

Accommodations

Nov. 2007
Vol. 2

第二回
まず、住む人のことを。



 Nippon
Accommodations
Fund



第3期 (平成19年8月期)
決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
平成19年3月1日～平成19年8月31日

日本アコモデーションファンド投資法人

プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。アコモデーションの語源は「Accommodate (=人に便宜をはかる)」。私たちは、この言葉をキーワードに、適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

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

Accommodate

=「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の
価値最大化を目指します

目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	24
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	42
NAFの戦略	6	III. 損益計算書	44
ポートフォリオの概要	16	IV. 投資主資本等変動計算書	45
第3期取得物件	18	V. 注記表	46
ポートフォリオ一覧	19	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
		VII. 監査報告書	55
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
		投資法人の概要	58
		資産運用会社の概要	59
		投資口の状況	60
		投資主インフォメーション	61

特集「Accommodations」: 第二回 リーシングは右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1~8

予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成19年10月15日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成19年10月15日付「平成19年8月期(平成19年3月1日~平成19年8月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

投資主の皆様へ



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成19年8月に、平成18年8月の上場以来2度目の決算となる、第3期決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第3期は運用期間が6カ月と、初めて巡航ベースでの決算となりましたが、3物件、約68億円の資産を追加取得し、期末資産規模(取得価格ベース)は約1,082億円となり、期末稼働率は96.9%、分配金は12,750円となりました。

当期の物件取得にあたっては、未稼働物件の取得・リーシングという新たな課題に取り組むことになりましたが、マスター・プロパティ・マネジメント会社*と資

※以降、「マスターPM会社」といいます。

分配金

当期の分配金は1口当たり12,750円となりました。

確定分配金

第3期(平成19年8月期) 投資口1口当たり **12,750円**

予想分配金 平成19年10月15日(月)に行いました第3期決算発表において、以下のように公表しております。

第4期(平成20年2月期) 投資口1口当たり **12,950円**

産運用会社の連携に基づく緻密なリーシングにより、約5カ月でリースアップすることができました。依然として、東京23区をはじめとする、本投資法人の投資対象エリアの賃貸住宅市場の動向は極めて堅調であり、本投資法人のポートフォリオの競争力・管理運営力も合わせ、今後も安定的な収益が確保できると考えております。

不動産売買市場においては、取得競争が激しく、厳しい環境が続くことが見込まれますが、本投資法人は物件取得により戦略性を持たせるとともに、三井不動産グループとのパイプラインを生かし、着実にポートフォリオの拡大を図る所存です。

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

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
代表取締役社長

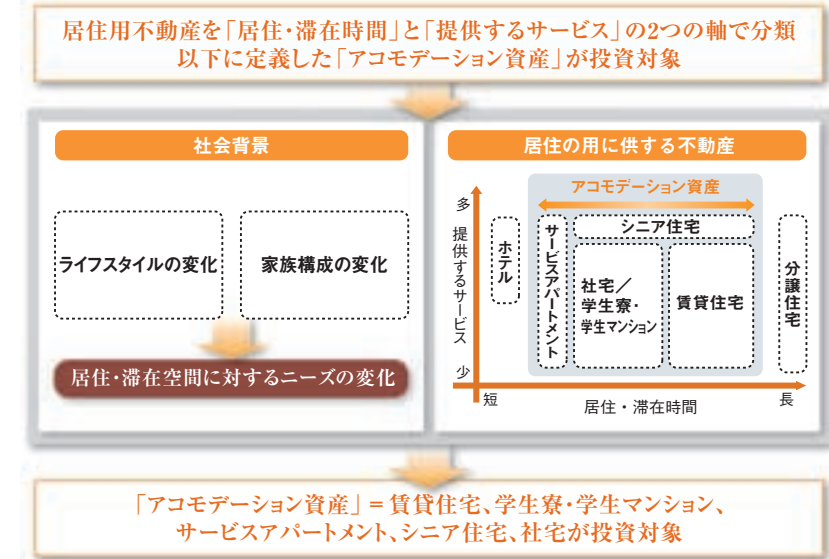
中井 伸行

2つの戦略

本投資法人は「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により投資主価値の最大化を目指します。

1. アコモデーション資産への投資

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



2. 三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制(バリューチェーン)を、積極的かつ最大限に活用します。
- 三井不動産(株)からの物件の供給やグループを介した広範な物件情報を通じ、投資機会の獲得に努めます。

特集「Accommodations」: 第二回 リーシングは右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1~8

決算ハイライト

期 決算年月	単位	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月
運用日数	(日)	171	334	184
営業収益	(百万円)	923	5,072	3,524
賃貸事業利益	(百万円)	603	3,281	2,197
営業利益	(百万円)	466	2,705	1,795
経常利益	(百万円)	377	2,029	1,447
当期純利益	(百万円)	376	2,028	1,446
分配金総額	(百万円)	376	2,028	1,446
1口当たり分配金	(円)	8,871	17,871	12,750
期末発行済投資口数	(口)	42,480	113,480	113,480
総資産額	(百万円)	43,644	108,096	114,366
負債総額	(百万円)	22,027	45,090	51,940
純資産額	(百万円)	21,616	63,006	62,425
期末自己資本比率(注2)	(%)	49.5	58.3	54.6

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」= 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注3) 第2期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

決算ハイライト解説

第3期から、6カ月毎(3月～8月/9月～2月)の決算期となります。

好調な賃貸状況が続き、1口当たり分配金は前期決算発表(平成19年4月20日)時の予想(12,340円)を約3%上回り、12,750円となりました。

営業収益 3,524百万円
運用期間の短縮により減収となりましたが、前期決算発表時の予想(3,498百万円)を上回り、営業収益は3,524百万円となりました。

賃貸事業収入(賃料等) 3,322 百万円
その他(一時金収入等) 201 百万円

賃貸事業利益 2,197百万円
営業収益から賃貸事業費用を差し引いた賃貸事業利益は2,197百万円となりました。

営業収益 3,524 百万円
賃貸事業費用 ▲1,326 百万円
(賃貸諸経費・公租公課・減価償却費)

営業利益 1,795百万円
賃貸事業利益からその他営業費用を差し引いた営業利益は1,795百万円となりました。

賃貸事業利益 2,197 百万円
その他営業費用 ▲402 百万円
(資産運用報酬・役員報酬等)

当期純利益 1,446百万円
営業利益に営業外損益を加え法人税等を差し引いた当期純利益は1,446百万円となり、前期決算発表時の予想(1,400百万円)を上回りました。

営業利益 1,795 百万円
営業外損益 ▲347 百万円
(支払利息等)
法人税等 ▲0 百万円

分配金総額 当期純利益のほぼ全額を投資主に分配いたします。

3物件・資産規模6,848百万円(取得価格ベース)を借入金による資金調達で取得し、総資産額はさらに拡大しました。

総資産額 114,366百万円
運用資産の追加取得等により増加し、114,366百万円となりました。

有形固定資産 110,355 百万円
現預金 3,437 百万円
その他資産 573 百万円
(未入金等の経過勘定他)

負債総額 51,940百万円
運用資産取得に伴う追加借入れ、敷金受入れ等により、51,940百万円となりました。

有利子負債 49,500 百万円
預り敷金 1,315 百万円
その他負債 1,125 百万円
(未払金等の経過勘定他)

純資産額 62,425百万円
出資総額(前期末と同額)に当期末処分利益を加え、62,425百万円となりました。

出資総額 60,978 百万円
当期末処分利益 1,446 百万円

NAFの戦略

投資戦略

投資方針

1. 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区内に対する比率80%以上

2. 投資基準

- 1棟10億円以上(原則)
- 1棟完全所有(原則)
- RC造またはSRC造

今後の方針：本格的な成長ステージへ

中長期的に競争力を維持できる資産への厳選した投資

堅調な市場環境、高い運営能力を背景とした既存物件の高稼働率維持

外部成長

第3期末資産

1,082億円

(第3期末資産+第4期中取得済み資産<注>)

1,232億円

<注> 第3期末資産に、平成19年10月15日現在で取得済みの資産を加えた資産規模(取得価格ベース)です。

不動産賃貸マーケットにおいて、中長期にわたって優位性・競争力を維持することが可能と考えられる立地、規模、設備を備えた資産に厳選して投資を行います。

内部成長

第3期末稼働率

96.9%

(第2期末稼働率)

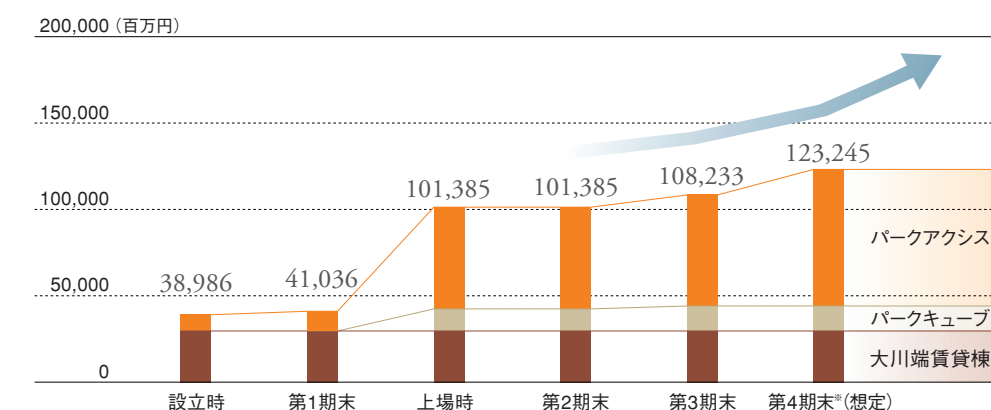
97.2%

三井不動産グループのバリューチェーンを活用した、適切なリーシング活動・運営管理の実行により、当期末も96.9%と高い稼働率を達成し、営業収益の向上に寄与することができました。

NAFの外部成長戦略

ポートフォリオの着実な拡大

資産規模の推移(取得価格ベース)



※ 平成19年10月15日現在の資産規模です。第4期中の追加取得、売却がないことを想定しています。

パークアクセスシリーズを中心に、安定的に物件取得を推進

本投資法人は、設立時は約389億円という資産規模で運用を開始しましたが、上場時に約1,013億円、第3期末で約1,082億円までポートフォリオを拡大しました。第4期に入ってから、平成19年10月15日現在で、新たにパークアクセスシリーズ7物件、約150億円の取得を完了しています。今後も、三井不動産(株)が開発するパークアクセスシリーズを中心に、安定的に物件取得を進め、着実なポートフォリオの拡大を目指していきます。

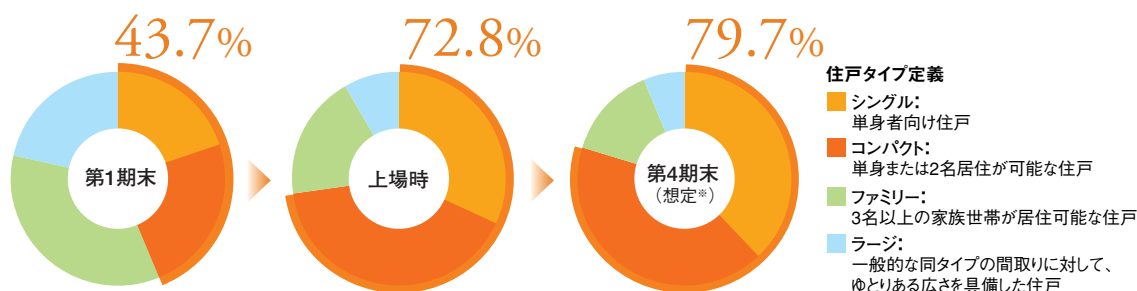
具体的な取り組み より戦略性を高めた物件取得

1. シングル・コンパクト比率を高めた展開 P.8
2. 都心に加えて利便性に優れる準都心への投資を推進 P.9
3. 地方中核政令指定都市への投資を推進 P.10

1. NAFの戦略：外部成長 シングル・コンパクト比率を高めた展開

東京23区及び地方中核政令指定都市における、都心の単身・小世帯居住ニーズに対応し、ポートフォリオに占めるシングル・コンパクトタイプ住戸の比率を高めています。

シングル・コンパクト比率

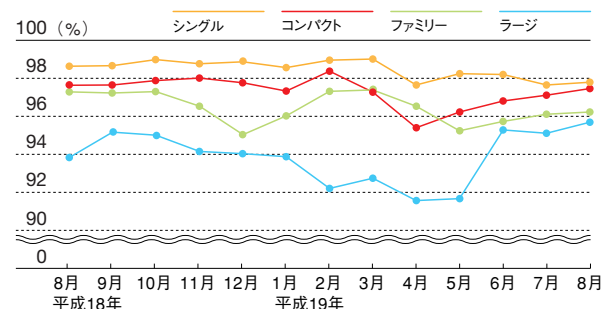


※平成19年10月15日現在の比率です。第4期中の追加取得、売却がないことを想定しています。

需要の厚いシングル・コンパクト

シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単身、少人数世帯の社会人が、その主たるテナント層を占めています。近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや、企業の福利厚生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都心部における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大してきています。その裏づけとして、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、安定して高い水準で推移しています。

第2期末保有物件・カテゴリー別稼働率推移



第4期
取得物件



31 パークアクセス秋葉原

所在地	東京都千代田区
賃貸可能戸数	41戸
賃貸可能面積	1,346.07m ²
取得日	平成19年9月14日取得

34 パークアクセス浅草橋

所在地	東京都台東区
賃貸可能戸数	住宅 78戸 店舗 1戸
賃貸可能面積	3,400.78m ²
取得日	平成19年9月14日取得



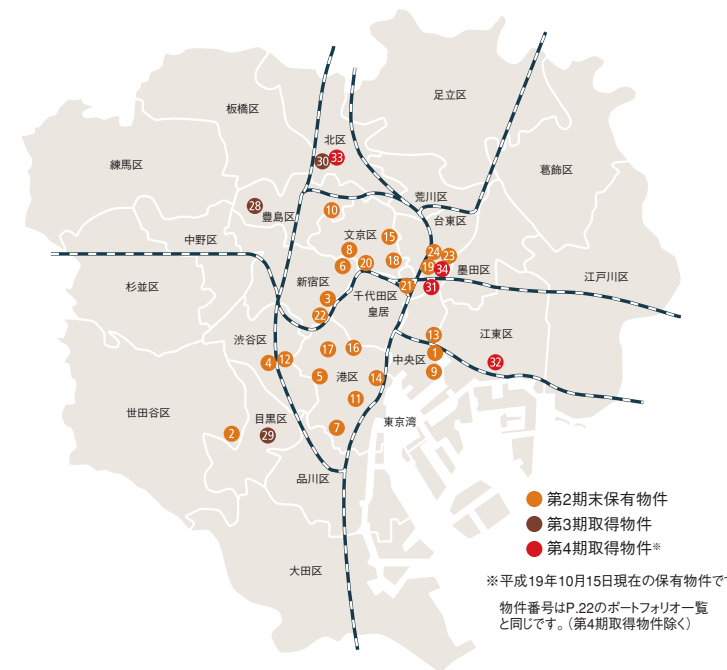
2. NAFの戦略：外部成長 都心に加えて利便性に優れた準都心への投資を推進

東京23区においては、従来の港区・中央区・渋谷区・文京区等を中心とする都心エリアに加えて、江東区・台東区・北区・板橋区等の、利便性に優れた準都心エリアへ投資を推進していきます。

準都心エリアへの投資

東京都心エリアにおける、投資用不動産の取得競争の激化に伴う物件運用利回りの低下を避け、収益性の高い物件の取得機会拡大を目的として、準都心エリアへの投資を強化しています。準都心エリアにおいては、良質な賃貸住宅は相対的にまだまだ希少であり、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、より賃貸住宅適地化しているエリアも増加してきています。そのため、本投資法人は、立地・規模・設備に優れた、厳選した物件に投資していきます。

取得期別23区内物件分布図



32 パークアクセス東陽町

所在地	東京都江東区
賃貸可能戸数	140戸
賃貸可能面積	5,412.40m ²
取得日	平成19年9月14日取得

33 パークアクセス滝野川

所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	住宅 48戸 店舗 1戸
賃貸可能面積	2,924.75m ²
取得日	平成19年9月14日取得



(財)東京防犯協会連合会登録商標

3. NAFの戦略：外部成長 地方中核政令指定都市への投資を推進

福岡・名古屋等の地方中核政令指定都市の都心エリアにおいても、東京23区同様の賃貸住宅ニーズの堅調さを背景として、三井不動産(株)が開発するパークアクセスシリーズを中心に投資を拡大します。

福岡エリアにおける投資

福岡市を中心とする福岡都市圏は、九州全域からの人口流入が続いており、国立社会保障・人口問題研究所の推計においても、中期的に人口が増大すると予想されています。一方で、経済規模においても、東京圏・大阪圏・名古屋圏に次ぐ規模を持つ経済エリアである福岡圏の中核をなし、小売販売等も活性化しています。このような環境下において、賃貸住宅の需要は堅調に推移しており、J-REITや私募ファンドによる投資マーケットも拡大しています。

福岡エリアの解説

「パークアクセス六本松」は、九州大学六本松キャンパスに面して立地し、周辺には飲食店等が集積する一方で、大濠公園も近い等、環境に恵まれている物件です。商業中心地である天神エリアまでのバス便のほか、地下鉄七隈線の開通により、交通利便性も一層高まっています。また、「パークアクセス博多駅南」は、新幹線の起点であるJR博多駅まで徒歩圏であることに加えて、福岡空港

まで一駅の福岡市地下鉄空港線、東比恵駅も利用できる交通利便性の高い好立地です。周辺はマンションに加え、商業施設の開発が相次いでおり、通勤者を中心とする単身者層をターゲットとした賃貸需要が期待できます。



37 パークアクセス博多駅南

所在地	福岡県福岡市博多区
賃貸可能戸数	住宅 176戸 店舗 1戸
賃貸可能面積	4,668.29m ²
取得日	平成19年9月14日取得

36 パークアクセス六本松

所在地	福岡県福岡市中央区
賃貸可能戸数	住宅 111戸 店舗 1戸
賃貸可能面積	3,473.67m ²
取得日	平成19年9月14日取得



35 パークアクセス丸の内

所在地	愛知県名古屋市中区
賃貸可能戸数	住宅 98戸 店舗 1戸
賃貸可能面積	3,821.75m ²
取得日	平成19年9月14日取得

名古屋エリアにおける投資

名古屋市を中心とする愛知県は、福岡市同様に中期的に人口が増大すると予想されています。トヨタ自動車(株)を中心とする自動車関連産業の堅調さに加えて、名古屋駅前周辺エリアを中心とする再開発の進展に伴う企業進出により、経済活動は発展しています。こうした経済の活性化を反映して、賃貸オフィスや賃貸マンションの建設が相次ぎ、不動産取引マーケットも拡大しています。賃貸住宅マーケットについては、通勤需要層を中心として、交通利便性の高いエリアを中心に底堅い需要が見込まれます。



名古屋エリアの解説

「パークアクセス丸の内」が立地する丸の内エリアは、幹線である桜通沿いに賃貸オフィス等が集積する一方で、名古屋一の商業集積地である栄エリアにも近接しており、職住遊近接を実現できる好立地です。すでに取得済みの、名古屋駅徒歩圏内にある「パークアクセス名駅南」と合わせて、通勤者を中心とする単身者層をターゲットとした賃貸需要が期待できます。



(第2期末保有物件)

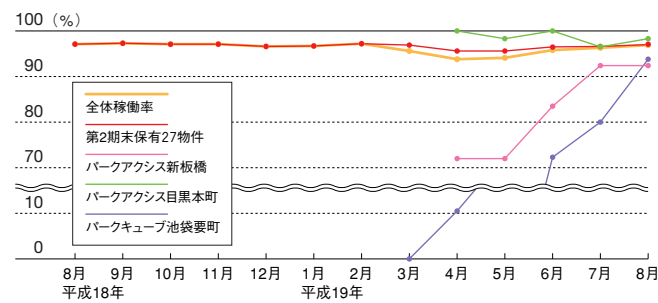
27 パークアクセス名駅南

所在地	愛知県名古屋市中村区
賃貸可能戸数	169戸
賃貸可能面積	5,565.13m ²

NAFの内部成長戦略

リース力の高さが生み出す高稼働率

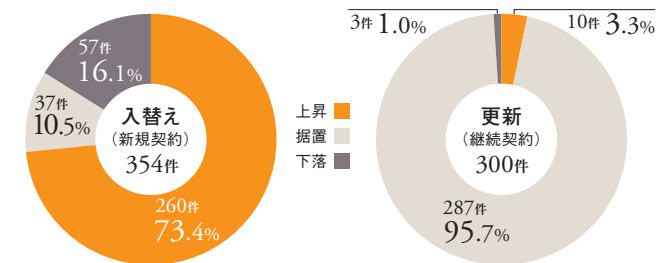
既存27物件稼働率+新規3物件(個別)稼働率



既存27物件については、前期に引き続き高い稼働率を維持しながら、第3期の期初に未稼働で取得した「パークキューブ池袋要町」をはじめとした新規取得物件も、順調にリースアップしました。その結果、第3期末時点の全体稼働率は、96.9%と高い水準となりました。

迅速かつきめ細かな空室営業による賃料アップ

入替え・更新時の賃料動向



迅速かつきめ細かな空室営業を積み重ねた結果、第3期中にテナントの入替えがあった住戸のうち、およそ4分の3の住戸において、新規契約賃料が入替え前の賃料を上回っています。

具体的な取り組み 物件価値の向上と高稼働率の維持

1. ブランド価値のさらなる向上

P.13

2. マスターPM会社との連携による機動性の高い賃貸運営

P.14

1. NAFの戦略：内部成長

1. ブランド価値のさらなる向上

Park Axis ブランドの展開

- 三井不動産(株)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

RESIDENCE 商品

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 「住みたい」と喚起させる空間デザイン
- 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
- 安心な都市生活を提供するセキュリティ対策

LOCATION 立地

- 「都心回帰」にいち早く注目したエリア設定
- 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

Park Axis

MANAGEMENT 運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

Park Cube ブランドの展開

- 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

Park Cube

QUALITY 品質

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 機能性、先進性、更新性を考慮した設備・仕様
- 安全・安心な居住空間を提供するセキュリティ

MANAGEMENT 運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

ブランド戦略の推進

ブランド価値のさらなる向上を目指し、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。あわせて、本投資法人所有物件としてのアイデンティティを高めるために、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。

また、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・ロゴの使用方法等を規定する「ブランド・マニュアル」

を三井不動産(株)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。今後新たに三井不動産(株)から供給されるパークアクシスシリーズで採用されることはもちろん、既存物件においてもこれに基づく館名板の変更等を実施し、ブランド・コミュニケーションの機会を増やすべく具体的に展開していきます。



ブランド・マニュアル

より効果的かつ効率的にブランドを浸透させるため、「ブランド・マニュアル」を策定。



新館名板

新ロゴの制定に合わせて、新たな館名板に交換。(パークアクシス浜松町)



リーシング・サイン

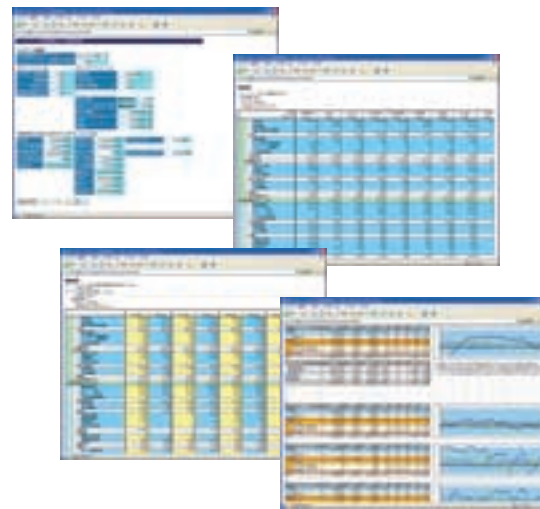
物件エントランスに、投資法人ロゴ及び賃貸の問い合わせ先を掲示。

2. NAFの戦略：内部成長 マスターPM会社との連携による機動性の高い賃貸運営

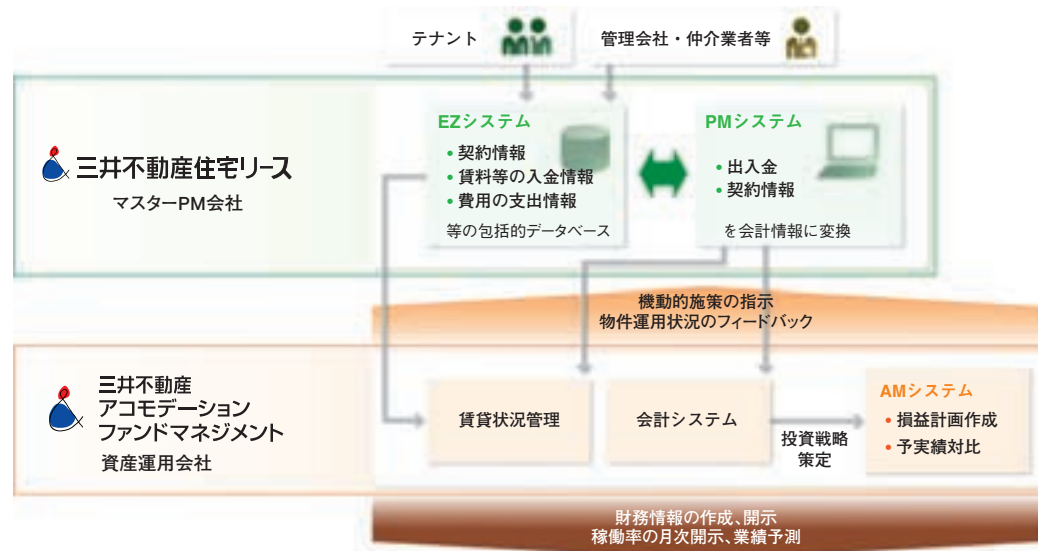
タイムリーな賃貸状況、数値情報の把握を可能にするインフラと、それに基づく資産運用会社とマスターPM会社との綿密な連携が、迅速なリースアップ、高稼働率の実現に寄与しています。

資産運用会社、PM会社の連携

本投資法人は、運用資産のプロパティ・マネジメントを三井不動産住宅リース(株)に一括して委託しています。マスターPM会社である三井不動産住宅リース(株)と、資産運用会社である(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、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統括的に管理するデータベース、②データベースの情報を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タイムリーに把握しています。これらの情報に基づき、物件ごとの募集条件設定・販促活動等について綿密な協議の上、迅速に決定していくことで、高稼働率の維持、高水準の賃貸利益の確保につなげています。また、物件別稼働率の月次でのタイムリーな開示等、投資家の方への有用な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



財務戦略

LTV水準
(総有利子負債/総資産)

43.3% (第3期末)

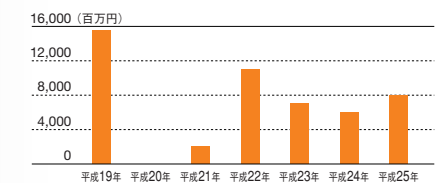
60%を上限とし、巡航時は40%~50%を目途とします。

長期固定比率
(長期固定有利子負債/総有利子負債)

68.7% (第3期末)

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

借入金の返済年限の分散



投資法人債発行登録書

平成19年7月10日付で、下記概要の発行登録書を提出しています。今後、長期固定の資金調達の有力な手段として、金利・市場動向を勘案しながら発行時期・金額等を検討していきます。

発行予定額：1,000億円以内

発行予定期間：平成19年7月18日から平成21年7月17日まで

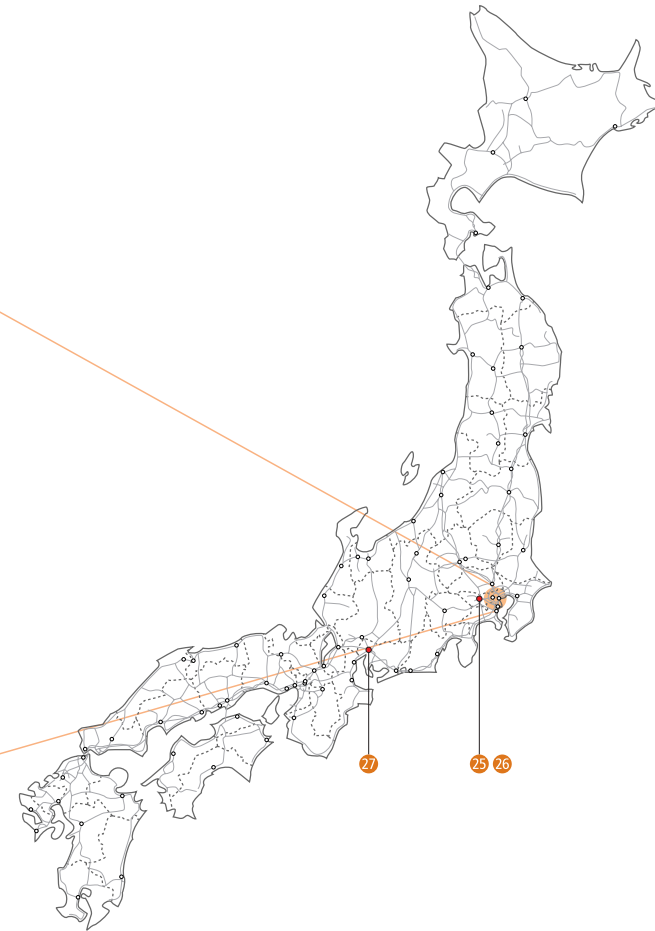
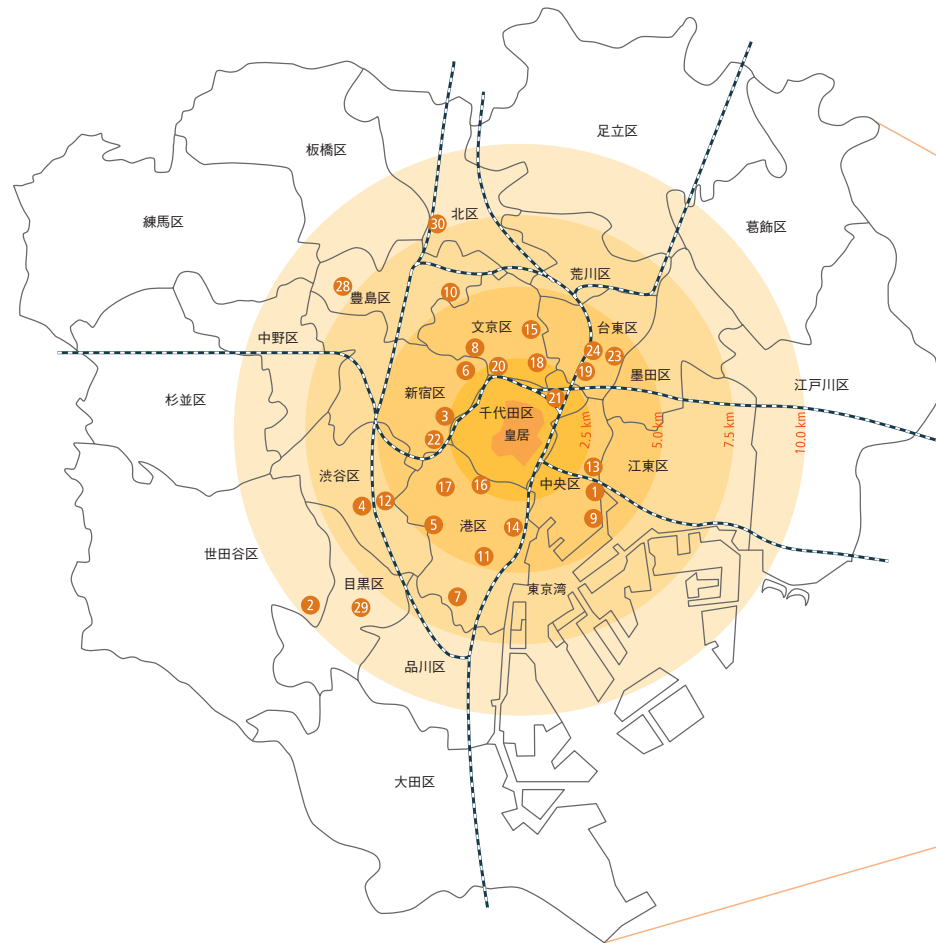
資金用途：特定資産の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

格付けの状況

主要格付機関より、J-REIT最上級の格付けを取得しています(平成19年8月末現在)。今後、投資法人債の発行等による調達方法の多様化も検討していきます。

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	A1	発行体格付け (格付けの見通し: 安定的)
格付投資情報センター	AA	発行体格付け (格付けの方向性: 安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ	A+	長期会社格付け (アウトック: 安定的)
	A-1	短期会社格付け

ポートフォリオの概要 (平成19年8月31日現在)



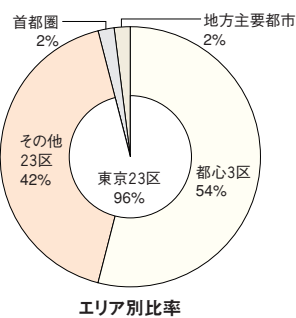
- ① 大川端賃貸棟
リバーポイントタワー
パークサイドウイングス
ピアウエストハウス
- ② パークアクセス学芸大学
- ③ パークアクセス市ヶ谷
- ④ パークアクセス渋谷神南
- ⑤ パークアクセス青山骨董通り
- ⑥ パークアクセス神楽坂ステージ
- ⑦ パークアクセス白金台
- ⑧ パークアクセス文京ステージ
- ⑨ パークアクセス月島
- ⑩ パークアクセス大塚
- ⑪ パークアクセス南麻布
- ⑫ パークアクセス渋谷
- ⑬ パークアクセス日本橋ステージ
- ⑭ パークアクセス浜松町
- ⑮ パークアクセス本郷の杜
- ⑯ パークアクセス溜池山王
- ⑰ パークアクセス六本木檜町公園
- ⑱ パークアクセス御茶ノ水ステージ
- ⑲ パークアクセス御徒町
- ⑳ パークキューブ本郷
- ㉑ パークキューブ神田
- ㉒ パークキューブ市ヶ谷
- ㉓ パークキューブ浅草田原町
- ㉔ パークキューブ上野
- ㉕ パークキューブ京王八王子
- ㉖ パークキューブ京王八王子II
- ㉗ パークアクセス名駅南
- ㉘ パークキューブ池袋要町
- ㉙ パークアクセス目黒本町
- ㉚ パークアクセス新板橋

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

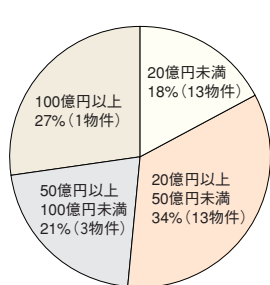
ポートフォリオの96%が
東京23区

平均 約36億円/物件
(大川端賃貸棟を除いた場合:約27億円/物件)

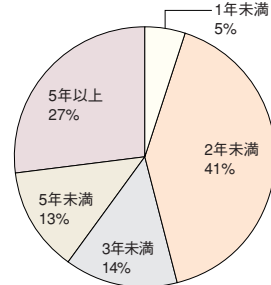
平均 約6.8年
(大川端賃貸棟を除いた場合:約2.1年)



エリア別比率



取得価格別比率



築年数別比率

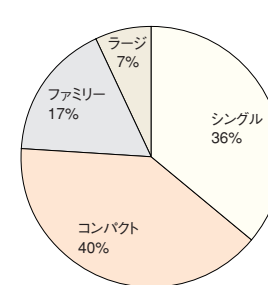
※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成

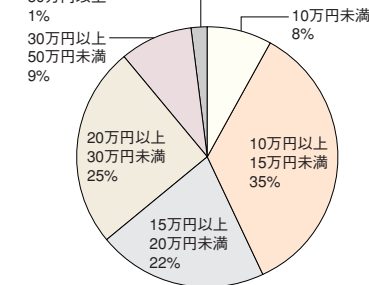
シングル・コンパクト比率:76%
(大川端賃貸棟を除いた場合:89%)

平均 約190,000円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合:約162,000円/戸)

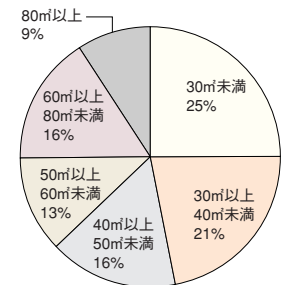
平均 約47.3㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合:約40.1㎡/戸)



タイプ別比率



賃料総額別比率



住戸面積別比率

※上記の比率は、店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

ポートフォリオの概要

第3期取得物件

28 パークキューブ池袋要町

所在地	東京都豊島区
取得価格(百万円)	1,608
賃貸可能面積(m ²)	1,886.82
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上14階建
賃貸可能戸数(戸)	65



29 パークアクセス目黒本町

所在地	東京都目黒区
取得価格(百万円)	1,810
賃貸可能面積(m ²)	1,884.77
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地上5階建
賃貸可能戸数(戸)	60



30 パークアクセス新板橋

所在地	東京都板橋区
取得価格(百万円)	3,430
賃貸可能面積(m ²)	2,145.66(イースト) 2,250.33(ウエスト)
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上14階建
賃貸可能戸数(戸)	152



ポートフォリオ一覧



① 大川端賃貸棟



④ パークアクセス渋谷神南



⑥ パークアクセス神楽坂ステージ



② パークアクセス学芸大学



③ パークアクセス市ヶ谷



⑦ パークアクセス白金台



⑤ パークアクセス青山骨董通り



8 パークアクシス文京ステージ



9 パークアクシス月島



11 パークアクシス南麻布



13 パークアクシス日本橋ステージ



10 パークアクシス大塚



12 パークアクシス渋谷



14 パークアクシス浜松町



15 パークアクシス本郷の杜



17 パークアクシス六本木檜町公園



16 パークアクシス溜池山王



21 パークキューブ神田



19 パークアクシス御徒町



22 パークキューブ市ヶ谷



18 パークアクシス御茶ノ水ステージ



20 パークキューブ本郷



26 パークキューブ京王八王子II



27 パークアクシス名駅南



25 パークキューブ京王八王子



23 パークキューブ浅草田原町



24 パークキューブ上野

(平成19年8月31日現在)

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML値 (%)
① 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	27.4	544	43,812.41	4.5 7.9 7.0
② パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.6	64	2,437.66	7.6
③ パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.4	84	3,313.33	7.3
④ パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.0	75	2,766.62	6.8
⑤ パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.6	40	1,537.24	7.0
⑥ パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.3	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	4.7	99	4,704.44	8.7
⑧ パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.1	154	6,078.93	6.5
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.9	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.5	52	2,606.37	6.4
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	3.6	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.2	20	1,094.28	7.9
⑬ パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	7.0	住宅184、店舗1	10,025.40	7.5
⑭ パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.9	80	2,426.45	7.1
⑮ パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.7	住宅86、店舗1	3,317.94	8.8
⑯ パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.6	70	2,710.69	8.2
⑰ パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	2.0	46	2,054.46	9.2
⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.0	324	12,025.25	7.2
⑲ パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	1.0	42	1,621.73	6.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.6	60	2,160.12	8.2
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.3	95	3,194.59	8.9
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.7	51	2,127.50	6.8
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.3	76	4,012.68	8.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.1	91	3,041.61	7.5
㉕ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.5	65	1,886.82	8.1
㉖ パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.7	60	1,884.77	8.5
㉗ パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	3.2	152	4,395.99	イースト 7.3 / ウェスト 7.5
東京23区小計		103,672	95.8	住宅2,767、店舗2	132,450.46	
㉕ パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.9	52	2,814.32	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	1.0	住宅47、店舗1	3,082.32	7.6
首都圏小計		2,121	2.0	住宅99、店舗1	5,896.64	
㉗ パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.3	169	5,565.13	4.1
地方主要都市小計		2,440	2.3	住宅169	5,565.13	
合計		108,233	100.0	住宅3,035、店舗3	143,912.23	4.0 (ポートフォリオPML)

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

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

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期については平成17年10月12日を期首とみなし日数加重平均投資口数を計算しており、各期における日数加重平均投資口数は次のとおりです。

第1期30,612口、第2期86,757口、第3期113,480口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

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

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「期末自己資本比率」= 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント(現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)を設立企画人として、出資金100百万円(200口)にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました(関東財務局長第46号)。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の投資口の追加発行を、また、平成18年8月3日に一般募集により67,200口の投資口の追加発行を実施し、同4日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)いたしました。その後、平成18年9月4日に第三者割当による投資口(3,800口)の追加発行を行い、規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す)のもと、資産の運用を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における国内経済は、企業収益が高水準で推移する中、設備投資も引き続き増加し、また、個人消費も引き続き底堅く推移しており、先行きについても、景気は緩やかな拡大を続けるものと見込まれております。

賃貸住宅市場におきましては、本投資法人がポートフォリオの90%以上を投資している東京23区において、他地域からの人口流入が継続しているほか、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が継続するものと思われまます。また、地方中核政令指定都市においても同様の現象が進展するものと見込まれます。

供給面では、新規開発による賃貸住宅の物件供給は増加しておりますが、一方で寮・社宅等をはじめとする老朽化した既存ストックが減少してきたこともあり、全体的な需給バランスの悪化は見られない状況です。さらに、本投資法人の保有物件のように立地や管理・設備・仕様等に優れた良質の賃貸住宅は賃貸住宅マーケット全体から見るといまだ限定的であり、こうした競争優位にある物件においては高水準の稼働率と賃料水準の緩やかな上昇が見られています。

不動産流通市場においては、都心部を中心に顕著な地価上昇傾向が見られ、収益用不動産の取得環境は一層厳しくなっておりますが、本投資法人はスポンサーとのパイプラインを活用し、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

②資産の取得

当期は平成19年3月に1物件(取得価格1,608百万円)を取得し、さらに平成19年4月に2物件(取得価格の合計5,240百万円)を取得いたしました。その結果、期末末現在における本投資法人の保有資産は、30物件・取得価格の合計108,233百万円となりました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、賃貸住宅需要が堅調に推移している東京23区に運用資産を集中させ、マスタープロパティマネジメント会社(以下「マスターPM会社」といいます。)である三井不動産住宅リース株式会社との協働により、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的なリーシング活動を実施してまいりました。

また、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟においては、前期に引き続き大規模外壁改修工事を進めており、加えて一部の住戸で専有部リノベーションを実施しました。また、「パークアクセス」ブランドの認知度向上を目的とし、三井不動産株式会社と共同して、新規ロゴマークの作成をはじめとした施策に取り組みました。

さらに、マスターPM会社においてポートフォリオマネジメントシステムを今期より本格稼働させることで、管理運営業務の迅速化をさらに推進し、個別物件の状況に応じたテナント募集活動を展開することが出来ました。

上記のリーシング活動を行った結果、取得時に新築未稼働物件であったパークキューブ池袋要町のリースアップも概ね完了しており、第3期末における全保有物件の平均稼働率は96.9%と高い水準を達成することが出来ました。

同時に、設備メンテナンスコストの削減にも取り組んでおります。

今後とも、前期に実施済みの全保有物件についての入居者アンケート調査の結果等を踏まえ、多様なニーズに対応した「アコモデート(便宜をはかる)」なサービス施策の実施に努めてまいります。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、当期中の新規物件の取得に際して、複数の金融機関より合計70億円を借入れました。その結果、期末の有利子負債総額は49,500百万円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は43.3%となりました。また、借入金にお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、期末における総有利子負債に対する長期固定比率は68.7%となっております。

また、資金調達手段の多様化を図るため、平成19年7月に公募投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しております。発行登録書の概要は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成19年7月18日から平成21年7月17日まで
資金用途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益3,524百万円、営業利益1,795百万円、経常利益1,447百万円となり、当期純利益として1,446百万円を計上いたしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,750円としました。

3. 増資等の状況**(1) 増資等の状況**

当期において増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、運用を開始いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格580,000円（払込金額559,700円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり払込金額559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(2) 投資証券の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月
最高	－	1,000,000円	1,030,000円
最低	－	583,000円	685,000円
期初価格	－	592,000円	788,000円
期末価格	－	806,000円	753,000円

(注1) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。

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

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり12,750円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしております。

期	第1期	第2期	第3期
計算期間	自平成17年10月12日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
当期末処分利益総額	376,848千円	2,028,037千円	1,446,884千円
利益留保額	8千円	36千円	14千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在する賃貸住宅を中心に質の高いポートフォリオを構築・運営してまいりました。

第4期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な外部・内部成長の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

(1) 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインを活用し賃貸住宅等の売却情報を入手することに加えて、独自の情報ルートの強化を推進し、優良物件情報の早期入手に努めます。その中で中長期的に安定的な収益を見込め、かつ競争力のある物件の選別に努め、過度な価格競争については回避したうえで、着実な物件取得の実現を目指します。

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため質の高いデュー・デリジェンスに努め、ポートフォリオの収益性向上を目指します。

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実行により、賃料水準及び稼働率の向上を目指します。個々の保有物件につき、建物管理グレード及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスターPM会社に一括して管理を発注するメリットを活かし、管理コストの合理的な見直しによるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟においては戦略的なリノベーションの実施により、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクセス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上に努め、ブランド力の確立を図ります。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点を置いてまいります。また、調達手法の多様化、機動性の向上を企図し、平成19年7月に投資法人債の発行登録を行っており、今後は適宜発行を検討いたします。LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目途とし、物件取得等の資金需要、財務状況に応じて、市場動向ならびに分配金水準等に留意しながら、新投資口の発行を検討いたします。

(4) コンプライアンス

投資主を始めステークホルダーの信頼に応えるべく、コーポレートガバナンスを強化し、なお一層法令遵守の姿勢を徹底するように取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年9月14日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

a. パークアクセス秋葉原

- ①取得価格 : 1,200百万円
- ②所在地(地番) : 東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1(住居表示未実施地区)
- ③建築時期 : 平成18年9月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 1,346.07㎡

b. パークアクセス東陽町

- ①取得価格 : 3,950百万円
- ②所在地(住居表示) : 東京都江東区塩浜二丁目29番10号
- ③建築時期 : 平成19年3月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 5,412.40㎡

c. パークアクセス滝野川

- ①取得価格 : 1,820百万円
- ②所在地(住居表示) : 東京都北区滝野川三丁目48番11号
- ③建築時期 : 平成19年3月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 2,924.75㎡

d. パークアクセス浅草橋

- ①取得価格 : 2,717百万円(注)
- ②所在地(住居表示) : 東京都台東区柳橋二丁目6番2号
- ③建築時期 : 平成19年7月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 3,400.78㎡

e. パークアクセス丸の内

- ①取得価格 : 1,920百万円
- ②所在地(住居表示) : 愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号
- ③建築時期 : 平成18年11月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 3,821.75㎡

f. パークアクセス六本松

- ①取得価格 : 1,515百万円
- ②所在地(住居表示) : 福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号
- ③建築時期 : 平成19年3月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 3,473.67㎡

g. パークアクセス博多駅南

- ①取得価格 : 1,890百万円
- ②所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号
- ③建築時期 : 平成19年3月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 4,668.29㎡

(注) パークアクセス浅草橋の取得価格には、買主の地位譲渡等の対価79百万円を含みます。

(2) 資金調達の実施

左記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
中央三井信託銀行株式会社	H19.9.14	3,000	1.0%	H19.10.31	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.9.14	2,000	0.9%	H19.10.12		
住友信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
	H19.9.14	3,000	0.9%	H19.10.12		
株式会社八十二銀行	H19.9.14	1,000	1.5%	H24.9.14		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
株式会社福岡銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
合計		15,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

投資法人の概況

1. 出資の状況

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

2. 投資口に関する事項

平成19年8月31日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11,466	10.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,453	9.21
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,902	6.96
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）	6,302	5.55
シージーエムエル-アイピービーカスタマーコラテラルアカウント	4,255	3.74
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,119	3.62
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17
株式会社広島銀行	3,126	2.75
株式会社三井住友銀行	2,953	2.60
合 計	60,776	53.55

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

3. 役員等に関する事項

平成19年8月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	三井不動産株式会社 顧問	4,200
	中井 伸行	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	5,400
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	-	14,213

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

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年8月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第2期（平成19年2月28日現在）		第3期（平成19年8月31日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （%）
信託不動産 （注2）（注3）	東京23区	58,350	54.0	58,209	50.9
	首都圏	2,211	2.0	2,191	1.9
	地方主要都市	-	-	-	-
	計	60,562	56.0	60,401	52.8
不動産 （注3）	東京23区	40,526	37.5	47,443	41.5
	首都圏	-	-	-	-
	地方主要都市	2,496	2.3	2,489	2.2
	計	43,022	39.8	49,932	43.7
小 計		103,584	95.8	110,334	96.5
預金・その他資産（注4）		4,511 （-）	4.2 （-）	4,032 （-）	3.5 （-）
資産総額計（注4）（注5）		108,096 （103,584）	100.0 （95.8）	114,366 （110,334）	100.0 （96.5）

（注1）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）を記載しております。

（注2）「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権をいいます。

（注3）「信託不動産」及び「不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

（注4）（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。

（注5）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸 収入比率 （%）	主たる用途
大川端賃貸棟	30,375	43,812.41	41,537.51	94.8	29.7	共同住宅
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,861	12,025.25	11,834.35	98.4	8.9	共同住宅
パークアクセス日本橋ステージ	7,647	10,025.40	9,979.91	99.5	7.1	共同住宅
パークアクセス白金台	5,189	4,704.44	4,571.57	97.2	4.3	共同住宅
パークアクセス文京ステージ	4,504	6,078.93	5,994.23	98.6	4.1	共同住宅
パークアクセス南麻布	3,987	3,938.14	3,774.51	95.8	3.5	共同住宅
パークアクセス新板橋	3,508	4,395.99	4,350.52	99.0	1.7	共同住宅
パークアクセス渋谷神南	3,254	2,766.62	2,647.12	95.7	2.8	共同住宅
パークアクセス本郷の杜	2,959	3,317.94	3,184.34	96.0	2.7	共同住宅
パークアクセス溜池山王	2,907	2,710.69	2,666.38	98.4	2.6	共同住宅
合 計	74,195	93,775.81	90,540.44	96.5	67.4	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

（注2）「帳簿価額」には建設仮勘定の金額は含まれていません。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	31,600	30,375
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,830	1,768
パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町7番18号	不動産	3,313.33	2,850	2,611
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	3,350	3,254
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,910	1,750
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,460	1,421
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	5,440	5,189
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,760	4,504
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	1,040	944
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,740	1,680
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	4,120	3,987
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,410	1,298
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	7,900	7,647
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,190	2,077
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	3,270	2,959
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	3,010	2,907
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,320	2,215
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	10,700	9,861
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,190	1,092
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	2,020	1,809
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,194.59	2,730	2,521
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,127.50	1,940	1,845
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,730	2,581
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,370	2,295
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,630	1,694
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,830	1,847
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,440	3,508
東京23区小計			132,450.46	110,780	105,652
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市明神町一丁目25番3号	信託受益権	2,814.32	1,110	1,023
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,290	1,168
首都圏小計			5,896.64	2,400	2,191
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,450	2,489
地方主要都市小計			5,565.13	2,450	2,489
合計			143,912.23	115,630	110,334

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

(注2) 「賃貸可能面積」は、当該運用資産について賃貸が可能な建物（店舗がある場合は店舗を含む）の面積の合計を記載しています。

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

(注4) 「帳簿価額」には、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した第3期末（平成19年8月31日）時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（H18.4.1～H19.2.28）				当期（H19.3.1～H19.8.31）			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)
大川端賃貸棟	1	94.2	1,910	37.7	1	94.8	1,045	29.7
パークアクシス学芸大学	1	100.0	114	2.3	1	97.5	61	1.7
パークアクシス市ヶ谷	1	100.0	156	3.1	1	100.0	95	2.7
パークアクシス渋谷神南	1	97.6	173	3.4	1	95.7	97	2.8
パークアクシス青山骨董通り	1	100.0	97	1.9	1	95.7	52	1.5
パークアクシス神楽坂ステージ	1	98.2	91	1.8	1	95.7	46	1.3
パークアクシス門前仲町FRAME	-	-	9	0.2	-	-	-	-
パークアクシス白金台	1	98.9	279	5.5	1	97.2	152	4.3
パークアクシス文京ステージ	1	99.5	253	5.0	1	98.6	143	4.1
パークアクシス月島	1	100.0	58	1.2	1	96.4	32	0.9
パークアクシス大塚	1	98.6	94	1.9	1	89.6	54	1.5
パークアクシス南麻布	1	95.9	134	2.6	1	95.8	123	3.5
パークアクシス渋谷	1	100.0	47	0.9	1	100.0	44	1.3
パークアクシス日本橋ステージ	1	99.1	300	5.9	1	99.5	251	7.1
パークアクシス浜松町	1	94.5	75	1.5	1	97.7	69	2.0
パークアクシス本郷の杜	1	100.0	106	2.1	1	96.0	93	2.7
パークアクシス溜池山王	1	98.2	102	2.0	1	98.4	91	2.6
パークアクシス六本木檜町公園	1	94.9	75	1.5	1	98.2	67	1.9
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	99.2	349	6.9	1	98.4	314	8.9
パークアクシス御徒町	1	100.0	41	0.8	1	94.8	37	1.1
パークキューブ本郷	1	100.0	65	1.3	1	100.0	57	1.6
パークキューブ神田	1	98.0	89	1.8	1	95.5	80	2.3
パークキューブ市ヶ谷	1	100.0	66	1.3	1	97.5	59	1.7
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	94	1.9	1	100.0	83	2.4
パークキューブ上野	1	100.0	81	1.6	1	100.0	71	2.1
パークキューブ池袋要町	-	-	-	-	1	93.8	17	0.5
パークアクシス目黒本町	-	-	-	-	1	98.3	36	1.0
パークアクシス新板橋	-	-	-	-	1	99.0	60	1.7
パークキューブ京王八王子	1	98.0	46	0.9	1	100.0	46	1.3
パークキューブ京王八王子II	1	100.0	52	1.0	1	100.0	45	1.3
パークアクシス名駅南	1	96.2	102	2.0	1	97.4	88	2.5
合計	2	97.2	5,067	100.0	2	96.9	3,524	100.0

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

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

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

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年8月31日現在同表記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成19年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事 (第二工区)	自平成19年3月 至平成19年9月	237	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	空調機・給水管等 更新工事	自平成19年10月 至平成19年11月	80	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事 (第三工区)	自平成19年10月 至平成20年5月	309	1	1
大川端賃貸棟	東京都中央区	管理棟内装改修等 共用部更新工事	自平成19年10月 至平成20年7月	144	1	1

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は158百万円であり、当期費用に区分された修繕費86百万円と合わせ245百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	空調機・消防用設備等更新工事	自平成19年3月 至平成19年8月	81
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自平成19年3月 至平成19年8月	53
その他		セキュリティ向上等	自平成19年3月 至平成19年8月	24
合計				158

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期 自平成17年10月12日 至平成18年3月31日	第2期 自平成18年4月1日 至平成19年2月28日	第3期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
前期末積立金残高	-	523	413
当期積立額	523	191	437
当期積立金取崩額	-	300	155
次期繰越額	523	413	695

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第2期	第3期
(a) 資産運用報酬	376,917	261,676
(b) 資産保管報酬	6,251	5,221
(c) 一般事務委託報酬	26,245	21,913
(d) 役員報酬	17,600	9,600
(e) 会計監査人報酬	11,867	13,793
(f) その他の費用	140,859	90,285
合計	579,741	402,490

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第2期は443,365千円、第3期は42,287千円あります。

2. 借入状況

平成19年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.7.31	3,000	3,000	1.0%	H19.10.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友信託銀行株式会社	H19.7.12	3,000	4,000	1.0%	H19.10.12			
	株式会社八十二銀行	H19.7.12	1,000	1,000	1.0%	H19.10.12			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.7.31	3,500	3,500	1.0%	H19.10.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	1,000	4,000	0.9%	H19.9.25			
	株式会社中国銀行	-	1,000	-	-	-			
	小計		12,500	15,500					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	5,000	1.4%	H22.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.5%	H22.2.26			
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	3,000	1.6%	H23.2.28			
		H18.4.12	3,000	3,000	2.1%	H24.4.11			
	日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	3,000	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	5,000	5,000	2.1%	H25.8.6			
	株式会社八十二銀行	H18.4.12	1,000	1,000	1.8%	H22.4.12			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	-	1,000	1.6%	H23.4.19			
	株式会社中国銀行	H19.4.19	-	2,000	1.6%	H23.4.19			
	株式会社新生銀行	H19.4.19	-	1,000	1.6%	H23.4.19			
	小計		30,000	34,000					
	合計		42,500	49,500					

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

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

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

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークキューブ池袋要町	H19.3.23	1,608	—	—	—	—
パークアクシス目黒本町	H19.4.19	1,810	—	—	—	—
パークアクシス新板橋	H19.4.19	3,430	—	—	—	—
合計		6,848		—	—	—

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	パークキューブ池袋要町	H19.3.23	土地	東京都豊島区西池袋五丁目5番5 他5筆 計 458.05㎡	1,608	1,630
			建物(附属設備を含む)	東京都豊島区西池袋五丁目5番地26 他 延 2,041.39㎡		
	パークアクシス目黒本町	H19.4.19	土地(敷地権の目的)	東京都目黒区目黒本町二丁目10番13 他1筆 計 993.73㎡	1,810	1,820
			建物(附属設備を含む)	東京都目黒区目黒本町二丁目10番地13 他 延 2,273.58㎡		
	パークアクシス新板橋	H19.4.19	土地(敷地権の目的)	東京都板橋区板橋四丁目885番42 他4筆 東京都北区滝野川五丁目42番7 計 1,018.09㎡	3,430	3,440
			建物(附属設備を含む)	東京都板橋区板橋四丁目885番地42 他 東京都北区滝野川五丁目42番地7 延 5,663.41㎡		

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	6,848,750	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 5,240,000 (76.51%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	5,240,000 (76.51%)	— (—%)
合計	5,240,000 (76.51%)	— (—%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	245,225	三井不動産住宅リース株式会社	245,225	100.0
建物管理委託費等	113,968	三井不動産住宅リース株式会社	113,968	100.0
テナント募集関係費	78,305	レジデントファースト株式会社	18,120	23.1
		株式会社三井リハウス東京	2,439	3.1
		三井ホームエステート株式会社	1,837	2.3

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額

三井ホームリモデリング株式会社	36,873千円(修繕費等の合計額)
三井不動産住宅サービス株式会社	6,953千円(修繕費等の合計額)
三井デザインテック株式会社	1,983千円(修繕費等の合計額)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人、及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を言います。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について、上記のとおり記載しております。

(注2) 売買金額等には、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

承認日	項目	概要
平成19年7月10日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成19年7月18日から平成19年10月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
	発行登録書の提出	投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しました。

2. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成19年8月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年2月28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	2,268,674		2,793,550	
信託現金及び信託預金	1,168,486		1,123,899	
営業未収入金	11,391		13,199	
PM会社営業未収入金	499,780		-	
未収入金	43		446,114	
未収消費税等	192		64,729	
前払費用	15,456		13,448	
その他の流動資産	16,688		6,782	
流動資産合計	3,980,713	3.5	4,461,724	4.1
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	16,896,191		14,342,425	
減価償却累計額	598,181	16,298,010	349,462	13,992,963
構築物	363,912		305,715	
減価償却累計額	27,488	336,423	16,427	289,287
機械装置	99,139		71,047	
減価償却累計額	6,055	93,084	3,323	67,723
工具器具備品	285,130		249,738	
減価償却累計額	49,005	236,125	27,702	222,036
土地		32,969,329		28,450,524
信託建物	16,621,590		16,463,146	
減価償却累計額	795,068	15,826,521	512,546	15,950,599
信託構築物	874,315		873,395	
減価償却累計額	46,638	827,677	32,153	841,242
信託機械装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	8,974	110,904	5,086	114,792
信託工具器具備品	267,431		263,987	
減価償却累計額	52,485	214,945	29,408	234,578
信託土地		43,421,099		43,421,099
建設仮勘定		207		-
信託建設仮勘定		21,383		19,924
有形固定資産合計	110,355,713	96.5	103,604,772	95.9
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産	188		199	
無形固定資産合計	188	0.0	199	0.0
3.投資その他の資産				
長期前払費用	7,540		13,628	
その他の投資その他の資産	22,019		16,495	
投資その他の資産合計	29,559	0.0	30,123	0.0
固定資産合計	110,385,461	96.5	103,635,095	95.9
資産合計	114,366,174	100.0	108,096,819	100.0

(単位：千円)

科目	当期 (平成19年8月31日現在)		前期(ご参考) (平成19年2月28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	421,651		687,978	
短期借入金	15,500,000		12,500,000	
未払金	-		10,466	
未払費用	140,130		104,085	
未払法人税等	652		516	
前受金	559,773		519,338	
その他の流動負債	2,858		447	
流動負債合計	16,625,067	14.5	13,822,833	12.8
II 固定負債				
長期借入金	34,000,000		30,000,000	
預り敷金保証金	518,744		460,905	
信託預り敷金保証金	796,778		806,342	
固定負債合計	35,315,522	30.9	31,267,248	28.9
負債合計	51,940,589	45.4	45,090,082	41.7
純資産の部	*1			
I 投資主資本				
1.出資総額	60,978,700		60,978,700	
2.剰余金				
当期末処分利益	1,446,884		2,028,037	
投資主資本合計	62,425,584	54.6	63,006,737	58.3
純資産合計	62,425,584	54.6	63,006,737	58.3
負債・純資産合計	114,366,174	100.0	108,096,819	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)		
		金額	百分比	金額	百分比	
1. 営業収益			(%)		(%)	
賃貸事業収入	*1	3,322,860		4,830,120		
その他賃貸事業収入	*1	201,153		237,594		
不動産等売却益	*2	—	3,524,013	4,552	5,072,267	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	*1	1,326,149		1,786,583		
資産運用報酬		261,676		376,917		
役員報酬		9,600		17,600		
会計監査人報酬		13,793		11,867		
資産保管委託報酬		5,221		6,251		
一般事務委託報酬		21,913		26,245		
その他費用		90,285	1,728,639	140,859	2,366,324	46.7
営業利益			1,795,373		2,705,942	53.3
3. 営業外収益						
受取利息		3,161		1,923		
その他営業外収益		677	3,838	100	2,023	0.0
4. 営業外費用						
支払利息		349,015		492,624		
投資口交付費		—		119,322		
投資口公開関連費		—		65,248		
その他営業外費用		2,364	351,379	895	678,090	13.3
経常利益			1,447,832		2,029,876	40.0
税引前当期純利益			1,447,832		2,029,876	40.0
法人税、住民税及び事業税		983		1,849		
法人税等調整額		0	983	△2	1,847	0.0
当期純利益			1,446,848		2,028,029	40.0
前期繰越利益			36		8	
当期末処分利益			1,446,884		2,028,037	

投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19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19年2月28日残高	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737
当期変動額				
剰余金の分配	—	△2,028,001	△2,028,001	△2,028,001
当期純利益	—	1,446,848	1,446,848	1,446,848
当期変動額合計	—	△581,152	△581,152	△581,152
平成19年8月31日残高*1	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584

前期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日) (ご参考)

(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18年3月31日残高	21,240,000	376,848	21,616,848	21,616,848
当期変動額				
新投資口の発行	39,738,700	—	39,738,700	39,738,700
剰余金の分配	—	△376,840	△376,840	△376,840
当期純利益	—	2,028,029	2,028,029	2,028,029
当期変動額合計	39,738,700	1,651,188	41,389,888	41,389,888
平成19年2月28日残高*1	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械装置 12～45年 工具器具備品 2～13年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械装置 12～45年 工具器具備品 2～13年 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	—	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は5,166千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は35,567千円であります。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金	同左
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

項目	期別 当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	—	当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 これによる損益への影響はありません。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は、63,006,737千円であります。

(表示方法の変更に関する注記)

項目	期別 当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. 貸借対照表	前期まで流動資産の「未収入金」として表示しておりましたプロパティマネジメント会社に対する賃料等の営業に係る未収入金につきましては、当期より明瞭表示のため「PM会社営業未収入金」として表示しております。	—

(貸借対照表に関する注記)

	当期 (平成19年8月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年2月28日現在)
*1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

当 期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料等)	3,242,620	(賃料等)	4,719,631
(施設使用料)	80,239	(施設使用料)	110,489
計	3,322,860	計	4,830,120
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(賃貸一時金収入)	159,070	(賃貸一時金収入)	200,327
(雑収益)	42,083	(雑収益)	37,266
計	201,153	計	237,594
不動産賃貸事業収益合計	3,524,013	不動産賃貸事業収益合計	5,067,714
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(物件管理委託費)	374,703	(物件管理委託費)	534,471
(修繕費)	86,704	(修繕費)	104,259
(公租公課)	109,800	(公租公課)	130,595
(信託報酬)	9,100	(信託報酬)	12,148
(水道光熱費)	33,232	(水道光熱費)	50,010
(保険料)	6,932	(保険料)	9,854
(減価償却費)	607,787	(減価償却費)	849,701
(テナント募集関係費)	78,305	(テナント募集関係費)	67,970
(その他賃貸事業費用)	19,581	(その他賃貸事業費用)	27,569
不動産賃貸事業費用合計	1,326,149	不動産賃貸事業費用合計	1,786,583
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,197,863	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,281,131
		(注) 賃貸事業費用に関し、前期の「広告宣伝費」は、当期より「テナント募集関係費」に表示を変更しております。	
		*2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
		パークアクシス門前仲町FRAME	
		不動産等売却収入	672,000
		不動産等売却原価	667,424
		その他売却費用	22
		不動産等売却益	4,552

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左	
発行済投資口数	113,480口		

(税効果会計に関する注記)

当 期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	18	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産の純額)	18	(繰延税金資産の純額)	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.36%	支払配当の損金算入額	△39.35%
その他	0.04%	その他	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
投資信託委託業者	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資信託委託業	-	機関運営報酬	1,250	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	5.81%	不動産購入代金	5,240,000	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注2)	1,045,757	営業未収入金 PM会社営業未収入金 前受金 信託預り敷金保証金	5,342 136,673 162,411 464,143
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	-	プロパティーマネジメント業務委託費 建物管理委託費等	245,225 113,968	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注3)	2,478,256	営業未収入金 PM会社営業未収入金 前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金	6,049 363,106 397,361 518,744 332,634
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	18,120	営業未払金	2,805
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	2,439	-	-
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,837	-	-
利害関係人等	三井ホームリモデリング株式会社	建築請負業	-	修繕費等	36,873	営業未払金	7,969
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	6,953	営業未払金	1,422
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	-	修繕費等	1,983	営業未払金	52

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	3.17%	信託報酬	6,600	-	-
				支払利息	20,794	未払費用	10,510
				一般事務委託報酬等	7,821	長期借入金	3,000,000
						営業未払金	880

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

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

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

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	
1口当たり純資産額	550,102円	1口当たり純資産額	555,223円
1口当たり当期純利益	12,749円	1口当たり当期純利益	23,375円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
当期純利益 (千円)	1,446,848	2,028,029
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,446,848	2,028,029
期中平均投資口数 (口)	113,480	86,757

(重要な後発事象に関する注記)

項目	期別 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. 資産の取得	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年9月14日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでおりません。</p> <p>(1) パークアクセス秋葉原</p> <p>①取得価格 : 1,200百万円</p> <p>②所在地 (地番) : 東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (住居表示未実施地区)</p> <p>③建築時期 : 平成18年9月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,346.07㎡</p> <p>(2) パークアクセス東陽町</p> <p>①取得価格 : 3,950百万円</p> <p>②所在地 (住居表示) : 東京都江東区塩浜二丁目29番10号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 5,412.40㎡</p> <p>(3) パークアクセス滝野川</p> <p>①取得価格 : 1,820百万円</p> <p>②所在地 (住居表示) : 東京都北区滝野川三丁目48番11号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 2,924.75㎡</p> <p>(4) パークアクセス浅草橋</p> <p>①取得価格 : 2,717百万円 (注)</p> <p>②所在地 (住居表示) : 東京都台東区柳橋二丁目6番2号</p> <p>③建築時期 : 平成19年7月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 3,400.78㎡</p> <p>(5) パークアクセス丸の内</p> <p>①取得価格 : 1,920百万円</p> <p>②所在地 (住居表示) : 愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号</p> <p>③建築時期 : 平成18年11月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 3,821.75㎡</p>	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画法、消費税及び地方消費税を含んでおりません。</p> <p>【平成19年3月23日取得物件】</p> <p>(1) パークキューブ池袋要町</p> <p>①取得価格 : 1,608百万円</p> <p>②所在地 (住居表示) : 東京都豊島区西池袋五丁目27番9号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地上14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡</p> <p>【平成19年4月19日取得物件】</p> <p>(2) パークアクセス目黒本町</p> <p>①取得価格 : 1,810百万円</p> <p>②所在地 (住居表示) : 東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号</p> <p>③建築時期 : 平成18年7月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡</p> <p>(3) パークアクセス新板橋</p> <p>①取得価格 : 3,430百万円</p> <p>②所在地 (住居表示) : 東京都板橋区板橋四丁目1番1号 (イースト)、1番2号 (ウエスト)</p> <p>③建築時期 : 平成19年2月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡ (イースト)、2,250.33㎡ (ウエスト)</p>

期別 項目	当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. 資産の取得	(6) パークアクシス六本松 ①取得価格 : 1,515百万円 ②所在地 (住居表示) : 福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ⑤総賃貸可能面積 : 3,473.67㎡ (7) パークアクシス博多駅南 ①取得価格 : 1,890百万円 ②所在地 (住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ⑤総賃貸可能面積 : 4,668.29㎡ (注) パークアクシス浅草橋の取得価格には、買主の地位譲渡等の対価79百万円を含みます。	
2. 資金調達の実施	上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 *右記 (A) 表参照	短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 *右記 (B) 表参照

(A) 当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
中央三井信託銀行株式会社	H19.9.14	3,000	1.0%	H19.10.31	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.9.14	2,000	0.9%	H19.10.12		
住友信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
	H19.9.14	3,000	0.9%	H19.10.12		
株式会社八十二銀行	H19.9.14	1,000	1.5%	H24.9.14		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
株式会社福岡銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
合計		15,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

(B) 前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	1,000	0.9%	H19.9.25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.4.19	1,000	0.8%	H19.7.19		
住友信託銀行株式会社	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	1.6%	H23.4.19		
株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
合計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (ご参考) (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
I 当期末処分利益		1,446,884,945	2,028,037,301
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,446,870,000 (12,750)	2,028,001,080 (17,871)
III 次期繰越利益		14,945	36,221

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,446,870,000円を利益分配金として分配することいたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,028,001,080円を利益分配金として分配することいたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成19年10月12日

日本アコモデーションファンド投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

村尾 裕 

指定社員
業務執行社員

公認会計士

佐藤 茂 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成19年3月1日から平成19年8月31日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金調達の実施を行っている。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

科目	期別	当期	前期
		(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,447,832	2,029,876
減価償却費		607,799	849,722
投資口交付費		-	119,322
受取利息		△3,161	△1,923
支払利息		349,015	492,624
固定資産除却損		10	-
営業未収入金の増加・減少額		1,807	△6,999
PM会社営業未収入金の増加・減少額		△499,780	-
未収入金の増加・減少額		446,070	△261,545
未消費税等の増加・減少額		64,536	△51,426
営業未払金の増加・減少額		△266,327	574,341
未払金の増加・減少額		△10,466	10,466
前受金の増加・減少額		40,434	302,892
前払費用の増加・減少額		△2,008	△3,143
長期前払費用の増加・減少額		6,087	△2,298
有形固定資産の売却による減少額		-	667,424
その他		△9,691	△677
小計		2,172,160	4,718,655
利息の受取額		3,161	1,923
利息の支払額		△312,970	△458,407
法人税等の支払額		△1,143	△2,190
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,861,208	4,259,981
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		△7,194,472	△34,274,193
信託有形固定資産の取得による支出		△164,267	△28,921,972
預り敷金保証金の支出		△67,792	△68,614
預り敷金保証金の収入		125,631	422,335
信託預り敷金保証金の支出		△105,139	△143,051
信託預り敷金保証金の収入		95,574	430,276
その他		△5,523	△5,198
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,315,989	△62,560,419
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		32,000,000	52,000,000
短期借入金の返済による支出		△29,000,000	△42,500,000
長期借入金の借入による収入		4,000,000	12,000,000
投資口の発行による収入		-	39,619,377
分配金の支払額		△2,025,507	△376,840
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,974,492	60,742,537
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△480,289	2,442,099
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,917,450	1,475,350
VI 現金及び現金同等物の期末残高 *1		3,437,160	3,917,450

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	期別	当期	前期
		(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(表示方法の変更に関する注記) (参考情報)

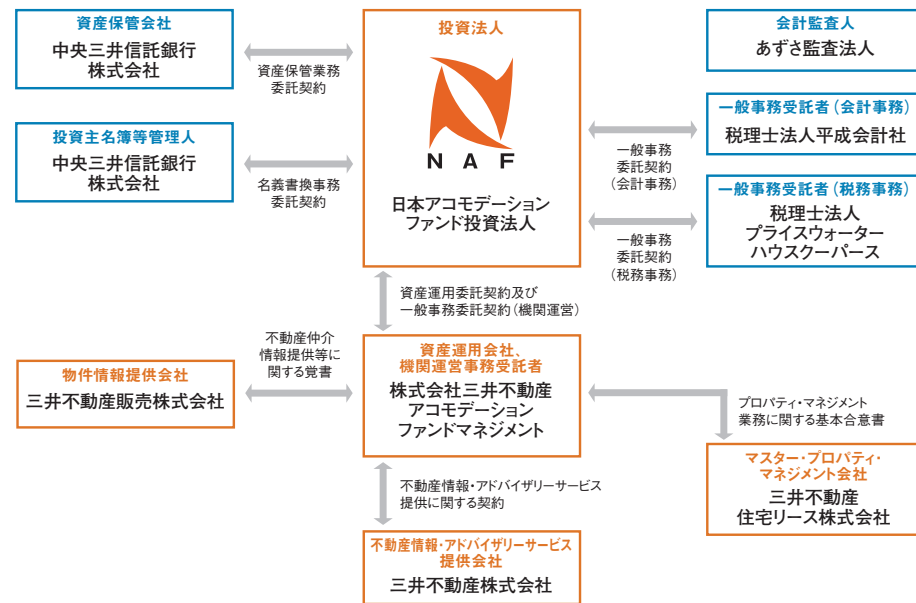
項目	期別	当期	前期
		(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
1. キャッシュ・フロー計算書		営業活動によるキャッシュ・フローの「PM会社営業未収入金の増加・減少額」は前期まで「未収入金の増加・減少額」として表示しておりましたが、当期より明瞭表示のため「PM会社営業未収入金の増加・減少額」として表示しております。	—

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当期	前期
	(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(平成19年8月31日現在)	(平成19年2月28日現在)
現金及び預金	2,268,674千円	現金及び預金 2,793,550千円
信託現金及び信託預金	1,168,486千円	信託現金及び信託預金 1,123,899千円
現金及び現金同等物	<u>3,437,160千円</u>	現金及び現金同等物 <u>3,917,450千円</u>

投資法人の概要

投資法人仕組図



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

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

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

資産運用会社の概要

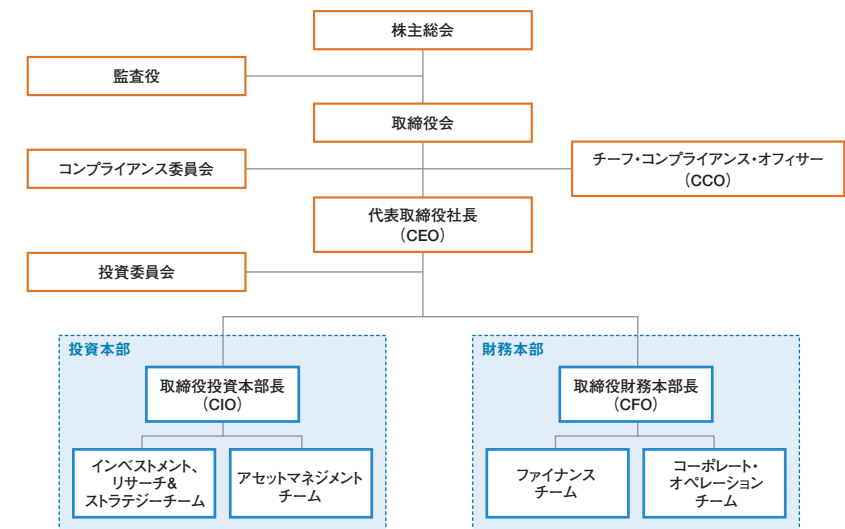
資産運用会社の概要（平成19年8月31日現在）

商号	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677(代表)
設立年月日	平成17年1月4日
出資の概況(資本金)	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 中井 伸行
主たる事業内容	投資法人資産運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号(平成19年9月30日以降)
会計監査人	あずさ監査法人

沿革

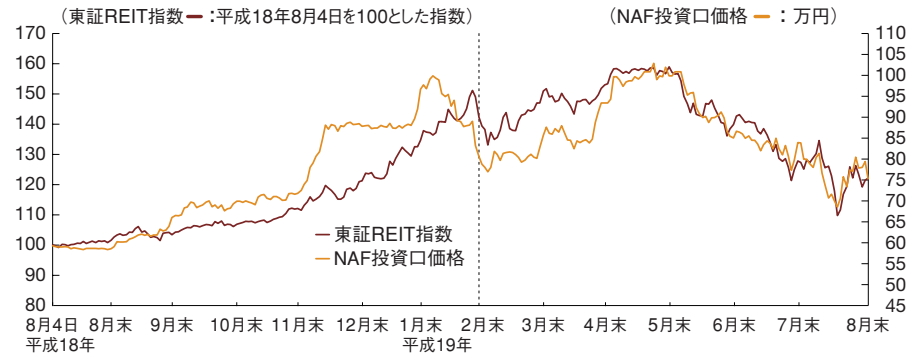
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

組織図



投資口の状況

投資口価格推移



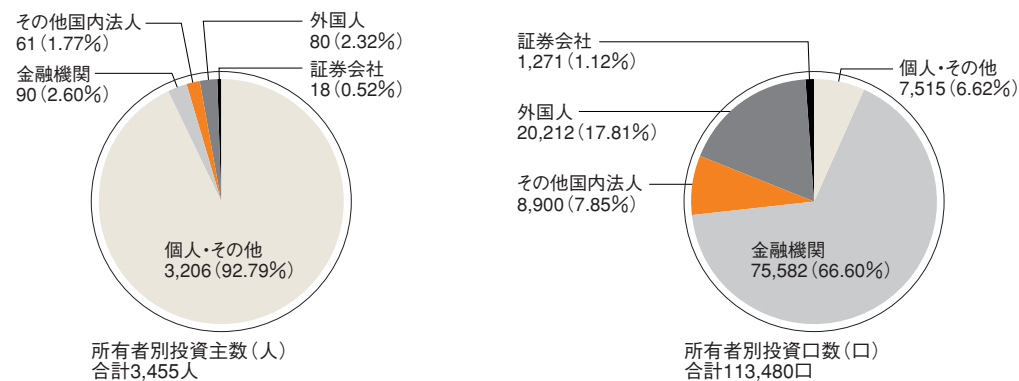
(注1) 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。
(注2) 投資口価格は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を示しています。

主な投資主 (平成19年8月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数	比率*
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,466	10.10%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,453	9.21%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,902	6.96%
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)	6,302	5.55%
シージーエムエル・アイピービー・カスタマー・コラテラル・アカウント	4,255	3.74%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,119	3.62%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17%
株式会社広島銀行	3,126	2.75%
株式会社三井住友銀行	2,953	2.60%

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

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

平成19年8月31日	第3期 決算期日
平成19年10月15日	第3期 決算発表
平成19年11月	第3期 資産運用報告発送・第3期分配金支払開始予定
平成20年2月29日	第4期 決算期日
平成20年4月	第4期 決算発表
平成20年5月	第4期 資産運用報告発送・分配金支払開始予定

投資主メモ

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

投資主インフォメーション

■日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券

(銘柄コード：3226)について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

■住所等の変更手続きについて

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

■分配金について

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

■その他

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

- ・電話によるご請求:受付フリーダイヤル0120-87-2031
- ・インターネットによるご請求:

http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

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

稼働率の高水準維持に向けて 意思決定の早さが、高収益を実現する

NAFは、三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、アセットマネジメントからプロパティ・マネジメント、リーシング・マネジメント、リーシングまで、それぞれの機能が連携してリーシング業務を行っています。

グループ一体となってリーシングを手がける各社より、担当者のお話を紹介します。



レジデントファースト(株) 営業推進部長 佐藤 貴幸
三井不動産住宅リース(株) カスタマーコーディネーター 新富 朋子
(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 取締役投資本部長 大竹 喜久
三井不動産住宅リース(株) リート運営室次長 豊田 博道

三井不動産グループのバリューチェーンによる一貫したリーシング

大竹 NAFの物件の場合、アセットマネジメントを行う三井不動産アコモデーションファンドマネジメント、プロパティ・マネジメント会社の三井不動産住宅リース、賃貸仲介を担当するレジデントファーストが連携して一貫したリーシングを行っていることで、高い稼働率を維持しています。

豊田 三井不動産住宅リースは、NAFのすべての物件のプロパティ・マネジメントを行っています。同じ三井不動産グループなのでコミュニケーションがとりやすく、各社の権限と役割が明確になっているから、意思決定が早いです。特に新築営業の場合、意思決定のスピードの早さが肝なので、お客様の動向を見極めたタイ

ムリーな広告展開等、先手を打って動けることで他社との差別化が図れています。

佐藤 レジデントファーストでは、初期のリーシングを手がけています。パークアクセスは大規模物件が多く、短期間に大量に集客して契約しなければいけません。賃貸住宅が多くある中で、ご契約いただく場面では時間を争いますから、この意思決定の早さは大切ですね。現地で集客して直接契約まで持っているのは、リーシング・マネジメントとリーシングを一体で行っている当社ならではの強みです。お客様と仲介業者の情報を、物件のオーナーであるNAFに同じ窓口から継続的に提供できることも、他社と違うポイントです。

豊田 私たち3社と三井不動産の間では定期的な情報交換会があつて、三井不動産グループ保有物件の詳細なリーシング情報の共有や、マーケット感のすり合わせ等を行っています。賃貸住宅ですと、新築の時だけでなく空室が出るたびに営業しますので、お客様や仲介業者からいただいた物件ごとの評価を共有できるのは、大変価値があるんです。

空室期間の短縮とリースアップのスピードが要

大竹 年間3割程度のお客様が転入居される賃貸住宅で、NAFの物件の稼働率は、当期末も96・9%と高い水準を維持できました。アセットマネジメントを行っている三井不動産アコモデーションファンドマネジメントでは、プロパティ・マネジメント会社との間にリーシングガイドラインを設けて役割と権限を明確化し、稼働率の向上に努めているほか、日々の連絡を密にとっています。

豊田 収益を上げていく上で最も重要なのはリーシングですので、稼働率の維持については常日頃意識しています。空室になつてから「さあ大変」ということでは遅いんです。私どもの場合、お客様から解約予告を2カ月前に頂戴しますので、その段階で募集を開始すると、目黒本町のような人気物件では、お客様の退去前に次のお申し込みをいただくこともあります。それに、

お客様の退去直後に原状回復工事が行えるというのも、空室期間が短縮できるポイントなんです。

新富 三井不動産住宅リースでは仲介業者に営業していて、エリア別の営業担当者が、各エリアのマーケットに精通しています。レジデントファーストをはじめ、他にも500社以上の有力仲介業者と密接なネットワークを築いていますので、当社の取扱物件を優先的にプッシュしてもらえます。

佐藤 確かに、これまで都心部中心だった営業を、今回、城東や城北まで展開するようになりましたが、三井不動産住宅リースの持っている仲介業者のネットワークを活用すれば、どのエリアに行つてもお客様を集めることができますね。お客様で、空室からリースアップした「パークキューブ池袋要町」も、計画どおりに満室になりました。

新富 そうですね、広告宣伝やプロモーションも、パークアクセスの認知度を高めていると思います。パークアクセスは仲介業者の中でも位置づけが高く、「あのパークアクセスなら」と、お客様をご紹介いただくことも多いんですよ。

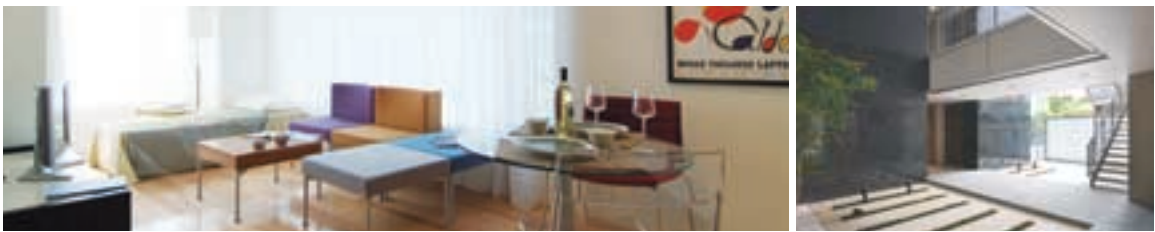
グループ全体の集合体

との接点として、パークアクセスの魅力をお伝えしていきます。マーケットの情報をグループ全体へフィードバックする。パークアクセスとともに、私たち自身もレベルアップしていきたいと思っています。

豊田 パークアクセスは大型でグレードも高いことが認知され、リーシングだけでなく、メンテナンスやサービスの提供にも高い評価をいただいています。これまで築いてきた、仲介業者との豊富なネットワークも活用して、今後も高い稼働率を維持していきます。

新富 三井不動産グループが供給する賃貸住宅への期待が高まっているのを感じます。パークアクセスのファンというお客様も増えていきますので、今後もご期待に応えていきたいですね。

大竹 グループ全体でひとつの集合体のようにリーシングできるのがNAFの強みです。これからも一丸となって、さらにシナジー効果を発揮し、投資主の皆様に対して投資主価値の増大を目指していきたいと思っています。



“お客様に納得いただける
お部屋探しのサポートが
私の喜びです”

住まいは生活の拠点です。お部屋探しにつきものの不安を解消すべく、お客様とたくさんお話しさせていただきながら、確実に納得いただけるお部屋探しのサポートをすることが、私の仕事であり、喜びです。お部屋探しでは、お客様のご要望をすべて叶えて差し上げたいのですが、お勤め先のエリアやご予算の関係で、すべての条件がクリアできないこともあります。その中でも、お客様が一番望んでおられるものは何か、優先順位をひとつひとつ確かめながら、お客様の思い描く理想のお部屋に少しでも近づけるように、心を込めてお手伝いさせていただきます。

レジデントファースト(株)
杉浦 仁美
(リーシング営業)



お客様と物件をつなぐプロフェッショナル

お客様にご満足いただくために、
様々なニーズにお応えしています

いかにお客様のライフスタイルや住まいへのこだわりを引き出し、最適な物件をご紹介できるかが、住まい選びのポイントです。お客様のご希望に合った住まいを選び出すために、単にデータベースの情報だけに頼るのではなく、できる限り自分自身の目で確かめて、物件ごとの特徴を細かく把握するようにしています。パークアクセスなら作り手の意図を十分に理解しているので、間取り図だけでは見えない物件の魅力をお伝えすることができ、お客様に喜んでいただけます。

“間取り図だけでは見えない
物件の真の魅力をお伝えします”

レジデントファースト(株)
田代 恭之
(リーシング営業)



まず、住む人のことを。

リーシングの担う機能と意義

リーシングとは

リーシングとは、お客様に賃貸住宅をご紹介・ご案内し、契約・入居までを行う入居者募集業務のことです。この業務では、①お客様のご希望の優先順位を理解して、賃料、立地、間取り、広さ、眺望、デザイン等の具体的な条件を導き出し、②豊富な物件情報に基づいて条件に合った物件をご紹介しますこと、お客様の住まい選びをサポートします。

リーシング業務は賃貸仲介会社が行いますが、賃貸住宅の場合、モデルルームを設置せずに実際のお部屋へお客様をご案内することが多いため、賃貸仲介会社にはそれぞれの物件に対する深い知識が求められます。インターネット等を利用してご自分で物件を探しになるお客様もいらっしゃいますが、優秀な賃貸仲介会社は、この物件に対する知識を生かして、より効率良くお客様の物件探しをサポートすることができます。

NAFでは、三井不動産グループのバリュエーションを生かし、一般の賃貸仲介会社に加えて、三井不動産住宅リース(株)の関連会社であるレジデントファースト(株)がリーシング業務を行っています。パークアクシスシリーズをよく理解しているレジデントファースト(株)の力を活用することで、賃貸営業のスピードがアップし、ポートフォリオの高稼働率の実現につながっています。

リーシング・マネジメントとは

リーシング・マネジメントとは、プロパティ・マネジメント会社が、資産運用会社と協議の上、賃貸計画を立案し、広告物・パンフレット等の営業支援ツールの製作から、賃貸仲介会社の行うリーシング業務の管理まで、賃貸住宅の営業・仲介活動全般の管理を行う業務のことです。

リーシングは、建築が完了した賃貸住宅の全住戸をまとめて営業し、最初の戸か

ら満室稼働までをリーシングする初期営業と、お客様が退去されて空室が出た際に、戸別にリーシングする空室営業の2つに区分されます。

パークアクシスシリーズでは、三井不動産グループのレジデントファースト(株)が、初期営業のリーシング・マネジメントと、直接お客様に対する営業を行っています。そのため、賃貸計画の立案から営業までの意思

決定が早く、速やかなリースアップが可能です。また、空室営業では、NAFと三井不動産住宅リース(株)が連携し、賃貸住宅市場の動向を見ながら、レジデントファースト(株)をはじめとする賃貸仲介会社のネットワークを活用して営業を行うことで、空室期間の最短化を実現しています。



NAFのバリューチェーン
第二回リーシング

まず、
住む人の
ことを。

日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指しています。

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

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

前回の「Accommodations」では、第一回目として「プロパティ・マネジメント」業務をご紹介しました。第二回目となる今回は、NAFの物件の高い稼働率を実現する「リーシング」業務を取り上げ、三井不動産グループのシナジーを生かして入居者を募集する営業活動についてご紹介します。是非ご一読ください。

都市に豊かさと潤いを
三井不動産
アコモデーション事業の展開
企画・開発



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

目次

まず、住む人のことを。 ————— Accommodations 1

リーシングの担う機能と意義 ————— Accommodations 3

お客様と物件をつなぐプロフェッショナル ————— Accommodations 5

稼働率の高水準維持に向けて ————— Accommodations 7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

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

Accommodations