



平成21年2月期：平成20年9月1日～平成21年2月28日



2009年4月15日



第6期決算概況 2

第6期決算ハイライト	3
ポートフォリオ規模・NOI利回りの推移	4
入替え・更新時の賃料動向と更新率	5
賃料単価の推移	6
稼働率の推移	7
財務戦略	8
投資主の状況	9
投資口価格推移	10
第6期決算概要 ①損益計算書	11
②貸借対照表	12
業績予想の詳細	13

Appendices 28

財務諸表①～③	29
ポートフォリオ概要①～②	32
物件別稼働率推移	34
エリア別稼働率の状況	35
カテゴリ別稼働率の状況	36
各物件の収支状況①～⑤	37
借入金の概要	42
投資法人の仕組み	43
コンプライアンスへの取り組み	44
資産運用会社の概要	45
注意事項	46

日本アコモデーションファンド・特徴と戦略 14

特徴と戦略①～③	15
----------	----

運用状況の概況 18

取得方針	19
第6期末時点のポートフォリオ①～③	20
外部成長戦略	23
事業環境①～③	24
入居者の分析	27

第6期決算概況

第6期決算ハイライト



		第5期 (平成20年8月)	第6期 (平成21年2月)	第7期予想 (平成21年8月)
運用日数		184 日	181 日	184 日
営業収益		4,498 百万円	4,508 百万円	4,555 百万円
営業利益		2,212 百万円	2,248 百万円	2,225 百万円
当期純利益		1,641 百万円	1,655 百万円	1,577 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		14,461 円 (113,480 口)	14,587 円 (113,480 口)	13,900 円 (113,480 口)
総資産額		146,666 百万円	146,665 百万円	-
純資産額		62,619 百万円	62,634 百万円	-
運用資産	取得価格(注1)	140,000 百万円	140,000 百万円	140,000 百万円
	物件数	44 物件	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	住宅:4,247 戸 店舗:9 戸
期末稼働率		96.0 %	96.2 %	約 95 %
期末LTV (注2)		55.2 %	55.2 %	-

【参考:業績予想との差異】

	平成20年10月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	4,543 百万円	4,508 百万円	▲35 百万円
当期純利益	1,642 百万円	1,655 百万円	13 百万円
1口当たり分配金	14,470 円	14,587 円	117 円

(注1)取得諸経費・固定資産税等・消費税を含みません。

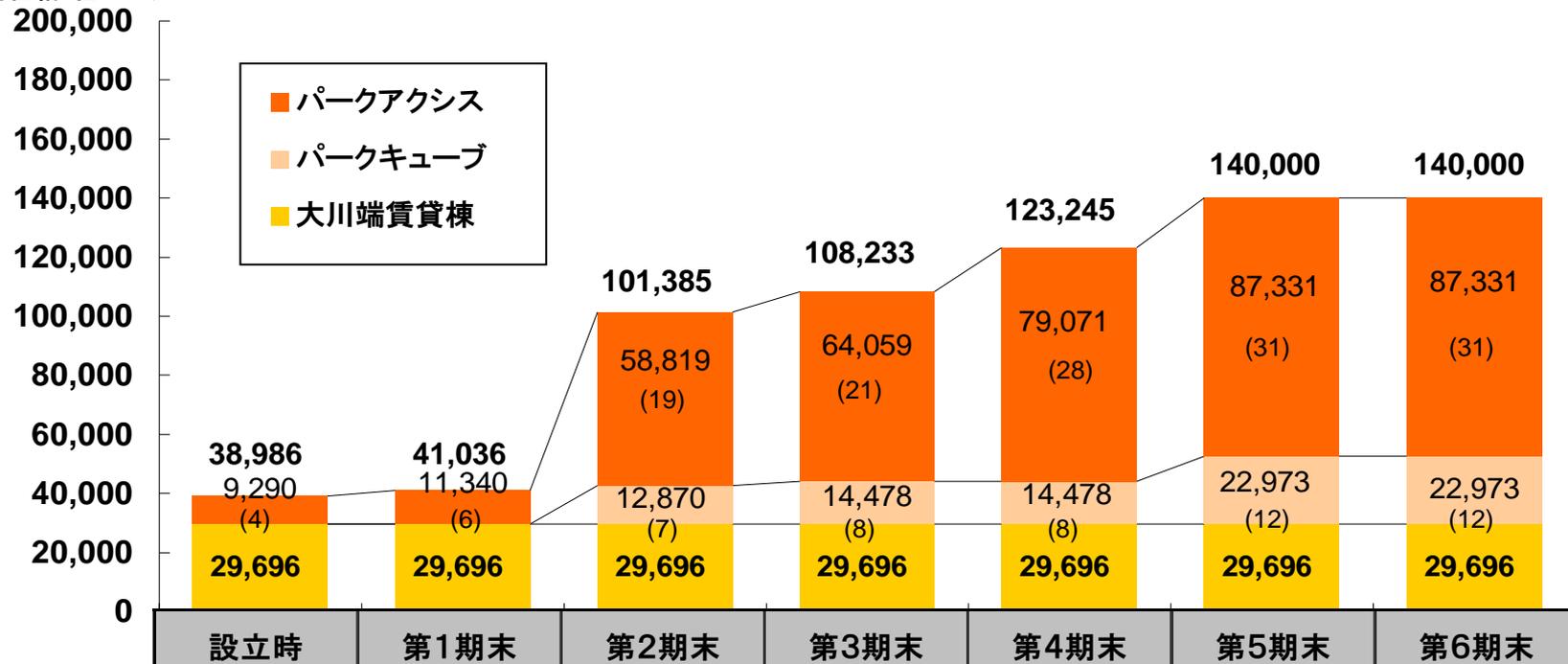
(注2)LTV=総有利子負債/総資産



安定的なポートフォリオNOI利回り

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



	設立時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
物件数	5	7	27	30	37	44	44
戸数(住宅のみ・戸)	807	894	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247
NOI利回り(注1)	-	5.6%	5.5%	5.2%	5.4%	5.1%	5.2%

(注1) 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。



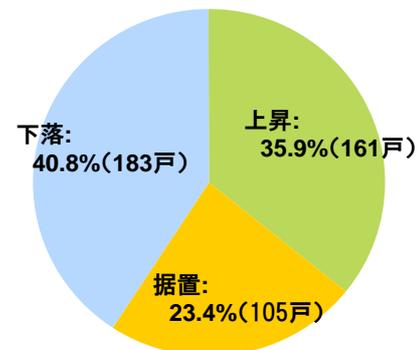
高額住戸の入替え時賃料がやや軟化、高い更新率は継続

入替え(新規契約)・・・449戸

入替え時賃料上昇					入替え時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)(A)	戸当たり 平均金額	平均上昇率	戸数	比率
161戸	35.9%	750千円	4,659円	3.0%	105戸	23.4%

入替え時賃料下落				
戸数	比率	下落額 (月額ベース)(B)	戸当たり 平均金額	平均下落率
183戸	40.8%	▲2,690千円	▲14,704円	▲6.8%

(A)+(B)	入替え前 テナント月額賃料総額	変動率	参考	
			(第5期)	(第4期)
▲1,940千円	80,693千円	▲2.4%	0.7%	2.3%



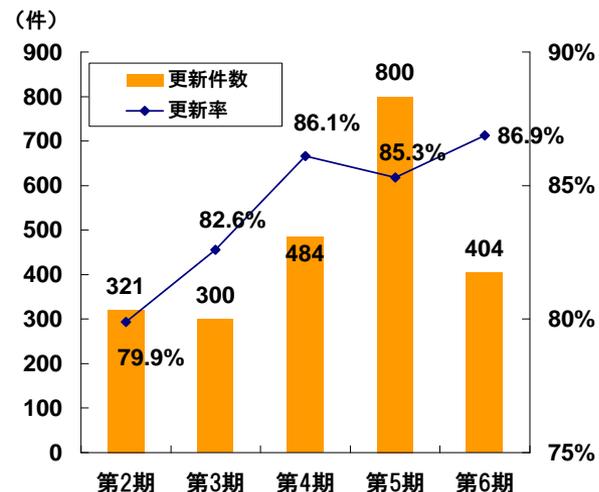
更新(継続契約)・・・404戸

上昇 5戸		据置 393戸		下落 6戸	
更新時 賃料増減	更新前 テナント月額賃料総額	変動率	参考		
			(第5期)	(第4期)	
▲162千円	77,371千円	▲0.2%	0.0%	▲0.0%	

賃料増減	入替え・更新前 テナント月額賃料総額	変動率	参考	
			(第5期)	(第4期)
▲2,103千円	158,064千円	▲1.3%	0.3%	0.9%

入替え・更新合計

更新率



※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	賃料UP率					(***) 当初比
									06/9~07/2	07/3~07/8	07/9~08/2	08/3~08/8	08/9~09/2	
第2期末保有物件	27	2,761	¥13,227	¥13,244	¥13,278	¥13,302	¥13,334	¥13,256	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.6%	0.2%
都心3区	10	1,253	¥13,819	¥13,828	¥13,878	¥13,908	¥13,945	¥13,817	0.1%	0.4%	0.2%	0.3%	-0.9%	-0.0%
その他23区	14	1,239	¥13,548	¥13,566	¥13,607	¥13,612	¥13,661	¥13,639	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	-0.2%	0.7%
首都圏	2	100	¥7,670	¥7,701	¥7,730	¥7,751	¥7,788	¥7,817	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.4%	1.9%
地方主要都市	1	169	¥8,470	¥8,470	¥8,384	¥8,357	¥8,321	¥8,288	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-2.2%
第3期末保有物件(*)	30	3,038	—	—	¥13,255	¥13,278	¥13,310	¥13,236	—	—	0.2%	0.2%	-0.6%	-0.1%
うち第3期取得物件	3	277	—	—	¥12,880	¥12,874	¥12,920	¥12,918	—	—	-0.0%	0.4%	-0.0%	0.3%
第4期末保有物件(*)	37	3,735	—	—	—	¥12,828	¥12,857	¥12,793	—	—	—	0.2%	-0.5%	-0.3%
うち第4期取得物件	7	697	—	—	—	¥10,283	¥10,308	¥10,304	—	—	—	0.2%	-0.0%	0.2%
第5期末保有物件(*)	44	4,256	—	—	—	—	¥12,811	¥12,748	—	—	—	—	-0.5%	-0.5%
うち第5期取得物件	7	521	—	—	—	—	¥12,424	¥12,384	—	—	—	—	-0.3%	-0.3%

(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

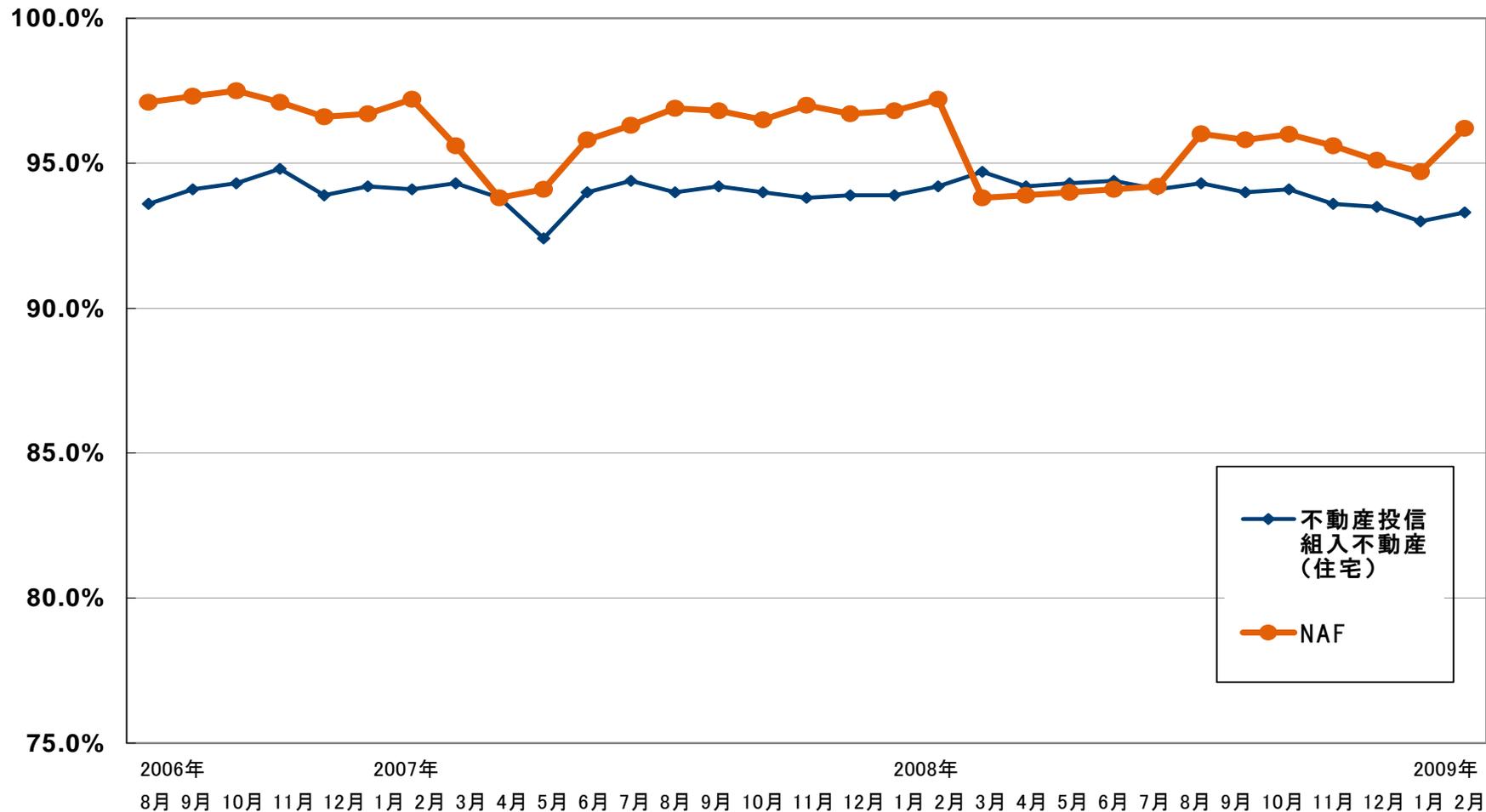
第5期取得物件…都心3区:1物件118戸、その他23区:5物件348戸、首都圏:1物件55戸

(***)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」

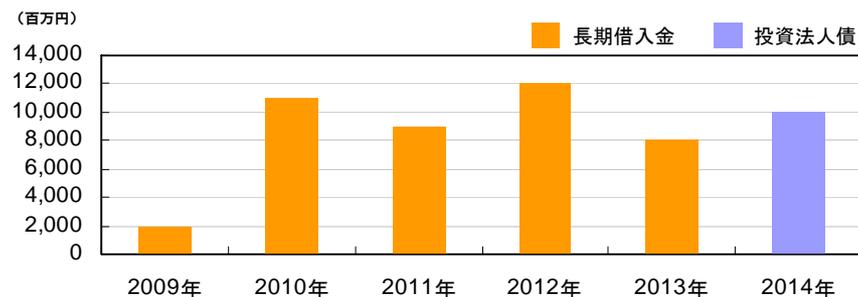


資金調達状況

〔第6期末〕

有利子負債の構成	金額	比率
短期借入金	29,000百万円	35.8 %
長期借入金・投資法人債	52,000百万円	64.2 %
合計	81,000百万円	100.0 %
LTV水準	55.2 %	
長期固定比率	64.2 % (注1)	

〔長期借入金・投資法人債の返済期限の状況〕



■ 期末時点加重平均レート: 1.46% ■ 長期借入金平均残存年数: 3.3年 ■ 借入金融機関数: 14社

主要格付機関より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得

(平成21年2月28日現在)

格付機関	格付け	格付対象
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A 1	(注2)
格付投資情報センター	A A	発行体格付け(格付けの方向性: 安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ	A + A-1	長期会社格付け(アウトルック: 安定的) 短期会社格付け

注1: 1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期固定比率は、59.3%です。

注2: ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成21年1月15日、本投資法人の格付けを引き下げ方向で見直すとの発表を行っています。

投資主の状況



所有者別投資口数(口):合計113,480口

金融商品取引業者:0.99%(1,125口)

個人・その他:
8.51%(9,657口)

外国人:
10.56%(11,980口)

その他国内法人:
8.08%(9,171口)

金融機関:71.86%
(81,547口)

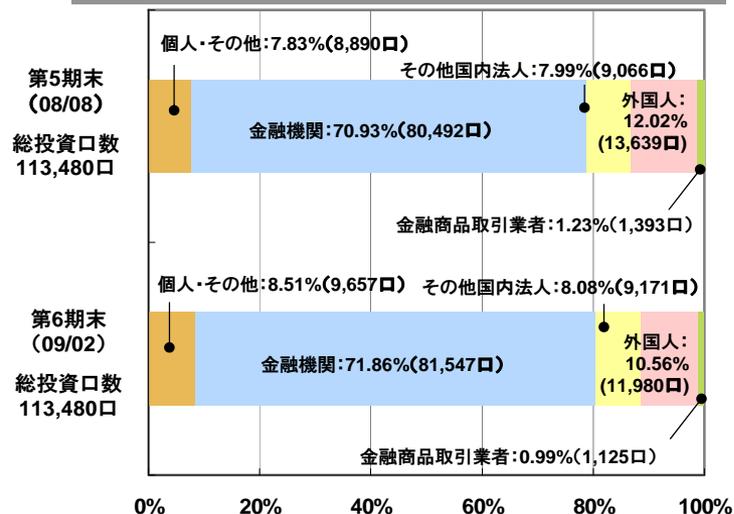
投資口数・投資主数内訳

	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)	9,657	81,547	9,171	11,980	1,125	113,480
所有者別投資主数(人)	3,839	74	72	107	17	4,109

投資口比率上位10社

氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率※ (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,055	12.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,985	10.56
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,618	8.47
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,877	6.06
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)	6,387	5.62
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エル	3,000	2.64
AIGエジソン生命保険株式会社ジーイーノンディーアイエムイー	1,999	1.76
合計	67,711	59.66

所有者別投資口数推移

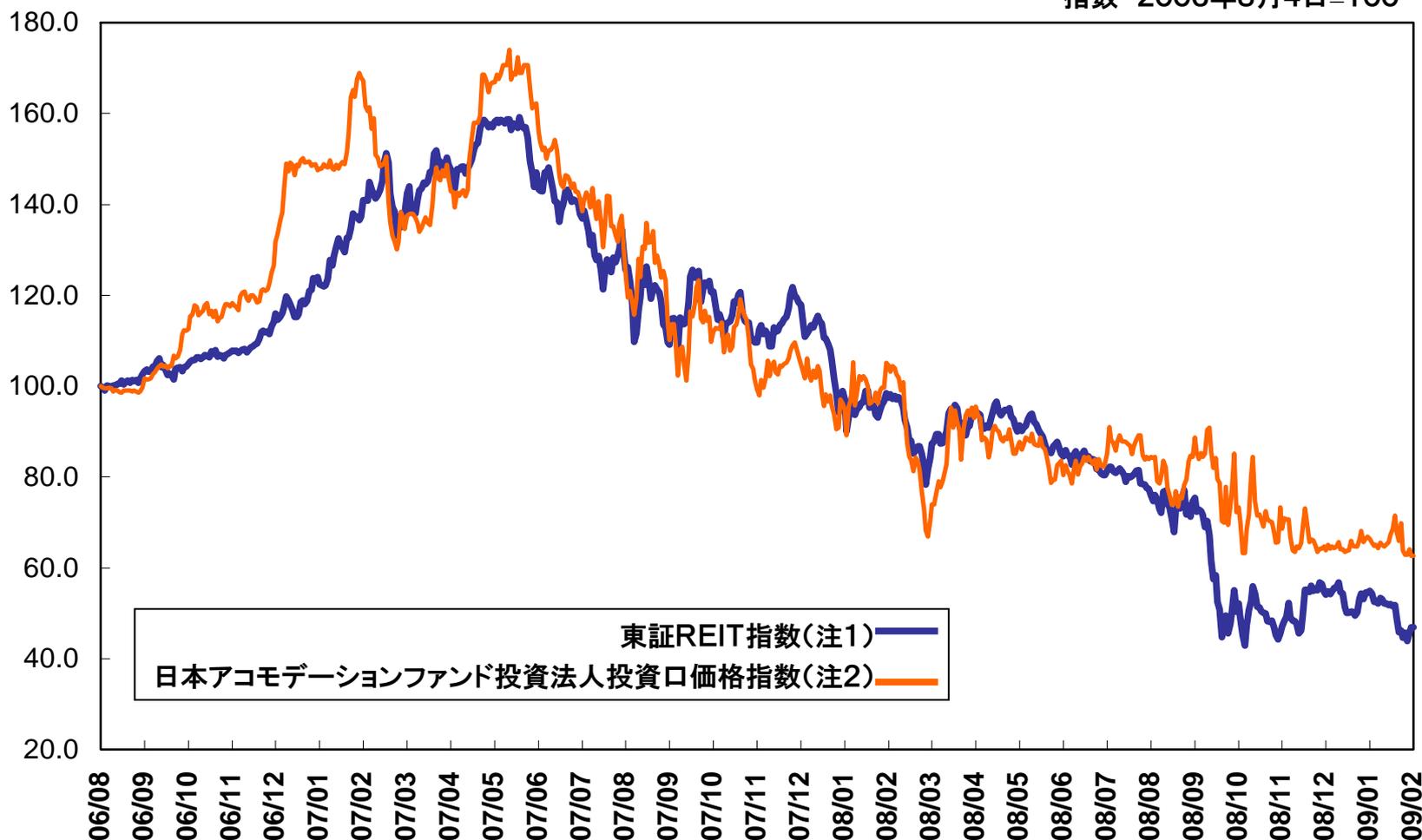


※ 平成21年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



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6期決算概要 ①損益計算書



	第5期 平成20年8月
賃貸事業収入	4,498 百万円
賃貸諸費用	818 百万円
公租公課	138 百万円
減価償却費	847 百万円
賃貸事業費用	1,804 百万円
賃貸事業利益	2,693 百万円
不動産等売却益	- 百万円
資産運用報酬	323 百万円
その他費用	158 百万円
営業利益	2,212 百万円
営業外損益	▲570 百万円
経常利益	1,642 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	1,641 百万円
分配総額 (期末発行済投資口数)	1,641 百万円 113,480 口
1口当たり分配金	14,461 円
NOI	3,541 百万円
FFO	2,488 百万円
運用日数	184 日

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

うち 支払利息 592 百万円

第6期決算概要 ②貸借対照表



	第5期 平成20年8月
資産	146,666 百万円
現預金	3,188 百万円
有形固定資産	142,702 百万円
その他	774 百万円
負債	84,046 百万円
有利子負債	81,000 百万円
預り敷金	1,643 百万円
その他	1,403 百万円
純資産	62,619 百万円
出資総額	60,978 百万円
未処分利益	1,641 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 ²
期末稼働率	96.0 %
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 %
1口当たり純資産額	551,813 円
1口当たり出資額	537,351 円

	第6期 平成21年2月
資産	146,665 百万円
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
負債	84,031 百万円
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
純資産	62,634 百万円
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 ²
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 %
1口当たり純資産額	551,939 円
1口当たり出資額	537,351 円

短期借入金	29,000 百万円
長期借入金	42,000 百万円
投資法人債	10,000 百万円



営業収益	4,555 百万円
賃貸諸費用	802 百万円
公租公課	173 百万円
減価償却費	849 百万円
賃貸事業費用	1,825 百万円
賃貸事業利益	2,729 百万円
資産運用報酬	323 百万円
その他費用	181 百万円
営業利益	2,225 百万円
営業外損益	▲647 百万円
経常利益	1,578 百万円
法人税等	0 百万円
当期純利益	1,577 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口
1口当たり分配金	13,900 円

前提条件

■ 運用資産

2009年4月14日現在保有の44物件
(物件の取得・売却は行わない前提)

■ 有利子負債

2009年4月14日現在の有利子負債810億円
(平成21年8月末日まで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

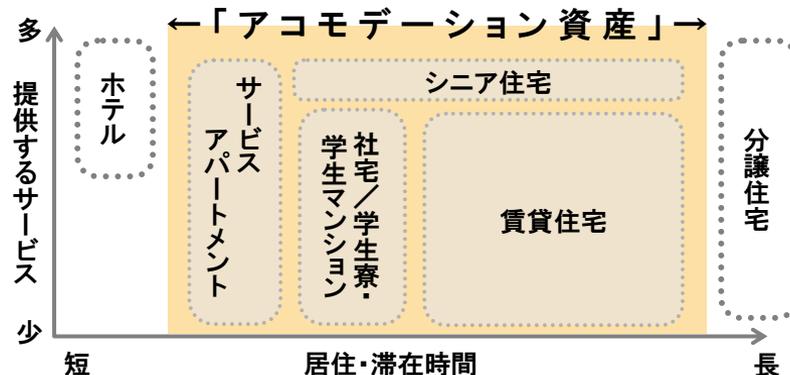
社会背景

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

三井不動産 アコモデーション事業の展開、企画・開発

三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産運用会社

三井不動産レジデンシャル
三井不動産販売



三井不動産住宅サービス株式会社
建物共用部管理

三井不動産住宅リース
プロパティ・マネジメント

三井不動産グループ
RESIDENT FIRST
初期リーシング、仲介営業

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^(※)
- 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

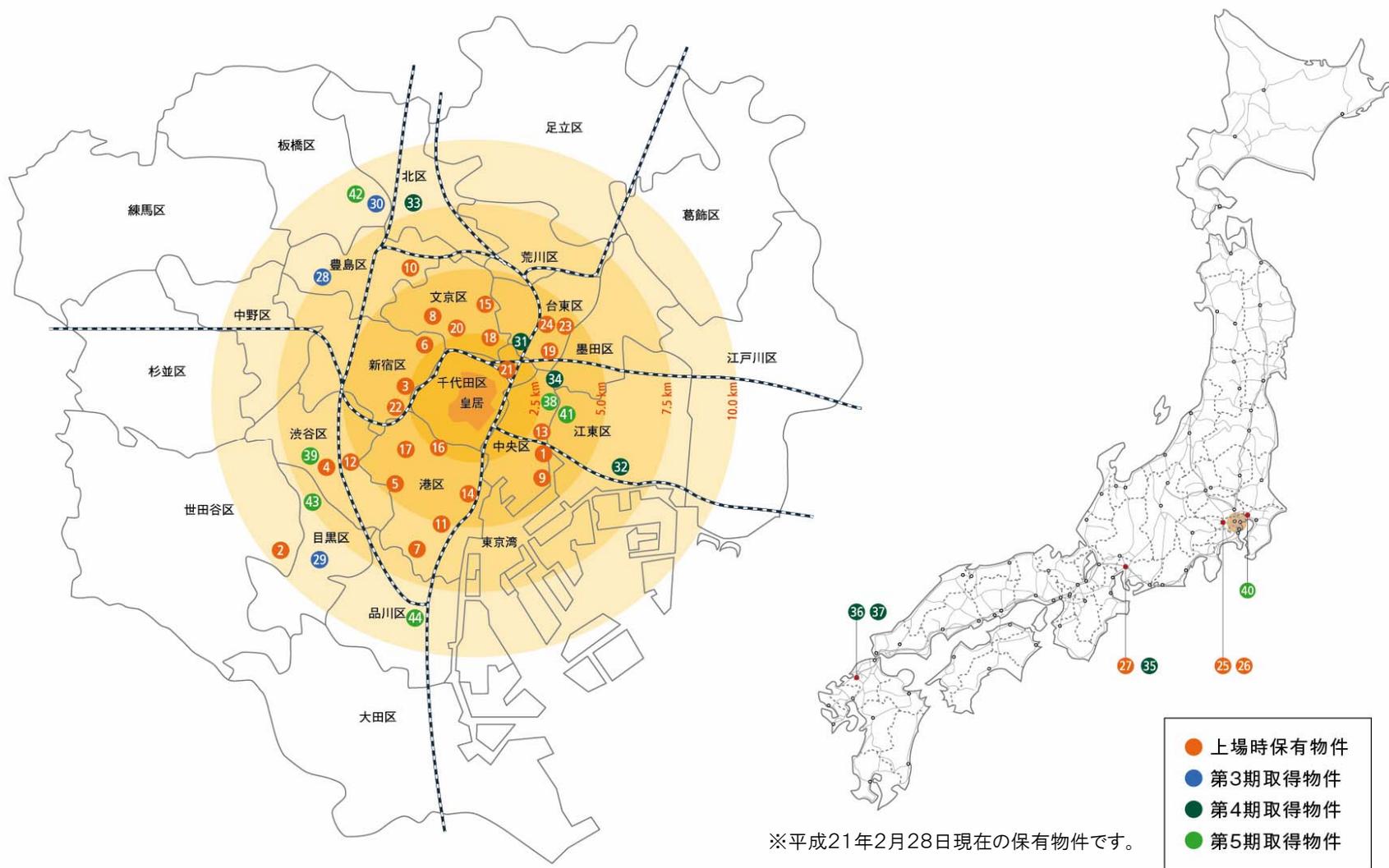
- 1棟完全所有を原則

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



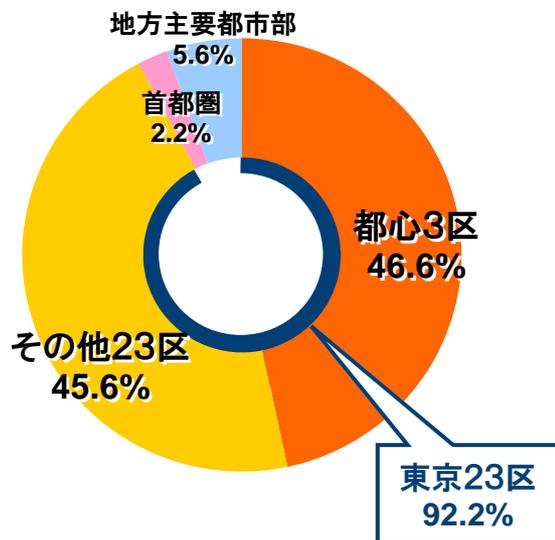
通勤利便性を重視したポートフォリオ





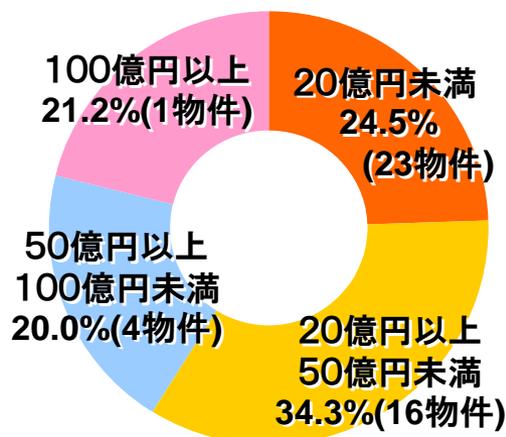
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



ポートフォリオの約92%が
東京23区

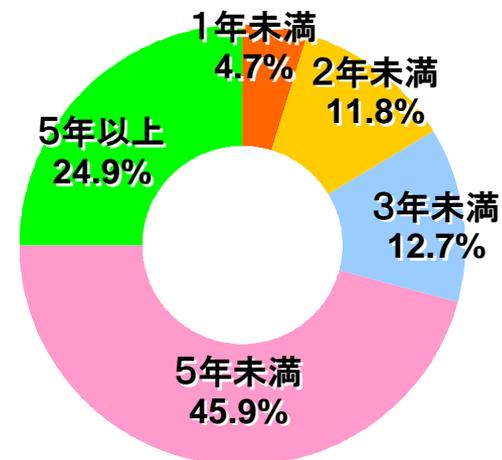
2 取得価格別の比率



平均 約32億円/物件

(大川端賃貸棟以外
:約26億円/物件)

3 築年数別の比率



平均:約6.6年

(大川端賃貸棟以外:約3.1年)

※平成21年2月28日現在。

※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。

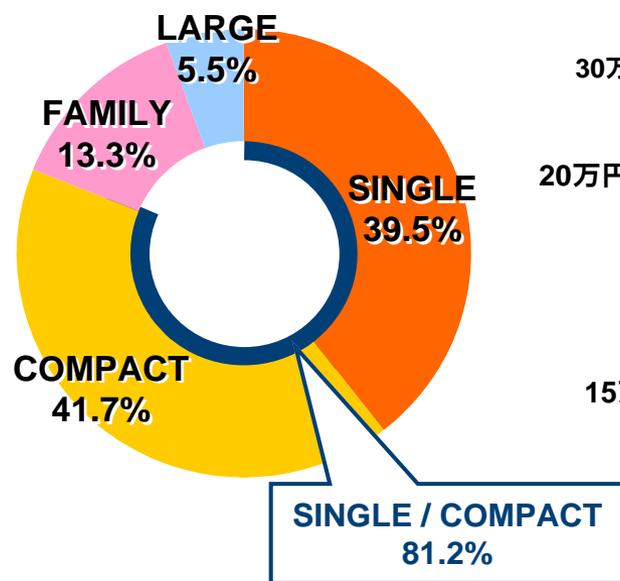
※3築年数の平均は取得価格による加重平均値を算出しています。

※都心3区:港区、中央区、千代田区



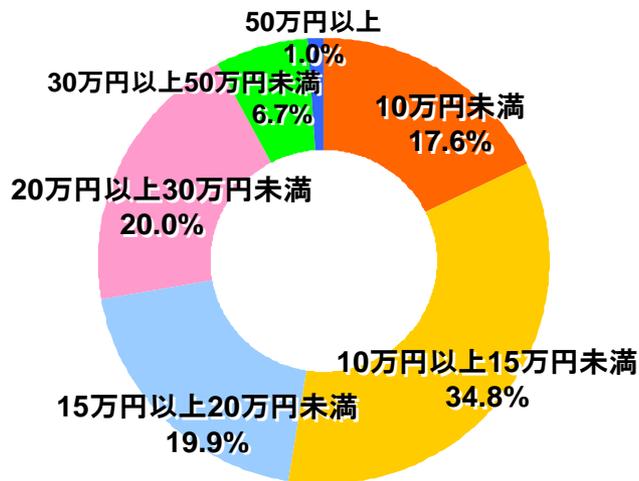
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 タイプ別の比率



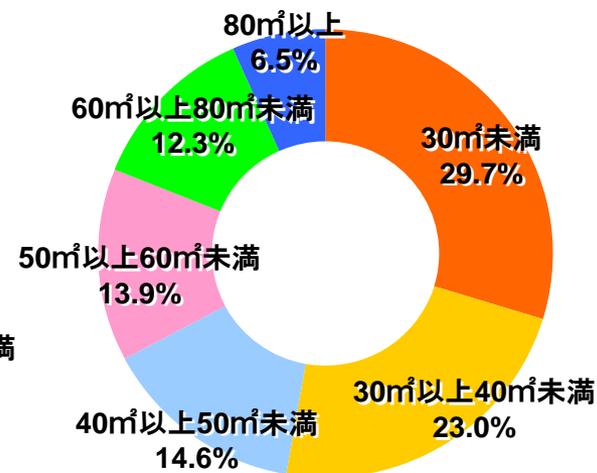
シングル・コンパクト比率:約81%
(大川端賃貸棟を除いた場合:約92%)

5 賃料総額別の比率



平均 約17.1万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:約14.9万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 約44.3㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:約39.0㎡/戸

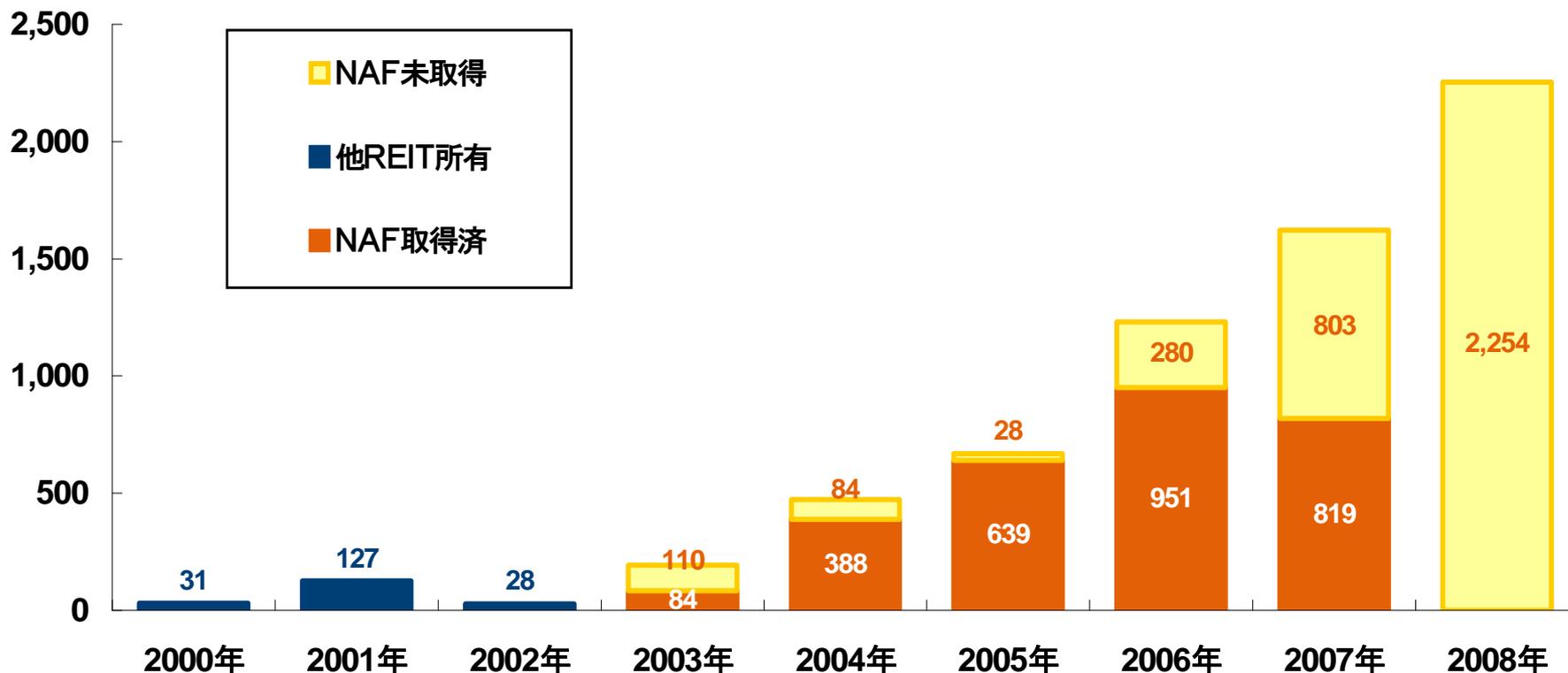
※平成21年2月28日現在。
※4は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。



三井不動産から取得するパークアクシス中心のポートフォリオ構築が基本戦略

■パークアクシスシリーズ供給実績(三井不動産)

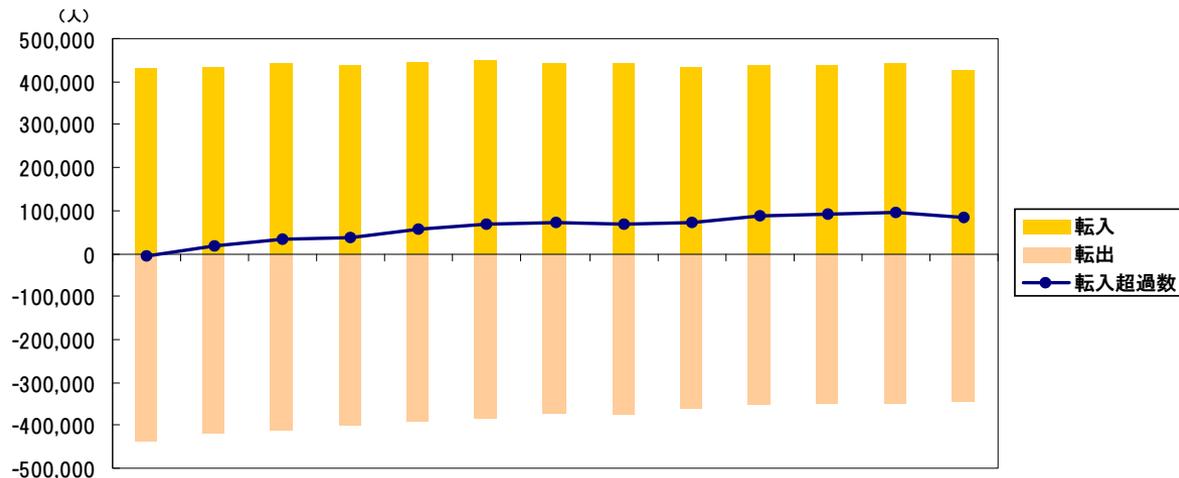
(戸数)



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
(2008年12月末現在)



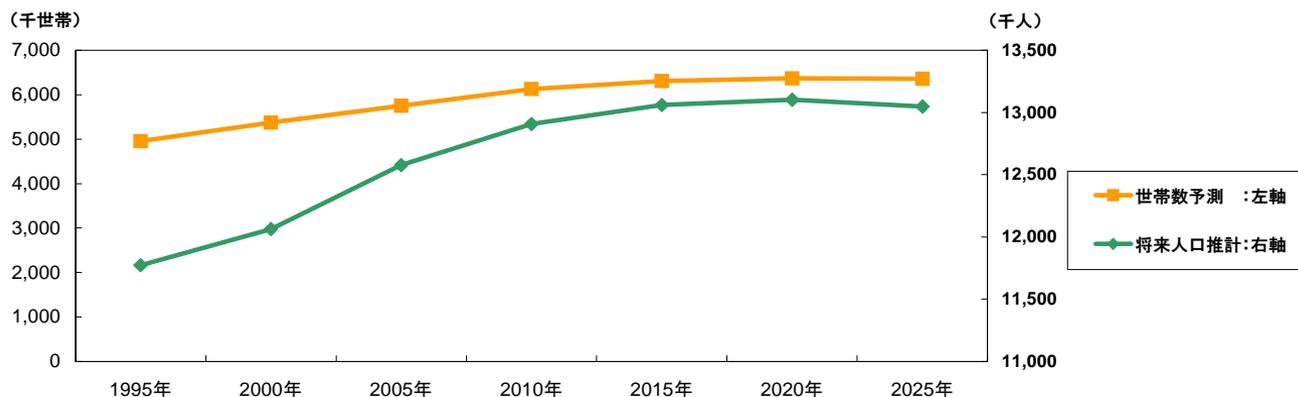
転入超過のトレンドは継続



1996年1997年1998年1999年2000年2001年2002年2003年2004年2005年2006年2007年2008年

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
総務省統計局 住民基本台帳人口移動報告

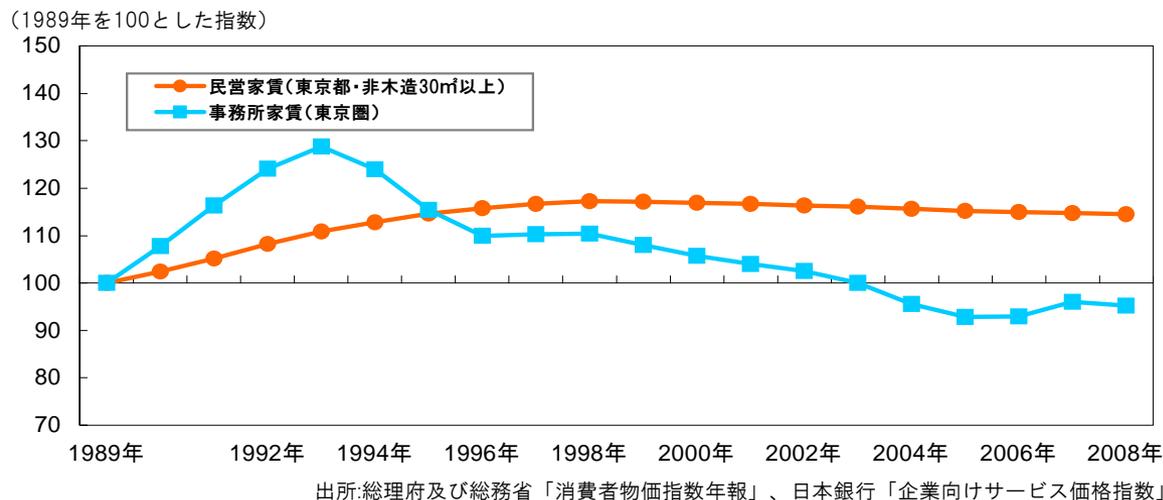
東京都の世帯数と人口は堅調に推移



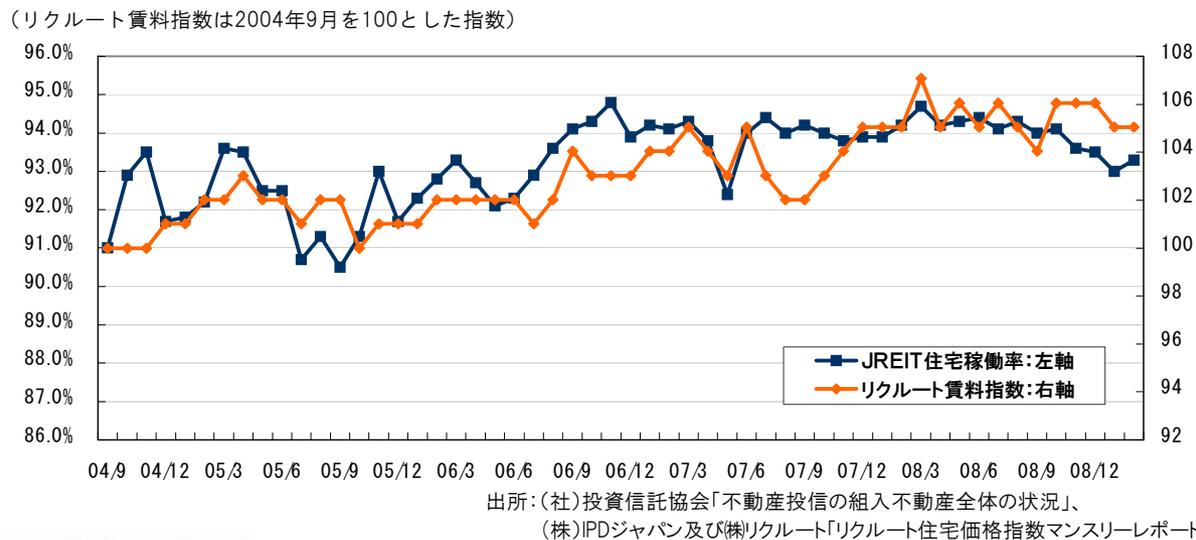
出所: 東京都 世帯数の予測、国立社会保障・人口問題研究所



住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



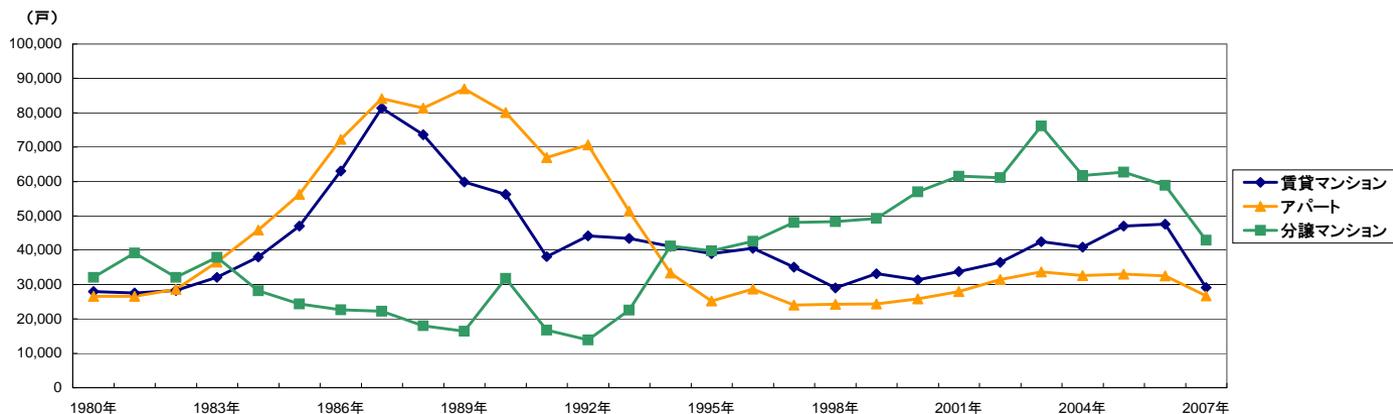
稼働率、賃料とも安定的なトレンドを継続



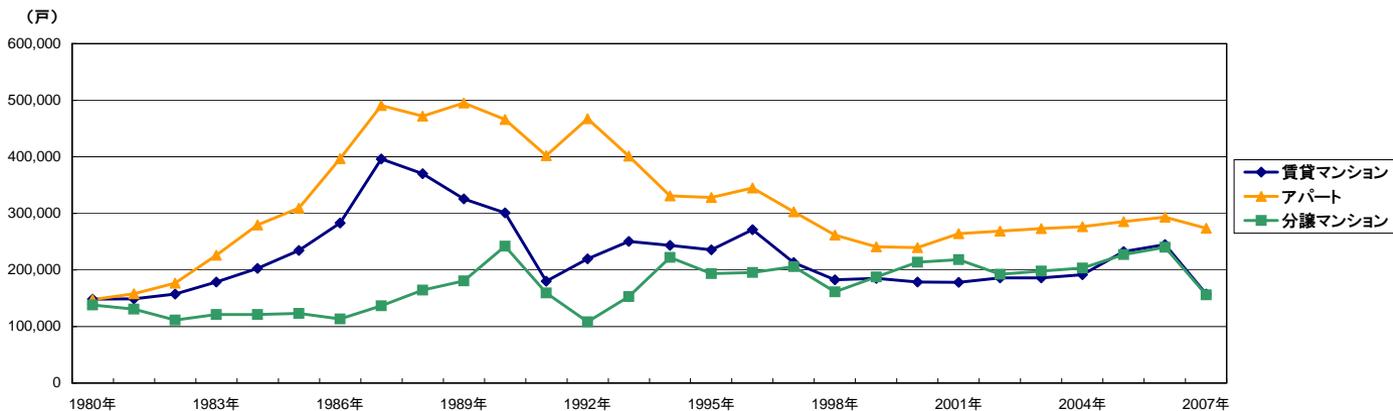


賃貸住宅の着工量はピークに比べ半減

東京都



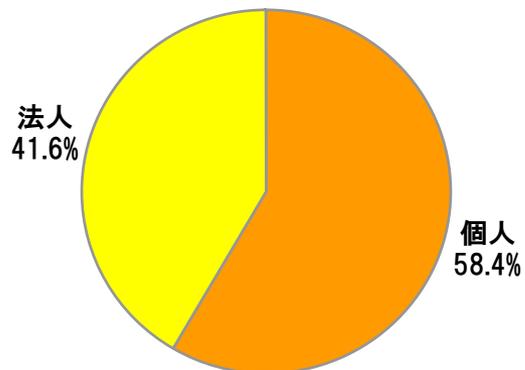
全国



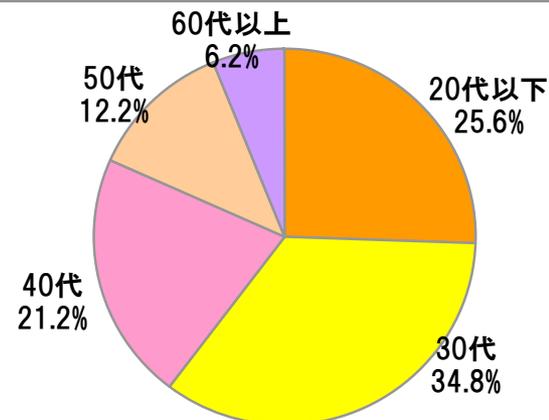
出所：国土交通省 住宅着工統計



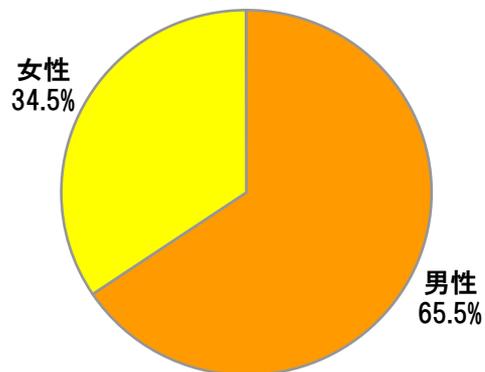
契約形態



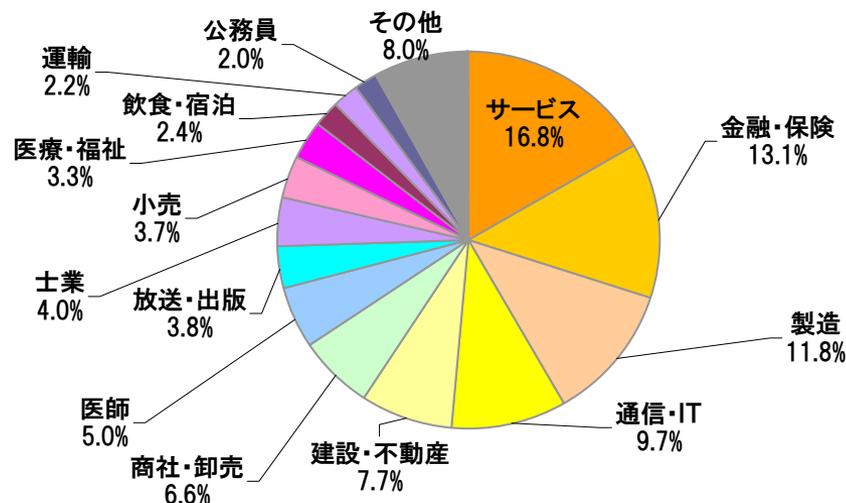
年齢



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2月集計)

Appendices

貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (平成21年2月28日現在)		前期 (平成20年8月31日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	2,881,574		2,045,620	
信託現金及び信託預金	1,117,888		1,143,101	
営業未収入金	11,393		12,163	
PM会社営業未収入金	616,704		646,114	
未収消費税等	-		8,393	
前払費用	1,075		10,731	
その他	26,099		15,751	
流動資産合計	4,654,735	3.2	3,881,877	2.7
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	29,330,239		29,321,155	
減価償却累計額	△1,830,689		△1,387,074	
建物(純額)	27,499,550		27,934,080	
構築物	661,070		660,597	
減価償却累計額	△85,100		△64,278	
構築物(純額)	575,970		596,319	
機械及び装置	512,507		512,507	
減価償却累計額	△54,758		△31,476	
機械及び装置(純額)	457,749		481,031	
工具、器具及び備品	452,655		452,655	
減価償却累計額	△145,715		△110,855	
工具、器具及び備品(純額)	306,939		341,800	
土地	52,593,533		52,584,889	
信託建物	17,673,752		17,601,229	
減価償却累計額	△1,670,505		△1,376,255	
信託建物(純額)	16,003,246		16,224,974	
信託構築物	883,451		883,281	
減価償却累計額	△90,472		△75,737	
信託構築物(純額)	792,979		807,544	
信託機械及び装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	△22,965		△16,752	
信託機械及び装置(純額)	96,913		103,126	
信託工具、器具及び備品	294,494		292,566	
減価償却累計額	△124,523		△100,108	
信託工具、器具及び備品(純額)	169,971		192,457	
信託土地	43,421,099		43,421,099	
信託建設仮勘定	13,031		15,649	
有形固定資産合計	141,930,984	96.8	142,702,972	97.3
2.無形固定資産				
その他	154		165	
無形固定資産合計	154	0.0	165	0.0
3.投資その他の資産				
その他	32,776		30,180	
投資その他の資産合計	32,776	0.0	30,180	0.0
固定資産合計	141,963,914	96.8	142,733,318	97.3
III 繰延資産				
投資法人債発行費	46,977		51,055	
繰延資産合計	46,977	0.0	51,055	0.0
資産合計	146,665,627	100.0	146,666,252	100.0

(単位:千円)

	当期 (平成21年2月28日現在)		前期 (平成20年8月31日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	431,609		434,331	
短期借入金	29,000,000		29,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000		-	
未払費用	268,179		254,057	
未払法人税等	654		658	
未払消費税等	7,905		-	
前受金	707,640		710,366	
その他	5,299		3,858	
流動負債合計	34,421,289	23.5	30,403,272	20.7
II 固定負債				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	38,000,000		42,000,000	
預り敷金及び保証金	865,561		871,158	
信託預り敷金及び保証金	744,732		772,076	
固定負債合計	49,610,293	33.8	53,643,235	36.6
負債合計	84,031,582	57.3	84,046,507	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(△)	1,655,344		1,641,044	
剰余金合計	1,655,344		1,641,044	
投資主資本合計	62,634,044	42.7	62,619,744	42.7
純資産合計	62,634,044	42.7	62,619,744	42.7
負債純資産合計	146,665,627	100.0	146,666,252	100.0



損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)		前期 (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1. 営業収益				
貸貨事業収入	4,296,074		4,208,298	
その他貸貨事業収入	212,109		289,854	
営業収益合計	4,508,184	100.0	4,498,152	100.0
2. 営業費用				
貸貨事業費用	1,756,280		1,804,417	
資産運用報酬	324,448		323,169	
役員報酬	9,600		9,600	
会計監査人報酬	12,480		13,200	
資産保管手数料	7,075		6,336	
一般事務委託手数料	21,512		21,465	
その他営業費用	128,422		107,665	
営業費用合計	2,259,818	50.1	2,285,854	50.8
営業利益	2,248,365	49.9	2,212,297	49.2
3. 営業外収益				
受取利息	2,182		3,098	
受取保険金	1,962		15,500	
その他	27		31	
営業外収益合計	4,171	0.0	18,630	0.4
4. 営業外費用				
支払利息	507,748		496,977	
投資法人債利息	84,301		85,698	
投資法人債発行費償却	4,078		4,145	
その他	75		2,036	
営業外費用合計	596,203	13.2	588,858	13.1
経常利益	1,656,334	36.7	1,642,069	36.5
税引前当期純利益	1,656,334	36.7	1,642,069	36.5
法人税、住民税及び事業税	997		1,028	
法人税等調整額	1		△1	
法人税等合計	999	0.0	1,026	0.0
当期純利益	1,655,334	36.7	1,641,043	36.5
前期繰越利益	10		1	
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	1,655,344		1,641,044	



投資主資本等変動計算書

当期（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成20年8月31日残高	60,978,700	1,641,044	62,619,744	62,619,744
剰余金の分配	—	△1,641,034	△1,641,034	△1,641,034
当期純利益	—	1,655,334	1,655,334	1,655,334
当期変動額合計	—	14,300	14,300	14,300
平成21年2月28日残高	60,978,700	1,655,344	62,634,044	62,634,044

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	当期	前期
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
I 当期末処分利益	1,655,344,874	1,641,044,289
II 分配金の額	1,655,332,760	1,641,034,280
（投資口1口当たり分配金の額）	(14,587)	(14,461)
III 次期繰越利益	12,114	10,009

キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当期	前期
	（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,656,334	1,642,069
減価償却費	862,201	847,482
投資法人債発行費償却	4,078	4,145
受取利息	△2,182	△3,098
支払利息	592,050	582,676
固定資産除却損	—	587
営業未収入金の増減額(△は増加)	770	5,730
PM会社営業未収入金の増減額(△は増加)	29,410	△81,212
未収消費税等の増減額(△は増加)	8,393	624
未払消費税等の増減額(△は減少)	7,905	—
営業未払金の増減額(△は減少)	△2,721	△45,590
前受金の増減額(△は減少)	△2,726	62,682
前払費用の増減額(△は増加)	9,656	6,249
長期前払費用の増減額(△は増加)	—	827
その他	△10,443	9,530
小計	3,152,725	3,032,705
利息の受取額	2,182	3,098
利息の支払額	△577,927	△556,255
法人税等の支払額	△845	△957
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,576,135	2,478,590
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△18,200	△17,385,411
信託有形固定資産の取得による支出	△72,002	△397,047
預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,698	△94,525
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,101	259,791
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△102,386	△102,173
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	75,041	80,938
その他	△2,595	△5,936
投資活動によるキャッシュ・フロー	△125,739	△17,644,365
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	55,000,000	77,100,000
短期借入金の返済による支出	△55,000,000	△60,600,000
分配金の支払額	△1,639,655	△1,631,850
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,639,655	14,868,149
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	810,740	△297,625
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,188,722	3,486,347
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,999,462	3,188,722

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	21.2%	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	1.3%	2,437.66	64		7.6
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	1.8%	3,313.33	84		7.3
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.3%	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	1.2%	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	1.0%	1,891.05	59		7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	3.7%	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	3.2%	6,078.93	154		6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.7%	1,383.99	30		6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2%	2,606.37	52		6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.8%	3,938.14	64		7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9%	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	5.4%	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	1.4%	2,426.45	80		7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.1%	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	2.0%	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	1.5%	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	6.9%	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	0.8%	1,621.73	42		6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.3%	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	1.8%	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	1.3%	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	1.8%	4,012.68	76		8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.6%	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	1.1%	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	1.3%	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	2.4%	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	0.9%	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	2.8%	5,412.40	140		10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.3%	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	1.9%	3,400.78	78	1	8.9
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0%	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	1.4%	1,929.10	38		7.4
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	1.2%	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	3.0%	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	0.6%	957.88	24		6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	1.0%	1,511.12	65		10.0
東京23区小計			129,094	92.2%	164,135.85	3,539	5	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.7%	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	0.8%	3,082.32	47	1	7.6
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.7%	2,074.35	55		7.9
首都圏小計			3,141	2.2%	7,970.99	154	1	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.7%	5,565.13	169		4.1
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.1%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.3%	4,668.29	176	1	3.1
地方主要都市小計			7,765	5.5%	17,528.84	554	3	
合計			140,000	100.0%	189,635.68	4,247	9	3.9

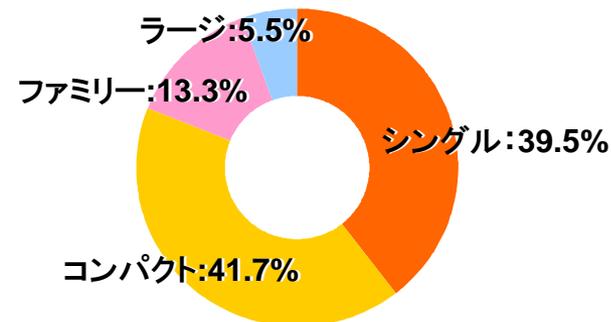
(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※平成21年2月末日現在

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	303	189	544
2	パークアックス学芸大学	37	21	6	0	64
3	パークアックス市ヶ谷	24	59	1	0	84
4	パークアックス渋谷神南	51	24	0	0	75
5	パークアックス青山骨董通り	12	28	0	0	40
6	パークアックス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59
7	パークアックス白金台	29	39	26	5	99
8	パークアックス文京ステージ	80	70	4	0	154
9	パークアックス月島	0	30	0	0	30
10	パークアックス大塚	0	39	13	0	52
11	パークアックス南麻布	0	38	16	10	64
12	パークアックス渋谷	0	15	0	5	20
13	パークアックス日本橋ステージ	66	34	64	20	184
14	パークアックス浜松町	67	12	0	1	80
15	パークアックス本郷の杜	40	46	0	0	86
16	パークアックス溜池山王	30	40	0	0	70
17	パークアックス六本木榎町公園	3	37	6	0	46
18	パークアックス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324
19	パークアックス御徒町	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	パークアックス目黒本町	15	45	0	0	60
30	パークアックス新板橋	122	30	0	0	152
31	パークアックス秋葉原	18	23	0	0	41
32	パークアックス東陽町	0	140	0	0	140
33	パークアックス滝野川	0	43	5	0	48
34	パークアックス浅草橋	26	52	0	0	78
38	パークアックス日本橋浜町	0	75	43	0	118
39	パークキューブ代々木宮ヶ谷	1	36	0	1	38
41	パークアックス門前仲町	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
東京23区 小計		1,251	1,530	525	233	3,539
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	パークアックス西船橋	25	30	0	0	55
首都圏 小計		25	96	33	0	154
27	パークアックス名駅南	114	46	9	0	169
35	パークアックス丸の内	56	42	0	0	98
36	パークアックス六本松	55	56	0	0	111
37	パークアックス博多駅南	176	0	0	0	176
地方主要都市 小計		401	144	9	0	554
合計		1,677	1,770	567	233	4,247



(注)「カテゴリー」は各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示しております。

「S」「C」「F」「L」の区分については以下の表に基づき分類しています。

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

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED: 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED: 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED: 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED: 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

物件別稼働率推移

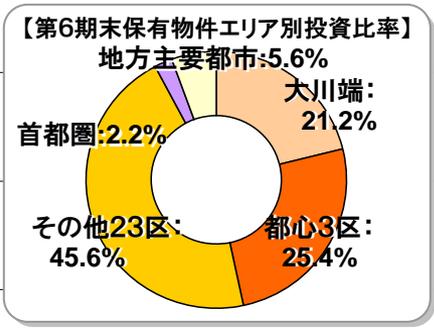
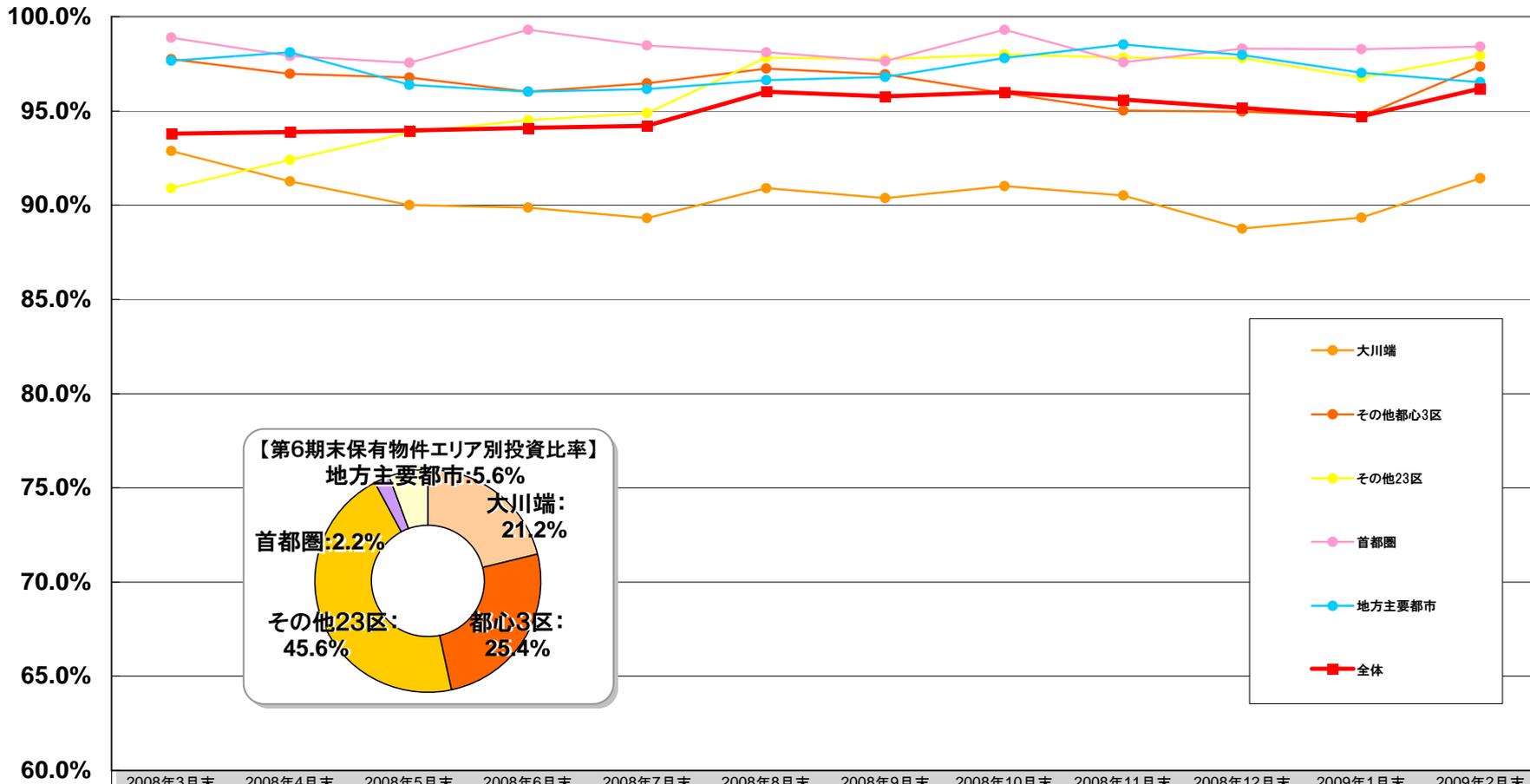


物件番号	物件名称	2009年 2月末 稼働率	2009年 1月末 稼働率	2008年 12月末 稼働率	2008年 11月末 稼働率	2008年 10月末 稼働率	2008年 9月末 稼働率	2008年 8月末 稼働率	2008年 7月末 稼働率	2008年 6月末 稼働率	2008年 5月末 稼働率	2008年 4月末 稼働率	2008年 3月末 稼働率	2008年 2月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	91.4%	89.3%	88.7%	90.5%	91.0%	90.4%	90.9%	89.3%	89.9%	90.0%	91.3%	92.9%	94.7%
2	パークアグニス学芸大学	95.8%	96.4%	95.2%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	98.5%
3	パークアグニス市ヶ谷	94.9%	96.0%	98.6%	98.5%	99.2%	97.1%	100.0%	97.6%	96.5%	97.8%	97.8%	98.0%	100.0%
4	パークアグニス渋谷神南	92.4%	87.8%	91.4%	89.9%	90.7%	92.3%	97.2%	98.4%	100.0%	95.0%	95.7%	96.5%	94.4%
5	パークアグニス青山骨董通り	94.2%	94.4%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	95.0%
6	パークアグニス神楽坂ステージ	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%	98.4%	95.4%	100.0%	95.8%	97.9%	97.1%	95.4%	97.9%	97.9%
7	パークアグニス白金台	99.0%	97.9%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%	98.7%	97.6%	96.8%	95.7%	94.6%	97.0%	97.1%
8	パークアグニス文京ステージ	96.1%	93.9%	96.2%	94.8%	97.4%	97.6%	100.0%	98.4%	96.2%	95.5%	97.0%	97.0%	98.3%
9	パークアグニス月島	100.0%	96.4%	96.4%	100.0%	93.2%	90.3%	93.5%	96.4%	92.8%	96.4%	96.4%	92.8%	92.8%
10	パークアグニス大塚	97.2%	97.7%	93.3%	91.9%	91.0%	93.5%	93.5%	87.6%	93.9%	96.2%	92.7%	90.4%	94.4%
11	パークアグニス南麻布	93.3%	87.0%	88.8%	89.0%	91.7%	98.2%	100.0%	98.1%	94.8%	96.8%	95.4%	98.1%	98.1%
12	パークアグニス渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%
13	パークアグニス日本橋ステージ	97.7%	94.4%	93.5%	92.8%	94.1%	94.1%	95.4%	97.8%	96.9%	97.9%	98.5%	98.5%	99.0%
14	パークアグニス浜松町	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	93.9%	92.2%	97.7%	97.7%	97.7%	94.5%
15	パークアグニス本郷の杜	98.6%	97.8%	94.6%	96.2%	100.0%	99.0%	100.0%	98.2%	96.5%	97.6%	97.7%	95.5%	98.6%
16	パークアグニス溜池山王	95.8%	93.1%	92.6%	92.0%	93.6%	93.4%	96.3%	91.5%	96.3%	95.3%	97.1%	95.9%	96.8%
17	パークアグニス六本木繪町公園	94.4%	88.4%	91.2%	96.0%	97.7%	98.5%	98.5%	90.3%	89.0%	90.1%	96.3%	95.8%	97.6%
18	パークアグニス御茶ノ水ステージ	99.2%	98.2%	98.6%	99.0%	99.3%	98.3%	99.1%	96.2%	97.3%	97.6%	94.9%	99.1%	99.0%
19	パークアグニス御徒町	96.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	87.9%	90.3%	92.7%	89.7%	93.5%	95.3%
20	パークキューブ本郷	98.3%	95.0%	96.6%	98.3%	98.2%	100.0%	100.0%	96.6%	94.9%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
21	パークキューブ神田	96.5%	96.3%	96.4%	96.3%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	97.5%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	98.5%	97.5%	98.5%	97.5%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	100.0%	98.6%	100.0%	97.8%	99.3%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	97.2%	97.1%	97.4%	100.0%
24	パークキューブ上野	97.8%	97.8%	96.5%	96.5%	98.8%	98.8%	100.0%	95.6%	94.4%	94.4%	96.7%	98.8%	98.8%
28	パークキューブ池袋要町	98.5%	96.9%	98.5%	100.0%	98.5%	95.4%	96.9%	96.9%	96.9%	95.4%	96.9%	93.8%	98.5%
29	パークアグニス目黒本町	98.6%	93.6%	96.5%	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%	96.5%	96.5%	95.1%	96.8%	97.1%	95.1%
30	パークアグニス新板橋	98.8%	96.4%	98.8%	98.8%	96.7%	100.0%	97.9%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
31	パークアグニス秋葉原	98.2%	96.3%	98.2%	97.1%	100.0%	98.2%	96.4%	94.6%	98.2%	93.0%	93.4%	97.1%	97.1%
32	パークアグニス東陽町	100.0%	98.6%	99.3%	97.9%	99.3%	100.0%	99.3%	100.0%	99.3%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%
33	パークアグニス滝野川	98.2%	100.0%	100.0%	98.1%	98.3%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
34	パークアグニス浅草橋	98.0%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	99.3%
38	パークアグニス日本橋浜町	99.0%	97.1%	97.4%	96.4%	95.6%	97.4%	96.6%	95.5%	96.0%	97.8%	97.1%	98.3%	-
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	95.0%	94.6%	100.0%	100.0%	94.2%	90.9%	93.8%	93.8%	94.2%	95.3%	90.7%	88.5%	-
41	パークアグニス門前仲町	97.5%	97.5%	95.1%	95.1%	94.9%	97.5%	97.5%	95.1%	98.6%	94.9%	94.9%	100.0%	-
42	パークキューブ板橋本町	97.9%	99.2%	99.2%	99.2%	97.4%	94.3%	85.7%	72.6%	63.2%	59.0%	45.6%	14.1%	-
43	パークキューブ学芸大学	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	87.0%	43.3%	35.8%	31.5%	29.9%	8.7%	-
44	パークキューブ大井町	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
東京23区小計		96.1%	94.3%	94.7%	95.2%	95.6%	95.6%	95.8%	93.8%	93.6%	93.5%	93.2%	93.1%	97.1%
25	パークキューブ京王八王子	98.0%	100.0%	98.0%	96.1%	100.0%	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%	94.2%	96.1%	100.0%	98.1%
26	パークキューブ京王八王子II	97.7%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
40	パークアグニス西船橋	100.0%	96.1%	96.1%	96.0%	97.3%	96.3%	98.6%	100.0%	100.0%	98.5%	97.3%	95.7%	-
首都圏小計		98.4%	98.3%	98.3%	97.6%	99.3%	97.6%	98.1%	98.5%	99.3%	97.6%	97.9%	98.9%	98.1%
27	パークアグニス名駅南	96.1%	97.0%	97.4%	97.9%	96.8%	95.3%	97.0%	96.1%	93.8%	91.6%	96.1%	94.3%	96.8%
35	パークアグニス丸の内	95.1%	97.3%	98.0%	100.0%	98.7%	98.7%	96.6%	92.3%	93.0%	96.6%	98.7%	100.0%	96.8%
36	パークアグニス六本松	98.2%	96.7%	99.3%	98.3%	98.3%	95.4%	93.6%	99.0%	98.3%	99.0%	98.0%	99.3%	98.9%
37	パークアグニス博多駅南	96.9%	97.0%	97.6%	98.3%	97.8%	98.0%	98.4%	97.3%	99.5%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%
地方主要都市小計		96.5%	97.0%	98.0%	98.5%	97.8%	96.8%	96.6%	96.2%	96.0%	96.4%	98.1%	97.7%	97.6%
全体の稼働率		96.2%	94.7%	95.1%	95.6%	96.0%	95.8%	96.0%	94.2%	94.1%	94.0%	93.9%	93.8%	97.2%

エリア別稼働率の状況



稼働率(%)

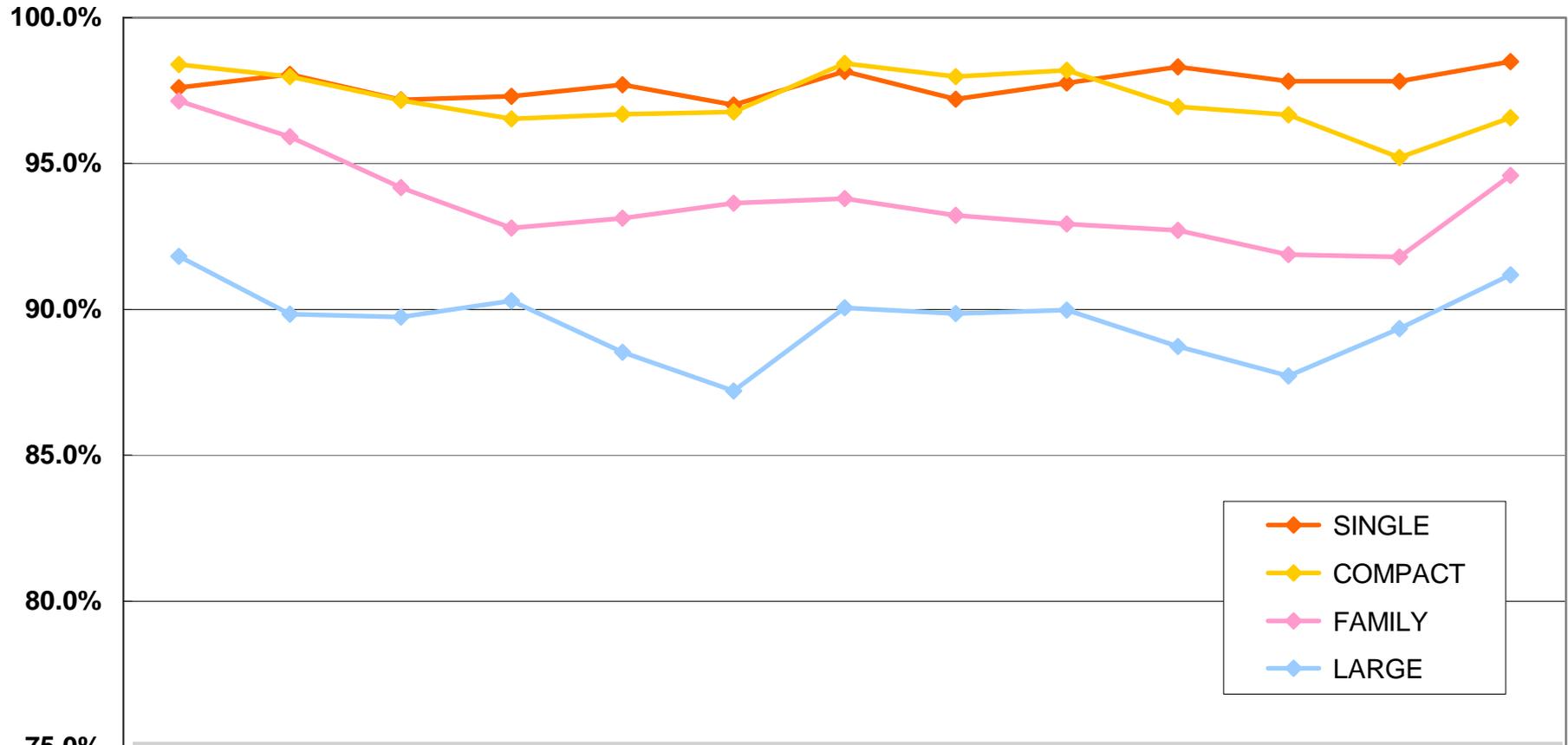


	2008年3月末	2008年4月末	2008年5月末	2008年6月末	2008年7月末	2008年8月末	2008年9月末	2008年10月末	2008年11月末	2008年12月末	2009年1月末	2009年2月末
大川端	92.9%	91.3%	90.0%	89.9%	89.3%	90.9%	90.4%	91.0%	90.5%	88.7%	89.3%	91.4%
その他都心3区	97.8%	97.0%	96.8%	96.0%	96.5%	97.3%	96.9%	95.9%	95.0%	95.0%	94.7%	97.4%
その他23区	90.9%	92.4%	93.8%	94.5%	94.9%	97.8%	97.8%	98.0%	97.8%	97.8%	96.8%	97.9%
首都圏	98.9%	97.9%	97.6%	99.3%	98.5%	98.1%	97.6%	99.3%	97.6%	98.3%	98.3%	98.4%
地方主要都市	97.7%	98.1%	96.4%	96.0%	96.2%	96.6%	96.8%	97.8%	98.5%	98.0%	97.0%	96.5%
全体	93.8%	93.9%	94.0%	94.1%	94.2%	96.0%	95.8%	96.0%	95.6%	95.1%	94.7%	96.2%

カテゴリー別稼働率の状況



稼働率(%)



2008年2月末 2008年3月末 2008年4月末 2008年5月末 2008年6月末 2008年7月末 2008年8月末 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

—◆— SINGLE	97.6%	98.1%	97.2%	97.3%	97.7%	97.0%	98.2%	97.2%	97.8%	98.3%	97.8%	97.8%	98.5%
—◆— COMPACT	98.4%	98.0%	97.2%	96.5%	96.7%	96.8%	98.4%	98.0%	98.2%	96.9%	96.7%	95.2%	96.6%
—◆— FAMILY	97.2%	95.9%	94.2%	92.8%	93.1%	93.6%	93.8%	93.2%	92.9%	92.7%	91.9%	91.8%	94.6%
—◆— LARGE	91.8%	89.8%	89.7%	90.3%	88.5%	87.2%	90.1%	89.9%	90.0%	88.7%	87.7%	89.3%	91.2%

※ 通期稼働の第4期末保有物件のみで作成しています。

各物件の収支状況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	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	940,914	57,790	82,984	86,631	50,269	45,243	151,890	137,918	30,422	51,728
その他賃貸事業収入	31,725	4,953	4,447	4,577	1,715	4,364	2,764	8,462	4,383	2,068
賃貸事業収入小計 A	972,640	62,743	87,431	91,208	51,985	49,607	154,655	146,381	34,806	53,796
公租公課	58,054	2,472	1,682	2,022	779	2,171	2,450	2,701	290	468
諸経費	238,334	10,938	12,801	15,898	6,277	8,730	12,694	19,574	9,253	9,064
物件管理委託費	137,593	6,515	7,167	8,880	4,121	5,616	9,761	12,328	4,998	4,581
修繕費	60,352	1,413	3,004	3,166	589	898	966	3,401	1,355	1,147
信託報酬	2,000	600	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	12,494	818	663	948	573	571	1,102	970	362	540
保険料	2,023	155	193	189	114	116	278	248	73	124
テナント募集関係費	17,734	925	1,568	2,584	647	1,078	448	2,573	1,392	2,161
その他賃貸事業費用	6,136	509	204	130	230	449	135	51	1,070	507
減価償却費	160,267	12,414	13,780	16,007	9,114	10,529	27,050	22,846	5,897	10,096
賃貸事業費用小計 B	456,656	25,825	28,264	33,927	16,171	21,431	42,196	45,122	15,440	19,628
不動産賃貸事業損益 A-B	515,983	36,918	59,167	57,281	35,813	28,175	112,459	101,258	19,365	34,168
賃貸NOI	676,251	49,332	72,947	73,288	44,928	38,704	139,509	124,105	25,263	44,264

(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	30,989	1,731	2,570	3,207	1,722	1,390	5,109	4,435	926	1,659
期末鑑定価格	30,300	1,790	2,700	3,200	1,820	1,390	5,270	4,490	981	1,670
賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	40,061.93	2,335.41	3,145.95	2,556.00	1,447.74	1,891.05	4,658.77	5,839.65	1,383.99	2,532.31
期末稼働率	91.4%	95.8%	94.9%	92.4%	94.2%	100.0%	99.0%	96.1%	100.0%	97.2%

各物件の収支状況②

(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
物件名称	パークアークス 南麻布	パークアークス 渋谷	パークアークス 日本橋ステージ	パークアークス 浜松町	パークアークス 本郷の杜	パークアークス 溜池山王	パークアークス 六本木榎町公園	パークアークス 御茶ノ水ステージ	パークアークス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	109,765	40,381	226,900	64,419	89,804	80,843	61,986	307,939	35,022	54,181
その他賃貸事業収入	5,116	1,473	29,600	1,979	4,267	3,061	2,158	14,089	1,037	4,129
賃貸事業収入小計 A	114,881	41,855	256,500	66,398	94,072	83,905	64,144	322,028	36,060	58,311
公租公課	3,340	1,048	9,507	3,010	1,406	1,889	1,194	4,572	571	388
諸経費	17,617	5,722	49,735	8,456	11,356	14,000	9,013	43,094	5,378	8,224
物件管理委託費	9,697	4,048	31,661	5,151	7,290	7,982	5,228	28,774	3,261	4,669
修繕費	3,441	112	8,160	471	1,536	1,691	1,685	5,793	542	1,146
信託報酬	600	600	500	600	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	920	325	1,572	571	798	972	495	2,877	494	630
保険料	211	63	442	110	193	165	121	524	86	99
テナント募集関係費	2,346	255	6,139	700	1,538	2,916	1,374	4,863	817	999
その他賃貸事業費用	401	316	1,259	850	—	271	108	259	176	79
減価償却費	19,509	6,422	55,846	12,260	19,083	17,967	9,102	55,837	7,664	7,310
賃貸事業費用小計 B	40,466	13,192	115,090	23,727	31,846	33,857	19,309	103,504	13,614	15,923
不動産賃貸事業損益 A-B	74,415	28,662	141,410	42,671	62,226	50,047	44,834	218,523	22,446	42,388
賃貸NOI	93,924	35,085	197,256	54,932	81,309	68,015	53,936	274,361	30,110	49,699

(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	3,929	1,279	7,484	2,041	2,902	2,853	2,188	9,693	1,069	1,787
期末鑑定価格	3,870	1,340	7,650	2,080	3,070	2,860	2,240	10,500	1,110	1,900
賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	3,675.65	1,094.28	9,796.87	2,426.45	3,270.09	2,595.51	1,938.84	11,931.70	1,565.67	2,124.20
期末稼働率	93.3%	100.0%	97.7%	100.0%	98.6%	95.8%	94.4%	99.2%	96.5%	98.3%

各物件の収支状況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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	76,479	56,304	81,544	71,003	44,075	47,867	97,926	33,211	120,170	55,568
その他賃貸事業収入	4,484	3,620	1,758	3,093	1,697	5,732	3,073	2,657	4,024	1,971
賃貸事業収入小計 A	80,964	59,925	83,303	74,096	45,773	53,599	100,999	35,868	124,194	57,539
公租公課	1,498	938	718	2,148	1,351	1,800	3,004	723	1,489	1,066
諸経費	11,851	10,249	8,421	9,644	7,676	9,317	11,934	5,812	14,457	6,450
物件管理委託費	6,803	6,069	4,998	5,911	4,110	6,293	7,227	3,880	9,246	4,344
修繕費	2,172	1,975	882	812	1,042	1,302	1,500	509	1,480	835
信託報酬	600	600	600	600	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	667	8	955	792	514	469	1,491	447	1,870	434
保険料	143	56	176	134	89	101	229	143	246	140
テナント募集関係費	1,396	1,528	521	1,236	1,173	1,063	1,359	676	1,223	672
その他賃貸事業費用	67	12	287	157	746	86	125	153	390	21
減価償却費	11,446	6,879	15,166	11,613	7,769	9,581	26,340	7,024	28,280	11,667
賃貸事業費用小計 B	24,795	18,067	24,306	23,406	16,797	20,698	41,278	13,560	44,226	19,183
不動産賃貸事業損益 A-B	56,169	41,858	58,996	50,690	28,975	32,901	59,720	22,308	79,968	38,355
賃貸NOI	67,615	48,737	74,163	62,304	36,744	42,482	86,061	29,333	108,248	50,023

(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	2,487	1,824	2,536	2,260	1,681	1,833	3,448	1,213	4,012	1,835
期末鑑定価格	2,550	1,820	2,590	2,270	1,520	1,720	3,180	1,120	3,740	1,730
賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	3,081.30	2,075.18	4,012.68	2,975.39	1,857.78	1,857.65	4,342.59	1,321.21	5,412.40	2,871.55
期末稼働率	96.5%	97.5%	100.0%	97.8%	98.5%	98.6%	98.8%	98.2%	100.0%	98.2%

各物件の収支状況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 代々木富ヶ谷	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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	84,629	149,328	57,048	46,392	112,290	24,317	41,108	39,787	44,314	34,457
その他賃貸事業収入	680	18,097	1,158	2,687	5,836	610	1,465	2,092	2,098	1,647
賃貸事業収入小計 A	85,310	167,425	58,206	49,080	118,126	24,927	42,573	41,879	46,413	36,104
公租公課	1,863	—	—	—	—	—	—	1,760	2,116	—
諸経費	7,786	24,650	8,305	7,854	17,038	5,836	4,937	8,073	7,779	5,509
物件管理委託費	5,937	16,791	5,317	4,674	9,899	2,844	3,606	4,718	4,901	3,557
修繕費	803	3,028	343	814	691	40	370	1,368	760	713
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	600	600	—
水道光熱費	543	1,465	667	621	1,264	355	438	655	584	401
保険料	188	325	122	98	240	54	83	112	128	110
テナント募集関係費	68	2,940	1,091	1,497	4,481	2,472	405	616	782	630
その他賃貸事業費用	244	99	763	149	460	69	32	2	21	96
減価償却費	17,935	39,144	13,119	11,463	25,994	4,900	9,594	10,101	10,373	10,186
賃貸事業費用小計 B	27,585	63,795	21,424	19,318	43,032	10,737	14,532	19,934	20,268	15,696
不動産賃貸事業損益 A-B	57,724	103,630	36,782	29,761	75,093	14,190	28,041	21,944	26,144	20,408
賃貸NOI	75,660	142,775	49,901	41,225	101,088	19,090	37,636	32,046	36,517	30,595

(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	2,755	5,609	2,049	1,721	4,261	934	1,472	993	1,137	1,041
期末鑑定価格	2,660	5,250	1,910	1,600	3,760	811	1,390	1,050	1,220	961
賃貸可能面積(m ²)	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 ²)	3,331.96	6,929.38	1,832.38	1,838.32	5,202.85	957.88	1,490.63	2,758.82	3,011.95	2,074.35
期末稼働率	98.0%	99.0%	95.0%	97.5%	97.9%	100.0%	98.6%	98.0%	97.7%	100.0%

各物件の収支状況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)	181	181	181	181	
賃貸事業収入	85,676	65,178	52,062	68,292	4,296,074
その他賃貸事業収入	3,269	1,548	1,052	1,374	212,109
賃貸事業収入小計 A	88,945	66,726	53,114	69,667	4,508,184
公租公課	5,184	3,620	3,810	5,238	138,347
諸経費	15,574	10,199	9,365	10,847	755,742
物件管理委託費	8,492	6,293	5,607	6,700	457,562
修繕費	2,831	971	640	497	127,266
信託報酬	—	—	—	—	9,100
水道光熱費	1,659	886	616	739	47,257
保険料	208	184	130	163	9,151
テナント募集関係費	1,639	879	1,109	927	83,462
その他賃貸事業費用	742	983	1,259	1,820	21,941
減価償却費	23,203	18,555	14,089	18,749	862,190
賃貸事業費用小計 B	43,961	32,374	27,264	34,834	1,756,280
不動産賃貸事業損益 A-B	44,983	34,352	25,850	34,832	2,751,904
賃貸NOI	68,186	52,907	39,939	53,582	3,614,094

(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	2,420	1,937	1,549	1,921	141,917
期末鑑定価格	2,220	1,740	1,390	1,770	140,203
賃貸可能面積(m ²)	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	189,635.68
期末賃貸面積(m ²)	5,350.06	3,634.02	3,409.52	4,525.11	182,427.02
期末稼働率	96.1%	95.1%	98.2%	96.9%	96.2%

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	H21.02.20	12,000	0.9%	H21.03.19	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H20.12.11	1,000	1.1%	H21.04.13			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.01.30	5,000	1.2%	H21.04.24			
	株式会社七十七銀行	H20.10.31	1,000	1.1%	H21.04.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H21.02.20	3,500	0.8%	H21.05.20			
	住友信託銀行株式会社	H20.12.15	4,500	1.4%	H21.03.06			
	株式会社福岡銀行	H21.01.16	2,000	1.2%	H21.04.16			
	小計		29,000					
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)
	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	5,000	1.4%	H22.11.30			
	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		42,000					
合計		71,000						

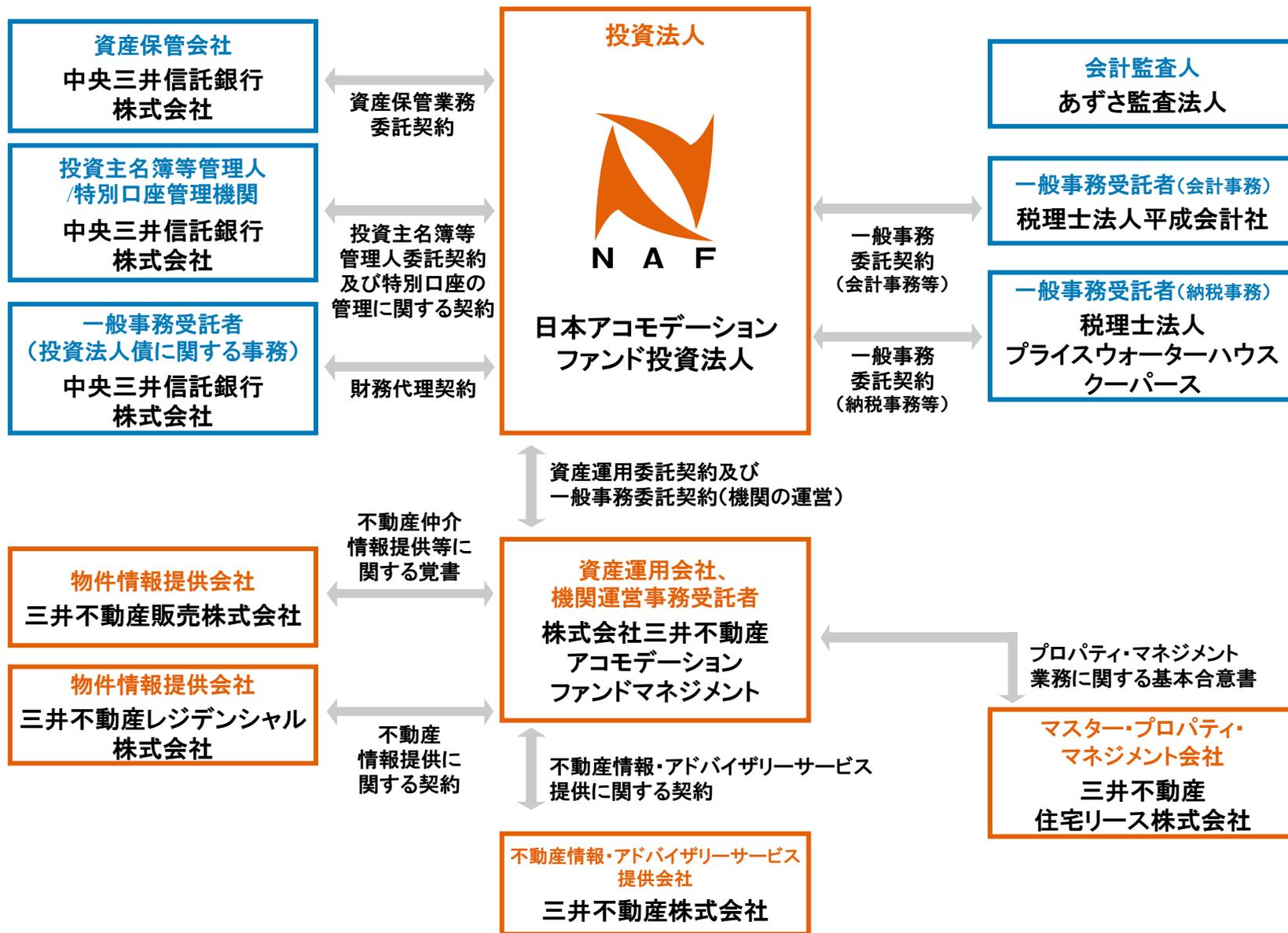
※平成21年2月末日現在

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

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

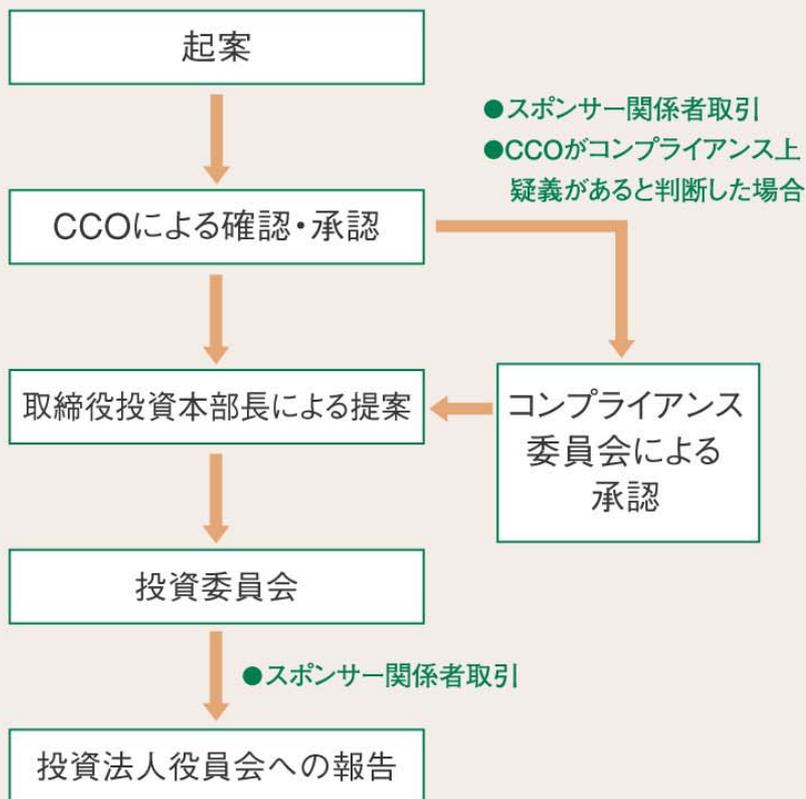
(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

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) の承認

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(*)
- 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

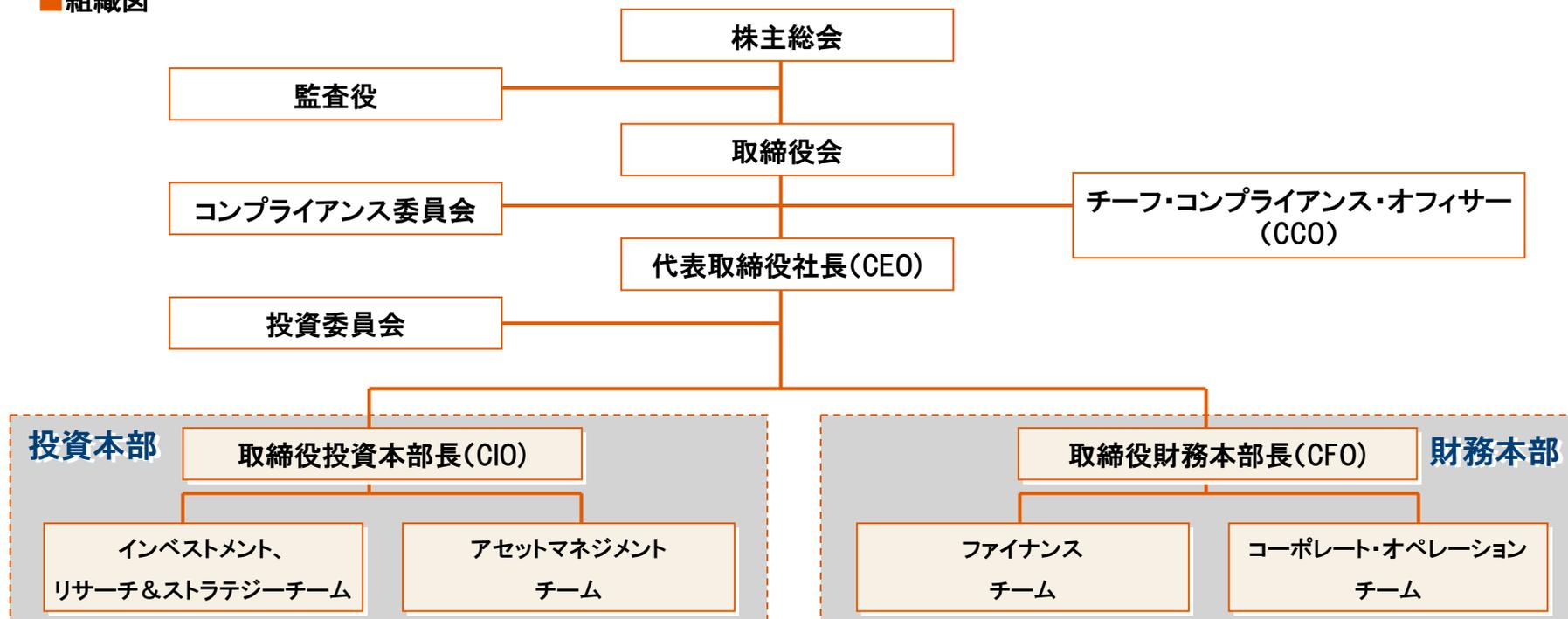
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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/>

