

# Accommodations

Nov. 2009  
Vol. 6

第六回  
創り、そして高める。

 Nippon  
Accommodations  
Fund

 Park  
Axis  
HOTEL

第7期 (平成21年8月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)  
平成21年3月1日～平成21年8月31日

日本アコモデーションファンド投資法人

日本アコモデーションファンド投資法人 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 <http://www.naf-r.jp/>

## 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」:  
第六回 三井不動産グループのバリューチェーンは  
右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1~4

予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成21年10月16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10月16日付「平成21年8月期 決算短信(REIT)」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8月には第7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、世界的な金融危機の影響により、我が国の経済も依然として厳しい状況が続いております。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今後も継続するものと思われまます。

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7期末においても94.4%と高稼働率を維持することができ、また、投資主の皆様への分配金も1口当たり13,626円とする

### 分配金

当期の分配金は1口当たり13,626円となりました。

#### 確定分配金

第7期(平成21年8月期) 投資口1口当たり **13,626円**

**予想分配金** 平成21年10月16日(金)に行いました第7期決算発表において、以下のように公表しております。

第8期(平成22年2月期) 投資口1口当たり **14,000円**



ことができました。第7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

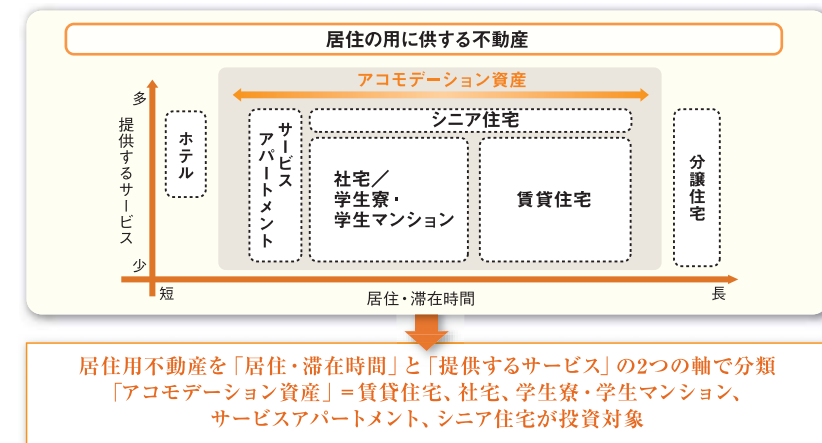
中井 伸行

## 2つの戦略

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

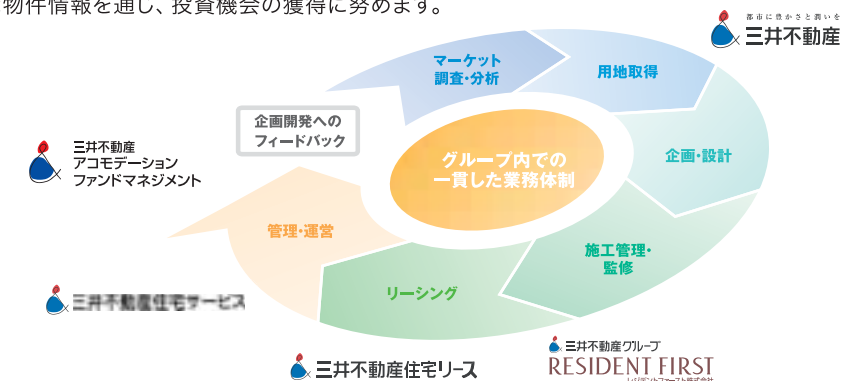
### 1. アコモデーション資産への投資

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



### 2. 三井不動産グループの活用

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



特集「Accommodations」: 第六回 三井不動産グループのバリューチェーンは右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1~4

# 決算ハイライト

期 決算年月	単位	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月
運用日数	(日)	184	181	184
営業収益	(百万円)	4,498	4,508	4,474
賃貸事業利益	(百万円)	2,693	2,751	2,657
営業利益	(百万円)	2,212	2,248	2,169
経常利益	(百万円)	1,642	1,656	1,547
当期純利益	(百万円)	1,641	1,655	1,546
分配金総額	(百万円)	1,641	1,655	1,546
1口当たり分配金	(円)	14,461	14,587	13,626
期末発行済投資口数	(口)	113,480	113,480	113,480
総資産額	(百万円)	146,666	146,665	146,541
負債総額	(百万円)	84,046	84,031	84,016
純資産額	(百万円)	62,619	62,634	62,525
期末自己資本比率(注2)	(%)	42.7	42.7	42.7

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(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

景気後退等の影響もあり、減収減益の決算となりましたが、高稼働率を維持し、1口当たり分配金は13,626円となりました。

**営業収益** 4,474百万円

高稼働率の維持等により、  
営業収益は4,474百万円となりました。

賃貸事業収入(賃料等) 4,210百万円  
その他(一時金収入等) 264百万円

**賃貸事業利益** 2,657百万円

営業収益から賃貸事業費用を差し引き、  
賃貸事業利益は2,657百万円となりました。

営業収益 4,474百万円  
賃貸事業費用 ▲1,817百万円  
(賃貸諸経費・公租公課・減価償却費)

**営業利益** 2,169百万円

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2,169百万円となりました。

賃貸事業利益 2,657百万円  
その他営業費用 ▲487百万円  
(資産運用報酬・役員報酬等)

**当期純利益** 1,546百万円

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  
1,546百万円となりました。

営業利益 2,169百万円  
営業外損益 ▲621百万円  
(支払利息等)  
法人税等 ▲1百万円

**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** 146,541百万円

期末の総資産額は146,541百万円となりました。

有形固定資産 141,262百万円  
現預金 4,533百万円  
その他資産 745百万円  
(未収入金等の経過勘定他)

**負債総額** 84,016百万円

期末の負債総額は84,016百万円となりました。

有利子負債 81,000百万円  
預り敷金 1,552百万円  
その他負債 1,464百万円  
(未払金等の経過勘定他)

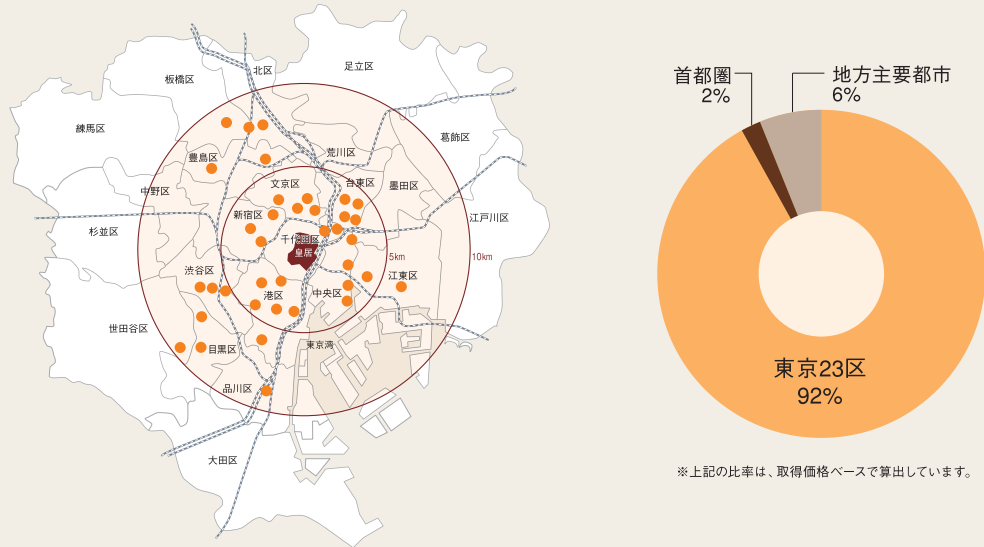
**純資産額** 62,525百万円

出資総額(前期末と同額)に当期末処分利益を加え、  
62,525百万円となりました。

出資総額 60,978百万円  
当期末処分利益 1,546百万円

## 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。

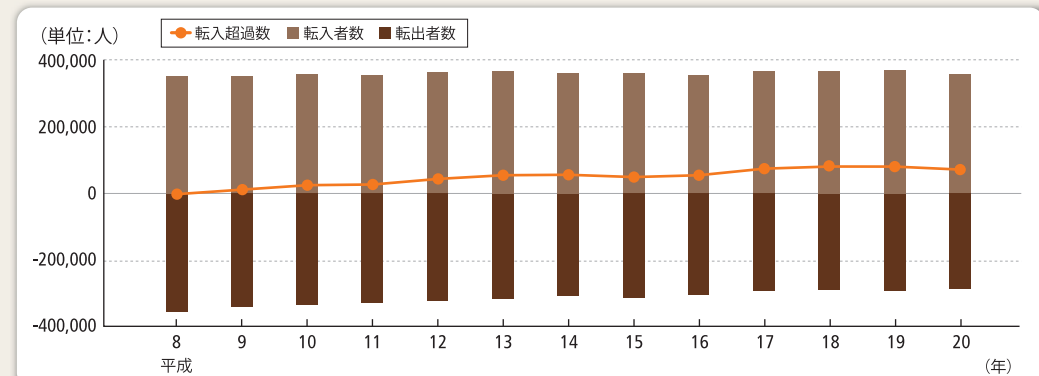


### 需要

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区における人口の転出入動向（転入超過数の推移）



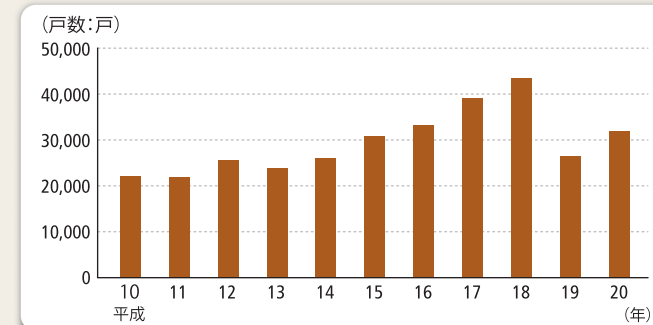
出所: 東京都総務局統計部 東京都住民基本台帳人口移動報告

### 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人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。

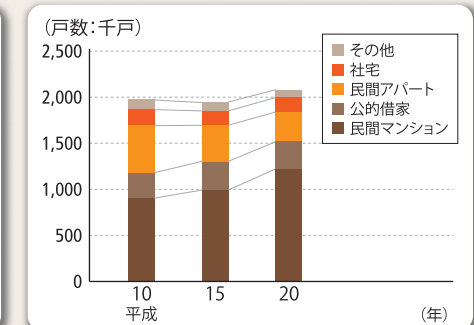
東京都における賃貸マンションの着工量は、近年において若干の増加傾向にありましたが、一方で古い賃貸ストック（社宅を含む）の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。また、J-REITが所有するような良質な賃貸住宅のストックについても、希少性が高いと考えられます。

### 東京23区における賃貸マンションの着工戸数



出所: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

### 東京23区における借家のストック量内訳



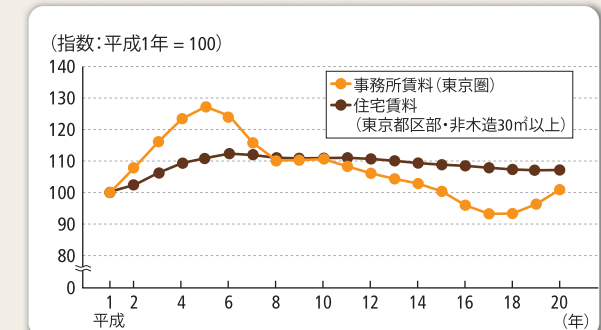
出所: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」  
(平成20年のみ速報集計)

### 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



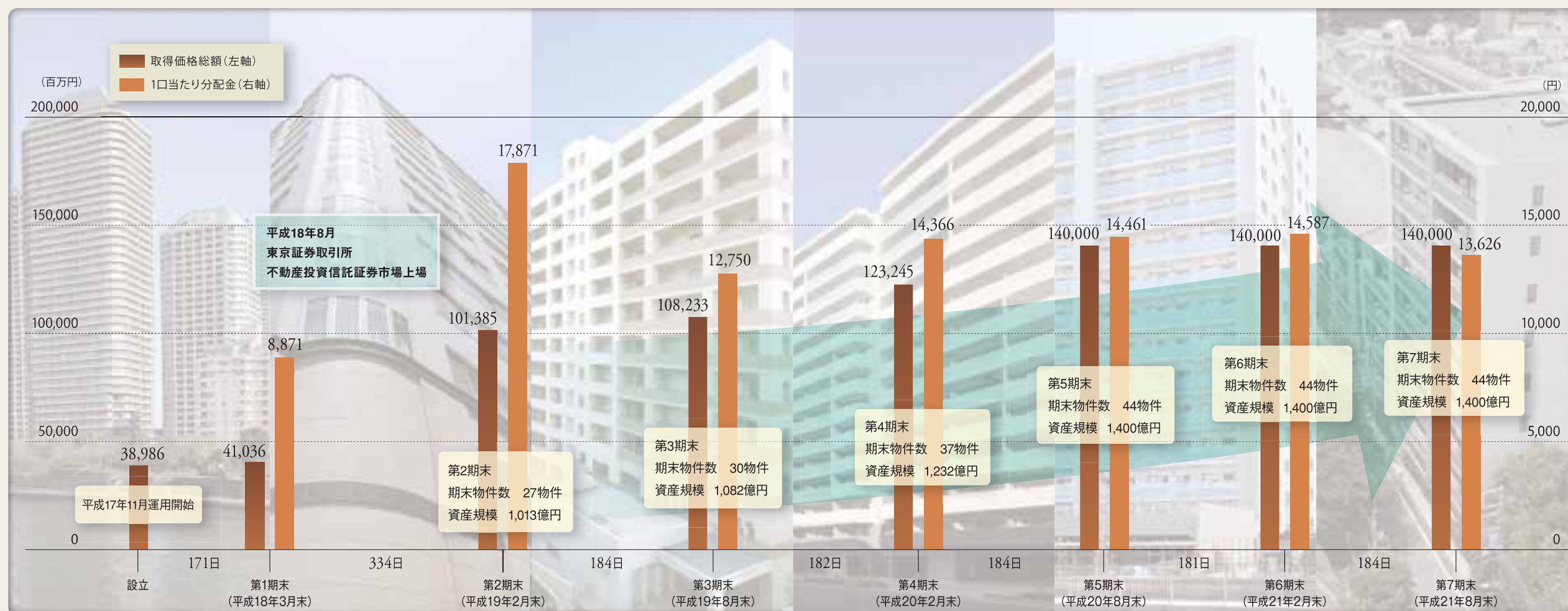
出所: 総務省統計局「消費者物価指数」、  
日本銀行調査統計局「企業向けサービス価格指数」

## 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7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7期の1口当たり分配金は13,626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)

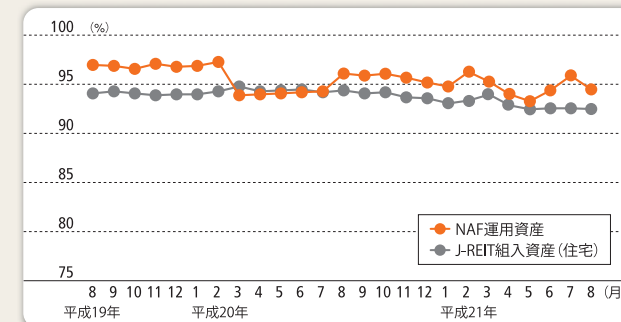


## 良質な物件と機動的運営による高い収益力

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7期末(平成21年8月末)時点において94.4%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%、第6期末96.2%と一貫して高稼働率を維持しています。これは、パークアクシ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



出所: (社)投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

## NAFの外部成長戦略

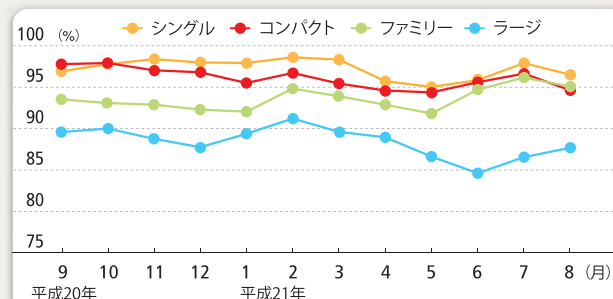
強力なパイプラインを活用した安定的な物件取得により、  
着実な成長を目指してまいります。

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。

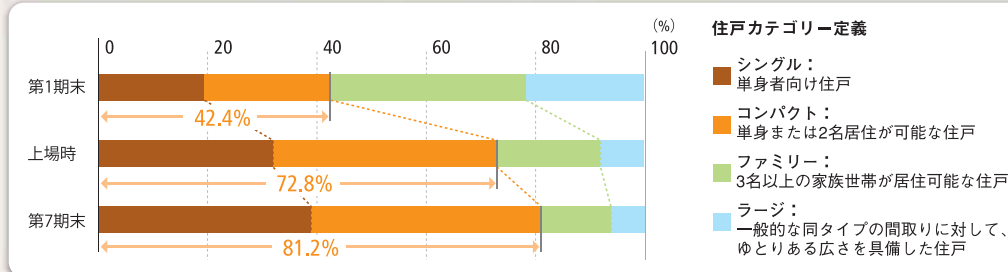
### シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

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。

### カテゴリ別稼働率の状況



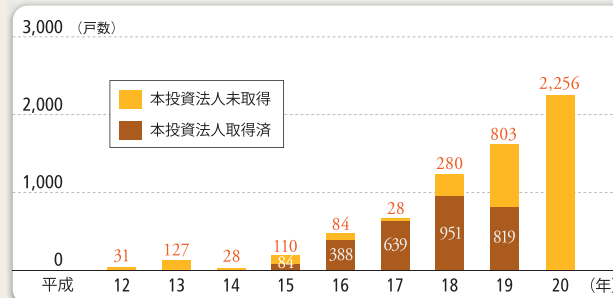
### シングル・コンパクト比率



### 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)) (平成21年8月末現在)



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。当期も、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、安定的な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。

### 競争力維持・向上、運用経費削減の取り組み

資産運用会社では、物件の資産価値を長期的に維持するための点検やリニューアルを定期的に行っています。共用設備においては、単純に同等品を交換するだけにとどまらず、設置器具、設置場所、デザイン、経済性等をトータルに検討し実施することで、物件競争力の維持・向上と運用経費の削減を実現しています。

### 大川端賃貸棟におけるリニューアル

大川端賃貸棟では、竣工当初よりメインエントランス上部に館名表示盤として電飾文字を設置していました。築20～21年が経過したことにより、デザイン性やピアウエストハウスを含めたトータルサイン計画等を踏まえ、当期(第7期)に館名表示盤を刷新することとしました。文字のフォントには、NAFの主たる運用資産であるパークアクシスシリーズで使用するシンプルでスタイリッシュな「アクシスフォント」を採用、またこれまで使用していた電球に比べ、長寿命で、かつ消費電力も低いLEDによる内照式を採用することで管理コストの低減、運用経費の削減を果たしました(消費電力は、電球0.33kW ⇒ LED 0.037kWと約10分の1)。

さらに、屋外案内板も新たに設置し、利便性向上にも努めました。

次期(第8期)には、非常階段に設置している非常用照明についてのリニューアルを予定しており、設置場所、設置個数等の検討を行うことで、電気料金の削減を実現し、より一層の運用経費削減を目指してまいります。

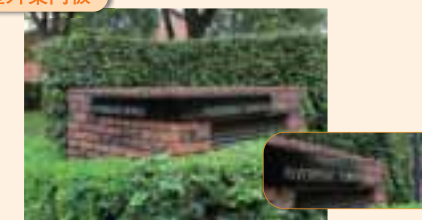
大川端賃貸棟  
リバーポイントタワー  
館名表示盤



大川端賃貸棟  
パークサイドウイングス  
館名表示盤



屋外案内板



## NAFの内部成長戦略

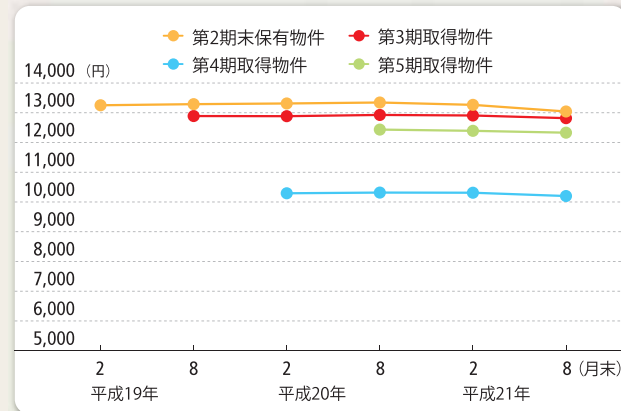
### 着実な運用を継続して行うことによる成果

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 8月末賃料	当初比*
第2期末保有物件	13,009円	▲1.6%
第3期取得物件	12,819円	▲0.5%
第4期取得物件	10,200円	▲0.8%
第5期取得物件	12,330円	▲0.8%

※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4期	第5期	第6期	第7期
対象戸数	372戸	483戸	449戸	592戸
月額賃料増減合計	1,516千円	563千円	▲1,940千円	▲9,559千円
入替え前テナント月額賃料総額	66,545千円	82,266千円	80,693千円	102,610千円
変動率	2.3%	0.7%	▲2.4%	▲9.3%
更新を含めた全体	第4期	第5期	第6期	第7期
対象戸数	856戸	1,283戸	853戸	1,391戸
月額賃料増減合計	1,501千円	571千円	▲2,103千円	▲10,012千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	166,136千円	222,476千円	158,064千円	225,519千円
変動率	0.9%	0.3%	▲1.3%	▲4.4%

## 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)

55.3% (第7期末)

資産運用会社の定める運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画において、LTVの上限を60%と定めています。

### 長期固定比率\*\*

\*\* (長期固定有利子負債 / 総有利子負債)

71.0% (第7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、64.8%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8月末現在)。

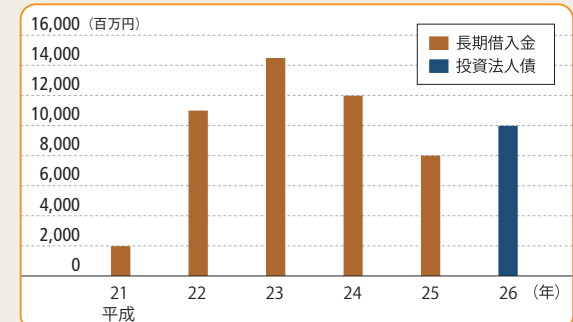
格付機関	格付け	格付対象
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A2	発行体格付け (格付けの見通し: ネガティブ)
格付投資情報センター (R&I)	AA-	発行体格付け (格付けの方向性: 安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)	A+	長期会社格付け (アウトルック: 安定的)
	A-1	短期会社格付け

### 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。

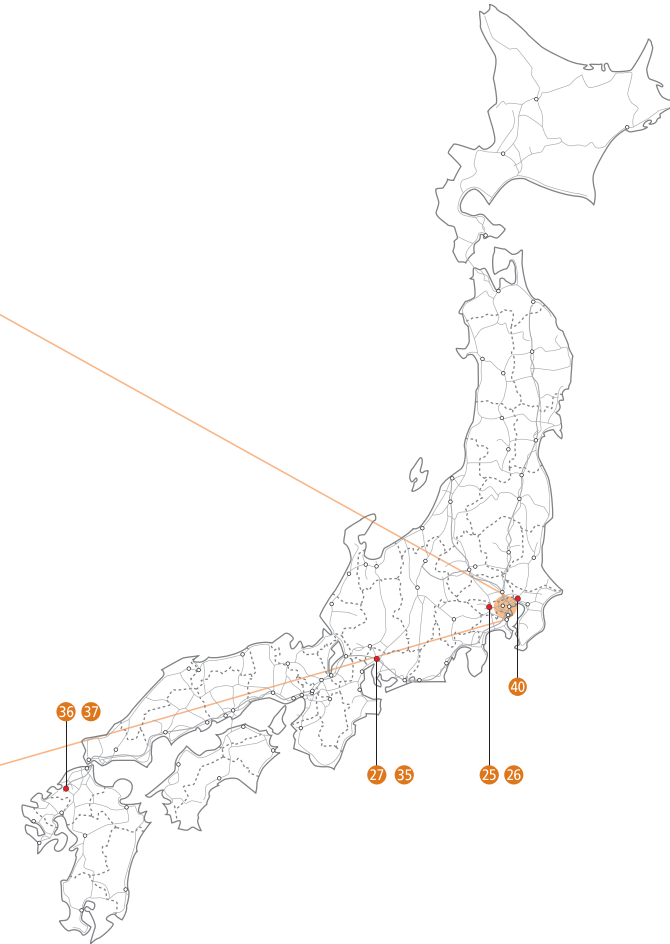
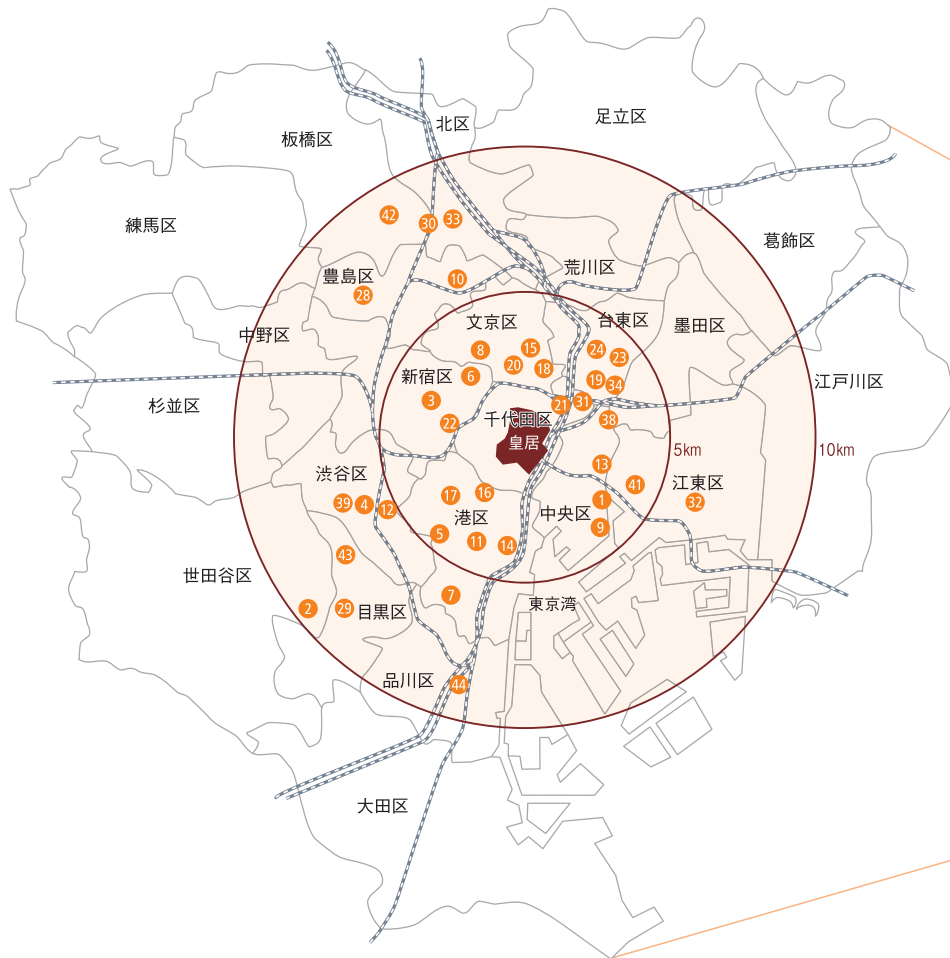
短期借入金	235億円
長期借入金	475億円
投資法人債	100億円
有利子負債合計	810億円

### 長期有利子負債の返済期限分散の状況 (平成21年8月末現在)





# ポートフォリオの概要 (平成21年8月31日現在)

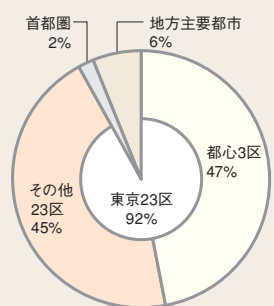


- ① 大川端賃貸棟  
リバーポイントタワー  
パークサイドウイングス  
ピアウエストハウス
- ② パークアクセス学芸大学
- ③ パークアクセス市ヶ谷
- ④ パークアクセス渋谷神南
- ⑤ パークアクセス青山骨董通り
- ⑥ パークアクセス神楽坂ステージ
- ⑦ パークアクセス白金台
- ⑧ パークアクセス文京ステージ
- ⑨ パークアクセス月島
- ⑩ パークアクセス大塚
- ⑪ パークアクセス南麻布
- ⑫ パークアクセス渋谷
- ⑬ パークアクセス日本橋ステージ
- ⑭ パークアクセス浜松町
- ⑮ パークアクセス本郷の杜
- ⑯ パークアクセス溜池山王
- ⑰ パークアクセス六本木橋公園
- ⑱ パークアクセス御茶ノ水ステージ
- ⑲ パークアクセス御徒町
- ⑳ パークキューブ本郷
- ㉑ パークキューブ神田
- ㉒ パークキューブ市ヶ谷
- ㉓ パークキューブ浅草田原町
- ㉔ パークキューブ上野
- ㉕ パークキューブ京王八王子
- ㉖ パークキューブ京王八王子II
- ㉗ パークアクセス名駅南
- ㉘ パークキューブ池袋要町
- ㉙ パークアクセス目黒本町
- ㉚ パークアクセス新板橋
- ㉛ パークアクセス秋葉原
- ㉜ パークアクセス東陽町
- ㉝ パークアクセス滝野川
- ㉞ パークアクセス浅草橋
- ㉟ パークアクセス丸の内
- ㊱ パークアクセス六本松
- ㊲ パークアクセス博多駅南
- ㊳ パークアクセス日本橋浜町
- ㊴ パークキューブ代々木富ヶ谷
- ㊵ パークアクセス西船橋
- ㊶ パークアクセス門前仲町
- 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

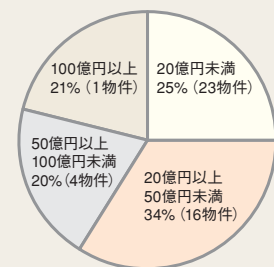
## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

ポートフォリオの92%が  
東京23区

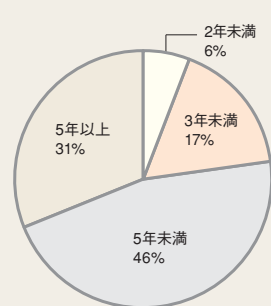
平均 約32億円/物件  
(大川端賃貸棟を除いた場合: 約26億円/物件) 平均 約7.1年  
(大川端賃貸棟を除いた場合: 約3.6年)



エリア別比率



取得価格別比率



築年数別比率

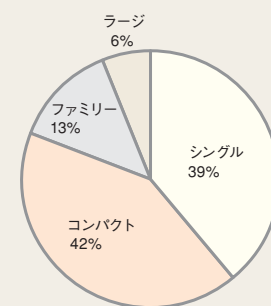
※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。

## シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成

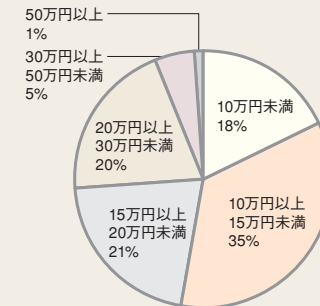
シングル・コンパクト比率: 約81%  
(大川端賃貸棟を除いた場合: 約92%)

平均 約16.7万円/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合: 約14.6万円/戸)

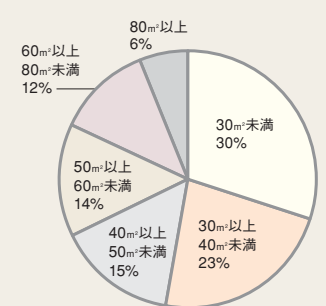
平均 約44.3m<sup>2</sup>/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合: 約39.0m<sup>2</sup>/戸)



カテゴリー別比率



賃料総額別比率



住戸面積別比率

※上記の比率は、店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

# ポートフォリオ一覧



1 大川端賃貸棟



11 パークアクシス南麻布



4 パークアクシス渋谷神南



2 パークアクシス学芸大学



16 パークアクシス溜池山王



9 パークアクシス月島



5 パークアクシス青山骨董通り



44 パークキューブ大井町



13 パークアクシス日本橋ステージ



15 パークアクシス本郷の杜



8 パークアクシス文京ステージ



20 パークキューブ本郷



23 パークキューブ浅草田原町



18 パークアクシス御茶ノ水ステージ



38 パークアクシス日本橋浜町



7 パークアクシス白金台



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



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



28 パークキューブ池袋要町



29 パークアクシス目黒本町



42 パークキューブ板橋本町



37 パークアクセス博多駅南



39 パークキューブ代々木富ヶ谷



36 パークアクセス六本松



35 パークアクセス丸の内



34 パークアクセス浅草橋



41 パークアクセス門前仲町



32 パークアクセス東陽町



43 パークキューブ学芸大学

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 パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.3	64	2,437.66	7.6
③ パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	1.8	84	3,313.33	7.3
④ パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.3	75	2,766.62	6.8
⑤ パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.2	40	1,537.24	7.0
⑥ パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.0	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	3.7	99	4,704.44	8.7
⑧ パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.2	154	6,078.93	6.5
⑨ パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.7	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2	52	2,606.37	6.4
⑪ パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.8	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9	20	1,094.28	7.9
⑬ パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	5.4	住宅184、店舗1	10,025.40	7.5
⑭ パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.4	80	2,426.45	7.1
⑮ パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.1	住宅86、店舗1	3,317.94	8.8
⑯ パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.0	70	2,710.69	8.2
⑰ パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.5	46	2,054.46	9.2
⑱ パークアクセ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 パークアクセス御徒町	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
㉕ 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
㉖ パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.3	60	1,884.77	8.5
㉗ パークアクセス新板橋	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
㉘ パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.9	41	1,346.07	7.4
㉙ パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	2.8	140	5,412.40	10.8
㉚ パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.3	住宅48、店舗1	2,924.75	5.8
㉛ パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.9	住宅78、店舗1	3,400.78	8.9
㉜ パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0	118	6,999.83	8.1
㉝ 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
㉞ パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	1.2	55	1,886.39	10.1
㉟ 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
㊱ 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
㊲ 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>	
㉓ 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
㉕ パークアクセス西船橋	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>	
㉖ パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.7	169	5,565.13	4.1
㉗ パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4	住宅98、店舗1	3,821.75	6.1
㉘ パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.1	住宅111、店舗1	3,473.67	2.2
㉙ パークアクセス博多駅南	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 (ポートフォリオ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	第7期 平成21年8月
営業収益	百万円	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,524)	(4,092)	(4,498)	(4,508)	(4,474)
営業費用	百万円	1,728	1,988	2,285	2,259	2,305
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,326)	(1,506)	(1,804)	(1,756)	(1,817)
営業利益	百万円	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169
経常利益	百万円	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547
当期純利益	百万円	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546
総資産額	百万円	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541
(対前期比)	%	(+5.8)	(+13.6)	(+12.8)	(△0.0)	(△0.1)
純資産額	百万円	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525
(対前期比)	%	(△0.9)	(+0.3)	(+0.0)	(+0.0)	(△0.2)
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	550,102	551,717	551,813	551,939	550,978
分配総額	百万円	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546
1口当たり当期純利益 (注2)	円	12,749	14,365	14,461	14,587	13,626
1口当たり分配金額	円	12,750	14,366	14,461	14,587	13,626
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,750)	(14,366)	(14,461)	(14,587)	(13,626)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3	2.6	2.6	2.6	2.5
期末自己資本比率 (注4)	%	54.6	48.2	42.7	42.7	42.7
(対前期比増減)		(△3.7)	(△6.4)	(△5.5)	(+0.0)	(△0.0)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	30	37	44	44	44
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68
期末稼働率	%	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(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3期113,480口、第4期113,480口、第5期113,480口、第6期113,480口、第7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、主として居住の用に供する不動産に投資する投資法人として平成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(銘柄コード3226)いたしました。上場時における本投資法人の保有資産は27物件・取得価格の合計101,385百万円でしたが、その後、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、追加的に物件を取得し、当期末現在の保有資産は、44物件・取得価格の合計140,000百万円となっています。

#### (2) 投資環境と運用実績

##### ①投資環境

我が国の経済は、世界的な金融危機の影響により、企業収益・設備投資が大幅に減少し、雇用情勢も急速に悪化するなど依然として厳しい状況にあります。世界的な在庫調整の進展や経済対策の効果もあって、輸出や個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、景気の持ち直しも期待される状況です。一方で、生産活動は依然として低水準にあり、雇用情勢の一層の悪化懸念や世界景気の下振れ懸念などの景気を下押しする要因も存在しています。

賃貸住宅市場については、一部の高額物件においては景気後退の影響等により稼働率の低下等やや弱含みの傾向が見られておりますが、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れます。不動産投資・流通市場については、景気後退の影響等により、不動産ファンド等による取得競争が沈静化し、取引量は低位で推移している状況です。

##### 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については、前期末からの異動はありません。

##### 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) 資金調達概要

当期は、市場動向及び金利水準に留意しながら既存借入金の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55.3%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71.0%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は64.8%)となっています。

なお、平成21年7月に公募投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しております。発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行残額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成21年7月18日から平成23年7月17日まで
資金用途	特定資産(投信法第2条第1項に定められています。)の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

なお、当期末における本投資法人の格付け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 2 (格付けの見通し：ネガティブ)
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	A A - (格付けの方向性：安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け 短期会社格付け	A + (アウトルック：安定的) A-1

#### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益4,474百万円、営業利益2,169百万円、経常利益1,547百万円となり、当期純利益は1,546百万円となりました。また、本投資法人の定める配分方針（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13,626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口当たり発行価格559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

#### (2) 投資証券の取引所価格の推移

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

期 決算年月	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	第7期 平成21年8月
最 高	1,030,000円	762,000円	565,000円	538,000円	515,000円
最 低	685,000円	528,000円	396,000円	371,000円	361,000円
期 初	788,000円	762,000円	557,000円	486,000円	372,000円
期 末	753,000円	597,000円	495,000円	371,000円	512,000円

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,626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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	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	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
当期末処分利益総額	1,446,884千円	1,630,254千円	1,641,044千円	1,655,344千円	1,546,304千円
利益留保額	14千円	1千円	10千円	12千円	25千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,546,278千円 (13,626円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,546,278千円 (13,626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8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、及び資産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を中心に、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、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のための質の高いデュー・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%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21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

投資主をはじめステークホルダーの信頼に応えるべく、引き続き法令遵守に努め、なお一層コーポレートガバナンスの体制を強化するよう取り組みます。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### 新投資口の発行

平成21年10月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たり発行価額（払込金額）などについては、平成21年10月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

#### a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 42,000口

#### b. 第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数 3,000口

割当先 野村証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	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	第7期 平成21年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	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	3,455人	3,523人	3,983人	4,109人	4,180人

### 2. 投資口に関する事項

平成21年8月31日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

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

(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位未満を切捨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8月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	三井不動産株式会社 顧問	4,200
	中井 伸行	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	5,400
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	-	12,600

(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いません。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8月31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6期（平成21年2月28日現在）		第7期（平成21年8月31日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）
信託不動産 （注2）（注3）	東京23区	58,353	39.8	58,187	39.7
	首都圏	2,130	1.5	2,110	1.4
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	60,484	41.2	60,297	41.1
不動産 （注3）	東京23区	72,562	49.5	72,166	49.2
	首都圏	1,041	0.7	1,031	0.7
	地方主要都市	7,829	5.3	7,755	5.3
	計	81,433	55.5	80,952	55.2
小 計		141,917	96.8	141,250	96.4
預金・その他資産（注4）		4,747	3.2	5,290	3.6
		（－）	（－）	（－）	（－）
資産総額計（注4）（注5）		146,665 (141,917)	100.0 (96.8)	146,541 (141,250)	100.0 (96.4)

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

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円） （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	30,981	43,812.41	39,663.77	90.5	21.7	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,637	12,025.25	11,628.27	96.7	7.1	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,428	10,025.40	9,819.63	97.9	5.5	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,570	6,999.83	6,575.24	93.9	3.5	共同住宅
パークアクシス白金台	5,082	4,704.44	4,308.63	91.6	3.3	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,412	6,078.93	5,786.26	95.2	3.3	共同住宅
パークキューブ板橋本町	4,250	5,317.07	5,070.91	95.4	2.6	共同住宅
パークアクシス東陽町	3,984	5,412.40	5,219.10	96.4	2.9	共同住宅
パークアクシス南麻布	3,910	3,938.14	3,590.86	91.2	2.5	共同住宅
パークアクシス新板橋	3,422	4,395.99	4,395.99	100.0	2.3	共同住宅
合 計	78,683	102,709.86	96,058.66	93.5	54.5	

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

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	27,900	30,981
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	1,700	1,719
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	2,570	2,556
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	2,990	3,191
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	1,680	1,713
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	1,320	1,379
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	4,860	5,082
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	4,230	4,412
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	934	920
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	1,580	1,651
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	3,460	3,910
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	1,270	1,273
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	7,090	7,428
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	1,990	2,028
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	2,880	2,883
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	2,640	2,835
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	2,080	2,179
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	9,810	9,637
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	1,050	1,061
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	1,770	1,780
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	2,430	2,476
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	1,740	1,817
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,490	2,521
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	2,130	2,249
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	1,390	1,674
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	1,560	1,824
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	2,950	3,422
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	1,020	1,206
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	3,450	3,984
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	1,670	1,824
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	2,630	2,737
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	4,960	5,570
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	1,700	2,041
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	1,490	1,718
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	3,570	4,250
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	774	930
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	1,280	1,473
東京23区小計			164,135.85	121,038	130,354

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	1,010	983
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	1,180	1,126
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	905	1,031
首都圏小計			7,970.99	3,095	3,141
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	2,040	2,397
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	1,570	1,918
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	1,220	1,535
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	1,620	1,903
地方主要都市小計			17,528.84	6,450	7,755
合計			189,635.68	130,583	141,250

(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当期末時点の価額で、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 (H20.9.1～H21.2.28)				当期 (H21.3.1～H21.8.31)			
	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	91.4	972	21.6	1	90.5	972	21.7
パークアクセス学芸大学	1	95.8	62	1.4	1	97.6	62	1.4
パークアクセス市ヶ谷	1	94.9	87	1.9	1	94.4	88	2.0
パークアクセス渋谷神南	1	92.4	91	2.0	1	94.6	90	2.0
パークアクセス青山骨董通り	1	94.2	51	1.2	1	94.1	48	1.1
パークアクセス神楽坂ステージ	1	100.0	49	1.1	1	97.3	46	1.0
パークアクセス白金台	1	99.0	154	3.4	1	91.6	147	3.3
パークアクセス文京ステージ	1	96.1	146	3.2	1	95.2	145	3.3
パークアクセス月島	1	100.0	34	0.8	1	100.0	33	0.8
パークアクセス大塚	1	97.2	53	1.2	1	98.1	57	1.3
パークアクセス南麻布	1	93.3	114	2.5	1	91.2	110	2.5
パークアクセス渋谷	1	100.0	41	0.9	1	91.6	40	0.9
パークアクセス日本橋ステージ	1	97.7	256	5.7	1	97.9	245	5.5
パークアクセス浜松町	1	100.0	66	1.5	1	96.8	68	1.5
パークアクセス本郷の杜	1	98.6	94	2.1	1	100.0	92	2.1
パークアクセス溜池山王	1	95.8	83	1.9	1	86.5	84	1.9
パークアクセス六本木檜町公園	1	94.4	64	1.4	1	96.7	62	1.4
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	99.2	322	7.1	1	96.7	315	7.1
パークアクセス御徒町	1	96.5	36	0.8	1	92.8	35	0.8
パークキューブ本郷	1	98.3	58	1.3	1	95.0	56	1.3
パークキューブ神田	1	96.5	80	1.8	1	96.3	79	1.8
パークキューブ市ヶ谷	1	97.5	59	1.3	1	97.5	59	1.3
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	83	1.8	1	98.8	84	1.9
パークキューブ上野	1	97.8	74	1.6	1	95.7	70	1.6
パークキューブ池袋要町	1	98.5	45	1.0	1	96.9	48	1.1
パークアクセス目黒本町	1	98.6	53	1.2	1	93.3	50	1.1
パークアクセス新板橋	1	98.8	100	2.2	1	100.0	102	2.3
パークアクセス秋葉原	1	98.2	35	0.8	1	100.0	36	0.8
パークアクセス東陽町	1	100.0	124	2.8	1	96.4	129	2.9
パークアクセス滝野川	1	98.2	57	1.3	1	98.1	62	1.4
パークアクセス浅草橋	1	98.0	85	1.9	1	92.4	93	2.1
パークアクセス日本橋浜町	1	99.0	167	3.7	1	93.9	154	3.5
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	95.0	58	1.3	1	94.2	51	1.2
パークアクセス門前仲町	1	97.5	49	1.1	1	98.6	55	1.2
パークキューブ板橋本町	1	97.9	118	2.6	1	95.4	116	2.6
パークキューブ学芸大学	1	100.0	24	0.6	1	96.2	24	0.5
パークキューブ大井町	1	98.6	42	0.9	1	95.3	42	0.9
パークキューブ京王八王子	1	98.0	41	0.9	1	96.1	45	1.0
パークキューブ京王八王子II	1	97.7	46	1.0	1	97.8	46	1.0
パークアクセス西船橋	1	100.0	36	0.8	1	94.6	36	0.8
パークアクセス名駅南	1	96.1	88	2.0	1	93.5	88	2.0
パークアクセス丸の内	1	95.1	66	1.5	1	96.1	67	1.5
パークアクセス六本松	1	98.2	53	1.2	1	89.9	54	1.2
パークアクセス博多駅南	1	96.9	69	1.5	1	94.6	68	1.5
合計	2	96.2	4,508	100.0	2	94.4	4,474	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8月31日現在同表記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

平成21年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	非常照明器具他 共用部設備更新工事等	自平成21年9月 至平成22年2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9月 至平成22年2月	23	-	-
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8月 至平成22年6月	66	-	-

### 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138百万円であり、当期費用に区分された修繕費153百万円と合わせ291百万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21年3月 至平成21年7月	111
その他		揚水ポンプ交換等その他工事	自平成21年3月 至平成21年8月	26
合計				138

### 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
前期末積立金残高	413	695	739	555	500
当期積立額	437	650	222	11	173
当期積立金取崩額	155	607	406	66	145
次期繰越額	695	739	555	500	528

## 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6期	第7期
(a) 資産運用報酬	324,448	316,938
(b) 資産保管報酬	7,075	7,154
(c) 一般事務委託報酬	21,512	25,563
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) 会計監査人報酬	12,480	12,600
(f) その他の費用	128,422	116,014
合計	503,538	487,870

### 2. 借入状況

平成21年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	H21.4.10	12,000	6,500	1.2%	H21.10.13	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H21.4.13	1,000	1,000	1.2%	H21.10.13			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.8.24	5,000	5,000	1.1%	H21.9.24			
	株式会社七十七銀行	H21.4.30	1,000	1,000	1.2%	H21.10.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H21.8.31	3,500	3,500	0.8%	H21.9.30			
	住友信託銀行株式会社	H21.8.5	4,500	4,500	0.8%	H21.9.4			
	株式会社福岡銀行	H21.4.16	2,000	2,000	1.2%	H21.11.16			
	小 計		29,000	23,500					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	5,000	1.4%	H22.11.30			
		H21.3.19	-	5,500	1.6%	H23.3.22			
	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	47,500					
	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8月31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	317,565	三井不動産住宅リース株式会社	317,565	100.0
建物管理委託費等	141,767	三井不動産住宅リース株式会社	141,767	100.0
テナント募集関係費	93,746	レジデントファースト株式会社	20,115	21.5
		三井ホームエステート株式会社	886	0.9
		三井不動産販売九州株式会社	157	0.2
		三井リハウス東京株式会社	157	0.2

#### (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	72,488千円（修繕費等の合計額）
三井不動産住宅サービス株式会社	7,909千円（修繕費等の合計額）
三井デザインテック株式会社	5,213千円（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

#### (1) 投資主総会

平成21年5月22日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更いたしました。 ・「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」の平成21年1月5日付での施行による、いわゆる投資証券の電子化に対応するために必要な字句等の修正。 ・「租税特別措置法」に関し、同法上の「適格機関投資家」の定義、支払配当の損金算入要件及び投資法人の合併時等の取扱いに関する法改正に対応するために必要な規定の整備。 ・上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化等。
第2号議案 執行役員2名選任の件	横山雄司及び中井伸行の2名が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	富田武夫、高部道彦及び袖山裕行の3名が監督役員に選任されました。

#### (2) 投資法人役員会

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21年4月14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4月18日から平成21年7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21年7月7日	発行登録書の提出	投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しました。
	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7月18日から平成21年10月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、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21年2月28日)	当 期 (平成21年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,881,574	3,400,994
信託現金及び信託預金	1,117,888	1,132,496
営業未収入金	11,393	7,151
PM会社営業未収入金	616,704	591,288
前払費用	1,075	16,849
その他	26,099	22,883
流動資産合計	4,654,735	5,171,664
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,330,239	29,366,460
減価償却累計額	△1,830,689	△2,274,667
建物 (純額)	27,499,550	27,091,793
構築物	661,070	661,070
減価償却累計額	△85,100	△105,923
構築物 (純額)	575,970	555,146
機械及び装置	512,507	512,507
減価償却累計額	△54,758	△78,040
機械及び装置 (純額)	457,749	434,467
工具、器具及び備品	452,655	452,767
減価償却累計額	△145,715	△180,518
工具、器具及び備品 (純額)	306,939	272,249
土地	52,593,533	52,599,094
信託建物	17,673,752	17,811,087
減価償却累計額	△1,670,505	△1,953,487
信託建物 (純額)	16,003,246	15,857,600
信託構築物	883,451	886,402
減価償却累計額	△90,472	△105,211
信託構築物 (純額)	792,979	781,191
信託機械及び装置	119,879	119,879
減価償却累計額	△22,965	△29,177
信託機械及び装置 (純額)	96,913	90,701
信託工具、器具及び備品	294,494	295,755
減価償却累計額	△124,523	△148,398
信託工具、器具及び備品 (純額)	169,971	147,356
信託土地	43,421,099	43,421,099
信託建設仮勘定	13,031	11,940
有形固定資産合計	141,930,984	141,262,641
無形固定資産		
その他	154	143
無形固定資産合計	154	143
投資その他の資産		
長期前払費用	-	25,529
その他	32,776	38,712
投資その他の資産合計	32,776	64,242
固定資産合計	141,963,914	141,327,027
繰延資産		
投資法人債発行費	46,977	42,832
繰延資産合計	46,977	42,832
資産合計	146,665,627	146,541,523

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年2月28日)	当 期 (平成21年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	431,609	432,893
短期借入金	29,000,000	23,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	5,000,000
未払費用	268,179	322,393
未払法人税等	654	848
未払消費税等	7,905	3,847
前受金	707,640	697,904
その他	5,299	6,279
流動負債合計	34,421,289	29,964,166
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	38,000,000	42,500,000
預り敷金及び保証金	865,561	833,464
信託預り敷金及び保証金	744,732	718,888
固定負債合計	49,610,293	54,052,352
負債合計	84,031,582	84,016,519
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 (△)	1,655,344	1,546,304
剰余金合計	1,655,344	1,546,304
投資主資本合計	62,634,044	62,525,004
純資産合計	62,634,044	62,525,004
負債純資産合計	146,665,627	146,541,523

\* 1

## 損益計算書

(単位：千円)

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

## 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 9 月 1 日) (至 平成21年 2 月28日)	当 期 (自 平成21年 3 月 1 日) (至 平成21年 8 月31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		1,641,044	1,655,344
当期変動額			
剰余金の配当		△1,641,034	△1,655,332
当期純利益		1,655,334	1,546,291
当期変動額合計		14,300	△109,040
当期末残高		1,655,344	1,546,304
剰余金合計			
前期末残高		1,641,044	1,655,344
当期変動額			
剰余金の配当		△1,641,034	△1,655,332
当期純利益		1,655,334	1,546,291
当期変動額合計		14,300	△109,040
当期末残高		1,655,344	1,546,304
投資主資本合計			
前期末残高		62,619,744	62,634,044
当期変動額			
剰余金の配当		△1,641,034	△1,655,332
当期純利益		1,655,334	1,546,291
当期変動額合計		14,300	△109,040
当期末残高		62,634,044	62,525,004
純資産合計			
前期末残高		62,619,744	62,634,044
当期変動額			
剰余金の配当		△1,641,034	△1,655,332
当期純利益		1,655,334	1,546,291
当期変動額合計		14,300	△109,040
当期末残高		62,634,044	62,525,004

## 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9月1日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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 7～45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ありません。	固定資産税等の処理方法 同左
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21年2月28日現在)	当 期 (平成21年8月31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9月1日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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)	4,178,857	4,099,071
(施設使用料)	117,217	111,210
計	4,296,074	4,210,281
その他賃貸事業収入		
(賃貸一時金収入)	163,645	203,467
(雑収益)	48,464	60,787
計	212,109	264,255
不動産賃貸事業収益合計	4,508,184	4,474,537
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(物件管理委託費)	457,562	472,761
(修繕費)	127,266	153,130
(公租公課)	138,347	165,888
(信託報酬)	9,100	9,100
(水道光熱費)	47,257	41,939
(保険料)	9,151	8,635
(減価償却費)	862,190	850,806
(テナント募集関係費)	83,462	93,746
(その他賃貸事業費用)	21,941	21,525
不動産賃貸事業費用合計	1,756,280	1,817,532
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,751,904	2,657,004

### (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9月1日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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9月1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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
19	19
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
19	19
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
19	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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法人税等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%	39.33%
(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%	△39.30%
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9月1日 至 平成21年2月28日)

種類	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 PM会社営業未収入金 前受金 信託預り敷金及び保証金	1,941 112,423 152,704 412,386
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 建物管理委託費等	294,516 143,613	- -	- -
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	-	賃貸収入等 (注1) (注3)	3,535,544	営業未収入金 PM会社営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金	9,452 504,280 554,935 865,561 332,345
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 支払利息 一般事務委託報酬等 投資法人債関連手数料等	6,600 38,042 6,977 75	- 未払費用 短期借入金 長期借入金 営業未払金	- 11,158 3,500,000 3,000,000 737

(注1) 「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。

当期（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）

種類	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	6,000	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)	972,829	営業未収入金	999
						PM会社営業未収入金	126,237
						前受金	153,703
				信託預り敷金及び保証金		392,987	
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	317,565	-	-
				建物管理委託費等	141,767	-	-
				賃貸収入等(注1)(注3)	3,501,707	営業未収入金	6,149
						PM会社営業未収入金	465,051
						前受金	544,201
預り敷金及び保証金	833,464						
信託預り敷金及び保証金	325,900						
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	20,115	営業未払金	189
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	886	-	-
利害関係人等	三井不動産販売九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	157	営業未払金	51
利害関係人等	三井リハウス東京株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	157	-	-
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	72,488	-	-
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	7,909	営業未払金	8,007
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	5,213	営業未払金	3,202
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	37,416	未払費用	10,815
						短期借入金	3,500,000
				一般事務委託報酬等	7,287	長期借入金	3,000,000
						営業未払金	461
投資法人債関連手数料等	75	-	-				

(注1)「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9月1日 至 平成21年2月28日)		当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)	
1口当たり純資産額	551,939円	1口当たり純資産額	550,978円
1口当たり当期純利益	14,587円	1口当たり当期純利益	13,626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9月1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
当期純利益(千円)	1,655,334	1,546,291
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)	1,655,334	1,546,291
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)

前期(ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)										
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行</p> <p>平成21年10月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たり発行価額(払込金額)などについては、平成21年10月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <table border="0"> <tr> <td>①募集方法</td> <td>一般募集</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td>42,000口</td> </tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口発行(注)</p> <table border="0"> <tr> <td>①募集方法</td> <td>第三者割当</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td>3,000口</td> </tr> <tr> <td>③割当先</td> <td>野村證券株式会社</td> </tr> </table> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金に充当します。</p>	①募集方法	一般募集	②発行新投資口数	42,000口	①募集方法	第三者割当	②発行新投資口数	3,000口	③割当先	野村證券株式会社
①募集方法	一般募集										
②発行新投資口数	42,000口										
①募集方法	第三者割当										
②発行新投資口数	3,000口										
③割当先	野村證券株式会社										



## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

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1,655,332,760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。	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利益の額の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1,546,278,480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10月16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



指定社員 公認会計士  
業務執行社員



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21年3月1日から平成21年8月31日までの第7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査することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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

#### 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成21年10月16日開催の役員会において新投資口の発行を決議している。

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

以上

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

（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）

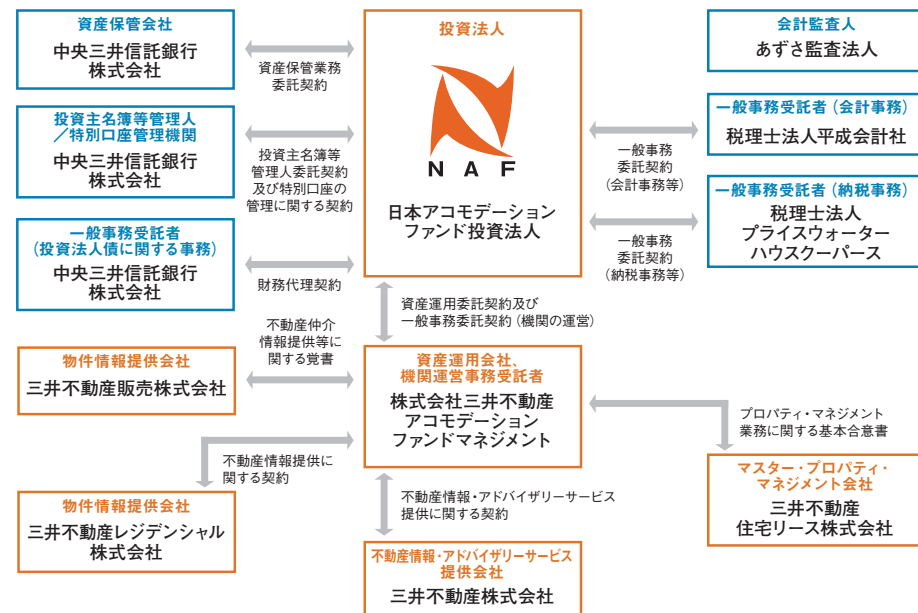
項目	期別	当 期
		（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	前期 （自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
		同左

## （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9月1日 至 平成21年2月28日）	（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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	（平成21年8月31日現在） 現金及び預金 3,400,994千円 信託現金及び信託預金 1,132,496千円 現金及び現金同等物 4,533,490千円

## 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

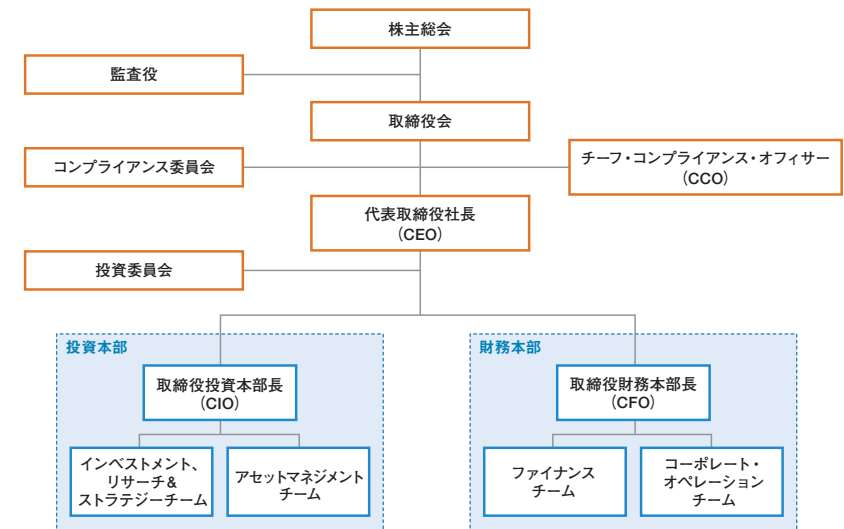
### 資産運用会社の概要 (平成21年8月31日現在)

商号	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677
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

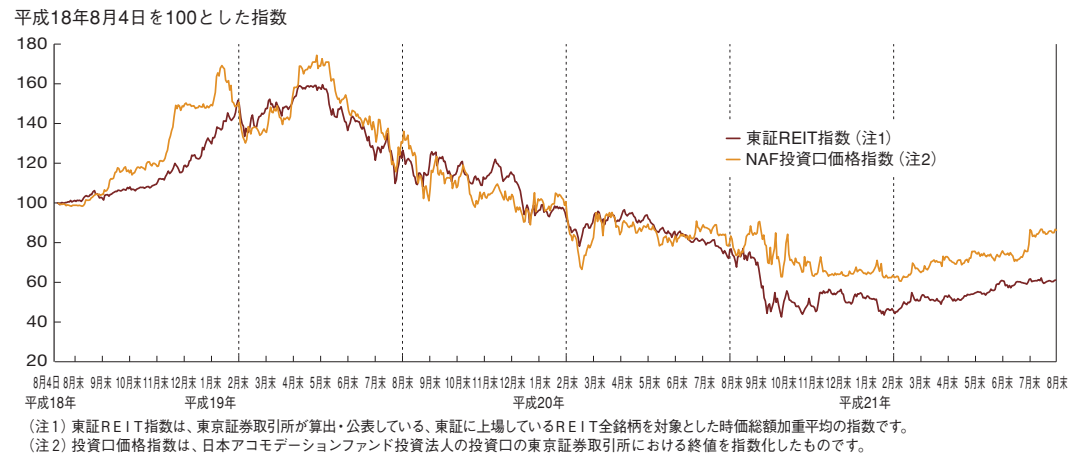
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

### 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格推移

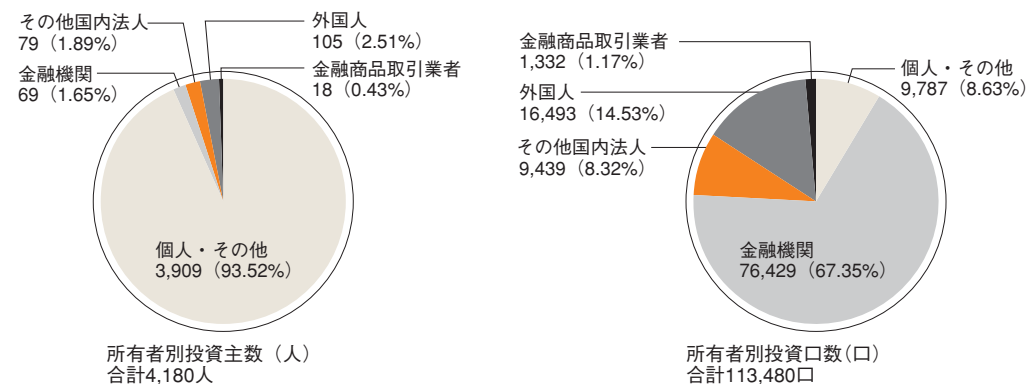


### 主な投資主 (平成21年8月31日現在)

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

※比率とは、発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切捨て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8月31日	第7期 決算期日
平成21年10月16日	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
平成22年2月28日	第8期 決算期日
平成22年4月	第8期 決算発表
平成22年5月	第8期 資産運用報告発送・第8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	あらかじめ公告して定めた日
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でお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、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/>

初期リーシングにおける高度な戦略とノウハウをもとに、  
賃貸計画立案・管理から営業までを一括して行っており、  
速やかなリースアップを実現しています。

三井不動産グループ  
**RESIDENT FIRST**  
レジデントファースト株式会社

### リーシング

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をいいます。賃貸マンションが増加する中で、このリーシングを早期に実現するためには戦略性と実績をベースとした高いリーシング力が求められています。

レジデントファースト(株)は、この初期リーシングにお

ける市場分析から営業戦略の立案・実施、契約業務に至るまでのすべての業務において、豊富な実績とノウハウを蓄積しており、平均アクセス数約35万件/月(2008年度実績)の同社Webサイトの活用をはじめとする卓越したプロモーションについても定評があります。特に、東京ミッドタウン・レジデンス等の実績をもとにした大型物件におけるリーシングについては、非常に高度なノウハウを有しています。

### バリューチェーンの活用

NAFの物件では、三井不動産グループのネットワークを活用したリーシングを行っており、レジデントファースト(株)は、物件仲介会社として大きな役割を果たしています。三井不動産ブランドと「パークアクセス」シリーズをはじめとした物件の深い理解の下、賃貸計画立案から営業までを三井不動産住宅リース(株)と一体となって行っているため、迅速な意思決定と効率的な賃貸営業を実践しており、これが高稼働率の実現につながっています。



マンションの共用部管理における豊富な管理実績と  
卓越したノウハウを活かし、  
価値あるマンションライフをご提供しています。

三井不動産住宅サービス

### 共用部管理

三井不動産住宅サービス(株)は、三井不動産(株)が分譲したマンションを中心に、多彩なタイプのマンションの建物共用部管理を行っており、グループ全体で約19万6千戸の管理実績を誇ります(2009年3月末時点)。日々の清掃や設備の保守・点検や長期修繕工事の実施はもちろんのこと、専門のオペレーターが24時間365日

体制でマンション居住者の問い合わせにお応えするお客様センターの設置や、マンションの基礎データから日々のメンテナンスの実施状況等の管理履歴を集約できるマンション管理情報システムの導入等、居住者に安全で快適な価値あるマンションライフをご提供するための取り組みを行っています。

### バリューチェーンの活用

NAFの物件においても、この三井不動産住宅サービス(株)の卓越した管理体制を活かし、入居者に入居時以上の利用価値を感じていただくことを目指すことで、稼働率や賃料水準の維持・向上を実現しています。

特に、大川端賃貸棟では、ピアウエストハウス(管理オフィス)に常駐スタッフを配置、24時間体制の有人管理を行うことで、ワンストップかつ迅速な対応が可能となっています。入居者のニーズを十分に汲み取りながら、的確で信頼感のあるきめ細やかなサービス提供を実現しており、高稼働率の維持につながっています。



三井不動産グループのバリエーション

三井不動産グループは、賃貸住宅の企画・開発から管理・運営までを一貫して遂行できる有機的なバリエーションを有しています。日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)は、このバリエーションを積極的に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ています。

これまで、特集「Accommodations」では三井不動産グループのバリエーションをご紹介してきました。第六回目となる今回は、三井不動産グループの各社をご紹介しながら、賃貸住宅における企画・開発から管理・運営までの一貫した業務体制をご説明いたします。



**ディベロップメント**

三井不動産(株)は、「都市に豊かさ と 潤いを」というグループステートメントの下、常に時代に先駆けた価値を生み出し続けてきた、国内最大のディベロッパーの1社です。オフィスビルや商業施設をはじめ、NAFの運用資産である大川端賃貸棟を含む「大川端リバーシティ21」や「東京ミッドタウン」等の大規模複合開発においても国内

日本を代表するディベロッパーとして長年培ってきた知識や経験を最大限に活かすことで、NAF運用資産の競争力を確保しています。

有数の開発実績を誇っています。

そして、分譲住宅事業(※)においては、「パークマンション」、「パークコート」、「パークホームズ」シリーズ等、首都圏を中心に多くの分譲マンションを開発しており、その供給実績は常に国内トップクラスを維持しています。

※現在では三井不動産レジデンシャル(株)に承継。

**バリエーションの活用**

NAFの物件においても、三井不動産(株)の開発実績に基づくノウハウが最大限に活かされています。大川端賃貸棟は、超高層住宅を含む大規模賃貸住宅として三井不動産(株)により1989年に供給され、20年以上経った今でも高い稼働率と賃料水準を維持しているほか、2000年以降には三井不動産(株)が長年培った分譲住宅事業のノウハウを最大限に活かした賃貸マンション「パークアクセス」シリーズを供給。NAFが主たる運用資産として保有する同シリーズは、



都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能の実現により高い支持を集め、NAFの安定的な収益の源泉となっています。



**プロパティ・マネジメント**

三井不動産住宅リース(株)は1986年の設立以来、賃貸住宅のプロパティ・マネジメントを行っており、現在では首都圏を中心に4万戸を超える受託実績を誇っています(2009年3月末時点)。

プロパティ・マネジメントとは、入居者の募集を行うリーシング業務から日頃のフロントサービス、物件の保守・

一括したプロパティ・マネジメント(管理・運営)により、管理レベルの均質化と効率化が図られ、稼働率や賃料水準の維持・向上を実現しています。

点検、さらには賃貸状況についての報告等の不動産管理における複合的な業務のことを指します。三井不動産住宅リース(株)では、「入居者の方々に高い満足を感じていただくことがオーナー(物件の所有者)の満足度、また居住価値のさらなる向上にむすびつく」という好循環を生み出すため、プロパティ・マネジメントを通じた高い付加価値の提供を行っています。

**バリエーションの活用**

NAFでは、この三井不動産住宅リース(株)をマスター・プロパティ・マネジメント会社として、運用資産におけるプロパティ・マネジメント業務を一括して委託しています。三井不動産住宅リース(株)では、物件の管理・運営に関する情報を一元管理するとともに、三井不動産グループの各社に初期リーシングや建物共用部管理を再委託しています。こうしたバリエーションを活用した有機的で効率的な体制により、入居者のニーズに対応した的確できめ細やかな業務が可能となり、稼働率や賃料水準の維持・向上を実現しています。

