国人:  
14.53%(16,493口)

その他国内法人:  
8.32%(9,439口)

金融機関:67.35%  
(76,429口)

## 所有者別投資口数推移



## 投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	金融商品取引業者	合計
所有者別投資口数(口)	9,787	76,429	9,439	16,493	1,332	113,480
所有者別投資主数(人)	3,909	69	79	105	18	4,180

## 投資口比率上位10社※1

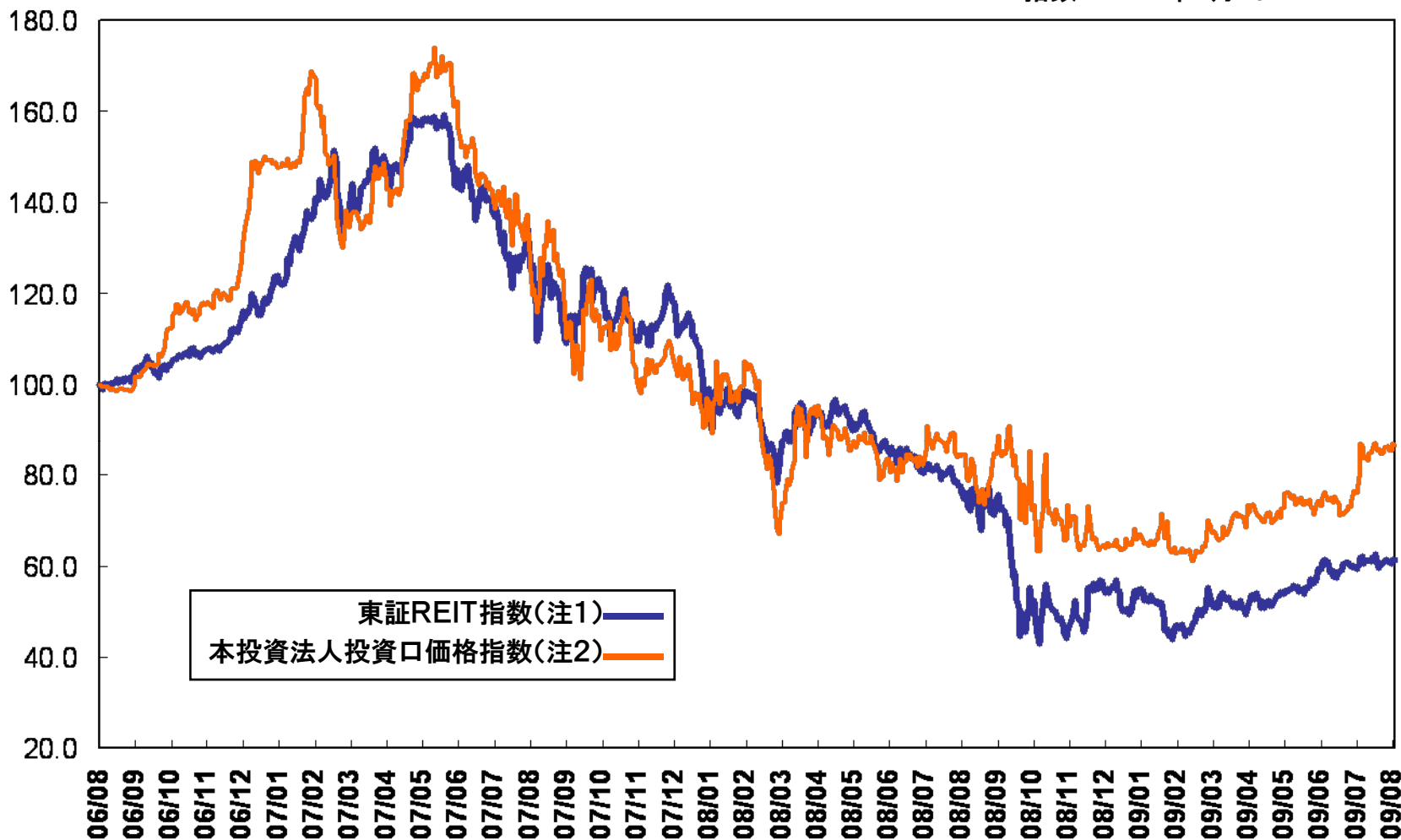
氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※2(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,627	12.88
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,194	8.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,831	6.90
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,816	6.00
三井不動産株式会社	6,600	5.81
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,139	5.40
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	3,939	3.47
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17
株式会社三井住友銀行	3,590	3.16
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイイーエル	3,000	2.64
合計	65,336	57.57

※1 平成21年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



指数 2006年8月4日=100



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

(注2) 投資口価格指数は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。

# 第7期決算概要 ①損益計算書



	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月
賃貸事業収入	4,508 百万円	4,474 百万円
賃貸諸費用	755 百万円	800 百万円
公租公課	138 百万円	165 百万円
減価償却費	862 百万円	850 百万円
賃貸事業費用	1,756 百万円	1,817 百万円
賃貸事業利益	2,751 百万円	2,657 百万円
不動産等売却益	- 百万円	- 百万円
資産運用報酬	324 百万円	316 百万円
その他費用	179 百万円	170 百万円
営業利益	2,248 百万円	2,169 百万円
営業外損益	▲ 592 百万円	▲ 621 百万円 ●
経常利益	1,656 百万円	1,547 百万円
法人税等	0 百万円	1 百万円
<b>当期純利益</b>	<b>1,655 百万円</b>	<b>1,546 百万円</b>
分配総額	1,655 百万円	1,546 百万円
(期末発行済投資口数)	113,480 口	113,480 口
1口当たり分配金	14,587 円	13,626 円
NOI	3,614 百万円	3,507 百万円
FFO	2,517 百万円	2,397 百万円
運用日数	181 日	184 日

うち 支払利息 619 百万円

# 第7期決算概要 ②貸借対照表



	第6期 平成21年2月
<b>資産</b>	<b>146,665 百万円</b>
現預金	3,999 百万円
有形固定資産	141,930 百万円
その他	735 百万円
<b>負債</b>	<b>84,031 百万円</b>
有利子負債	81,000 百万円
預り敷金	1,610 百万円
その他	1,421 百万円
<b>純資産</b>	<b>62,634 百万円</b>
出資総額	60,978 百万円
未処分利益	1,655 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口
物件数 (取得価格合計)	44 物件 140,000 百万円
総賃貸可能面積	189,635.68 m <sup>2</sup>
期末稼働率	96.2 %
自己資本比率	42.7 %
LTV(有利子負債/総資産)	55.2 %
有利子負債比率 (有利子負債/(有利子負債+出資総額))	57.1 %
<b>1口当たり純資産額</b>	<b>551,939 円</b>
<b>1口当たり出資額</b>	<b>537,351 円</b>

	第7期 平成21年8月
<b>資産</b>	<b>146,541 百万円</b>
現預金	4,533 百万円
有形固定資産	141,262 百万円
その他	745 百万円
<b>負債</b>	<b>84,016 百万円</b>
有利子負債	81,000 百万円 ●
預り敷金	1,552 百万円
その他	1,464 百万円
<b>純資産</b>	<b>62,525 百万円</b>
出資総額	60,978 百万円
未処分利益	1,546 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口
物件数 (取得価格合計)	44 物件 140,000 百万円
総賃貸可能面積	189,635.68 m <sup>2</sup>
期末稼働率	94.4 %
自己資本比率	42.7 %
LTV(有利子負債/総資産)	55.3 %
有利子負債比率 (有利子負債/(有利子負債+出資総額))	57.1 %
<b>1口当たり純資産額</b>	<b>550,978 円</b>
<b>1口当たり出資額</b>	<b>537,351 円</b>

短期借入金	23,500 百万円
長期借入金	47,500 百万円
投資法人債	10,000 百万円



	第8期予想 (平成22年2月)	第9期予想 (平成22年8月)
営業収益	5,890 百万円	6,086 百万円
貸貸諸費用	995 百万円	1,128 百万円
公租公課	165 百万円	234 百万円
減価償却費	1,096 百万円	1,266 百万円
賃貸事業費用	2,257 百万円	2,629 百万円
賃貸事業利益	3,633 百万円	3,457 百万円
資産運用報酬	428 百万円	429 百万円
その他費用	230 百万円	211 百万円
営業利益	2,973 百万円	2,816 百万円
営業外損益	▲ 753 百万円	▲ 755 百万円
経常利益	2,219 百万円	2,061 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円
<b>当期純利益</b>	<b>2,218 百万円</b>	<b>2,060 百万円</b>
期末発行済投資口数	158,480 口	158,480 口
1口当たり分配金	14,000 円	13,000 円

## 前提条件

### ■ 運用資産

平成21年 8月末現在保有	44物件
平成21年11月取得	13物件
平成21年12月取得	2物件
平成22年 1月取得	3物件
平成22年 2月売却	1物件
平成22年 2月末現在	計61物件

(その他の物件の取得・売却は行わない前提)

### ■ 有利子負債

平成21年8月末現在の有利子負債	810億円
平成22年2月末時点の有利子負債	980億円

(その後は残高の変動がない前提)

### ■ 期末稼働率: 約95%

## 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略



## 1. アコモデーション資産への投資

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

## 2. 三井不動産グループの活用

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



居住用不動産を「居住・滞在期間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類、  
以下に定義した「アコモデーション資産」が投資対象

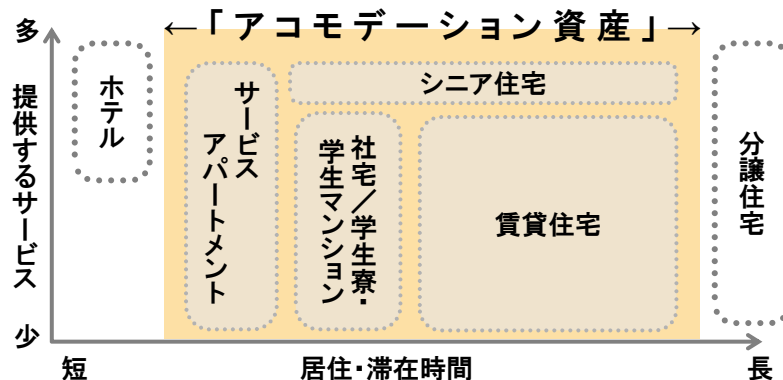
## 社会背景

ライフスタイルの  
変化

家族構成の  
変化

居住・滞在空間に対するニーズの多様化

## 居住の用に供する不動産



Accommodate = 「人に便宜をはかる」

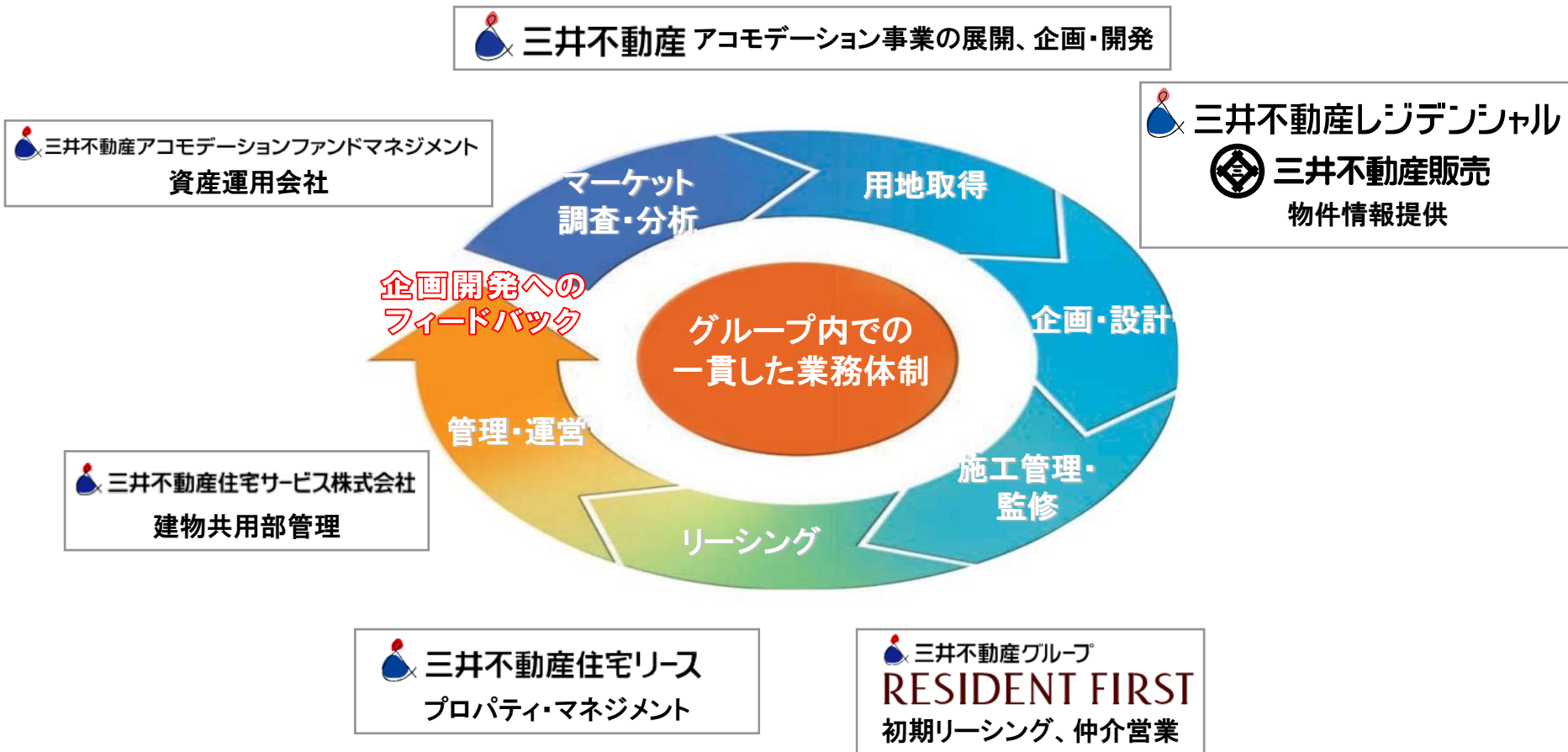
単なる居住・滞在空間の提供から  
より入居者の多様なニーズに対応したアコモデーションの提供へ

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す





## 三井不動産グループのバリューチェーンを活用 高品質なポートフォリオ・運用体制を実現



---

---

---

## 運用状況の概況

---

---

---



## 投資エリア

- 東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市<sup>(※)</sup>
- 東京23区内への投資比率を80%以上

(※) 札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、福岡

## 投資基準

### 投資額

- 原則として、1棟10億円以上

### 権利関係

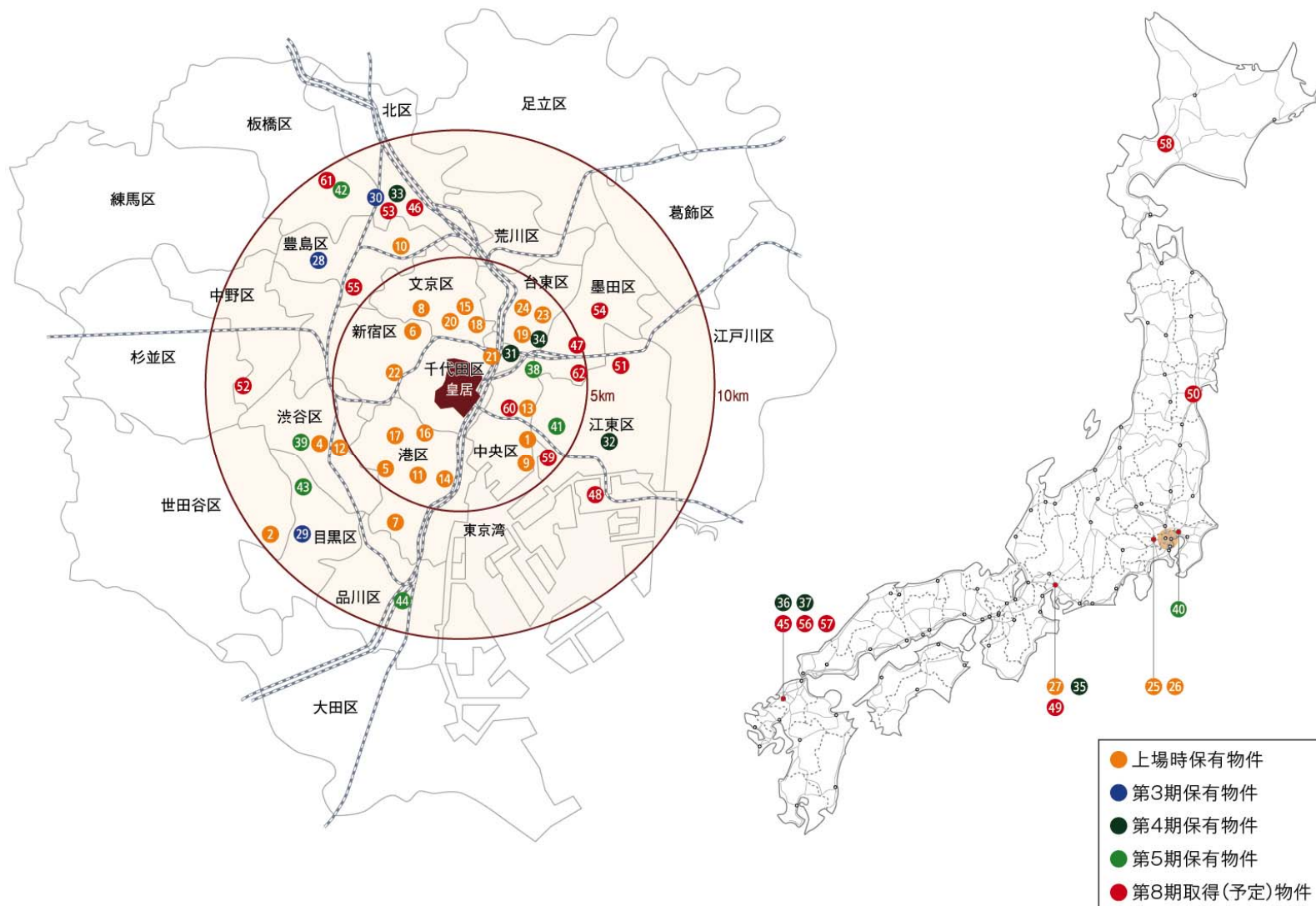
- 1棟完全所有を原則

### 構造

- RC(鉄筋コンクリート)造  
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造



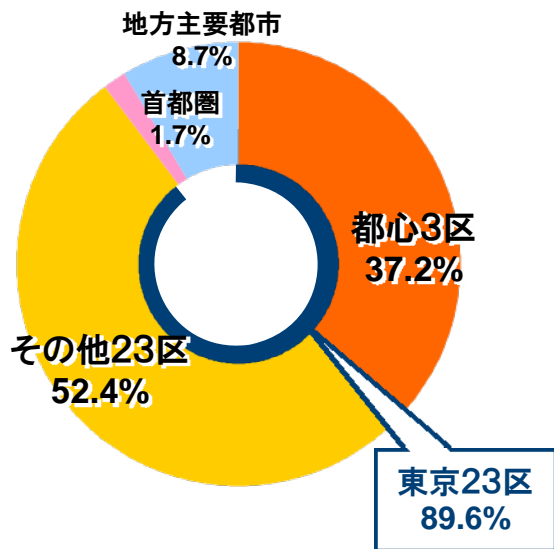
## 通勤利便性を重視したポートフォリオ





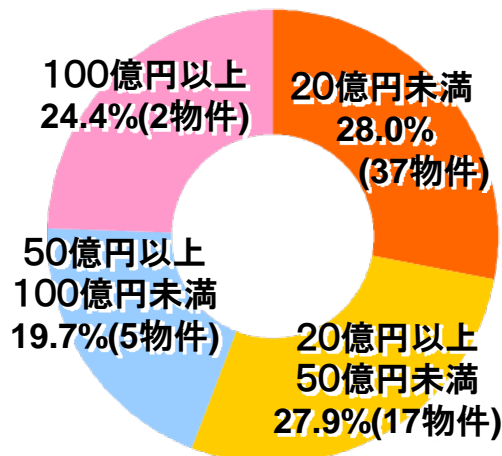
## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

### 1 エリア別の比率



ポートフォリオの約90%が  
東京23区

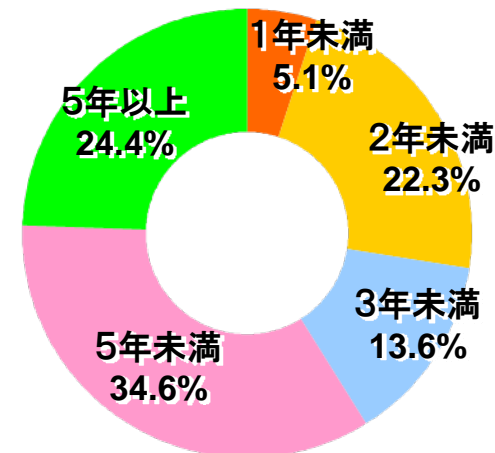
### 2 取得価格別の比率



平均 約29億円/物件

(大川端賃貸棟以外  
:約25億円/物件)

### 3 築年数別の比率



平均 約5.8年

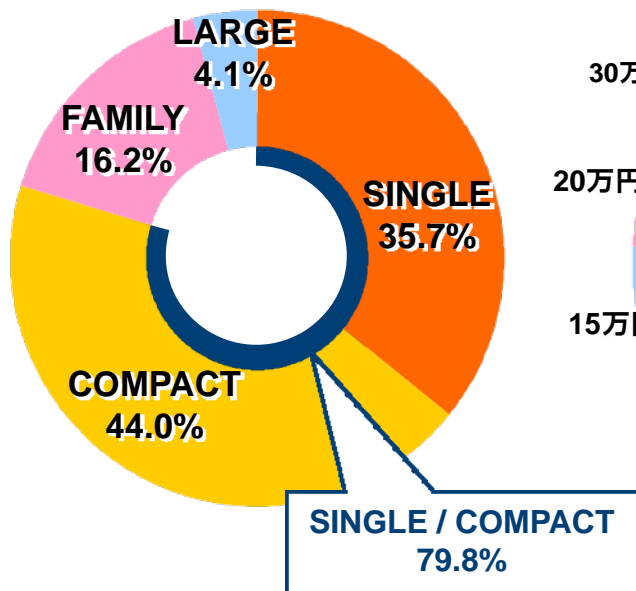
(大川端賃貸棟以外:約2.9年)

※平成21年8月31日現在。取得予定物件については、平成21年8月31日時点で保有していると仮定して算出しています。  
 ※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。  
 ※「3 築年数別の比率」は取得価格による加重平均値を算出しています。  
 ※都心3区:港区、中央区、千代田区



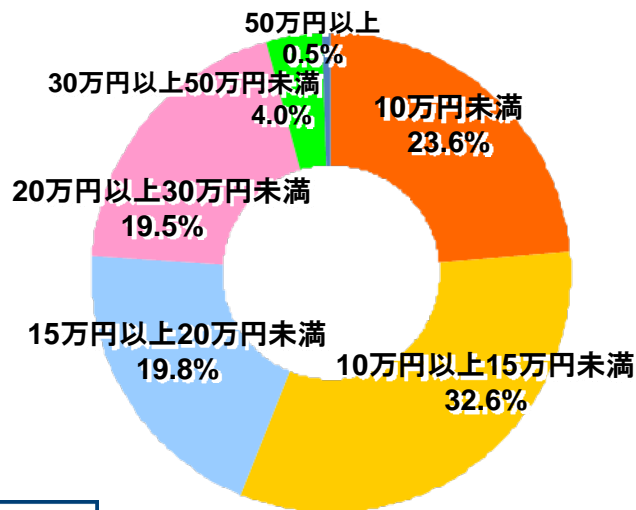
## シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

### 4 カテゴリー別の比率



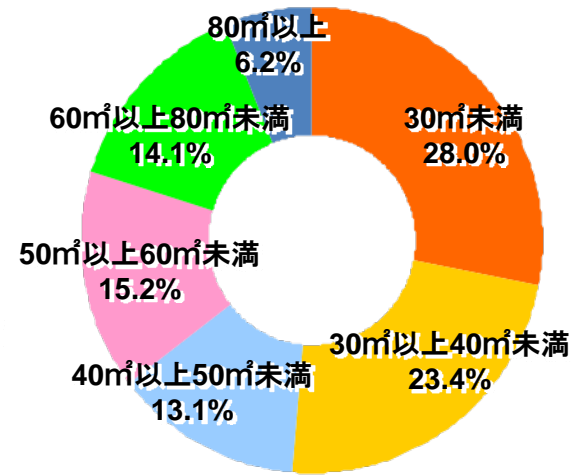
シングル・コンパクト比率:約80%  
(大川端賃貸棟を除いた場合:約87%)

### 5 賃料総額別の比率



平均 約15.7万円/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合)  
:約14.2万円/戸

### 6 住戸面積別の比率



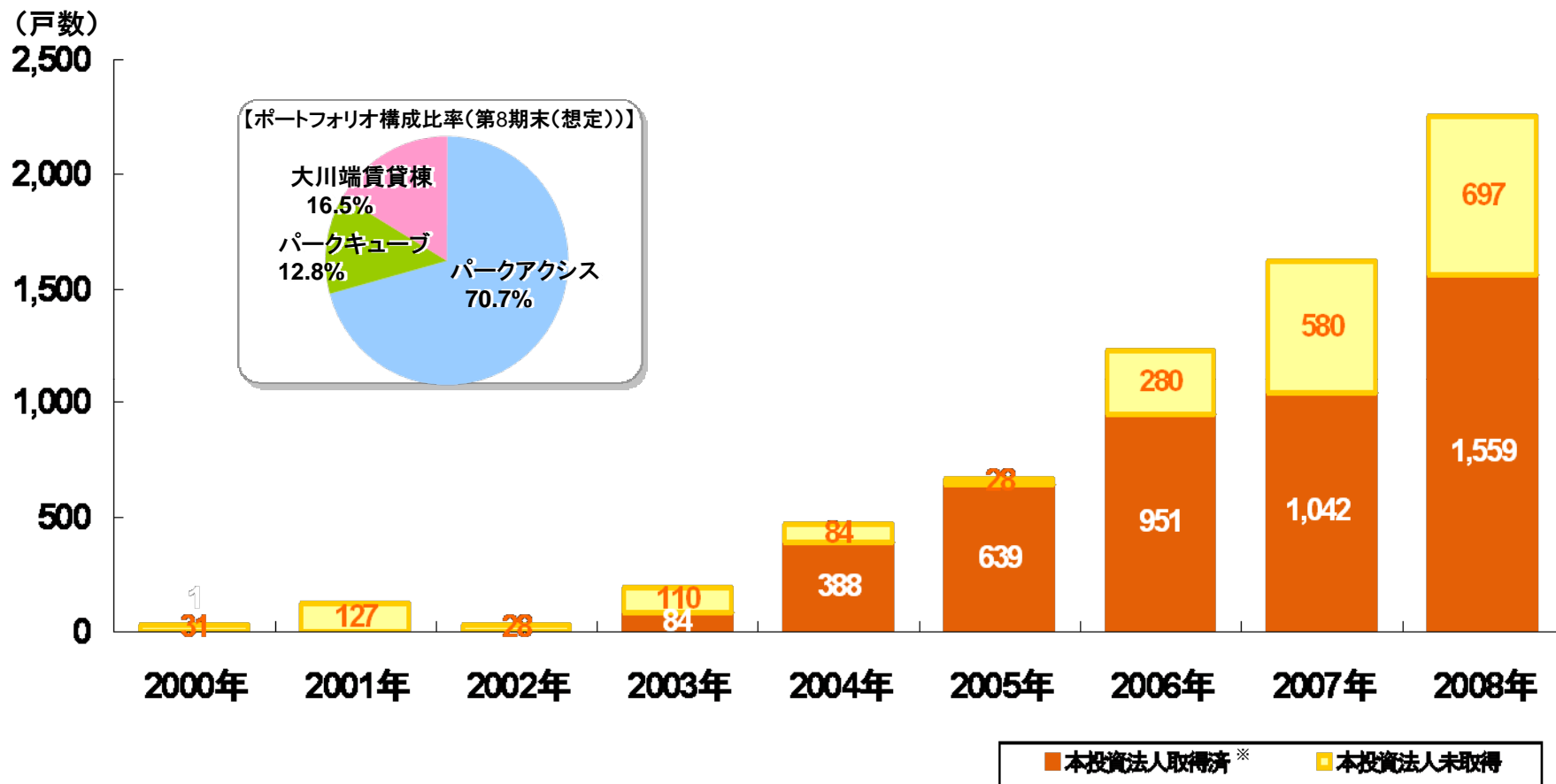
平均 約44.7㎡/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合)  
:約41.2㎡/戸

※平成21年8月31日現在。取得予定物件については、平成21年8月31日時点で保有していると仮定して算出しています。  
※4～6は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。



## 三井不動産から取得するパークアクセス中心のポートフォリオ構築が基本戦略

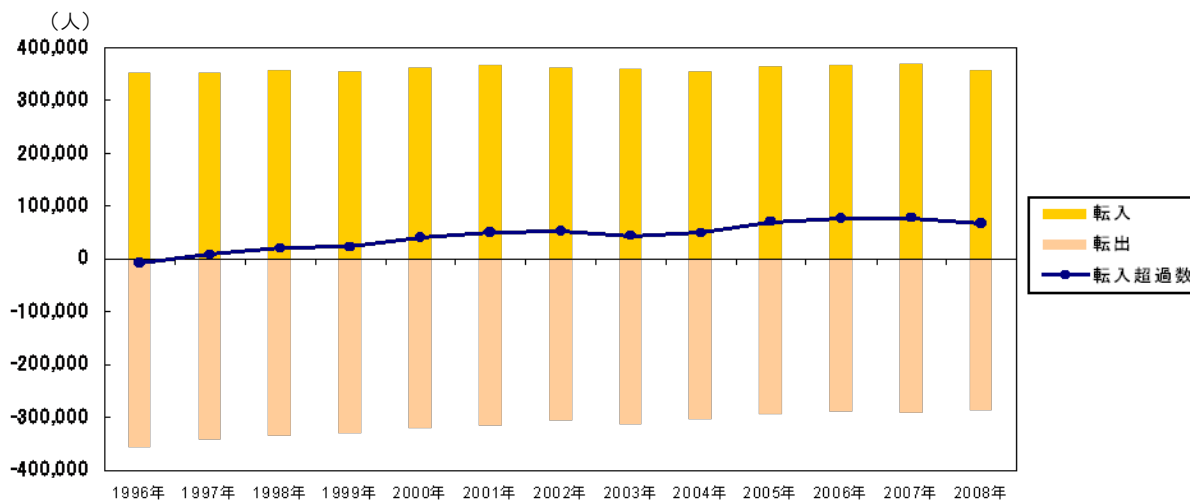
■パークアクセスシリーズ供給実績(三井不動産)



※第8期取得(予定)物件を含め集計しています。  
出所:三井不動産株式会社資料及び公開データより資産運用会社作成

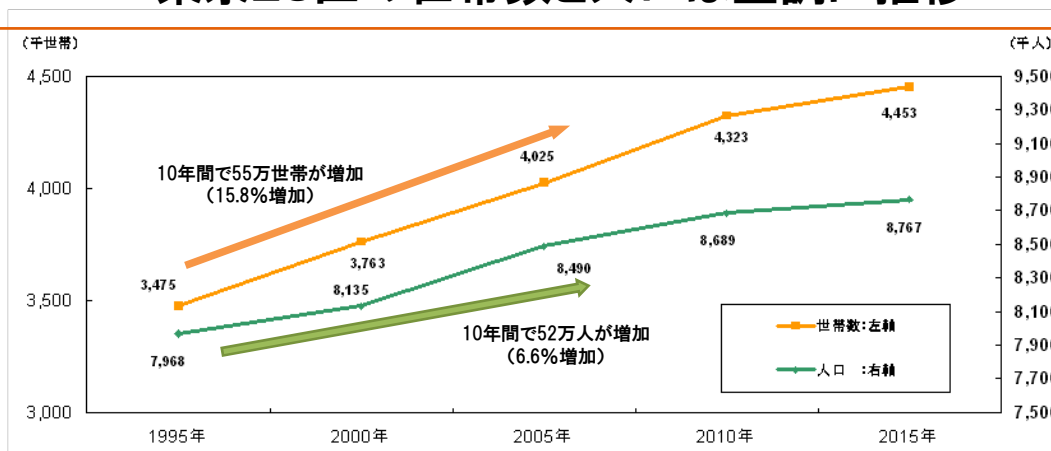


## 東京23区における転入超過のトレンドは継続



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」

## 東京23区の世帯数と人口は堅調に推移



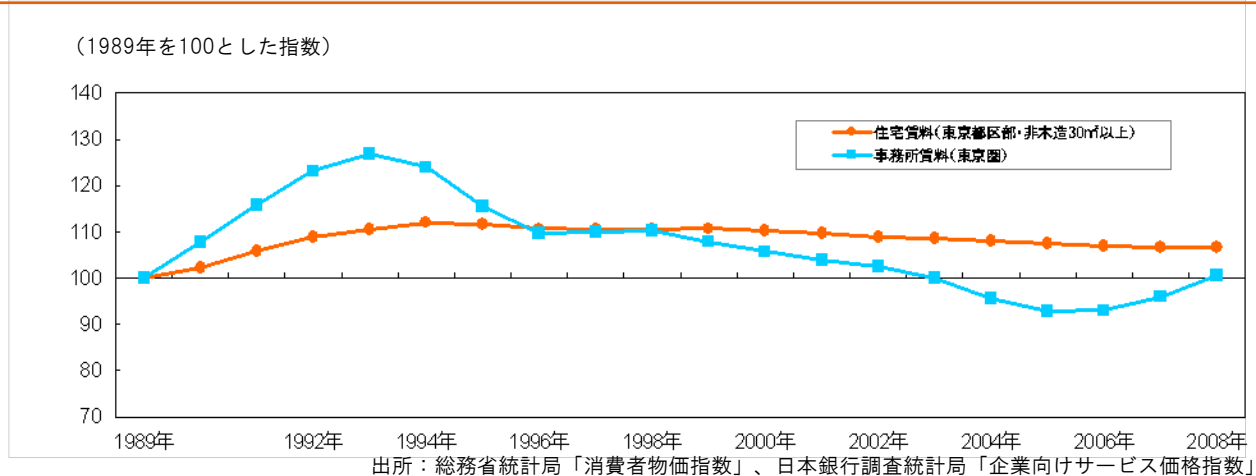
出所: 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」

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」、総務省統計局「国勢調査」

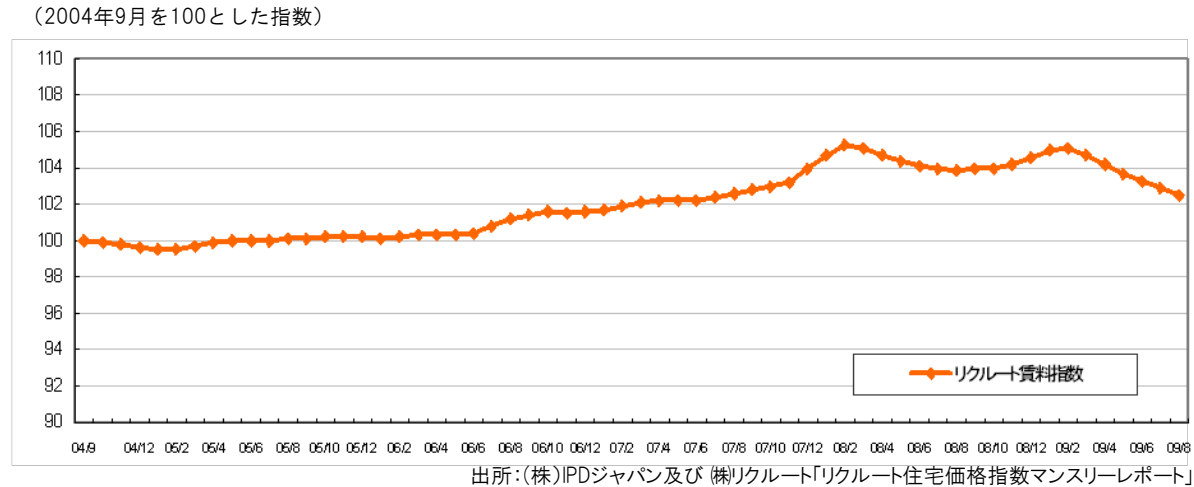




## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的

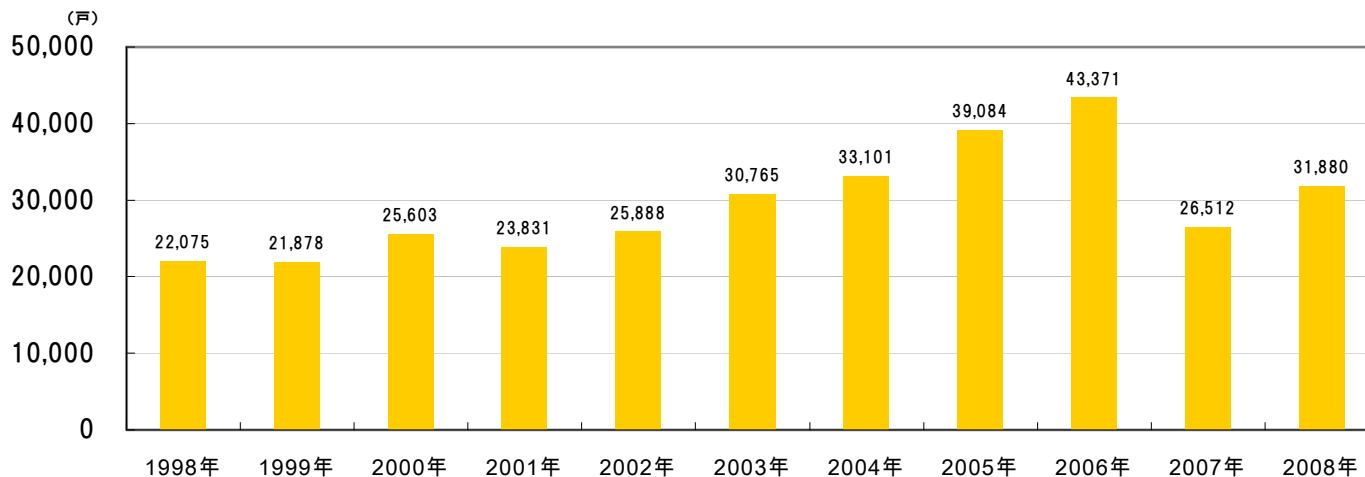


## 賃料は安定的なトレンドを継続



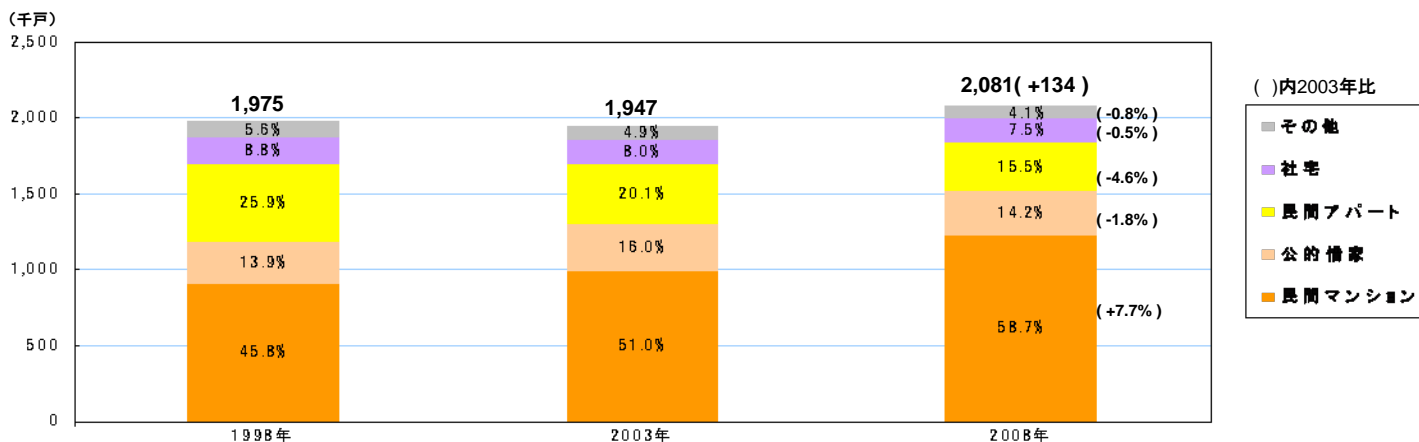


## 賃貸住宅の着工量はピークに比べ減少



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」

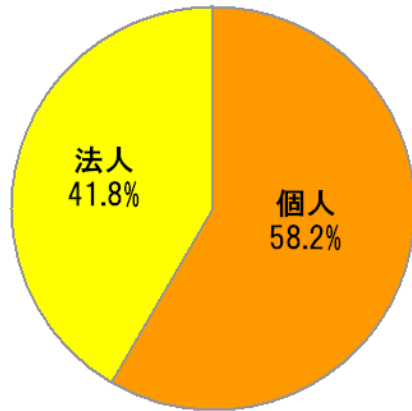
## 借家全体のストックは限定的



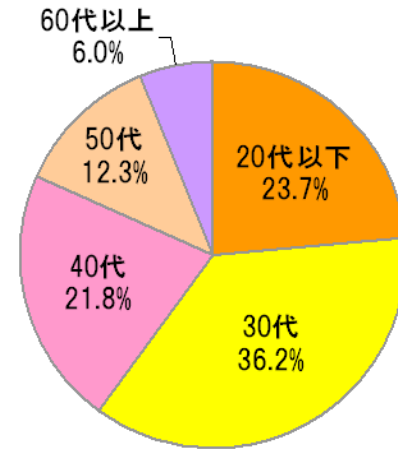
出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」



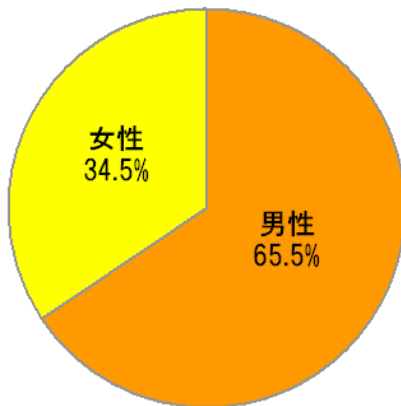
## 契約形態



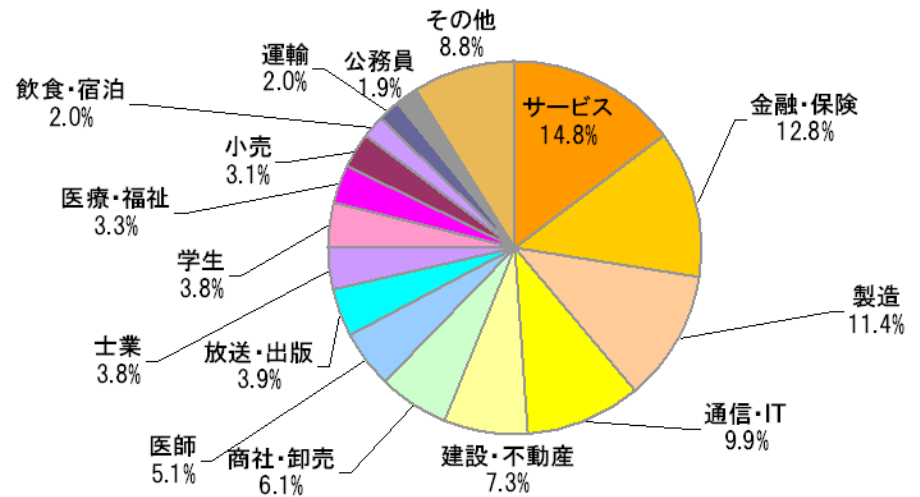
## 年齢



## 性別(1人入居)



## 業種



※ 上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。(2009年8月集計)

---

---

---

## Appendices

---

---

---

## 貸借対照表

(単位:千円)

資産の部	当期 (平成21年8月31日現在)		前期 (平成21年2月28日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
I 流動資産				
現金及び預金	3,400,994		2,881,574	
債権現金及び債権預金	1,132,496		1,117,888	
営業未収入金	7,151		11,393	
PM会社営業未収入金	591,288		616,704	
前払費用	16,849		1,075	
その他	22,883		26,099	
流動資産合計	5,171,664	3.5	4,654,735	3.2
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	29,366,460		29,330,239	
減価償却累計額	△2,274,667		△1,830,889	
建物(純額)	27,091,793		27,499,350	
構築物	661,070		661,070	
減価償却累計額	△105,923		△85,100	
構築物(純額)	555,146		575,970	
機械及び装置	512,507		512,507	
減価償却累計額	△78,040		△54,758	
機械及び装置(純額)	434,467		457,749	
工具、器具及び備品	452,767		452,665	
減価償却累計額	△180,518		△145,715	
工具、器具及び備品(純額)	272,249		306,939	
土地	52,599,094		52,593,533	
償却建物	17,811,087		17,673,752	
減価償却累計額	△1,953,487		△1,670,505	
償却建物(純額)	15,857,600		16,003,246	
償却構築物	886,402		883,461	
減価償却累計額	△105,211		△90,472	
償却構築物(純額)	781,191		792,979	
償却機械及び装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	△29,177		△22,965	
償却機械及び装置(純額)	90,701		96,913	
償却工具、器具及び備品	295,755		294,494	
減価償却累計額	△148,398		△124,523	
償却工具、器具及び備品(純額)	147,356		169,971	
償却土地	43,421,099		43,421,099	
償却施設仮当	11,940		13,031	
有形固定資産合計	141,262,641	96.4	141,930,984	96.8
2.無形固定資産				
その他	143		154	
無形固定資産合計	143	0.0	154	0.0
3.投資その他の資産				
長期前払費用	25,529		-	
その他	38,712		32,776	
投資その他の資産合計	64,242	0.1	32,776	0.0
固定資産合計	141,327,027	96.5	141,963,914	96.8
II 繰延資産				
投資法人繰延行庫	42,832		46,977	
繰延資産合計	42,832	0.0	46,977	0.0
資産合計	146,541,523	100.0	146,665,627	100.0

(単位:千円)

負債の部	当期 (平成21年8月31日現在)		前期 (平成21年2月28日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
I 流動負債				
営業未払金	432,893		431,609	
短期借入金	23,500,000		29,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000		4,000,000	
未払費用	322,393		268,179	
未払法人税等	848		654	
未払消費税等	3,847		7,905	
前受金	697,904		707,640	
その他	6,279		5,299	
流動負債合計	29,964,166	20.4	34,421,289	23.5
II 固定負債				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	42,500,000		38,000,000	
預り敷金及び保証金	833,464		865,561	
信託預り敷金及び保証金	718,888		744,732	
固定負債合計	54,052,352	36.9	49,610,293	33.8
負債合計	84,016,519	57.3	84,031,582	57.3
純資産の部				
I 投資主資本				
1.出資総額	60,978,700		60,978,700	
2.剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,546,304		1,655,344	
剰余金合計	1,546,304		1,655,344	
投資主資本合計	62,525,004	42.7	62,634,044	42.7
純資産合計	62,525,004	42.7	62,634,044	42.7
負債純資産合計	146,541,523	100.0	146,665,627	100.0



## 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)		前期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
<b>1.営業収益</b>				
貸貨事業収入	4,210,281		4,296,074	
その他貸貨事業収入	264,255		212,109	
<b>営業収益合計</b>	<b>4,474,537</b>	<b>100.0</b>	<b>4,508,184</b>	<b>100.0</b>
<b>2.営業費用</b>				
貸貨事業費用	1,817,532		1,756,280	
資産運用報酬	316,938		324,448	
役員報酬	9,600		9,600	
会計監査人報酬	12,600		12,480	
資産保管手数料	7,154		7,075	
一般事務委託手数料	25,563		21,512	
その他営業費用	116,014		128,422	
<b>営業費用合計</b>	<b>2,305,403</b>	<b>51.5</b>	<b>2,259,818</b>	<b>50.1</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,169,133</b>	<b>48.5</b>	<b>2,248,365</b>	<b>49.9</b>
<b>3.営業外収益</b>				
受取利息	781		2,182	
受取保険金	1,399		1,962	
その他	-		27	
<b>営業外収益合計</b>	<b>2,181</b>	<b>0.0</b>	<b>4,171</b>	<b>0.0</b>
<b>4.営業外費用</b>				
支払利息	533,439		507,748	
投資法人債利息	85,698		84,301	
投資法人債発行費償却	4,145		4,078	
その他	734		75	
<b>営業外費用合計</b>	<b>624,018</b>	<b>13.9</b>	<b>596,203</b>	<b>13.2</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,547,296</b>	<b>34.6</b>	<b>1,656,334</b>	<b>36.7</b>
税引前当期純利益	1,547,296	34.6	1,656,334	36.7
法人税、住民税及び事業税	1,004		997	
法人税等調整額	0		1	
法人税等合計	<b>1,004</b>	<b>0.0</b>	<b>999</b>	<b>0.0</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,546,291</b>	<b>34.6</b>	<b>1,655,334</b>	<b>36.7</b>
前期繰越利益	12		10	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,546,304		1,655,344	



## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成21年2月28日残高	60,978,700	1,655,344	62,634,044	62,634,044
剰余金の分配	—	△1,655,332	△1,655,332	△1,655,332
当期純利益	—	1,546,291	1,546,291	1,546,291
当期変動額合計	—	△109,040	△109,040	△109,040
平成21年8月31日残高	60,978,700	1,546,304	62,525,004	62,525,004

## 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	当期	前期
	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
I 当期末処分利益	1,546,304,020	1,655,344,874
II 分配金の額	1,546,278,480	1,655,332,760
（投資口1口当たり分配金の額）	(13,626)	(14,587)
III 次期繰越利益	25,540	12,114

## キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当期	前期
	（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）	（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）
<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	1,547,296	1,656,334
減価償却費	850,817	862,201
投資法人債発行費償却	4,145	4,078
受取利息	△781	△2,182
支払利息	619,138	592,050
固定資産除却損	508	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,241	770
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	25,415	29,410
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	8,393
未払消費税等の増減額（△は減少）	△4,058	7,905
営業未払金の増減額（△は減少）	1,283	△2,721
前受金の増減額（△は減少）	△9,735	△2,726
前払費用の増減額（△は増加）	△15,773	9,656
長期前払費用の増減額（△は増加）	△25,529	—
その他	2,951	△10,443
<b>小計</b>	<b>2,999,918</b>	<b>3,152,725</b>
利息の受取額	781	2,182
利息の支払額	△564,924	△577,927
法人税等の支払額	△717	△845
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,435,058</b>	<b>2,576,135</b>
<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	△42,385	△18,200
信託有形固定資産の取得による支出	△140,585	△72,002
預り敷金及び保証金の返還による支出	△145,383	△93,698
預り敷金及び保証金の受入による収入	113,287	88,101
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△109,594	△102,386
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	83,750	75,041
その他	△5,936	△2,595
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△246,848</b>	<b>△125,739</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	43,500,000	55,000,000
短期借入れの返済による支出	△49,000,000	△55,000,000
長期借入れによる収入	5,500,000	—
分配金の支払額	△1,654,180	△1,639,655
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,654,180</b>	<b>△1,639,655</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>	<b>534,028</b>	<b>810,740</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>3,999,462</b>	<b>3,188,722</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>4,533,490</b>	<b>3,999,462</b>

# ポートフォリオ概要①



物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	16.5%	43,812.41	544	-	4.5
								7.9
								7.0
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.0%	2,437.66	64	-	7.6
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.8%	2,766.62	75	-	6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.0%	1,537.24	40	-	7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.8%	1,891.05	59	-	7.5
7	パークアクセス日金台	東京都港区	5,140	2.9%	4,704.44	99	-	8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.5%	6,078.93	154	-	6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.5%	1,383.99	30	-	6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.9%	2,606.37	52	-	6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.2%	3,938.14	64	-	7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.7%	1,094.28	20	-	7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	4.2%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.1%	2,426.45	80	-	7.1
15	パークアクセス本郷の社	東京都文京区	2,910	1.6%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.6%	2,710.69	70	-	8.2
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.2%	2,054.46	46	-	9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	5.4%	12,025.25	324	-	7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.6%	1,621.73	42	-	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.0%	2,160.12	60	-	8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.4%	3,194.59	95	-	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.0%	2,127.50	51	-	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.4%	4,012.68	76	-	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.2%	3,041.61	91	-	7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.9%	1,886.82	65	-	8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.0%	1,884.77	60	-	8.5
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.9%	4,395.99	152	-	イースト: 7.3
								ウエスト: 7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.7%	1,346.07	41	-	7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	2.2%	5,412.40	140	-	10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.0%	2,924.75	48	1	5.8
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.5%	3,400.78	78	1	8.9



38	パークアક્シス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	3.1%	6,999.83	118	-	8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.1%	1,929.10	38	-	7.4
41	パークアક્シス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.9%	1,886.39	55	-	10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	2.3%	5,317.07	165	1	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.5%	957.88	24	-	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.8%	1,511.12	65	-	10.0
46	パークアક્シス西ヶ原	東京都北区	840	0.5%	1,435.83	46	-	7.7
47	パークアક્シス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.8%	2,288.13	65	-	10.7
48	パークアક્シス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	4.1%	16,474.06	299	1	10.0
51	パークアક્シス龜戸	東京都江東区	2,359	1.3%	3,986.78	118	-	11.0
52	パークアક્シス方南町	東京都中野区	745	0.4%	1,231.08	31	-	8.0
53	パークアક્シス板橋	東京都北区	1,448	0.8%	2,567.96	64	-	9.1
54	パークアક્シス押上	東京都墨田区	1,193	0.7%	2,121.29	57	1	10.5
55	パークアક્シス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.7%	1,463.25	36	1	7.9
59	パークアક્シス豊洲	東京都江東区	14,300	7.9%	25,537.94	401	2	7.8
60	パークアક્シス八丁堀	東京都中央区	1,760	1.0%	2,416.29	63	1	9.1
61	パークアક્シス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5%	2,048.31	66	-	9.2
62	パークアક્シス住吉	東京都墨田区	1,006	0.6%	1,785.72	60	-	11.4
東京23区小計			161,296	89.6%	224,179.16	4,761	11	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.6%	2,814.32	52	-	7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.6%	3,082.32	47	1	7.6
40	パークアક્シス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.6%	2,074.35	55	-	7.9
首都圏小計			3,141	1.7%	7,970.99	154	1	
27	パークアક્シス名駅南	愛知県名古屋市中区	2,440	1.4%	5,565.13	169	-	4.1
35	パークアક્シス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.1%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアક્シス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.8%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアક્シス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	1.0%	4,668.29	176	1	3.1
45	パークアક્シス中興阪町	福岡県福岡市	742	0.4%	2,707.88	112	-	2.8
49	パークアક્シス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.9%	4,735.89	86	-	6.1
50	パークアક્シス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.3%	8,843.17	204	-	5.7
56	パークアક્シス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.5%	3,461.85	112	-	2.9
57	パークアક્シス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	-	2.3
58	パークアક્シス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.9%	7,845.01	146	-	2.4
地方主要都市小計			15,589	8.7%	47,411.85	1,284	3	
合計			180,026	100.0%	279,562.00	6,199	15	

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

(注2) 平成21年8月末日現在。但し、第8期取得予定物件を取得し、パークアક્シス市ヶ谷を売却した後のポートフォリオデータとなります。

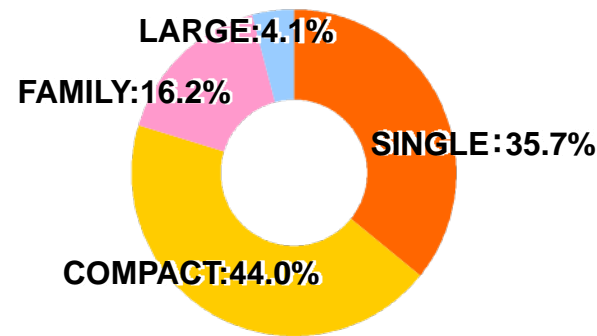
(注3) 取得予定物件については、物件番号を□色で網掛けしています。

# ポートフォリオ概要②



物件番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数 (戸)
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	
1	大川端賃貸棟	0	52	302	190	544
2	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	99
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	30
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	52
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80
15	パークアクセス本郷の社	40	46	0	0	86
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70
17	パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	95
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	51
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	91
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65
29	パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60
30	パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152
31	パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41
32	パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140
33	パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48
34	パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78

## カテゴリー別の比率



(注)「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ております。  
「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表に基づき分類しています。

38	パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38
41	パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65
46	パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46
47	パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65
48	パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299
51	パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60
東京23区 小計		1,621	2,005	883	252	4,761
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	52
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47
40	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55
首都圏 小計		25	96	33	0	154
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176
45	パークアクセス中具服町	112	0	0	0	112
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146
地方主要都市 小計		569	629	85	1	1,284
合 計		2,215	2,730	1,001	253	6,199

	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1) 平成21年8月末日現在。但し、第8期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ポートフォリオデータとなります。

(注2) 取得予定物件については、物件番号を□色で網掛けしています。

# 物件別稼働率推移



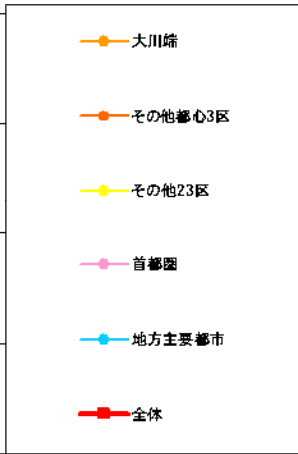
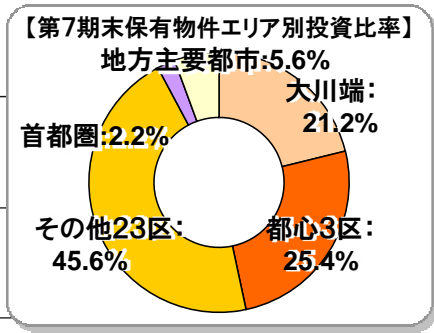
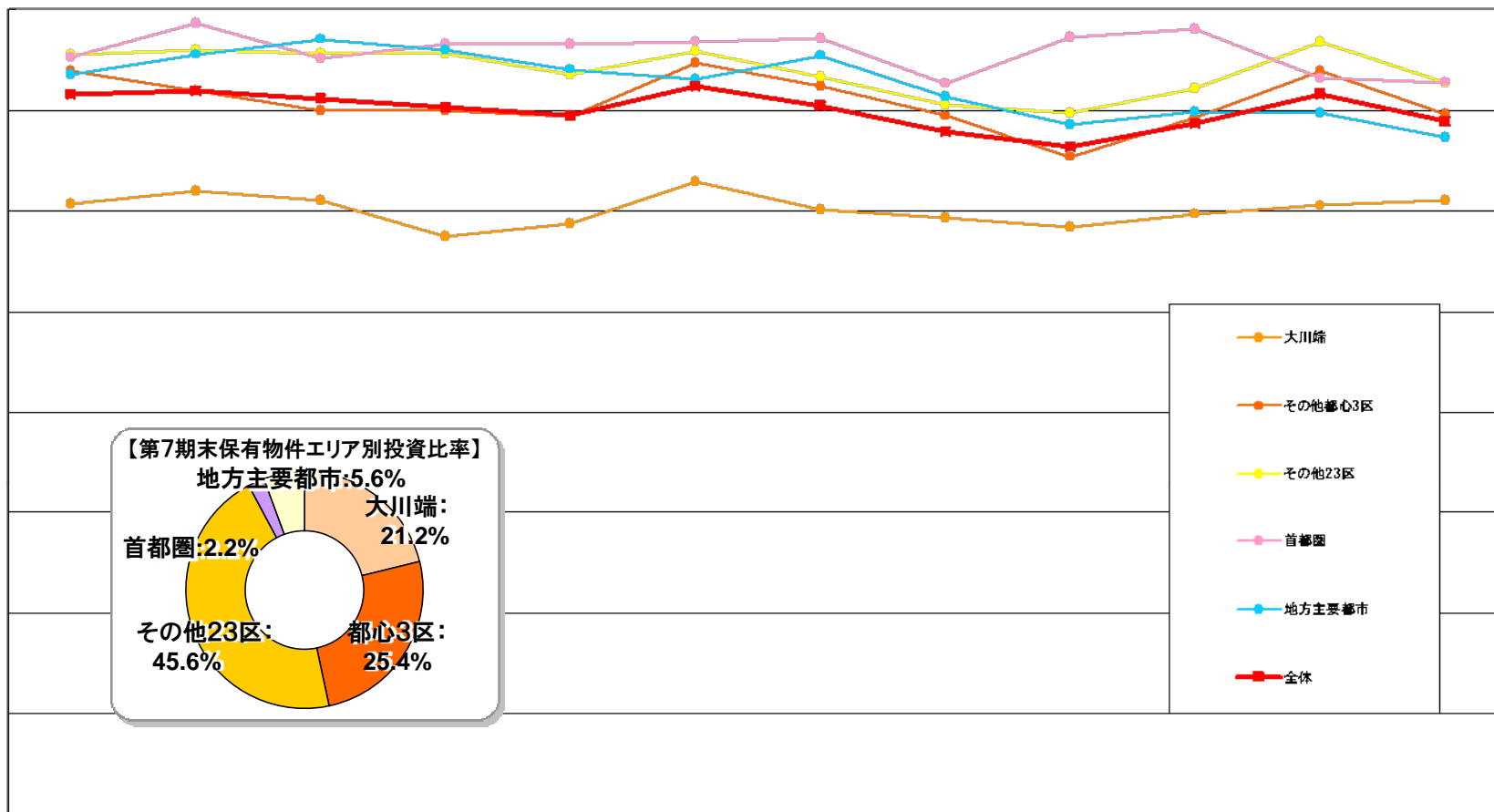
物件番号	物件名称	2009年 8月末 稼働率	2009年 7月末 稼働率	2009年 6月末 稼働率	2009年 5月末 稼働率	2009年 4月末 稼働率	2009年 3月末 稼働率	2009年 2月末 稼働率	2009年 1月末 稼働率	2008年 12月末 稼働率	2008年 11月末 稼働率	2008年 10月末 稼働率	2008年 9月末 稼働率	2008年 8月末 稼働率			
1	大川端賃貸棟	90.5%	90.3%	89.8%	89.2%	89.7%	90.0%	91.4%	93.9%	95.8%	96.4%	95.2%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%
2	パークアグシス学芸大学	94.4%	97.6%	96.2%	92.6%	93.0%	93.7%	94.9%	96.0%	98.6%	98.5%	99.2%	97.1%	100.0%			
3	パークアグシス市ヶ谷	94.6%	95.8%	92.8%	90.3%	92.7%	92.4%	92.4%	87.8%	91.4%	89.9%	90.7%	92.3%	97.2%			
4	パークアグシス渋谷神南	94.1%	96.7%	89.8%	92.3%	86.5%	84.8%	94.2%	94.4%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	96.7%			
5	パークアグシス神楽坂ステージ	97.3%	98.7%	95.0%	96.4%	92.7%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%	98.4%	95.4%	100.0%			
6	パークアグシス白金台	91.6%	94.3%	91.9%	91.7%	92.9%	97.2%	99.0%	97.9%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%	98.7%			
7	パークアグシス文京ステージ	95.2%	98.7%	98.7%	98.2%	97.9%	97.0%	96.1%	93.9%	96.2%	94.8%	97.4%	97.6%	100.0%			
8	パークアグシス月島	100.0%	100.0%	96.4%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	100.0%	93.2%	90.3%	93.5%			
9	パークアグシス大塚	98.1%	100.0%	96.3%	97.2%	96.5%	98.6%	97.2%	97.7%	93.3%	91.9%	91.0%	93.5%	93.5%			
10	パークアグシス南麻布	91.2%	95.6%	85.4%	84.0%	88.1%	91.9%	93.3%	87.0%	88.8%	89.0%	91.7%	98.2%	100.0%			
11	パークアグシス渋谷	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%			
12	パークアグシス日本橋ステージ	97.9%	98.5%	98.7%	94.7%	96.6%	97.0%	97.7%	94.4%	93.6%	92.8%	94.1%	94.1%	95.4%			
13	パークアグシス浜松町	96.8%	96.9%	93.5%	92.8%	95.4%	97.7%	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%			
14	パークアグシス本郷の杜	100.0%	100.0%	95.0%	92.0%	91.6%	95.2%	98.6%	97.8%	94.6%	96.2%	100.0%	99.0%	100.0%			
15	パークアグシス溜池山王	86.5%	91.4%	95.2%	94.1%	94.6%	97.4%	95.8%	93.1%	92.6%	92.0%	93.6%	93.4%	96.3%			
16	パークアグシス六本木榎町公園	96.7%	100.0%	98.2%	91.7%	92.3%	90.5%	94.4%	86.4%	91.2%	96.0%	97.7%	98.5%	98.5%			
17	パークアグシス御茶ノ水ステージ	96.7%	99.0%	96.2%	93.8%	95.0%	97.9%	99.2%	98.2%	98.6%	99.0%	99.3%	98.3%	99.1%			
18	パークアグシス御徒町	92.8%	95.2%	94.5%	93.0%	95.4%	96.5%	96.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%			
19	パークキューブ本郷	95.0%	98.4%	93.3%	93.3%	95.0%	96.7%	98.3%	95.0%	96.6%	98.3%	98.2%	100.0%	100.0%			
20	パークキューブ神田	96.3%	99.0%	90.5%	94.1%	97.2%	95.4%	96.5%	96.3%	96.4%	96.3%	99.0%	100.0%	100.0%			
21	パークキューブ市ヶ谷	97.5%	100.0%	96.1%	96.1%	97.5%	94.7%	97.5%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%			
22	パークキューブ浅草田原町	98.8%	100.0%	95.3%	96.7%	97.3%	98.6%	100.0%	98.6%	100.0%	97.8%	99.3%	100.0%	100.0%			
23	パークキューブ上野	95.7%	96.7%	94.6%	97.7%	91.4%	95.6%	97.8%	97.8%	96.5%	96.5%	98.8%	98.8%	100.0%			
24	パークキューブ池袋要町	96.9%	100.0%	90.8%	92.3%	95.4%	98.5%	98.5%	96.9%	98.5%	100.0%	98.5%	95.4%	96.9%			
25	パークアグシス目黒本町	93.3%	98.3%	98.3%	98.6%	96.5%	96.5%	98.6%	93.6%	96.5%	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%			
26	パークアグシス新板橋	100.0%	100.0%	98.8%	97.6%	98.8%	97.5%	98.8%	96.4%	98.8%	98.8%	96.7%	100.0%	97.9%			
27	パークアグシス秋葉原	100.0%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	98.2%	96.3%	98.2%	97.1%	100.0%	98.2%	96.4%			
28	パークアグシス東陽町	96.4%	98.6%	97.1%	92.1%	94.3%	96.4%	100.0%	98.6%	99.3%	97.9%	99.3%	100.0%	99.3%			
29	パークアグシス滝野川	98.1%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	98.1%	98.3%	98.2%	100.0%			
30	パークアグシス浅草橋	92.4%	97.7%	95.3%	95.6%	98.0%	98.0%	98.0%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%			
31	パークアグシス日本橋浜町	93.9%	96.3%	97.1%	93.0%	96.2%	98.9%	99.0%	97.1%	97.4%	96.4%	95.6%	97.4%	96.6%			
32	パークキューブ代々木富ヶ谷	94.2%	94.2%	88.8%	83.4%	82.9%	82.9%	95.0%	94.6%	100.0%	100.0%	94.2%	90.9%	93.8%			
33	パークアグシス門前仲町	98.6%	100.0%	98.6%	96.0%	94.6%	97.5%	97.5%	97.5%	95.1%	95.1%	94.9%	97.5%	97.5%			
34	パークキューブ板橋本町	95.4%	98.5%	97.3%	95.2%	95.5%	99.2%	97.9%	99.2%	99.2%	99.2%	97.4%	94.3%	85.7%			
35	パークキューブ学芸大学	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	87.0%			
36	パークキューブ大井町	95.3%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%			
東京23区小計		94.4%	95.9%	94.0%	92.8%	93.6%	94.8%	96.1%	94.3%	94.7%	95.2%	95.6%	95.6%	95.8%			
25	パークキューブ京王八王子	96.1%	94.2%	100.0%	96.1%	96.1%	100.0%	98.0%	100.0%	98.0%	96.1%	100.0%	98.0%	98.0%			
26	パークキューブ京王八王子II	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.1%	97.7%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	97.8%			
40	パークアグシス西船橋	94.6%	94.8%	96.2%	100.0%	97.9%	97.5%	100.0%	96.1%	96.1%	96.0%	97.3%	96.3%	98.6%			
首都圏小計		96.4%	96.6%	99.0%	98.6%	96.3%	98.6%	98.4%	98.3%	98.3%	97.6%	99.3%	97.6%	98.1%			
27	パークアグシス名駅南	93.5%	94.2%	95.3%	95.5%	97.2%	99.4%	96.1%	97.0%	97.4%	97.9%	96.8%	95.3%	97.0%			
35	パークアグシス丸の内	96.1%	97.4%	96.8%	94.7%	97.8%	96.6%	95.1%	97.3%	98.0%	100.0%	98.7%	98.7%	96.6%			
36	パークアグシス六本木	89.9%	91.0%	91.0%	89.1%	90.1%	96.5%	98.2%	96.7%	99.3%	98.3%	98.3%	95.4%	93.6%			
37	パークアグシス博多駅南	94.6%	96.3%	95.8%	96.3%	96.2%	97.6%	96.9%	97.0%	97.6%	98.3%	97.8%	98.0%	98.4%			
地方主要都市小計		93.7%	94.9%	94.9%	94.3%	95.7%	97.7%	96.5%	97.0%	98.0%	98.5%	97.8%	96.8%	96.6%			
全体の稼働率		94.4%	95.8%	94.3%	93.2%	93.9%	95.2%	96.2%	94.7%	95.1%	95.6%	96.0%	95.8%	96.0%			

# エリア別稼働率の状況



稼働率(%)

100  
95  
90  
85  
80  
75  
70  
65  
60

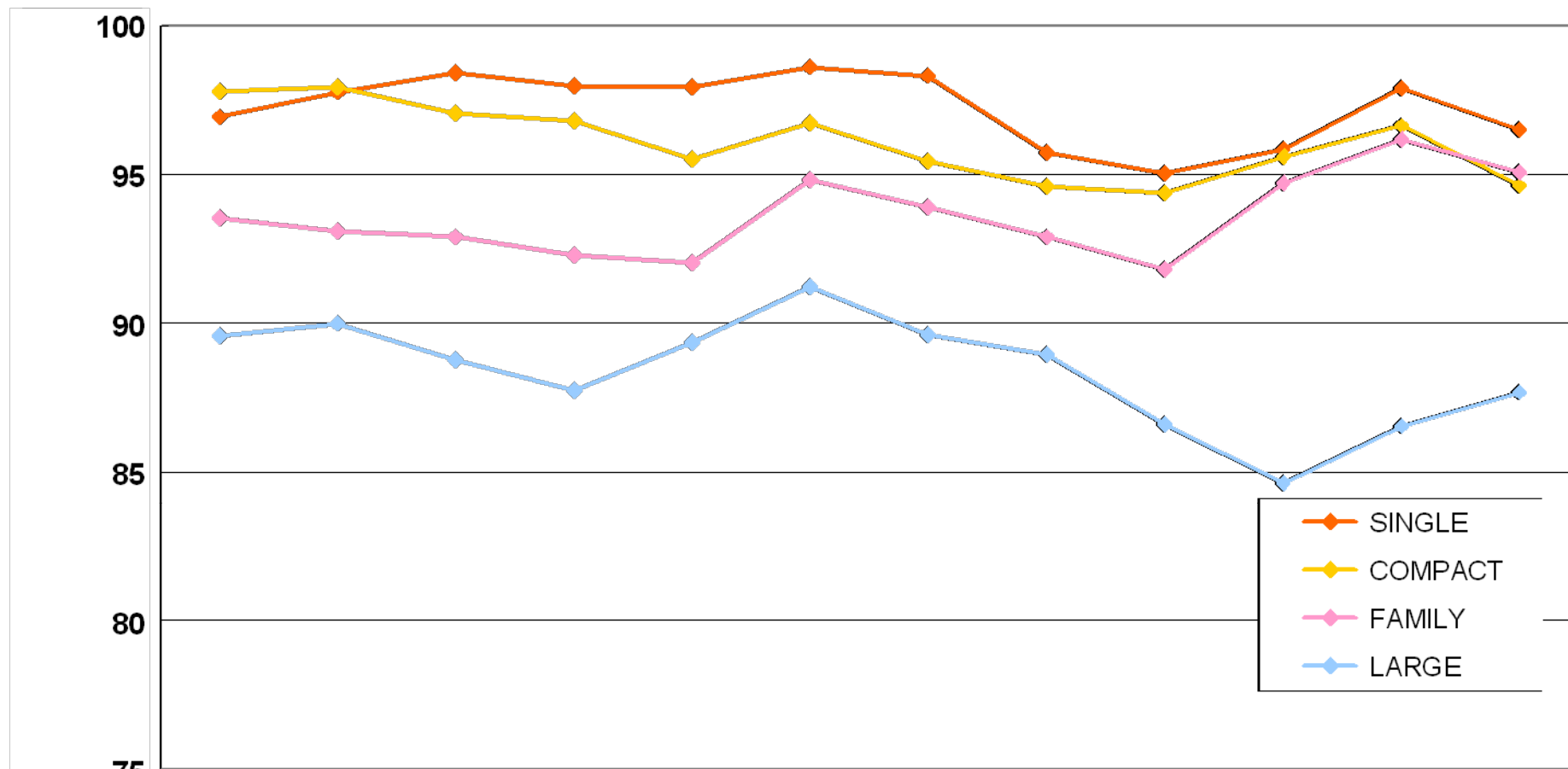


	2008年9月末	2008年10月末	2008年11月末	2008年12月末	2009年1月末	2009年2月末	2009年3月末	2009年4月末	2009年5月末	2009年6月末	2009年7月末	2009年8月末
大川端	90.4%	91.0%	90.5%	88.7%	89.3%	91.4%	90.0%	89.7%	89.2%	89.8%	90.3%	90.5%
その他都心3区	96.9%	95.9%	95.0%	95.0%	94.7%	97.4%	96.2%	94.7%	92.7%	94.6%	96.9%	94.8%
その他23区	97.8%	98.0%	97.8%	97.8%	96.8%	97.9%	96.7%	95.3%	94.8%	96.1%	98.4%	96.3%
首都圏	97.6%	99.3%	97.6%	98.3%	98.3%	98.4%	98.6%	96.3%	98.6%	99.0%	96.6%	96.4%
地方主要都市	96.8%	97.8%	98.5%	98.0%	97.0%	96.5%	97.7%	95.7%	94.3%	94.9%	94.9%	93.7%
全体	95.8%	96.0%	95.6%	95.1%	94.7%	96.2%	95.2%	93.9%	93.2%	94.3%	95.8%	94.4%

# カテゴリー別稼働率の状況



稼働率(%)



	2008年9月末	2008年10月末	2008年11月末	2008年12月末	2009年1月末	2009年2月末	2009年3月末	2009年4月末	2009年5月末	2009年6月末	2009年7月末	2009年8月末
—◆— SINGLE	96.9%	97.8%	98.4%	98.0%	97.9%	98.6%	98.3%	95.7%	95.0%	95.9%	97.9%	96.5%
—◆— COMPACT	97.8%	97.9%	97.0%	96.8%	95.5%	96.7%	95.4%	94.6%	94.4%	95.6%	96.6%	94.6%
—◆— FAMILY	93.5%	93.1%	92.9%	92.3%	92.0%	94.8%	93.9%	92.9%	91.8%	94.7%	96.2%	95.1%
—◆— LARGE	89.6%	90.0%	88.8%	87.8%	89.4%	91.2%	89.6%	88.9%	86.6%	84.6%	86.6%	87.7%

# 各物件の収支状況(第7期) ①



(単位:千円)

物件番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
物件名称	大川端賃貸棟	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	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	921,511	56,069	80,499	87,636	45,365	44,570	143,759	139,054	31,867	53,878
その他賃貸事業収入	51,317	6,521	8,261	3,136	2,717	2,217	4,196	6,506	2,093	3,289
賃貸事業収入小計 A	972,829	62,590	88,760	90,773	48,082	46,787	147,956	145,561	33,961	57,167
公租公課	57,742	2,365	3,435	3,614	1,720	2,048	5,220	5,215	1,094	458
諸経費	222,460	14,466	14,595	13,845	12,510	7,432	20,336	17,516	5,768	8,336
物件管理委託費	131,980	7,445	9,298	7,826	6,268	4,512	11,587	11,112	3,747	4,470
修繕費	54,583	2,764	2,220	1,842	2,889	1,144	3,812	2,632	713	1,597
信託報酬	2,000	600	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	10,765	798	622	746	482	535	994	886	327	474
保険料	2,013	123	151	152	88	90	242	245	61	107
テナント募集関係費	18,444	2,111	1,526	2,594	2,600	743	3,323	2,570	622	995
その他賃貸事業費用	2,672	623	775	684	180	405	376	68	296	691
減価償却費	148,458	12,417	13,780	16,007	9,114	10,530	27,050	22,852	5,897	10,123
賃貸事業費用小計 B	428,662	29,249	31,811	33,467	23,345	20,010	52,607	45,584	12,760	18,918
不動産賃貸事業損益 A-B	544,167	33,341	56,949	57,305	24,736	26,776	95,349	99,976	21,200	38,248
賃貸NOI	692,625	45,758	70,729	73,313	33,851	37,307	122,399	122,829	27,098	48,372

(単位:百万円)

取得価格	29,696	1,760	2,570	3,230	1,730	1,400	5,140	4,440	930	1,655
期末帳簿価格	30,981	1,719	2,556	3,191	1,713	1,379	5,082	4,412	920	1,651
期末鑑定価格	27,900	1,700	2,570	2,990	1,680	1,320	4,860	4,230	934	1,580
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	43,812.41	2,437.66	3,313.33	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	39,663.77	2,379.72	3,127.04	2,616.22	1,447.25	1,839.76	4,308.63	5,786.26	1,383.99	2,556.26
期末稼働率	90.5%	97.6%	94.4%	94.6%	94.1%	97.3%	91.6%	95.2%	100.0%	98.1%

# 各物件の収支状況(第7期) ②



(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
物件名称	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷	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	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	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	103,735	37,953	231,100	61,540	86,858	80,047	60,027	299,670	33,756	52,778
その他賃貸事業収入	7,244	2,947	14,361	6,940	5,612	4,093	1,986	16,157	2,105	3,350
賃貸事業収入小計 A	110,979	40,901	245,462	68,481	92,470	84,140	62,013	315,828	35,862	56,128
公租公課	4,850	1,492	8,877	2,869	3,279	3,526	1,256	4,332	532	1,690
諸経費	24,506	6,579	38,515	14,375	15,410	13,685	12,019	49,472	5,478	8,307
物件管理委託費	13,176	4,513	22,734	7,560	8,572	8,027	6,024	30,650	3,701	4,217
修繕費	5,296	605	6,109	3,398	3,058	1,783	2,761	9,390	547	1,397
信託報酬	600	600	500	600	-	-	-	-	-	600
水道光熱費	868	273	1,274	545	774	789	470	2,160	458	599
保険料	188	54	457	98	174	147	104	544	73	88
テナント募集関係費	3,702	267	5,698	1,577	2,542	2,586	2,387	5,840	630	1,269
その他賃貸事業費用	674	265	1,742	595	289	351	271	886	66	135
減価償却費	19,514	6,427	55,855	12,260	19,087	17,967	9,099	55,837	7,662	7,310
賃貸事業費用小計 B	48,871	14,499	103,247	29,505	37,778	35,179	22,376	109,643	13,673	17,308
不動産賃貸事業損益 A-B	62,108	26,401	142,214	38,976	54,692	48,961	39,636	206,185	22,188	38,819
賃貸NOI	81,622	32,829	198,069	51,237	73,780	66,929	48,736	262,022	29,851	46,130

(単位:百万円)

取得価格	3,939	1,282	7,557	2,025	2,910	2,860	2,170	9,710	1,070	1,760
期末帳簿価格	3,910	1,273	7,428	2,028	2,883	2,835	2,179	9,637	1,061	1,780
期末鑑定価格	3,460	1,270	7,090	1,990	2,880	2,640	2,080	9,810	1,050	1,770
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,938.14	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,590.86	1,001.83	9,819.63	2,347.69	3,317.94	2,345.55	1,987.36	11,628.27	1,505.72	2,052.48
期末稼働率	91.2%	91.6%	97.9%	96.8%	100.0%	86.5%	96.7%	96.7%	92.8%	95.0%



# 各物件の収支状況(第7期) ③



(単位:千円)

物件番号	21	22	23	24	28	29	30	31	32	33
物件名称	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	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	74,412	56,118	81,048	67,987	43,244	48,063	98,609	33,423	115,279	54,699
その他賃貸事業収入	4,962	3,196	3,392	2,263	5,269	2,302	3,519	2,673	13,800	7,962
賃貸事業収入小計 A	79,375	59,315	84,440	70,251	48,514	50,365	102,129	36,096	129,080	62,661
公租公課	3,233	2,071	672	1,986	1,306	1,673	2,846	677	1,350	1,010
諸経費	14,045	8,403	10,175	14,962	9,672	6,196	10,781	5,317	23,301	11,767
物件管理委託費	7,697	5,587	5,627	7,348	5,797	3,946	7,818	3,914	14,721	7,283
修繕費	2,726	1,093	1,720	3,448	1,642	857	480	353	3,124	2,571
信託報酬	600	600	600	600	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	642	16	889	749	489	411	1,398	419	1,534	425
保険料	130	50	157	119	77	109	259	82	264	126
テナント募集関係費	2,049	1,052	1,051	2,452	1,196	802	598	415	3,196	1,241
その他賃貸事業費用	199	3	127	243	468	69	226	132	460	118
減価償却費	11,451	6,879	15,166	11,613	7,746	9,581	26,340	7,024	28,280	11,667
賃貸事業費用小計 B	28,729	17,354	26,015	28,563	18,725	17,451	39,967	13,019	52,932	24,445
不動産賃貸事業損益 A-B	50,645	41,960	58,425	41,688	29,789	32,914	62,161	23,077	76,148	38,215
賃貸NOI	62,096	48,840	73,592	53,302	37,535	42,495	88,501	30,102	104,428	49,883

(単位:百万円)

取得価格	2,454	1,794	2,508	2,233	1,608	1,810	3,430	1,200	3,950	1,820
期末帳簿価格	2,476	1,817	2,521	2,249	1,674	1,824	3,422	1,206	3,984	1,824
期末鑑定価格	2,430	1,740	2,490	2,130	1,390	1,560	2,950	1,020	3,450	1,670
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,077.91	2,075.13	3,962.68	2,909.58	1,828.78	1,759.22	4,395.99	1,346.07	5,219.10	2,869.11
期末稼働率	96.3%	97.5%	98.8%	95.7%	96.9%	93.3%	100.0%	100.0%	96.4%	98.1%

# 各物件の収支状況(第7期) ④



(単位:千円)

物件番号	34	38	39	41	42	43	44	25	26	40
物件名称	パークアクセス 浅草橋	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木宮ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	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	パークアクセス 西船橋
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	81,776	147,983	50,825	47,136	112,487	24,472	40,900	39,106	44,502	34,836
その他賃貸事業収入	12,001	6,657	956	7,897	3,542	-	1,560	6,404	2,093	2,078
賃貸事業収入小計 A	93,778	154,641	51,781	55,033	116,030	24,472	42,460	45,511	46,596	36,914
公租公課	1,736	1,753	1,149	1,052	3,145	554	1,452	1,589	1,927	2,321
諸経費	16,591	18,282	9,317	12,017	13,678	3,011	5,098	12,502	8,312	5,995
物件管理委託費	11,876	10,369	5,442	7,701	8,645	2,605	3,678	6,681	4,843	3,683
修繕費	2,300	3,231	1,090	1,642	1,667	-	396	3,522	1,635	769
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	600	600	-
水道光熱費	479	1,192	639	588	1,160	274	410	625	551	396
保険料	177	314	98	85	247	46	75	99	110	88
テナント募集関係費	1,358	2,277	1,316	1,591	1,478	-	393	946	543	950
その他賃貸事業費用	398	898	730	408	480	85	144	26	27	106
減価償却費	17,935	39,217	13,135	11,529	26,147	4,903	9,658	10,101	10,373	10,189
賃貸事業費用小計 B	36,264	59,253	23,602	24,599	42,970	8,469	16,209	24,193	20,612	18,505
不動産賃貸事業損益 A-B	57,514	95,387	28,179	30,434	73,059	16,003	26,250	21,318	25,983	18,409
賃貸NOI	75,449	134,605	41,314	41,963	99,206	20,906	35,909	31,419	36,356	28,598

(単位:百万円)

取得価格	2,717	5,540	1,975	1,700	4,170	910	1,440	991	1,130	1,020
期末帳簿価格	2,737	5,570	2,041	1,718	4,250	930	1,473	983	1,126	1,031
期末鑑定価格	2,630	4,960	1,700	1,490	3,570	774	1,280	1,010	1,180	905
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,400.78	6,999.83	1,929.10	1,886.39	5,317.07	957.88	1,511.12	2,814.32	3,082.32	2,074.35
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,141.35	6,575.24	1,817.51	1,859.21	5,070.91	921.88	1,439.41	2,705.30	3,015.30	1,961.85
期末稼働率	92.4%	93.9%	94.2%	98.6%	95.4%	96.2%	95.3%	96.1%	97.8%	94.6%

# 各物件の収支状況(第7期) ⑤



(単位:千円)

物件番号	27	35	36	37	合計
物件名称	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南	
運用日数(日)	184	184	184	184	
賃貸事業収入	84,140	63,337	47,336	66,866	4,210,281
その他賃貸事業収入	4,413	3,987	7,003	1,257	264,255
賃貸事業収入小計 A	88,554	67,324	54,340	68,124	4,474,537
公租公課	4,737	3,278	3,663	5,072	165,888
諸経費	18,370	14,797	11,184	11,432	800,837
物件管理委託費	8,901	7,662	6,507	6,989	472,761
修繕費	4,653	3,534	1,218	906	153,130
信託報酬	-	-	-	-	9,100
水道光熱費	1,579	871	631	711	41,939
保険料	217	172	139	175	8,635
テナント募集関係費	2,301	2,182	1,459	851	93,746
その他賃貸事業費用	717	374	1,227	1,797	21,525
減価償却費	23,211	18,555	14,091	18,749	850,806
賃貸事業費用小計 B	46,319	36,631	28,940	35,254	1,817,532
不動産賃貸事業損益 A-B	42,235	30,693	25,400	32,869	2,657,004
賃貸NOI	65,446	49,248	39,492	51,619	3,507,810

(単位:百万円)

取得価格	2,440	1,920	1,515	1,890	140,000
期末帳簿価格	2,397	1,918	1,535	1,903	141,250
期末鑑定価格	2,040	1,570	1,220	1,620	130,583
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	189,635.68
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,205.57	3,672.35	3,122.93	4,418.03	179,076.64
期末稼働率	93.5%	96.1%	89.9%	94.6%	94.4%

# 借入金の概要

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.04.10	6,500	1.2%	H21.10.13	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H21.04.13	1,000	1.2%	H21.10.13			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.08.24	5,000	1.1%	H21.09.24			
	株式会社七十七銀行	H21.04.30	1,000	1.2%	H21.10.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H21.08.31	3,500	0.8%	H21.09.30			
	住友信託銀行株式会社	H21.08.05	4,500	0.8%	H21.09.04			
	株式会社福岡銀行	H21.04.16	2,000	1.2%	H21.11.16			
	小計		<b>23,500</b>					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	1.4%	H22.11.30			
		H21.03.19	5,500	1.6%	H23.03.22			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.02.28	2,000	1.5%	H22.02.26			
	日本生命保険相互会社	H18.02.28	3,000	1.6%	H23.02.28			
	株式会社日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.1%	H24.04.11			
		H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11			
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06			
	株式会社八十二銀行	H18.04.12	1,000	1.8%	H22.04.12			
		H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
		H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12			
	株式会社中国銀行	H19.04.19	2,000	1.6%	H23.04.19			
	株式会社新生銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12			
	株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31			
小計		<b>47,500</b>						
合計		<b>71,000</b>						

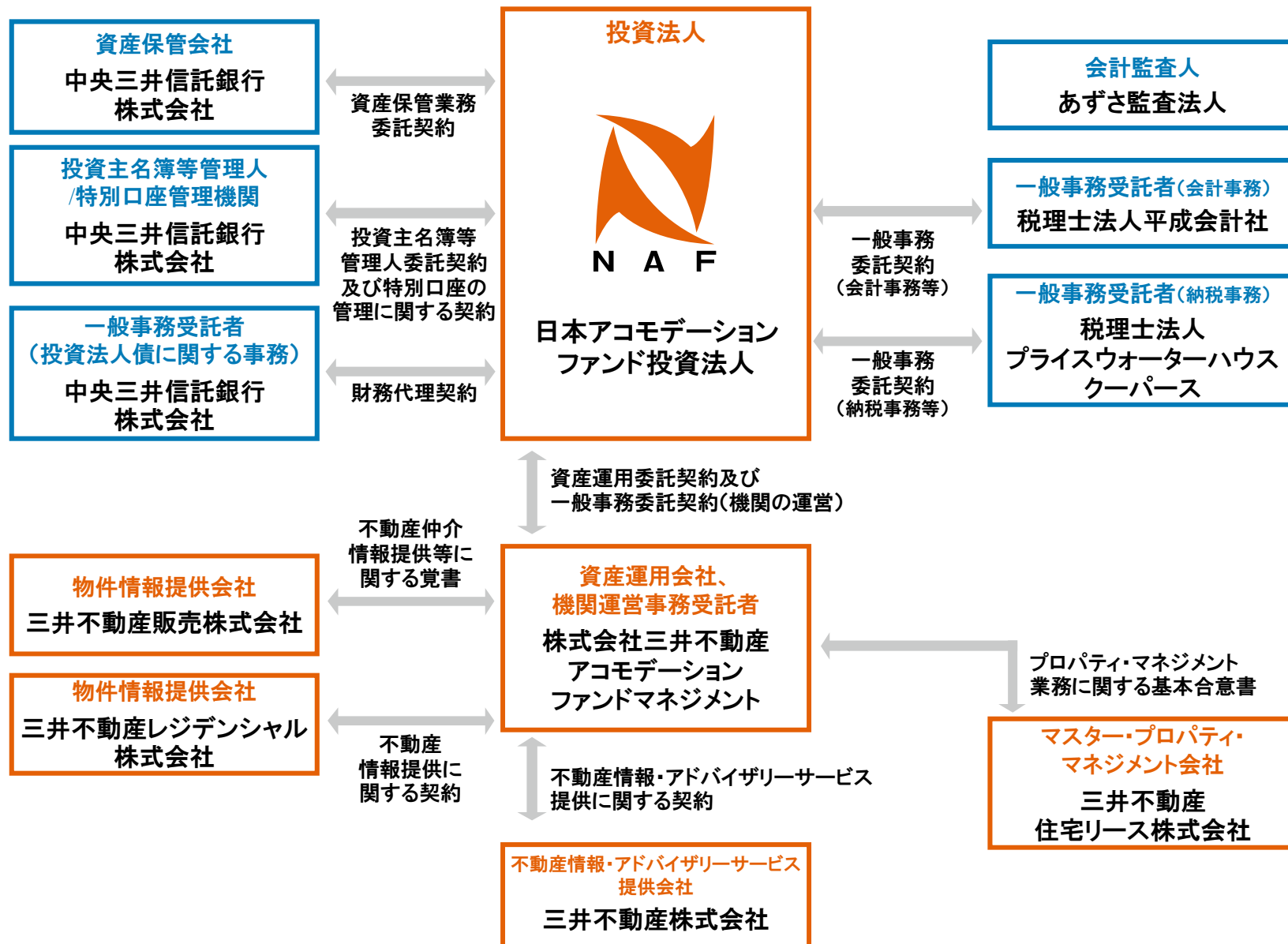
※平成21年8月末日現在

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

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

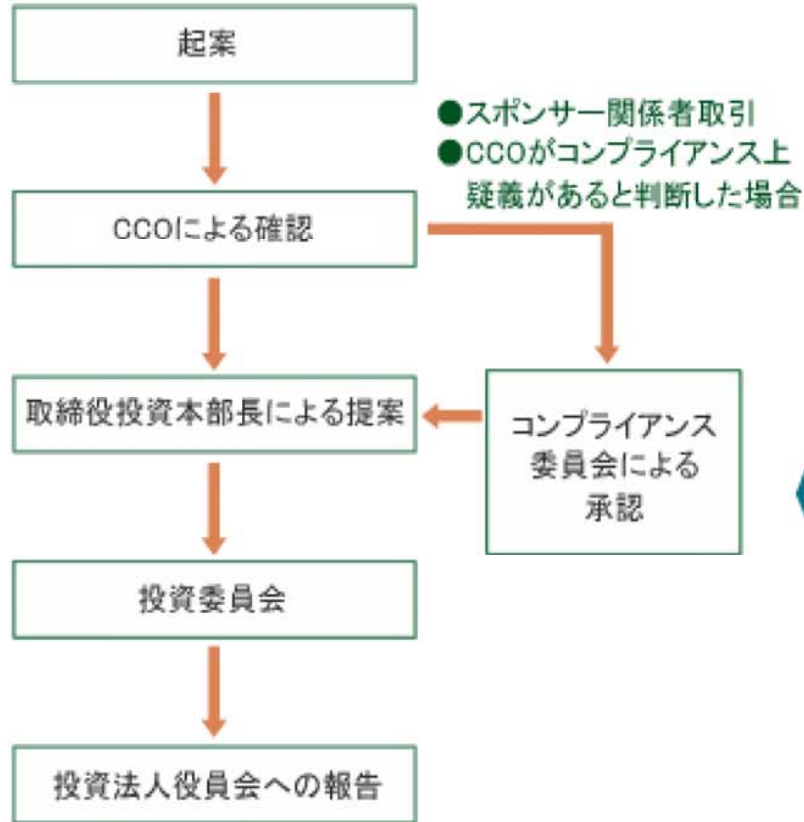
(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

# 投資法人の仕組み





## 投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



## コンプライアンスに関するチェック体制

**チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) の確認**

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

- スポンサー関係者取引である場合<sup>(\*)</sup>
- CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合

(\*) スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

**コンプライアンス委員会での審議及び承認**

利害関係のない外部専門家の賛成が必要  
 委員: CCO(委員長)、代表取締役社長、外部専門家2名(弁護士/公認会計士)  
 外部専門家: 三井不動産との利害関係がない専門家が就任  
 決議: 委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

**投資委員会での牽制機能**

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じる事が可能

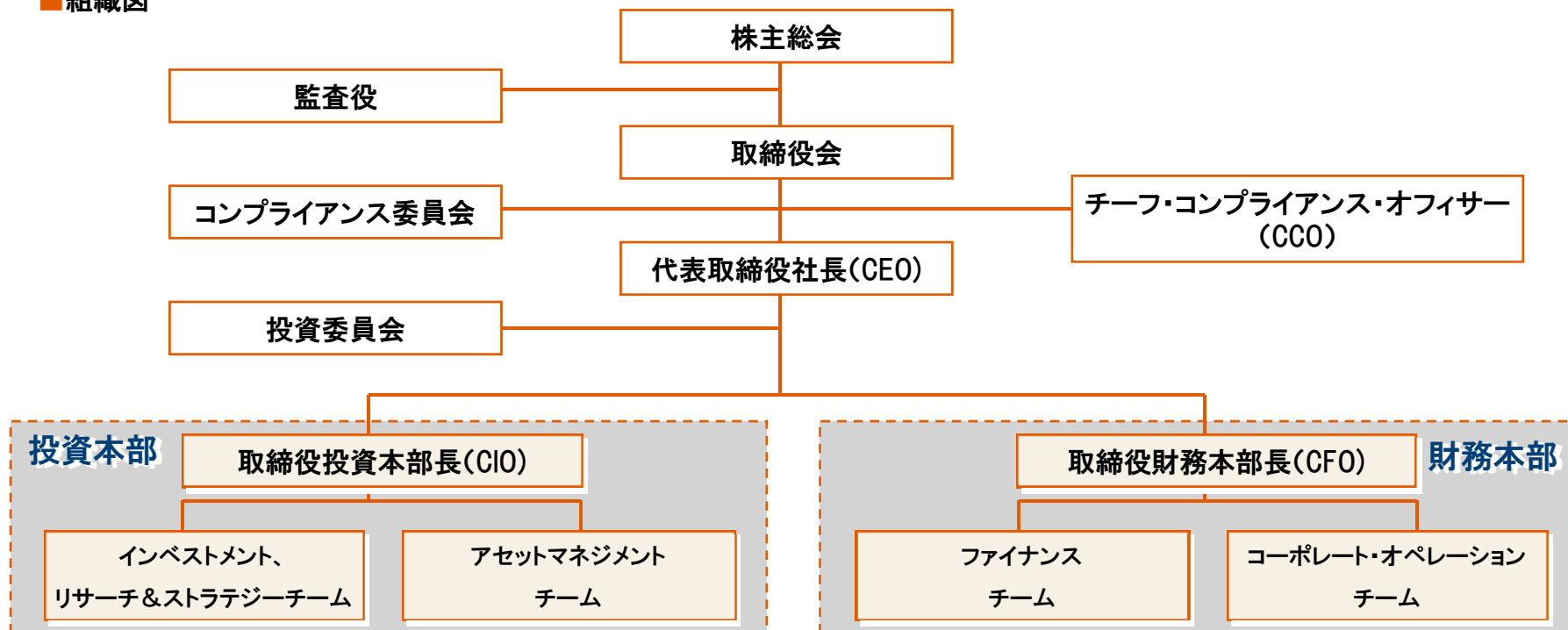
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



## 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

- 所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号三井本館
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 中井伸行
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

### ■組織図





- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。

**日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ**  
<http://www.naf-r.jp/>





