

# Accommodations

May 2009  
Vol. 5

第五回  
価値を、活かす。



第6期 (平成21年2月期)  
決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)  
平成20年9月1日～平成21年2月28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・アメニティー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	20
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	36
NAFの事業環境	6	III. 損益計算書	38
NAFの成長の軌跡	8	IV. 投資主資本等変動計算書	39
NAFの外部成長戦略	10	V. 注記表	40
NAFの内部成長戦略	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
NAFの財務戦略	13	VII. 監査報告書	47
ポートフォリオの概要	14	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
ポートフォリオ一覧	16	投資法人の概要	50
		資産運用会社の概要	51
		投資口の状況	52
		投資主インフォメーション	53

特集「Accommodations」：  
第五回 NAFのバリューチェーンの全体像は  
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21年4月14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21年4月14日付「平成21年2月期(平成20年9月1日～平成21年2月28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



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は日本アコモデーションファンド投資法人に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し、その後も順調に運用実績を重ね、平成21年2月には第6期の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。

さて、金融資本市場の危機を契機とした世界的な

景気後退が進む中、J-REIT市場をとりまく環境も引き続き厳しい状況が続いております。賃貸住宅市場については、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加、及び他地域からの転入者数の超過が継続している東京を中心に需要は安定的であり、競争優位にある物件では稼働率及び賃料水準も安定的に推移しております。

そのような中、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社の協働した営業活動等より、第6期末においても96.2%という高い稼働率を達成することができ、また、投資主の皆様への分配金も1口当たり14,587円とすることができました。第6期の決算及び運用状況等の概要をここにご報告申し上げます。

引き続き、投資主の皆様にご信頼いただけますよう、努力してまいります。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

### 分配金

当期の分配金は1口当たり14,587円となりました。

#### 確定分配金

第6期(平成21年2月期) 投資口1口当たり **14,587円**

予想分配金 平成21年4月14日(火)に行いました第6期決算発表において、以下のように公表しております。

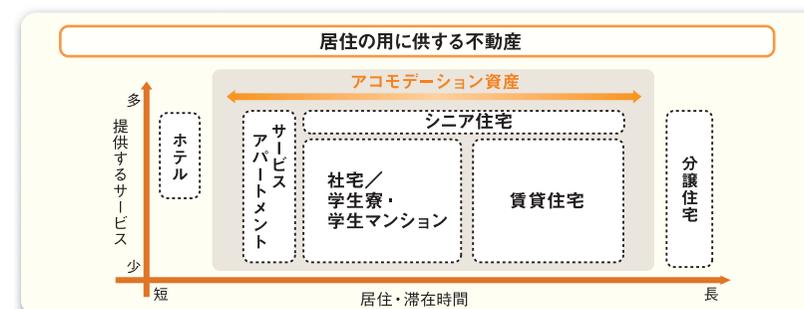
第7期(平成21年8月期) 投資口1口当たり **13,900円**

## 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

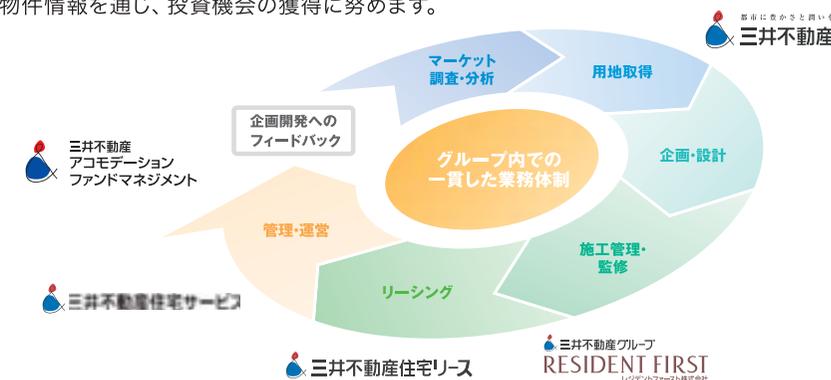
- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間「アコモデーション資産」へ投資します。
- 入居者の多様なニーズに対応した「アコモデーション」を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



居住用不動産を「居住・滞在時間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類  
「アコモデーション資産」= 賃貸住宅、社宅、学生寮・学生マンション、  
サービスアパートメント、シニア住宅が投資対象

### 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」：第五回 NAFのバリューチェーンの全体像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4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月
運用日数	(日)	182	184	181
営業収益	(百万円)	4,092	4,498	4,508
賃貸事業利益	(百万円)	2,585	2,693	2,751
営業利益	(百万円)	2,103	2,212	2,248
経常利益	(百万円)	1,631	1,642	1,656
当期純利益	(百万円)	1,630	1,641	1,655
分配金総額	(百万円)	1,630	1,641	1,655
1口当たり分配金	(円)	14,366	14,461	14,587
期末発行済投資口数	(口)	113,480	113,480	113,480
総資産額	(百万円)	129,969	146,666	146,665
負債総額	(百万円)	67,360	84,046	84,031
純資産額	(百万円)	62,608	62,619	62,634
期末自己資本比率(注2)	(%)	48.2	42.7	42.7

(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

## 決算ハイライト解説

好調な賃貸状況が続き、前期に引き続き増収増益の決算となりました。1口当たり分配金は前期決算発表時の予想(14,470円)を上回り、14,587円となりました。

**営業収益 4,508百万円**  
高稼働率の維持等により、営業収益は4,508百万円となりました。

賃貸事業収入(賃料等) 4,296百万円  
その他(一時金収入等) 212百万円

**賃貸事業利益 2,751百万円**  
営業収益から賃貸事業費用を差し引き、賃貸事業利益は2,751百万円となりました。

営業収益 4,508百万円  
賃貸事業費用 ▲1,756百万円  
(賃貸諸経費・公租公課・減価償却費)

**営業利益 2,248百万円**  
賃貸事業利益からその他営業費用を差し引き、営業利益は2,248百万円となりました。

賃貸事業利益 2,751百万円  
その他営業費用 ▲503百万円  
(資産運用報酬・役員報酬等)

**当期純利益 1,655百万円**  
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1,655百万円となり、前期決算発表時の予想(1,642百万円)を上回りました。

営業利益 2,248百万円  
営業外損益 ▲592百万円  
(支払利息等)  
法人税等 ▲0百万円

**分配金総額** 当期純利益の概ね全額を投資主に分配いたします。

**総資産額 146,665百万円**  
期末の総資産額は146,665百万円となりました。

有形固定資産 141,930百万円  
現預金 3,999百万円  
その他資産 735百万円  
(未収入金等の経過勘定他)

**負債総額 84,031百万円**  
期末の負債総額は84,031百万円となりました。

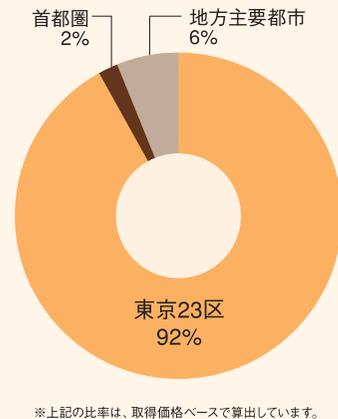
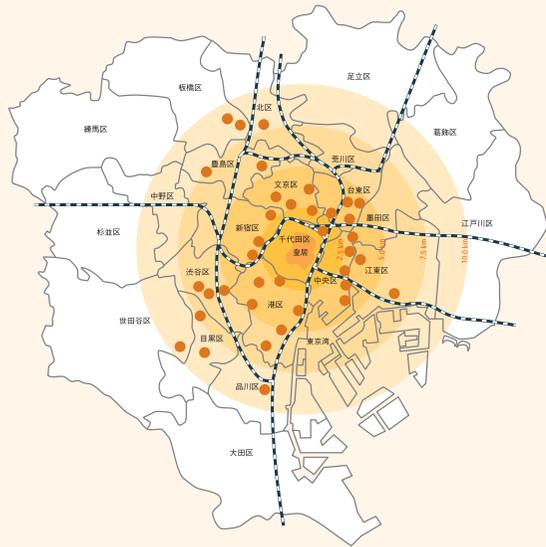
有利子負債 81,000百万円  
預り敷金 1,610百万円  
その他負債 1,421百万円  
(未払金等の経過勘定他)

**純資産額 62,634百万円**  
出資総額(前期末と同額)に当期末処分利益を加え、62,634百万円となりました。

出資総額 60,978百万円  
当期末処分利益 1,655百万円

## NAFの事業環境

住宅賃料が一般的に景気変動の影響を受けにくいことから、賃貸住宅は、他の用途の賃貸不動産と比べて、収益の変動リスクが低いといわれています。本投資法人は、中でも賃貸住宅需要が高い東京23区にポートフォリオの大部分を集中することで、より安定的な収益を実現しています。

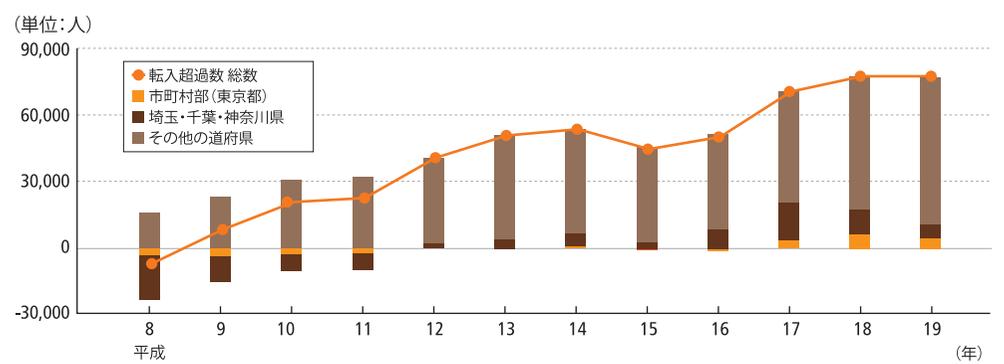


### 需要

東京23区においては、人口の流入増が継続しており、今後もその傾向が続くものと見られています。その結果として、賃貸住宅需要は堅調に推移しています。

本投資法人の運用資産の90%以上が所在する東京23区においては、社会移動による人口の流入増が継続しており、今後もその傾向が続くものと見られています。これに加えて晩婚化の進展や核家族化による世帯数の増加、社宅制度の見直し等により賃貸住宅の需要は堅調に推移しており、今後もその傾向は継続するものと見られています。

#### 東京23区における人口の流出入動向(転入超過数の推移)



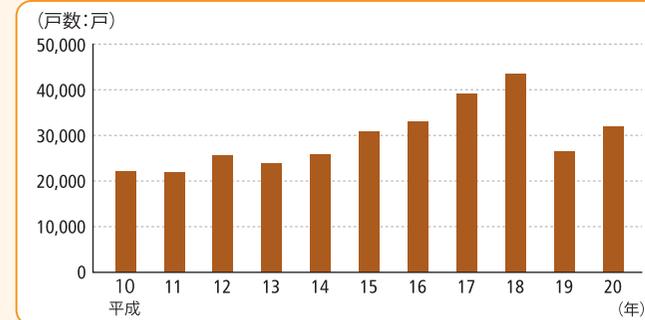
出所: 東京都総務局統計部 東京都住民基本台帳人口移動報告

### 供給

東京23区における賃貸マンションの着工量は近年増加傾向にありましたが、築年数の経過した古い賃貸住宅の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは増加していません。

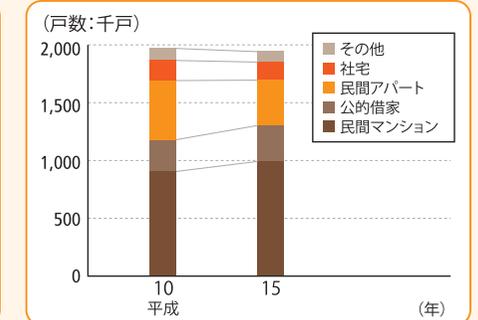
東京都における賃貸マンションの着工量は、近年において若干の増加傾向にありましたが、一方で古い賃貸ストック(社宅を含む)の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは増大してはおりません。また、J-REITが所有するような良質な賃貸住宅のストックはまだ限定的であり、希少性が高いといえます。

#### 東京23区における賃貸マンションの着工戸数



出所: 国土交通省 住宅着工統計

#### 東京23区における借家のストック量内訳



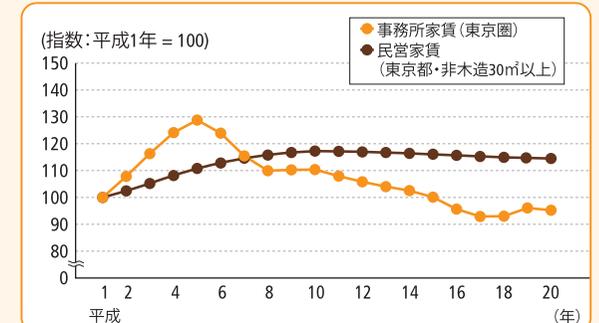
出所: 総務省 住宅土地統計調査

### 安定性

賃貸住宅の賃料は、他の賃貸用不動産と比べて安定的に推移しています。

賃貸住宅の賃料は、一般的に景気や資産価格の変動の影響を受けにくく、過去においても賃貸住宅の賃料は安定的に推移しています。また、賃貸住宅は他の用途の賃貸用不動産と比較して契約が小口であることでテナントの分散が図られており、それぞれの賃貸借更新・解約時期に差があるため、ポートフォリオ全体において一挙に大量の空室が発生したり、賃料水準が上下動したりするリスクが低い、安定的な収益の実現を可能とする資産です。

#### 住宅賃料と事務所賃料の推移



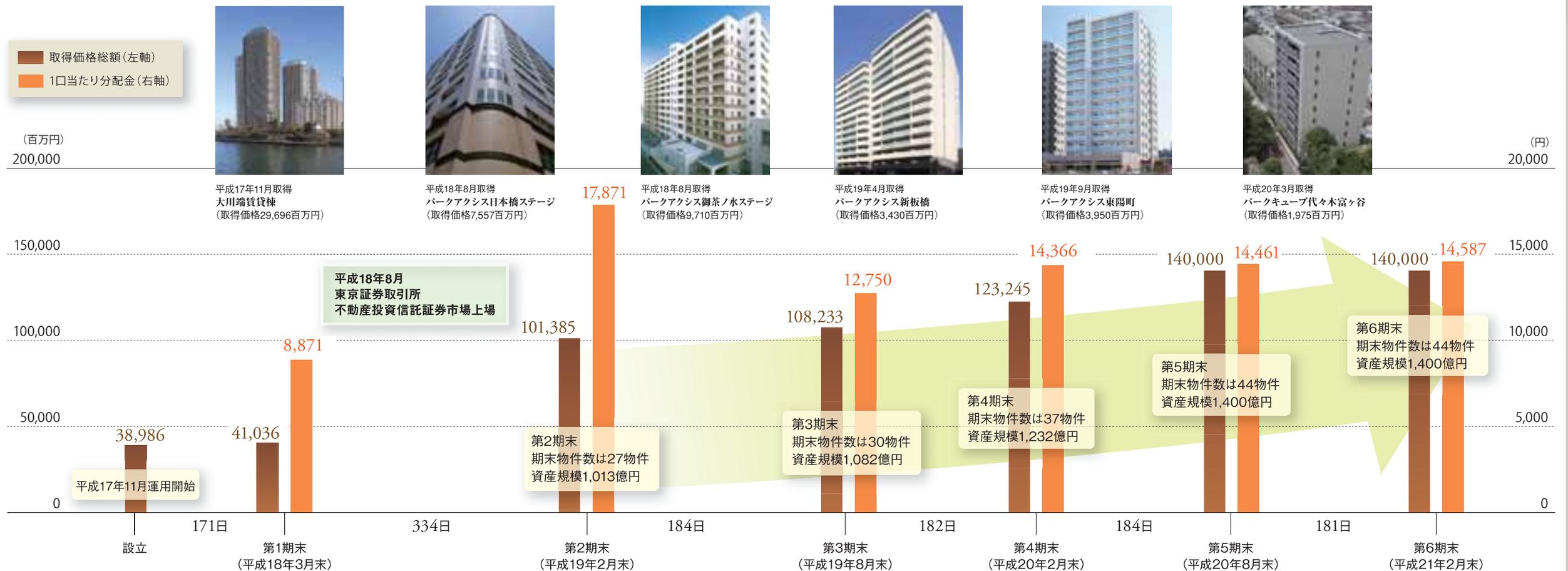
出所: 総務府及び総務省「消費者物価指数年報」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」

## NAFの成長の軌跡

三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、安定的かつ厳選した物件取得と適切な運営管理により、着実な外部成長と安定的な収益を実現したNAFは、今後もさらなる前進を目指してまいります。

本投資法人は、平成17年11月に資産規模約389億円 で運用を開始し、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場しました。その後も三井不動産(株)を中心とする安定的なパイプラインを活用することで着実な外部成長を続け、約1,400億円(第6期末)まで資産規模を拡大してきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第6期の1口当たり分配金は14,587円となりました。

### 資産規模の推移(取得価格総額と1口当たり分配金)

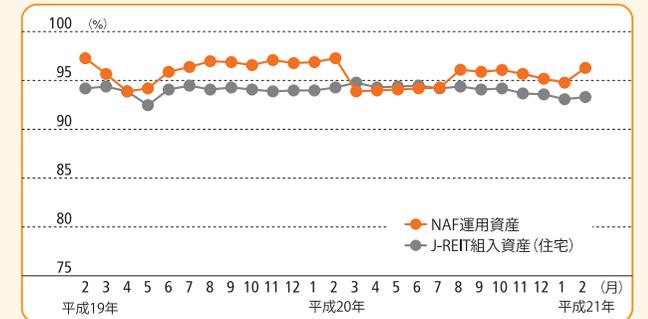


### 良質な物件と機動的運営による高い収益力

上場以降、一貫して高稼働率を維持しています。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第6期末(平成21年2月末)時点において96.2%でした。平成18年8月の上場以来、第2期末97.2%、第3期末96.9%、第4期末97.2%、第5期末96.0%と一貫して高稼働率を維持しています。これは、パークアクセスシリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社とマスターPM会社である三井不動産住宅リース(株)が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

### NAF運用資産とJ-REIT組入資産(住宅)の稼働率推移



## NAFの外部成長戦略

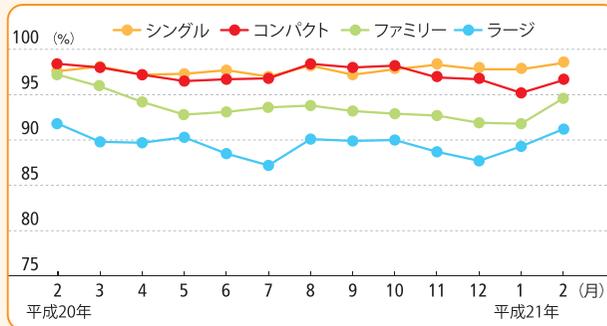
強力なパイプラインを活用した安定的な物件取得により、着実な成長を目指してまいります。

本投資法人は、三井不動産(株)が開発するパークアクシスシリーズの安定的な取得を外部成長戦略の中心に位置づけ、加えて資産運用会社が開拓したルートから得た物件情報に基づきパークキューブシリーズを取得することで、着実な成長を目指してきました。今後もこの方針を継続し、マーケットにおいて中長期的に優位性・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ってまいります。

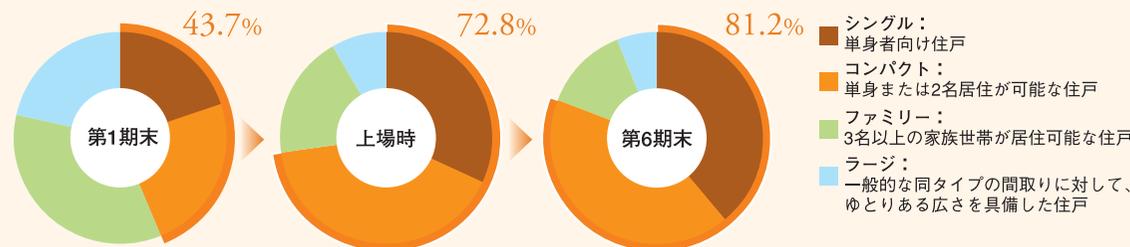
### シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

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主要なテナント層となっています。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東京23区や地方中核政令指定都市中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。

第4期末保有物件・カテゴリー別稼働率の状況



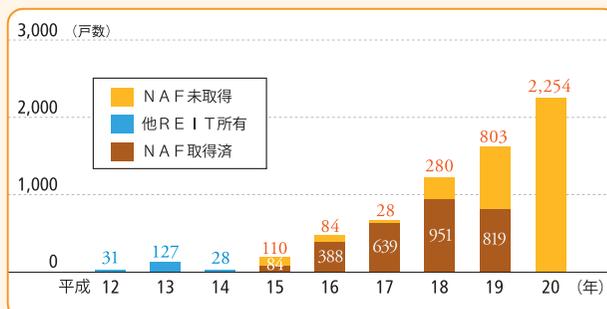
### シングル・コンパクト比率



### 三井不動産(株)が開発するパークアクシス中心のポートフォリオを構築

パークアクシスシリーズは、三井不動産(株)の長年にわたる住宅事業のノウハウが用地取得戦略・商品プランニングに活かされ、利便性の高い立地に加え、安全性・機能性に優れた構造・設備と確かな品質を備えているという特徴があります。本投資法人はこのようなパークアクシスを取得することで、競争力が高く安定した収益を生み出すポートフォリオを構築しています。

パークアクシスシリーズ供給実績(三井不動産(株))



出所：三井不動産(株)資料及び公開データより資産運用会社作成

## NAFの内部成長戦略

高稼働率の維持と着実な運用経費削減により、中長期的なNOI\*の安定的確保を目指します。

本投資法人の内部成長戦略の中心は、資産運用会社とマスターPM会社との連携に基づく機動的なリーシング活動による高稼働率の維持と、管理規模を活かした着実な運用経費の削減です。今期も、ポートフォリオ全体の高稼働率の維持に加えて、引き続き運用経費の削減に取り組み、高いNOI\*の実現に寄与しました。

※ NOIは、減価償却費控除前の賃貸事業利益をいいます。

### 三井不動産住宅リース(株)との連携による確かなリーシング

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会社である同社と資産運用会社の連携により、物件毎の募集条件・販促活動をタイムリーに決定し、同社の確かなリーシング能力を活用する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。

### 運用経費削減の取り組み

資産運用会社においては、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を必要に応じて行い、管理規模を活かした発注を行うなどの合理的な方法により運用経費の削減に努めてきました。その一環としてインターネット接続コストは、個別の契約であったものを一括発注に変更することで、年換算で約4百万円、25%程度の削減効果を得ることができました。また、建物共用部に関する電気料金プランの見直しも行っています。

### 競争力維持・向上への取り組み

賃貸住宅は、その管理・運営の状況によっては、経年劣化等により資産性・競争力に大きな差異が生じてしまいます。本投資法人は、三井不動産グループ各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制のもと、資産価値を長期的に維持することにより、競争力の維持・向上に努めています。

当期においては、大川端賃貸棟における専有部リノベーションをテナント入替え時に住戸を選別して行ったほか、テナントニーズの変化に対応すべく、パークアクシス南麻布においてもスタジオタイプを1LDKタイプの住戸に変更するリノベーションを行いました。



## NAFの内部成長戦略

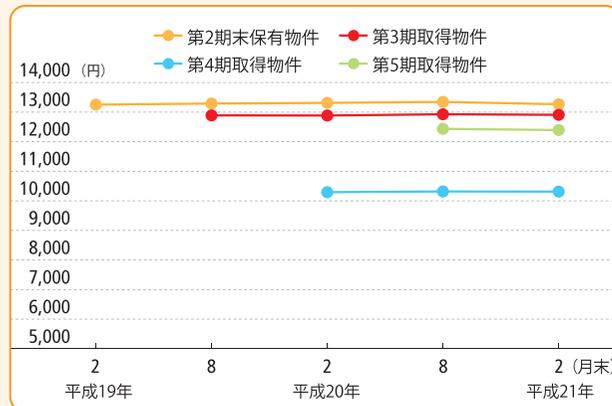
### 着実な運用を継続して行うことによる成果

地域特性、個別物件の特性及びマーケットなどの状況に応じ策定した戦略に基づくリーシング活動、物件特性に応じた建物管理仕様の設定及び戦略的なリノベーション・資本的支出による競争力の維持・向上等を、マスターPM会社と資産運用会社が協働して、着実に継続して行ってきました。

### 平均契約賃料単価の推移

取得時期別の平均契約賃料単価の推移は以下のとおりであり、安定した水準を維持し続けています。

#### 賃料単価の推移



	平成21年 2月末賃料	当初比*
第2期末保有物件	13,256円	0.2%
第3期取得物件	12,918円	0.3%
第4期取得物件	10,304円	0.2%
第5期取得物件	12,384円	▲0.3%

※物件購入期末の平均契約賃料単価との比較です。

### 入替え・更新時の賃料動向

入替え・更新時の賃料変動状況の推移は以下のとおりです。

#### 賃料変動状況の推移

入替え	第3期	第4期	第5期	第6期
対象戸数	354戸	372戸	483戸	449戸
月額賃料増減合計	829千円	1,516千円	563千円	▲1,940千円
入替え前テナント月額賃料総額	69,102千円	66,545千円	82,266千円	80,693千円
変動率	1.2%	2.3%	0.7%	▲2.4%
更新を含めた全体	第3期	第4期	第5期	第6期
対象戸数	654戸	856戸	1,283戸	853戸
月額賃料増減合計	876千円	1,501千円	571千円	▲2,103千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	140,254千円	166,136千円	222,476千円	158,064千円
変動率	0.6%	0.9%	0.3%	▲1.3%

## NAFの財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。

### LTV\*水準

\* (総有利子負債 / 総資産)

55.2% (第6期末)

60%を上限とし、巡航時は40%~50%程度を目途とします。

### 長期固定比率\*\*

\*\* (長期固定有利子負債 / 総有利子負債)

64.2% (第6期末)

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。

### 格付けの状況

主要格付機関より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています(平成21年2月末現在)。

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 (Moody's)	A1	発行体格付け ***
格付投資情報センター (R&I)	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 (S&P)	A+	長期会社格付け (アウトルック: 安定的)
	A-1	短期会社格付け

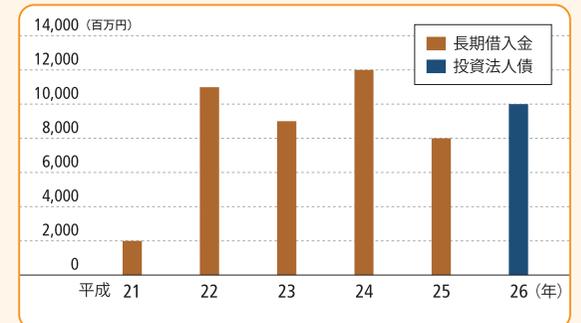
\*\*\*ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成21年1月15日に、本投資法人の格付けを引き下げ方向で見直すとの発表を行っています。

### 有利子負債の状況

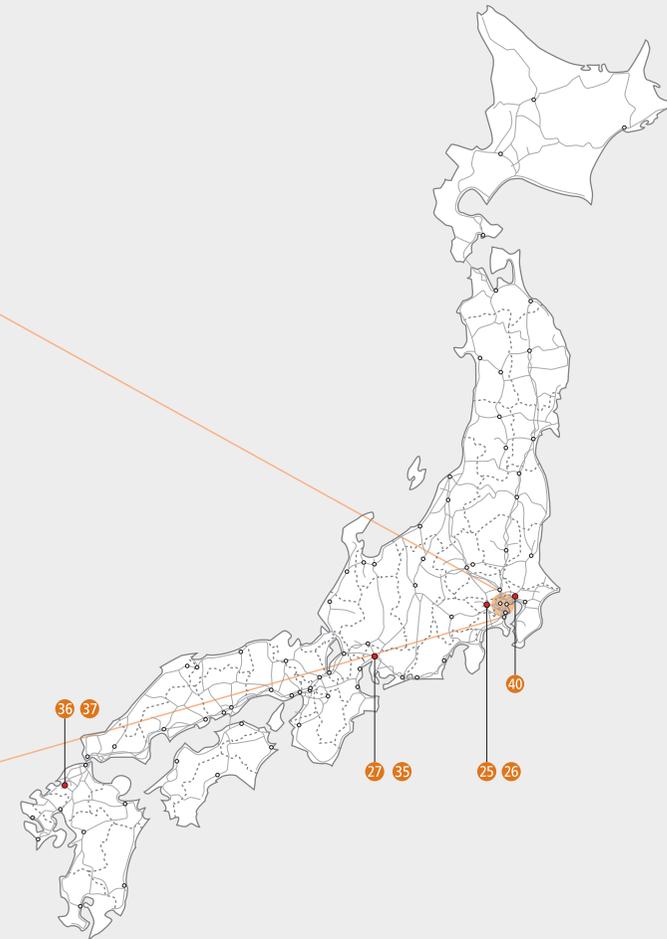
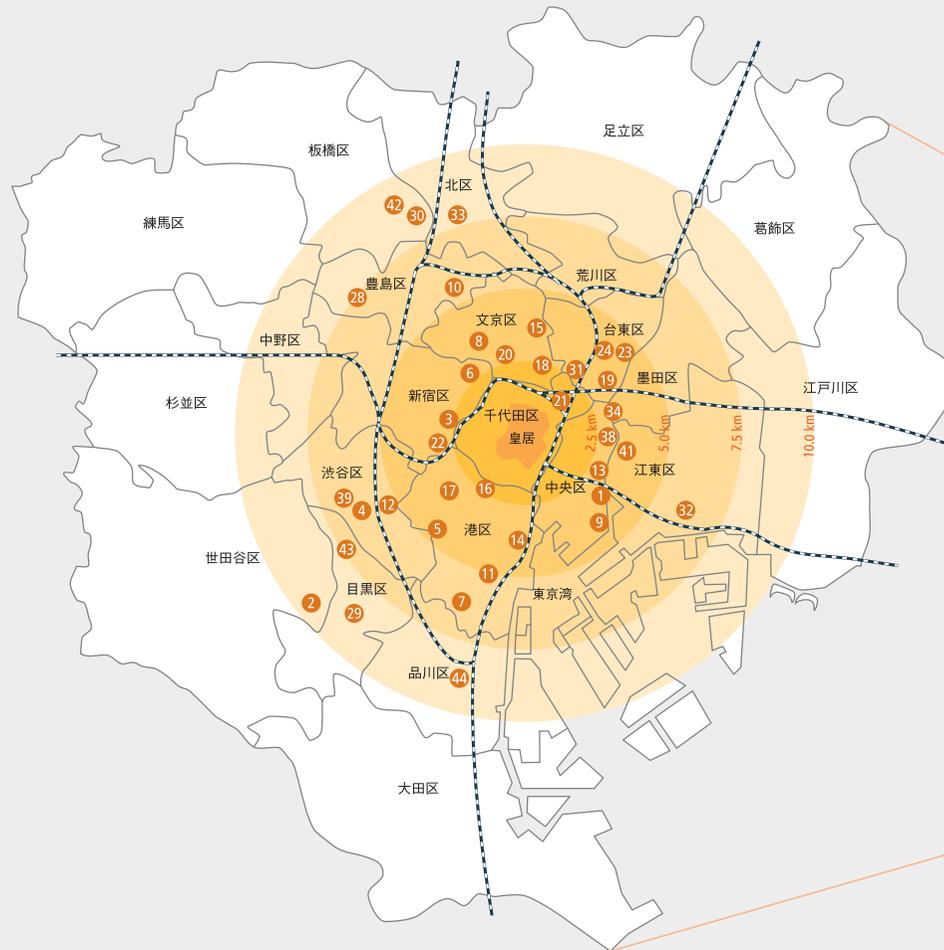
長期固定金利での調達に重点を置き、金利上昇リスクに備えるとともに、返済期限の分散によりリファイナンスリスクにも対応します。

短期借入金	290億円
長期借入金	420億円
投資法人債	100億円
有利子負債合計	810億円

### 長期借入金・投資法人債の返済期限の状況 (平成21年2月末現在)

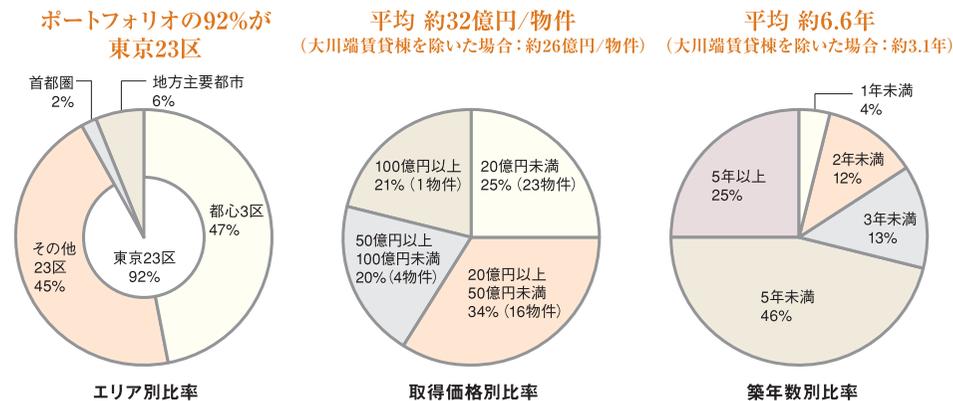


# ポートフォリオの概要 (平成21年2月28日現在)



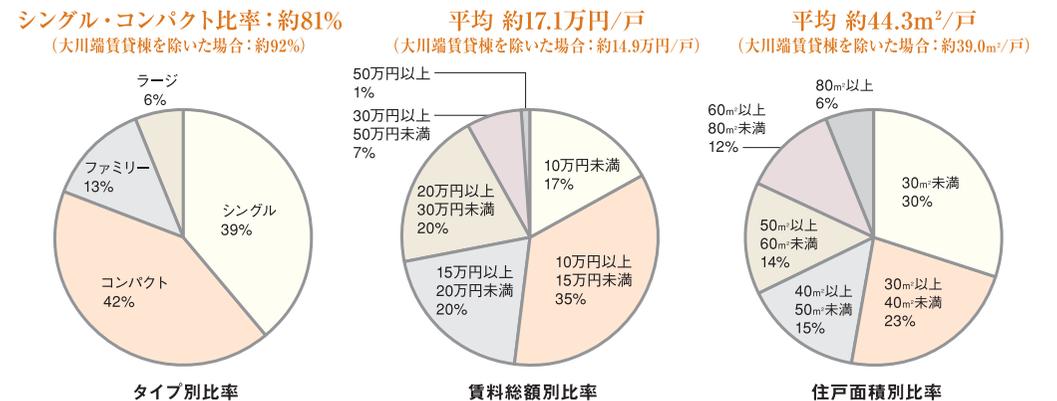
- ① 大川端賃貸棟  
リバーポイントタワー  
パークサイドウイングス  
ピアウエストハウス
- ② パークアクシス学芸大学
- ③ パークアクシス市ヶ谷
- ④ パークアクシス渋谷神南
- ⑤ パークアクシス青山骨董通り
- ⑥ パークアクシス神楽坂ステージ
- ⑦ パークアクシス白金台
- ⑧ パークアクシス文京ステージ
- ⑨ パークアクシス月島
- ⑩ パークアクシス大塚
- ⑪ パークアクシス南麻布
- ⑫ パークアクシス渋谷
- ⑬ パークアクシス日本橋ステージ
- ⑭ パークアクシス浜松町
- ⑮ パークアクシス本郷の杜
- ⑯ パークアクシス溜池山王
- ⑰ パークアクシス六本木檜町公園
- ⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ
- ⑲ パークアクシス御徒町
- 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 パークアクシス名駅南
- ㉘ パークキューブ池袋要町
- ㉙ パークアクシス目黒本町
- ㉚ パークアクシス新板橋
- ㉛ パークアクシス秋葉原
- ㉜ パークアクシス東陽町
- ㉝ パークアクシス滝野川
- ㉞ パークアクシス浅草橋
- ㉟ パークアクシス丸の内
- ㊱ パークアクシス六本松
- ㊲ パークアクシス博多駅南
- ㊳ パークアクシス日本橋浜町
- ㊴ パークキューブ代々木富ヶ谷
- ㊵ パークアクシス西船橋
- ㊶ パークアクシス門前仲町
- ㊷ パークキューブ板橋本町
- ㊸ パークキューブ学芸大学
- ㊹ パークキューブ大井町

## 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



※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



※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。

# ポートフォリオ一覧



1 大川端賃貸棟



2 パークアクシス学芸大学



5 パークアクシス青山骨董通り



11 パークアクシス南麻布



16 パークアクシス溜池山王



4 パークアクシス渋谷神南



9 パークアクシス月島



44 パークキューブ大井町



7 パークアクシス白金台



8 パークアクシス文京ステージ



15 パークアクシス本郷の杜



38 パークアクシス日本橋浜町



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



23 パークキューブ浅草原町



28 パークキューブ池袋要町



29 パークアクシス目黒本町



17 パークアクシス六本木檜町公園



30 パークアクシス新板橋



21 パークキューブ神田



25 パークキューブ京王八王子



27 パークアクシス名駅南



13 パークアクシス日本橋ステージ



39 パークキューブ代々木富ヶ谷



41 パークアクシス門前仲町



32 パークアクシス東陽町



42 パークキューブ板橋本町



37 パークアクシス博多駅南



43 パークキューブ学芸大学



36 パークアクシス六本松



35 パークアクシス丸の内



34 パークアクシス浅草橋

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 (m <sup>2</sup> )	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	21.2	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	1.3	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	1.8	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	2.3	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	1.2	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	1.0	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	3.7	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	3.2	154	6,078.93	6.5
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.7	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2	52	2,606.37	6.4
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	2.8	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9	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	5.4	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	1.4	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	2.1	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	2.0	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	1.5	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	6.9	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	0.8	42	1,621.73	6.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.3	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	1.8	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	1.3	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	1.8	76	4,012.68	8.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.6	91	3,041.61	7.5
㉔ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.1	65	1,886.82	8.1
㉔ パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.3	60	1,884.77	8.5
⑳ パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.4	152	4,395.99	イースト 7.3/ウエスト 7.5
㉑ パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.9	41	1,346.07	7.4
㉒ パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	2.8	140	5,412.40	10.8
㉓ パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.3	住宅48、店舗1	2,924.75	5.8
㉔ パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.9	住宅78、店舗1	3,400.78	8.9
㉔ パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0	118	6,999.83	8.1
㉔ パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.4	38	1,929.10	7.4
㉔ パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	1.2	55	1,886.39	10.1
㉔ パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	3.0	住宅165、店舗1	5,317.07	8.1
㉔ パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.6	24	957.88	6.8
㉔ パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	1.0	65	1,511.12	10.0
<b>東京23区小計</b>		<b>129,094</b>	<b>92.2</b>	<b>住宅3,539、店舗5</b>	<b>164,135.85</b>	
㉔ パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.7	52	2,814.32	7.1
㉔ パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.8	住宅47、店舗1	3,082.32	7.6
㉔ パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.7	55	2,074.35	7.9
<b>首都圏小計</b>		<b>3,141</b>	<b>2.2</b>	<b>住宅154、店舗1</b>	<b>7,970.99</b>	
㉔ パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.7	169	5,565.13	4.1
㉔ パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4	住宅98、店舗1	3,821.75	6.1
㉔ パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.1	住宅111、店舗1	3,473.67	2.2
㉔ パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.3	住宅176、店舗1	4,668.29	3.1
<b>地方主要都市小計</b>		<b>7,765</b>	<b>5.5</b>	<b>住宅554、店舗3</b>	<b>17,528.84</b>	
<b>合計</b>		<b>140,000</b>	<b>100.0</b>	<b>住宅4,247、店舗9</b>	<b>189,635.68</b>	<b>3.9 (ボートフォリオPML)</b>

## 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2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508
(うち賃貸事業収入)	百万円	(5,067)	(3,524)	(4,092)	(4,498)	(4,508)
営業費用	百万円	2,366	1,728	1,988	2,285	2,259
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,786)	(1,326)	(1,506)	(1,804)	(1,756)
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665
(対前期比)	%	(+147.7)	(+5.8)	(+13.6)	(+12.8)	(△0.0)
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634
(対前期比)	%	(+191.5)	(△0.9)	(+0.3)	(+0.0)	(+0.0)
出資総額	百万円	60,978	60,978	60,978	60,978	60,978
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480
1口当たり純資産額	円	555,223	550,102	551,717	551,813	551,939
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655
1口当たり当期純利益	(注2) 円	23,375	12,749	14,365	14,461	14,587
1口当たり分配金額	円	17,871	12,750	14,366	14,461	14,587
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,871)	(12,750)	(14,366)	(14,461)	(14,587)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率	(注3) %	4.8	2.3	2.6	2.6	2.6
期末自己資本比率	(注4) %	58.3	54.6	48.2	42.7	42.7
(対前期比増減)		(+8.8)	(△3.7)	(△6.4)	(△5.5)	(+0.0)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	27	30	37	44	44
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2

(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。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2期86,757口、第3期113,480口、第4期113,480口、第5期113,480口、第6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

(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

### 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アコモデーションファンドマネジメンを設立企画人として、出資金100百万円(200口)にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました(関東財務局長第46号)。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の新投資口を、また、平成18年8月3日には一般募集により67,200口の新投資口をそれぞれ発行し、同4日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)いたしました。その後、平成18年9月4日に第三者割当による新投資口(3,800口)の発行を行い、規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す)のもと、資産の運用を行ってまいりました。

#### (2) 投資環境と運用実績

##### ①投資環境

我が国の経済は、金融資本市場の危機を契機に世界的な景気後退が見られる中で、企業収益の減少等により設備投資が減少し、厳しさを増す雇用・所得環境のもとで個人消費も弱まるなど、景気の後退が鮮明なものとなりました。

賃貸住宅市場については、一部の高額物件において景気後退の影響が見られるものの、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、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと思われまます。また、立地や管理・設備・仕様等の面で良質な賃貸住宅はマーケット全体から見てもまだ限定的であり、競争優位にある物件については稼働率及び賃料水準も安定して推移するものと思われまます。不動産投資・流通市場については、資金調達環境の変化及び景気後退等の影響により、不動産ファンド等による取得競争が沈静化し取引量が減少しているように思われまます。

##### ②資産の取得

当期は資産の新規取得を行っておらず、当期末現在における本投資法人の保有資産は、44物件・取得価格の合計140,000百万円となっています。

##### ③本投資法人の保有する資産の管理運営

三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び全保有物件に係る入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート(便宜をはかる)”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

#### (3) 資金調達の概要

当期は、市場動向及び金利水準に留意しながらリファイナンスを行いました。その結果、当期末の有利子負債総額は前期末に引き続き810億円であり、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は55.2%となりました。また、期末における総有利子負債に対する長期固定負債の比率は64.2%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は59.3%)となっています。

なお、平成19年7月に関東財務局に提出した公募投資法人債の発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行残額は900億円となっています。

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

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A 1 (注)
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・サービスズ	長期会社格付け 短期会社格付け	A + (アウトルック：安定的) A-1

(注) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクは、平成21年1月15日に、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。

#### (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4,508百万円、営業利益2,248百万円、経常利益1,656百万円となり、当期純利益は1,655百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,587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らず、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、野村證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2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月
最高	1,000,000円	1,030,000円	762,000円	565,000円	538,000円
最低	583,000円	685,000円	528,000円	396,000円	371,000円
期初価格	592,000円	788,000円	762,000円	557,000円	486,000円
期末価格	806,000円	753,000円	597,000円	495,000円	371,000円

(注) 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14,587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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日
当期末処分利益総額	2,028,037千円	1,446,884千円	1,630,254千円	1,641,044千円	1,655,344千円
利益留保額	36千円	14千円	1千円	10千円	12千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)	1,630,253千円 (14,366円)	1,641,034千円 (14,461円)	1,655,332千円 (14,587円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)	1,630,253千円 (14,366円)	1,641,034千円 (14,461円)	1,655,332千円 (14,587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)	-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7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、着実な成長戦略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の活用、及び運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸比率の増大、東京23区内における取得エリアの分散、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、着実に中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を取得するよう努めます。

なお、物件取得にあたり、物件に係るリスク回避のための質の高いデュー・ディリジェンスを行うよう努めていきます。

#### (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・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様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・プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟においては主に専有部分（住戸内）において戦略的リノベーションを実施することで、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産株式会社と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

#### (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おきます。また、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及び財務状況に応じて、市場動向並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します。なお、投資法人債の発行については、平成19年7月提出の発行登録書に基づく発行残額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

#### (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

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期 決算年月	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	第4期 平成20年2月29日現在	第5期 平成20年8月31日現在	第6期 平成21年2月28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	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	113,480口	113,480口	113,480口	113,480口	113,480口
出資総額	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円
投資主数	4,009人	3,455人	3,523人	3,983人	4,109人

## 2. 投資口に関する事項

平成21年2月28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）	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ーエル	3,000	2.64
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	1,999	1.76
合 計	67,711	59.66

(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21年2月28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	-	12,480

(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. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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（投資主名簿等管理人）（注）	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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	中央三井信託銀行株式会社

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴い、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理事務等についても委託しています。

## 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5期（平成20年8月31日現在）		第6期（平成21年2月28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	58,598	40.0	58,353	39.8
	首都圏	2,151	1.5	2,130	1.5
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	60,749	41.4	60,484	41.2
不動産 （注3）	東京23区	72,982	49.8	72,562	49.5
	首都圏	1,051	0.7	1,041	0.7
	地方主要都市	7,904	5.4	7,829	5.3
	計	81,938	55.9	81,433	55.5
小 計		142,687	97.3	141,917	96.8
預金・その他資産（注4）		3,978 （－）	2.7 （－）	4,747 （－）	3.2 （－）
資産総額計（注4）（注5）		146,666 （142,687）	100.0 （97.3）	146,665 （141,917）	100.0 （96.8）

（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21年2月28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） （注2）	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	30,989	43,812.41	40,061.93	91.4	21.6	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,693	12,025.25	11,931.70	99.2	7.1	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,484	10,025.40	9,796.87	97.7	5.7	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,609	6,999.83	6,929.38	99.0	3.7	共同住宅
パークアクシス白金台	5,109	4,704.44	4,658.77	99.0	3.4	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,435	6,078.93	5,839.65	96.1	3.2	共同住宅
パークキューブ板橋本町	4,261	5,317.07	5,202.85	97.9	2.6	共同住宅
パークアクシス東陽町	4,012	5,412.40	5,412.40	100.0	2.8	共同住宅
パークアクシス南麻布	3,929	3,938.14	3,675.65	93.3	2.5	共同住宅
パークアクシス新板橋	3,448	4,395.99	4,342.59	98.8	2.2	共同住宅
合 計	78,976	102,709.86	97,851.79	95.3	55.0	

（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おりません。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成21年2月28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	30,300	30,989
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	1,790	1,731
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	2,700	2,570
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	3,200	3,207
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	1,820	1,722
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	1,390	1,390
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	5,270	5,109
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	4,490	4,435
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	981	926
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	1,670	1,659
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	3,870	3,929
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	1,340	1,279
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	7,650	7,484
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	2,080	2,041
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	3,070	2,902
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	2,860	2,853
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	2,240	2,188
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	10,500	9,693
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	1,110	1,069
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	1,900	1,787
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	2,550	2,487
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	1,820	1,824
パークキューブ浅草原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,590	2,536
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	2,270	2,260
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	1,520	1,681
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	1,720	1,833
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	3,180	3,448
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,346.07	1,120	1,213
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,740	4,012
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,730	1,835
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,660	2,755
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	5,250	5,609
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,910	2,049
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,600	1,721
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,760	4,261
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	811	934
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,390	1,472
東京23区小計			164,135.85	129,852	130,916

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)
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	1,050	993
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	1,220	1,137
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	961	1,041
首都圏小計			7,970.99	3,231	3,171
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	2,220	2,420
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,740	1,937
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,390	1,549
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,770	1,921
地方主要都市小計			17,528.84	7,120	7,829
合計			189,635.68	140,203	141,917

(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、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所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6期末（平成21年2月28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。

本投資法人が保有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 (H20.3.1～H20.8.31)				当期 (H20.9.1～H21.2.28)			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	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) (注7) (%)	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	90.9	995	22.1	1	91.4	972	21.6
パークアクセス学芸大学	1	100.0	61	1.4	1	95.8	62	1.4
パークアクセス市ヶ谷	1	100.0	87	2.0	1	94.9	87	1.9
パークアクセス渋谷神南	1	97.2	97	2.2	1	92.4	91	2.0
パークアクセス青山骨董通り	1	96.7	52	1.2	1	94.2	51	1.2
パークアクセス神楽坂ステージ	1	100.0	48	1.1	1	100.0	49	1.1
パークアクセス白金台	1	98.7	161	3.6	1	99.0	154	3.4
パークアクセス文京ステージ	1	100.0	149	3.3	1	96.1	146	3.2
パークアクセス月島	1	93.5	34	0.8	1	100.0	34	0.8
パークアクセス大塚	1	93.5	60	1.3	1	97.2	53	1.2
パークアクセス南麻布	1	100.0	122	2.7	1	93.3	114	2.5
パークアクセス渋谷	1	100.0	43	1.0	1	100.0	41	0.9
パークアクセス日本橋ステージ	1	95.4	244	5.4	1	97.7	256	5.7
パークアクセス浜松町	1	98.9	66	1.5	1	100.0	66	1.5
パークアクセス本郷の杜	1	100.0	100	2.2	1	98.6	94	2.1
パークアクセス溜池山王	1	96.3	92	2.1	1	95.8	83	1.9
パークアクセス六本木檜町公園	1	98.5	67	1.5	1	94.4	64	1.4
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	99.1	352	7.8	1	99.2	322	7.1
パークアクセス御徒町	1	96.6	39	0.9	1	96.5	36	0.8
パークキューブ本郷	1	100.0	56	1.3	1	98.3	58	1.3
パークキューブ神田	1	100.0	82	1.8	1	96.5	80	1.8
パークキューブ市ヶ谷	1	100.0	63	1.4	1	97.5	59	1.3
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	94	2.1	1	100.0	83	1.8
パークキューブ上野	1	100.0	79	1.8	1	97.8	74	1.6
パークキューブ池袋要町	1	96.9	44	1.0	1	98.5	45	1.0
パークアクセス目黒本町	1	96.5	51	1.2	1	98.6	53	1.2
パークアクセス新板橋	1	97.9	100	2.2	1	98.8	100	2.2
パークアクセス秋葉原	1	96.4	34	0.8	1	98.2	35	0.8
パークアクセス東陽町	1	99.3	123	2.8	1	100.0	124	2.8
パークアクセス滝野川	1	100.0	57	1.3	1	98.2	57	1.3
パークアクセス浅草橋	1	100.0	85	1.9	1	98.0	85	1.9
パークアクセス日本橋浜町	1	96.6	151	3.4	1	99.0	167	3.7
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	93.8	52	1.2	1	95.0	58	1.3
パークアクセス門前仲町	1	97.5	41	0.9	1	97.5	49	1.1
パークキューブ板橋本町	1	85.7	60	1.3	1	97.9	118	2.6
パークキューブ学芸大学	1	87.0	13	0.3	1	100.0	24	0.6
パークキューブ大井町	1	98.6	23	0.5	1	98.6	42	0.9
パークキューブ京王八王子	1	98.0	42	0.9	1	98.0	41	0.9
パークキューブ京王八王子II	1	97.8	46	1.0	1	97.7	46	1.0
パークアクセス西船橋	1	98.6	33	0.7	1	100.0	36	0.8
パークアクセス名駅南	1	97.0	89	2.0	1	96.1	88	2.0
パークアクセス丸の内	1	96.6	67	1.5	1	95.1	66	1.5
パークアクセス六本松	1	93.6	54	1.2	1	98.2	53	1.2
パークアクセス博多駅南	1	98.4	69	1.6	1	96.9	69	1.5
合計	2	96.0	4,498	100.0	2	96.2	4,508	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)を記載しています。

(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21年2月28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21年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	非常照明器具・揚水ポンプ等 共用部設備更新工事	自平成21年3月 至平成21年8月	45	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	自転車置場拡張・駐輪機 交換工事	自平成21年3月 至平成21年8月	25	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	防災設備更新工事	自平成21年7月 至平成22年7月	71	-	-

#### 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72百万円であり、当期費用に区分された修繕費127百万円と合わせ199百万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	専有部リノベーション工事等	自平成20年9月 至平成21年2月	55
その他		共用部設備更新等その他工事	自平成20年9月 至平成21年2月	16
合計				72

#### 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日
前期末積立金残高	523	413	695	739	555
当期積立額	191	437	650	222	11
当期積立金取崩額	300	155	607	406	66
次期繰越額	413	695	739	555	500

## 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5期	第6期
(a) 資産運用報酬	323,169	324,448
(b) 資産保管報酬	6,336	7,075
(c) 一般事務委託報酬	21,465	21,512
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) 会計監査人報酬	13,200	12,480
(f) その他の費用	107,665	128,422
合計	481,437	503,538

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、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5期は126,250千円あります。なお、第6期は該当事項がありません。

### 2. 借入状況

平成21年2月28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	株式会社三井住友銀行	H21.2.20	12,000	12,000	0.9%	H21.3.19	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	1,000	1.1%	H21.4.13			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.1.30	5,000	5,000	1.2%	H21.4.24			
	株式会社七十七銀行	H20.10.31	1,000	1,000	1.1%	H21.4.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H21.2.20	3,500	3,500	0.8%	H21.5.20			
	住友信託銀行株式会社	H20.12.15	4,500	4,500	1.4%	H21.3.6			
	株式会社福岡銀行	H21.1.16	2,000	2,000	1.2%	H21.4.16			
小 計		29,000	29,000						
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			
	株式会社日本政策投資銀行	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			
		H19.9.14	1,000	1,000	1.5%	H24.9.14			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1,000	1.6%	H23.4.19			
		H19.10.12	2,000	2,000	1.6%	H23.10.12			
	株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	2,000	1.6%	H23.4.19			
	株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	1,000	1.6%	H23.4.19			
信金中央金庫	H19.10.12	3,000	3,000	1.7%	H24.10.12				
株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	2,000	1.6%	H24.10.31				
小 計		42,000	42,000						
合計		71,000	71,000						

(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

平成21年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	10,000	1.70%	H26.11.14	期限一括	(注1)	(注2)
合計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

### 4. 短期投資法人債

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

該当事項はありません。

### 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

該当事項はありません。

### 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

該当事項はありません。

#### (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	294,516	三井不動産住宅リース株式会社	294,516	100.0
建物管理委託費等	143,613	三井不動産住宅リース株式会社	143,613	100.0
テナント募集関係費	83,462	レジデントファースト株式会社	15,062	18.1
		株式会社三井リハウス東京	1,423	1.7
		三井ホームエステート株式会社	499	0.6
		九州三井不動産販売株式会社	183	0.2
名古屋リハウス株式会社		59	0.1	

#### (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 49,622千円（修繕費等の合計額）

三井不動産住宅サービス株式会社 1,089千円（修繕費等の合計額）

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、また、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、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記載しています。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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20年10月15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20年10月18日から平成21年1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、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人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。
平成20年12月16日	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約の締結	平成21年1月5日より実施された株式等振替制度への参加のため、投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社との間で、平成17年10月12日付で締結の名義書換事務委託契約及びこれに付随する覚書等を合意解約し、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。
平成21年1月15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21年1月18日から平成21年4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、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人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。

### 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)

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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年8月31日)	当 期 (平成21年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	434,331	431,609
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	254,057	268,179
未払法人税等	658	654
未払消費税等	-	7,905
前受金	710,366	707,640
その他	3,858	5,299
流動負債合計	30,403,272	34,421,289
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,000,000	38,000,000
預り敷金及び保証金	871,158	865,561
信託預り敷金及び保証金	772,076	744,732
固定負債合計	53,643,235	49,610,293
負債合計	84,046,507	84,031,582
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,978,700	60,978,700
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,641,044	1,655,344
剰余金合計	1,641,044	1,655,344
投資主資本合計	62,619,744	62,634,044
純資産合計	62,619,744	62,634,044
負債純資産合計	146,666,252	146,665,627

\* 1

## 損益計算書

(単位：千円)

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

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成20年 3 月 1 日) (至 平成20年 8 月31日)	当 期 (自 平成20年 9 月 1 日) (至 平成21年 2 月28日)
投資主資本			
出資総額			
前期末残高		60,978,700	60,978,700
当期変動額			
当期変動額合計		—	—
当期末残高	* 1	60,978,700	60,978,700
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)			
前期末残高		1,630,254	1,641,044
当期変動額			
剰余金の配当		△1,630,253	△1,641,034
当期純利益		1,641,043	1,655,334
当期変動額合計		10,789	14,300
当期末残高		1,641,044	1,655,344
剰余金合計			
前期末残高		1,630,254	1,641,044
当期変動額			
剰余金の配当		△1,630,253	△1,641,034
当期純利益		1,641,043	1,655,334
当期変動額合計		10,789	14,300
当期末残高		1,641,044	1,655,344
投資主資本合計			
前期末残高		62,608,954	62,619,744
当期変動額			
剰余金の配当		△1,630,253	△1,641,034
当期純利益		1,641,043	1,655,334
当期変動額合計		10,789	14,300
当期末残高		62,619,744	62,634,044
純資産合計			
前期末残高		62,608,954	62,619,744
当期変動額			
剰余金の配当		△1,630,253	△1,641,034
当期純利益		1,641,043	1,655,334
当期変動額合計		10,789	14,300
当期末残高		62,619,744	62,634,044

## 注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21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 機械及び装置 12～45年 工具、器具及び備品 2～15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 機械及び装置 7～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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12,328千円であります。	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ありません。
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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金	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おります。	同左

### (貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21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)

	前期 (ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)
*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		
賃貸事業収入		
(賃料等)	4,091,237	4,178,857
(施設使用料)	117,060	117,217
計	4,208,298	4,296,074
その他賃貸事業収入		
(賃貸一時金収入)	241,423	163,645
(雑収益)	48,431	48,464
計	289,854	212,109
不動産賃貸事業収益合計	4,498,152	4,508,184
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(物件管理委託費)	498,954	457,562
(修繕費)	133,328	127,266
(公租公課)	138,419	138,347
(信託報酬)	9,100	9,100
(水道光熱費)	45,754	47,257
(保険料)	9,178	9,151
(減価償却費)	847,471	862,190
(テナント募集関係費)	98,171	83,462
(その他賃貸事業費用)	24,039	21,941
不動産賃貸事業費用合計	1,804,417	1,756,280
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,693,735	2,751,904

### (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21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		
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)

前期 (ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21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	未払事業税損金不算入額
21	19
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
21	19
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
21	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	法定実効税率
39.39%	39.39%
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
△39.37%	△39.37%
その他	その他
0.04%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.06%	0.06%
-	3. 法人税等の税率の変更 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」の施行により法人事業税の税率の引き下げ及び地方法人特別税の創設がなされ、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。当期においては、法人税等の税額計算に使用する税率と繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が異なりますが、影響額は軽微です。

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)

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	投資運用業	-	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	8,260,000	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注2)	995,193	営業未収入金	3,871
						PM会社営業未収入金	120,964
						前受金	158,057
						信託預り敷金及び保証金	435,581
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・マネジメント業務委託費	345,180	-	-
				建物管理委託費等	141,793	-	-
				賃貸収入等 (注1) (注3)	3,502,958	営業未収入金	8,292
						PM会社営業未収入金	525,150
						前受金	552,308
						預り敷金及び保証金	871,158
						信託預り敷金及び保証金	336,495
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	16,313	営業未払金	1,303
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	1,588	-	-
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	1,481	-	-
利害関係人等	九州三井不動産販売株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	395	営業未払金	14
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	122,404	-	-
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	7,870	-	-
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	1,820	営業未払金	59
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	34,203	未払費用	10,933
						短期借入金	3,500,000
						長期借入金	3,000,000
				一般事務委託報酬等	6,467	営業未払金	1,001
				投資法人債関連手数料等	75	-	-

(注1) 上記の賃貸収入等には、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。

当期（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）

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	投資運用業	-	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%	賃貸収入等(注1)(注2)	972,640	営業未収入金	1,941
						PM会社営業未収入金	112,423
						前受金	152,704
						信託預り敷金及び保証金	412,386
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・マネジメント業務委託費	294,516	-	-
				建物管理委託費等	143,613	-	-
				賃貸収入等(注1)(注3)	3,535,544	営業未収入金	9,452
						PM会社営業未収入金	504,280
前受金	554,935						
預り敷金及び保証金	865,561						
信託預り敷金及び保証金	332,345						
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	15,062	営業未払金	3,463
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	1,423	営業未払金	484
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	499	-	-
利害関係人等	九州三井不動産販売株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	183	-	-
利害関係人等	名古屋リハウス株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	59	-	-
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	49,622	営業未払金	8,153
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	1,089	-	-
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	38,042	未払費用	11,158
						短期借入金	3,500,000
				長期借入金	3,000,000		
一般事務委託報酬等	6,977	営業未払金	737				
投資法人債関連手数料等	75	-	-				

(注1) 上記の賃貸収入等には、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでおります。

(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)

前期(ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)		当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	
1口当たり純資産額	551,813円	1口当たり純資産額	551,939円
1口当たり当期純利益	14,461円	1口当たり当期純利益	14,587円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期(ご参考) (自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)	当期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)
当期純利益(千円)	1,641,043	1,655,334
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)	1,641,043	1,655,334
期中平均投資口数(口)	113,480	113,480

#### (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

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1,641,034,280円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,655,332,760円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

## 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成21年4月13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 公認会計士  
業務執行社員

村尾裕 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

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20年9月1日から平成21年2月28日までの第6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。

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）

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

（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
		（自 平成20年9月1日 至 平成21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	前期 （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	同左

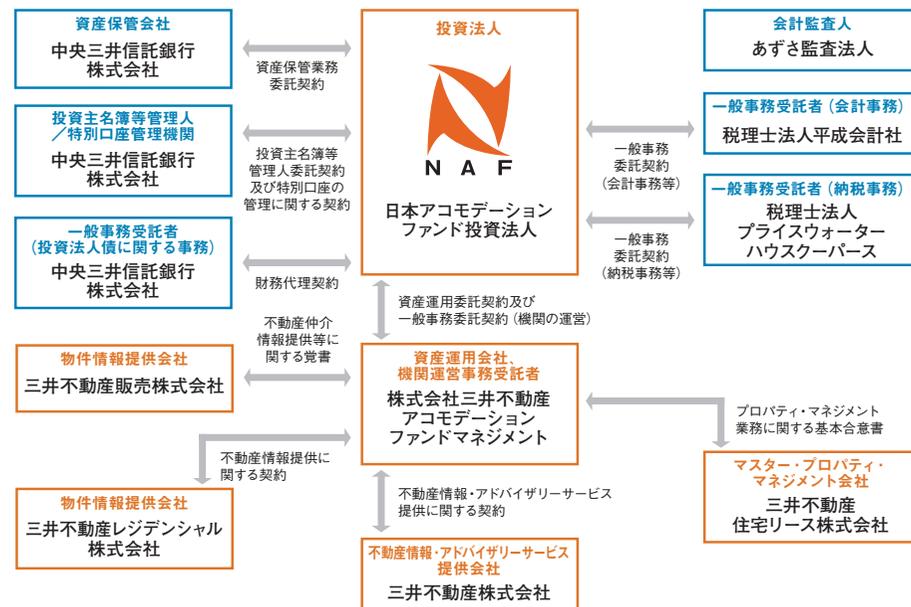
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## （キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

項目	前 期	当 期
	（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	（自 平成20年9月1日 至 平成21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20年8月31日現在） 現金及び預金 2,045,620千円 信託現金及び信託預金 1,143,101千円 現金及び現金同等物 3,188,722千円	（平成21年2月28日現在） 現金及び預金 2,881,574千円 信託現金及び信託預金 1,117,888千円 現金及び現金同等物 3,999,462千円

## 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・アドバイザーサービス提供に関する契約書」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、三井不動産レジデンシャル(株)とは、「不動産情報提供に関する契約」を、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、物件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

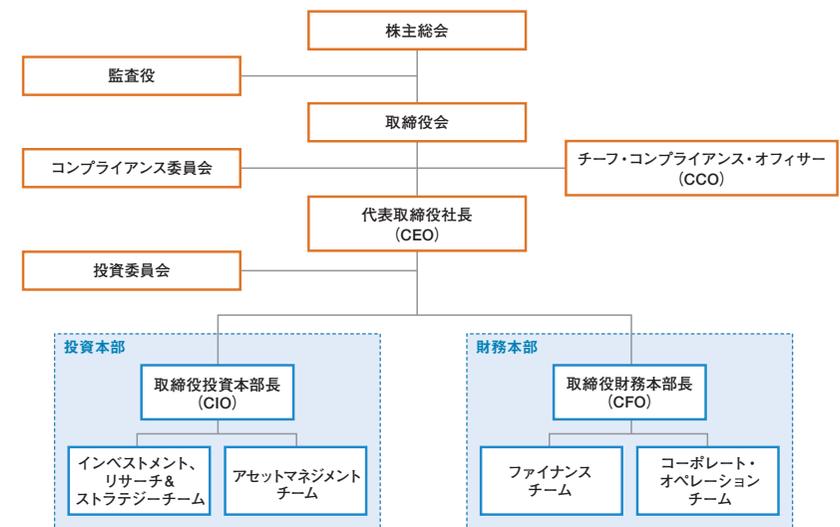
### 資産運用会社の概要 (平成21年2月28日現在)

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
設立年月日	平成17年1月4日
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	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	あずさ監査法人

### 沿革

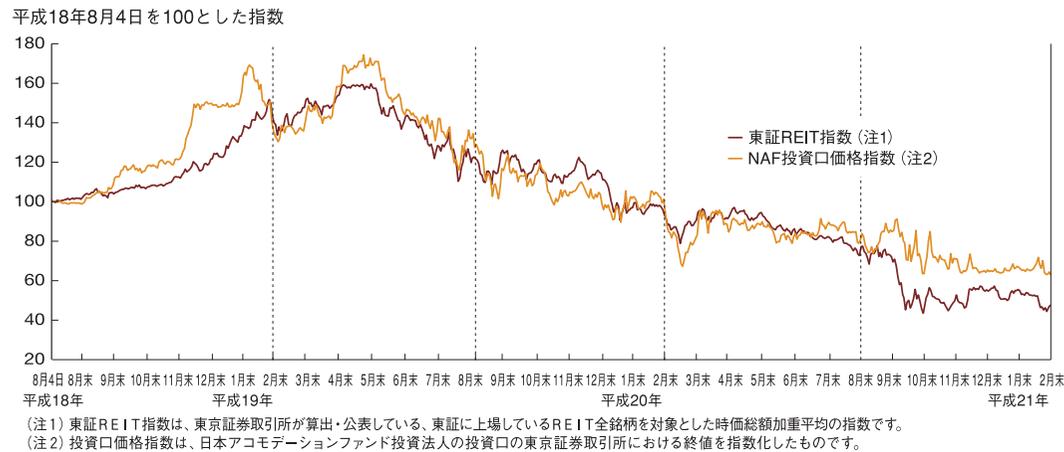
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

### 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格推移

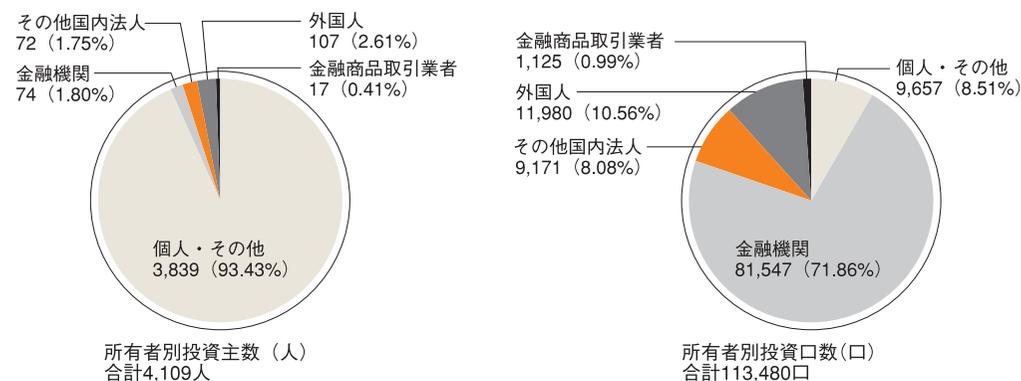


### 主な投資主 (平成21年2月28日現在)

氏名又は名称	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エノンディーアイエムエー	1,999	1.76%

\*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21年2月28日	第6期 決算期日
平成21年4月14日	第6期 決算発表
平成21年5月	第6期 資産運用報告発送・第6期分配金支払開始予定
平成21年8月31日	第7期 決算期日
平成21年10月	第7期 決算発表
平成21年11月	第7期 資産運用報告発送・第7期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。)
上場金融商品取引所	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 /特別口座管理機関	〒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)

### 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、お取引証券会社にお申し出ください。

#### ■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(銀行代理業者)にお持ちいただくことに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、お取引証券会社へご連絡ください。

#### ■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である中央三井信託銀行証券代行部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時間受付しています。

- ・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](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/>



リーシング、管理・運営

リーシングとは、お客様に賃貸住宅をご案内し、契約・入居までを行う入居者募集業務のことです。NAFの物件では、三井不動産グループの有機的な連携が活用されています。まず、レジデントファースト(株)が、最初の一戸からの初期営業と、営業・仲介活動の管理を行います。企画立案・管理から営業までを一括して請け負っているため、意思決定が早く、速やかにリースアップが可能です。

また、物件に空室が出た際には、MAFMと三井不動産住宅リース(株)が連携し、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500社以上の賃貸仲介会社のネットワークを活用して営業を展開。物件を熟知していること等から、仲介業者との強固な信頼関係を築いています。

そのほかグループ間で定期的な情報交換会も行っており、バリエーションを最大限に活用することで、NAFの高い稼働率を維持しているといえます。

情報の集約と効果的な活用が空室期間の短期化に貢献



企画・設計、施工管理・監修

賃貸住宅の機能やデザインは、入居者が住宅を選択する際の重要な要素となります。

NAFの主たる運用資産である「大川端賃貸棟」「パークアクセスシリーズ」は、三井不動産が企画・設計を行っています。「住んでみたい」を喚起する機能美を追求した空間づくりを行うとともに、定期的な入居者アンケートやMAFM、三井不動産住宅リース(株)等からの運営管理面のフィードバックを通じ、入居者の声を集約した独自の設計仕様書を作成し、その設計施工に活かしています。

特にパークアクセスシリーズでは、三井不動産グループのプロフェッショナル集団が分譲マンションのノウハウを活かしながら、最近の賃貸住宅に求められる先進性・安全性等のエッセンスを加えてつくり上げた競争力の高い物件となっており、こうした「三井不動産らしさ」を活かした企画・設計が、安定収益を確保し続けているのです。

三井不動産グループのノウハウを凝縮して競争力を向上



多様な視点の検査により品質を中長期的に維持

賃貸住宅の建設において、設計段階での検討結果が、長期で多岐にわたる施工に忠実に反映されているかをチェックするプロセスを施工管理・監修といいます。三井不動産が開発するパークアクセスシリーズでは独自に作成した約1400項目に及ぶ設計基準に沿って、図面及び現場の検査を行っており、三井不動産住宅リース(株)においても、竣工後の設備更新の容易性や、低コストメンテナンス、入居者の使い勝手等の見地から、建物のチェックを行います。NAFではこのような基準をクリアした物件を運営することで、中長期的な品質の維持を実現しています。

また大川端賃貸棟で行われた大規模改修工事においても、外部の専門家からの意見を取り入れ徹底した品質管理を行うとともに、改修工事の際には工事エリアを最小限に限定して作業効率の向上と入居者の不自由さを低減するなど、入居者に配慮した工事を行うことで、工事中でも高稼働率を維持してきました。

一括管理・運営により入居者ニーズに的確に対応

保有物件の管理・運営を行うプロパティ・マネジメントには、入居の契約から賃料請求、日頃のフロントサービス、さらにはレポートニング業務と呼ばれる賃貸状況についての報告など複合的な業務があります。

NAFではこのプロパティ・マネジメント業務を三井不動産住宅リース(株)に一括して委託しています。入居者の方々と直接接し、そのニーズを的確に汲み取ることができると、迅速できめ細やかなプロパティ・マネジメントが実践できています。特に大川端賃貸棟においては、管理オフィスと常駐スタッフを配置、防災センターも併設し、24時間の有人管理を行っており、効率性と入居者の安心感、信頼感を高めています。

こうした、バリエーションを活かした管理・運営が、物件の利用価値向上を実現し、稼働率や賃料水準の維持・向上につながっているのです。



マーケット調査・分析、用地取得

**バリューチェーンのフィードバックからの確かな情報を収集**

賃貸マンションのマーケティングには、既存の賃貸マンションのリーシング状況把握と今後開発される新規の賃貸マンションの情報収集が不可欠であり、そのためには広範なデータ収集能力が必要となります。三井不動産グループでは、グループのバリューチェーンを活かし、三井不動産住宅リース(株)やレジデントファースト(株)から顧客動向や賃料動向といった情報の収集・共有を行っています。

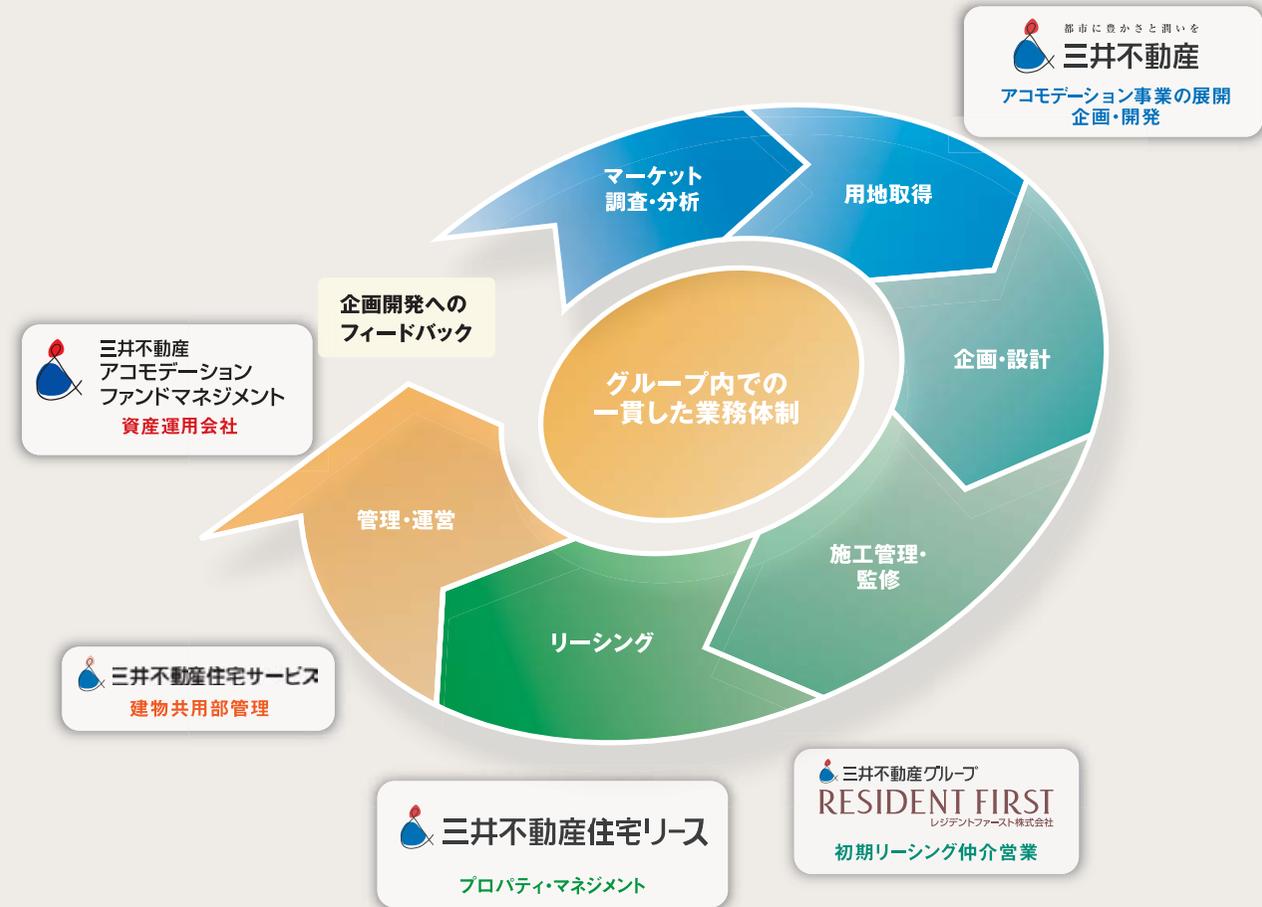
また、NAFの資産運用会社であるMAFMからは、運用物件の賃貸状況から得られたマーケットの動向、顧客のニーズ・ウォンツ等をフィードバックすることにより、三井不動産が新規に開発する物件についても、よりマーケットに即した商品企画・立地選定を促す効果が得られています。



**豊富な物件情報をもとに収益性の高い賃貸マンションを創造**

三井不動産グループでは、その豊富な物件情報をもとに、綿密な事前のマーケット調査・分析を行い、計画的かつ厳選した物件選定(用地取得)をしています。そのため、三井不動産が開発する賃貸マンションシリーズ「パークアクセス」では、利便性が高く、今後も安定需要が期待される「賃貸マンション好適地」での供給が実現できています。特に、NAFが主として所有するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションの場合、居住者の選択の最大のポイントは立地利便性であることから、こうしたエリアにおける競争力を保有することは非常に重要です。NAFではこの三井不動産グループの開発する物件の情報いち早く入手することで、中長期的に安定した高収益を実現できる物件の獲得が可能となっています。

「価値を、活かす。」



バリューチェーンの活用

これまで、特集「Accommodations」では、全5回にわたり三井不動産グループのバリューチェーンをご紹介してきました。

NAFでは、今後も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、投資主価値の最大化を目指します。

ここからは、これまでにご紹介した企画・開発から管理・運営までの流れを振り返りながら、バリューチェーンの活用がどのようにNAFの強みとなっているかを改めてご説明いたします。

# 「価値を、活かす。」

## マーケット調査・分析と物件選定(用地取得)の担う機能と意義

NAFの保有する44物件の第6期末の全体稼働率は96.2%と、引き続き高い水準を達成することができました。このような高い稼働率は、「賃貸マンション好適地」としてのポテンシャルを有しているかどうかという観点からマーケット調査・分析を行い、物件を選定していることから生み出されています。

### マーケット調査・分析と物件選定(用地取得)とは

中長期的観点から安定的な収益の確保を目指すNAFは、競争力を維持し続けることができる物件の取得を原則としています。NAFが主として所有するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションの場合、居住者の物件選択の最大のポイントは立地利便性にあると考えます。そのため、NAFの資産運用会社である三井不動産アコモデーションファンドマネジメント(以下、MAFM)では、居住者が重視する利便性を有している物件かどうかを中心に、賃貸マンションとしての

ポテンシャルの観点からマーケット調査・分析を行い、NAFの厳選した物件取得に役立てています。賃貸マンションシリーズ「パークアクシス」を開発する三井不動産(株)(以下、三井不動産)も同様に、中長期的に競争力を維持し続けることができるエリアを重視しており、パークアクシスは、①「都心回帰」に着目した利便性を重視したエリア、②賃貸マンション市場で人気が高く、今後も安定した需要の継続が期待されるエリア、の双方を満たす「賃貸マンション好適地」において供給を続けてきました。NAFは、三井不動産グループのバリエーションを積極活用する

一環として、中長期的に競争力を維持し続けることができるこのパークアクシスシリーズを外部成長の中心に位置づけるとともに、賃貸マーケットの動向、周辺の開発動向に関する情報をタイムリーに把握することでパークキューブシリーズの取得に役立てています。



### 調査・分析、用地取得の実例

## パークアクシス浅草橋

「パークアクシス浅草橋」は、NAFが取得して以来、現在に至るまで97%を超える稼働率を維持し続けています。この稼働率は、「賃貸マンション好適地」という観点からの物件選定(用地取得)が生み出したものといえます。

### 銀行の跡地、最も効果的な用途は...

パークアクシス浅草橋は、(株)太陽神戸銀行(現・株)三井住友銀行)の支店が所在したビルの跡地に建設されたものです。当該地は、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅出口至近にあり、人形や飾

りつけ用品の間屋等の集積する浅草橋商店街の中心部に位置する交差点に面した立地で利便性は極めて良好ですが、住宅地としての開発が最も有効利用かどうかは判断が難しい場所です。

この土地は、三井不動産の分譲マンション開発部門(現・三井不動産レジデンシャル(株))に(株)陽栄を共同事業者とする開発案件として持ち込まれました。三井不動産は、分譲マンション用地としてよりもむしろ、賃貸マンションとしての活用の可能性を検討することに意義があると判断し、三井不動産グループのバリエーションを活用して、三井不動産住宅リース(株)とともに綿密なマーケット調査・分析を行い、投資用賃貸物件としての可能性を議論し始めました。

### 収益性の高い賃貸マンションの実現のためには...

マーケット分析の結果、特に利便性を追求するシングル・カブプル向けの賃貸マンションとして適切な立地であることが確認され、分譲マンションとして開発するよりも、賃貸マンションとして開発の方がポテンシャルを活かすことができると判断されました。その結果、賃貸マンションとして建設することとしました。さらに住戸とするにはネガティブに捉えられかねない交差点に面した1階部分も、その視認性の良さを有効に活かすべく、店舗(現テナントはコンビニエンスストア)を配置することでより高い賃料収入を目指すという工夫もなされました。こうして旧銀行店舗であったこの土地は、都心居住の利便性を志向するテナント向けの賃貸マンションとして生まれ

変わったのです。



現在のパークアクシス浅草橋



建設前の物件



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。

## NAFのバリューチェーン 第五回 NAFのバリューチェーンの全体像 価値を、活かす。

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を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における三井不動産グループのバリューチェーンの活用の具体例を、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、第四回目として「企画・設計」業務をご紹介しました。第五回目となる今回は、中長期にわたって競争力を維持できる物件取得を実現する「マーケット調査・分析、用地取得」業務を取り上げます。合わせて、バリューチェーンの活用の全体像についても改めてご説明いたします。是非ご一読ください。

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

目次	
価値を、活かす。	Accommodations 1
市場調査・分析と物件選定(用地取得)の担う機能と意義	Accommodations 3
バリューチェーンの活用	Accommodations 5

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。