



平成20年2月期：平成19年9月1日～平成20年2月29日



2008年4月15日



日本アコモデーションファンド・特徴と戦略	2
<b>第4期決算概況</b>	<b>6</b>
第4期決算ハイライト	7
第4期のトピックス	8
稼働率の推移	9
投資主の状況	10
投資口価格推移	11
第4期決算概要(1) 損益計算書	12
(2) 貸借対照表	13
業績予想の詳細	14
<b>運用状況の概況</b>	<b>15</b>
外部成長(第4期取得物件)	16
(成長戦略①)	18
(成長戦略②)	19
(第5期取得物件)①～③	20
(成長戦略③)	23
(第5期取得物件)④～⑦	24
(第5期物件取得後のポートフォリオ)①～④	28
賃貸状況(1) エリア別稼働率の状況	32
(2) カテゴリー別稼働率の状況	33
(3) 入替え・更新時の賃料動向	34
(4) 賃料単価の推移	35
(5) 物件別利回り水準(実績と鑑定ベースの比較)①、②	36
内部成長に向けた取り組み(大川端賃貸棟における取り組み)①、②	38
財務戦略	40

<b>Appendices</b>	<b>41</b>
財務諸表①～③	42
ポートフォリオ概要①～③	45
物件別稼働率推移	48
各物件の収支状況	49
借入金の概要	53
投資法人の仕組み	54
コンプライアンスへの取り組み	55
資産運用会社の概要	56
注意事項	57

## 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

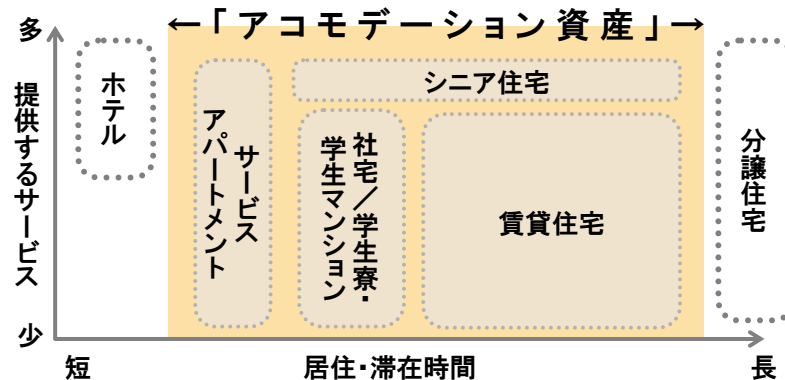
## 社会背景

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

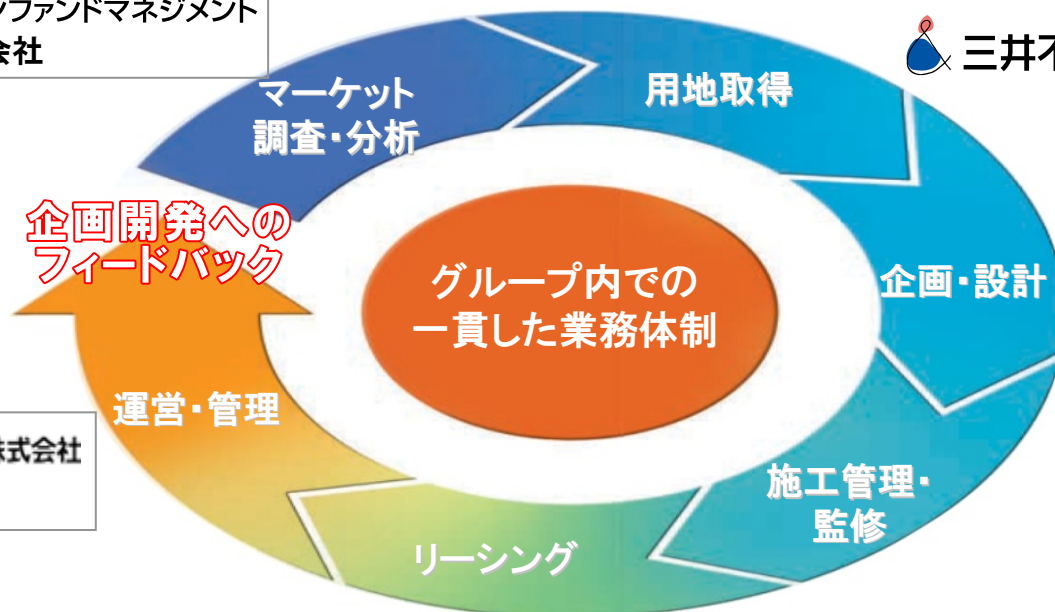


## 三井不動産グループのバリューチェーンを活用 高品質なポートフォリオ・運用体制を実現

三井不動産 アコモデーション事業の展開、企画・開発

三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
資産運用会社

三井不動産レジデンシャル  
三井不動産販売



三井不動産住宅サービス株式会社  
建物共用部管理

三井不動産住宅リース  
プロパティ・マネジメント

三井不動産グループ  
RESIDENT FIRST  
初期リーシング、仲介営業

---

---

---

## 第4期決算概況

---

---

---

# 第4期決算ハイライト



	第3期 (平成19年8月)	第4期 (平成20年2月)	第5期予想 (平成20年8月)
運用日数	184 日	182 日	184 日
営業収益	3,524 百万円	4,092 百万円	4,506 百万円
営業利益	1,795 百万円	2,103 百万円	2,225 百万円
当期純利益	1,446 百万円	1,630 百万円	1,630 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	12,750 円 ( 113,480 口)	14,366 円 ( 113,480 口)	14,370 円 ( 113,480 口)
総資産額	114,366 百万円	129,969 百万円	-
純資産額	62,425 百万円	62,608 百万円	-
運用資産	取得価格(注1)	108,233 百万円	123,245 百万円
	物件数	30 物件	37 物件
	賃貸可能戸数	住宅: 3,035 戸 店舗: 3 戸	住宅: 3,727 戸 店舗: 8 戸
期末稼働率	96.9 %	97.2 %	約 95 %
期末LTV(注2)	43.3 %	49.6 %	-

## 【参考:業績予想との差異】

	平成19年10月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	4,014 百万円	4,092 百万円	77 百万円
当期純利益	1,469 百万円	1,630 百万円	160 百万円
1口当たり分配金	12,950 円	14,366 円	1,416 円

(注1)取得諸経費・固定資産税等・消費税を含みません。

(注2)LTV=総有利子負債/総資産





### 物件取得

7物件・総額150億円取得。第4期末資産規模1,232億円。  
(平成19年9月 パークアクシス秋葉原他6物件)

三井不動産等からのリースアップ済物件の取得であったため、ほぼ通期で収益に貢献。

### 好調な賃貸状況

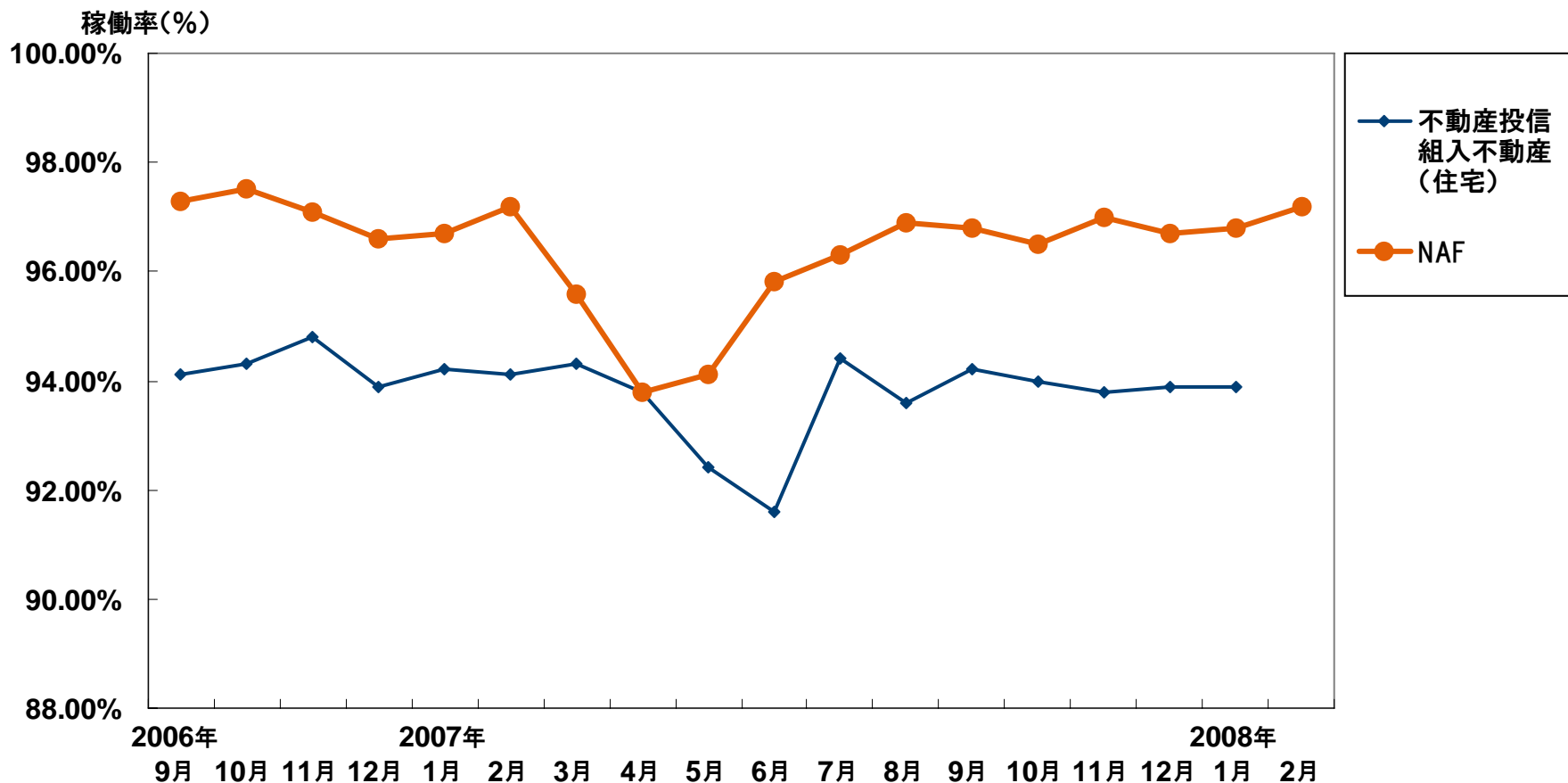
保有物件の稼働率は高水準で推移。第4期末全体稼働率は97.2%。  
入替え時賃料アップ率・賃料単価ともに引続き上昇傾向。

### 保守的財務戦略

第4期末LTV49.6%、長期固定比率80.6%。  
平成19年11月に投資法人債を発行(100億円, 期間7年)  
残存年限の長期化、金利の固定化を進める。



## 上場以来、一貫して高稼働率を維持



(出所) 社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

# 投資主の状況

所有者別投資口数(口):合計113,480口

証券会社:1.67%(1,890口)

外国人:  
16.60%(18,842口)

個人・その他:  
6.66%(7,554口)

金融機関:67.31%  
(76,385口)

その他国内法人:  
7.76%(8,809口)

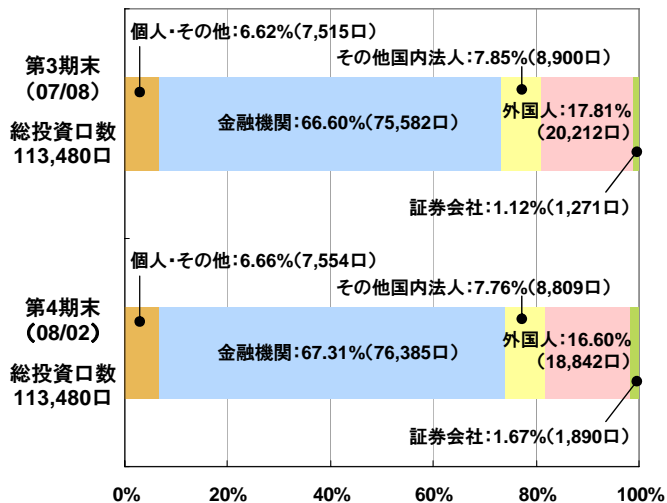
投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関	その他 国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	7,554	76,385	8,809	18,842	1,890	113,480
所有者別投資主数(人)	3,267	89	62	85	20	3,523

投資口比率上位10社

氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率※ (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,119	9.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,547	8.41
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,504	7.49
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)	6,054	5.33
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,217	4.59
シージーエムエルイーアイピービー カスタマー コラテラル アカウント	4,255	3.74
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	3,390	2.98
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイイーエル	2,728	2.40
合計	61,014	53.76

所有者別投資口数推移



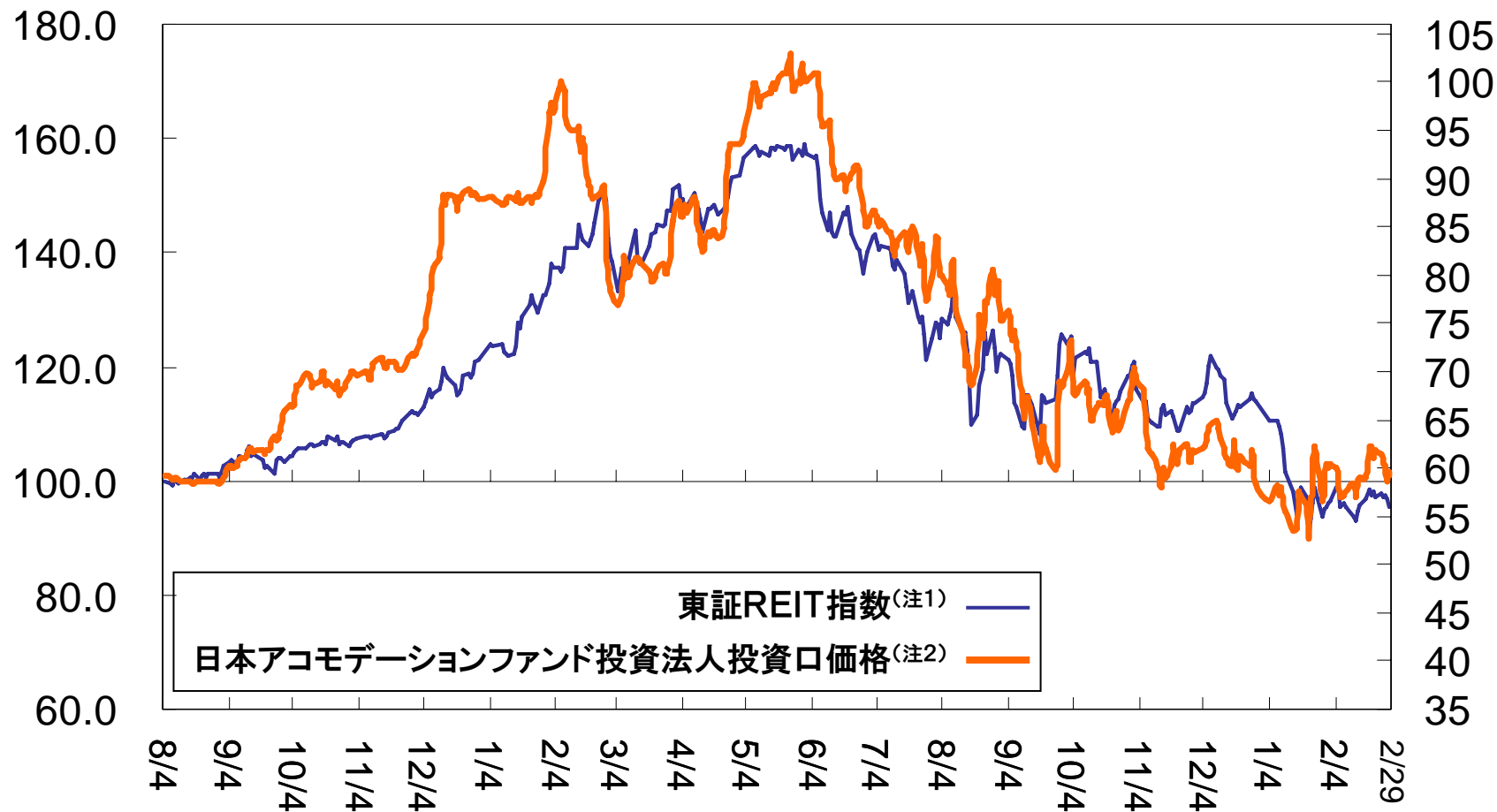
※ 平成20年2月29日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

※ 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。



(東証REIT指数 — :2006年8月4日を100とした指数)

(NAF投資口価格 — :万円)



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

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

# 第4期決算概要(1) 損益計算書



	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月
賃貸事業収入	3,524 百万円	4,092 百万円
賃貸諸費用	608 百万円	668 百万円
公租公課	109 百万円	106 百万円
減価償却費	607 百万円	731 百万円
賃貸事業費用	1,326 百万円	1,506 百万円
賃貸事業利益	2,197 百万円	2,585 百万円
不動産等売却益	- 百万円	- 百万円
資産運用報酬	261 百万円	301 百万円
その他費用	140 百万円	180 百万円
営業利益	1,795 百万円	2,103 百万円
営業外損益	▲ 347 百万円	▲ 472 百万円
経常利益	1,447 百万円	1,631 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円
当期純利益	1,446 百万円	1,630 百万円
分配金総額 (期末発行済投資口数)	1,446 百万円 113,480 口	1,630 百万円 113,480 口
1口あたり分配金	12,750 円	14,366 円
NOI	2,805 百万円	3,316 百万円
FFO	2,054 百万円	2,361 百万円
運用日数	184 日	182 日

うち 支払利息 474 百万円

# 第4期決算概要(2) 貸借対照表



	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月
<b>資産</b>	<b>114,366 百万円</b>	<b>129,969 百万円</b>
現預金	3,437 百万円	3,486 百万円
有形固定資産	110,355 百万円	125,768 百万円
その他	573 百万円	714 百万円
<b>負債</b>	<b>51,940 百万円</b>	<b>67,360 百万円</b>
有利子負債	49,500 百万円	64,500 百万円 ●
預り敷金	1,315 百万円	1,499 百万円
その他	1,125 百万円	1,361 百万円
<b>純資産</b>	<b>62,425 百万円</b>	<b>62,608 百万円</b>
出資総額	60,978 百万円	60,978 百万円
未処分利益	1,446 百万円	1,630 百万円
<b>期末発行済投資口数</b>	<b>113,480 口</b>	<b>113,480 口</b>
<b>物件数</b> (取得価格合計)	<b>30 物件</b> <b>108,233 百万円</b>	<b>37 物件</b> <b>123,245 百万円</b>
<b>総賃貸可能面積</b>	<b>143,912.23 m<sup>2</sup></b>	<b>168,959.94 m<sup>2</sup></b>
<b>期末稼働率</b>	<b>96.9 %</b>	<b>97.2 %</b>
<b>自己資本比率</b>	<b>54.6 %</b>	<b>48.2 %</b>
<b>LTV(有利子負債／総資産)</b>	<b>43.3 %</b>	<b>49.6 %</b>
<b>有利子負債比率</b> (有利子負債／(有利子負債＋出資総額))	<b>44.8 %</b>	<b>51.4 %</b>
<b>1口あたり純資産額</b>	<b>550,102 円</b>	<b>551,717 円</b>

短期借入金	12,500 百万円
長期借入金	42,000 百万円
投資法人債	10,000 百万円



営業収益	4,506 百万円
賃貸諸費用	803 百万円
公租公課	140 百万円
減価償却費	830 百万円
賃貸事業費用	1,774 百万円
賃貸事業利益	2,732 百万円
資産運用報酬	323 百万円
その他費用	183 百万円
営業利益	2,225 百万円
営業外損益	▲ 593 百万円
経常利益	1,631 百万円
法人税等	0 百万円
当期純利益	1,630 円
期末発行済投資口数	113,480 口
1口あたり分配金	14,370 円

## 前提条件

### ■ 運用資産

2008年4月14日現在保有の43物件に5月30日取得予定(契約済)の1物件を加えた44物件(その他の物件の取得・売却は行わない)

### ■ 資金調達

2008年4月14日現在の有利子負債798億円に、5月物件取得時に15億円を追加調達する想定

### ■ 期末稼働率:約95%

---

---

---

## 運用状況の概況

---

---

---



# 外部成長(第4期取得物件)



	パークアクセス秋葉原	パークアクセス東陽町	パークアクセス滝野川	パークアクセス浅草橋
				
所在地	東京都千代田区	東京都江東区	東京都北区	東京都台東区
賃貸可能戸数	41戸	140戸	住宅:48戸 店舗:1戸	住宅:78戸 店舗:1戸
賃貸可能面積	1,346.07㎡	5,412.40㎡	2,924.75㎡	3,400.78㎡
竣工年月日	平成18年9月27日	平成19年3月22日	平成19年3月31日	平成19年7月10日
取得先	三井不動産㈱	三井不動産㈱・鹿島建設㈱	三井不動産㈱	三井不動産レジデンシャル㈱ (株)陽栄(三井不動産㈱より買主の地位取得)
取得価格	1,200百万円	3,950百万円	1,820百万円	2,717百万円
取得年月日	平成19年9月14日	平成19年9月14日	平成19年9月14日	平成19年9月14日
NOI利回り(※)	4.8%	5.1%	5.1%	5.3%

(\*) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)

# 外部成長(第4期取得物件)



	パークアクセス丸の内	パークアクセス六本松	パークアクセス博多駅南
			
所在地	愛知県名古屋市中区	福岡県福岡市中央区	福岡県福岡市博多区
賃貸可能戸数	住宅:98戸 店舗:1戸	住宅:111戸 店舗:1戸	住宅:176戸 店舗:1戸
賃貸可能面積	3,821.75㎡	3,473.67㎡	4,668.29㎡
竣工年月日	平成18年11月1日	平成19年3月22日	平成19年3月23日
取得先	三井不動産㈱	新日石不動産㈱・三井不動産㈱	三井不動産㈱
取得価格	1,920百万円	1,515百万円	1,890百万円
取得年月日	平成19年9月14日	平成19年9月14日	平成19年9月14日
NOI利回り(※)	5.3%	5.5%	5.6%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)

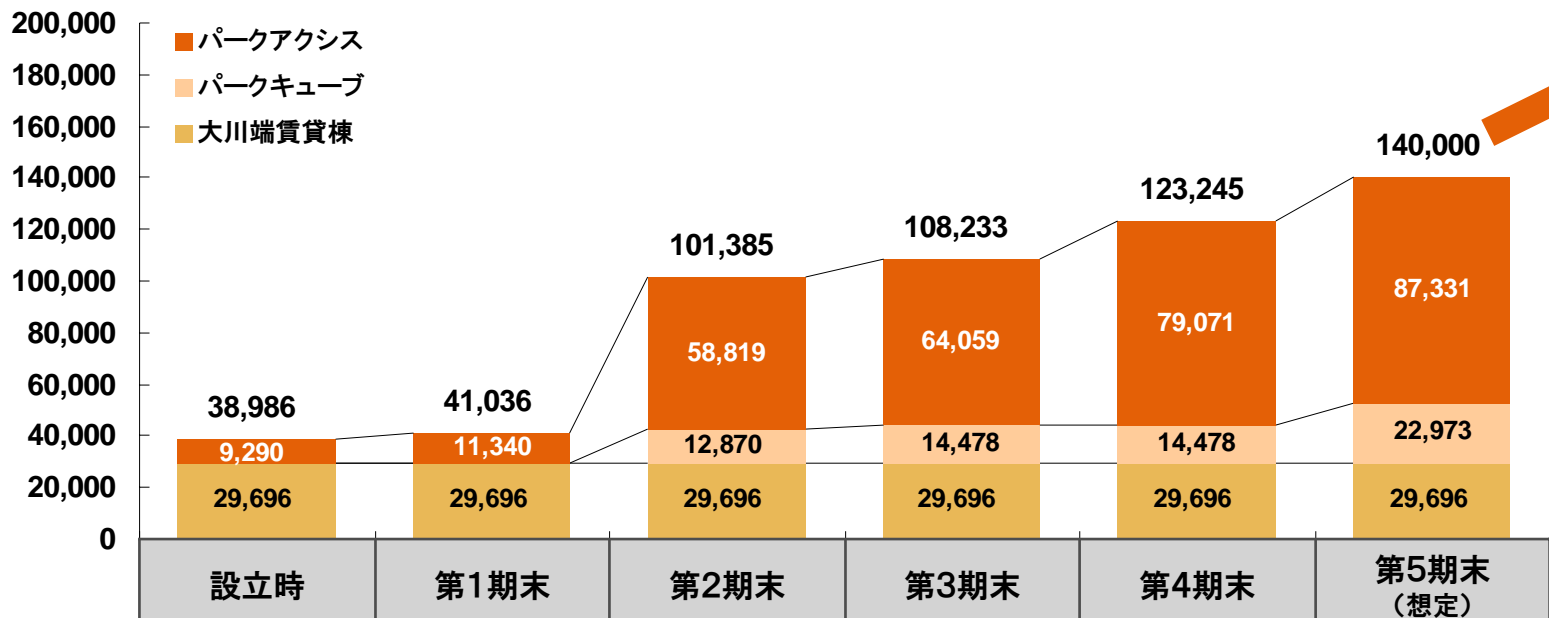


## ポートフォリオの拡大

安定的な物件取得、着実なポートフォリオの拡大を目指す。

### ■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



	設立時	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末(想定)
物件数	5	7	27	30	37	44
戸数(住宅のみ:戸)	807	866	2,758	3,035	3,727	4,247
NOI利回り(注1)	—	5.6%	5.5%	5.2%	5.4%	—

(※) 平成20年4月14日時点での取得済物件と、平成20年5月取得予定(契約済)物件を合わせた数値です。その他の追加取得物件はないことを想定しています。

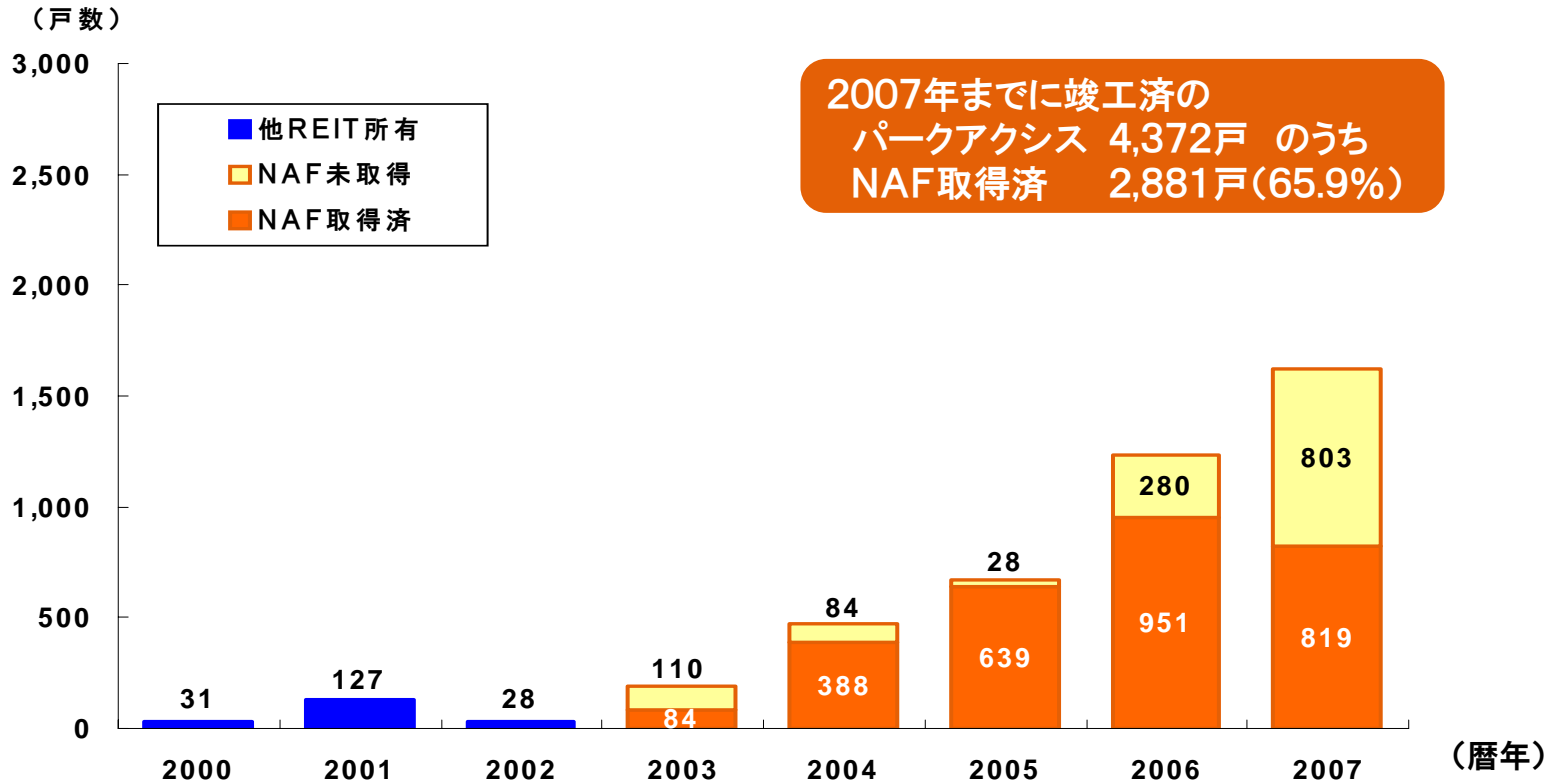
(注1) 期末保有物件の(実績NOI) / (取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。



## 三井不動産からの取得(パークアクセスシリーズ)

「不動産情報・アドバイザー提供に関する契約」に基づく  
パークアクセス中心のポートフォリオ構築が基本戦略

■パークアクセスシリーズ供給実績(三井不動産)





## パークアクセス日本橋浜町



所在地	東京都中央区
賃貸可能戸数	118戸
賃貸可能面積	6,999.83㎡
竣工年月日	平成18年7月14日
取得先	三井不動産株式会社
取得価格	5,540百万円
取得年月日	平成20年3月11日
NOI利回り(※)	4.8%

(※)(鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



## パークアクシス西船橋

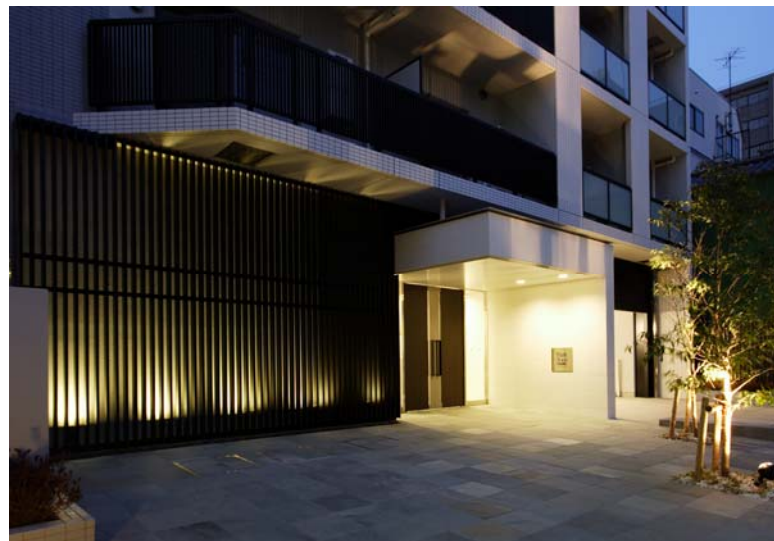


所在地	千葉県船橋市
賃貸可能戸数	55戸
賃貸可能面積	2,074.35㎡
竣工年月日	平成19年9月21日
取得先	三井不動産株式会社
取得価格	1,020百万円
取得年月日	平成20年3月11日
NOI利回り(*)	5.5%

(\*)(鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



## パークアクセス門前仲町



所在地	東京都江東区
賃貸可能戸数	55戸
賃貸可能面積	1,886.39㎡
竣工年月日	平成19年2月28日
取得先	三井不動産株式会社
取得価格	1,700百万円
取得年月日	平成20年3月27日
NOI利回り(＊)	4.8%

(＊)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)



## 外部パイプラインからの取得(パークキューブシリーズ)

豊富な物件情報の中から厳選し、資産運用会社が定める設計・品質等に関する一定の基準を満たしたものを取得

### ■パークキューブシリーズ 取得実績

物件名称	取得期	賃貸可能戸数		賃貸可能面積	取得価格	開発事業主
		住宅	店舗			
パークキューブ本郷	2期(上場時)	60 戸		2,160.12㎡	1,760 百万円	明和地所(株)
パークキューブ神田	2期(上場時)	95 戸		3,194.59㎡	2,454 百万円	(株)プロパスト
パークキューブ市ヶ谷	2期(上場時)	51 戸		2,127.50㎡	1,794 百万円	明和地所(株)
パークキューブ浅草田原町	2期(上場時)	76 戸		4,012.68㎡	2,508 百万円	明和地所(株)
パークキューブ上野	2期(上場時)	91 戸		3,041.61㎡	2,233 百万円	明和地所(株)
パークキューブ京王八王子	2期(上場時)	52 戸		2,814.32㎡	991 百万円	明和地所(株)
パークキューブ京王八王子Ⅱ	2期(上場時)	47 戸	1 戸	3,082.32㎡	1,130 百万円	明和地所(株)
パークキューブ池袋要町	3期	65 戸		1,886.82㎡	1,608 百万円	ニチモ(株)
パークキューブ代々木富ヶ谷	5期	38 戸		1,929.10㎡	1,975 百万円	(株)オオバ
パークキューブ板橋本町	5期	165 戸	1 戸	5,317.07㎡	4,170 百万円	明和地所(株)
パークキューブ学芸大学	5期	24 戸		957.88㎡	910 百万円	明和地所(株)
パークキューブ大井町	5期(予定)	65 戸		1,511.12㎡	1,440 百万円	(株)佐藤秀
合 計		829 戸	2 戸	32,035.13㎡	22,973 百万円	





## パークキューブ代々木富ヶ谷

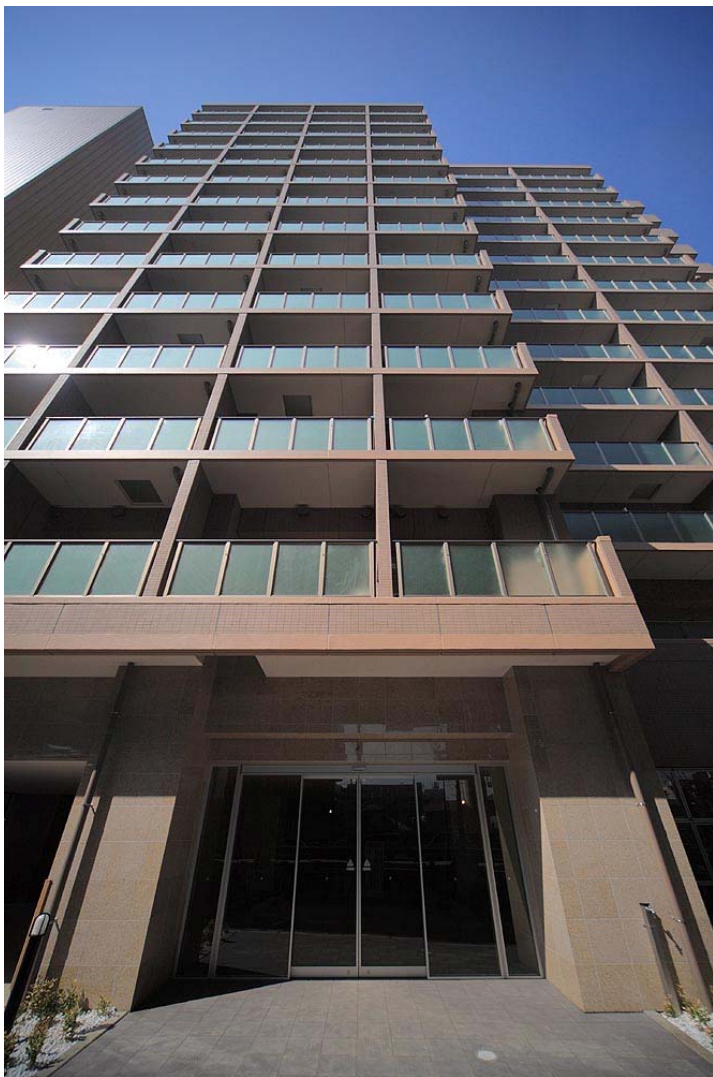


所在地	東京都渋谷区
賃貸可能戸数	38戸
賃貸可能面積	1,929.10㎡
竣工年月日	平成19年7月31日
取得先	株式会社オオバ
取得価格	1,975百万円
取得年月日	平成20年3月11日
NOI利回り(※)	4.7%

(※)(鑑定評価書における運営純収益)／(取得価格)



## パークキューブ板橋本町



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	住宅:165戸 店舗:1戸
賃貸可能面積	5,317.07㎡
竣工年月日	平成20年3月27日
取得先	明和地所株式会社
取得価格	4,170百万円
取得年月日	平成20年3月27日
NOI利回り(※)	5.0%

(※)(鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



## パークキューブ学芸大学



所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	24戸
賃貸可能面積	957.88㎡
竣工年月日	平成20年3月27日
取得先	明和地所株式会社
取得価格	910百万円
取得年月日	平成20年3月27日
NOI利回り(※)	4.8%

(※)(鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



パークキューブ大井町



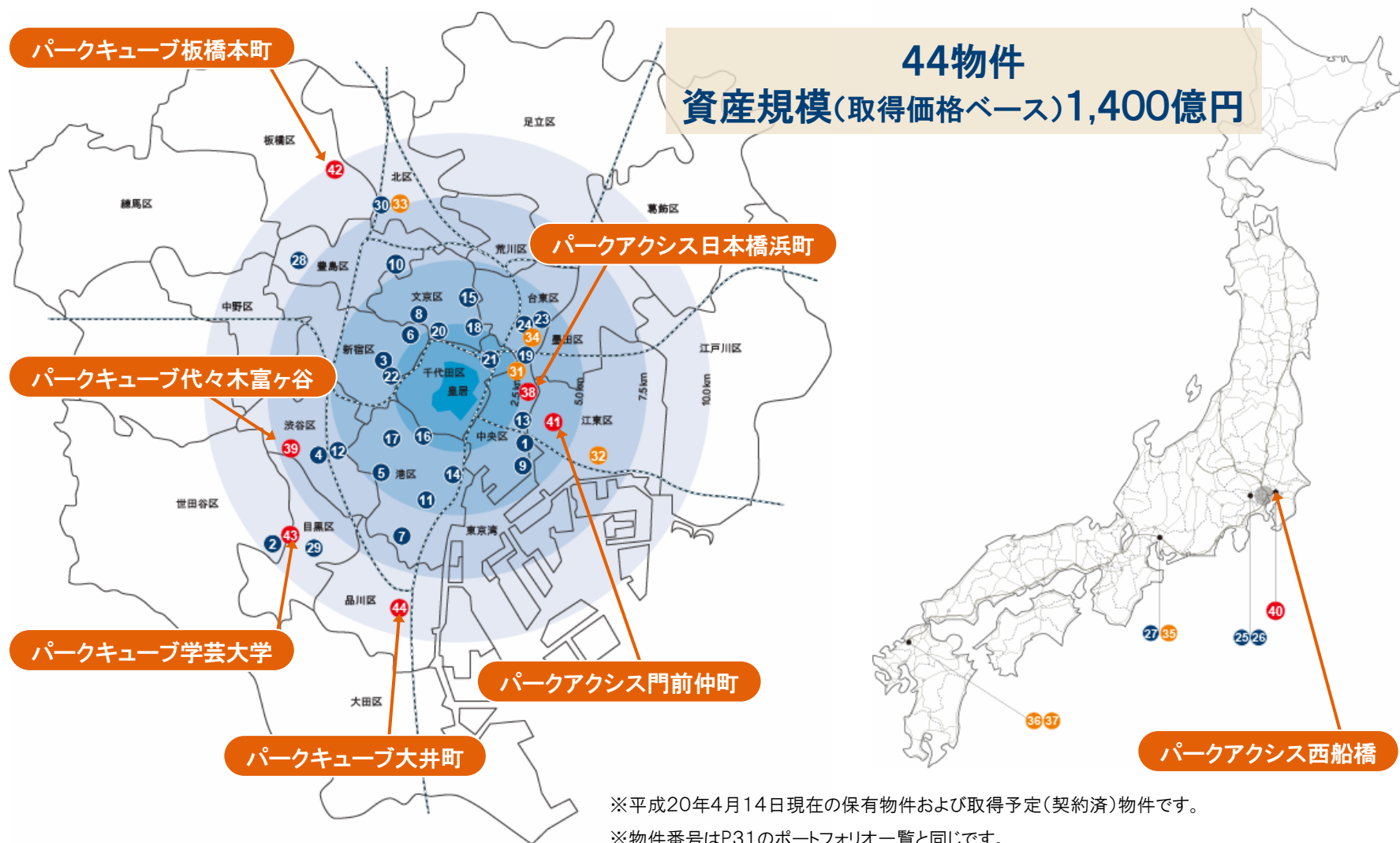
所在地	東京都品川区
賃貸可能戸数	65戸
賃貸可能面積	1,511.12㎡
竣工年月日	平成20年3月14日
取得先	株式会社佐藤秀
取得価格	1,440百万円
取得年月日	平成20年5月30日(予定)
NOI利回り(*)	4.9%

平成20年2月21日 売買契約締結済

(\*) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



## ポートフォリオマップ



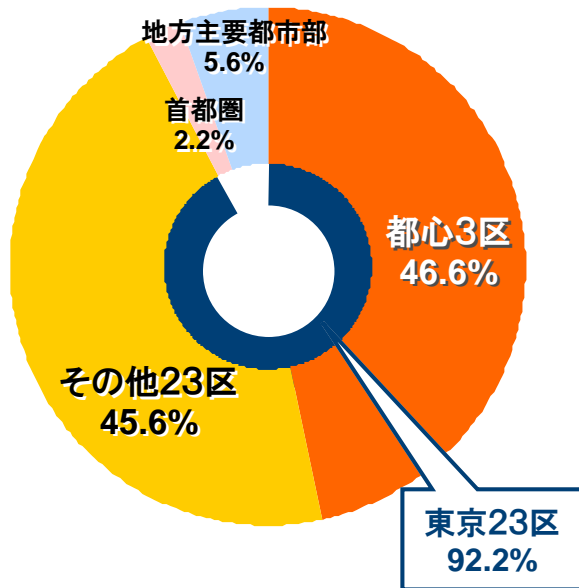
※平成20年4月14日現在の保有物件および取得予定(契約済)物件です。

※物件番号はP31のポートフォリオ一覧と同じです。



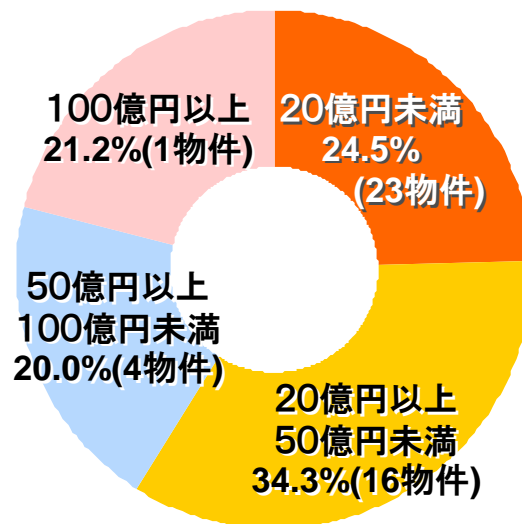
## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

### 1 エリア別の比率



ポートフォリオの92%が  
東京23区

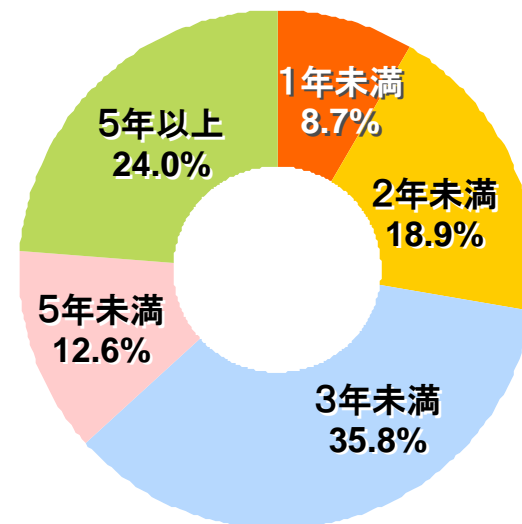
### 2 取得価格別の比率



平均 約32億円/物件

(大川端賃貸棟以外)  
:約26億円/物件

### 3 築年数別の比率



平均:約6.0年

(大川端賃貸棟以外:2.2年)

※平成20年4月14日現在(ポートフォリオは5月30日取得予定物件を含む)。

※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。

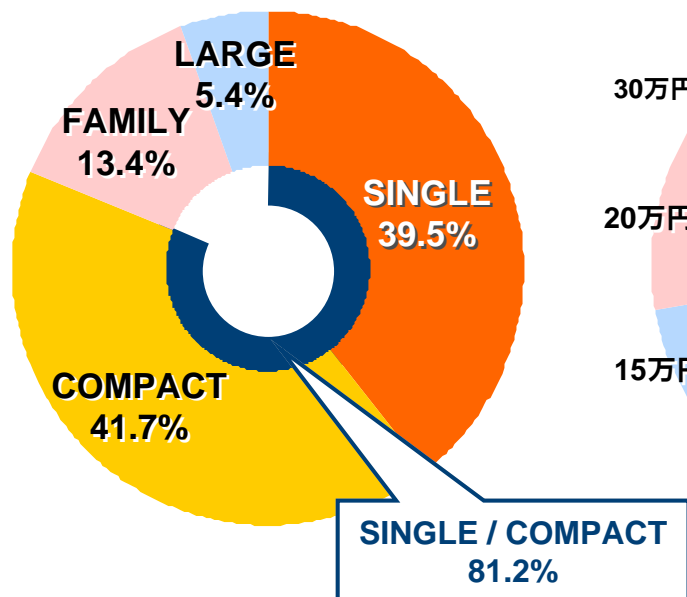
※3築年数の平均は取得価格による加重平均値を算出しています。

※都心3区:港区、中央区、千代田区



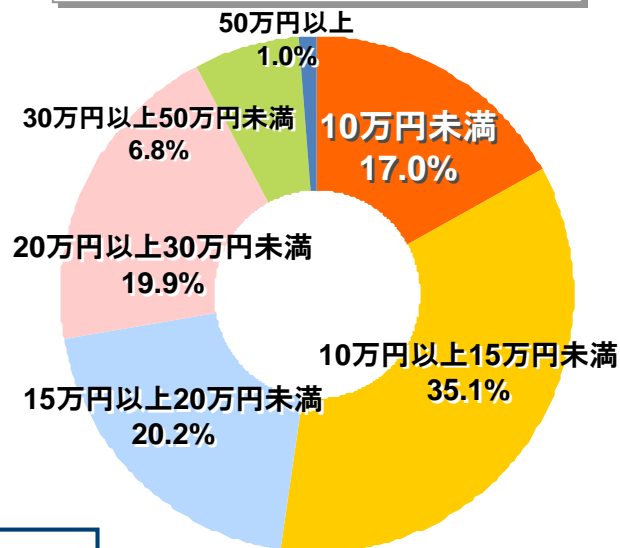
## シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成

### 4 タイプ別の比率



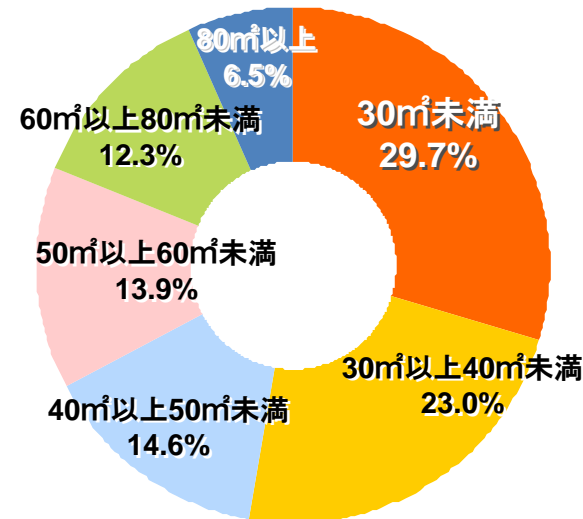
シングル・コンパクト比率:81%  
(大川端賃貸棟を除いた場合:92%)

### 5 賃料総額別の比率



平均 約171,000円/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合)  
:約149,000円/戸

### 6 住戸面積別の比率



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

※平成20年4月14日現在(ポートフォリオは5月30日取得予定物件を含む)。  
ただし、賃料総額データは平成20年3月31日現在(取得予定物件については売主よりデータ取得)。  
※4は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

# 外部成長(第5期物件取得後のポートフォリオ)④



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	21.2%	43,812.41	544		4.5
								7.9
								7.0
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.3%	2,437.66	64		7.0
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	1.8%	3,313.33	84		7.3
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.3%	2,766.62	75		6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.2%	1,537.24	40		7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.0%	1,891.05	59		7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	3.7%	4,704.44	99		8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.2%	6,078.93	154		6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.7%	1,383.99	30		6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.2%	2,606.37	52		6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	2.8%	3,938.14	64		7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.9%	1,094.28	20		7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	5.4%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.4%	2,426.45	80		7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.1%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.0%	2,710.69	70		8.2
17	パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	1.5%	2,054.46	46		9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	6.9%	12,025.25	324		7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.8%	1,621.73	42		6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.3%	2,160.12	60		8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.8%	3,194.59	95		8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.3%	2,127.50	51		6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.8%	4,012.68	76		8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.6%	3,041.61	91		7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.1%	1,886.82	65		8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.3%	1,884.77	60		8.5
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.4%	4,395.99	152		7.3
								7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.9%	1,346.07	41		7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	2.8%	5,412.40	140		10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.3%	2,924.75	48	1	5.8
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.9%	3,400.78	78	1	8.9
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	4.0%	6,999.83	118		8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.4%	1,929.10	38		7.4
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	1.2%	1,886.39	55		10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	3.0%	5,317.61	165	1	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都世田谷区	910	0.6%	957.88	24		6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	1.0%	1,511.12	65		10.0
東京23区 小計			129,094	92.2%	164,136.39	3,539	5	
25	パークキューブ京王八王子Ⅰ	東京都八王子市	991	0.7%	2,814.32	52		7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.8%	3,082.32	47	1	7.6
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.7%	2,074.35	55		7.9
首都圏 小計			3,141	2.2%	7,970.99	154	1	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中区	2,440	1.7%	5,565.13	169		4.1
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.4%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市	1,515	1.1%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアクセス博多駅前	福岡県福岡市	1,890	1.3%	4,668.29	176	1	3.1
地方主要都市 小計			7,765	5.5%	17,528.84	554	3	
合計			140,000	100.0%	189,636.22	4,247	9	

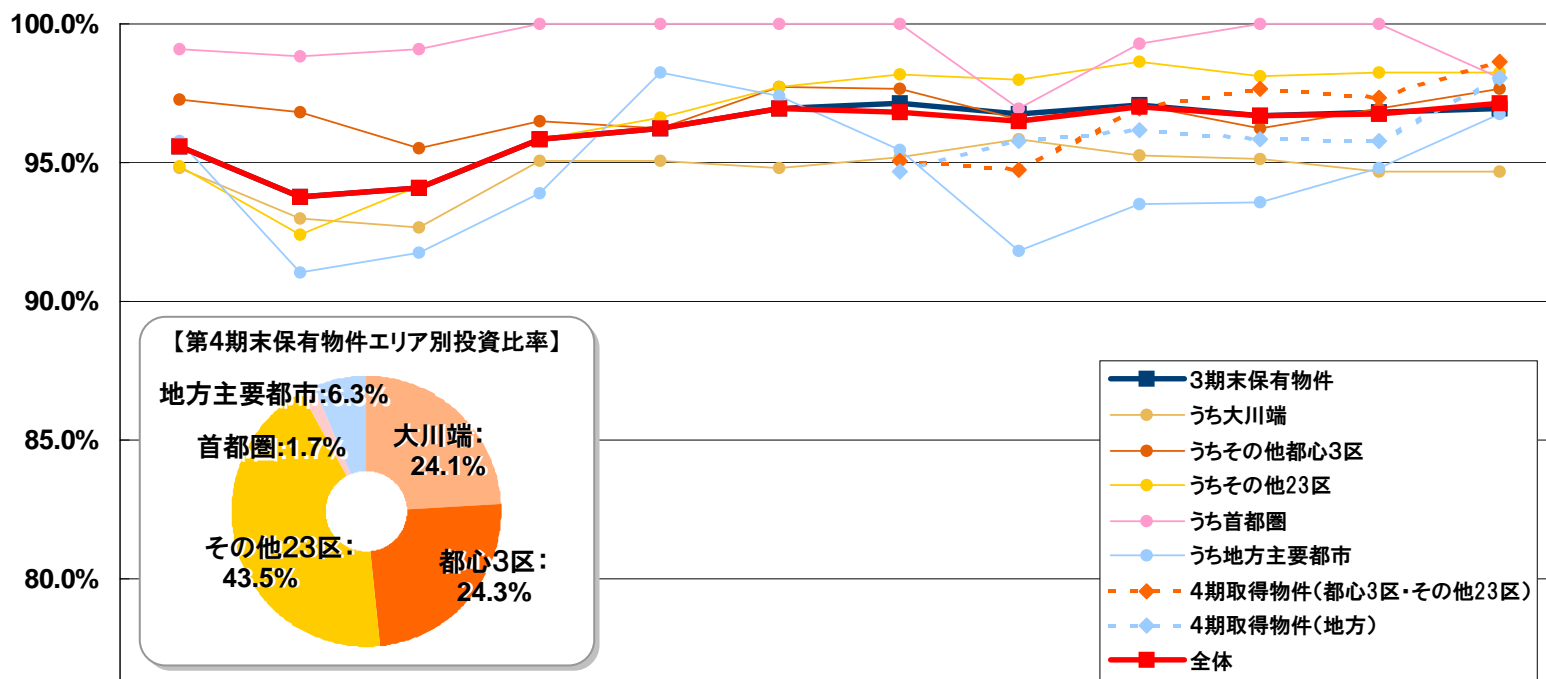
(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

※平成20年4月14日現在(取得済および契約済(5月30日取得予定)物件を含む)





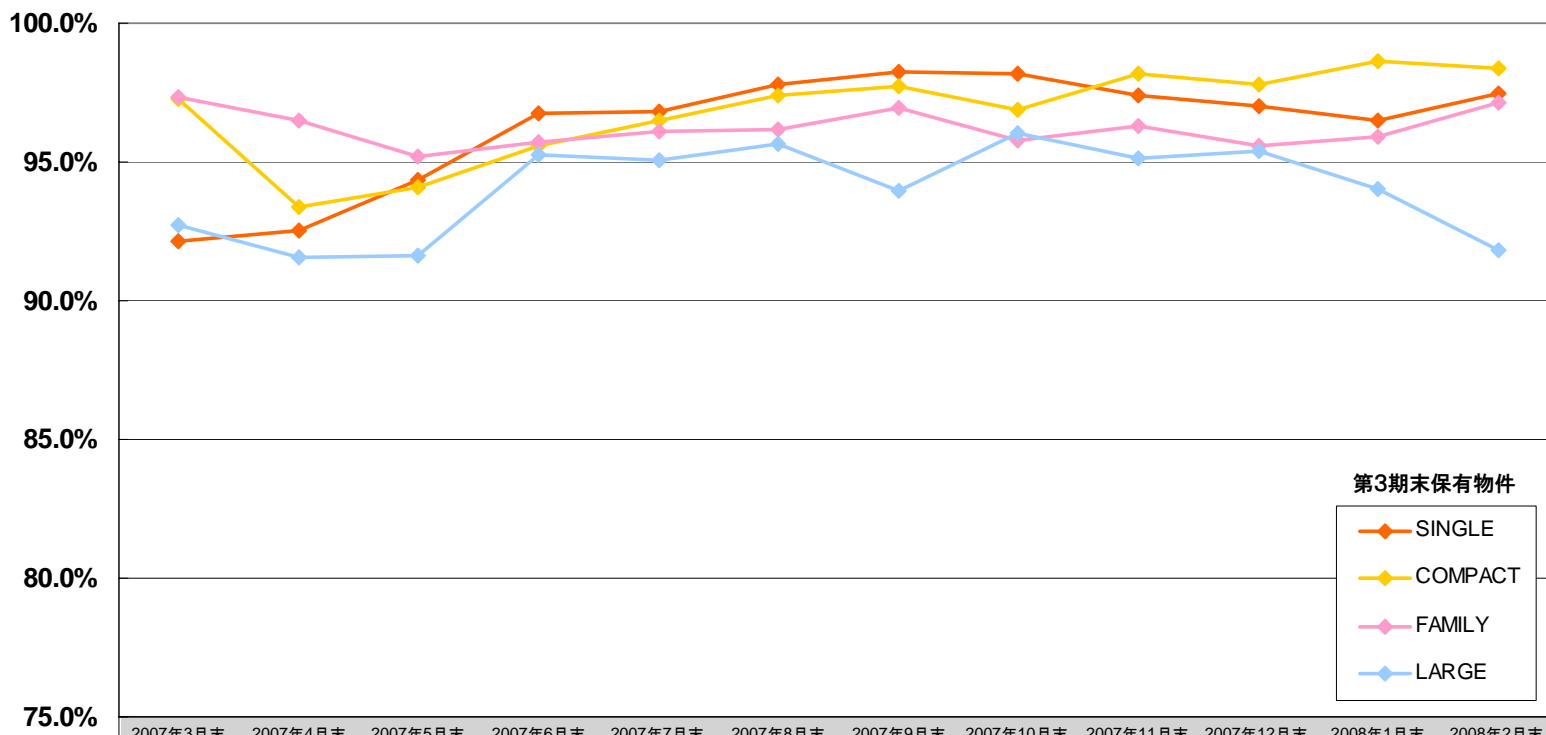
## すべてのエリアで高稼働率を維持



	2007年3月末	2007年4月末	2007年5月末	2007年6月末	2007年7月末	2007年8月末	2007年9月末	2007年10月末	2007年11月末	2007年12月末	2008年1月末	2008年2月末
3期末保有物件	95.6%	93.8%	94.1%	95.8%	96.3%	96.9%	97.1%	96.7%	97.1%	96.7%	96.8%	96.9%
うち大川端	94.8%	93.0%	92.7%	95.0%	95.1%	94.8%	95.2%	95.9%	95.3%	95.1%	94.7%	94.7%
うちその他都心3区	97.2%	96.8%	95.5%	96.5%	96.3%	97.7%	97.7%	96.6%	97.1%	96.3%	96.9%	97.6%
うちその他23区	94.9%	92.4%	94.1%	95.8%	96.6%	97.8%	98.2%	98.0%	98.7%	98.1%	98.2%	98.2%
うち首都圏	99.1%	98.8%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	99.3%	100.0%	100.0%	98.1%
うち地方主要都市	95.8%	91.1%	91.7%	93.9%	98.3%	97.4%	95.5%	91.8%	93.5%	93.6%	94.8%	96.8%
4期取得物件(都心3区・その他23区)	—	—	—	—	—	—	95.1%	94.7%	96.9%	97.6%	97.3%	98.6%
4期取得物件(地方)	—	—	—	—	—	—	94.7%	95.8%	96.2%	95.9%	95.8%	98.0%
全体	95.6%	93.8%	94.1%	95.8%	96.3%	96.9%	96.8%	96.5%	97.0%	96.7%	96.8%	97.2%



## シングル・コンパクトタイプは相対的に高水準



(第3期末保有物件)

	2007年3月末	2007年4月末	2007年5月末	2007年6月末	2007年7月末	2007年8月末	2007年9月末	2007年10月末	2007年11月末	2007年12月末	2008年1月末	2008年2月末
—◆— SINGLE	92.1%	92.5%	94.3%	96.8%	96.8%	97.8%	98.3%	98.2%	97.4%	97.0%	96.5%	97.5%
—◆— COMPACT	97.2%	93.3%	94.1%	95.6%	96.5%	97.4%	97.7%	96.9%	98.2%	97.8%	98.6%	98.4%
—◆— FAMILY	97.4%	96.5%	95.2%	95.7%	96.1%	96.2%	97.0%	95.8%	96.3%	95.6%	95.9%	97.1%
—◆— LARGE	92.7%	91.5%	91.6%	95.3%	95.1%	95.7%	93.9%	96.0%	95.1%	95.4%	94.0%	91.8%



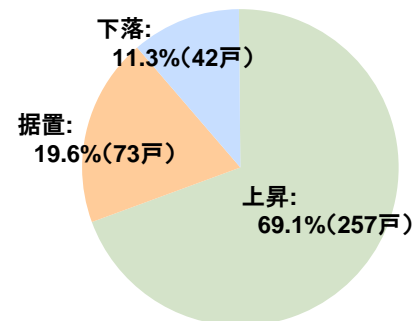
## 賃料アップ率は上昇傾向

### 入替え(新規契約)・・・372戸

入替え時賃料上昇					入替え時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)(A)	戸当たり 平均金額	平均上昇率	戸数	比率
257戸	69.1%	1,843千円	7,169円	4.0%	73戸	19.6%

入替え時賃料下落				
戸数	比率	下落額 (月額ベース)(B)	戸当たり 平均金額	平均下落率
42戸	11.3%	▲ 326千円	▲ 7,772円	▲ 4.0%



(A)+(B)	入替え前 テナント月額賃料総額	変動率
1,516千円	66,545千円	2.3%

参考	
(第3期)	(第2期)
1.2%	0.9%

### 更新(継続契約)・・・484戸

上昇 2戸	据置 480戸	下落 2戸
更新時 賃料増減	更新前 テナント月額賃料総額	変動率
▲ 15千円	99,592千円	▲ 0.0%

参考	
(第3期)	(第2期)
0.1%	0.1%

### 入替え・更新合計

賃料増減	入替え・更新前 テナント月額賃料総額	変動率
1,501千円	166,136千円	0.9%

参考	
(第3期)	(第2期)
0.6%	0.5%



## 地方物件取得により、全体の賃料水準は低下、既存物件は上昇傾向

(単位:円)

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

(注)賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)

(\*)第3期取得物件…その他23区:3物件277戸

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

# 賃貸状況(5) 物件別利回り水準(実績と鑑定ベースの比較)①

すべての物件で鑑定評価と同水準またはそれ以上の利回りを確保

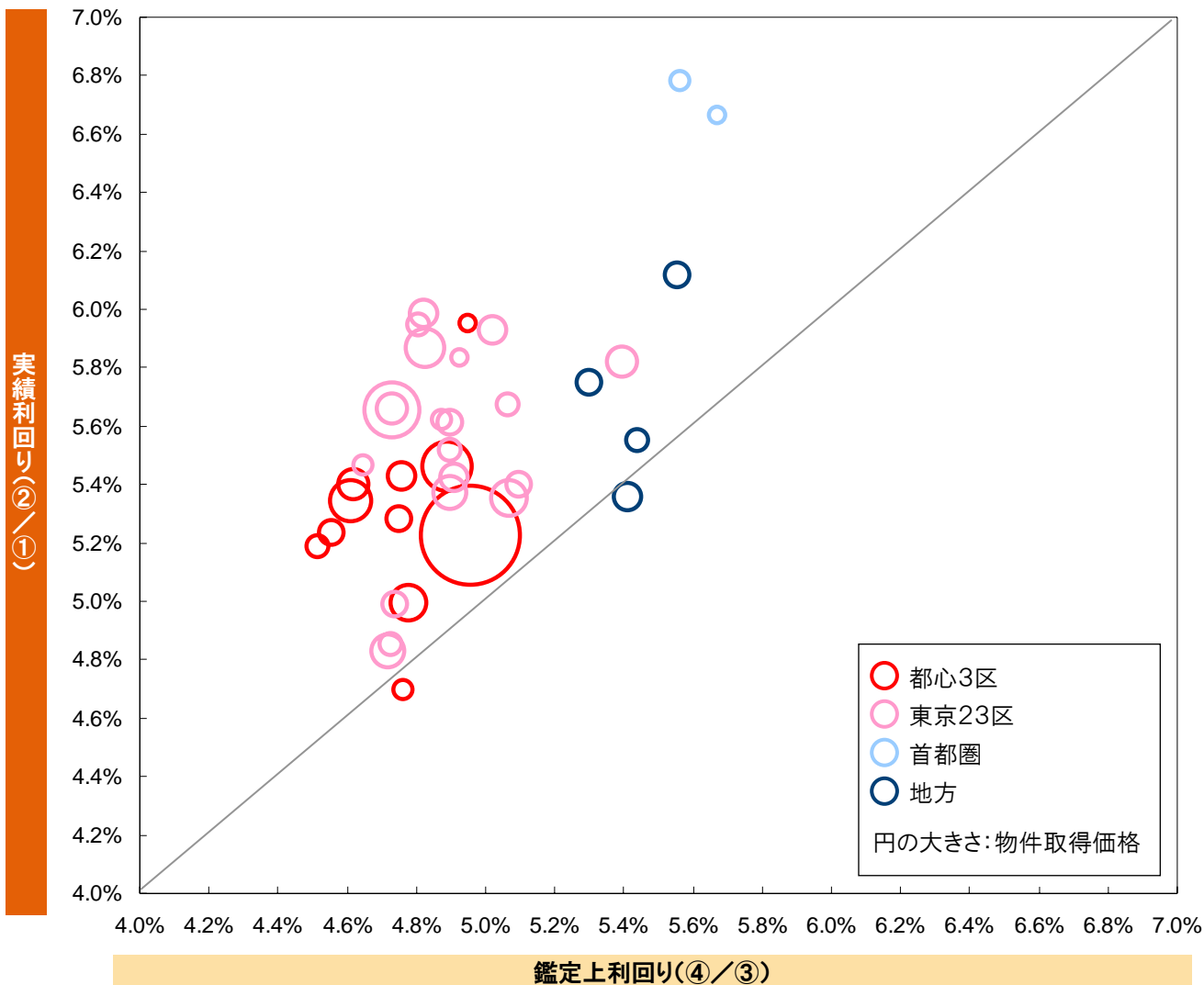
(単位:千円)

物件番号	物件名称	物件取得価格 ①	償却前管理利益 (NOI) ②	年換算 ③	鑑定評価額 ④	鑑定評価書上 NOI ⑤	実績利回り ⑥/①	鑑定上利回り ⑦/④
都心3区	1 大川端賃貸棟	29,696,000	773,702	1,551,656	31,800,000	1,576,158	5.2%	5.0%
東京23区	2 パークアクセス学芸大学	1,760,000	49,778	99,830	1,850,000	93,710	5.7%	5.1%
東京23区	3 パークアクセス市ヶ谷	2,570,000	76,700	153,823	2,870,000	138,347	6.0%	4.8%
東京23区	4 パークアクセス渋谷神南	3,230,000	77,784	155,995	3,350,000	158,066	4.8%	4.7%
都心3区	5 パークアクセス青山骨董通り	1,730,000	44,745	89,736	1,910,000	86,247	5.2%	4.5%
東京23区	6 パークアクセス神楽坂ステージ	1,400,000	39,255	78,726	1,460,000	71,120	5.6%	4.9%
都心3区	7 パークアクセス白金台	5,140,000	136,980	274,714	5,450,000	251,301	5.3%	4.6%
東京23区	8 パークアクセス文京ステージ	4,440,000	129,867	260,448	4,760,000	229,702	5.9%	4.8%
都心3区	9 パークアクセス月島	930,000	27,601	55,355	1,040,000	51,480	6.0%	5.0%
東京23区	10 パークアクセス大塚	1,655,000	45,527	91,304	1,770,000	86,695	5.5%	4.9%
都心3区	11 パークアクセス南麻布	3,939,000	98,154	196,847	4,180,000	199,700	5.0%	4.8%
東京23区	12 パークアクセス渋谷	1,282,500	34,952	70,097	1,410,000	65,498	5.5%	4.6%
都心3区	13 パークアクセス日本橋ステージ	7,557,500	205,773	412,677	7,920,000	387,314	5.5%	4.9%
都心3区	14 パークアクセス浜松町	2,025,000	53,337	106,968	2,190,000	103,968	5.3%	4.7%
東京23区	15 パークアクセス本郷の杜	2,910,000	82,156	164,765	3,270,000	154,656	5.7%	4.7%
都心3区	16 パークアクセス溜池山王	2,860,000	77,027	154,479	3,020,000	139,475	5.4%	4.6%
都心3区	17 パークアクセス六本木檜町公園	2,170,000	56,641	113,594	2,330,000	106,085	5.2%	4.6%
東京23区	18 パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710,000	273,799	549,102	10,700,000	506,215	5.7%	4.7%
東京23区	19 パークアクセス御徒町	1,070,000	31,125	62,422	1,190,000	58,603	5.8%	4.9%
東京23区	20 パークキューブ本郷	1,760,000	52,216	104,719	2,020,000	97,066	5.9%	4.8%
都心3区	21 パークキューブ神田	2,454,000	66,426	133,218	2,740,000	130,292	5.4%	4.8%
東京23区	22 パークキューブ市ヶ谷	1,794,000	50,212	100,700	1,940,000	94,977	5.6%	4.9%
東京23区	23 パークキューブ浅草田原町	2,508,000	74,152	148,711	2,730,000	137,009	5.9%	5.0%
東京23区	24 パークキューブ上野	2,233,000	60,379	121,090	2,380,000	116,856	5.4%	4.9%
首都圏	25 パークキューブ京王八王子Ⅰ	991,000	32,938	66,057	1,110,000	62,944	6.7%	5.7%
首都圏	26 パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130,000	38,222	76,654	1,290,000	71,731	6.8%	5.6%
地方	27 パークアクセス名駅南	2,440,000	65,214	130,787	2,450,000	132,521	5.4%	5.4%
東京23区	28 パークキューブ池袋要町	1,608,750	38,938	78,091	1,630,000	77,046	4.9%	4.7%
東京23区	29 パークアクセス目黒本町	1,810,000	45,050	90,348	1,830,000	86,696	5.0%	4.7%
東京23区	30 パークアクセス新板橋	3,430,000	91,926	184,358	3,440,000	168,413	5.4%	4.9%
通期稼働合計		108,233,750	2,930,591	5,877,271	116,030,000	5,639,891	5.4%	4.9%
都心3区	31 パークアクセス秋葉原	1,200,000	26,110	56,391	1,200,000	57,112	4.7%	4.8%
東京23区	32 パークアクセス東陽町	3,950,000	97,886	211,411	3,950,000	200,235	5.4%	5.1%
東京23区	33 パークアクセス滝野川	1,820,000	45,517	98,306	1,830,000	93,270	5.4%	5.1%
東京23区	34 パークアクセス浅草橋	2,717,200	73,250	158,204	2,720,000	146,678	5.8%	5.4%
地方	35 パークアクセス丸の内	1,920,000	51,104	110,374	1,930,000	102,245	5.7%	5.3%
地方	36 パークアクセス六本松	1,515,000	38,954	84,132	1,520,000	82,639	5.6%	5.4%
地方	37 パークアクセス博多駅南	1,890,000	53,536	115,626	1,910,000	106,093	6.1%	5.6%
全体合計		123,245,950	3,316,951	6,711,715	131,090,000	6,428,163	5.4%	4.9%

- 物件取得価格＝取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。
- 償却前管理利益(NOI)＝賃貸事業損益＋減価償却費
- 年換算＝NOI×365/運用日数
- 鑑定評価額＝期末調査価格
- 鑑定評価書上NOI＝鑑定評価書(収益還元法)における運営純収益



## すべての物件で鑑定評価と同水準またはそれ以上の利回りを確保





## 上場時より長期修繕計画を策定、順次工事に着手

専有部リノベーション(平成18年4月～平成20年2月までの実績)

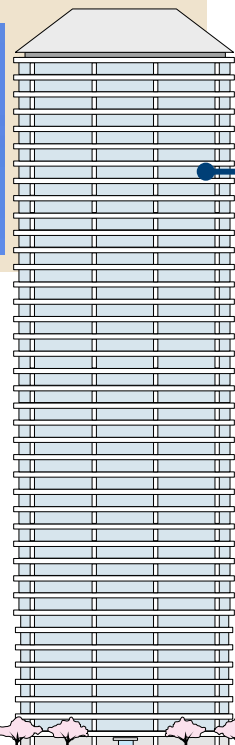
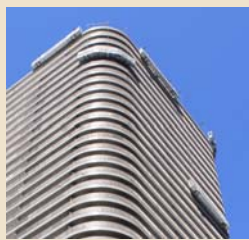
リバーポイントタワー 24戸 / パークサイドウイングス 13戸

リバーポイントタワー

:外壁等改修工事

(第一・第二工区)

(平成18年8月～平成19年12月)



ピアウエストハウス

:共用部リノベーション

(平成19年10月～平成20年1月)



パークサイドウイングス

:外壁等改修工事

(第三工区)

(平成19年10月～

平成20年6月(予定))



## 追加投資をしながら安定利益を確保

### 大川端賃貸棟 工事实績・計画

(単位:百万円)

	第2期 2007年2月	第3期 2007年8月	第4期 2008年2月	第5期 2008年8月	第6期 2009年2月
<b>リバーポイントタワー</b>					
外壁等大規模改修工事	232		260		
専有部リノベーション工事	10	28	59	90	80
その他	8	45	31	50	29
小計	250	73	350	140	109
<b>パークサイドウイングス</b>					
外壁等大規模改修工事				310	
専有部リノベーション工事		25	52	60	50
その他	32	17	46	22	7
小計	32	42	98	392	57
<b>ピアウエストハウス</b>					
リノベーション工事			78		
その他	4	37	5	2	1
小計	4	37	83	2	1
<b>合計</b>	<b>286</b>	<b>152</b>	<b>531</b>	<b>534</b>	<b>167</b>

第6期以降は当面大規模改修工事はなくなり、専有部リノベーション工事を中心に工事を実施する予定。

### 大川端賃貸棟 第2期～第4期の収支比較

(単位:百万円)

	第2期累計 (6ヶ月換算)①	第3期累計②	第4期累計③	3期-2期差異 (②-①)	4期-3期差異 (③-②)
賃貸事業収入	987	981	996	-6	14
その他賃貸事業収入	54	64	49	9	-15
不動産賃貸事業収入	1,042	1,045	1,045	3	0
物件管理委託費	142	136	137	-7	1
修繕費	40	42	38	1	-5
公租公課/信託報酬/水道光熱費等	81	73	74	-8	0
テナント募集関係費/その他費用	15	22	21	6	-2
賃貸事業費用	280	275	272	-6	-4
管理利益(NOI)	761	770	773	8	3
減価償却費	141	146	152	5	5
不動産賃貸事業費用	422	422	424	-1	1
不動産賃貸事業損益	619	623	621	3	-2

減価償却費は追加投資に伴い若干上昇しているものの、賃貸事業利益はほぼ同水準を維持。

### 大川端賃貸棟 リノベーション実績(第2期～第4期確定分)

対象戸数	24戸
再投資額	120百万円

	直前条件	成約条件	上昇額	上昇比率
平均賃料(戸当たり)	364,422円	395,247円	30,825円	8.5%
賃料単価	13,527円/坪	14,672円/坪	1,144円/坪	—

顧客のニーズ分析に基づき、競争力アップという観点で効果的な部分に絞って設備更新・レイアウト変更・デザイン刷新を実施し、賃料アップ効果を得ている。





## 財務戦略

〔第4期末〕

LTV水準	<b>49.6 %</b>	60%を上限とし、平常時は40～50%を目処
長期固定比率	<b>80.6 %</b>	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、年限の分散によりリファイナンスリスクに対応

■ 期末時点加重平均レート: 1.55%    ■ 長期借入金平均残存年数: 4.3年    ■ 借入金融機関数: 14社

### 投資法人債発行

発行日	発行総額（百万円）	利率	償還期限
平成19年11月15日	<b>10,000</b>	<b>1.70 %</b>	平成26年11月14日

## 格付け

主要格付機関より、J-REIT最上級の格付けを取得

（平成20年2月29日現在）

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

---

---

---

## Appendices

---

---

---

## 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (平成20年2月29日現在)		前期 (平成19年8月31日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
<b>資産の部</b>				
<b>I 流動資産</b>				
現金及び預金	2,334,691		2,268,674	
信託現金及び信託預金	1,151,656		1,168,486	
営業未収入金	17,894		11,391	
PM会社営業未収入金	564,901		499,780	
未収入金	—		43	
未収消費税等	9,018		192	
前払費用	16,981		15,456	
その他の流動資産	25,216		16,688	
<b>流動資産合計</b>	<b>4,120,359</b>	<b>3.2</b>	<b>3,980,713</b>	<b>3.5</b>
<b>II 固定資産</b>				
<b>1.有形固定資産</b>				
建物	23,128,788		16,896,191	
減価償却累計額	946,540	22,182,248	598,181	16,298,010
構築物	511,392		363,912	
減価償却累計額	43,558	467,833	27,488	336,423
機械装置	344,557		99,139	
減価償却累計額	16,197	328,360	6,055	93,084
工具器具備品	365,730		285,130	
減価償却累計額	76,406	289,323	49,005	236,125
土地	41,796,547		32,969,329	
信託建物	17,166,863		16,621,590	
減価償却累計額	1,082,406	16,084,456	795,068	15,826,521
信託構築物	874,315		874,315	
減価償却累計額	61,150	813,165	46,638	827,677
信託機械装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	12,863	107,015	8,974	110,904
信託工具器具備品	283,520		267,431	
減価償却累計額	75,977	207,543	52,485	214,945
信託土地	43,421,099		43,421,099	
建設仮勘定	—		207	
信託建設仮勘定	70,979		21,383	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>125,768,572</b>	<b>96.8</b>	<b>110,355,713</b>	<b>96.5</b>
<b>2.無形固定資産</b>				
その他の無形固定資産	176		188	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>176</b>	<b>0.0</b>	<b>188</b>	<b>0.0</b>
<b>3.投資その他の資産</b>				
長期前払費用	827		7,540	
その他の投資その他の資産	24,243		22,019	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>25,071</b>	<b>0.0</b>	<b>29,559</b>	<b>0.0</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>125,793,820</b>	<b>96.8</b>	<b>110,385,461</b>	<b>96.5</b>
<b>III 繰延資産</b>				
投資法人債発行費	55,201		—	
<b>繰延資産合計</b>	<b>55,201</b>	<b>0.0</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>資産合計</b>	<b>129,969,381</b>	<b>100.0</b>	<b>114,366,174</b>	<b>100.0</b>

(単位:千円)

	当期 (平成20年2月29日現在)		前期 (平成19年8月31日現在)	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
<b>負債の部</b>				
<b>I 流動負債</b>				
営業未払金	479,921		421,651	
短期借入金	12,500,000		15,500,000	
未払費用	227,637		140,130	
未払法人税等	653		652	
前受金	647,683		559,773	
その他の流動負債	5,325		2,858	
<b>流動負債合計</b>	<b>13,861,221</b>	<b>10.7</b>	<b>16,625,067</b>	<b>14.5</b>
<b>II 固定負債</b>				
投資法人債	10,000,000		—	
長期借入金	42,000,000		34,000,000	
預り敷金保証金	705,893		518,744	
信託預り敷金保証金	793,312		796,778	
<b>固定負債合計</b>	<b>53,499,205</b>	<b>41.1</b>	<b>35,315,522</b>	<b>30.9</b>
<b>負債合計</b>	<b>67,360,427</b>	<b>51.8</b>	<b>51,940,589</b>	<b>45.4</b>
<b>純資産の部</b>				
<b>I 投資主資本</b>				
1.出資総額	60,978,700		60,978,700	
2.剰余金				
当期未処分利益	1,630,254		1,446,884	
<b>投資主資本合計</b>	<b>62,608,954</b>	<b>48.2</b>	<b>62,425,584</b>	<b>54.6</b>
<b>純資産合計</b>	<b>62,608,954</b>	<b>48.2</b>	<b>62,425,584</b>	<b>54.6</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>129,969,381</b>	<b>100.0</b>	<b>114,366,174</b>	<b>100.0</b>



## 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)			前期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		
	金額		百分比(%)	金額		百分比(%)
<b>1.営業収益</b>						
貸貸事業収入	3,869,097			3,322,860		
その他貸貸事業収入	223,171	4,092,268	100.0	201,153	3,524,013	100.0
<b>2.営業費用</b>						
貸貸事業費用	1,506,520			1,326,149		
資産運用報酬	301,236			261,676		
役員報酬	9,600			9,600		
会計監査人報酬	13,440			13,793		
資産保管委託報酬	5,501			5,221		
一般事務委託報酬	27,189			21,913		
その他費用	125,223	1,988,711	48.6	90,285	1,728,639	49.0
<b>営業利益</b>		<b>2,103,556</b>	<b>51.4</b>		<b>1,795,373</b>	<b>51.0</b>
<b>3.営業外収益</b>						
受取利息	3,256			3,161		
固定資産税等更正益	2,157			—		
その他営業外収益	95	5,509	0.1	677	3,838	0.1
<b>4.営業外費用</b>						
支払利息	424,311			349,015		
投資法人債利息	49,835			—		
投資法人債発行費償却	2,410			—		
その他営業外費用	1,279	477,836	11.7	2,364	351,379	10.0
<b>経常利益</b>		<b>1,631,228</b>	<b>39.8</b>		<b>1,447,832</b>	<b>41.1</b>
税引前当期純利益		1,631,228	39.8		1,447,832	41.1
法人税、住民税及び事業税	989			983		
法人税等調整額	△0	988	0.0	0	983	0.0
<b>当期純利益</b>		<b>1,630,239</b>	<b>39.8</b>		<b>1,446,848</b>	<b>41.1</b>
前期繰越利益		14			36	
当期末処分利益		1,630,254			1,446,884	



## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成19年8月31日残高	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584
剰余金の分配	—	△1,446,870	△1,446,870	△1,446,870
当期純利益	—	1,630,239	1,630,239	1,630,239
当期変動額合計	—	183,369	183,369	183,369
平成20年2月29日残高	60,978,700	1,630,254	62,608,954	62,608,954

## 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
I 当期末処分利益	1,630,254,698	1,446,884,945
II 分配金の額	1,630,253,680	1,446,870,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(14,366)	(12,750)
III 次期繰越利益	1,018	14,945

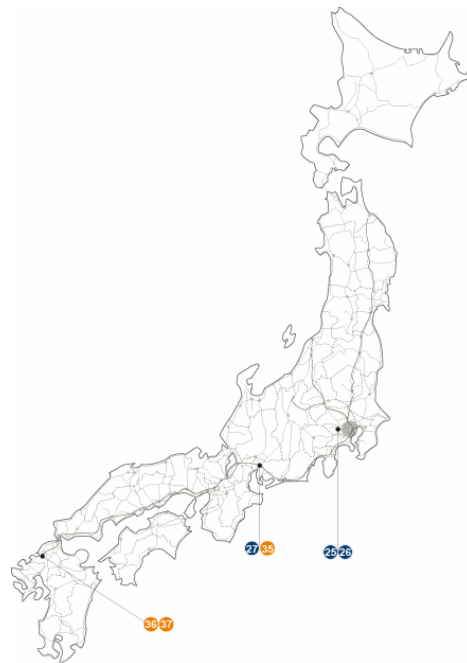
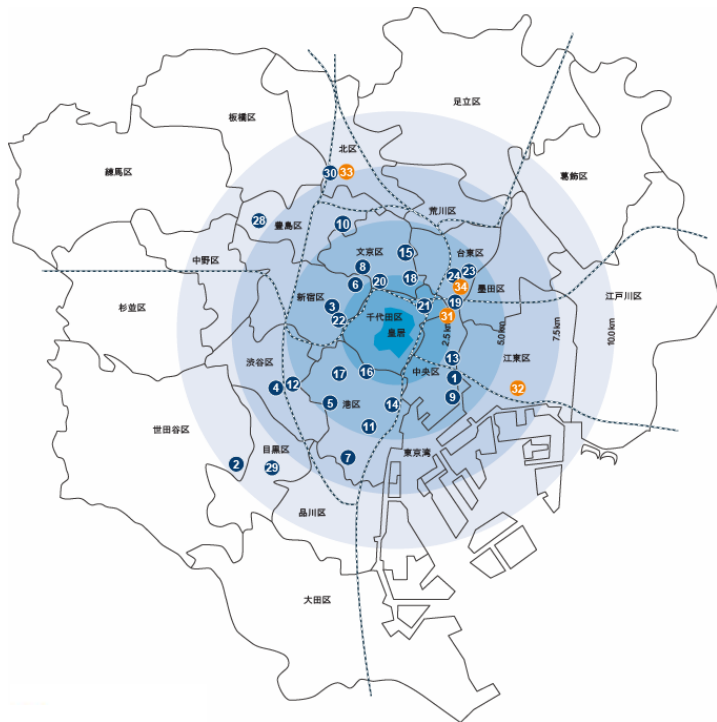
## キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

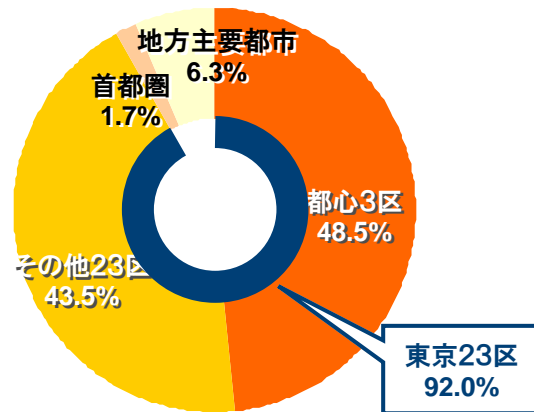
	当期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,631,228	1,447,832
減価償却費	731,214	607,799
投資法人債発行費償却	2,410	—
受取利息	△3,256	△3,161
支払利息	474,146	349,015
固定資産除却損	—	10
営業未収入金の増加・減少額	△6,503	1,807
PM会社営業未収入金の増加・減少額	△65,121	△499,780
未収入金の増加・減少額	43	446,070
未収消費税等の増加・減少額	△8,825	64,536
営業未払金の増加・減少額	58,270	△266,327
未払金の増加・減少額	—	△10,466
前受金の増加・減少額	87,910	40,434
前払費用の増加・減少額	△1,524	△2,008
長期前払費用の増加・減少額	6,713	6,087
その他	△8,648	△9,691
<b>小計</b>	<b>2,898,058</b>	<b>2,172,160</b>
利息の受取額	3,256	3,161
利息の支払額	△386,640	△312,970
法人税等の支払額	△1,002	△1,143
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,513,672</b>	<b>1,861,208</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△15,533,103	△7,194,472
信託有形固定資産の取得による支出	△610,958	△164,267
預り敷金保証金の支出	△76,719	△67,792
預り敷金保証金の収入	263,867	125,631
信託預り敷金保証金の支出	△90,638	△105,139
信託預り敷金保証金の収入	87,172	95,574
その他	△2,224	△5,523
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△15,962,604</b>	<b>△7,315,989</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	53,000,000	32,000,000
短期借入金の返済による支出	△56,000,000	△29,000,000
長期借入金の借入による収入	8,000,000	4,000,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△57,612	—
分配金の支払額	△1,444,268	△2,025,507
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>13,498,119</b>	<b>4,974,492</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>49,186</b>	<b>△480,289</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>3,437,160</b>	<b>3,917,450</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,486,347</b>	<b>3,437,160</b>

# ポートフォリオ概要①

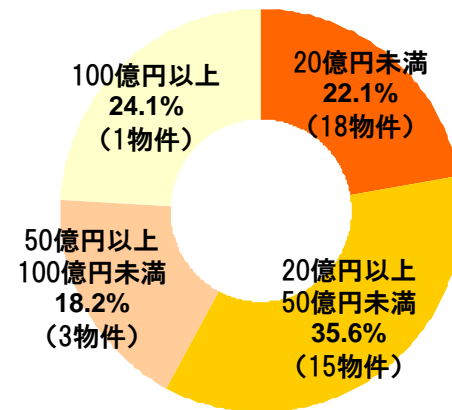
## ポートフォリオマップ



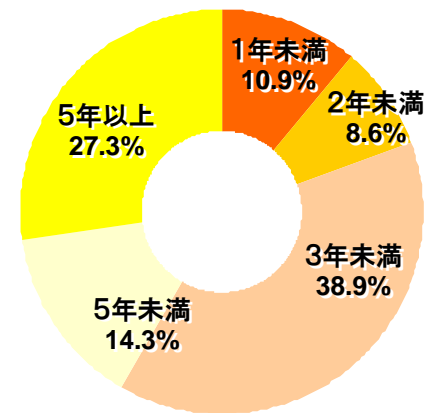
## エリア別の比率



## 取得価格別の比率



## 築年数別の比率



平均: 約6.6年  
(大川端賃貸棟以外: 約2.3年)

※平成20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



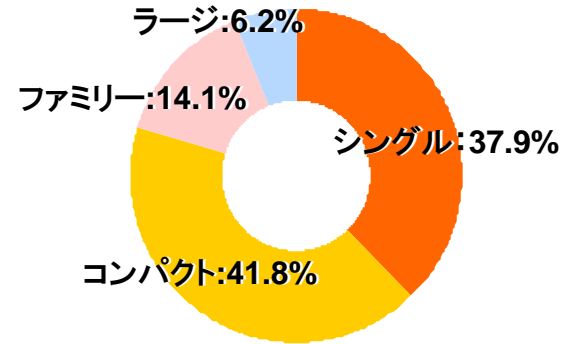
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	リバーポイントタワー パークサイドウィングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	24.1%	43,812.41	544		4.5
								7.9
								7.0
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.4%	2,437.66	64		7.0
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.1%	3,313.33	84		7.3
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.6%	2,766.62	75		6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.4%	1,537.24	40		7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.1%	1,891.05	59		7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	4.2%	4,704.44	99		8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.6%	6,078.93	154		6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.8%	1,383.99	30		6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.3%	2,606.37	52		6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.2%	3,938.14	64		7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.0%	1,094.28	20		7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	6.1%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	1.6%	2,426.45	80		7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.4%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.3%	2,710.69	70		8.2
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.8%	2,054.46	46		9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	7.9%	12,025.25	324		7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.9%	1,621.73	42		6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.4%	2,160.12	60		8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.0%	3,194.59	95		8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.5%	2,127.50	51		6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.0%	4,012.68	76		8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.8%	3,041.61	91		7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.3%	1,886.82	65		8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.5%	1,884.77	60		8.5
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.8%	4,395.99	152		イースト: 7.3
								ウェスト: 7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	1.0%	1,346.07	41		7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	3.2%	5,412.40	140		10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	1.5%	2,924.75	48	1	5.6
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	2.2%	3,400.78	78	1	8.9
東京23区 小計			113,359	92.0%	145,534.46	3,074	4	
25	パークキューブ京王八王子Ⅰ	東京都八王子市	991	0.8%	2,814.32	52		7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.9%	3,082.32	47	1	7.6
首都圏 小計			2,121	1.7%	5,896.64	99	1	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	2.0%	5,565.13	169		4.1
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	1.6%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市	1,515	1.2%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	1.5%	4,668.29	176	1	3.1
地方主要都市 小計			7,765	6.3%	17,528.84	554	3	
合 計			123,245	100.0%	168,959.94	3,727	8	4.0

※平成20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)
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	
1	大川端賃貸棟	0	52	304	188	544
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	184
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	86
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
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65
29	パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60
30	パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152
31	パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41
32	パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140
33	パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48
34	パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78
東京23区 小計		1,011	1,349	483	231	3,074
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	52
26	パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47
首都圏 小計		0	66	33	0	99
28	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176
地方主要都市 小計		401	144	9	0	554
合 計		1,412	1,559	525	231	3,727



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

※平成20年2月末日現在



# 物件別稼働率推移

物件番号	物件名称	2008年2月末稼働率(注1)	2008年1月末稼働率	2007年12月末稼働率	2007年11月末稼働率	2007年10月末稼働率	2007年9月末稼働率	2007年8月末稼働率	2007年7月末稼働率	2007年6月末稼働率	2007年5月末稼働率	2007年4月末稼働率	2007年3月末稼働率	2007年2月末稼働率
1	大川端賃貸棟	94.7%	94.7%	95.1%	95.3%	95.9%	95.2%	94.8%	95.1%	95.0%	92.7%	93.0%	94.8%	94.2%
2	パークアクシス学芸大学	98.5%	98.8%	98.1%	100.0%	98.1%	100.0%	97.5%	97.5%	97.5%	98.0%	93.0%	94.6%	100.0%
3	パークアクシス市ヶ谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	95.9%	98.0%	93.9%	97.7%	100.0%
4	パークアクシス渋谷神南	94.4%	88.0%	92.9%	95.7%	94.4%	96.5%	95.7%	97.5%	100.0%	99.1%	96.7%	96.5%	97.6%
5	パークアクシス青山骨董通り	95.0%	95.3%	97.6%	94.4%	96.7%	97.4%	95.7%	100.0%	98.2%	94.9%	93.5%	97.6%	100.0%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	97.9%	98.7%	100.0%	97.1%	98.6%	98.6%	95.7%	98.6%	98.6%	100.0%	97.1%	98.6%	98.2%
7	パークアクシス白金台	97.1%	95.7%	96.1%	99.3%	97.8%	99.0%	97.2%	94.4%	91.9%	93.9%	94.4%	94.4%	98.9%
8	パークアクシス文京ステージ	98.3%	99.0%	98.1%	99.0%	97.3%	98.7%	98.6%	95.4%	95.7%	97.4%	95.6%	98.3%	99.5%
9	パークアクシス月島	92.8%	96.4%	93.2%	93.2%	93.2%	96.4%	96.4%	96.4%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%
10	パークアクシス大塚	94.4%	94.0%	95.1%	94.9%	94.9%	92.0%	89.6%	91.3%	91.3%	95.9%	95.9%	94.6%	98.6%
11	パークアクシス南麻布	98.1%	92.9%	94.4%	96.3%	96.3%	94.4%	95.8%	92.0%	92.0%	88.8%	92.6%	95.5%	95.9%
12	パークアクシス渋谷	88.4%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	95.5%	91.6%	100.0%
13	パークアクシス日本橋ステージ	99.0%	99.0%	96.9%	97.4%	97.1%	98.0%	99.5%	97.6%	98.7%	96.6%	100.0%	98.9%	99.1%
14	パークアクシス浜松町	94.5%	97.7%	96.2%	97.8%	100.0%	98.8%	97.7%	96.5%	95.4%	98.9%	95.8%	95.8%	94.5%
15	パークアクシス本郷の社	98.6%	94.1%	94.7%	100.0%	97.5%	98.0%	96.0%	97.7%	97.7%	99.1%	96.8%	100.0%	100.0%
16	パークアクシス溜池山王	96.8%	96.6%	98.1%	96.5%	98.1%	100.0%	98.4%	99.0%	100.0%	98.4%	98.9%	100.0%	98.2%
17	パークアクシス六本木榎町公園	97.6%	100.0%	100.0%	95.7%	91.1%	98.2%	98.2%	96.5%	98.1%	97.9%	96.2%	96.3%	94.9%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	99.0%	99.5%	98.9%	99.3%	99.6%	98.8%	98.4%	98.7%	98.3%	98.3%	98.3%	100.0%	99.2%
19	パークアクシス御徒町	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	94.3%	94.8%	97.6%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%
20	パークキューブ本郷	100.0%	100.0%	98.2%	98.3%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%
21	パークキューブ神田	100.0%	95.9%	93.7%	97.2%	94.5%	96.2%	95.5%	95.5%	96.6%	95.9%	97.0%	96.3%	98.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	92.2%	94.7%	97.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	98.8%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	98.8%	96.7%	96.7%	95.6%	96.6%	97.8%	100.0%	97.8%	97.8%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%
28	パークキューブ池袋要町	98.5%	100.0%	98.5%	96.9%	98.5%	98.5%	93.8%	80.0%	72.3%	32.3%	10.8%	0.0%	—
29	パークアクシス目黒本町	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	98.3%	96.5%	100.0%	98.3%	100.0%	—	—
30	パークアクシス新板橋	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	92.4%	83.5%	72.0%	72.0%	—	—
31	パークアクシス秋葉原	97.1%	97.1%	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	—	—	—	—	—	—	—
32	パークアクシス東陽町	97.9%	97.9%	99.3%	97.1%	92.9%	92.1%	—	—	—	—	—	—	—
33	パークアクシス滝野川	100.0%	94.2%	94.2%	94.2%	92.4%	95.2%	—	—	—	—	—	—	—
34	パークアクシス浅草橋	99.3%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		97.1%	96.8%	96.8%	97.1%	96.7%	96.9%	96.8%	96.0%	95.7%	94.0%	93.7%	95.4%	97.2%
25	パークキューブ京王八王子	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%
26	パークキューブ京王八王子II	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%
首都圏小計(注2)		98.1%	100.0%	100.0%	99.3%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	98.8%	99.1%	99.1%
27	パークアクシス名駅南	96.8%	94.8%	93.6%	93.5%	91.8%	95.5%	97.4%	98.3%	93.9%	91.7%	91.1%	95.8%	96.2%
35	パークアクシス丸の内	96.8%	93.4%	96.8%	98.1%	99.3%	95.9%	—	—	—	—	—	—	—
36	パークアクシス六本松	98.9%	96.8%	94.0%	93.7%	90.9%	89.5%	—	—	—	—	—	—	—
37	パークアクシス博多駅南	98.5%	96.9%	96.5%	96.5%	96.5%	97.5%	—	—	—	—	—	—	—
地方主要都市小計(注3)		97.6%	95.5%	95.1%	95.3%	94.5%	94.9%	97.4%	98.3%	93.9%	91.7%	91.1%	95.8%	96.2%
全体の稼働率		97.2%	96.8%	96.7%	97.0%	96.5%	96.8%	96.9%	96.3%	95.8%	94.1%	93.8%	95.6%	97.2%

(注1)「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2)「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3)「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)

物件番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクシス 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	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	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	996,329	58,457	84,366	89,864	49,069	45,281	149,972	140,215	30,741	51,841
その他賃貸事業収入	49,479	1,851	2,951	9,849	8,084	2,894	17,947	15,017	3,700	4,320
賃貸事業収入小計 A	1,045,809	60,308	87,317	99,713	57,154	48,176	167,920	155,232	34,442	56,161
公租公課	58,704	902	1,738	2,124	809	1,083	2,629	2,769	300	500
諸経費	213,402	9,627	8,878	19,805	11,600	7,837	28,309	22,595	6,540	10,134
物件管理委託費	137,730	5,326	6,578	11,212	7,541	4,950	18,188	15,897	5,095	5,187
修繕費	38,560	1,160	748	3,907	1,610	571	3,747	2,858	495	1,531
信託報酬	2,000	600	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	11,897	894	611	1,090	675	560	1,070	1,090	334	453
保険料	2,035	156	194	190	115	117	280	249	73	125
テナント募集関係費	15,028	765	467	2,501	1,391	890	4,420	2,337	395	1,691
その他賃貸事業費用	6,150	724	278	902	266	746	603	163	146	1,144
減価償却費	152,190	12,213	13,778	15,771	9,100	10,538	26,774	22,926	5,897	9,965
賃貸事業費用小計 B	424,297	22,743	24,395	37,700	21,509	19,458	57,713	48,291	12,738	20,600
不動産賃貸事業損益 A-B	621,511	37,565	62,922	62,012	35,644	28,717	110,206	106,940	21,704	35,561
賃貸NOI	773,702	49,778	76,700	77,784	44,745	39,255	136,980	129,867	27,601	45,527

(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	30,783	1,756	2,598	3,239	1,741	1,411	5,163	4,481	938	1,670
期末鑑定価格	31,800	1,850	2,870	3,350	1,910	1,460	5,450	4,760	1,040	1,770
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	43,812.41	2,437.66	3,313.33	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	41,483.79	2,402.01	3,313.33	2,611.31	1,460.35	1,850.87	4,567.25	5,975.80	1,284.29	2,459.19
期末稼働率	94.7%	98.5%	100.0%	94.4%	95.0%	97.9%	97.1%	98.3%	92.8%	94.4%

# 各物件の収支状況②

(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
物件名称	パークアクセス 南麻布	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	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)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	114,373	40,054	235,056	63,160	89,823	85,785	63,631	307,912	35,897	55,095
その他賃貸事業収入	7,043	1,599	11,107	3,685	8,341	8,340	3,907	8,883	1,660	7,598
賃貸事業収入小計 A	121,416	41,653	246,163	66,845	98,164	94,125	67,538	316,795	37,558	62,693
公租公課	3,464	1,088	3,882	1,746	1,494	1,989	1,221	4,808	600	410
諸経費	19,798	5,613	36,507	11,761	14,513	15,107	9,676	38,187	5,833	10,067
物件管理委託費	11,134	4,040	21,553	5,903	9,705	9,667	5,823	26,833	3,714	7,053
修繕費	2,847	212	5,258	1,846	1,589	2,122	802	3,270	724	831
信託報酬	600	600	500	600	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	1,041	350	1,485	639	788	851	488	2,817	467	655
保険料	212	64	445	111	194	166	121	527	86	99
テナント募集関係費	2,996	—	3,489	827	2,097	1,953	1,768	3,451	580	682
その他賃貸事業費用	967	346	3,776	1,833	138	345	671	1,285	258	143
減価償却費	19,302	6,418	54,630	12,260	18,867	17,902	9,132	55,825	7,639	7,310
賃貸事業費用小計 B	42,565	13,120	95,021	25,768	34,875	35,000	20,029	98,822	14,072	17,788
不動産賃貸事業損益 A-B	78,851	28,533	151,142	41,076	63,289	59,124	47,508	217,973	23,486	44,905
賃貸NOI	98,154	34,952	205,773	53,337	82,156	77,027	56,641	273,799	31,125	52,216

(単位:百万円)

取得価格	3,939	1,282	7,557	2,025	2,910	2,860	2,170	9,710	1,070	1,760
期末帳簿価格	3,968	1,292	7,594	2,065	2,940	2,889	2,206	9,805	1,084	1,802
期末鑑定価格	4,180	1,410	7,920	2,190	3,270	3,020	2,330	10,700	1,190	2,020
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,938.14	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,862.75	967.35	9,925.56	2,292.57	3,270.09	2,624.84	2,005.87	11,905.28	1,544.89	2,160.12
期末稼働率	98.1%	88.4%	99.0%	94.5%	98.6%	96.8%	97.6%	99.0%	95.3%	100.0%

# 各物件の収支状況③

(単位:千円)

物件番号	21	22	23	24	28	29	30	31	32	33
物件名称	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	169	169	169
賃貸事業収入	75,494	55,867	81,334	70,069	44,352	49,008	99,875	29,834	108,222	49,343
その他賃貸事業収入	10,253	6,007	2,259	4,009	379	1,693	564	996	4,682	1,686
賃貸事業収入小計 A	85,747	61,875	83,593	74,078	44,732	50,701	100,440	30,831	112,905	51,030
公租公課	1,542	960	774	2,182	—	—	—	—	—	—
諸経費	17,778	10,702	8,667	11,517	5,793	5,651	8,513	4,721	15,019	5,513
物件管理委託費	10,564	7,230	5,246	6,431	3,736	3,884	6,094	2,917	9,160	3,640
修繕費	2,800	1,183	573	1,736	202	471	272	626	1,216	317
信託報酬	600	600	600	600	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	648	11	993	848	495	430	1,408	313	1,605	391
保険料	144	56	177	135	89	101	231	134	229	131
テナント募集関係費	2,871	1,535	916	1,626	967	620	302	655	2,500	709
その他賃貸事業費用	149	85	160	138	302	143	203	74	307	323
減価償却費	11,391	6,851	14,898	11,483	7,643	9,514	25,886	6,997	27,201	11,449
賃貸事業費用小計 B	30,712	18,513	24,340	25,183	13,437	15,166	34,399	11,718	42,221	16,963
不動産賃貸事業損益 A-B	55,034	43,361	59,253	48,895	31,295	35,535	66,040	19,112	70,684	34,067
賃貸NOI	66,426	50,212	74,152	60,379	38,938	45,050	91,926	26,110	97,886	45,517

(単位:百万円)

取得価格	2,454	1,794	2,508	2,233	1,608	1,810	3,430	1,200	3,950	1,820
期末帳簿価格	2,510	1,838	2,566	2,283	1,697	1,852	3,501	1,227	4,037	1,858
期末鑑定価格	2,740	1,940	2,730	2,380	1,630	1,830	3,440	1,200	3,950	1,830
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,006.19	1,857.80	1,791.84	4,395.99	1,306.49	5,296.60	2,924.75
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.5%	95.1%	100.0%	97.1%	97.9%	100.0%

# 各物件の収支状況④



(単位:千円)

物件番号	34	25	26	27	35	36	37	合計
物件名称	パークアクシス 浅草橋	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	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)	169	182	182	182	169	169	169	182
賃貸事業収入	79,239	39,953	44,499	84,883	60,247	46,909	63,031	3,869,097
その他賃貸事業収入	35	354	4,433	3,837	2,521	292	900	223,171
賃貸事業収入小計 A	79,274	40,307	48,932	88,720	62,769	47,201	63,932	4,092,268
公租公課	—	1,792	2,140	5,293	—	—	—	106,950
諸経費	6,023	5,577	8,570	18,211	11,664	8,246	10,395	668,367
物件管理委託費	5,107	3,548	5,949	9,471	6,755	5,284	6,880	425,045
修繕費	31	437	608	2,994	1,803	193	239	90,403
信託報酬	—	600	600	—	—	—	—	9,100
水道光熱費	425	671	572	1,828	683	489	669	40,750
保険料	175	113	129	209	172	122	152	8,074
テナント募集関係費	10	99	626	2,505	1,691	1,040	874	67,292
その他賃貸事業費用	274	107	84	1,200	558	1,116	1,579	27,700
減価償却費	16,869	10,003	10,273	23,023	17,422	13,593	18,250	731,203
賃貸事業費用小計 B	22,892	17,372	20,983	46,529	29,087	21,839	28,645	1,506,520
不動産賃貸事業損益 A-B	56,381	22,935	27,948	42,190	33,681	25,361	35,286	2,585,747
賃貸NOI	73,250	32,938	38,222	65,214	51,104	38,954	53,536	3,316,951

(単位:百万円)

取得価格	2,717	991	1,130	2,440	1,920	1,515	1,890	123,245
期末帳簿価格	2,790	1,013	1,157	2,466	1,964	1,559	1,936	125,697
期末鑑定価格	2,720	1,110	1,290	2,450	1,930	1,520	1,910	131,090
賃貸可能面積(㎡)	3,400.78	2,814.32	3,082.32	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	168,959.94
期末賃貸面積(㎡)	3,377.84	2,760.80	3,022.31	5,385.20	3,699.95	3,433.77	4,596.20	164,158.01
期末稼働率	99.3%	98.1%	98.1%	96.8%	96.8%	98.9%	98.5%	97.2%

# 借入金の概要



	区分	借入日	借入残高 (百万円)	借入利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社三井住友銀行	H20.01.31	5,500	0.9%	H20.03.27	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H20.01.15	1,000	0.9%	H20.03.11			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.01.15	5,000	1.0%	H20.03.11			
	株式会社七十七銀行	H20.01.31	1,000	1.1%	H20.07.31			
	小計		12,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	1.4%	H22.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.02.28	2,000	1.5%	H22.02.26			
	日本生命保険相互会社	H18.02.28	3,000	1.6%	H23.02.28			
	日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.1%	H24.04.11			
		H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11			
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06			
	株式会社八十二銀行	H18.04.12	1,000	1.8%	H22.04.12			
		H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
		H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12			
	株式会社中国銀行	H19.04.19	2,000	1.6%	H23.04.19			
	株式会社新生銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12				
株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31				
小計		42,000						
合計		54,500						

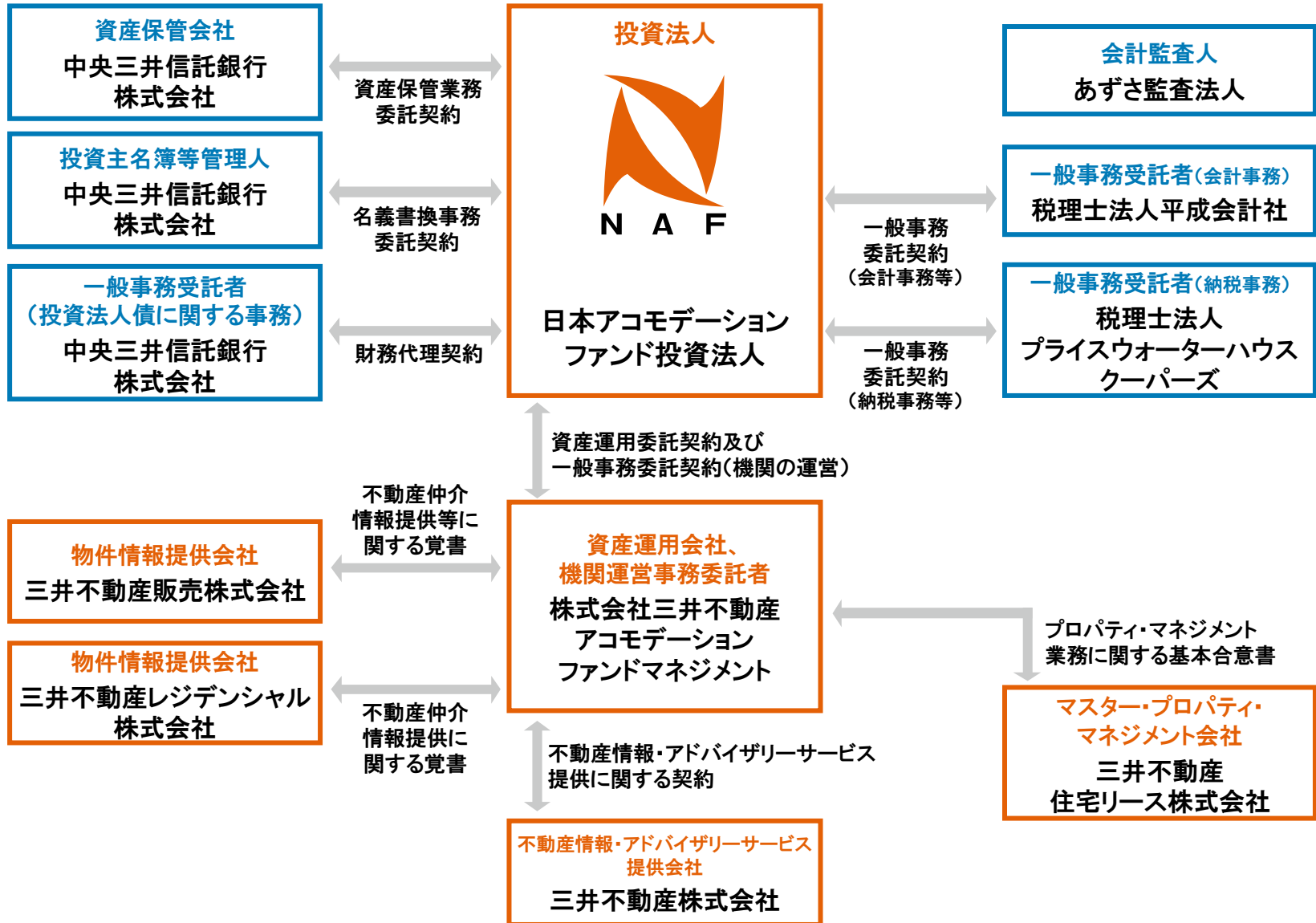
※平成20年2月末日現在

(注1) 借入利率は、借入金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しております。

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

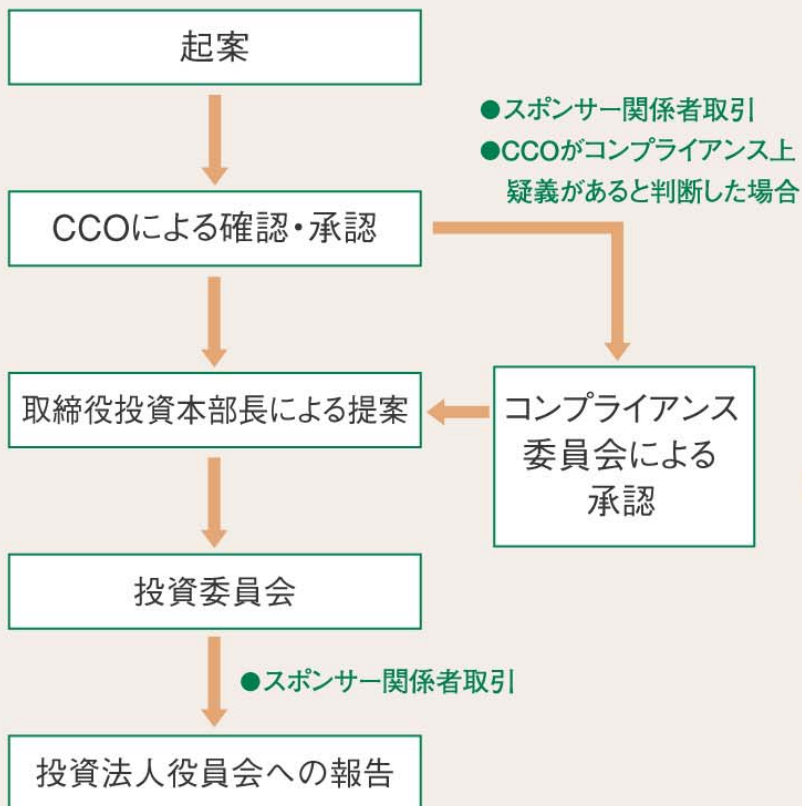
(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

# 投資法人の仕組み





## 投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



## コンプライアンスに関するチェック体制

### チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) の承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

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

(\*) スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

### コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

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

外部専門家: 三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議: 委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

### 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じる事が可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要

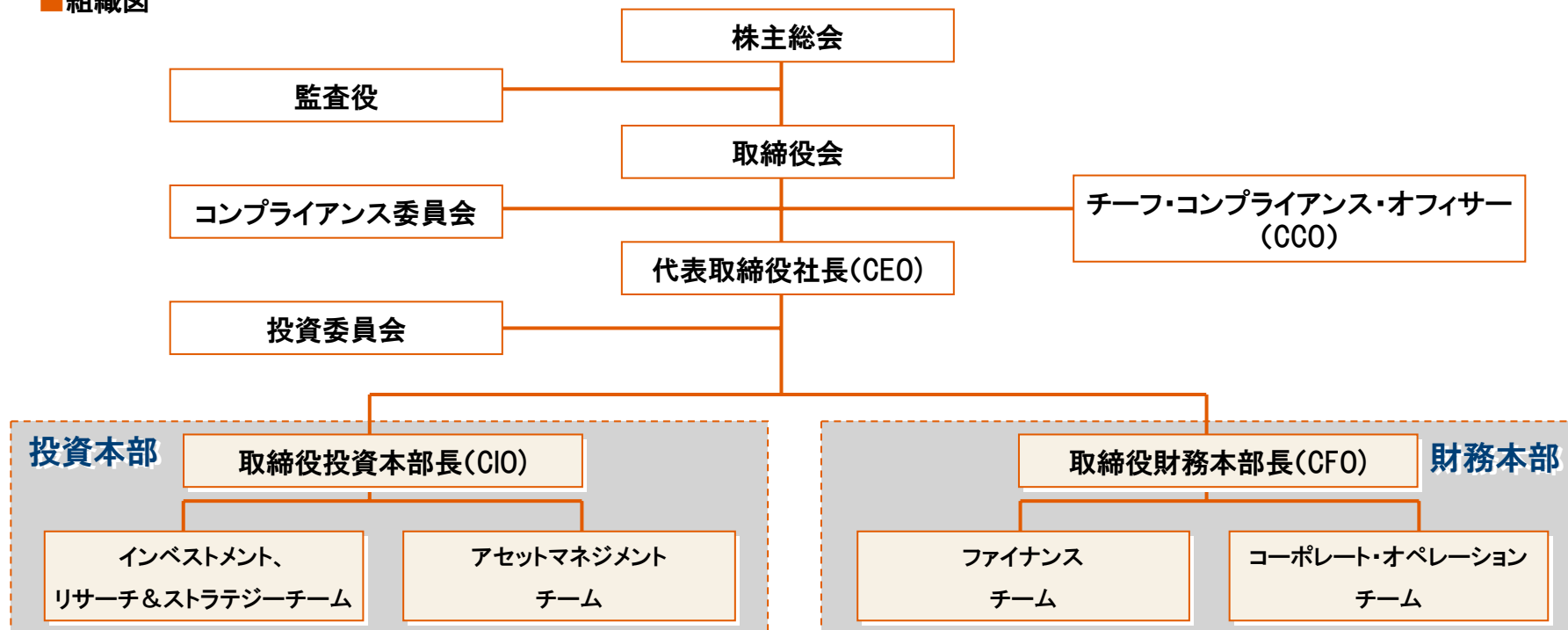




## 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

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

### ■組織図





- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいることがあります。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/>

