

平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）決算短信

平成21年4月14日

不動産投信発行者名 日本アコモデーションファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3226 URL <http://www.naf-r.jp/>
 代表者 執行役員 中井 伸行
 資産運用会社名 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
 代表者 代表取締役社長 中井 伸行
 問合せ先責任者 取締役財務本部長 柴田 守郎 TEL (03)3246-3677
 有価証券報告書提出予定日 平成21年5月29日
 分配金支払開始予定日 平成21年5月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年2月期の運用、資産の状況（平成20年9月1日～平成21年2月28日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年2月期	4,508	(0.2)	2,248	(1.6)	1,656	(0.9)	1,655	(0.9)
20年8月期	4,498	(9.9)	2,212	(5.2)	1,642	(0.7)	1,641	(0.7)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年2月期	14,587	2.6	1.1	36.7
20年8月期	14,461	2.6	1.2	36.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金（利益 超過分配金は含まない）	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年2月期	14,587	1,655	—	—	99.9	2.6
20年8月期	14,461	1,641	—	—	99.9	2.6

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年2月期	146,665	62,634	42.7	551,939
20年8月期	146,666	62,619	42.7	551,813

(参考) 自己資本 平成21年2月期 62,634百万円 平成20年8月期 62,619百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年2月期	2,576	△125	△1,639	3,999
20年8月期	2,478	△17,644	14,868	3,188

2. 平成21年8月期の運用状況の予想（平成21年3月1日～平成21年8月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年8月期	4,555(1.0)	2,225(△1.0)	1,578(△4.7)	1,577(△4.7)	13,900	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年8月期） 13,900円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成21年2月期 113,480口 平成20年8月期 113,480口
- ② 期末自己投資口数 平成21年2月期 一口 平成20年8月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数は、次の日数加重平均投資口数を用いています。
日数加重平均投資口数 平成21年2月期 113,480口 平成20年8月期 113,480口

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断される一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提条件等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントを設立企画人として、出資金100百万円（200口）にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました（関東財務局長第46号）。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の新投資口を、また、平成18年8月3日には一般募集により67,200口の新投資口をそれぞれ発行し、同4日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）いたしました。その後、平成18年9月4日に第三者割当による新投資口（3,800口）の発行を行い、規約に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す）のもと、資産の運用を行ってまいりました。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

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

賃貸住宅市場については、一部の高額物件において景気後退の影響が見られるものの、本投資法人がポートフォリオの90%以上を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと思われまます。また、立地や管理・設備・仕様等の面で良質な賃貸住宅はマーケット全体から見てもいまだ限定的であり、競争優位にある物件については稼働率及び賃料水準も安定して推移するものと思われまます。不動産投資・流通市場については、資金調達環境の変化及び景気後退等の影響により、不動産ファンド等による取得競争が沈静化し取引量が減少しているように思われまます。

b. 資産の取得

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

c. 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・マネジメント会社を選定しており、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。

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

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

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

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A1（注）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA（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

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

(ニ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益4,508百万円、営業利益2,248百万円、経常利益1,656百万円となり、当期純利益は1,655百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,587円としました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

第7期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

a. 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸比率の増大、東京23区内における取得エリアの分散、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、着実に中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を取得するよう努めます。

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

b. 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）において戦略的な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「パークアクセス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目途とし、物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら新投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、平成19年7月提出の発行登録書に基づく発行残額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

d. コンプライアンス

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

次期（平成21年8月期 平成21年3月1日～平成21年8月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	4,555百万円
営業利益	2,225百万円
経常利益	1,578百万円
当期純利益	1,577百万円
1口当たり分配金	13,900円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は「平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	・本投資法人の平成21年8月期（第7期）営業期間は、平成21年3月1日から平成21年8月31日までの184日間となります。
運用資産・営業収益	・平成21年4月14日現在、本投資法人は44物件の不動産及び不動産信託受益権を保有しておりますが、運用状況の予想にあたり平成21年8月末日までに物件の異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。 ・物件合計の期末稼働率は、約95%を見込んでいます。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業費用	・費用計上する固定資産税及び都市計画税は173百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しております。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費は、物件取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、849百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成21年4月14日現在の有利子負債残高81,000百万円が平成21年8月末日まで変動しないことを前提としています。なお、支払利息及び投資法人債利息は、647百万円（投資法人債発行費償却等の関連費用を全て含む）を見込んでいます。
発行済投資口数	・平成21年4月14日現在の投資口数113,480口を前提としています。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・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1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配については、平成21年4月14日現在において行う予定はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成21年2月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (平成20年8月31日)	当 期 (平成21年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	434,331	431,609
短期借入金	29,000,000	29,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	4,000,000
未払費用	254,057	268,179
未払法人税等	658	654
未払消費税等	—	7,905
前受金	710,366	707,640
その他	3,858	5,299
流動負債合計	30,403,272	34,421,289
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,000,000	38,000,000
預り敷金及び保証金	871,158	865,561
信託預り敷金及び保証金	772,076	744,732
固定負債合計	53,643,235	49,610,293
負債合計	84,046,507	84,031,582
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,978,700	60,978,700
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,641,044	1,655,344
剰余金合計	1,641,044	1,655,344
投資主資本合計	62,619,744	62,634,044
純資産合計	*1 62,619,744	62,634,044
負債純資産合計	146,666,252	146,665,627

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,641,034,280円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,655,332,760円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成20年3月1日	自	平成20年9月1日
	至	平成20年8月31日	至	平成21年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,642,069		1,656,334
減価償却費		847,482		862,201
投資法人債発行費償却		4,145		4,078
受取利息		△3,098		△2,182
支払利息		582,676		592,050
固定資産除却損		587		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		5,730		770
P M会社営業未収入金の増減額 (△は増加)		△81,212		29,410
未収消費税等の増減額 (△は増加)		624		8,393
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		7,905
営業未払金の増減額 (△は減少)		△45,590		△2,721
前受金の増減額 (△は減少)		62,682		△2,726
前払費用の増減額 (△は増加)		6,249		9,656
長期前払費用の増減額 (△は増加)		827		—
その他		9,530		△10,443
小計		3,032,705		3,152,725
利息の受取額		3,098		2,182
利息の支払額		△556,255		△577,927
法人税等の支払額		△957		△845
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,478,590		2,576,135
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△17,385,411		△18,200
信託有形固定資産の取得による支出		△397,047		△72,002
預り敷金及び保証金の返還による支出		△94,525		△93,698
預り敷金及び保証金の受入による収入		259,791		88,101
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△102,173		△102,386
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		80,938		75,041
その他		△5,936		△2,595
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,644,365		△125,739
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		77,100,000		55,000,000
短期借入金の返済による支出		△60,600,000		△55,000,000
分配金の支払額		△1,631,850		△1,639,655
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,868,149		△1,639,655
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△297,625		810,740
現金及び現金同等物の期首残高		3,486,347		3,188,722
現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,188,722		3,999,462

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	前期	当期
		自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法		① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 12～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 7～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法		投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は12,328千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。

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

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成20年8月31日現在)	当期 (平成21年2月28日現在)
* 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額 50,000千円	* 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 同左

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 4,091,237 (施設使用料) 117,060 計 4,208,298 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 241,423 (雑収益) 48,431 計 289,854 不動産賃貸事業収益合計 4,498,152 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 498,954 (修繕費) 133,328 (公租公課) 138,419 (信託報酬) 9,100 (水道光熱費) 45,754 (保険料) 9,178 (減価償却費) 847,471 (テナント募集関係費) 98,171 (その他賃貸事業費用) 24,039 不動産賃貸事業費用合計 1,804,417 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,693,735	* 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 (施設使用料) 117,217 計 4,296,074 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 163,645 (雑収益) 48,464 計 212,109 不動産賃貸事業収益合計 4,508,184 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 457,562 (修繕費) 127,266 (公租公課) 138,347 (信託報酬) 9,100 (水道光熱費) 47,257 (保険料) 9,151 (減価償却費) 862,190 (テナント募集関係費) 83,462 (その他賃貸事業費用) 21,941 不動産賃貸事業費用合計 1,756,280 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,751,904

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 113,480口	* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年 8月31日現在) 現金及び預金 2,045,620千円 信託現金及び信託預金 1,143,101千円 現金及び現金同等物 <u>3,188,722千円</u>	* 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 <u>3,999,462千円</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
本投資法人は、リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
本投資法人は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延税金資産合計 21 (繰延税金資産の純額) 21	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) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.37% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.37% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 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。

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	
2. 役員及び個人主要投資主等 欄外一覧表のとおりです。	
3. 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	中井伸行	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 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	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	449,419 (注2) (注4)	営業 未払金	339,328 (注4)
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,250 (注4)	営業 未払金	262 (注4)

(注1) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬額126,250千円が含まれております。

(注3) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と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との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(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。

当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	
2. 役員及び個人主要投資主等 欄外一覧表のとおりです。	
3. 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	中井伸行	—	—	本投資法人執行 役員兼株式会社 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	—	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	324,448 (注2) (注4)	営業 未払金	340,670 (注4)
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,250 (注4)	営業 未払金	262 (注4)

(注1) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬は含まれておりません。

(注3) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と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との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	
1口当たり純資産額	551,813円	1口当たり純資産額	551,939円
1口当たり当期純利益	14,461円	1口当たり当期純利益	14,587円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(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 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
当期純利益(千円)	1,641,043	1,655,334
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,641,043	1,655,334
期中平均投資口数(口)	113,480	113,480

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(7) 発行済投資口数の増減
(新投資口発行)

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

(注4) 1口当たり払込金額559,700円にて、野村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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

平成21年4月14日現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

平成21年3月31日付にて取締役大竹喜久及び取締役（非常勤）松本博史が退任し、平成21年4月1日付にて木脇伸が取締役に、志方雅人が取締役（非常勤）に、それぞれ就任しました。

平成21年4月14日現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	中井 伸行	最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）をご参照ください。	0
取締役	木脇 伸	昭和60年4月 三井不動産株式会社入社 商業施設部 ホテル事業室 平成元年10月 大阪支店 ビルディング課 平成7年10月 プロジェクト第一企画部 五反田事務所 平成12年4月 関西支社 資産情報営業室 平成14年4月 関西支社 資産マネジメント室 平成18年4月 関西支社 事業企画部 平成21年4月 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出向 取締役投資本部長（現任）	0
取締役	柴田 守郎	最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）をご参照ください。	0
取締役 （非常勤）	志方 雅人	昭和58年4月 三井不動産株式会社入社 大阪支店 昭和62年10月 ビルディング営業部 平成2年10月 千葉支店 平成4年4月 英国三井不動産 出向 平成5年11月 フランス三井不動産 出向 平成9年4月 三井不動産株式会社 国際事業部 平成11年4月 商業施設本部 事務管理課 平成15年4月 商業施設本部 業務推進室 平成16年4月 情報システム部 平成21年4月 関連事業部（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（現任） 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 取締役（現任）	0
監査役 （非常勤）	鈴木 徹	最近の有価証券報告書（平成20年11月26日提出）をご参照ください。	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第6期末(平成21年2月28日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。
 なお、信託不動産及び不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	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
	首都圏	2,130	1.5
	地方主要都市	—	—
	計	60,484	41.2
不動産 (注3)	東京23区	72,562	49.5
	首都圏	1,041	0.7
	地方主要都市	7,829	5.3
	計	81,433	55.5
小計		141,917	96.8
預金・その他資産(注4)		4,747 (—)	3.2 (—)
資産総額計(注4)(注5)		146,665 (141,917)	100.0 (96.8)

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

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

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

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

(注5) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(2) 投資不動産物件

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が第6期末(平成21年2月28日)現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(以下、信託不動産)の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	21.2	30,989	30,300
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.3	1,731	1,790
パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	1.8	2,570	2,700
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	2.3	3,207	3,200
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.2	1,722	1,820
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	1.0	1,390	1,390
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	3.7	5,109	5,270
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	3.2	4,435	4,490
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.7	926	981
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.2	1,659	1,670
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	2.8	3,929	3,870
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	0.9	1,279	1,340
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	5.4	7,484	7,650
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.4	2,041	2,080
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	2.1	2,902	3,070
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.0	2,853	2,860
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.5	2,188	2,240
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	6.9	9,693	10,500
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.8	1,069	1,110
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.3	1,787	1,900
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	1.8	2,487	2,550
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.3	1,824	1,820
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託不動産	2,508	1.8	2,536	2,590
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.6	2,260	2,270
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	1.1	1,681	1,520
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.3	1,833	1,720
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	2.4	3,448	3,180
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.9	1,213	1,120
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	2.8	4,012	3,740
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.3	1,835	1,730
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.9	2,755	2,660
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	4.0	5,609	5,250
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	1.4	2,049	1,910
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	1.2	1,721	1,600
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	3.0	4,261	3,760
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.6	934	811
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	1.0	1,472	1,390
東京23区小計			129,094	92.2	130,916	129,852
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	信託不動産	991	0.7	993	1,050
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託不動産	1,130	0.8	1,137	1,220
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.7	1,041	961
首都圏小計 (注5)			3,141	2.2	3,171	3,231
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.7	2,420	2,220
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.4	1,937	1,740
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	1.1	1,549	1,390
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	1.3	1,921	1,770
地方主要都市小計 (注6)			7,765	5.5	7,829	7,120
合計			140,000	100.0	141,917	140,203

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」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。

(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成21年2月28日です。

(注5) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

② カテゴリー別戸数内訳

本投資法人の運用資産のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	他	住戸	店舗
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	0	52	179	159	0	390戸	—
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	0	0	124	30	0	154戸	—
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	—	—	—	—	—	—	—
パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	0	64戸	—
パークアクシス市ヶ谷	24	59	1	0	0	84戸	—
パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	0	75戸	—
パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	0	40戸	—
パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	0	59戸	—
パークアクシス白金台	29	39	26	5	0	99戸	—
パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	0	154戸	—
パークアクシス月島	0	30	0	0	0	30戸	—
パークアクシス大塚	0	39	13	0	0	52戸	—
パークアクシス南麻布	0	38	16	10	0	64戸	—
パークアクシス渋谷	0	15	0	5	0	20戸	—
パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	1	184戸	1戸
パークアクシス浜松町	67	12	0	1	0	80戸	—
パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	1	86戸	1戸
パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	0	70戸	—
パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	0	46戸	—
パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	0	324戸	—
パークアクシス御徒町	11	31	0	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	74	15	5	1	0	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	0	51戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	0	76戸	—
パークキューブ上野	13	78	0	0	0	91戸	—
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	0	65戸	—
パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	0	60戸	—
パークアクシス新板橋	122	30	0	0	0	152戸	—
パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	0	41戸	—
パークアクシス東陽町	0	140	0	0	0	140戸	—
パークアクシス滝野川	0	43	5	0	1	48戸	1戸
パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	1	78戸	1戸
パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	0	38戸	—
パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	1	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	0	65戸	—
東京23区小計	1,251	1,530	525	233	5	3,539戸	5戸
パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	0	52戸	—
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	1	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	0	55戸	—
首都圏小計 (注3)	25	96	33	0	1	154戸	1戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	0	169戸	—
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	1	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	1	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	1	176戸	1戸
地方主要都市小計 (注4)	401	144	9	0	3	554戸	3戸
合計	1,677	1,770	567	233	9	4,247戸	9戸

(注1) 「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、「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	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

(注2) 「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗がある場合は店舗を併記）を記載しています。

(注3) 「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4) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

③ 稼働状況

物件名称	2009年				2008年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
大川端賃貸棟	43,812.41	40,061.93	91.4%	89.3%	88.7%	90.5%	91.0%	90.4%
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,335.41	95.8%	96.4%	95.2%	98.8%	98.8%	98.8%
パークアクシス市ヶ谷	3,313.33	3,145.95	94.9%	96.0%	98.6%	98.5%	99.2%	97.1%
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,556.00	92.4%	87.8%	91.4%	89.9%	90.7%	92.3%
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,447.74	94.2%	94.4%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,891.05	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%	98.4%	95.4%
パークアクシス白金台	4,704.44	4,658.77	99.0%	97.9%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,839.65	96.1%	93.9%	96.2%	94.8%	97.4%	97.6%
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	96.4%	96.4%	100.0%	93.2%	90.3%
パークアクシス大塚	2,606.37	2,532.31	97.2%	97.7%	93.3%	91.9%	91.0%	93.5%
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,675.65	93.3%	87.0%	88.8%	89.0%	91.7%	98.2%
パークアクシス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,796.87	97.7%	94.4%	93.5%	92.8%	94.1%	94.1%
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,426.45	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	98.9%	98.9%
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,270.09	98.6%	97.8%	94.6%	96.2%	100.0%	99.0%
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,595.51	95.8%	93.1%	92.6%	92.0%	93.6%	93.4%
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,938.84	94.4%	88.4%	91.2%	96.0%	97.7%	98.5%
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,931.70	99.2%	98.2%	98.6%	99.0%	99.3%	98.3%
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,565.67	96.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークキューブ本郷	2,160.12	2,124.20	98.3%	95.0%	96.6%	98.3%	98.2%	100.0%
パークキューブ神田	3,194.59	3,081.30	96.5%	96.3%	96.4%	96.3%	99.0%	100.0%
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,075.18	97.5%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.6%	100.0%	97.8%	99.3%	100.0%
パークキューブ上野	3,041.61	2,975.39	97.8%	97.8%	96.5%	96.5%	98.8%	98.8%
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.78	98.5%	96.9%	98.5%	100.0%	98.5%	95.4%
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,857.65	98.6%	93.6%	96.5%	98.3%	98.3%	96.5%
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,342.59	98.8%	96.4%	98.8%	98.8%	96.7%	100.0%
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,321.21	98.2%	96.3%	98.2%	97.1%	100.0%	98.2%
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,412.40	100.0%	98.6%	99.3%	97.9%	99.3%	100.0%
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,871.55	98.2%	100.0%	100.0%	98.1%	98.3%	98.2%
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,331.96	98.0%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,929.38	99.0%	97.1%	97.4%	96.4%	95.6%	97.4%
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,832.38	95.0%	94.6%	100.0%	100.0%	94.2%	90.9%
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,838.32	97.5%	97.5%	95.1%	95.1%	94.9%	97.5%
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,202.85	97.9%	99.2%	99.2%	99.2%	97.4%	94.3%
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%
パークキューブ大井町	1,511.12	1,490.63	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東京23区小計	164,135.85	157,663.19	96.1%	94.3%	94.7%	95.2%	95.6%	95.6%
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,758.82	98.0%	100.0%	98.0%	96.1%	100.0%	98.0%
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	3,011.95	97.7%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,074.35	100.0%	96.1%	96.1%	96.0%	97.3%	96.3%
首都圏小計 (注4)	7,970.99	7,845.12	98.4%	98.3%	98.3%	97.6%	99.3%	97.6%
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,350.06	96.1%	97.0%	97.4%	97.9%	96.8%	95.3%
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,634.02	95.1%	97.3%	98.0%	100.0%	98.7%	98.7%
パークアクシス六本松	3,473.67	3,409.52	98.2%	96.7%	99.3%	98.3%	98.3%	95.4%
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,525.11	96.9%	97.0%	97.6%	98.3%	97.8%	98.0%
地方主要都市小計 (注5)	17,528.84	16,918.71	96.5%	97.0%	98.0%	98.5%	97.8%	96.8%
全体の稼働率	189,635.68	182,427.02	96.2%	94.7%	95.1%	95.6%	96.0%	95.8%

(注1) 「賃貸可能面積」は、各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、千葉県の上3都府県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

④ テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、第6期末(平成21年2月28日)時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

なお、大川端賃貸棟については三井不動産株式会社と、他の資産については全て三井不動産住宅リース株式会社(マスターPM会社)と、マスターリース契約(賃料保証のない「パス・スルー」型のマスターリース契約)をそれぞれ締結しており、平成21年2月28日現在、本投資法人の運用資産のマスターリース会社(テナント)の総数は上記の2社となります。

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	第6期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産株式会社 ・不動産業	大川端賃貸棟	40,061.93	181	1,897,424	平成21年11月30日	なし
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクセス学芸大学	2,335.41	181	116,537	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス市ヶ谷	3,145.95	181	167,343	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,556.00	181	174,699	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,447.74	181	101,372	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	181	91,236	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,658.77	181	306,299	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,839.65	181	278,122	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	181	61,350	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,532.31	181	104,313	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,675.65	181	221,350	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,094.28	181	81,433	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,796.87	181	457,561	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,426.45	181	129,906	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,270.09	181	181,098	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,595.51	181	163,027	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	1,938.84	181	124,999	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,931.70	181	620,982	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,565.67	181	70,625	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,124.20	181	109,261	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,081.30	181	154,226	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,075.18	181	113,542	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	181	164,440	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,975.39	181	143,183	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,857.78	181	88,881	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,857.65	181	96,527	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,342.59	181	197,475	平成21年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,321.21	181	66,972	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,412.40	181	242,332	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,871.55	181	112,057	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,331.96	181	170,661	平成21年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,929.38	181	301,132	平成22年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,832.38	181	115,042	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,838.32	181	93,554	平成22年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,202.85	181	226,441	平成22年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	181	49,037	平成22年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,490.63	181	82,898	平成21年5月31日	なし
	パークキューブ京王八王子	2,758.82	181	80,233	平成21年8月31日	なし
	パークキューブ京王八王子II	3,011.95	181	89,364	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス西船橋	2,074.35	181	69,486	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス名駅南	5,350.06	181	172,772	平成21年8月31日	なし
	パークアクセス丸の内	3,634.02	181	131,437	平成21年9月30日	なし
パークアクセス六本松	3,409.52	181	104,987	平成21年9月30日	なし	
パークアクセス博多駅南	4,525.11	181	137,716	平成21年9月30日	なし	
小計		142,365.09	—	6,765,930	—	—
合計		182,427.02	—	8,663,354	—	—

(注1) 「テナント名称・業種」には、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で第6期末において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) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が第6期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入(賃料・共益費・施設利用料の合計)を上記第6期中の運用日数で除し、365を乗じることにより算出しています。なお、千円未満を切り捨てにより記載しています。

(注4) 上記各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、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及びパークアクセス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

⑤ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

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

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

(ロ) 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は72百万円であり、当期費用に区分された修繕費127百万円と合わせ199百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成20年9月 至 平成21年2月	55
その他		共用部設備更新等その他工事	自 平成20年9月 至 平成21年2月	16
合計				72

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。(単位：百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期
	自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
前期末積立金残高	523	413	695
当期積立額	191	437	650
当期積立金取崩額	300	155	607
次期繰越額	413	695	739

営業期間	第5期	第6期
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
前期末積立金残高	739	555
当期積立額	222	11
当期積立金取崩額	406	66
次期繰越額	555	500

⑥ 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益（A－B）に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	940,914	57,790	82,984	86,631
その他賃貸事業収入	31,725	4,953	4,447	4,577
賃貸事業収入小計 A	972,640	62,743	87,431	91,208
公租公課	58,054	2,472	1,682	2,022
諸経費	238,334	10,938	12,801	15,898
（うち物件管理委託費）	137,593	6,515	7,167	8,880
（うち修繕費）	60,352	1,413	3,004	3,166
（うち信託報酬）	2,000	600	—	—
（うち水道光熱費）	12,494	818	663	948
（うち保険料）	2,023	155	193	189
（うちテナント募集関係費）	17,734	925	1,568	2,584
（うちその他賃貸事業費用）	6,136	509	204	130
減価償却費	160,267	12,414	13,780	16,007
賃貸事業費用小計 B	456,656	25,825	28,264	33,927
不動産賃貸事業損益 A－B	515,983	36,918	59,167	57,281
賃貸NOI	676,251	49,332	72,947	73,288

	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	50,269	45,243	151,890	137,918
その他賃貸事業収入	1,715	4,364	2,764	8,462
賃貸事業収入小計 A	51,985	49,607	154,655	146,381
公租公課	779	2,171	2,450	2,701
諸経費	6,277	8,730	12,694	19,574
（うち物件管理委託費）	4,121	5,616	9,761	12,328
（うち修繕費）	589	898	966	3,401
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	573	571	1,102	970
（うち保険料）	114	116	278	248
（うちテナント募集関係費）	647	1,078	448	2,573
（うちその他賃貸事業費用）	230	449	135	51
減価償却費	9,114	10,529	27,050	22,846
賃貸事業費用小計 B	16,171	21,431	42,196	45,122
不動産賃貸事業損益 A－B	35,813	28,175	112,459	101,258
賃貸NOI	44,928	38,704	139,509	124,105

	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	30,422	51,728	109,765	40,381
その他貸貸事業収入	4,383	2,068	5,116	1,473
貸貸事業収入小計 A	34,806	53,796	114,881	41,855
公租公課	290	468	3,340	1,048
諸経費	9,253	9,064	17,617	5,722
(うち物件管理委託費)	4,998	4,581	9,697	4,048
(うち修繕費)	1,355	1,147	3,441	112
(うち信託報酬)	—	—	600	600
(うち水道光熱費)	362	540	920	325
(うち保険料)	73	124	211	63
(うちテナント募集関係費)	1,392	2,161	2,346	255
(うちその他貸貸事業費用)	1,070	507	401	316
減価償却費	5,897	10,096	19,509	6,422
貸貸事業費用小計 B	15,440	19,628	40,466	13,192
不動産貸貸事業損益 A-B	19,365	34,168	74,415	28,662
貸貸NOI	25,263	44,264	93,924	35,085

	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	226,900	64,419	89,804	80,843
その他貸貸事業収入	29,600	1,979	4,267	3,061
貸貸事業収入小計 A	256,500	66,398	94,072	83,905
公租公課	9,507	3,010	1,406	1,889
諸経費	49,735	8,456	11,356	14,000
(うち物件管理委託費)	31,661	5,151	7,290	7,982
(うち修繕費)	8,160	471	1,536	1,691
(うち信託報酬)	500	600	—	—
(うち水道光熱費)	1,572	571	798	972
(うち保険料)	442	110	193	165
(うちテナント募集関係費)	6,139	700	1,538	2,916
(うちその他貸貸事業費用)	1,259	850	—	271
減価償却費	55,846	12,260	19,083	17,967
貸貸事業費用小計 B	115,090	23,727	31,846	33,857
不動産貸貸事業損益 A-B	141,410	42,671	62,226	50,047
貸貸NOI	197,256	54,932	81,309	68,015

	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	61,986	307,939	35,022	54,181
その他賃貸事業収入	2,158	14,089	1,037	4,129
賃貸事業収入小計 A	64,144	322,028	36,060	58,311
公租公課	1,194	4,572	571	388
諸経費	9,013	43,094	5,378	8,224
(うち物件管理委託費)	5,228	28,774	3,261	4,669
(うち修繕費)	1,685	5,793	542	1,146
(うち信託報酬)	—	—	—	600
(うち水道光熱費)	495	2,877	494	630
(うち保険料)	121	524	86	99
(うちテナント募集関係費)	1,374	4,863	817	999
(うちその他賃貸事業費用)	108	259	176	79
減価償却費	9,102	55,837	7,664	7,310
賃貸事業費用小計 B	19,309	103,504	13,614	15,923
不動産賃貸事業損益 A-B	44,834	218,523	22,446	42,388
賃貸NOI	53,936	274,361	30,110	49,699

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	76,479	56,304	81,544	71,003
その他賃貸事業収入	4,484	3,620	1,758	3,093
賃貸事業収入小計 A	80,964	59,925	83,303	74,096
公租公課	1,498	938	718	2,148
諸経費	11,851	10,249	8,421	9,644
(うち物件管理委託費)	6,803	6,069	4,998	5,911
(うち修繕費)	2,172	1,975	882	812
(うち信託報酬)	600	600	600	600
(うち水道光熱費)	667	8	955	792
(うち保険料)	143	56	176	134
(うちテナント募集関係費)	1,396	1,528	521	1,236
(うちその他賃貸事業費用)	67	12	287	157
減価償却費	11,446	6,879	15,166	11,613
賃貸事業費用小計 B	24,795	18,067	24,306	23,406
不動産賃貸事業損益 A-B	56,169	41,858	58,996	50,690
賃貸NOI	67,615	48,737	74,163	62,304

	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	44,075	47,867	97,926	33,211
その他貸貸事業収入	1,697	5,732	3,073	2,657
貸貸事業収入小計 A	45,773	53,599	100,999	35,868
公租公課	1,351	1,800	3,004	723
諸経費	7,676	9,317	11,934	5,812
(うち物件管理委託費)	4,110	6,293	7,227	3,880
(うち修繕費)	1,042	1,302	1,500	509
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	514	469	1,491	447
(うち保険料)	89	101	229	143
(うちテナント募集関係費)	1,173	1,063	1,359	676
(うちその他貸貸事業費用)	746	86	125	153
減価償却費	7,769	9,581	26,340	7,024
貸貸事業費用小計 B	16,797	20,698	41,278	13,560
不動産貸貸事業損益 A-B	28,975	32,901	59,720	22,308
貸貸NOI	36,744	42,482	86,061	29,333

	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋	パークアクシス 日本橋浜町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	120,170	55,568	84,629	149,328
その他貸貸事業収入	4,024	1,971	680	18,097
貸貸事業収入小計 A	124,194	57,539	85,310	167,425
公租公課	1,489	1,066	1,863	—
諸経費	14,457	6,450	7,786	24,650
(うち物件管理委託費)	9,246	4,344	5,937	16,791
(うち修繕費)	1,480	835	803	3,028
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,870	434	543	1,465
(うち保険料)	246	140	188	325
(うちテナント募集関係費)	1,223	672	68	2,940
(うちその他貸貸事業費用)	390	21	244	99
減価償却費	28,280	11,667	17,935	39,144
貸貸事業費用小計 B	44,226	19,183	27,585	63,795
不動産貸貸事業損益 A-B	79,968	38,355	57,724	103,630
貸貸NOI	108,248	50,023	75,660	142,775

	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 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
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	57,048	46,392	112,290	24,317
その他賃貸事業収入	1,158	2,687	5,836	610
賃貸事業収入小計 A	58,206	49,080	118,126	24,927
公租公課	—	—	—	—
諸経費	8,305	7,854	17,038	5,836
（うち物件管理委託費）	5,317	4,674	9,899	2,844
（うち修繕費）	343	814	691	40
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	667	621	1,264	355
（うち保険料）	122	98	240	54
（うちテナント募集関係費）	1,091	1,497	4,481	2,472
（うちその他賃貸事業費用）	763	149	460	69
減価償却費	13,119	11,463	25,994	4,900
賃貸事業費用小計 B	21,424	19,318	43,032	10,737
不動産賃貸事業損益 A-B	36,782	29,761	75,093	14,190
賃貸NOI	49,901	41,225	101,088	19,090

	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	パークアクシス 西船橋
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	41,108	39,787	44,314	34,457
その他賃貸事業収入	1,465	2,092	2,098	1,647
賃貸事業収入小計 A	42,573	41,879	46,413	36,104
公租公課	—	1,760	2,116	—
諸経費	4,937	8,073	7,779	5,509
（うち物件管理委託費）	3,606	4,718	4,901	3,557
（うち修繕費）	370	1,368	760	713
（うち信託報酬）	—	600	600	—
（うち水道光熱費）	438	655	584	401
（うち保険料）	83	112	128	110
（うちテナント募集関係費）	405	616	782	630
（うちその他賃貸事業費用）	32	2	21	96
減価償却費	9,594	10,101	10,373	10,186
賃貸事業費用小計 B	14,532	19,934	20,268	15,696
不動産賃貸事業損益 A-B	28,041	21,944	26,144	20,408
賃貸NOI	37,636	32,046	36,517	30,595

	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	85,676	65,178	52,062	68,292
その他貸貸事業収入	3,269	1,548	1,052	1,374
貸貸事業収入小計 A	88,945	66,726	53,114	69,667
公租公課	5,184	3,620	3,810	5,238
諸経費	15,574	10,199	9,365	10,847
(うち物件管理委託費)	8,492	6,293	5,607	6,700
(うち修繕費)	2,831	971	640	497
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,659	886	616	739
(うち保険料)	208	184	130	163
(うちテナント募集関係費)	1,639	879	1,109	927
(うちその他貸貸事業費用)	742	983	1,259	1,820
減価償却費	23,203	18,555	14,089	18,749
貸貸事業費用小計 B	43,961	32,374	27,264	34,834
不動産貸貸事業損益 A-B	44,983	34,352	25,850	34,832
貸貸NOI	68,186	52,907	39,939	53,582

⑦ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が第6期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも平成21年2月28日となります。

名称	取得 価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	29,696	30,300	30,700	4.9%	29,900	4.6%	5.0%	25,900	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	1,790	1,810	5.1%	1,760	4.8%	5.4%	1,470	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス市ヶ谷	2,570	2,700	2,740	5.0%	2,660	4.7%	5.3%	2,640	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,200	3,250	4.8%	3,140	4.5%	5.1%	3,400	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,820	1,850	4.6%	1,790	4.3%	4.9%	2,010	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,390	1,400	5.0%	1,380	4.8%	5.2%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	5,270	5,330	4.7%	5,250	4.5%	4.9%	4,310	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,490	4,530	5.0%	4,470	4.8%	5.2%	3,120	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	981	996	5.1%	966	4.8%	5.4%	797	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,670	1,670	5.1%	1,670	4.9%	5.3%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,870	3,930	4.7%	3,850	4.5%	4.9%	3,490	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス渋谷	1,282	1,340	1,360	4.7%	1,310	4.4%	5.0%	1,270	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,650	7,740	4.9%	7,610	4.7%	5.1%	5,790	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,080	2,120	4.9%	2,030	4.6%	5.2%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の社	2,910	3,070	3,120	4.9%	3,020	4.6%	5.2%	2,230	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	2,860	2,900	4.7%	2,840	4.5%	4.9%	2,660	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木樟町公園	2,170	2,240	2,290	4.6%	2,180	4.3%	4.9%	3,350	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	10,500	10,600	4.8%	10,300	4.5%	5.1%	6,830	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,110	1,120	5.1%	1,090	4.8%	5.4%	776	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,900	1,920	5.0%	1,870	4.7%	5.3%	1,030	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,550	2,610	4.9%	2,490	4.6%	5.2%	1,570	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,820	1,850	5.0%	1,780	4.7%	5.3%	1,510	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,590	2,630	5.2%	2,550	4.9%	5.5%	1,610	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,270	2,310	5.1%	2,220	4.8%	5.4%	1,280	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,520	1,550	4.9%	1,490	4.6%	5.2%	1,100	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,720	1,750	4.9%	1,710	4.7%	5.1%	1,220	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	3,180	3,170	5.1%	3,180	4.9%	5.3%	1,920	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,120	1,130	4.9%	1,110	4.7%	5.1%	697	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,740	3,760	5.2%	3,730	5.0%	5.4%	2,800	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	1,730	1,740	5.3%	1,710	5.0%	5.6%	1,430	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	2,660	2,830	5.2%	2,660	4.9%	5.7%	1,990	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,250	5,340	4.9%	5,160	4.6%	5.2%	3,410	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,910	1,940	4.8%	1,900	4.6%	5.0%	1,630	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,600	1,620	5.0%	1,590	4.8%	5.2%	880	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,760	3,810	5.1%	3,710	4.8%	5.4%	2,770	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	811	817	4.9%	804	4.6%	5.2%	982	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,390	1,410	4.9%	1,380	4.7%	5.1%	914	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子	991	1,050	1,060	5.8%	1,040	5.5%	6.1%	786	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,220	1,240	5.7%	1,200	5.4%	6.0%	1,030	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	961	969	5.6%	958	5.4%	5.8%	836	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,220	2,230	5.7%	2,210	5.5%	5.9%	2,020	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,740	1,750	5.6%	1,730	5.4%	5.8%	1,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,390	1,410	5.7%	1,370	5.4%	6.0%	1,180	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,770	1,790	5.8%	1,750	5.5%	6.1%	1,340	森井総合鑑定株式会社
合計	140,000	140,203							

(注)「取得価格」欄には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まず、単位未満は切り捨てにより記載しています。

⑧ 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	200	949,854	8,536,000
(パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	220	429,634	2,988,000
(ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	430	171,191	236,000
パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	110	37,542	710,540
パークアクセス市ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年2月14日	—	—	30,933	868,000
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	37,621	874,734
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	22,889	505,506
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年2月28日	—	—	25,321	524,753
パークアクセス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
パークアクセス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
パークアクセス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
パークアクセス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
パークアクセス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
パークアクセス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	32,308	551,000
パークアクセス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
パークアクセス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
パークアクセス六本木榎町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	110,563	3,179,000
パークアクセス御徒町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	14,318	438,000
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,392	490,000
パークキューブ神田	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	37,257	725,000
パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,253	483,000
パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	27,587	910,000
パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成18年4月28日	—	—	22,792	690,000
パークキューブ池袋要町	三井住友建設株式会社	平成19年3月15日	—	—	13,266	430,427
パークアクセス目黒本町	清水建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	14,515	516,800
パークアクセス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	平成19年3月28日	—	—	16,621	633,396
パークアクセス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	平成19年3月28日	—	—	17,770	637,527
パークアクセス秋葉原	清水建設株式会社	平成18年12月28日	(注6) 50	—	16,745	362,000
パークアクセス東陽町	株式会社竹中工務店	平成19年6月29日	—	—	104,520	1,404,700
パークアクセス滝野川	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	21,739	648,033
パークアクセス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	30,384	914,226
パークアクセス日本橋浜町	三井住友建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	56,255	1,836,665
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	29,430	540,200
パークアクセス門前仲町	清水建設株式会社	平成19年5月18日	—	—	11,358	478,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	52,083	1,480,272
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	9,570	259,485
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	平成20年3月31日	—	—	13,002	438,424
パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	28,878	596,000
パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	31,087	653,000
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	平成19年12月21日	—	—	16,381	526,516
パークアクセス名駅南	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	50	76,450	1,317,680
パークアクセス丸の内	三井住友建設株式会社	平成19年2月14日	—	—	42,825	927,872
パークアクセス六本松	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	27,472	767,103
パークアクセス博多駅南	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	31,347	926,111
合計			50	1,310	3,338,031	49,321,924

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店、三井住友建設株式会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。各報告内容は、一定時点における上記各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に行う修繕費用です。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間の修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」とは、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいますが、その内容は、一定時点における上記各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注6) パークアクセス秋葉原の緊急修繕は、本投資法人による資産取得の前に実施済みです。

⑨ 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	三井住友建設株式会社	4.5%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		7.9%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		7.0%
パークアクセス学芸大学		7.6%
パークアクセス市ヶ谷		7.3%
パークアクセス渋谷神南		6.8%
パークアクセス青山骨董通り		7.0%
パークアクセス神楽坂ステージ		7.5%
パークアクセス白金台		8.7%
パークアクセス文京ステージ		6.5%
パークアクセス月島		6.8%
パークアクセス大塚		6.4%
パークアクセス南麻布		7.4%
パークアクセス渋谷		7.9%
パークアクセス日本橋ステージ		7.5%
パークアクセス浜松町		7.1%
パークアクセス本郷の杜		8.8%
パークアクセス溜池山王		8.2%
パークアクセス六本木檜町公園		9.2%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		7.2%
パークアクセス御徒町		6.8%
パークキューブ本郷		8.2%
パークキューブ神田		8.9%
パークキューブ市ヶ谷		6.8%
パークキューブ浅草田原町		8.8%
パークキューブ上野		7.5%
パークキューブ池袋要町		8.1%
パークアクセス目黒本町		8.5%
パークアクセス新板橋(イースト)		7.3%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		7.5%
パークアクセス秋葉原		7.4%
パークアクセス東陽町		10.8%
パークアクセス滝野川		5.8%
パークアクセス浅草橋		8.9%
パークアクセス日本橋浜町		8.1%
パークキューブ代々木富ヶ谷		7.4%
パークアクセス門前仲町		10.1%
パークキューブ板橋本町		8.1%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		10.0%
パークキューブ京王八王子		7.1%
パークキューブ京王八王子II	7.6%	
パークアクセス西船橋	7.9%	
パークアクセス名駅南	4.1%	
パークアクセス丸の内	6.1%	
パークアクセス六本松	2.2%	
パークアクセス博多駅南	3.1%	
ポートフォリオPML(注2)		3.9%

(注1) PML値は、三井住友建設株式会社作成の平成20年9月5日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」欄には、44物件(建物数では47棟)のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。