

日本アコモデーションファンド投資法人 第2期決算説明会

平成19年2月期（平成18年4月1日～平成19年2月28日）



2007年4月23日



日本アコモデーションファンド・特徴と戦略 2

日本アコモデーションファンド・特徴と戦略(1)～(3)・・・3～5

第2期決算概要 6

第2期決算ハイライト・・・7

第2期のトピックス・・・8

第2期決算概要(1)損益計算書・・・9

第2期決算概要(2)貸借対照表・・・10

投資主の状況・・・11

投資口価格推移・・・12

業績予想の詳細・・・13

運用状況の概況 14

賃貸状況(1)エリア別稼働率の状況・・・15

賃貸状況(2)カテゴリー別稼働率の状況・・・16

賃貸状況(3)入替え・更新時の賃料動向・・・17

賃料状況(4)賃料単価の推移・・・18

内部成長に向けた取り組み(1)～(4)・・・19～22

外部成長(第3期取得物件)(1)～(3)・・・23～25

第3期物件取得後のポートフォリオ(1)～(2)・・・26～27

財務戦略と格付け・・・28

今後の取り組み 29

賃貸住宅マーケットの現状認識・・・30

成長戦略と運営方針・・・31

Appendices 32

財務諸表(1)～(3)・・・33～35

ポートフォリオ概要(1)～(3)・・・36～38

物件別稼働率推移・・・39

各物件の収支状況(1)～(3)・・・40～42

借入金の概要・・・43

賃貸住宅市場環境に関する参考資料(1)～(2)・・・44～45

投資法人の仕組み・・・46

コンプライアンスへの取り組み・・・47

資産運用会社の概要・・・48

注意事項・・・49

日本アコモデーションファンド・特徴と戦略





1. アコモデーション資産への投資

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

2. 三井不動産グループの活用

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



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

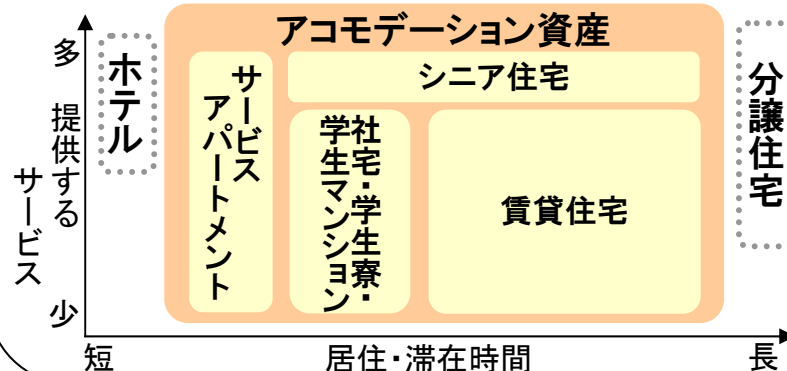
社会背景

ライフスタイルの変化

家族構成の変化

居住・滞在空間に対するニーズの多様化

居住の用に供する不動産



Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す

日本アコモデーションファンド・特徴と戦略(3)



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



三井不動産

アコモデーション事業の展開、企画・開発



三井不動産販売



三井不動産レジデンシャル



MITSUI
FUDOSAN
GROUP

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

企画開発へのフィードバック

管理・運営

建物共用部管理



三井不動産住宅サービス株式会社

プロパティ・マネジメント



三井不動産住宅リース

グループ内での
一貫した業務体制

マーケット調査・分析

用地取得

企画・設計

施工管理・監修

リーシング

初期リーシング
仲介営業

RESIDENT FIRST

第2期決算概況



第2期決算ハイライト



	第1期 (平成18年3月)	第2期 (平成19年2月)	第3期予想 (平成19年8月)
運用日数	171 日	334 日	184 日
営業収益	923 百万円	5,072 百万円	3,498 百万円
営業利益	466 百万円	2,705 百万円	1,749 百万円
当期純利益	376 百万円	2,028 百万円	1,400 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	8,871 円 (42,480 口)	17,871 円 (113,480 口)	12,340 円 (113,480 口)
総資産額	43,644 百万円	108,096 百万円	—
純資産額	21,616 百万円	63,006 百万円	—

【参考：業績予想との差異】

	平成18年8月予想①	平成19年1月予想②	実績③	差異③-①
営業収益	4,948 百万円	5,029 百万円	5,072 百万円	124 百万円
当期純利益	1,812 百万円	1,991 百万円	2,028 百万円	216 百万円
1口当たり分配金	15,975 円	17,551 円	17,871 円	1,896 円



公募増資・上場

公募増資により67,200口の新投資口を発行し、平成18年8月4日東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）上場。9月に第三者割当増資により3,800口発行、あわせたエクイティ・ファイナンスの総額は397億円。

物件取得

上場前に4物件（総額121億円）取得、上場時に17物件（総額488億円）取得。住宅系REITとしては初めて、上場時の規模が1,000億円超に（第2期末1,013億円）^(*)。

好調な賃貸状況

上場時から稼働率は高水準を維持。第2期末全体稼働率97.2%。

保守的な財務戦略

上場時LTVを約40%に設定、巡航時40～50%を目途に運用。主要格付機関よりREIT最上級の格付けを取得。

(*)取得価格ベース

第2期決算概要(1) 損益計算書



	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月
賃貸事業収入	923 百万円	5,067 百万円
賃貸諸費用	190 百万円	806 百万円
公租公課	0 百万円	130 百万円
減価償却費	130 百万円	849 百万円
賃貸事業費用	320 百万円	1,786 百万円
賃貸事業利益	603 百万円	3,281 百万円
不動産等売却益	一 百万円	4 百万円
資産運用報酬	68 百万円	376 百万円
その他費用	68 百万円	202 百万円
営業利益	466 百万円	2,705 百万円
営業外損益	▲ 88 百万円	▲ 676 百万円
経常利益	377 百万円	2,029 百万円
法人税等	0 百万円	1 百万円
当期純利益	376 百万円	2,028 百万円
分配総額	376 百万円	2,028 百万円
(期末発行済投資口数)	42,480 口	113,480 口
1口あたり分配金	8,871 円	17,871 円
NOI	733 百万円	4,130 百万円
FFO	507 百万円	2,873 百万円
運用日数	171 日	334 日

うち	
支払利息	492 百万円
投資口交付 ・公開関連費	184 百万円

第2期決算概要(2) 貸借対照表



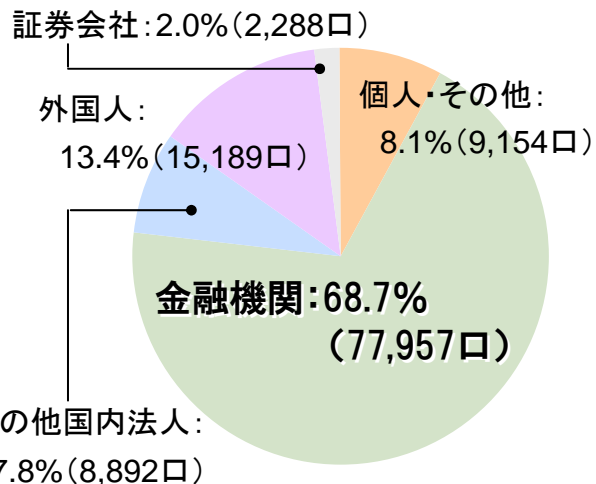
	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月
資産	43,644 百万円	108,096 百万円
現預金	1,475 百万円	3,917 百万円
有形固定資産	41,925 百万円	103,604 百万円
その他	243 百万円	574 百万円
負債	22,027 百万円	45,090 百万円
有利子負債	21,000 百万円	42,500 百万円
預かり敷金	626 百万円	1,267 百万円
その他	401 百万円	1,322 百万円
純資産	21,616 百万円	63,006 百万円
出資総額	21,240 百万円	60,978 百万円
未処分利益	376 百万円	2,028 百万円
期末発行済投資口数	42,480 口	113,480 口
物件数	7 物件	27 物件
(取得価格合計)	41,036 百万円	101,385 百万円
総賃貸可能面積	56,919.39 m ²	135,744.65 m ²
期末稼働率	96.1 %	97.2 %
自己資本比率	49.5 %	58.3 %
LTV(有利子負債／総資産)	48.1 %	39.3 %
有利子負債比率	49.7 %	41.1 %
(有利子負債／(有利子負債＋出資総額))		
1口あたり純資産額	508,871 円	555,223 円

短期借入金	12,500 百万円
長期借入金	30,000 百万円

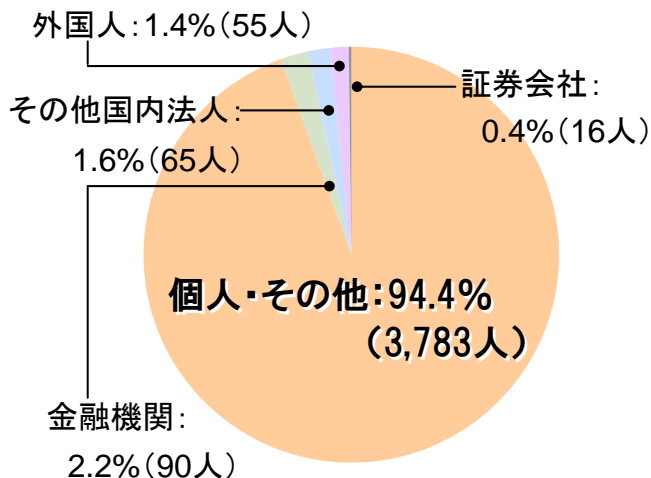
投資主の状況



所有者別投資口数(口): 合計113,480口



所有者別投資主数(人): 合計4,009人



投資口数・投資主数内訳

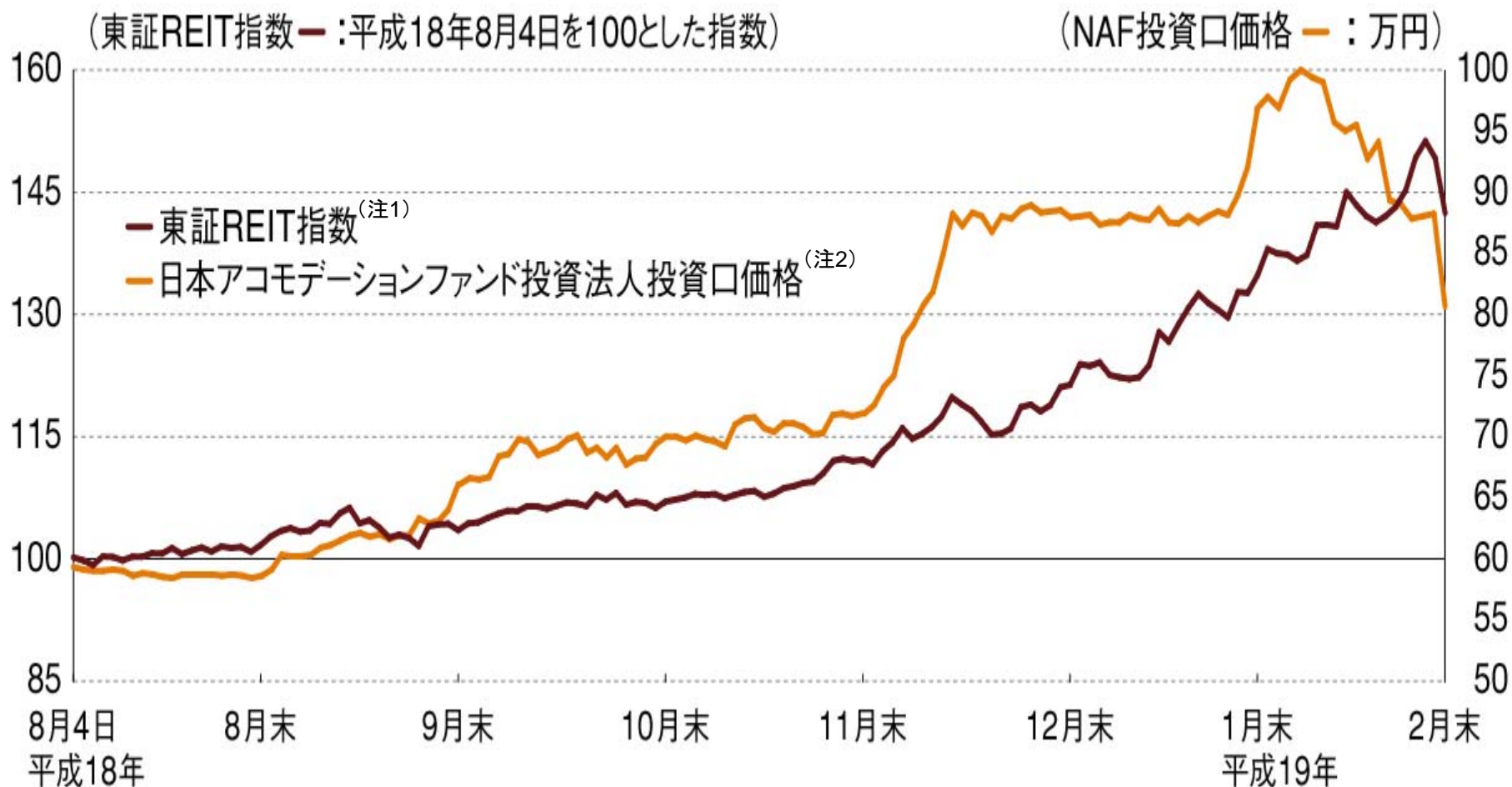
	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	9,154	77,957	8,892	15,189	2,288	113,480
所有者別投資主数(人)	3,783	90	65	55	16	4,009

投資口比率上位10社

氏名又は名称	主要投資口数	比率※
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,383	10.91%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,626	8.48%
日興シティ信託銀行株式会社(投資口)	7,558	6.66%
三井不動産株式会社	6,600	5.81%
野村信託銀行株式会社(信託口)	5,240	4.61%
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	4,572	4.02%
農林中央金庫	4,000	3.52%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,963	3.49%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17%
株式会社広島銀行	3,126	2.75%
合計	60,668	53.46%

※平成19年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。
 ※比率とは、発行済投資口数に対する所有する投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切り捨てにより表示。

投資口価格推移



注1: 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

注2: 投資口価格は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を示しています。

業績予想の詳細



営業収益	3,498 百万円
賃貸諸費用	600 百万円
公租公課	117 百万円
減価償却費	614 百万円
賃貸事業費用	1,333 百万円
賃貸事業利益	2,164 百万円
資産運用報酬	258 百万円
その他費用	157 百万円
営業利益	1,749 百万円
営業外損益	▲ 347 百万円
経常利益	1,401 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	1,400 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口
1口あたり分配金	12,340 円

前提条件

■ 運用資産

2007年4月20日現在保有の30物件
(物件の取得・売却は行わない)

■ 資金調達

2007年4月20日現在の借入金495億円
(新投資口の発行は行わない)

■ 期末稼働率:95%

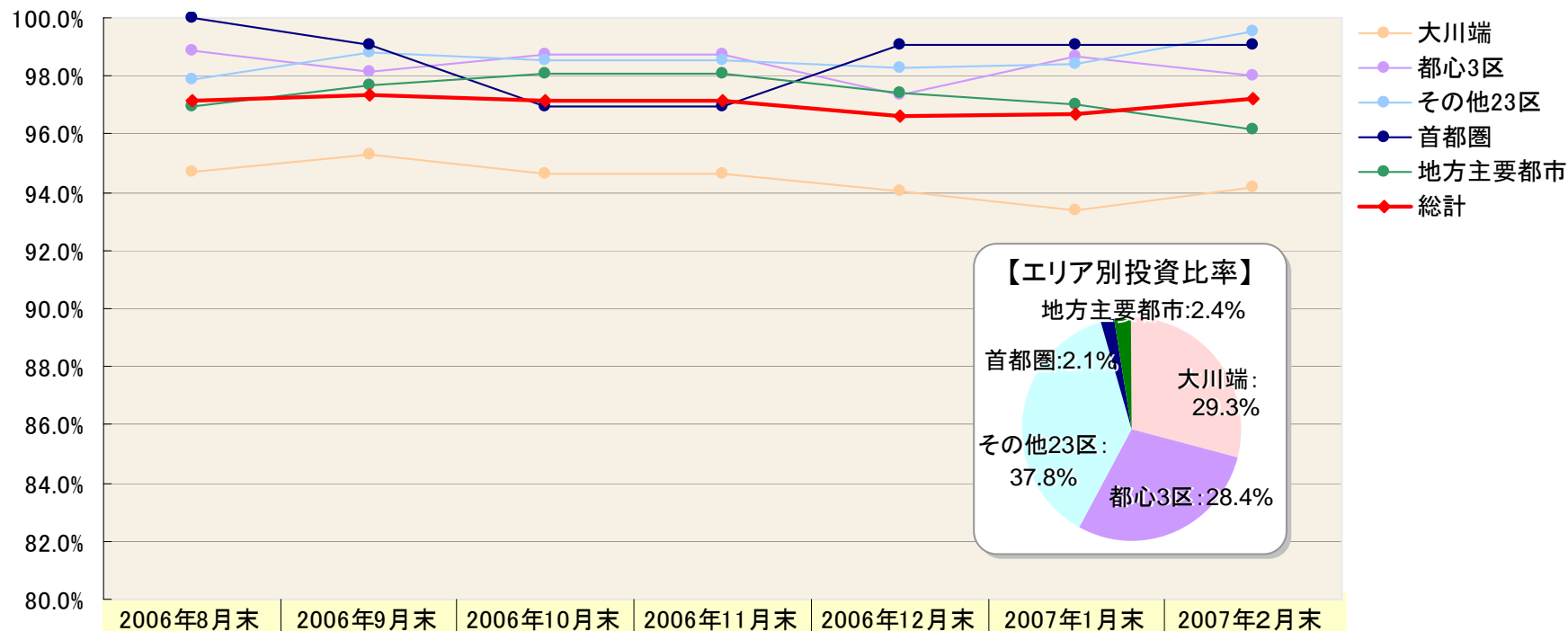
運用状況の概況



賃貸状況(1) エリア別稼働率の状況



すべてのエリアで高稼働率を維持

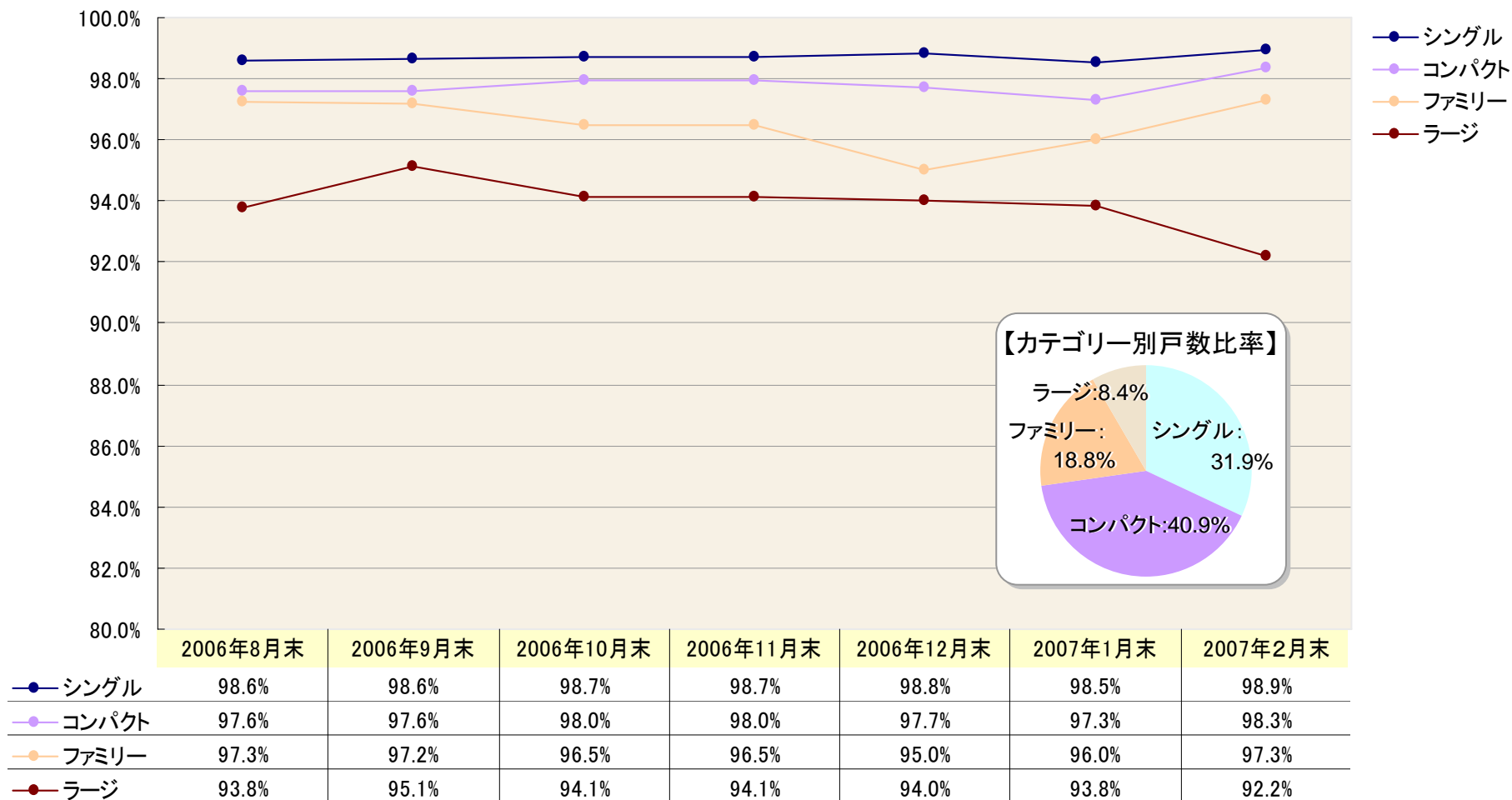


	2006年8月末	2006年9月末	2006年10月末	2006年11月末	2006年12月末	2007年1月末	2007年2月末
大川端	94.7%	95.3%	94.6%	94.6%	94.1%	93.4%	94.2%
都心3区	98.9%	98.2%	98.7%	98.7%	97.4%	98.7%	98.0%
その他23区	97.9%	98.8%	98.6%	98.6%	98.3%	98.4%	99.6%
首都圏	100.0%	99.1%	96.9%	96.9%	99.0%	99.0%	99.1%
地方主要都市	97.0%	97.7%	98.1%	98.1%	97.4%	97.0%	96.2%
総計	97.1%	97.3%	97.1%	97.1%	96.6%	96.7%	97.2%

賃貸状況(2) カテゴリー別稼働率の状況



シングル・コンパクトタイプは相対的に安定・高水準



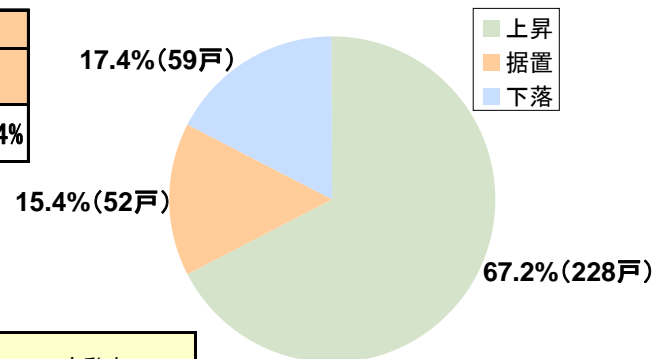
賃貸状況(3) 入替え・更新時の賃料動向



入替え(新規契約)においては6割以上で賃料上昇、更新においてはほとんどが据置

■入替え(新規契約)・・・339戸

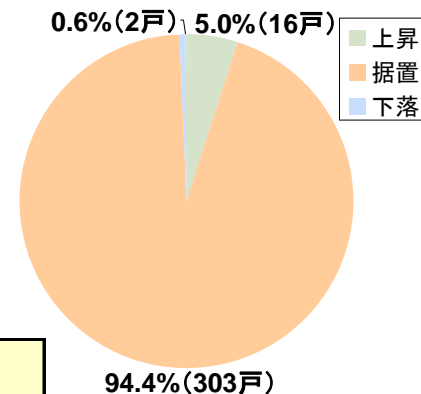
入替え時賃料上昇					入替え時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)①	戸あたり平均金額	平均上昇率	戸数	比率
228戸	67.2%	1,407千円	6,172円	3.2%	52戸	15.4%
入替え時賃料下落						
戸数	比率	下落額 (月額ベース)②	戸当たり平均金額	平均下落率		
59戸	17.4%	▲733千円	▲13,103円	▲4.8%		



①+②	入替え前 テナント月額賃料総額	変動率
634千円	69,865千円	0.9%

■更新(継続契約)・・・321戸

更新時賃料上昇					更新時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)③	戸あたり平均金額	平均上昇率	戸数	比率
16戸	5.0%	188千円	7,375円	3.2%	303戸	94.4%
更新時賃料下落						
戸数	比率	下落額 (月額ベース)④	戸当たり平均金額	平均下落率		
2戸	0.6%	▲7千円	▲3,500円	▲1.1%		



③+④	入替え前テナント月額賃料総額	変動率
111千円	75,401千円	0.1%

賃貸状況(4) 賃料単価の推移



7ヶ月間でわずかながら上昇

(単位:円)

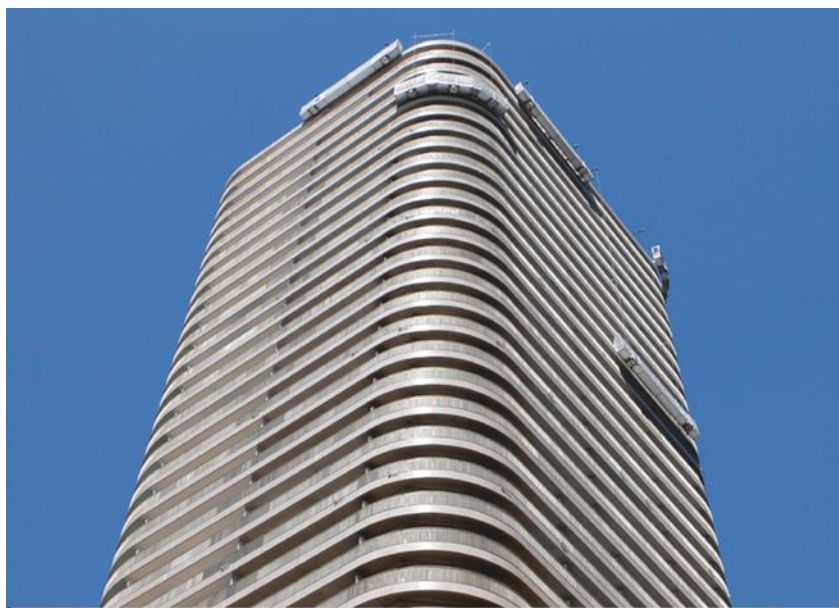
	2006年8月末	2006年9月末	2006年10月末	2006年11月末	2006年12月末	2007年1月末	2007年2月末	賃料アップ率 (06/8~07/2)
都心3区計	13,910	13,927	13,930	13,930	13,918	13,937	13,924	0.1%
その他23区	13,396	13,388	13,384	13,384	13,398	13,384	13,410	0.1%
首都圏	7,670	7,672	7,698	7,698	7,679	7,681	7,701	0.4%
地方	8,470	8,464	8,464	8,464	8,466	8,448	8,470	0.0%
総計	13,227	13,235	13,241	13,241	13,230	13,237	13,244	0.1%

(注)賃料単価=(月末契約賃料総額)÷(賃貸総面積:坪)



大川端賃貸棟・大規模修繕

新たな技術、材料の導入により、資産価値・機能の向上を目指す。



新技術を導入したゴンドラの採用

- 作業の効率性向上による工事期間の短縮
- 入居者への影響範囲を最小限に

機能性に優れた新素材の採用

- 環境(温暖化)に配慮した床防水塗料
- ナノテクによるセルフクリーニング機能のある材料(壁、天井)

工事内容

- 外壁タイルや塗装・シーリングの改修
- バルコニーの床防水の更新
- 手摺・サッシのコーティング

工事期間

平成18年8月～平成19年10月までの約1年間(予定)

工事金額

473百万円(予定) うち第2期中工事232百万円

内部成長に向けた取り組み(2)



大川端賃貸棟 専有部リノベーション

水回りを中心とした設備更新、フローリングへの変更、カラスキームの刷新により、競争力の向上を図る。

浴室	改修前	改修後	キッチン(改修後)	
				
床フローリング	改修前	改修後	トイレ(改修後)	
				

(注)改修前と改修後の写真は、リバーポイントタワー内の別住戸内を撮影しています。



セキュリティの向上

都心居住においてニーズの高いセキュリティ機能を強化。

エレベーターモニターの設置

セキュリティ強化策の一環として、エレベーターモニター未設置物件のエントランス階エレベーターホールに、エレベーターモニターを設置。



東京防犯優良マンションの認定

パークアクシス日本橋ステージ
「東京防犯優良マンション」とは、財団法人東京防犯協会連合会が犯罪防止に配慮したマンションとして登録する制度。パークアクシス日本橋ステージは第3号認定。





その他

建物管理費の削減

建物管理仕様および費用を細部にわたって見直し、建物管理費の削減を実現。

入居者アンケートの実施

顧客ニーズの吸収、プロパティマネジメント会社の評価等を目的として、三井不動産(株)と共同で全保有物件を対象とする入居者アンケートを実施。

ロビー家具等の設置

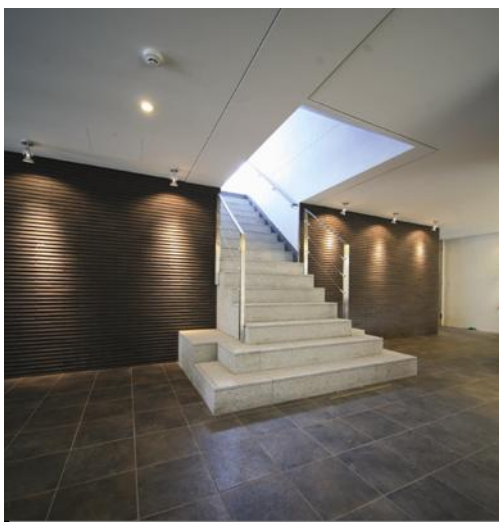
入居者アメニティー向上のため、ロビー家具やクリスマス装飾の設置を実施。





三井不動産からの取得①

パークアクシス目黒本町



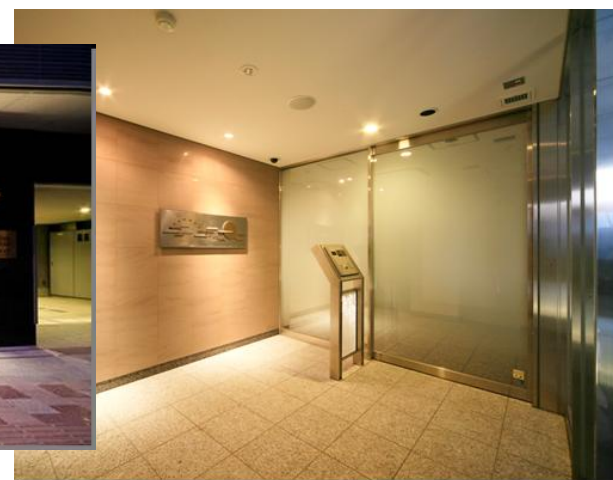
所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	60戸
総賃貸可能面積	1,884.77㎡
取得価格(*)	1,810百万円
取得年月日	平成19年4月19日

(*)取得諸経費、固定資産税等、消費税等を含みません。



三井不動産からの取得②

パークアクシス新板橋



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	152戸
総賃貸可能面積	2,145.66m ² (イースト) 2,250.33m ² (ウエスト)
取得価格(*)	3,430百万円
取得年月日	平成19年4月19日

(*)取得諸経費、固定資産税等、消費税等を含みません。



三井不動産グループ以外からの取得

パークキューブ池袋要町



所在地	東京都豊島区
賃貸可能戸数	65戸
総賃貸可能面積	1,886.82㎡
取得価格(*)	1,608百万円
取得年月日	平成19年3月23日

(*)取得諸経費、固定資産税等、消費税等を含みません。

第3期物件取得後のポートフォリオ(1)

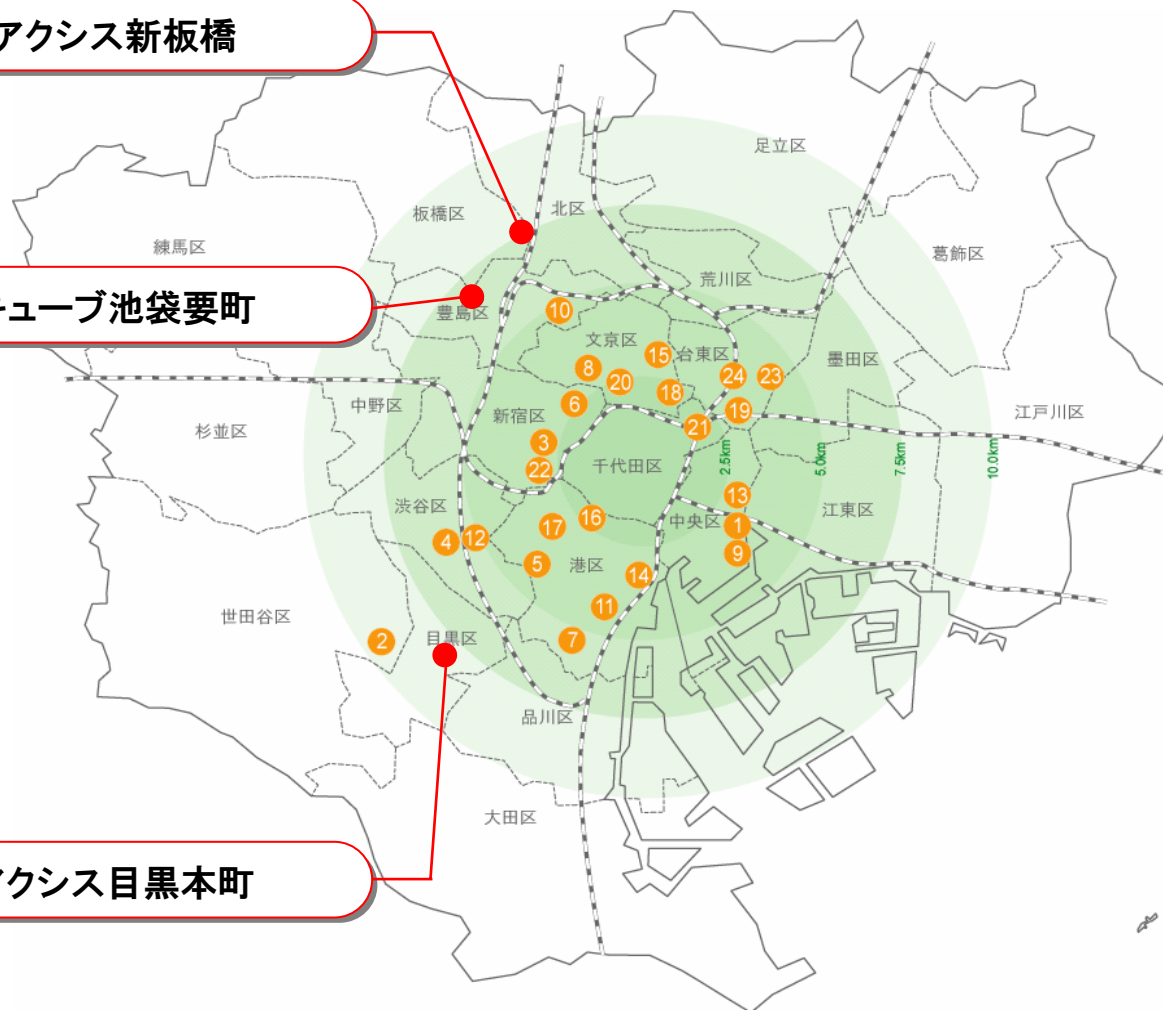


ポートフォリオマップ

パークアクセス新板橋

パークキューブ池袋要町

パークアクセス目黒本町

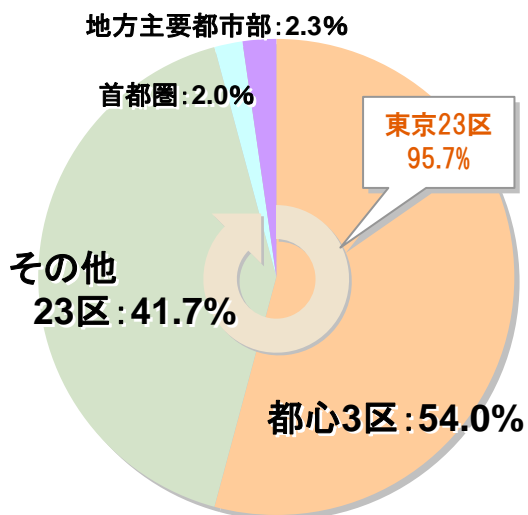


第3期物件取得後のポートフォリオ(2)

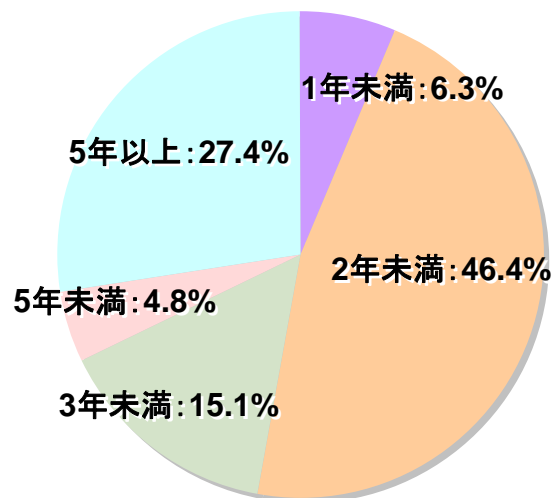


ポートフォリオ構成

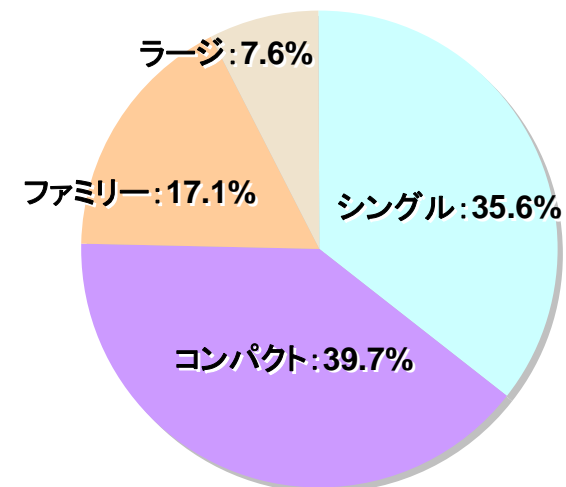
1. エリア別の比率



2. 築年数別の比率



3. カテゴリ別の比率



※平成19年4月20日現在。

※1・2は取得価格ベースで算出しています。

※3は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。



財務戦略

安定性を重視した財務運営

LTV水準	39.3% (第2期末)	60%を上限とし、平常時は40~50%を目処
長期固定比率	70.6% (第2期末)	長期、固定金利での調達に重点を置き、金利上昇リスクに備えるとともに、年限の分散によりファイナンスリスクに対応

格付け

主要格付機関より、J-REIT最上級の格付けを取得

格付け機関	格付け	格付け対象
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

今後の取り組み





人口・世帯

都心への人口流入
世帯数の増加

供給

優良なストックは
限定的

賃料

景気回復と
賃料上昇傾向

マーケットの需給バランス、賃料トレンドについては基本的に堅調

今後の課題

競争状況・個別の物件力を見極めた緻密なリーシング

マスターPM会社との連携・機動的な対応



成長戦略

外部成長

三井不動産グループの
開発能力を背景とした
着実なポートフォリオの伸長

内部成長

競争力を高める適切な
管理運営
ブランド戦略の推進

運営方針

財務戦略

固定金利に重点を
おいた調達
保守的なLTV水準を
意識した安定した財務運営

ディスクロージャー

タイムリーで
すべての投資家に対して
”アコモデート”な情報開示

コンプライアンス

利益相反に配慮した
意思決定プロセスの励行
確実な組織運営
法令遵守の徹底

Appendices



財務諸表(1)



貸借対照表

(単位:千円)

科目	期別	当期 (平成19年2月28日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		2,793,550		927,848	
信託現金及び信託預金		1,123,899		547,502	
営業未収入金		13,199		6,199	
未収入金		446,114		184,568	
未収消費税等		64,729		13,302	
前払費用		13,448		10,305	
その他の流動資産		6,782		6,165	
流動資産合計		4,461,724	4.1	1,695,892	3.9
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物		14,342,425		3,092,078	
減価償却累計額		349,462	13,992.963	25,409	3,066.668
構築物		305,715		89,197	
減価償却累計額		16,427	289.287	1,521	87.675
機械装置		71,047		14,216	
減価償却累計額		3,323	67.723	281	13.934
工具器具備品		249,738		36,853	
減価償却累計額		27,702	222.036	935	35.917
土地		28,450,524		6,584,114	
信託建物		16,463,146		7,343,951	
減価償却累計額		512,546	15,950.599	92,628	7,251.323
信託構築物		873,395		769,653	
減価償却累計額		32,153	841.242	7,731	761.921
信託機械装置		119,879		13,143	
減価償却累計額		5,086	114.792	260	12.883
信託工具器具備品		263,987		17,677	
減価償却累計額		29,408	234.578	1,417	16.260
信託土地		43,421,099		24,078,814	
信託建設仮勘定		19,924		16,218	
有形固定資産合計		103,604,772	95.9	41,925,732	96.0
2.無形固定資産					
その他の無形固定資産		199		220	
無形固定資産合計		199	0.0	220	0.0
3.投資その他の資産					
長期前払費用		13,628		11,329	
その他の投資その他の資産		16,495		11,297	
投資その他の資産合計		30,123	0.0	22,627	0.1
固定資産合計		103,635,095	95.9	41,948,579	96.1
資産合計		108,096,819	100.0	43,644,472	100.0

(単位:千円)

科目	期別	当期 (平成19年2月28日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		687,978		113,637	
短期借入金		12,500,000		3,000,000	
未払金		10,466		-	
未払費用		104,085		69,868	
未払法人税等		516		852	
前受金		519,338		216,446	
その他の流動負債		447		515	
流動負債合計		13,822,833	12.8	3,401,320	7.8
II 固定負債					
長期借入金		30,000,000		18,000,000	
預り敷金保証金		460,905		107,185	
信託預り敷金保証金		806,342		519,118	
固定負債合計		31,267,248	28.9	18,626,303	42.7
負債合計		45,090,082	41.7	22,027,624	50.5
純資産の部					
I 投資主資本					
1.出資総額		60,978,700		-	
2.剰余金					
当期未処分利益		2,028,037		-	
投資主資本合計		63,006,737	58.3	-	-
純資産合計		63,006,737	58.3	-	-
負債・純資産合計		108,096,819	100.0	-	-
出資の部					
I 出資総額					
出資総額		-	-	21,240,000	48.7
II 剰余金					
当期未処分利益		-	-	376,848	
剰余金合計		-	-	376,848	0.8
出資合計		-	-	21,616,848	49.5
負債・出資合計		-	-	43,644,472	100.0

財務諸表(2)



損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)			前期 (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)		
		金額		百分比(%)	金額		百分比(%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入		4,830,120			848,735		
その他賃貸事業収入		237,594			75,191		
不動産等売却益		4,552	5,072,267	100.0	-	923,926	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用		1,786,583			320,482		
資産運用報酬		376,917			68,505		
役員報酬		17,600			9,600		
会計監査人報酬		11,867			2,452		
資産保管委託報酬		6,251			1,303		
一般事務委託報酬		26,245			6,107		
その他費用		140,859	2,366,324	46.7	49,367	457,818	49.6
営業利益			2,705,942	53.3		466,108	50.4
3. 営業外収益							
受取利息		1,923			6		
保険契約解約戻入益		-			4,047		
その他営業外収益		100	2,023	0.0	-	4,054	0.4
4. 営業外費用							
支払利息		492,624			75,539		
創業費償却		-			8,581		
投資口交付費		119,322			-		
新投資口発行費		-			6,691		
投資口公開関連費		65,248			-		
その他営業外費用		895	678,090	13.3	1,665	92,478	10.0
経常利益			2,029,876	40.0		377,684	40.9
税引前当期純利益			2,029,876	40.0		377,684	40.9
法人税、住民税及び事業税		1,849			853		
法人税等調整額		▲ 2	1,847	0.0	▲ 17	836	0.1
当期純利益			2,028,029	40.0		376,848	40.8
前期繰越利益			8			-	
当期末処分利益			2,028,037			376,848	

財務諸表(3)



投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成18年3月31日残高	21,240,000	376,848	21,616,848	21,616,848
新投資口の発行	39,738,700	—	39,738,700	39,738,700
剰余金の分配	—	▲ 376,840	▲ 376,840	▲ 376,840
当期純利益	—	2,028,029	2,028,029	2,028,029
当期変動額合計	39,738,700	1,651,188	41,389,888	41,389,888
平成19年2月28日残高	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	当期	前期
	自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日
I 当期末処分利益	2,028,037,301	376,848,350
II 分配金の額	20,028,001,080	376,840,080
(投資口1口あたり分配金の額)	(17,871)	(8,871)
III 次期繰越利益	36,221	8,270

キャッシュ・フロー計算書

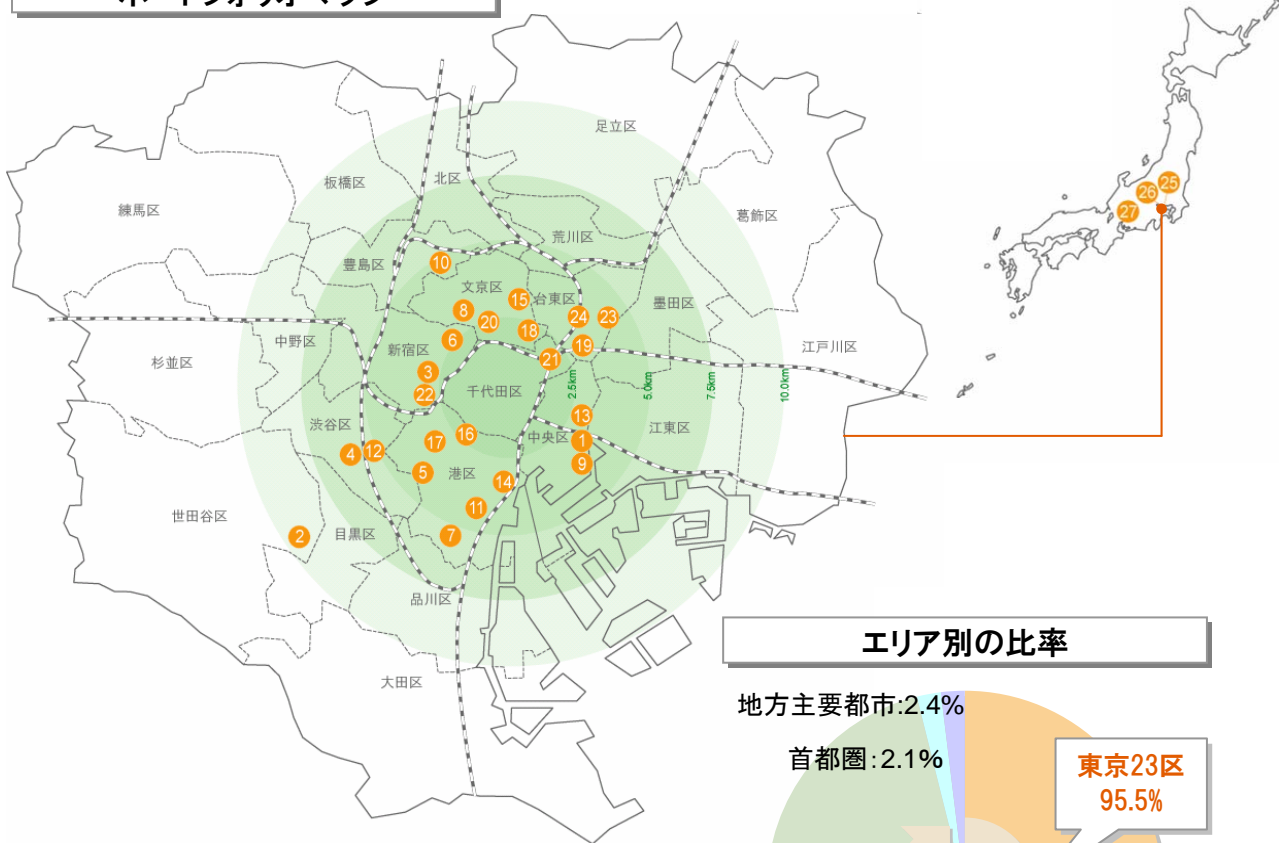
(単位:千円)

科 目	期 別	前 期	
		(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,029,876	377,684
減価償却費		849,722	130,191
投資口交付費		119,322	—
新投資口発行費		—	6,691
受取利息		▲ 1,923	▲ 6
支払利息		492,624	75,539
営業未収入金の増加・減少額		▲ 6,999	▲ 6,199
未収入金の増加・減少額		▲ 261,545	▲ 184,568
未収消費税等の増加・減少額		▲ 51,426	▲ 13,302
営業未払金の増加・減少額		574,341	113,637
未払金の増加・減少額		10,466	—
前受金の増加・減少額		302,892	216,446
前払費用の増加・減少額		▲ 3,143	▲ 10,305
長期前払費用の増加・減少額		▲ 2,298	▲ 11,329
有形固定資産の売却による減少額		667,424	—
その他		▲ 677	▲ 5,633
小計		4,718,655	688,845
利息の受取額		1,923	6
利息の支払額		▲ 458,407	▲ 5,671
法人税等の支払額		▲ 2,190	▲ 1
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,259,981	683,179
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		▲ 34,274,193	▲ 9,816,459
信託有形固定資産の取得による支出		▲ 28,921,972	▲ 32,239,458
無形固定資産の取得による支出		—	▲ 225
預り敷金保証金の支出		▲ 68,614	▲ 1,758
預り敷金保証金の収入		422,335	108,943
信託預り敷金保証金の支出		▲ 143,051	▲ 63,495
信託預り敷金保証金の収入		430,276	582,613
その他		▲ 5,198	▲ 11,297
投資活動によるキャッシュ・フロー		▲ 62,560,419	▲ 41,441,138
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		52,000,000	9,000,000
短期借入金の返済による支出		▲ 42,500,000	▲ 6,000,000
長期借入金の借入による収入		12,000,000	18,000,000
投資口の発行による収入		39,619,377	21,233,308
分配金の支払額		▲ 376,840	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		60,742,537	42,233,308
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,442,099	1,475,350
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,475,350	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,917,450	1,475,350

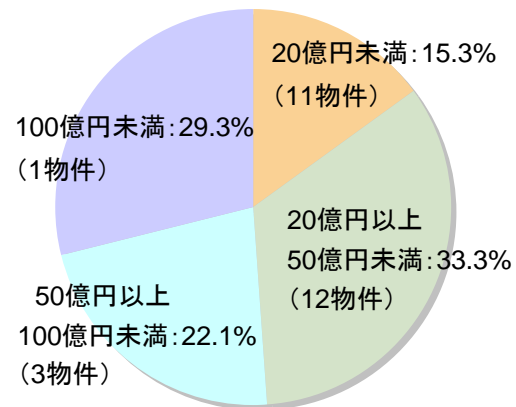
ポートフォリオ概要(1)



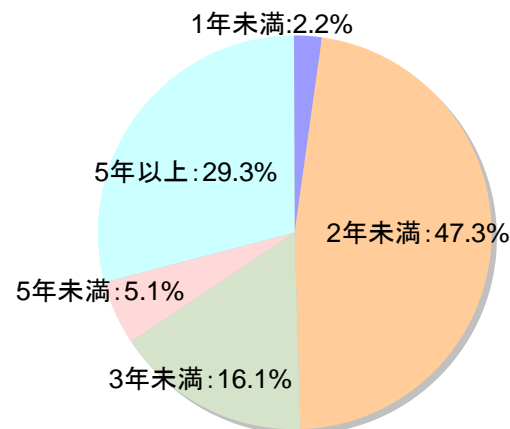
ポートフォリオマップ



取得価格別の比率

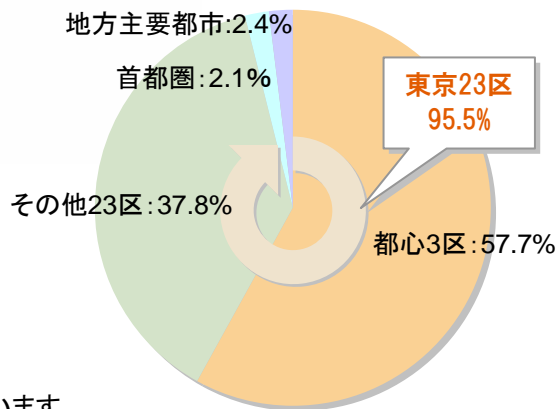


築年数別の比率



平均:約6.7年
(大川端賃貸棟以外:約1.7年)

エリア別の比率



※平成19年2月末日現在。

※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を算出しています。

ポートフォリオ概要(2)



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	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	29.3	43,812.41	544	4.9 9.9 8.9
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.7	2,437.66	64	9.7
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.5	3,313.33	84	8.5
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.2	2,766.62	75	8.7
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.7	1,537.24	40	9.2
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.4	1,891.05	59	8.4
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	5.1	4,704.44	99	12.0
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.4	6,078.93	154	7.2
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.9	1,383.99	30	10.1
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.6	2,606.37	52	7.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.9	3,938.14	64	9.2
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.3	1,094.28	20	10.7
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	7.5	10,025.40	住宅184 店舗1	11.3
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	2.0	2,426.45	80	9.4
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.9	3,317.94	住宅86 店舗1	11.2
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.8	2,710.69	70	9.8
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	2.1	2,054.46	46	9.5
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.6	12,025.25	324	10.0
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	1.1	1,621.73	42	10.3
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.7	2,160.12	60	10.1
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.4	3,194.59	95	10.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.8	2,127.50	51	9.1
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.5	4,012.68	76	9.1
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.2	3,041.61	91	10.8
東京23区小計			96,824	95.5	124,282.88	住宅2,490 店舗2	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	1.0	2,814.32	52	9.6
26	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	1.1	3,082.32	住宅47 店舗1	9.5
首都圏小計			2,121	2.1	5,896.64	住宅99 店舗1	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.4	5,565.13	169	5.8
地方主要都市小計			2,440	2.4	5,565.13	住宅169	
合計			101,385	100.0	135,744.65	住宅2,758 店舗3	5.1

ポートフォリオPML

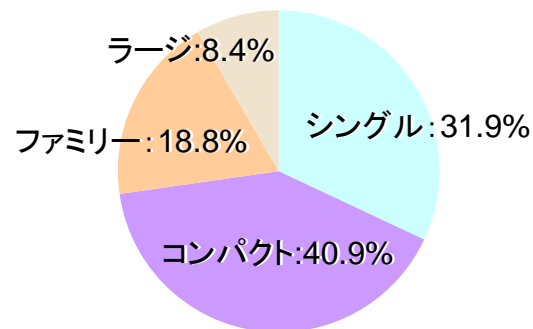
※平成19年2月末日現在

ポートフォリオ概要(3)



物件番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数(戸)
		S	C	F	L	
1	大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	0	52	180	158	390
	大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)	0	0	124	30	154
	大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)	-	-	-	-	-
2	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64
3	パークアクセス市ヶ谷	24	59	1	0	84
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	99
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	30
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	52
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	住宅184 店舗1
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80
15	パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	住宅86 店舗1
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70
17	パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324
19	パークアクセス御徒町	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
東京23区小計		765	1,016	478	231	住宅2,490 店舗2
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	住宅47 店舗1
首都圏小計		0	66	33	0	住宅99 店舗1
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169
地方主要都市小計		114	46	9	0	住宅169
合計		879	1,128	520	231	住宅2,758 店舗3

※平成19年2月末日現在



(注)「カテゴリー」は各上場時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、「他」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。)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		C	C	C	L	L	L	L	L
2BED			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

4BED: 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸

物件別稼働率推移



物件番号	物件名称	2007年	2007年	2006年	2006年	2006年	2006年	2006年
		2月末 稼働率	1月末 稼働率	12月末 稼働率	11月末 稼働率	10月末 稼働率	9月末 稼働率	8月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	94.2%	93.4%	94.1%	94.6%	95.7%	95.3%	94.7%
2	パークアクシス学芸大学	100.0%	95.8%	92.8%	97.4%	96.2%	100.0%	98.8%
3	パークアクシス市ヶ谷	100.0%	95.4%	97.8%	97.8%	97.6%	96.0%	96.2%
4	パークアクシス渋谷神南	97.6%	91.2%	96.0%	94.2%	95.9%	96.3%	96.3%
5	パークアクシス青山骨董通り	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	98.2%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%
7	パークアクシス白金台	98.9%	98.9%	98.6%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%
8	パークアクシス文京ステージ	99.5%	98.4%	96.7%	99.4%	98.6%	100.0%	99.5%
9	パークアクシス月島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクシス大塚	98.6%	98.6%	98.6%	96.3%	97.7%	100.0%	98.1%
11	パークアクシス南麻布	95.9%	97.7%	97.7%	100.0%	96.9%	98.8%	98.8%
12	パークアクシス渋谷	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%
13	パークアクシス日本橋ステージ	99.1%	99.5%	96.6%	98.3%	96.4%	96.6%	98.2%
14	パークアクシス浜松町	94.5%	98.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%
15	パークアクシス本郷の杜	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	99.2%
16	パークアクシス溜池山王	98.2%	97.9%	95.3%	98.9%	98.2%	100.0%	97.3%
17	パークアクシス六本木檜町公園	94.9%	98.3%	96.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	99.2%	98.0%	99.1%	98.5%	98.6%	96.6%	95.4%
19	パークアクシス御徒町	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
20	パークキューブ本郷	100.0%	100.0%	98.3%	98.4%	96.7%	98.3%	96.6%
21	パークキューブ神田	98.0%	98.0%	98.0%	98.1%	98.1%	96.1%	99.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%	98.6%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	100.0%	98.6%	99.2%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
東京23区小計		97.2%	96.5%	96.5%	97.1%	97.3%	97.2%	97.0%
25	パークキューブ京王八王子	98.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	100.0%
26	パークキューブ京王八王子II	100.0%	98.2%	98.2%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%
首都圏小計(注4)		99.1%	99.0%	99.0%	96.9%	100.0%	99.1%	100.0%
27	パークアクシス名駅南	96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
地方主要都市小計(注5)		96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
全体の稼働率		97.2%	96.7%	96.6%	97.1%	97.5%	97.3%	97.1%

(注1)

「賃貸可能面積」は、各物件について賃貸可能な建物(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2)

「賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3)

「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4)

「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注5)

「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

各物件の収支状況(1)



(単位:千円)

	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)	334	334	334	334	334	334	323	323	323	323
賃貸事業収入	1,810,101	106,204	148,687	167,741	93,063	81,814	269,507	245,460	56,131	91,259
その他賃貸事業収入	100,661	8,328	7,738	5,666	4,113	9,571	9,632	8,162	1,950	3,367
賃貸事業収入小計 A	1,910,763	114,533	156,426	173,407	97,177	91,386	279,139	253,622	58,082	94,626
公租公課	118,324	2,061	3,721	4,666	1,821	-	-	-	-	-
諸経費	396,625	19,795	19,745	23,109	12,068	18,002	29,480	29,136	8,236	13,685
物件管理委託費	261,016	11,965	12,707	14,106	7,574	11,353	19,584	20,029	6,280	8,444
修繕費	75,121	2,214	1,866	1,936	653	2,495	1,264	1,460	434	735
信託報酬	3,666	1,100	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	23,912	1,648	1,129	1,906	1,173	514	1,657	1,686	513	718
保険料	3,734	287	357	349	211	215	497	443	130	222
テナント募集関係費	17,102	1,369	3,400	4,674	1,624	2,119	4,700	5,267	784	2,683
その他賃貸事業費用	12,070	1,208	283	136	832	1,303	1,776	248	93	880
減価償却費	260,258	22,774	25,614	29,367	16,822	19,225	49,744	42,692	10,972	18,620
賃貸事業費用小計 B	775,208	44,632	49,081	57,143	30,713	37,228	79,225	71,828	19,209	32,305
不動産賃貸事業損益 A-B	1,135,554	69,901	107,344	116,264	66,464	54,158	199,914	181,794	38,873	62,321
賃貸NOI	1,395,813	92,675	132,959	145,632	83,287	73,383	249,659	224,486	49,846	80,941

(単位:百万円)

取得価格	29,696	1,760	2,570	3,230	1,730	1,400	5,140	4,440	930	1,655
期末帳簿価格	30,363	1,780	2,625	3,269	1,759	1,432	5,216	4,505	950	1,690
期末鑑定価格	31,500	1,800	2,810	3,250	1,830	1,450	5,360	4,730	996	1,730
賃貸可能面積(m ²)	43,812.41	2,437.66	3,313.33	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37
期末賃貸面積(m ²)	41,264.82	2,437.66	3,313.33	2,699.86	1,537.24	1,856.38	4,653.21	6,049.64	1,383.99	2,569.34
期末稼働率	94.2%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	98.2%	98.9%	99.5%	100.0%	98.6%

各物件の収支状況(2)



(単位:千円)

	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 本郷の社	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	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)	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
賃貸事業収入	130,641	44,589	266,973	72,688	103,670	97,776	72,900	340,742	40,942	61,485
その他賃貸事業収入	3,550	2,671	33,293	3,017	2,863	4,426	2,528	8,283	638	3,516
賃貸事業収入小計 A	134,192	47,260	300,267	75,706	106,534	102,202	75,429	349,026	41,581	65,002
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
諸経費	15,746	8,019	51,002	10,975	10,248	12,560	7,856	40,067	4,501	8,629
物件管理委託費	9,977	5,277	35,409	6,375	7,525	8,497	5,397	30,359	3,530	4,957
修繕費	1,599	433	4,420	1,329	538	795	593	914	49	748
信託報酬	681	681	567	681	-	-	-	-	-	681
水道光熱費	1,054	385	1,350	624	747	874	469	2,796	454	639
保険料	239	72	501	125	219	187	137	594	97	112
テナント募集関係費	1,224	831	5,416	553	1,134	1,844	1,223	4,626	281	1,393
その他賃貸事業費用	969	337	3,335	1,285	84	360	35	776	87	98
減価償却費	22,541	7,476	63,882	14,305	22,277	21,221	10,828	66,054	9,021	8,731
賃貸事業費用小計 B	38,288	15,495	114,885	25,281	32,526	33,781	18,684	106,122	13,523	17,361
不動産賃貸事業損益 A-B	95,903	31,765	185,381	50,425	74,007	68,421	56,744	242,904	28,058	47,641
賃貸NOI	118,445	39,241	249,264	64,730	96,285	89,642	67,572	308,959	37,079	56,373

(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	4,007	1,304	7,701	2,089	2,961	2,925	2,224	9,866	1,099	1,816
期末鑑定価格	4,030	1,380	7,730	2,110	3,110	2,970	2,210	10,000	1,140	1,900
賃貸可能面積(m ²)	3,938.14	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12
期末賃貸面積(m ²)	3,775.84	1,094.28	9,930.88	2,292.40	3,317.94	2,661.19	1,950.67	11,929.13	1,621.73	2,160.12
期末稼働率	95.9%	100.0%	99.1%	94.5%	100.0%	98.2%	94.9%	99.2%	100.0%	100.0%

各物件の収支状況(3)



(単位:千円)

	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 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 名駅南	合計
運用日数(日)	206	206	206	206	206	206	206	
賃貸事業収入	86,744	64,842	92,315	79,929	44,772	49,683	100,093	4,830,120
その他賃貸事業収入	2,706	1,661	1,725	1,126	1,238	2,678	2,474	237,594
賃貸事業収入小計 A	89,450	66,504	94,041	81,056	46,010	52,361	102,568	5,067,714
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	130,595
諸経費	10,609	6,981	8,200	8,946	6,733	8,619	14,873	806,285
物件管理委託費	6,888	5,160	5,239	5,904	4,364	5,465	9,888	534,471
修繕費	945	384	344	170	713	803	1,292	104,259
信託報酬	681	681	681	681	681	681	-	12,148
水道光熱費	546	3	1,015	844	698	561	1,825	50,010
保険料	162	63	200	152	127	145	236	9,854
テナント募集関係費	1,298	655	603	991	116	929	787	67,970
その他賃貸事業費用	86	33	115	201	32	32	843	27,569
減価償却費	13,595	8,186	17,761	13,688	11,687	12,267	27,238	849,701
賃貸事業費用小計 B	24,205	15,167	25,961	22,634	18,421	20,887	42,111	1,786,583
不動産賃貸事業損益 A-B	65,245	51,337	68,079	58,421	27,589	31,474	60,456	3,281,131
賃貸NOI	78,840	59,523	85,840	72,109	39,276	43,741	87,694	4,130,832

(単位:百万円)

取得価格	2,454	1,794	2,508	2,233	991	1,130	2,440	101,385
期末帳簿価格	2,532	1,852	2,595	2,306	1,033	1,178	2,496	103,584
期末鑑定価格	2,620	1,900	2,680	2,320	1,090	1,250	2,450	106,346
賃貸可能面積 (㎡)	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,041.61	2,814.32	3,082.32	5,565.13	135,744.65
期末賃貸面積 (㎡)	3,131.81	2,127.50	4,012.68	3,041.61	2,758.82	3,082.32	5,352.81	132,007.20
期末稼働率	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	96.2%	97.2%

借入金の概要



区分		借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入先									
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.2.7	-	3,000	0.8%	H19.5.7	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友信託銀行株式会社	H19.1.12	1,000	3,000	0.8%	H19.4.12			
	株式会社八十二銀行	H19.1.12	-	1,000	0.8%	H19.4.12			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.2.7	-	3,500	0.8%	H19.5.7			
	株式会社中国銀行	H18.12.12	-	1,000	0.8%	H19.3.12			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.12.12	-	1,000	0.7%	H19.4.27			
	中央三井信託銀行株式会社	-	2,000	-	-	-			
小計			3,000	12,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	5,000	1.4%	H22.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.5%	H22.2.26			
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	3,000	1.6%	H23.2.28			
		H18.4.12	-	3,000	2.1%	H24.4.11			
	日本政策投資銀行	H18.4.12	-	3,000	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	-	5,000	2.1%	H25.8.6			
株式会社八十二銀行	H18.4.12	-	1,000	1.8%	H22.4.12				
小計			18,000	30,000					
合計			21,000	42,500					

※平成19年2月末日現在

(注1) 平均利率は、借入金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入がある場合は、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)。

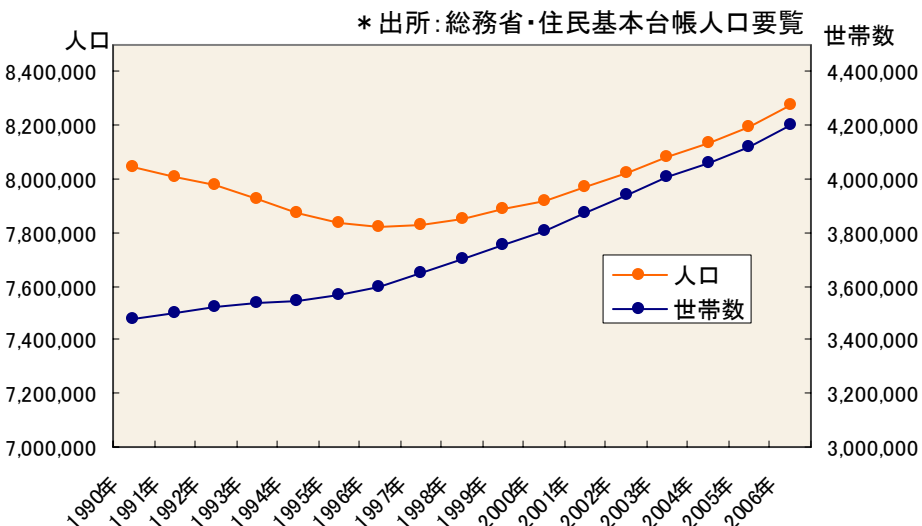
(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(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。

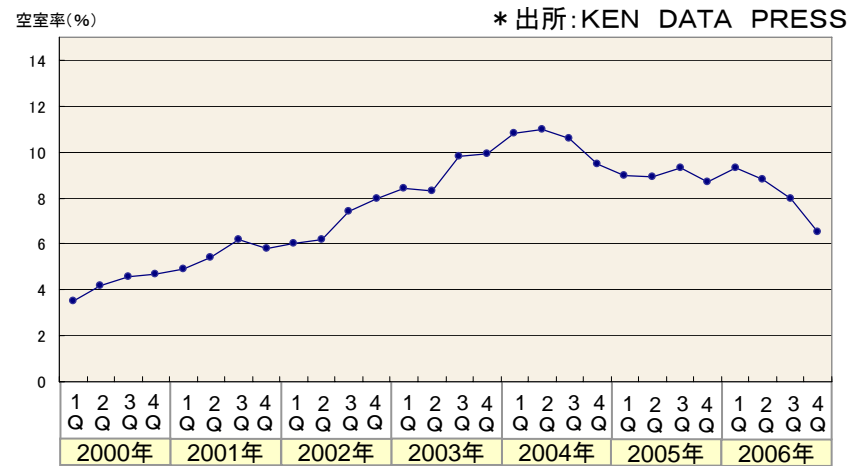
賃貸住宅市場環境に関する参考資料(1)



東京23区における人口・世帯数の推移

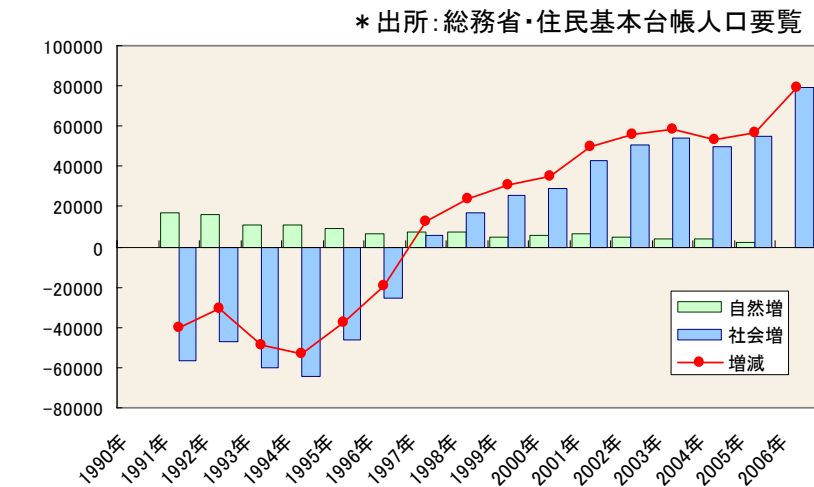


東京主要9区^(*)における空室率の推移

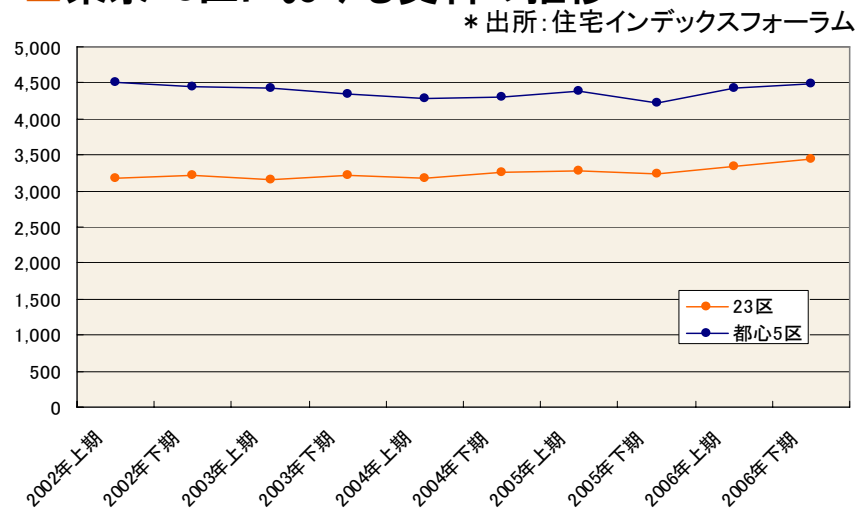


(*) 東京主要9区=千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区

東京23区における人口増減の推移



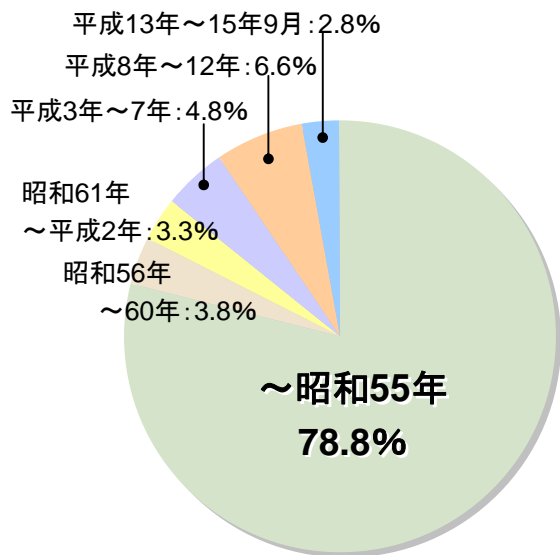
東京23区における賃料の推移



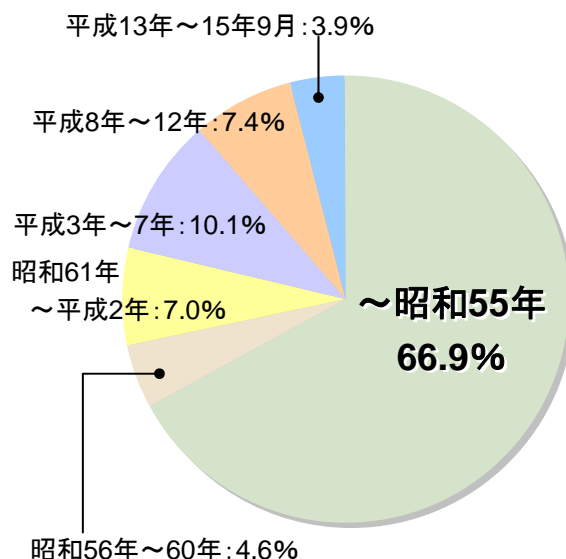


東京都の賃貸住宅の種類ごとの建築年

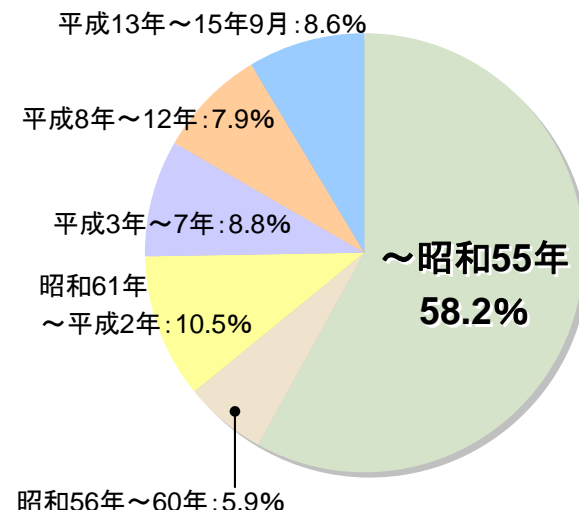
公的借家



社宅

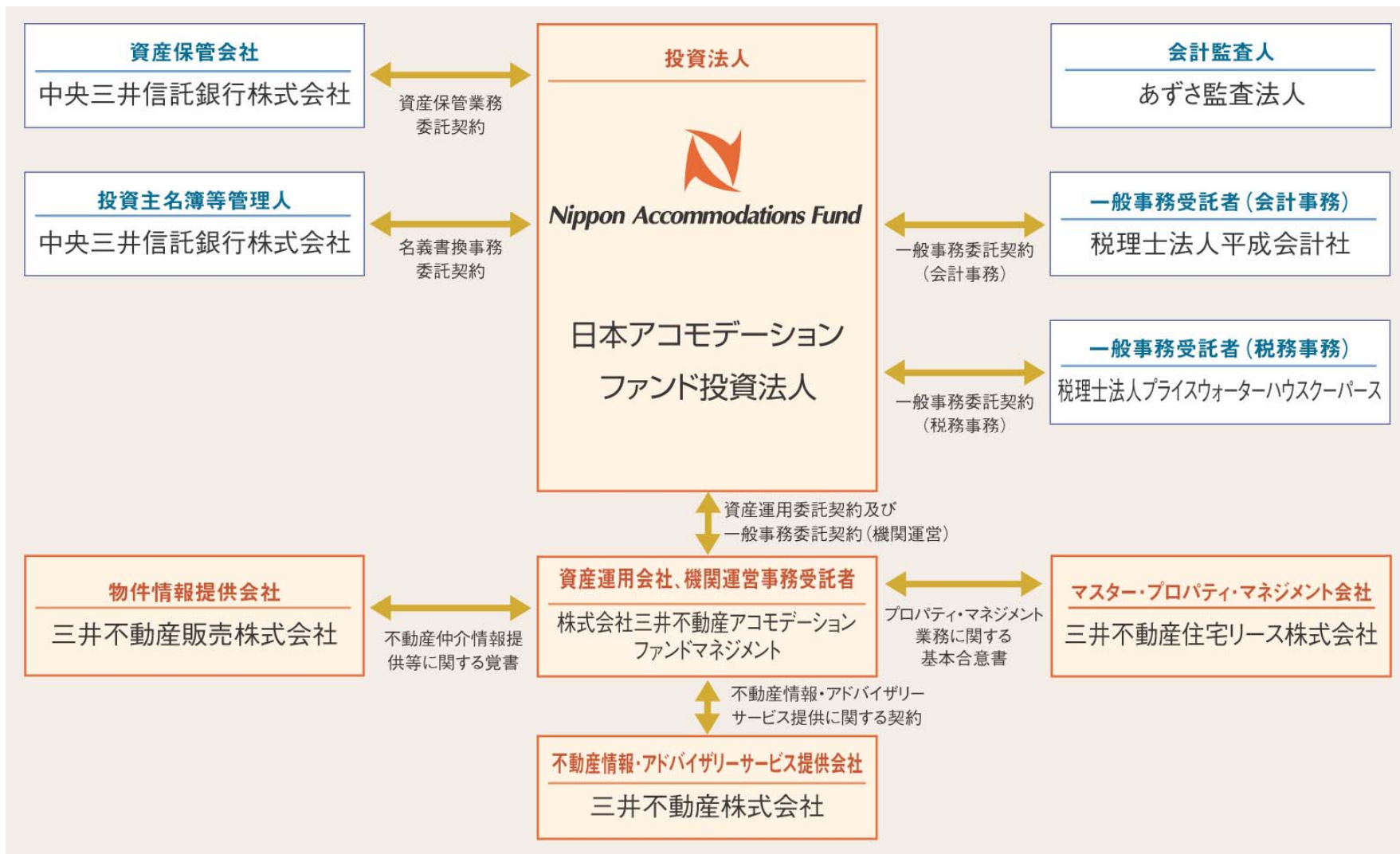


民間マンション



出所：総務省 平成15年住宅土地統計調査

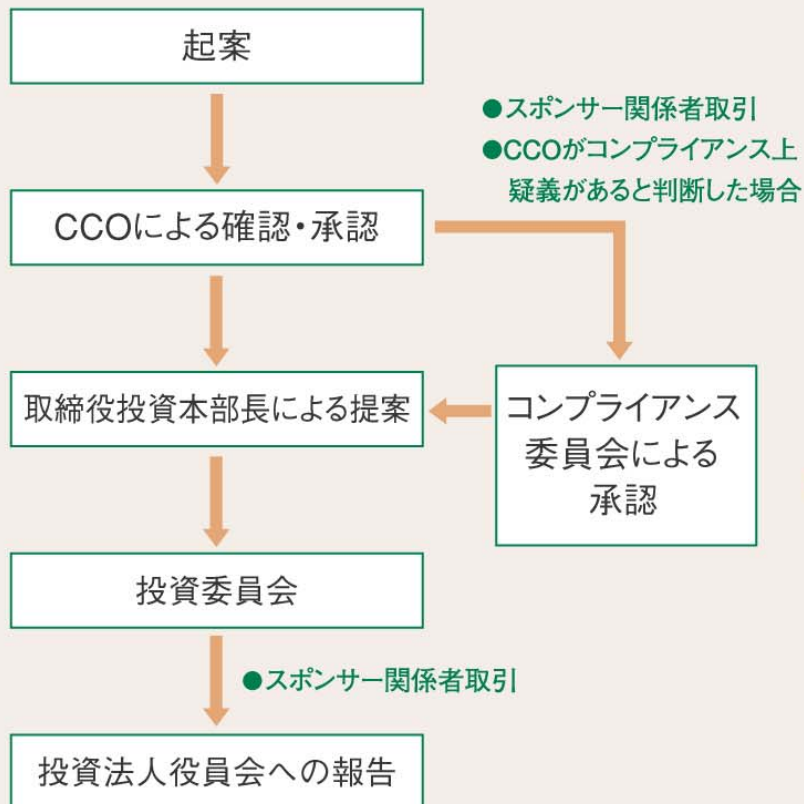
投資法人の仕組み



コンプライアンスへの取り組み



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

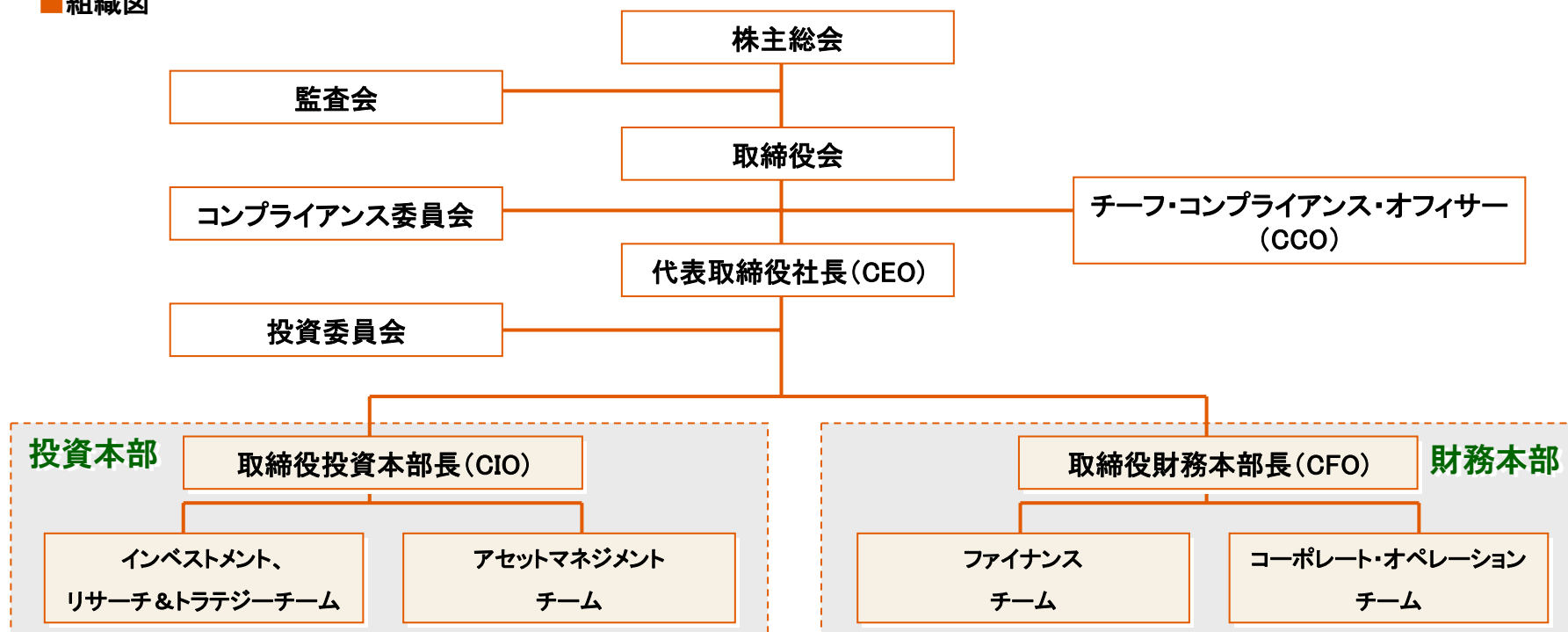
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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ことがあります。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/>