



平成20年8月期:平成20年3月1日～平成20年8月31日



2008年10月16日

# 目次



## 第5期決算概況 2

第5期決算ハイライト	3
第5期のトピックス	4
ポートフォリオの拡大	5
第5期取得物件	6
入替え・更新時の賃料動向と更新率	8
稼働率の推移	9
エリア別稼働率の状況	10
カテゴリー別稼働率の状況	11
財務戦略	12
投資主の状況	13
投資口価格推移	14
第5期決算概要 ①損益計算書	15
②貸借対照表	16
業績予想の詳細	17

## 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略 18

特徴と戦略①～③	19
----------	----

## 運用状況の概況 22

取得方針	23
第5期末時点のポートフォリオ①～③	24
成長戦略①～②	27
事業環境①～③	29
入居者の分析	32
賃料単価の推移	33
運用経費削減の取り組み	34

## Appendices 35

財務諸表①～③	36
ポートフォリオ概要①～②	39
物件別稼働率推移	41
各物件の収支状況①～⑤	42
借入金の概要	47
投資法人の仕組み	48
コンプライアンスへの取り組み	49
資産運用会社の概要	50
注意事項	51

---

---

---

---

## 第5期決算概況

---

---

---

---

# 第5期決算ハイライト



	第4期 (平成20年2月)	第5期 (平成20年8月)	第6期予想 (平成21年2月)
運用日数	182 日	184 日	181 日
営業収益	4,092 百万円	4,498 百万円	4,543 百万円
営業利益	2,103 百万円	2,212 百万円	2,252 百万円
当期純利益	1,630 百万円	1,641 百万円	1,642 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	14,366 円 (113,480 口)	14,461 円 (113,480 口)	14,470 円 (113,480 口)
総資産額	129,969 百万円	146,666 百万円	-
純資産額	62,608 百万円	62,619 百万円	-
運用資産	取得価格(注1)	123,245 百万円	140,000 百万円
	物件数	37 物件	44 物件
	賃貸可能戸数	住宅:3,727 戸 店舗:8 戸	住宅:4,247 戸 店舗:9 戸
期末稼働率	97.2 %	96.0 %	約 95 %
期末LTV (注2)	49.6 %	55.2 %	-

## 【参考：業績予想との差異】

	平成20年4月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	4,506 百万円	4,498 百万円	▲ 8 百万円
当期純利益	1,630 百万円	1,641 百万円	11 百万円
1口当たり分配金	14,370 円	14,461 円	91 円

(注1)取得諸経費・固定資産税等・消費税を含みません。

(注2)LTV=総有利子負債/総資産



### ポートフォリオの拡大(外部成長)

- 第5期においても強力なパイプラインをベースにした物件取得を継続(計7物件 167億円)  
パークアクセス：三井不動産からの安定的取得により着実に拡大(3物件 82億円)  
パークキューブ：豊富な物件情報から厳選して取得(4物件 85億円)

### 賃料・稼働率の動向(内部成長)

- 適切な運営管理により安定的な収益を引き続き確保
- 期初保有物件の稼働率は高稼働を維持しつつ、入替え時賃料は上昇基調が継続
- 未稼働で取得した新規2物件のリーシングも順調に推移し、第5期末全体稼働率は96.0%

### 資金調達状況(財務戦略)

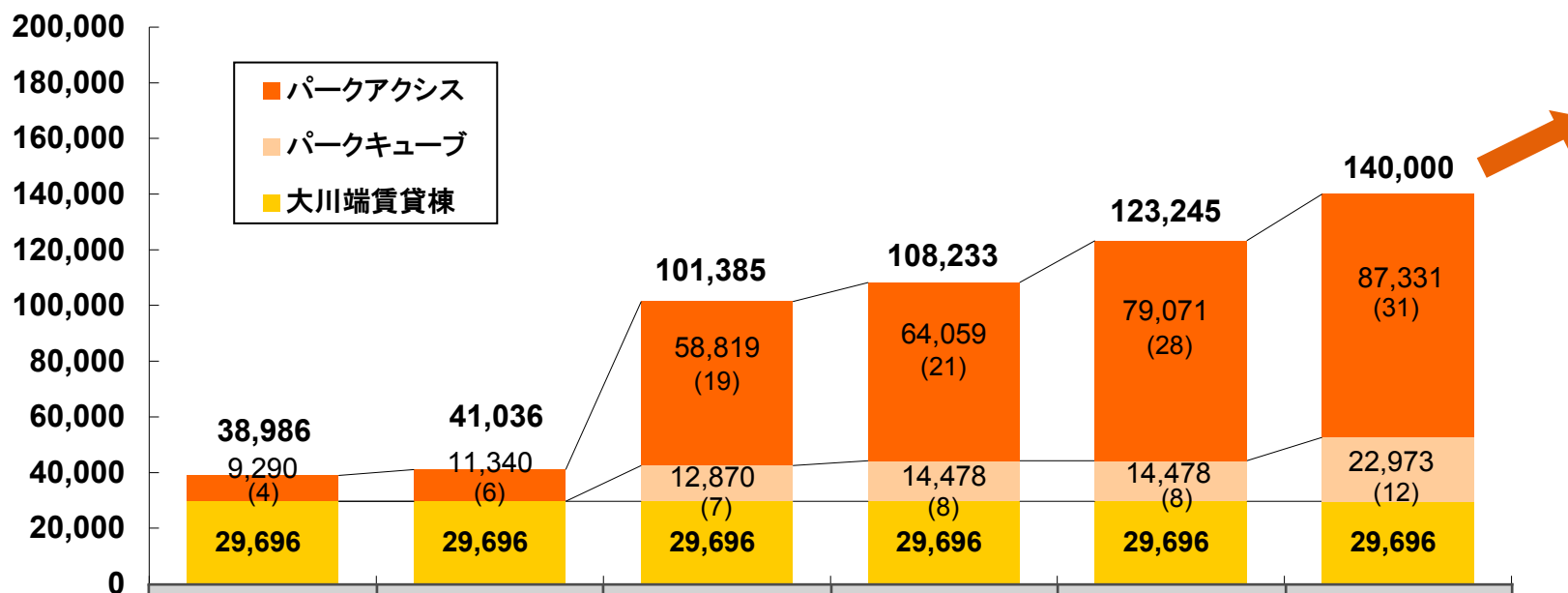
- 物件力と保守的ファンド運営・経営基盤の評価に基づく住宅系J-REIT最上級の格付
- 金融機関との友好関係・信用力の維持による安定的な資金調達
- 第5期末LTV:55.2%、長期固定比率:64.2%



## 安定的な物件取得、着実なポートフォリオの拡大を目指す

### ■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



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

(注1) 期末保有物件の(実績NOI) / (取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

※ グラフ中の( )内の数字は、物件数を表しています。

# 第5期取得物件



	パークアクセス日本橋浜町	パークアクセス西船橋	パークアクセス門前仲町
			
所在地	東京都中央区	千葉県船橋市	東京都江東区
賃貸可能戸数	118戸	55戸	55戸
賃貸可能面積	6,999.83㎡	2,074.35㎡	1,886.39㎡
竣工年月日	平成18年7月14日	平成19年9月21日	平成19年2月28日
取得先	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得価格	5,540百万円	1,020百万円	1,700百万円
取得年月日	平成20年3月11日	平成20年3月11日	平成20年3月27日
NOI利回り(※)	4.8 %	5.5 %	4.8 %

(※)(鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)

# 第5期取得物件



	パークキューブ代々木富ヶ谷	パークキューブ板橋本町	パークキューブ学芸大学	パークキューブ大井町
				
所在地	東京都渋谷区	東京都板橋区	東京都目黒区	東京都品川区
賃貸可能戸数	38戸	住宅:165戸 店舗:1戸	24戸	65戸
賃貸可能面積	1,929.10㎡	5,317.07㎡	957.88㎡	1,511.12㎡
竣工年月日	平成19年7月31日	平成20年3月27日	平成20年3月27日	平成20年3月14日
取得先	株式会社オオバ	明和地所株式会社	明和地所株式会社	株式会社佐藤秀
取得価格	1,975百万円	4,170百万円	910百万円	1,440百万円
取得年月日	平成20年3月11日	平成20年3月27日	平成20年3月27日	平成20年5月21日
NOI利回り(※)	4.7%	5.0%	4.8%	4.9%

(\*) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



# 入替え・更新時の賃料動向と更新率



## 入替え時賃料は上昇基調が継続・高い更新率を維持

入替え(新規契約)・・・483戸

入替え時賃料上昇					入替え時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)(A)	戸当たり 平均金額	平均上昇率	戸数	比率
276戸	57.1%	1,741千円	6,310円	3.7%	109戸	22.6%

入替え時賃料下落				
戸数	比率	下落額 (月額ベース)(B)	戸当たり 平均金額	平均下落率
98戸	20.3%	▲1,178千円	▲12,023円	▲6.8%

(A)+(B)	入替え前 テナント月額賃料総額	変動率	参考	
			(第4期)	(第3期)
563千円	82,266千円	0.7%	2.3%	1.2%

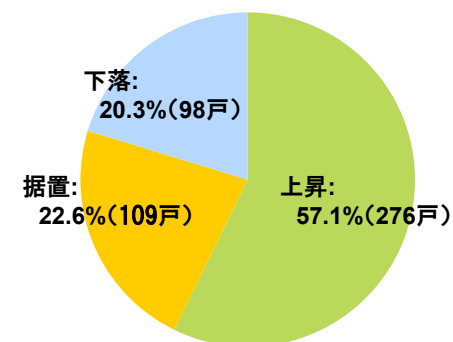
更新(継続契約)・・・800戸

上昇 2戸	据置 798戸	下落 0戸
-------	---------	-------

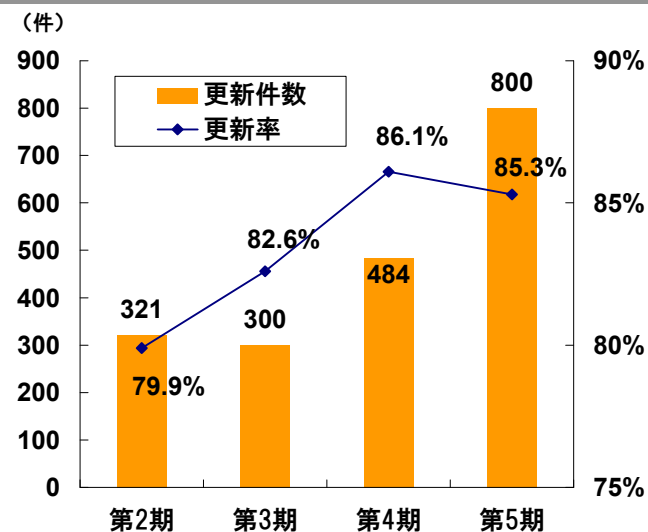
更新時 賃料増減	更新前 テナント月額賃料総額	変動率	参考	
			(第4期)	(第3期)
8千円	140,209千円	0.0%	▲0.0%	0.1%

入替え・  
更新合計

賃料増減	入替え・更新前 テナント月額賃料総額	変動率	参考	
			(第4期)	(第3期)
571千円	222,476千円	0.3%	0.9%	0.6%



### 更新率



※更新率=(期中の更新件数)÷(期中の更新対象件数)



## 上場以来、高稼働率を維持

稼働率(%)

100.0%

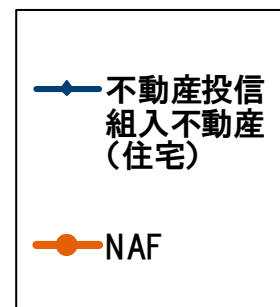
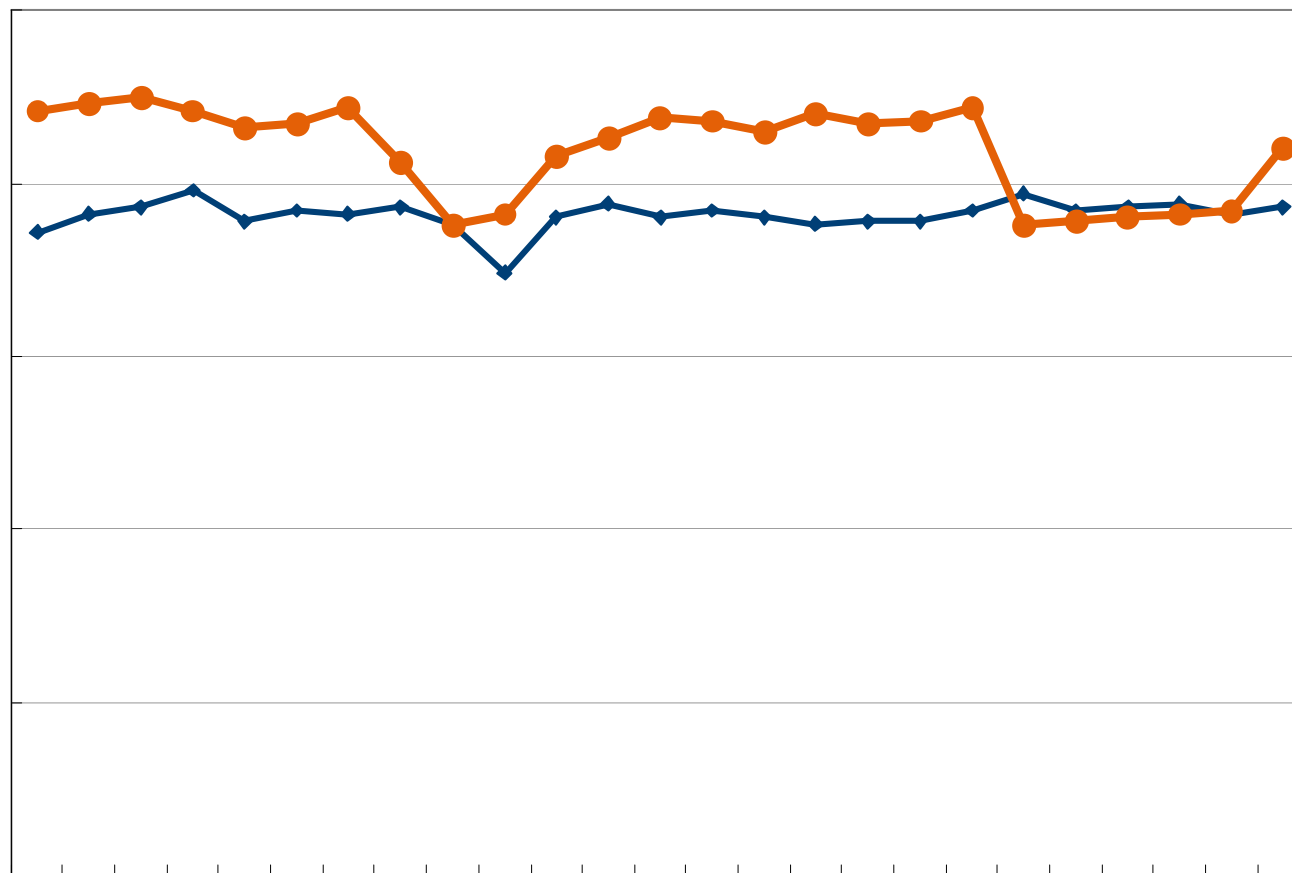
95.0%

90.0%

85.0%

80.0%

75.0%



2006年

2007年

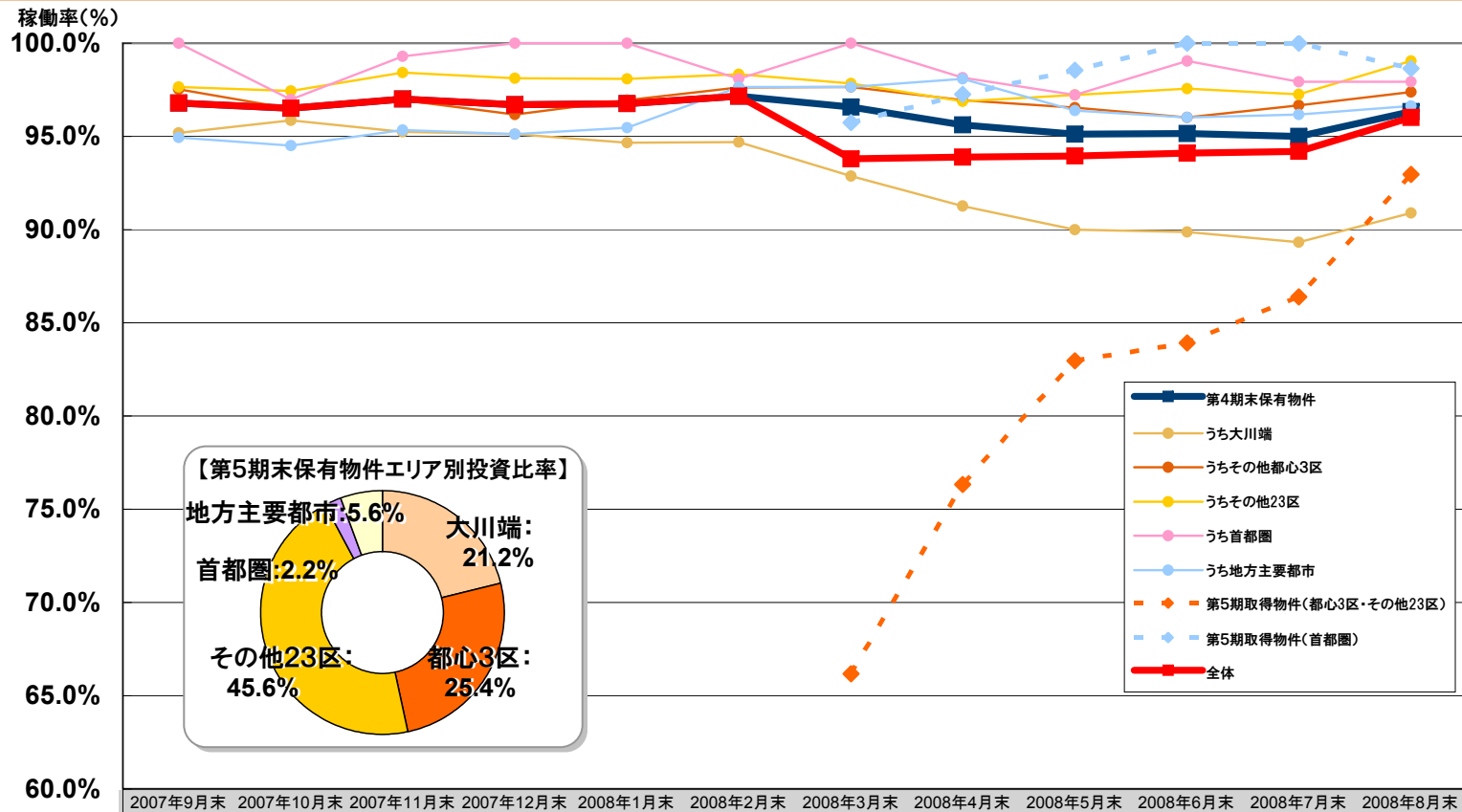
2008年

8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月

(出所) 社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」



## すべてのエリアで高稼働率を維持・新規物件のリーシングも順調に推移

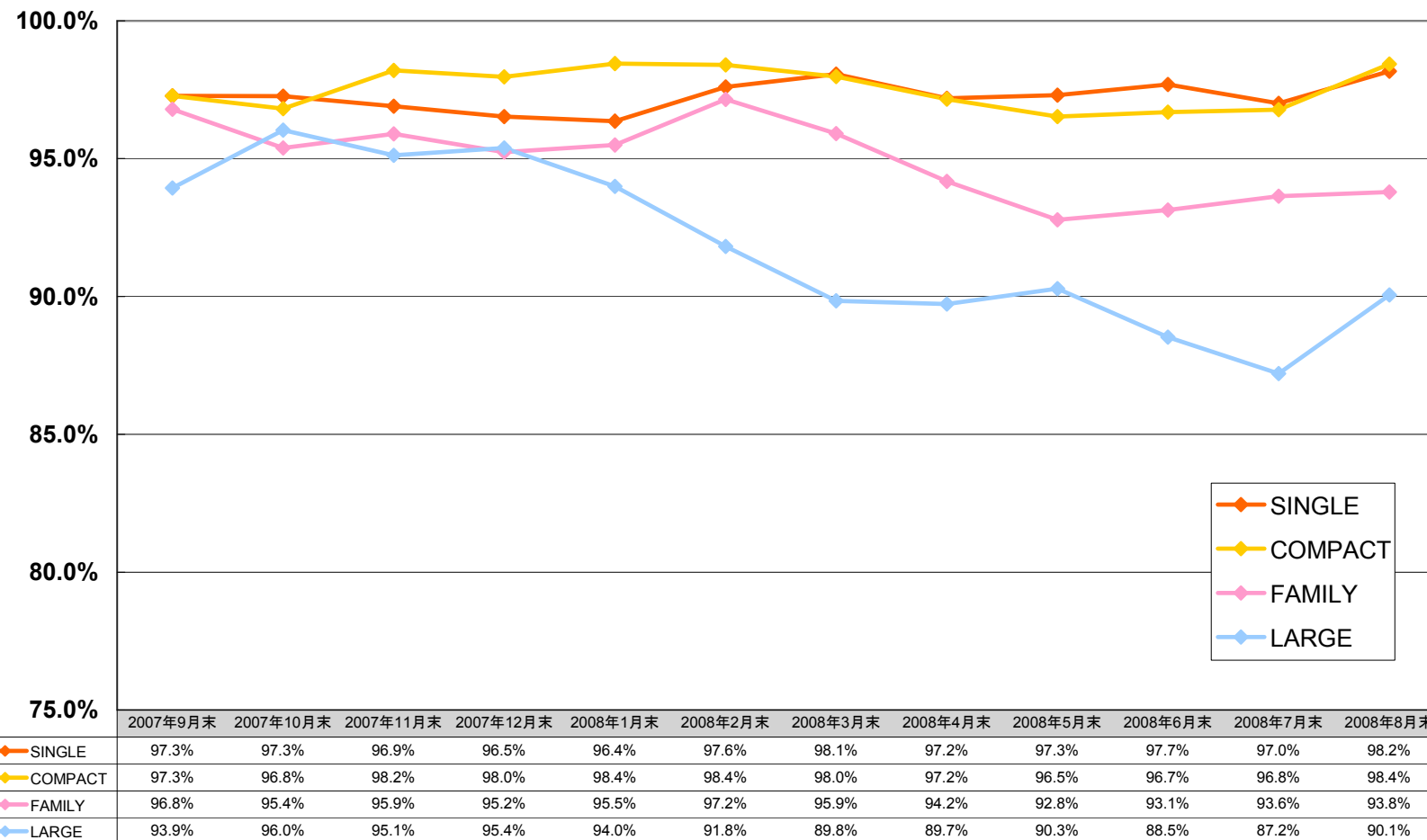


	2007年9月末	2007年10月末	2007年11月末	2007年12月末	2008年1月末	2008年2月末	2008年3月末	2008年4月末	2008年5月末	2008年6月末	2008年7月末	2008年8月末
第4期末保有物件	96.8%	96.5%	97.0%	96.7%	96.8%	97.2%	96.6%	95.6%	95.1%	95.2%	95.0%	96.3%
うち大川端	95.2%	95.9%	95.3%	95.1%	94.7%	94.7%	92.9%	91.3%	90.0%	89.9%	89.3%	90.9%
うちその他都心3区	97.5%	96.5%	96.9%	96.2%	96.9%	97.6%	97.6%	96.9%	96.5%	96.0%	96.7%	97.4%
うちその他23区	97.6%	97.4%	98.4%	98.1%	98.1%	98.3%	97.8%	96.9%	97.2%	97.6%	97.3%	99.0%
うち首都圏	100.0%	97.0%	99.3%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.2%	97.2%	99.1%	97.9%	97.9%
うち地方主要都市	94.9%	94.5%	95.3%	95.1%	95.5%	97.6%	97.7%	98.1%	96.4%	96.0%	96.2%	96.6%
第5期取得物件(都心3区・その他23区)	—	—	—	—	—	—	66.2%	76.3%	83.0%	83.9%	86.4%	93.0%
第5期取得物件(首都圏)	—	—	—	—	—	—	95.7%	97.3%	98.5%	100.0%	100.0%	98.6%
全体	96.8%	96.5%	97.0%	96.7%	96.8%	97.2%	93.8%	93.9%	94.0%	94.1%	94.2%	96.0%



## シングル・コンパクトタイプは相対的に高水準

稼働率(%)



※ 通期稼働の第4期末保有物件のみで作成しています。

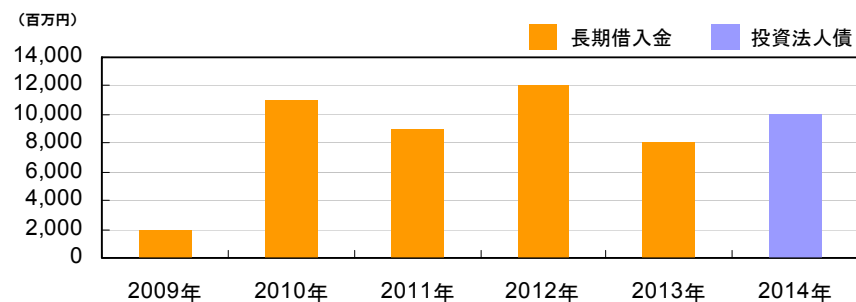


## 資金調達状況

〔第5期末〕

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

〔長期借入金・投資法人債の返済期限の状況〕



■ 期末時点加重平均レート: 1.45%   ■ 長期借入金平均残存年数: 3.8年   ■ 借入金融機関数: 14社

## 主要格付機関より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得

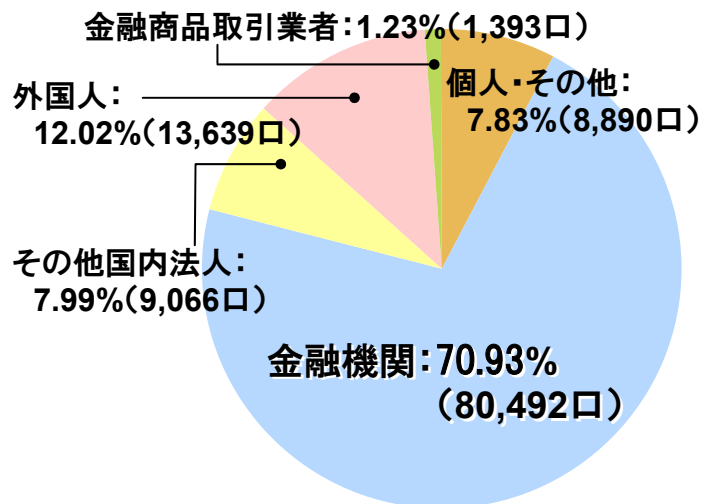
(平成20年8月31日現在)

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

# 投資主の状況



所有者別投資口数(口):合計113,480口



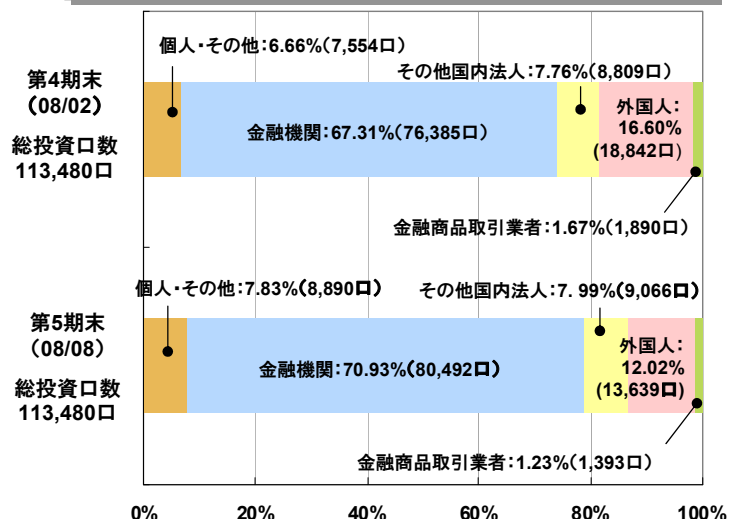
## 投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	金融商品取引業者	合計
所有者別投資口数(口)	8,890	80,492	9,066	13,639	1,393	113,480
所有者別投資主数(人)	3,723	83	65	96	16	3,983

## 投資口比率上位10社

氏名または名称	所有投資口数(口)	比率※(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,862	11.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,447	9.20
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,106	8.02
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)	6,232	5.49
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,015	5.30
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
株式会社八十二銀行	2,000	1.76
合計	63,452	55.91

## 所有者別投資口数推移



※ 平成20年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

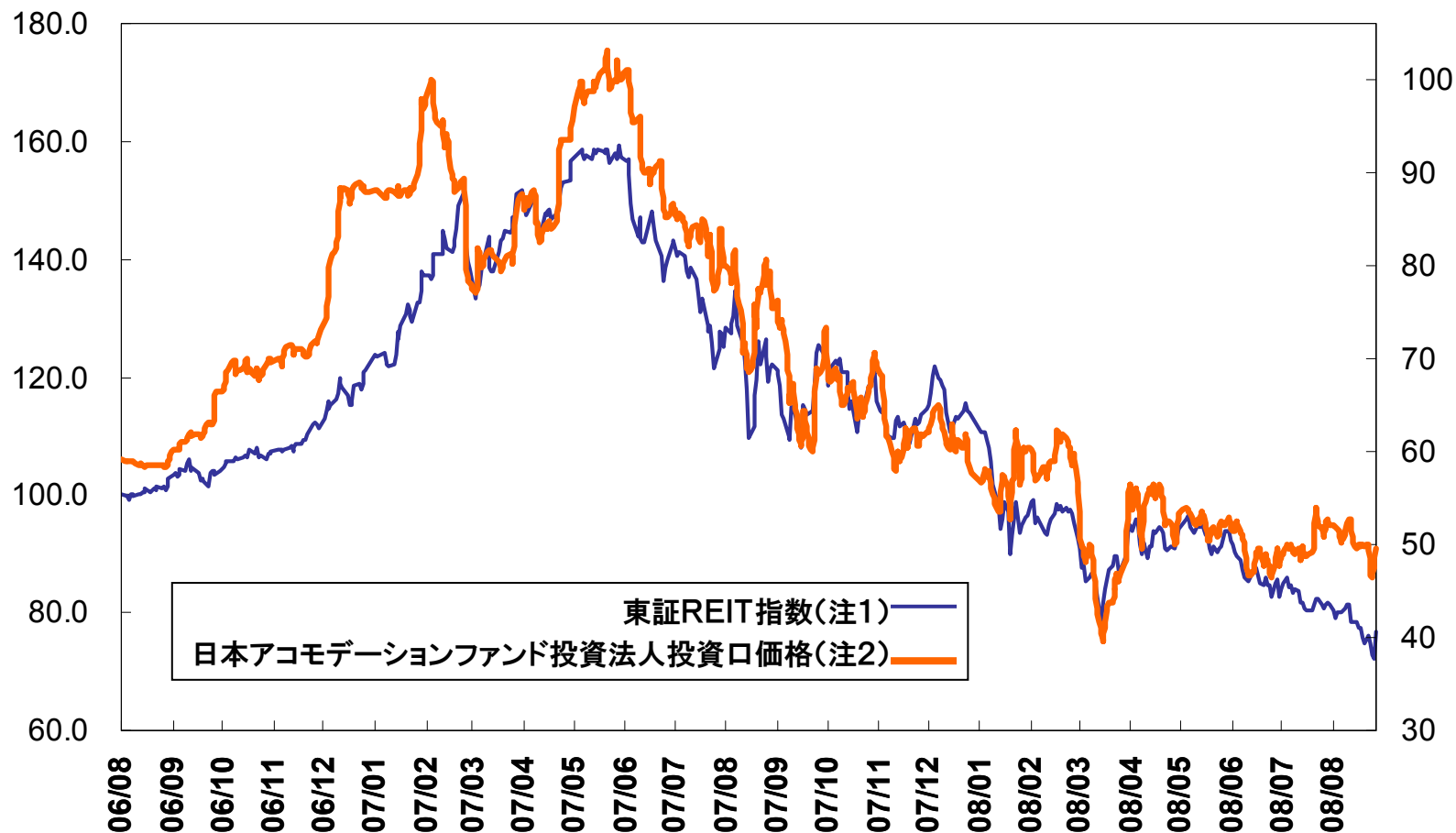
※ 比率とは、発行済投資口数に対する所有する投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切り捨てにより表示。

# 投資口価格推移



(左軸) 東証REIT指数：2006年8月4日を100とした指数

(右軸) NAF投資口価格：万円



(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。

# 第5期決算概要 ①損益計算書



	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月
賃貸事業収入	4,092 百万円	4,498 百万円
賃貸諸費用	668 百万円	818 百万円
公租公課	106 百万円	138 百万円
減価償却費	731 百万円	847 百万円
賃貸事業費用	1,506 百万円	1,804 百万円
賃貸事業利益	2,585 百万円	2,693 百万円
不動産等売却益	- 百万円	- 百万円
資産運用報酬	301 百万円	323 百万円
その他費用	180 百万円	158 百万円
営業利益	2,103 百万円	2,212 百万円
営業外損益	▲ 472 百万円	▲ 570 百万円
経常利益	1,631 百万円	1,642 百万円
法人税等	0 百万円	1 百万円
当期純利益	1,630 百万円	1,641 百万円
分配総額 (期末発行済投資口数)	1,630 百万円 113,480 口	1,641 百万円 113,480 口
1口当たり分配金	14,366 円	14,461 円
NOI	3,316 百万円	3,541 百万円
FFO	2,361 百万円	2,488 百万円
運用日数	182 日	184 日

うち 支払利息 582 百万円



## 第5期決算概要 ②貸借対照表



	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月
<b>資産</b>	<b>129,969</b> 百万円	<b>146,666</b> 百万円
現預金	3,486 百万円	3,188 百万円
有形固定資産	125,768 百万円	142,702 百万円
その他	714 百万円	774 百万円
<b>負債</b>	<b>67,360</b> 百万円	<b>84,046</b> 百万円
有利子負債	64,500 百万円	81,000 百万円 ●
預り敷金	1,499 百万円	1,643 百万円
その他	1,361 百万円	1,403 百万円
<b>純資産</b>	<b>62,608</b> 百万円	<b>62,619</b> 百万円
出資総額	60,978 百万円	60,978 百万円
未処分利益	1,630 百万円	1,641 百万円
<b>期末発行済投資口数</b>	<b>113,480</b> 口	<b>113,480</b> 口
<b>物件数</b>	<b>37</b> 物件	<b>44</b> 物件
(取得価格合計)	123,245 百万円	140,000 百万円
<b>総賃貸可能面積</b>	<b>168,959.94</b> m <sup>2</sup>	<b>189,635.68</b> m <sup>2</sup>
<b>期末稼働率</b>	<b>97.2</b> %	<b>96.0</b> %
<b>自己資本比率</b>	<b>48.2</b> %	<b>42.7</b> %
<b>LTV(有利子負債／総資産)</b>	<b>49.6</b> %	<b>55.2</b> %
<b>有利子負債比率</b> (有利子負債／(有利子負債＋出資総額))	<b>51.4</b> %	<b>57.1</b> %
<b>1口当たり純資産額</b>	<b>551,717</b> 円	<b>551,813</b> 円

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

## 業績予想の詳細



営業収益	4,543 百万円
貸諸費用	787 百万円
公租公課	139 百万円
減価償却費	849 百万円
賃貸事業費用	1,776 百万円
賃貸事業利益	2,767 百万円
資産運用報酬	325 百万円
その他費用	188 百万円
営業利益	2,252 百万円
営業外損益	▲ 609 百万円
経常利益	1,642 百万円
法人税等	0 百万円
当期純利益	1,642 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口
1口当たり分配金	14,470 円

### 前提条件

#### ■ 運用資産

2008年10月15日現在保有の44物件  
(物件の取得・売却は行わない前提)

#### ■ 有利子負債

2008年10月15日現在の有利子負債810億円  
(平成21年2月末日まで残高の変動がない前提)

#### ■ 期末稼働率: 約95%

---

---

---

---

## 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略

---

---

---

---



### 1. アコモデーション資産への投資

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

### 2. 三井不動産グループの活用

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



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



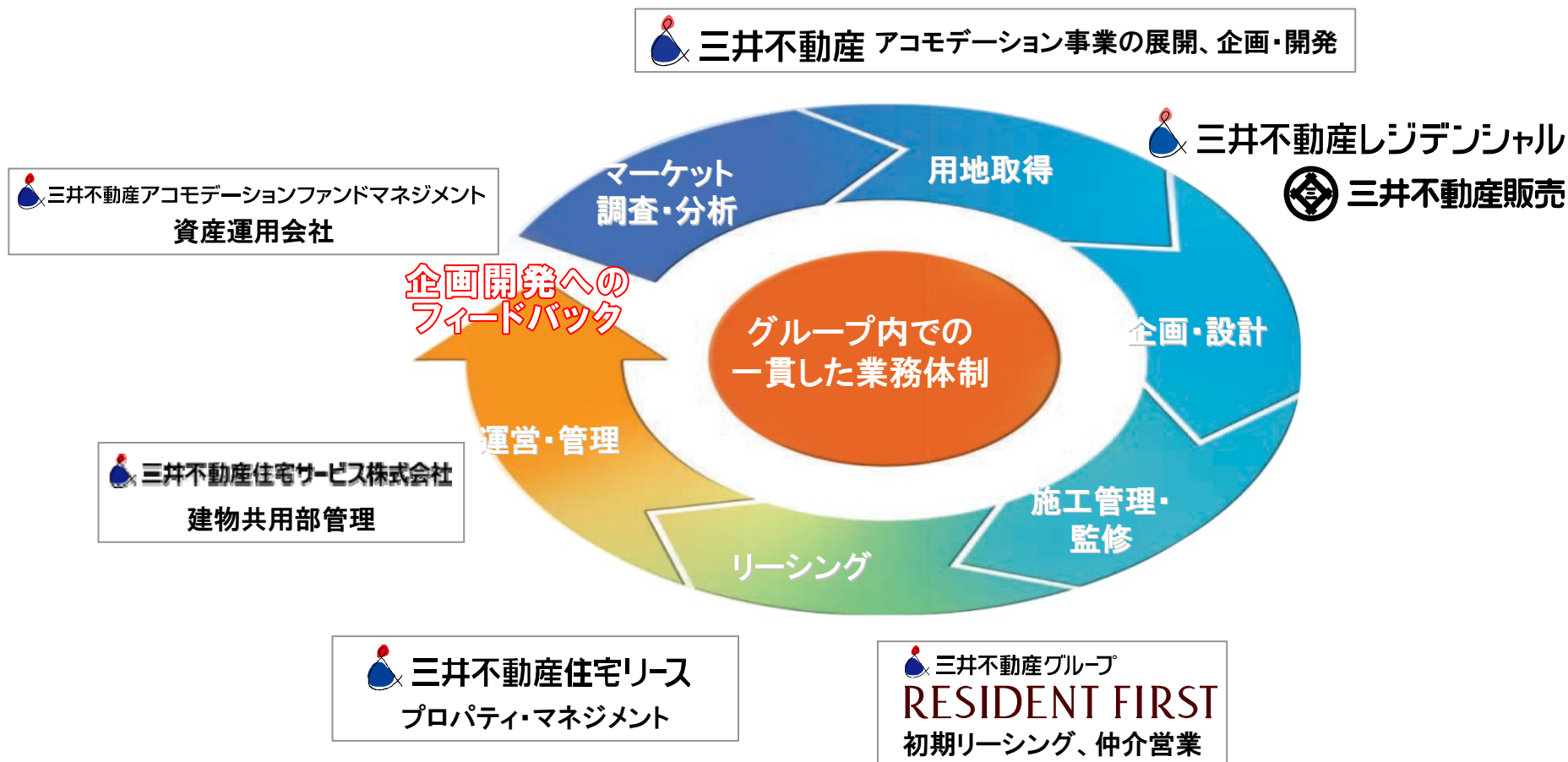
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す



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



---

---

---

---

## 運用状況の概況

---

---

---

---



## 投資エリア

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

(※) 札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、福岡

## 投資基準

### 投資額

- 原則として、1棟10億円以上

### 権利関係

- 1棟完全所有を原則

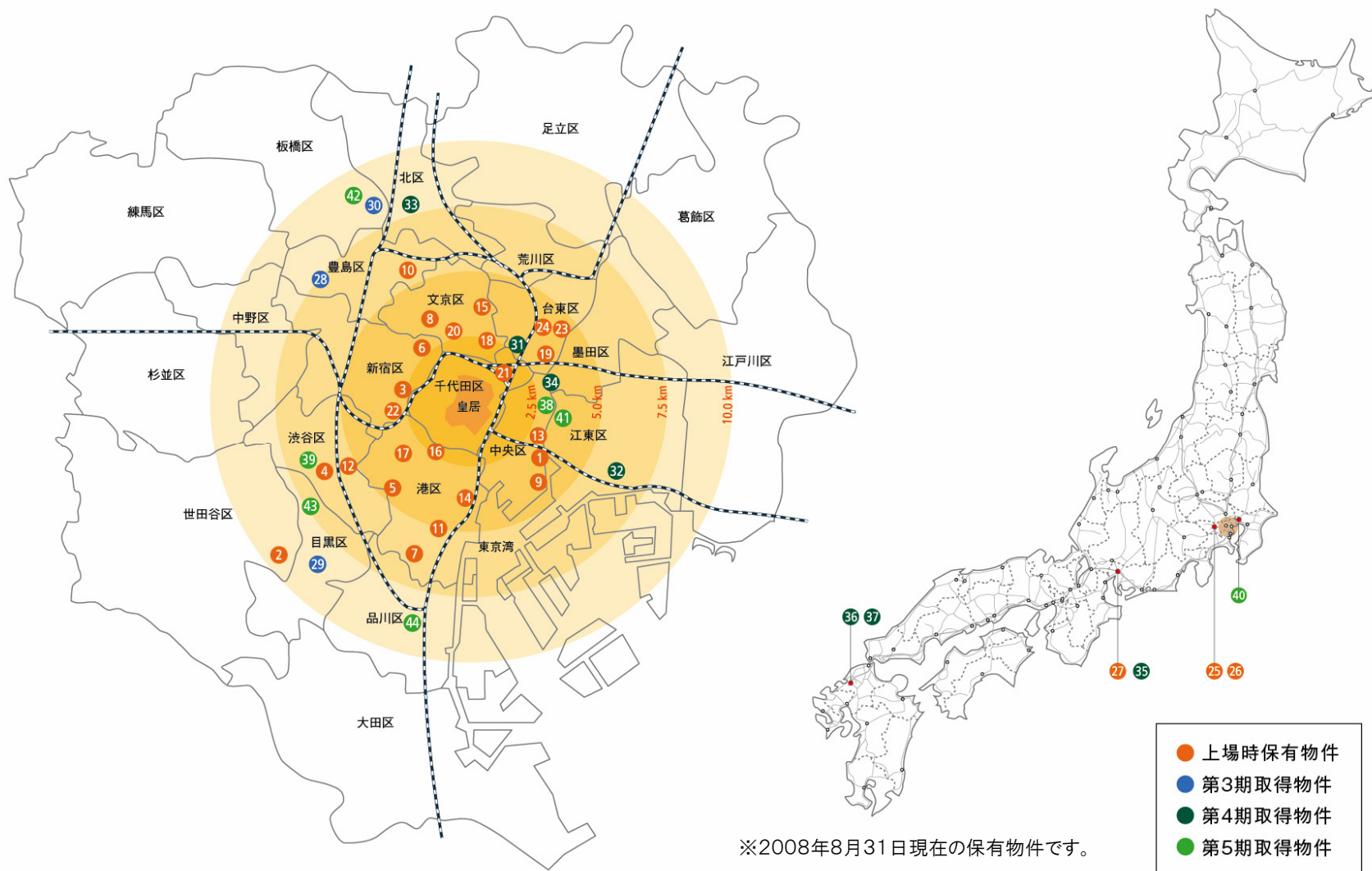
### 構造

- RC(鉄筋コンクリート)造  
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造





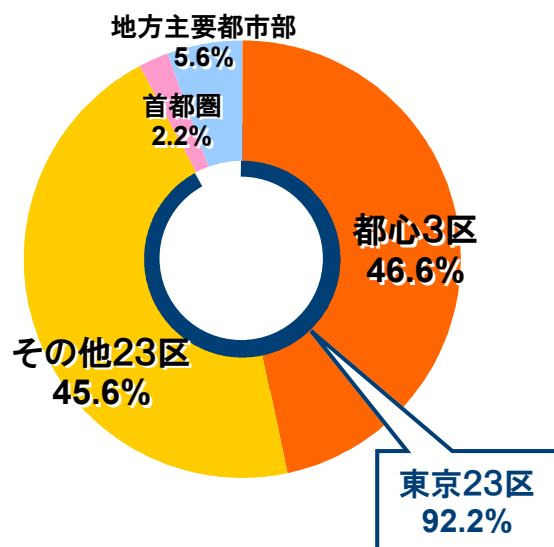
## 第5期末において44物件、取得価格総額1,400億円まで成長





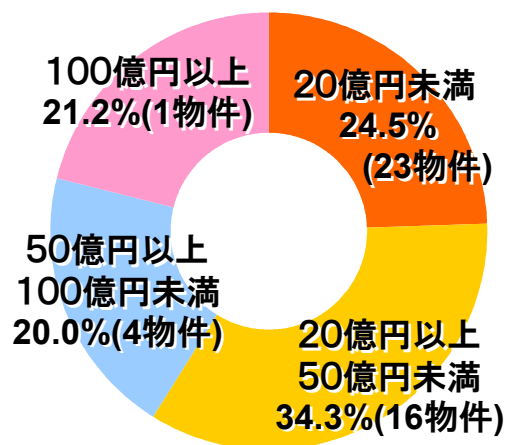
## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

### 1 エリア別の比率



ポートフォリオの約92%が  
東京23区

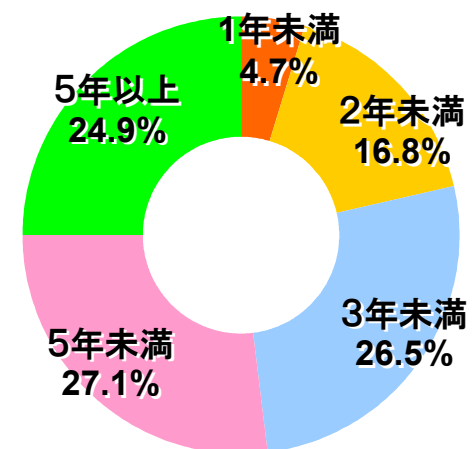
### 2 取得価格別の比率



平均 約32億円/物件

〔大川端賃貸棟以外〕  
:約26億円/物件

### 3 築年数別の比率



平均:約6.3年

(大川端賃貸棟以外:約2.7年)

※平成20年10月15日現在。

※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。

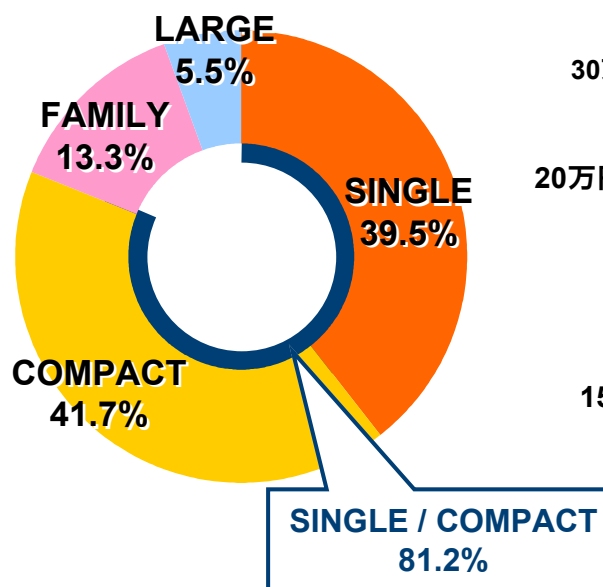
※3築年数の平均は取得価格による加重平均値を算出しています。

※都心3区:港区、中央区、千代田区



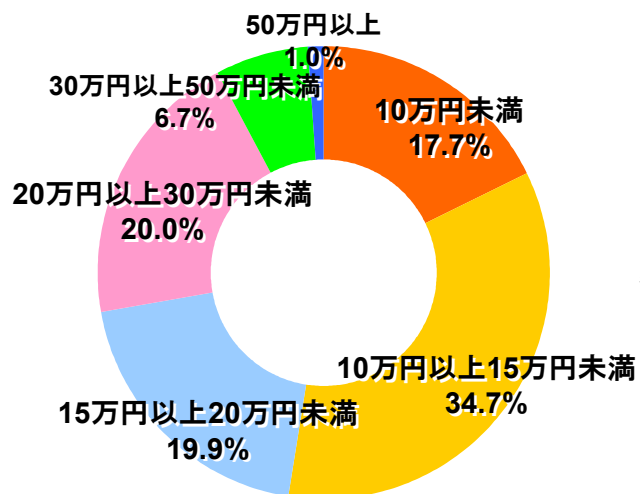
## シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

### 4 タイプ別の比率



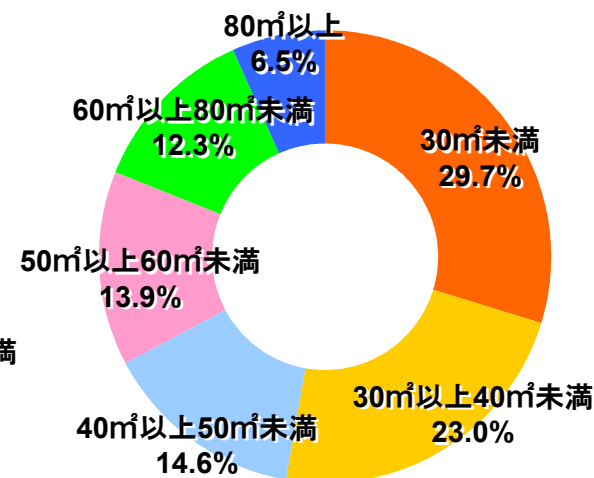
シングル・コンパクト比率:約81%  
(大川端賃貸棟を除いた場合:約92%)

### 5 賃料総額別の比率



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

### 6 住戸面積別の比率



平均 約44.3㎡/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合)  
:約39.0㎡/戸

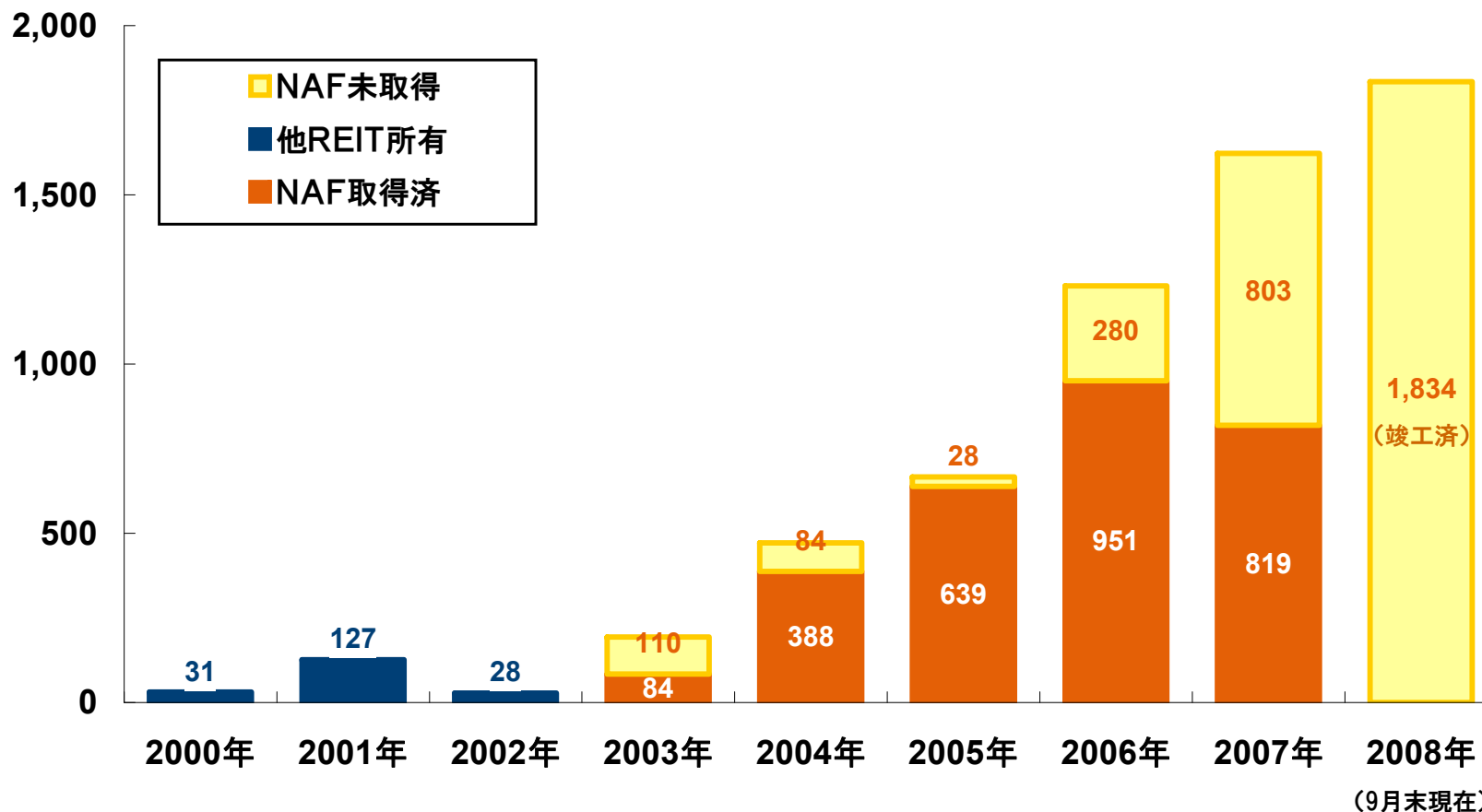
※平成20年8月31日現在。  
※4は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。



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

■パークアクシスシリーズ供給実績(三井不動産)

(戸数)

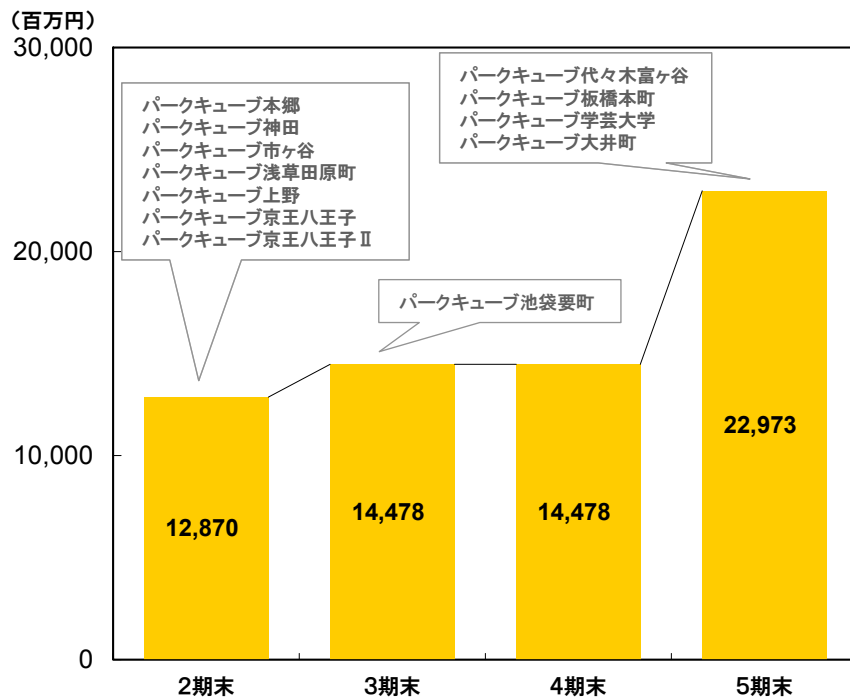


出所: 三井不動産株式会社資料及び公開データより資産運用会社作成



## 外部パイプラインを有効利用し、厳選取得

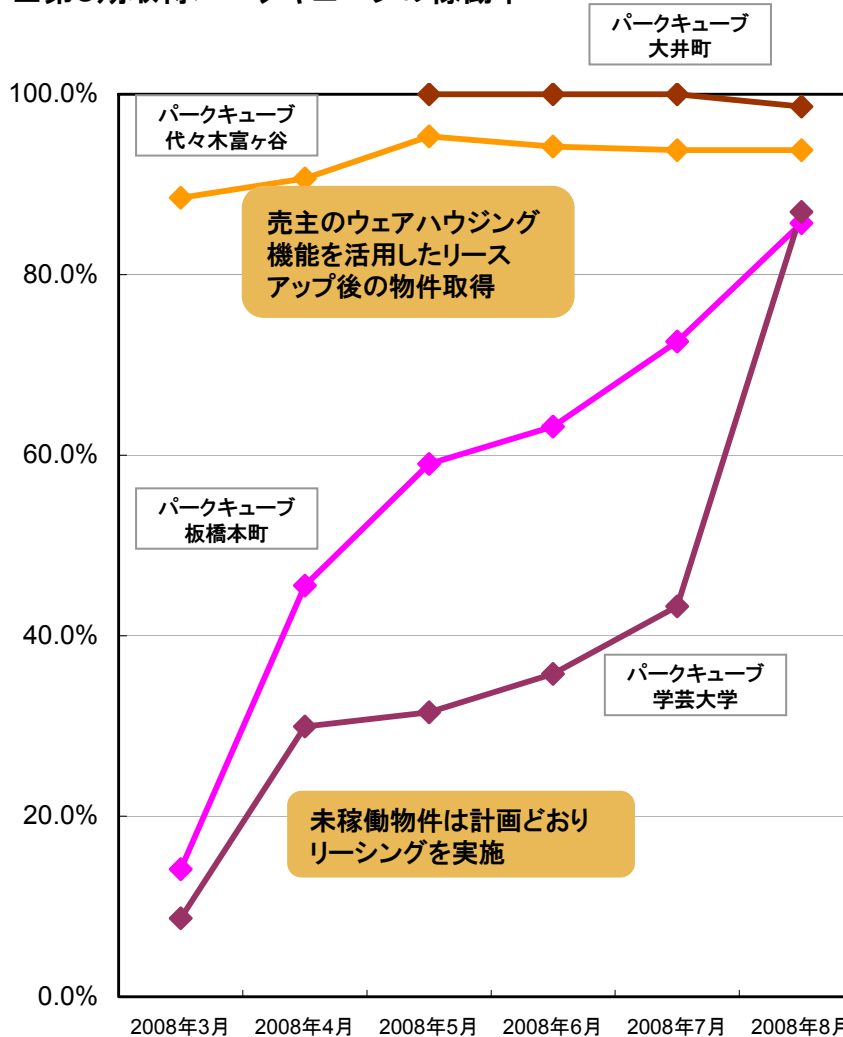
■パークキューブ取得の実績(取得価格総額)



■パークキューブの開発事業主

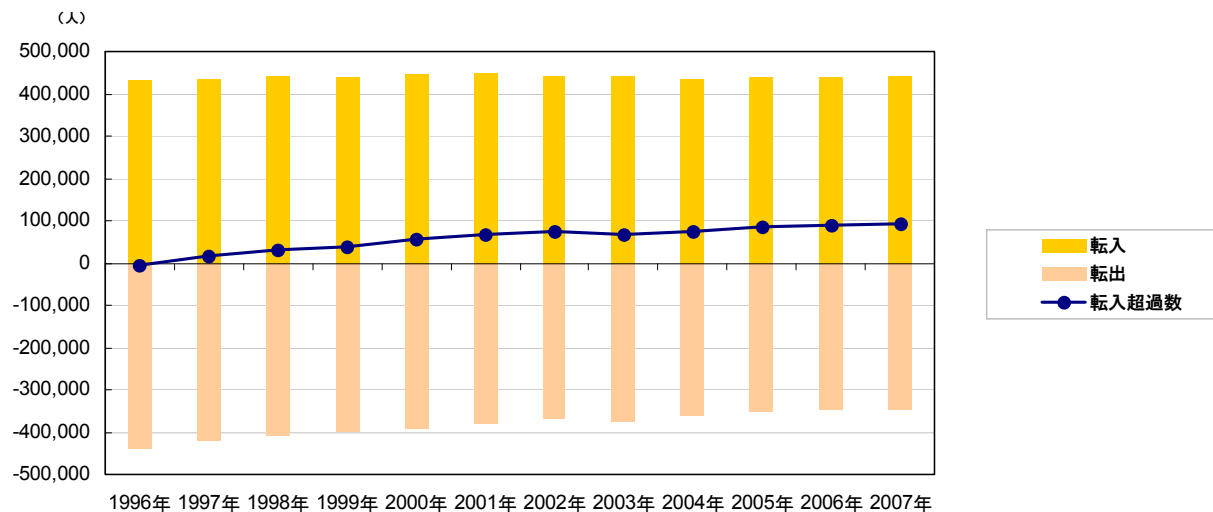
開発事業主	件数(件)	取得価格(百万円)
明和地所(株)	8	15,496
(株)プロパスト	1	2,454
ニチモ(株)	1	1,608
(株)オオバ	1	1,975
(株)佐藤秀	1	1,440
合計	12	22,973

■第5期取得パークキューブの稼働率



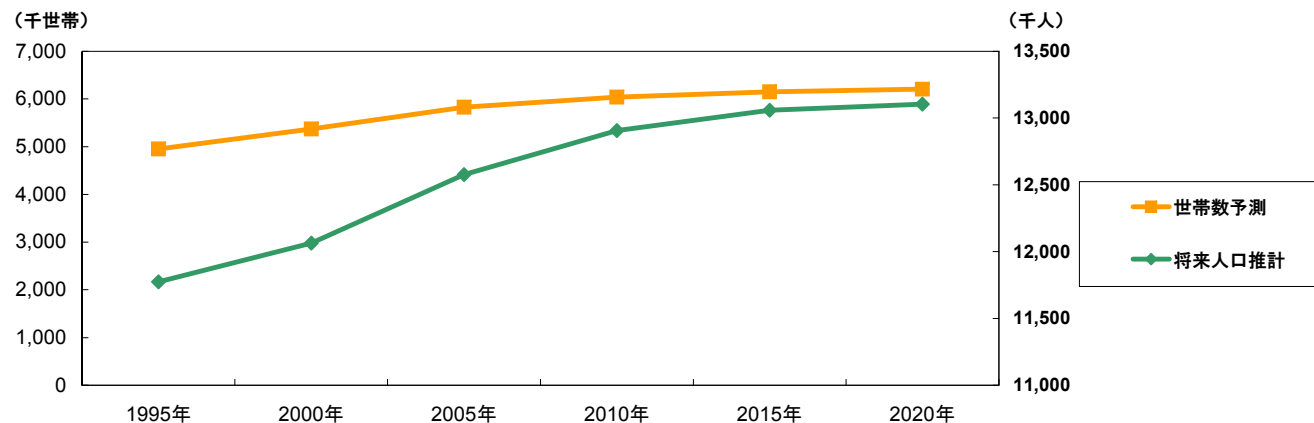


## 好調なマーケットを支える東京都への人口流入の増加



出所: 東京都総務局統計部 東京都住民基本台帳人口移動報告

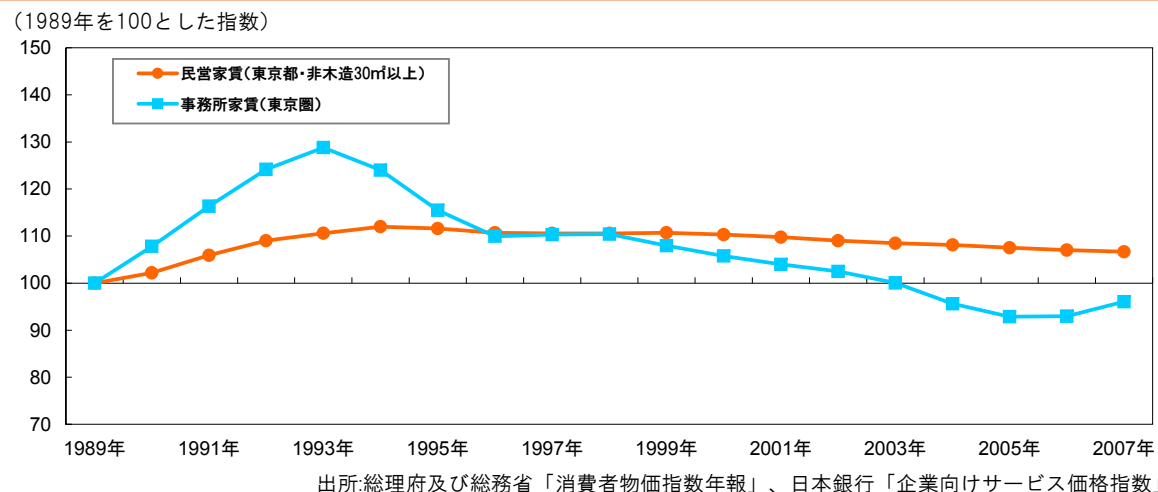
## 東京都の世帯数と人口は堅調に推移



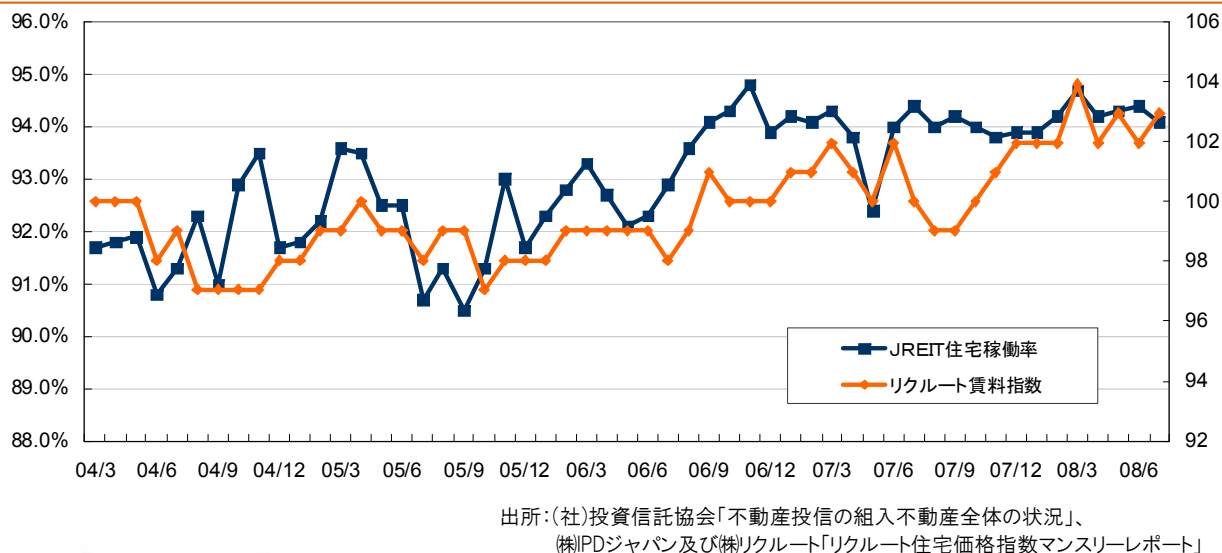
出所: 東京都 世帯数の予測、国立社会保障・人口問題研究所



## 住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



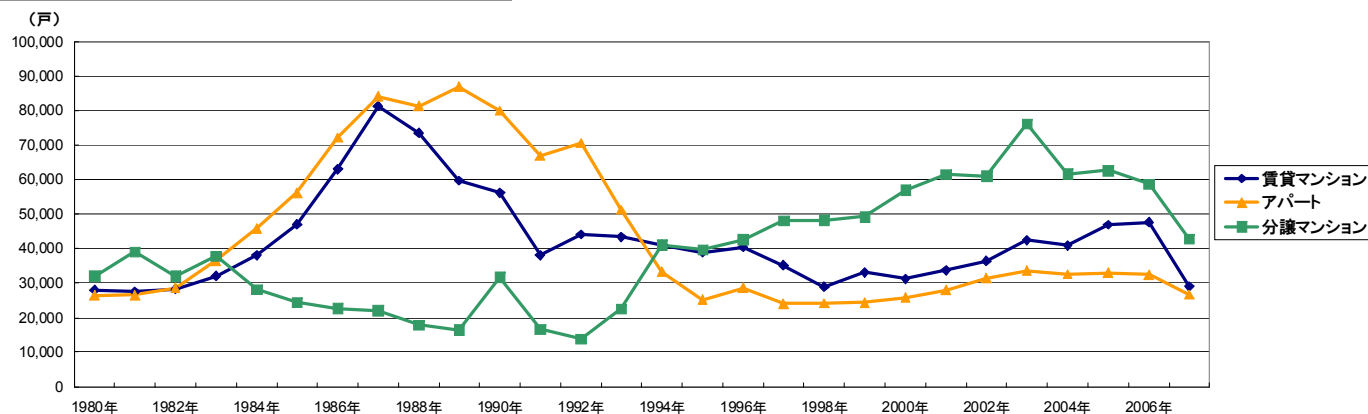
## 稼働率、賃料は全体として緩やかながら上昇



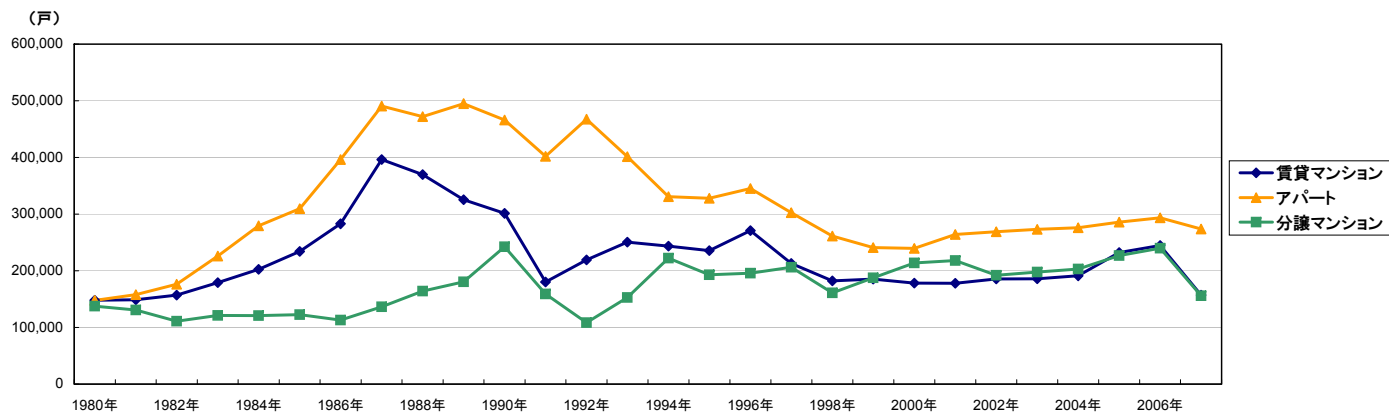


## 賃貸住宅の着工量はピークに比べ半減

### 東京都



### 全国

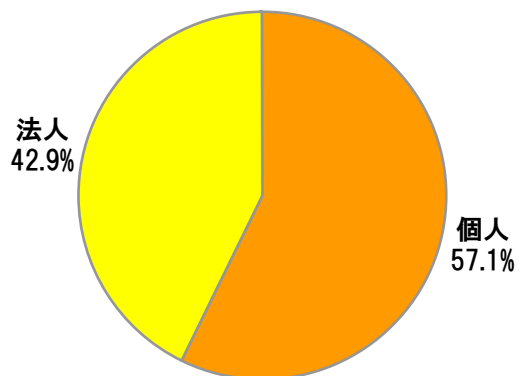




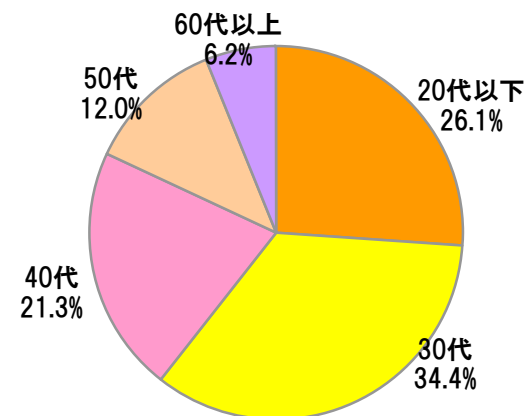
# 入居者の分析



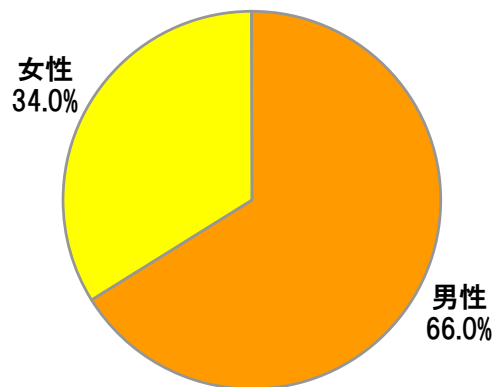
契約形態



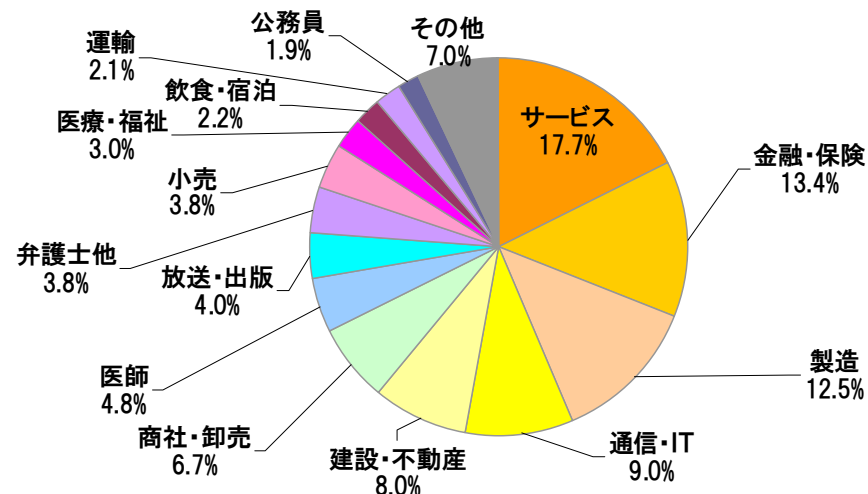
年齢



性別(1人入居)



業種



※ 上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しています。(2008年9月集計)



## 賃料単価は概ね上昇傾向

(単位:円)

	物件数	戸数	2006年 8月末	2007年 2月末	2007年 8月末	2008年 2月末	2008年 8月末	賃料UP率				
								06/9~07/2	07/3~07/8	07/9~08/2	08/3~08/8	当初比
第2期末保有物件	27	2,761	¥13,227	¥13,244	¥13,278	¥13,302	¥13,334	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	0.8%
都心3区	10	1,253	¥13,819	¥13,828	¥13,878	¥13,908	¥13,945	0.1%	0.4%	0.2%	0.3%	0.9%
その他23区	14	1,239	¥13,548	¥13,566	¥13,607	¥13,612	¥13,661	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	0.8%
首都圏	2	100	¥7,670	¥7,701	¥7,730	¥7,751	¥7,788	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	1.5%
地方主要都市	1	169	¥8,470	¥8,470	¥8,384	¥8,357	¥8,321	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.4%	-1.8%
第3期末保有物件(*)	30	3,038	—	—	¥13,255	¥13,278	¥13,310	—	—	0.2%	0.2%	0.4%
第4期末保有物件(*)	37	3,735	—	—	—	¥12,828	¥12,857	—	—	—	0.2%	0.2%
第5期末保有物件(*)	44	4,256	—	—	—	—	¥12,811	—	—	—	—	—

(注)賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)

(\*)第3期取得物件…その他23区:3物件277戸

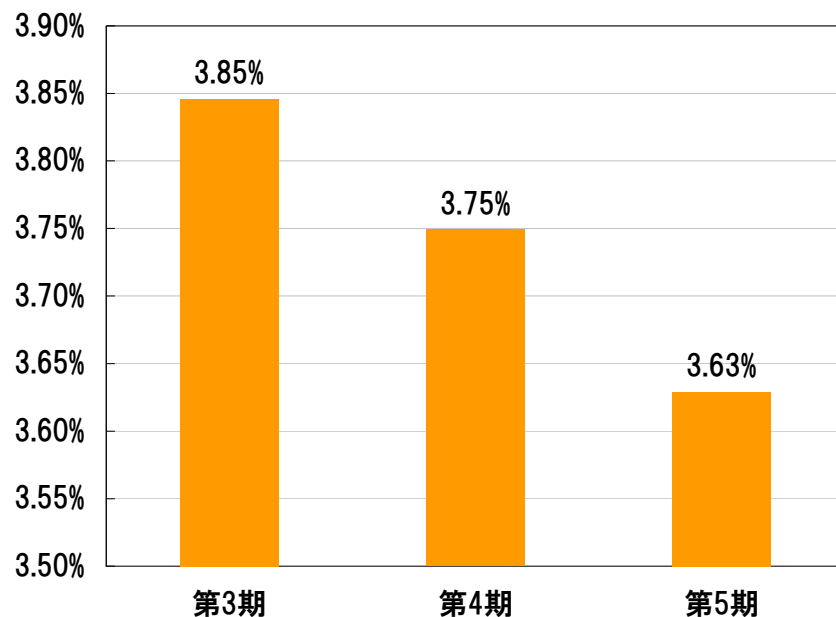
第4期取得物件…都心3区:1物件41戸、その他23区:3物件268戸、地方主要都市:3物件388戸

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



## 管理費用の低減によるコスト削減を継続

### 建物管理費率の推移



(単位:千円)

	第3期	第4期	第5期
賃貸事業収入(a)	3,322,860	3,869,097	4,208,298
建物管理費等(b)	127,795	145,062	152,718
建物管理費率(b)÷(a)	3.85%	3.75%	3.63%

### 運用経費削減の取り組み

- 管理規模を活かした合理化を主とした運用経費削減の実施
- 建物管理仕様及び費用の細部にわたる見直しの実施

### 第5期におけるその他の取り組み

- 共用部に関する電気料金プランの見直しにより、電気料金の低減を実現
- インターネット契約の一括発注によるコスト削減

---

---

---

---

---

---

---

---

## Appendices

---

---

---

---

---

---

---

---

# 財務諸表①



## 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (平成20年8月31日現在)		前期 (平成20年2月29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	2,045,620		2,334,691	
信託現金及び信託預金	1,143,101		1,151,656	
営業未収入金	12,163		17,894	
PM会社営業未収入金	646,114		564,901	
未収消費税等	8,393		9,018	
前払費用	10,731		16,981	
その他の流動資産	15,751		25,216	
流動資産合計	3,881,877	2.7	4,120,359	3.2
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	29,321,155		23,128,788	
減価償却累計額	1,387,074	27,934,080	946,540	22,182,248
構築物	660,597		511,392	
減価償却累計額	64,278	596,319	43,558	467,833
機械装置	512,507		344,557	
減価償却累計額	31,476	481,031	16,197	328,360
工具器具備品	452,655		365,730	
減価償却累計額	110,855	341,800	76,406	289,323
土地		52,584,889		41,796,547
信託建物	17,601,229		17,166,863	
減価償却累計額	1,376,255	16,224,974	1,082,406	16,084,456
信託構築物	883,281		874,315	
減価償却累計額	75,737	807,544	61,150	813,165
信託機械装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	16,752	103,126	12,863	107,015
信託工具器具備品	292,566		283,520	
減価償却累計額	100,108	192,457	75,977	207,543
信託土地		43,421,099		43,421,099
信託建設仮勘定	15,649		70,979	
有形固定資産合計	142,702,972	97.3	125,768,572	96.8
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産	165		176	
無形固定資産合計	165	0.0	176	0.0
3.投資その他の資産				
長期前払費用	-		827	
その他の投資その他の資産	30,180		24,243	
投資その他の資産合計	30,180	0.0	25,071	0.0
固定資産合計	142,733,318	97.3	125,793,820	96.8
III 繰延資産				
投資法人債発行費	51,055		55,201	
繰延資産合計	51,055	0.0	55,201	0.0
資産合計	146,666,252	100.0	129,969,381	100.0

(単位:千円)

	当期 (平成20年8月31日現在)		前期 (平成20年2月29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	434,331		479,921	
短期借入金	29,000,000		12,500,000	
未払費用	254,057		227,637	
未払法人税等	658		653	
前受金	710,366		647,683	
その他の流動負債	3,858		5,325	
流動負債合計	30,403,272	20.7	13,861,221	10.7
II 固定負債				
投資法人債	10,000,000		10,000,000	
長期借入金	42,000,000		42,000,000	
預り敷金保証金	871,158		705,893	
信託預り敷金保証金	772,076		793,312	
固定負債合計	53,643,235	36.6	53,499,205	41.1
負債合計	84,046,507	57.3	67,360,427	51.8
純資産の部				
I 投資主資本				
1.出資総額	60,978,700		60,978,700	
2.剰余金				
当期末処分利益	1,641,044		1,630,254	
投資主資本合計	62,619,744	42.7	62,608,954	48.2
純資産合計	62,619,744	42.7	62,608,954	48.2
負債・純資産合計	146,666,252	100.0	129,969,381	100.0



## 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自平成20年3月1日 至平成20年8月31日)			前期 (自平成19年9月1日 至平成20年2月29日)		
	金額		百分比(%)	金額		百分比(%)
<b>1.営業収益</b>						
賃貸事業収入	4,208,298			3,869,097		
その他賃貸事業収入	289,854	4,498,152	100.0	223,171	4,092,268	100.0
<b>2.営業費用</b>						
賃貸事業費用	1,804,417			1,506,520		
資産運用報酬	323,169			301,236		
役員報酬	9,600			9,600		
会計監査人報酬	13,200			13,440		
資産保管委託報酬	6,336			5,501		
一般事務委託報酬	21,465			27,189		
その他費用	107,665	2,285,854	50.8	125,223	1,988,711	48.6
<b>営業利益</b>		<b>2,212,297</b>	<b>49.2</b>		<b>2,103,556</b>	<b>51.4</b>
<b>3.営業外収益</b>						
受取利息	3,098			3,256		
保険金収入	15,500			—		
固定資産税等更正益	—			2,157		
その他営業外収益	31	18,630	0.4	95	5,509	0.1
<b>4.営業外費用</b>						
支払利息	496,977			424,311		
投資法人債利息	85,698			49,835		
投資法人債発行費償却	4,145			2,410		
その他営業外費用	2,036	588,858	13.1	1,279	477,836	11.7
<b>経常利益</b>		<b>1,642,069</b>	<b>36.5</b>		<b>1,631,228</b>	<b>39.8</b>
税引前当期純利益		1,642,069	36.5		1,631,228	39.8
法人税、住民税及び事業税	1,028			989		
法人税等調整額	△1	1,026	0.0	△0	988	0.0
<b>当期純利益</b>		<b>1,641,043</b>	<b>36.5</b>		<b>1,630,239</b>	<b>39.8</b>
前期繰越利益		1			14	
当期未処分利益		1,641,044			1,630,254	

# 財務諸表③



## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成20年3月1日 至 平成20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 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成20年2月29日残高	60,978,700	1,630,254	62,608,954	62,608,954
剰余金の分配	—	△1,630,253	△1,630,253	△1,630,253
当期純利益	—	1,641,043	1,641,043	1,641,043
当期変動額合計	—	10,789	10,789	10,789
平成20年8月31日残高	60,978,700	1,641,044	62,619,744	62,619,744

## 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	当期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	前期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
I 当期末処分利益	1,641,044,289	1,630,254,698
II 分配金の額	1,641,034,280	1,630,253,680
（投資口1口当たり分配金の額）	(14,461)	(14,366)
III 次期繰越利益	10,009	1,018

## キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当期 （自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	前期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,642,069	1,631,228
減価償却費	847,482	731,214
投資法人債発行費償却	4,145	2,410
受取利息	△3,098	△3,256
支払利息	582,676	474,146
固定資産除却損	587	—
営業未収入金の増加・減少額	5,730	△6,503
PM会社営業未収入金の増加・減少額	△81,212	△65,121
未収入金の増加・減少額	—	43
未収消費税等の増加・減少額	624	△8,825
営業未払金の増加・減少額	△45,590	58,270
前受金の増加・減少額	62,682	87,910
前払費用の増加・減少額	6,249	△1,524
長期前払費用の増加・減少額	827	6,713
その他	9,530	△8,648
<b>小計</b>	<b>3,032,705</b>	<b>2,898,058</b>
利息の受取額	3,098	3,256
利息の支払額	△556,255	△386,640
法人税等の支払額	△957	△1,002
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,478,590</b>	<b>2,513,672</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17,385,411	△15,533,103
信託有形固定資産の取得による支出	△397,047	△610,958
預り敷金保証金の支出	△94,525	△76,719
預り敷金保証金の収入	259,791	263,867
信託預り敷金保証金の支出	△102,173	△90,638
信託預り敷金保証金の収入	80,938	87,172
その他	△5,936	△2,224
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△17,644,365</b>	<b>△15,962,604</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	77,100,000	53,000,000
短期借入金の返済による支出	△60,600,000	△56,000,000
長期借入金の借入による収入	—	8,000,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△57,612
分配金の支払額	△1,631,850	△1,444,268
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>14,868,149</b>	<b>13,498,119</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>△297,625</b>	<b>49,186</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>3,486,347</b>	<b>3,437,160</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,188,722</b>	<b>3,486,347</b>

# ポートフォリオ概要①



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	21.2%	43,812.41	544		4.5 7.9 7.0
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.3%	2,437.66	64		7.6
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	1.8%	3,313.33	84		7.3
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.3%	2,766.62	75		6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.2%	1,537.24	40		7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.0%	1,891.05	59		7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	3.7%	4,704.44	99		8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.2%	6,078.93	154		6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.7%	1,383.99	30		6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2%	2,606.37	52		6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.8%	3,938.14	64		7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9%	1,094.28	20		7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	5.4%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.4%	2,426.45	80		7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.1%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.0%	2,710.69	70		8.2
17	パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	1.5%	2,054.46	46		9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	6.9%	12,025.25	324		7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.8%	1,621.73	42		6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.3%	2,160.12	60		8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.8%	3,194.59	95		8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.3%	2,127.50	51		6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.8%	4,012.68	76		8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.6%	3,041.61	91		7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.1%	1,886.82	65		8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.3%	1,884.77	60		8.5
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.4%	4,395.99	152		イースト: 7.3 ウエスト: 7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.9%	1,346.07	41		7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	2.8%	5,412.40	140		10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.3%	2,924.75	48	1	5.8
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.9%	3,400.78	78	1	8.9
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0%	6,999.83	118		8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.4%	1,929.10	38		7.4
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	1.2%	1,886.39	55		10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	3.0%	5,317.07	165	1	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.6%	957.88	24		6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	1.0%	1,511.12	65		10.0
東京23区小計			129,094	92.2%	164,135.85	3,539	5	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.7%	2,814.32	52		7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.8%	3,082.32	47	1	7.6
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.7%	2,074.35	55		7.9
首都圏小計			3,141	2.2%	7,970.99	154	1	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.7%	5,565.13	169		4.1
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.1%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.3%	4,668.29	176	1	3.1
地方主要都市小計			7,765	5.5%	17,528.84	554	3	
合計			140,000	100.0%	189,635.68	4,247	9	3.9

(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

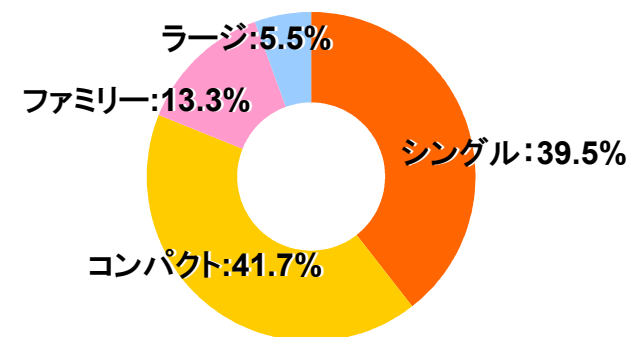
※平成20年8月末日現在



# ポートフォリオ概要②



物件番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数(戸)
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	
1	大川端賃貸棟	0	52	303	189	544
2	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64
3	パークアクシス市ヶ谷	24	59	1	0	84
4	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75
5	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40
6	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59
7	パークアクシス白金台	29	39	26	5	99
8	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154
9	パークアクシス月島	0	30	0	0	30
10	パークアクシス大塚	0	39	13	0	52
11	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64
12	パークアクシス渋谷	0	15	0	5	20
13	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184
14	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80
15	パークアクシス本郷の社	40	46	0	0	86
16	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70
17	パークアクシス六本木榎町公園	3	37	6	0	46
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324
19	パークアクシス御徒町	11	31	0	0	42
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	95
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	51
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	91
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65
29	パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60
30	パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152
31	パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41
32	パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140
33	パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48
34	パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78
38	パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38
41	パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	55
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65
東京23区 小計		1,251	1,530	525	233	3,539
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	52
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47
40	パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55
首都圏 小計		25	96	33	0	154
27	パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169
35	パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98
36	パークアクシス六本松	55	56	0	0	111
37	パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176
地方主要都市 小計		401	144	9	0	554
合計		1,677	1,770	567	233	4,247



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

「S」「C」「F」「L」の区分については以下の表に基づき分類しています。

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

STUDIO:1K、ワンルーム

1BED:1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED:2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED:3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED:4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

※平成20年8月末日現在

# 物件別稼働率推移



物件番号	物件名称	2008年 8月末 稼働率	2008年 7月末 稼働率	2008年 6月末 稼働率	2008年 5月末 稼働率	2008年 4月末 稼働率	2008年 3月末 稼働率	2008年 2月末 稼働率	2008年 1月末 稼働率	2007年 12月末 稼働率	2007年 11月末 稼働率	2007年 10月末 稼働率	2007年 9月末 稼働率	2007年 8月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	90.9%	89.3%	89.9%	90.0%	91.3%	92.9%	94.7%	94.7%	95.1%	95.3%	95.9%	95.2%	94.8%
2	パークアクシス学芸大学	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	98.5%	98.8%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
3	パークアクシス市ヶ谷	100.0%	97.6%	96.5%	97.8%	97.8%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
4	パークアクシス渋谷神南	97.2%	98.4%	100.0%	95.0%	95.7%	96.5%	94.4%	88.0%	92.9%	95.7%	94.4%	96.5%	95.7%
5	パークアクシス青山骨董通り	96.7%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	95.0%	95.3%	97.6%	94.4%	96.7%	97.4%	95.7%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	100.0%	95.8%	97.9%	97.1%	95.4%	97.9%	97.9%	98.7%	100.0%	97.1%	98.6%	98.6%	95.7%
7	パークアクシス白金台	98.7%	97.6%	96.8%	95.7%	94.6%	97.0%	97.1%	95.7%	96.1%	99.3%	97.8%	99.0%	97.2%
8	パークアクシス文京ステージ	100.0%	98.4%	96.2%	95.5%	97.0%	97.0%	98.3%	99.0%	98.1%	99.0%	97.3%	98.7%	98.6%
9	パークアクシス月島	93.5%	96.4%	92.8%	96.4%	96.4%	92.8%	92.8%	96.4%	93.2%	93.2%	93.2%	96.4%	96.4%
10	パークアクシス大塚	93.5%	87.6%	93.9%	96.2%	92.7%	90.4%	94.4%	94.0%	95.1%	94.9%	94.9%	92.0%	89.6%
11	パークアクシス南麻布	100.0%	98.1%	94.8%	96.8%	95.4%	98.1%	98.1%	92.9%	94.4%	96.3%	96.3%	94.4%	95.8%
12	パークアクシス渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
13	パークアクシス日本橋ステージ	95.4%	97.8%	96.9%	97.9%	98.5%	98.5%	99.0%	99.0%	96.9%	97.4%	97.1%	98.0%	99.5%
14	パークアクシス浜松町	98.9%	93.9%	92.2%	97.7%	97.7%	97.7%	94.5%	97.7%	96.2%	97.8%	100.0%	98.8%	97.7%
15	パークアクシス本郷の杜	100.0%	98.2%	96.5%	97.6%	97.7%	95.5%	98.6%	94.1%	94.7%	100.0%	97.5%	98.0%	96.0%
16	パークアクシス溜池山王	96.3%	91.5%	96.3%	95.3%	97.1%	95.9%	96.8%	96.6%	98.1%	96.5%	98.1%	100.0%	98.4%
17	パークアクシス六本木増町公園	98.5%	90.3%	89.0%	90.1%	96.3%	95.8%	97.6%	100.0%	100.0%	95.7%	91.1%	98.2%	98.2%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	99.1%	96.2%	97.3%	97.6%	94.9%	99.1%	99.0%	99.5%	98.9%	99.3%	99.6%	98.8%	98.4%
19	パークアクシス御徒町	96.6%	87.9%	90.3%	92.7%	89.7%	93.5%	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	94.3%	94.8%
20	パークキューブ本郷	100.0%	96.6%	94.9%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.3%	96.7%	100.0%	100.0%
21	パークキューブ神田	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	95.9%	93.7%	97.2%	94.5%	96.2%	95.5%
22	パークキューブ市ヶ谷	100.0%	97.5%	98.5%	97.5%	98.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	92.2%	94.7%	97.5%
23	パークキューブ浅草田原町	100.0%	98.6%	98.6%	97.2%	97.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	96.9%	100.0%
24	パークキューブ上野	100.0%	95.6%	94.4%	94.4%	96.7%	98.8%	98.8%	96.7%	96.7%	95.6%	96.6%	97.8%	100.0%
28	パークキューブ池袋要町	96.9%	96.9%	96.9%	95.4%	96.9%	93.8%	98.5%	100.0%	98.5%	96.9%	98.5%	98.5%	93.8%
29	パークアクシス目黒本町	96.5%	96.5%	96.5%	95.1%	96.8%	97.1%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	98.3%
30	パークアクシス新板橋	97.9%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
31	パークアクシス秋葉原	96.4%	94.6%	98.2%	93.0%	93.4%	97.1%	97.1%	97.1%	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	—
32	パークアクシス東陽町	99.3%	100.0%	99.3%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	99.3%	97.1%	92.9%	92.1%	—
33	パークアクシス滝野川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	94.2%	94.2%	92.4%	95.2%	—
34	パークアクシス浅草橋	100.0%	99.3%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	99.3%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	—
38	パークアクシス日本橋浜町	96.6%	95.5%	96.0%	97.8%	97.1%	98.3%	—	—	—	—	—	—	—
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	93.8%	93.8%	94.2%	95.3%	90.7%	88.5%	—	—	—	—	—	—	—
41	パークアクシス門前仲町	97.5%	95.1%	98.6%	94.9%	94.9%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
42	パークキューブ板橋本町	85.7%	72.6%	63.2%	59.0%	45.6%	14.1%	—	—	—	—	—	—	—
43	パークキューブ学芸大学	87.0%	43.3%	35.8%	31.5%	29.9%	8.7%	—	—	—	—	—	—	—
44	パークキューブ大井町	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		95.8%	93.8%	93.6%	93.5%	93.2%	93.1%	97.1%	96.8%	96.8%	97.1%	96.7%	96.9%	96.8%
25	パークキューブ京王八王子	98.0%	98.0%	98.0%	94.2%	96.1%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%
26	パークキューブ京王八王子II	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%
40	パークアクシス西船橋	98.6%	100.0%	100.0%	98.5%	97.3%	95.7%	—	—	—	—	—	—	—
首都圏小計		98.1%	98.5%	99.3%	97.6%	97.9%	98.9%	98.1%	100.0%	100.0%	99.3%	97.0%	100.0%	100.0%
27	パークアクシス名駅南	97.0%	96.1%	93.8%	91.6%	96.1%	94.3%	96.8%	94.8%	93.6%	93.5%	91.8%	95.5%	97.4%
35	パークアクシス丸の内	96.6%	92.3%	93.0%	96.6%	98.7%	100.0%	96.8%	93.4%	96.8%	98.1%	99.3%	95.9%	—
36	パークアクシス六本松	93.6%	99.0%	98.3%	99.0%	98.0%	99.3%	98.9%	96.8%	94.0%	93.7%	90.9%	89.5%	—
37	パークアクシス博多駅南	98.4%	97.3%	99.5%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	96.9%	96.5%	96.5%	96.5%	97.5%	—
地方主要都市小計		96.6%	96.2%	96.0%	96.4%	98.1%	97.7%	97.6%	95.5%	95.1%	95.3%	94.5%	94.9%	97.4%
全体の稼働率		96.0%	94.2%	94.1%	94.0%	93.9%	93.8%	97.2%	96.8%	96.7%	97.0%	96.5%	96.8%	96.9%

# 各物件の収支状況①



(単位:千円)

物件番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 市ヶ谷	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	952,881	58,308	82,953	93,615	50,375	44,599	148,411	139,086	30,779	51,314
その他賃貸事業収入	42,312	3,070	4,967	3,830	1,864	3,514	13,030	9,939	3,679	8,934
賃貸事業収入小計 A	995,193	61,378	87,921	97,446	52,240	48,113	161,442	149,026	34,459	60,249
公租公課	58,039	2,473	1,685	2,028	779	2,174	2,452	2,702	293	469
諸経費	235,910	9,817	11,680	11,496	5,620	8,397	22,643	19,971	6,155	15,328
物件管理委託費	134,211	5,327	7,366	7,309	4,013	5,111	14,600	13,578	4,131	7,239
修繕費	66,845	1,392	2,032	1,426	268	1,529	3,126	3,175	918	4,885
信託報酬	2,000	600	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	12,998	866	626	1,014	626	555	1,043	1,055	329	461
保険料	2,057	158	197	192	116	118	283	252	74	127
テナント募集関係費	13,461	710	1,162	1,368	415	469	3,201	1,798	432	1,342
その他賃貸事業費用	4,335	762	295	185	180	612	387	110	269	1,271
減価償却費	159,406	12,213	13,778	15,793	9,100	10,531	26,782	22,877	5,897	10,094
賃貸事業費用小計 B	453,356	24,504	27,145	29,319	15,500	21,102	51,877	45,551	12,347	25,892
不動産賃貸事業損益 A-B	541,837	36,874	60,776	68,127	36,740	27,011	109,564	103,474	22,111	34,357
賃貸NOI	701,243	49,087	74,554	83,921	45,840	37,542	136,346	126,352	28,009	44,451

(単位:百万円)

取得価格	29,696	1,760	2,570	3,230	1,730	1,400	5,140	4,440	930	1,655
期末帳簿価格	31,075	1,743	2,584	3,223	1,732	1,400	5,136	4,458	932	1,669
期末鑑定価格	31,800	1,850	2,870	3,350	1,910	1,460	5,450	4,770	1,040	1,770
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	43,812.41	2,437.66	3,313.33	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	39,825.68	2,437.66	3,313.33	2,689.55	1,486.68	1,891.05	4,643.33	6,078.93	1,293.92	2,436.18
期末稼働率	90.9%	100.0%	100.0%	97.2%	96.7%	100.0%	98.7%	100.0%	93.5%	93.5%

## 各物件の収支状況②



(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
物件名称	パークアクセス 南麻布	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木榎町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	117,170	40,248	235,673	62,304	90,363	83,642	60,685	303,414	32,989	55,070
その他賃貸事業収入	5,087	3,420	8,475	4,421	9,816	8,808	6,383	49,051	6,630	1,891
賃貸事業収入小計 A	122,258	43,669	244,148	66,725	100,180	92,451	67,069	352,466	39,619	56,961
公租公課	3,340	1,049	9,507	3,010	1,406	1,890	1,194	4,574	571	388
諸経費	14,343	8,571	32,488	11,891	15,278	13,694	12,522	66,249	9,744	5,879
物件管理委託費	9,251	5,129	20,816	6,525	10,686	9,537	8,362	48,420	6,237	3,773
修繕費	1,103	1,116	3,597	1,605	1,666	1,618	1,670	7,952	2,007	303
信託報酬	600	600	500	600	-	-	-	-	-	600
水道光熱費	1,012	330	1,484	622	739	725	449	2,764	490	648
保険料	214	64	450	112	196	168	123	533	87	100
テナント募集関係費	1,052	1,085	2,695	1,425	1,809	1,294	1,692	6,056	855	372
その他賃貸事業費用	1,108	245	2,943	999	179	351	223	522	66	80
減価償却費	19,302	6,419	54,640	12,260	18,867	17,902	9,141	55,827	7,639	7,310
賃貸事業費用小計 B	36,986	16,041	96,636	27,163	35,552	33,487	22,858	126,651	17,955	13,578
不動産賃貸事業損益 A-B	85,271	27,628	147,511	39,562	64,627	58,963	44,210	225,815	21,664	43,383
賃貸NOI	104,574	34,047	202,151	51,823	83,495	76,866	53,352	281,642	29,303	50,693

(単位:百万円)

取得価格	3,939	1,282	7,557	2,025	2,910	2,860	2,170	9,710	1,070	1,760
期末帳簿価格	3,949	1,286	7,540	2,053	2,921	2,871	2,197	9,749	1,077	1,795
期末鑑定価格	4,180	1,410	7,920	2,190	3,270	3,020	2,330	10,900	1,190	2,020
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,938.14	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,938.14	1,094.28	9,560.52	2,400.39	3,317.94	2,611.69	2,024.11	11,922.92	1,567.24	2,160.12
期末稼働率	100.0%	100.0%	95.4%	98.9%	100.0%	96.3%	98.5%	99.1%	96.6%	100.0%

## 各物件の収支状況③



(単位:千円)

物件番号	21	22	23	24	28	29	30	31	32	33
物件名称	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	78,445	56,211	80,202	69,071	43,510	47,189	99,694	32,263	119,576	55,884
その他賃貸事業収入	3,985	7,079	14,231	10,815	1,079	4,793	1,197	1,990	4,148	1,437
賃貸事業収入小計 A	82,431	63,291	94,433	79,887	44,590	51,983	100,891	34,253	123,725	57,321
公租公課	1,501	937	717	2,147	1,355	1,804	3,010	726	1,492	1,072
諸経費	10,005	10,984	17,887	15,296	6,296	8,628	8,972	5,775	13,642	5,615
物件管理委託費	6,988	7,695	11,908	10,293	3,739	5,347	6,436	3,814	8,893	4,073
修繕費	449	1,596	2,128	1,954	1,024	1,274	584	588	1,188	511
信託報酬	600	600	600	600	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	645	11	983	825	485	422	1,403	420	1,472	353
保険料	146	57	179	136	90	102	233	146	250	143
テナント募集関係費	563	1,021	1,959	1,339	666	1,411	160	732	1,471	415
その他賃貸事業費用	611	3	127	147	289	69	154	72	367	118
減価償却費	11,391	6,851	14,898	11,483	7,714	9,581	25,965	7,024	27,326	11,450
賃貸事業費用小計 B	22,898	18,773	33,503	28,926	15,365	20,013	37,947	13,526	42,462	18,139
不動産賃貸事業損益 A-B	59,532	44,517	60,930	50,960	29,224	31,969	62,944	20,727	81,263	39,181
賃貸NOI	70,924	51,368	75,828	62,443	36,939	41,550	88,909	27,752	108,590	50,632

(単位:百万円)

取得価格	2,454	1,794	2,508	2,233	1,608	1,810	3,430	1,200	3,950	1,820
期末帳簿価格	2,498	1,831	2,551	2,272	1,689	1,843	3,475	1,220	4,041	1,847
期末鑑定価格	2,740	1,940	2,750	2,380	1,620	1,830	3,440	1,200	3,920	1,830
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,828.74	1,819.15	4,304.47	1,297.29	5,373.65	2,924.75
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	96.5%	97.9%	96.4%	99.3%	100.0%

## 各物件の収支状況④



(単位:千円)

物件番号	34	38	39	41	42	43	44	25	26	40
物件名称	パークアクセス 浅草橋	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクセス 西船橋
運用日数(日)	184	174	174	158	158	158	103	184	184	174
賃貸事業収入	83,286	141,918	52,238	40,133	55,788	7,523	22,971	39,513	44,076	33,083
その他賃貸事業収入	2,038	9,374	664	1,732	4,214	5,781	215	3,210	2,893	447
賃貸事業収入小計 A	85,325	151,292	52,902	41,865	60,003	13,304	23,186	42,724	46,969	33,530
公租公課	1,865	-	-	-	-	-	-	1,761	2,112	-
諸経費	8,741	17,241	8,752	5,651	50,593	10,331	2,070	9,029	7,760	6,133
物件管理委託費	6,680	11,919	5,274	3,677	20,071	5,526	1,680	5,057	5,129	3,824
修繕費	697	1,457	253	626	100	-	50	1,727	899	223
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	600	600	-
水道光熱費	520	1,197	571	464	1,140	302	175	670	574	301
保険料	191	312	117	85	209	47	47	114	130	106
テナント募集関係費	305	1,856	1,733	510	28,376	4,365	-	828	392	1,615
その他賃貸事業費用	346	498	801	286	695	89	117	31	34	62
減価償却費	16,938	38,411	12,608	11,427	24,742	4,573	6,386	10,003	10,273	10,186
賃貸事業費用小計 B	27,545	55,652	21,360	17,079	75,336	14,904	8,456	20,794	20,147	16,319
不動産賃貸事業損益 A-B	57,779	95,639	31,542	24,786	△ 15,332	△ 1,599	14,729	21,929	26,822	17,211
賃貸NOI	74,718	134,051	44,150	36,213	9,409	2,973	21,115	31,933	37,095	27,397

(単位:百万円)

取得価格	2,717	5,540	1,975	1,700	4,170	910	1,440	991	1,130	1,020
期末帳簿価格	2,773	5,637	2,062	1,733	4,281	939	1,482	1,003	1,147	1,051
期末鑑定価格	2,750	5,550	1,980	1,700	3,960	867	1,440	1,110	1,290	1,030
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,400.78	6,999.83	1,929.10	1,886.39	5,317.07	957.88	1,511.12	2,814.32	3,082.32	2,074.35
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,400.78	6,763.11	1,809.49	1,838.32	4,557.77	833.06	1,490.63	2,758.72	3,015.30	2,046.30
期末稼働率	100.0%	96.6%	93.8%	97.5%	85.7%	87.0%	98.6%	98.0%	97.8%	98.6%

## 各物件の収支状況⑤



(単位:千円)

物件番号	27	35	36	37	合計
物件名称	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南	
運用日数(日)	184	184	184	184	
賃貸事業収入	84,891	64,713	53,114	69,105	4,208,298
その他賃貸事業収入	4,333	2,373	1,817	866	289,854
賃貸事業収入小計 A	89,225	67,086	54,931	69,971	4,498,152
公租公課	5,200	3,630	3,811	5,238	138,419
諸経費	18,724	11,788	8,554	12,362	818,526
物件管理委託費	9,747	7,069	5,331	7,141	498,954
修繕費	3,723	1,823	437	1,763	133,328
信託報酬	-	-	-	-	9,100
水道光熱費	1,800	844	584	736	45,754
保険料	212	187	133	166	9,178
テナント募集関係費	2,672	1,486	819	764	98,171
その他賃貸事業費用	568	376	1,247	1,790	24,039
減価償却費	23,023	17,486	13,617	18,314	847,471
賃貸事業費用小計 B	46,948	32,905	25,982	35,916	1,804,417
不動産賃貸事業損益 A-B	42,276	34,181	28,949	34,055	2,693,735
賃貸NOI	65,300	51,668	42,566	52,370	3,541,206

(単位:百万円)

取得価格	2,440	1,920	1,515	1,890	140,000
期末帳簿価格	2,443	1,955	1,563	1,940	142,687
期末鑑定価格	2,410	1,890	1,510	1,910	147,747
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	189,635.68
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,398.86	3,691.50	3,250.54	4,595.81	182,068.28
期末稼働率	97.0%	96.6%	93.6%	98.4%	96.0%

# 借入金の概要



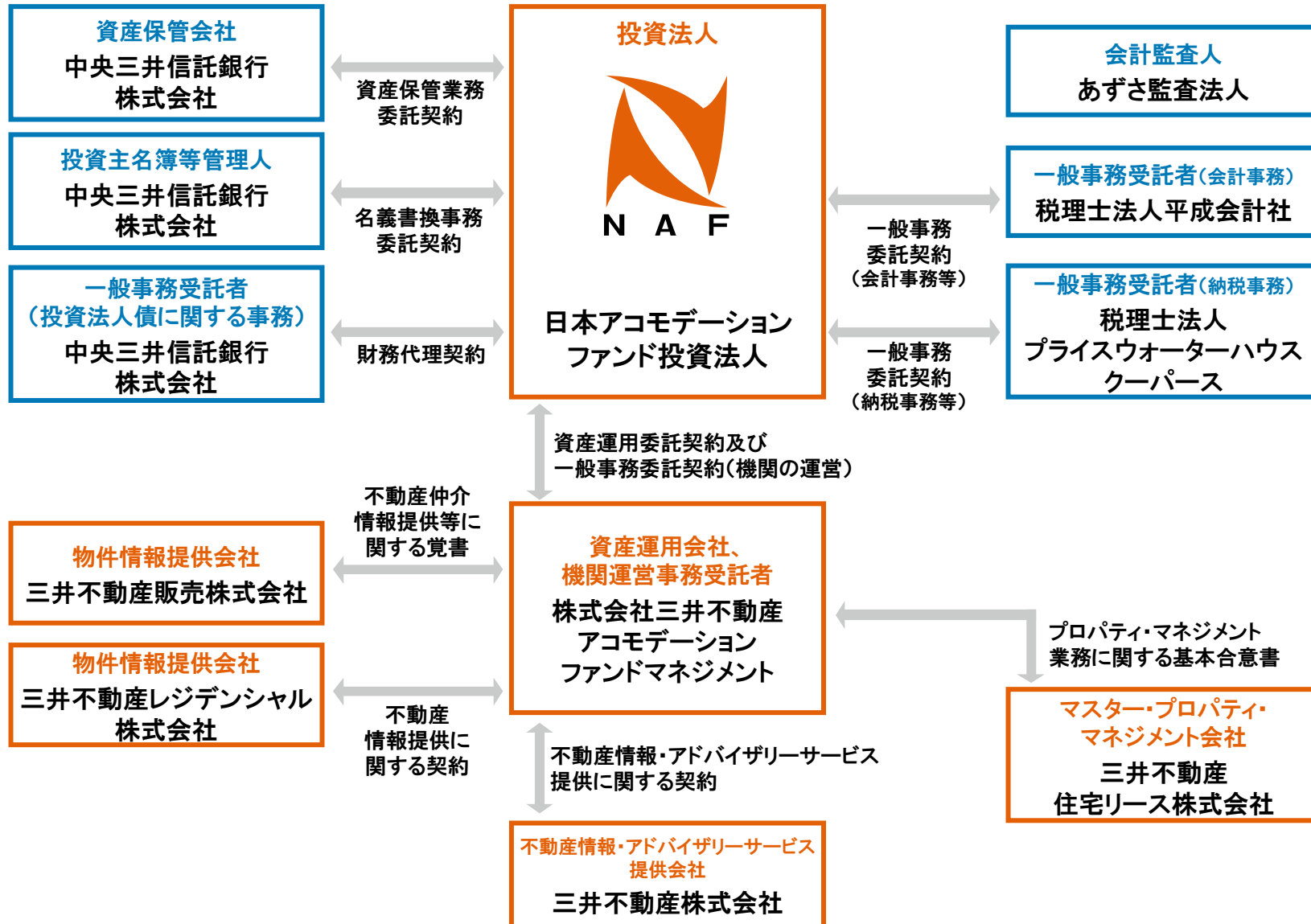
	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社三井住友銀行	H20.06.11	12,000	1.1%	H20.10.10	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H20.06.11	1,000	1.0%	H20.09.11			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.06.11	5,000	1.0%	H20.09.11			
	株式会社七十七銀行	H20.07.31	1,000	1.0%	H20.10.31			
	中央三井信託銀行株式会社	H20.08.29	3,500	1.1%	H21.01.16			
	住友信託銀行株式会社	H20.08.29	4,500	0.8%	H20.09.19			
	株式会社福岡銀行	H20.08.29	2,000	1.1%	H21.01.16			
	小計		<b>29,000</b>					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	1.4%	H22.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.02.28	2,000	1.5%	H22.02.26			
	日本生命保険相互会社	H18.02.28	3,000	1.6%	H23.02.28			
	日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.1%	H24.04.11			
		H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11			
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06			
	株式会社八十二銀行	H18.04.12	1,000	1.8%	H22.04.12			
		H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
		H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12			
	株式会社中国銀行	H19.04.19	2,000	1.6%	H23.04.19			
	株式会社新生銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12			
株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31				
	小計		<b>42,000</b>					
	合計		<b>71,000</b>					

※平成20年8月末日現在

- (注1) 平均利率は、借入金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しております。
- (注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
- (注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

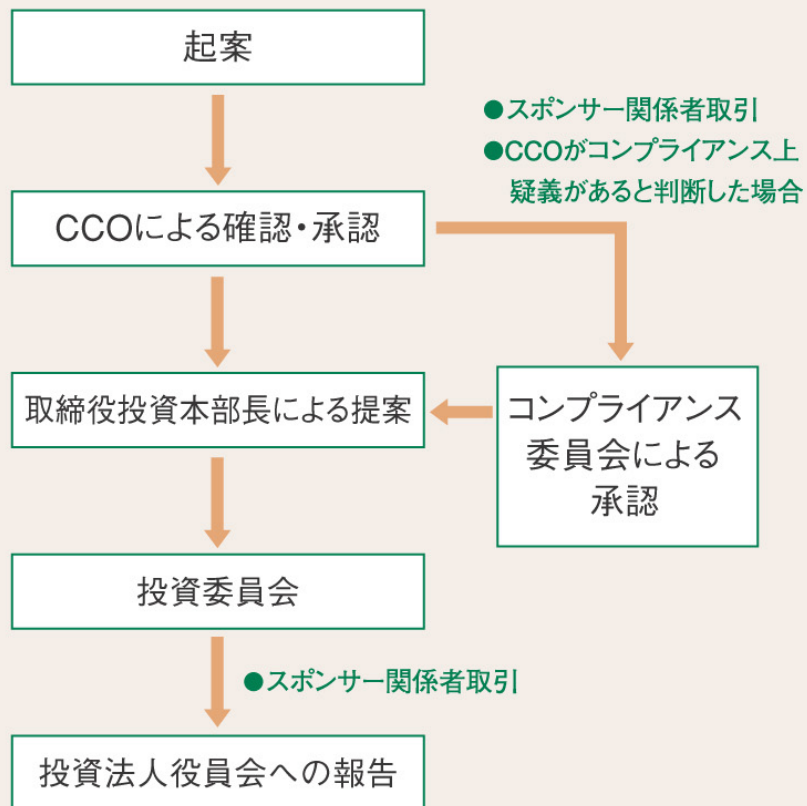


# 投資法人の仕組み





## 投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



## コンプライアンスに関するチェック体制

### チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) の承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

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

(\*) スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

### コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員: CCO (委員長)、代表取締役社長、外部専門家2名 (弁護士/公認会計士)

外部専門家: 三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議: 委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

### 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じる事が可能

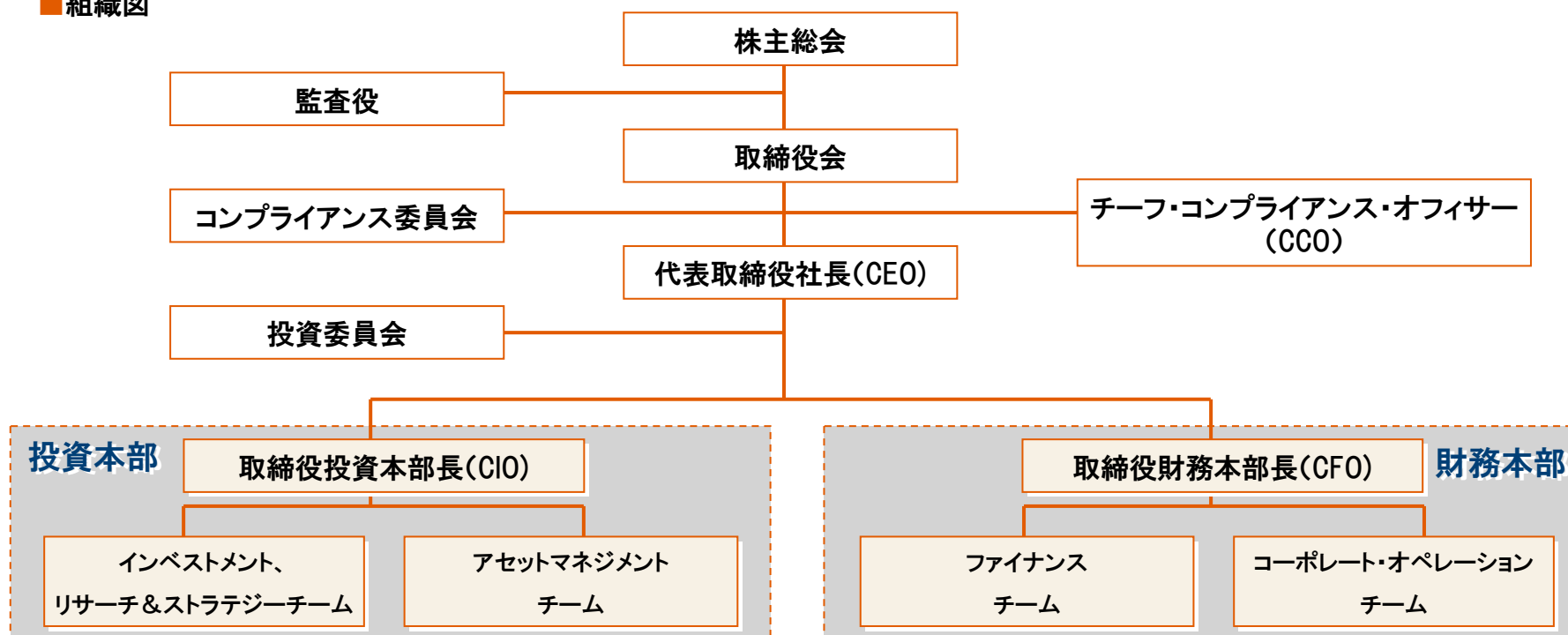
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



## 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

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

### ■組織図





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

**日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ**

<http://www.naf-r.jp/>







