

# 日本アコモデーションファンド投資法人 第3期決算説明会

平成19年8月期：平成19年3月1日～平成19年8月31日



2007年10月16日



## 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略 2

日本アコモデーションファンド・特徴と戦略(1)～(3)・・・3～5

## 第3期決算概要 6

第3期決算ハイライト・・・7

第3期のトピックス・・・8

投資主の状況・・・9

投資口価格推移・・・10

第3期決算概要(1)損益計算書・・・11

第3期決算概要(2)貸借対照表・・・12

業績予想の詳細・・・13

## 運用状況の概況 14

外部成長(第3期取得物件)・・・15

外部成長(成長戦略①～②)・・・16～17

外部成長(第4期物件取得後のポートフォリオ①～③)・・・18～20

外部成長(第4期取得物件)①～⑦・・・21～27

賃貸状況(1)エリア別稼働率の状況・・・28

賃貸状況(2)カテゴリー別稼働率の状況・・・29

賃貸状況(3)入替え・更新時の賃料動向・・・30

賃料状況(4)賃料単価の推移・・・31

内部成長に向けた取り組み(1)～(2)・・・32～33

財務戦略・・・34

## 賃貸住宅マーケットの現状認識と運営方針 35

賃貸住宅マーケットの現状認識・・・36

成長戦略と運営方針・・・37

## Appendices 38

財務諸表(1)～(3)・・・39～41

ポートフォリオ概要(1)～(3)・・・42～44

物件別稼働率推移・・・45

各物件の収支状況(1)～(3)・・・46～48

借入金の概要・・・49

賃貸住宅市場環境に関する参考資料(1)～(2)・・・50～51

投資法人の仕組み・・・52

コンプライアンスへの取り組み・・・53

資産運用会社の概要・・・54

注意事項・・・55

# 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。

# 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略(2)



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

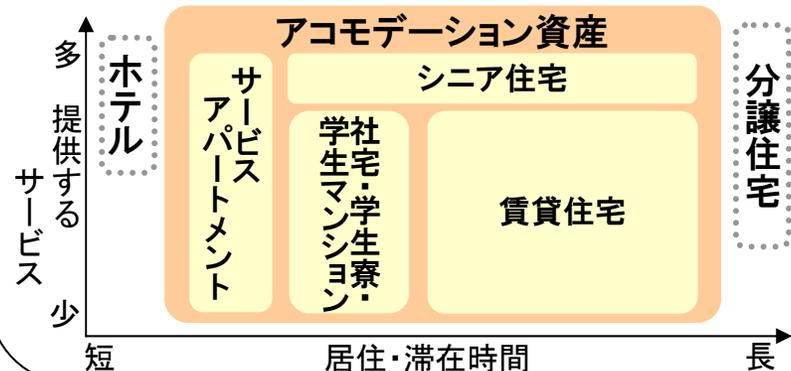
## 社会背景

ライフスタイルの変化

家族構成の変化

居住・滞在空間に対するニーズの多様化

## 居住の用に供する不動産



Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す

# 日本アコモデーションファンド・特徴と戦略(3)



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



三井不動産

アコモデーション事業の展開、企画・開発



三井不動産販売



三井不動産レジデンシャル



MITSUI  
FUDOSAN  
GROUP

株式会社  
三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

資産運用会社

企画開発へのフィードバック

管理・運営

建物共用部管理



三井不動産住宅サービス株式会社

プロパティ・マネジメント



三井不動産住宅リース

リーシング

初期リーシング  
仲介営業

RESIDENT FIRST

マーケット調査・分析

用地取得

企画・設計

施工管理・監修

グループ内での  
一貫した業務体制

# 第3期決算概況



# 第3期決算ハイライト



	第2期 (平成19年2月)	第3期 (平成19年8月)	第4期予想 (平成20年2月)
運用日数	334 日	184 日	182 日
営業収益	5,072 百万円	3,524 百万円	4,014 百万円
営業利益	2,705 百万円	1,795 百万円	1,971 百万円
当期純利益	2,028 百万円	1,446 百万円	1,469 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	17,871 円 ( 113,480 口)	12,750 円 ( 113,480 口)	12,950 円 ( 113,480 口)
総資産額	108,096 百万円	114,366 百万円	-
純資産額	63,006 百万円	62,425 百万円	-
運用資産	取得価格 <sup>(注)</sup>	101,385 百万円	108,233 百万円
	物件数	27 物件	30 物件
	賃貸可能戸数	住宅: 2,758 戸 店舗: 3 戸	住宅: 3,035 戸 店舗: 3 戸
期末稼働率	97.2 %	96.9 %	約 95 %
期末LTV <sup>(注2)</sup>	39.3 %	43.3 %	-

【参考:業績予想との差異】

	平成19年4月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	3,498 百万円	3,524 百万円	25 百万円
当期純利益	1,400 百万円	1,446 百万円	46 百万円
1口当たり分配金	12,340 円	12,750 円	410 円

(注)取得諸経費・固定資産税等・消費税を含みません。

(注)LTV=総有利子負債/総資産



## 物件取得・新規物件リースアップ

3物件・総額68億円取得。第3期末資産規模1,082億円。

平成19年3月～パークキューブ池袋要町

4月～パークアクシス目黒本町・パークアクシス新板橋

パークキューブ池袋要町は新築・未稼働の状況からほぼ5ヶ月でリースアップを完了。

## 好調な賃貸状況

保有物件の稼働率は高水準で推移。第3期末全体稼働率は96.9%。

賃料引上げにも引続き注力し、

入替え時賃料アップ率・賃料単価アップ率ともに前期よりも上昇。

## 財務戦略

第3期末LTV43.3%、長期固定比率68.7%。

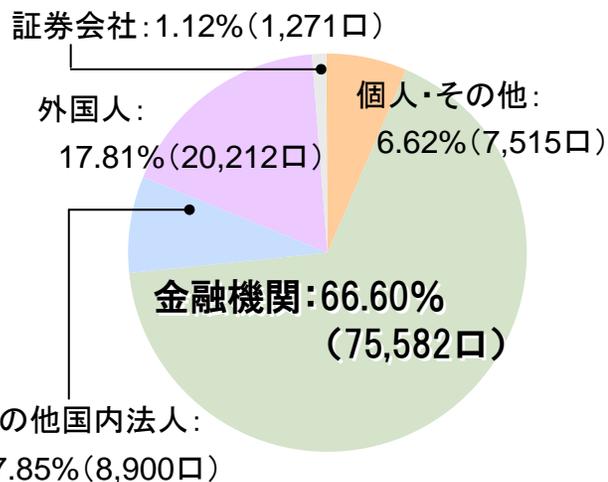
平成19年7月に投資法人債の発行登録書提出(発行枠:1,000億円)

資金調達の実施肢を多様化し、今後の資金需要に対応。

# 投資主の状況



所有者別投資口数(口):合計113,480口



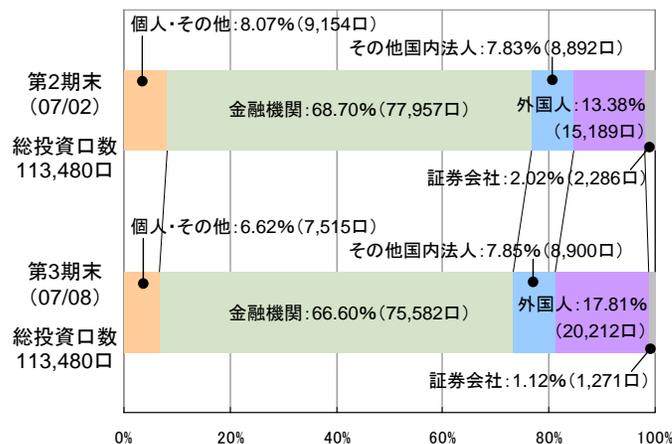
投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	7,515	75,582	8,900	20,212	1,271	113,480
所有者別投資主数(人)	3,206	90	61	80	18	3,455

投資口比率上位10社

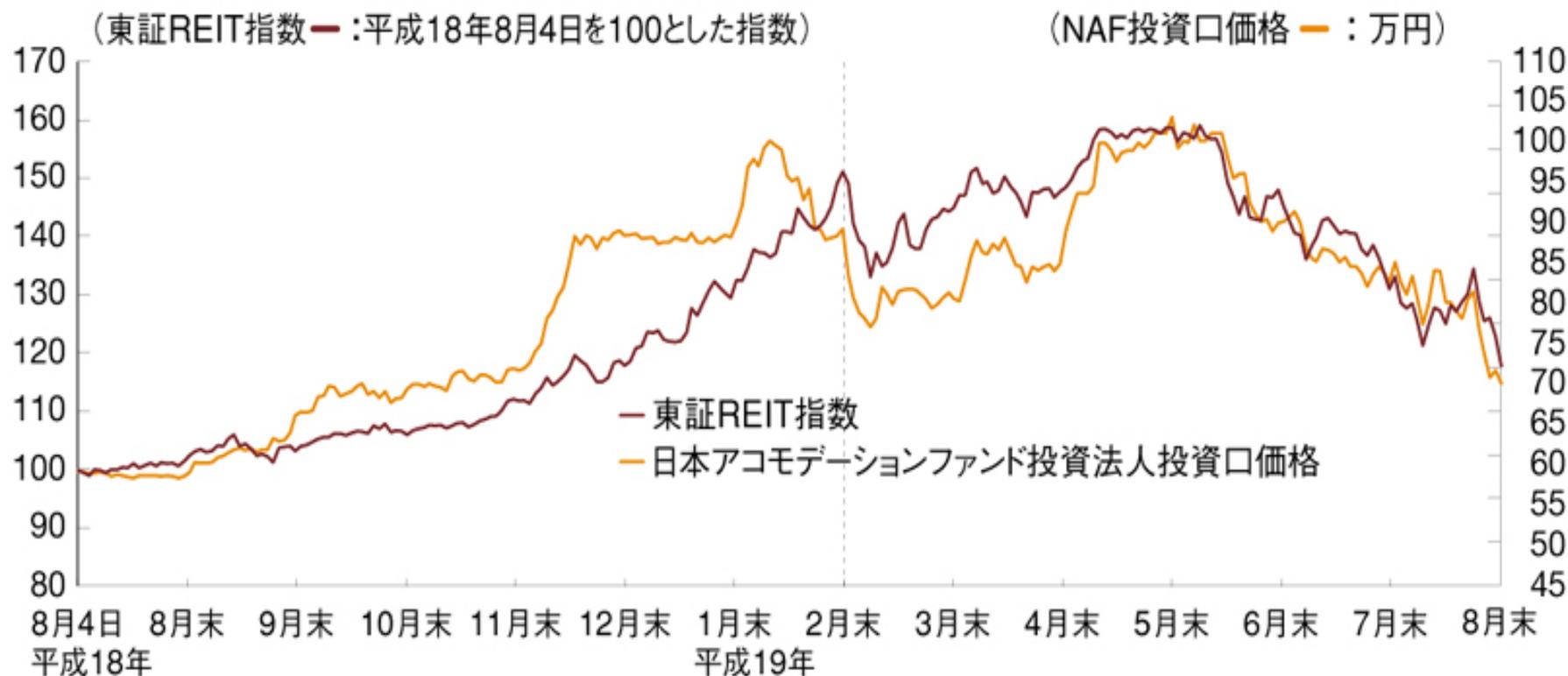
氏名又は名称	主要投資口数	比率※
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,466	10.10%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,453	9.21%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,902	6.96%
三井不動産株式会社	6,600	5.81%
野村信託銀行株式会社(信託口)	6,302	5.55%
シージーエムエルーアイピービーカスタマーコラテラルアカウント	4,255	3.74%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,119	3.62%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17%
株式会社広島銀行	3,126	2.75%
株式会社三井住友銀行	2,953	2.60%
<b>合計</b>	<b>60,776</b>	<b>53.55%</b>

所有者別投資口数推移



※平成19年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。  
 ※比率とは、発行済投資口数に対する所有する投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切り捨てにより表示。

# 投資口価格推移



(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3期決算概要(1) 損益計算書



	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月
賃貸事業収入	5,067 百万円	3,524 百万円
賃貸諸費用	806 百万円	608 百万円
公租公課	130 百万円	109 百万円
減価償却費	849 百万円	607 百万円
賃貸事業費用	1,786 百万円	1,326 百万円
賃貸事業利益	3,281 百万円	2,197 百万円
不動産等売却益	4 百万円	- 百万円
資産運用報酬	376 百万円	261 百万円
その他費用	202 百万円	140 百万円
営業利益	2,705 百万円	1,795 百万円
営業外損益	▲ 676 百万円	▲ 347 百万円
経常利益	2,029 百万円	1,447 百万円
法人税等	1 百万円	0 百万円
当期純利益	2,028 百万円	1,446 百万円
分配総額 (期末発行済投資口数)	2,028 百万円 113,480 口	1,446 百万円 113,480 口
1口あたり分配金	17,871 円	12,750 円
NOI	4,130 百万円	2,805 百万円
FFO	2,873 百万円	2,054 百万円
運用日数	334 日	184 日

# 第3期決算概要(2) 貸借対照表



	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月
<b>資産</b>	<b>108,096</b> 百万円	<b>114,366</b> 百万円
現預金	3,917 百万円	3,437 百万円
有形固定資産	103,604 百万円	110,355 百万円
その他	574 百万円	573 百万円
<b>負債</b>	<b>45,090</b> 百万円	<b>51,940</b> 百万円
有利子負債	42,500 百万円	49,500 百万円 ●
預かり敷金	1,267 百万円	1,315 百万円
その他	1,322 百万円	1,125 百万円
<b>純資産</b>	<b>63,006</b> 百万円	<b>62,425</b> 百万円
出資総額	60,978 百万円	60,978 百万円
未処分利益	2,028 百万円	1,446 百万円
<b>期末発行済投資口数</b>	<b>113,480</b> 口	<b>113,480</b> 口
<b>物件数</b>	<b>27</b> 物件	<b>30</b> 物件
(取得価格合計)	101,385 百万円	108,233 百万円
<b>総賃貸可能面積</b>	<b>135,744.65</b> m <sup>2</sup>	<b>143,912.23</b> m <sup>2</sup>
<b>期末稼働率</b>	<b>97.2</b> %	<b>96.9</b> %
<b>自己資本比率</b>	<b>58.3</b> %	<b>54.6</b> %
<b>LTV(有利子負債／総資産)</b>	<b>39.3</b> %	<b>43.3</b> %
<b>有利子負債比率</b>	<b>41.1</b> %	<b>44.8</b> %
(有利子負債／(有利子負債＋出資総額))		
<b>1口あたり純資産額</b>	<b>555,223</b> 円	<b>550,102</b> 円

短期借入金	15,500 百万円
長期借入金	34,000 百万円

# 業績予想の詳細



営業収益	4,014 百万円
賃貸諸費用	685 百万円
公租公課	117 百万円
減価償却費	755 百万円
賃貸事業費用	1,558 百万円
賃貸事業利益	2,456 百万円
資産運用報酬	288 百万円
その他費用	196 百万円
営業利益	1,971 百万円
営業外損益	▲ 500 百万円
経常利益	1,470 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	1,469 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口
1口あたり分配金	12,950 円

## 前提条件

### ■ 運用資産

2007年9月14日現在保有の37物件  
(物件の取得・売却は行わない)

### ■ 資金調達

2007年9月14日現在の有利子負債645億円  
(一部短期負債から長期負債への借換えを  
想定、新投資口の発行は行わない)

### ■ 期末稼働率: 約95%

# 運用状況の概況





# 外部成長(第3期取得物件)

## パークアクシス目黒本町



所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	60戸
賃貸可能面積	1,884.77㎡
竣工年月日	平成18年7月14日
取得先	三井不動産㈱
取得価格	1,810百万円
取得年月日	平成18年4月19日
NOI利回り(*)	4.8%

## パークアクシス新板橋



所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	152戸
賃貸可能面積	4,395.99㎡
竣工年月日	平成19年2月20日
取得先	三井不動産㈱
取得価格	3,430百万円
取得年月日	平成18年4月19日
NOI利回り(*)	5.0%

## パークキューブ池袋要町



所在地	東京都豊島区
賃貸可能戸数	65戸
賃貸可能面積	1,886.82㎡
竣工年月日	平成19年3月23日
取得先	二子モ㈱
取得価格	1,608百万円
取得年月日	平成19年3月23日
NOI利回り(*)	4.9%

(\*) (鑑定評価書における賃貸純収益) / 取得価格



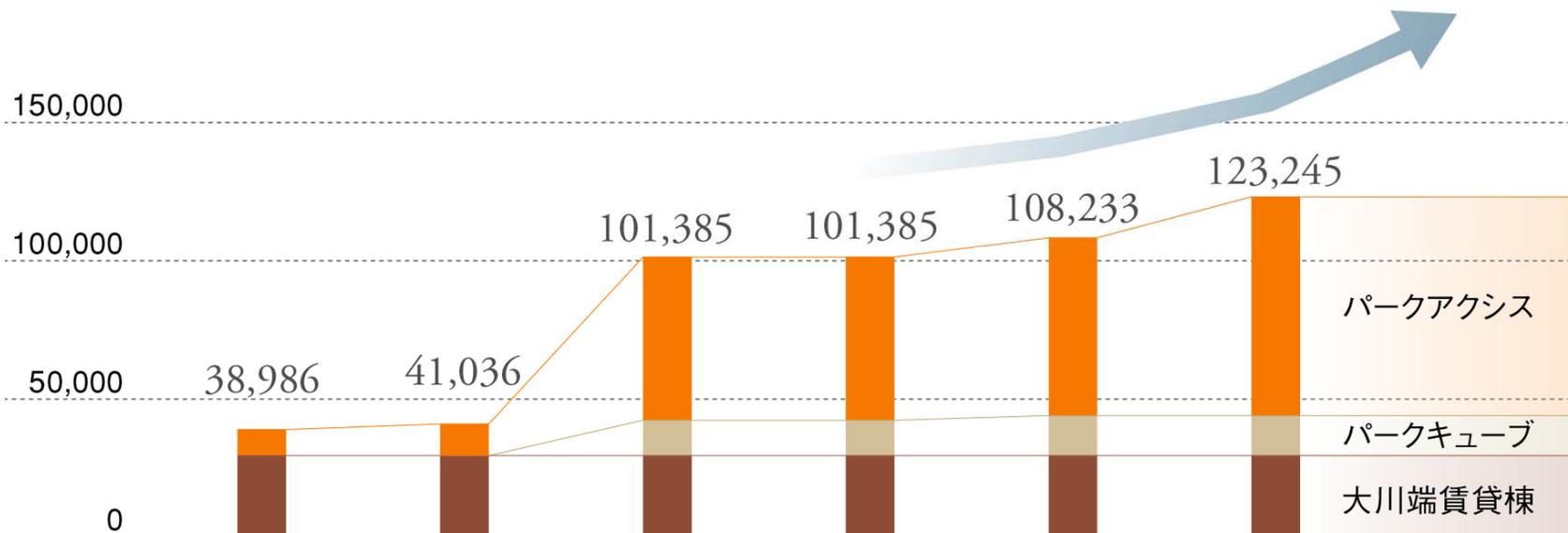
# 外部成長(成長戦略①)

## ポートフォリオの着実な拡大

パークアクシスシリーズを中心とした安定的な物件取得、  
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)

200,000 (百万円)



	設立時	第1期	上場時	第2期末	第3期末	第4期末(想定) <sup>(注1)</sup>
物件数	5	6	27	27	30	37
戸数(住宅のみ:戸)	807	866	2,758	2,758	3,035	3,727
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	—	5.6%	—	5.5%	5.2%	—

(注1) 平成19年9月14日現在の数値です。第4期中の追加取得、売却がないことを想定しています。

(注2) 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。



### より戦略性を高めた物件取得

#### シングル・コンパクト比率を高めた展開

東京23区および地方中核政令指定都市における都心の単身・小世帯居住ニーズに対応し、ポートフォリオに占めるシングル・コンパクト住戸の比率を拡大。

#### 都心に加え利便性に優れる準都心への投資を推進

東京都心エリアにおける投資用不動産の取得競争の激化に伴う物件運用利回りの低下を避け、利便性に優れる準都心エリアへの投資を推進。

#### 地方中核政令指定都市への投資を推進

東京23区と同様に賃貸住宅ニーズの堅調な地方中核政令指定都市の都心エリアにおいても三井不動産が開発するパークアクシスシリーズを中心に投資を推進。

# 外部成長(第4期物件取得後のポートフォリオ①)



## ポートフォリオマップ

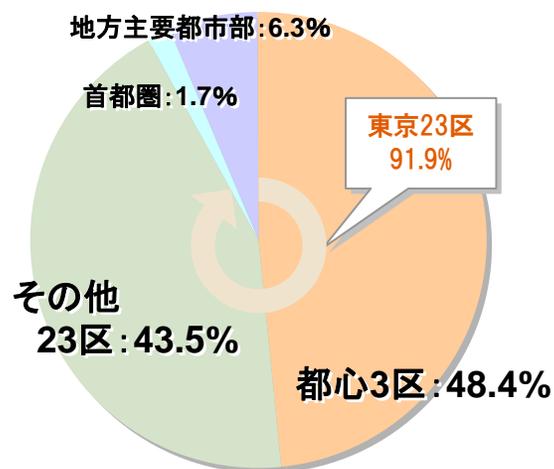
37物件・資産規模(取得価格ベース)1,232億円



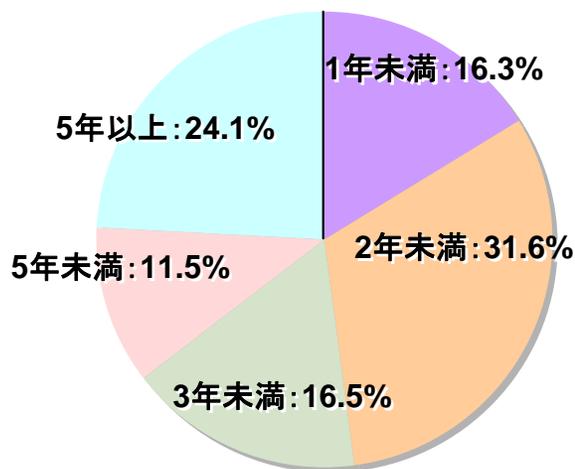


## ポートフォリオ構成

### 1. エリア別の比率

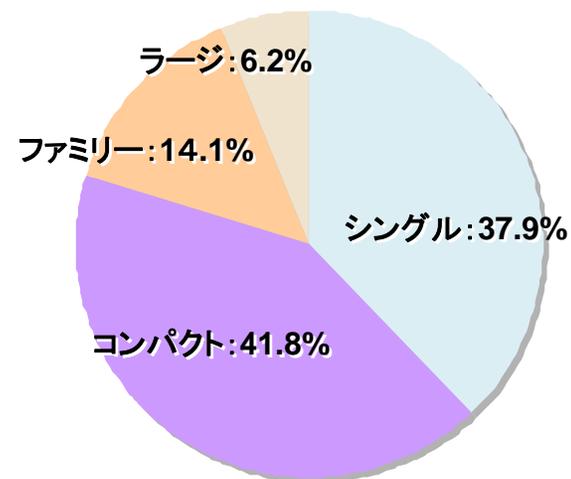


### 2. 築年数別の比率



平均:約6.1年  
(大川端賃貸棟以外:1.8年)

### 3. カテゴリー別の比率



※平成19年9月14日現在。

※1・2は取得価格ベースで算出しています。

※3は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

※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。

# 外部成長(第4期物件取得後のポートフォリオ③)



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	24.1%	43,812.41	544		4.5 7.9 7.0
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.4%	2,437.66	64		7.0
3	パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.1%	3,313.33	84		7.3
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.6%	2,766.62	75		6.8
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.4%	1,537.24	40		7.0
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.1%	1,891.05	59		7.5
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	4.2%	4,704.44	99		8.7
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.6%	6,078.93	154		6.5
9	パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.8%	1,383.99	30		6.8
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.3%	2,606.37	52		6.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	3.2%	3,938.14	64		7.4
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.0%	1,094.28	20		7.9
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	6.1%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.6%	2,426.45	80		7.1
15	パークアクシス本郷の社	東京都文京区	2,910	2.4%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.3%	2,710.69	70		8.2
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.8%	2,054.46	46		9.2
18	パークアクシ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	パークアクシス御徒町	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	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.5%	1,884.77	60		8.5
30	パークアクシス新板橋	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	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	1.0%	1,346.07	41		7.4
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	3.2%	5,412.40	140		10.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.5%	2,924.75	48	1	5.6
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	2.2%	3,400.78	78	1	8.9
<b>東京23区小計</b>			<b>113,359</b>	<b>92.0%</b>	<b>145,534.46</b>	<b>3,074</b>	<b>4</b>	
25	パークキューブ京王八王子	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
<b>首都圏小計</b>			<b>2,121</b>	<b>1.7%</b>	<b>5,896.64</b>	<b>99</b>	<b>1</b>	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋	2,440	2.0%	5,565.13	169		4.1
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋	1,920	1.6%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡	1,515	1.2%	3,473.67	111	1	7.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡	1,890	1.5%	4,668.29	176	1	3.1
<b>地方主要都市小計</b>			<b>7,765</b>	<b>6.3%</b>	<b>17,528.84</b>	<b>554</b>	<b>3</b>	
<b>合計</b>			<b>123,245</b>	<b>100.0%</b>	<b>168,959.94</b>	<b>3,727</b>	<b>8</b>	<b>注2 4.0</b>

(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。

(注2)ポートフォリオPMLは、平成19年8月31日時点保有の30物件(31~37を除く)のポートフォリオ全体に関するPMLを記載しております。

※平成19年9月14日現在

# 外部成長(第4期取得物件)①



## パークアクセス秋葉原



(財)東京防犯協会連合会登録商標

所在地	東京都千代田区
賃貸可能戸数	41戸
賃貸可能面積	1,346.07㎡
竣工年月日	平成18年9月27日
取得先	三井不動産(株)
取得価格	1,200百万円
取得年月日	平成19年9月14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)

# 外部成長(第4期取得物件)②



## パークアクセス東陽町



所在地	東京都江東区
賃貸可能戸数	140戸
賃貸可能面積	5,412.40㎡
竣工年月日	平成19年3月22日
取得先	三井不動産(株)・鹿島建設(株)
取得価格	3,950百万円
取得年月日	平成19年9月14日
NOI利回り <sup>(*)</sup>	5.1%

(\*) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



## パークアクセス滝野川



所在地	東京都北区
賃貸可能戸数	住宅:48戸 店舗:1戸
賃貸可能面積	2,924.75㎡
竣工年月日	平成19年3月31日
取得先	三井不動産(株)
取得価格	1,820百万円
取得年月日	平成19年9月14日
NOI利回り(*)	5.1%

(\*) (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)④



## パークアクセス浅草橋



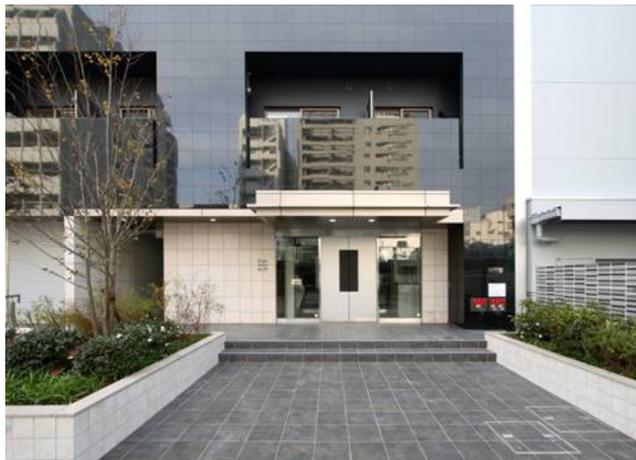
所在地	東京都台東区
賃貸可能戸数	住宅:78戸 店舗:1戸
賃貸可能面積	3,400.78㎡
竣工年月日	平成19年7月10日
取得先	三井不動産レジデンシャル(株) 株陽栄(三井不動産(株)より買主の 地位取得)
取得価格	2,717百万円
取得年月日	平成19年9月14日
NOI利回り(*)	5.3%

(\*) (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)⑤



## パークアクセス丸の内



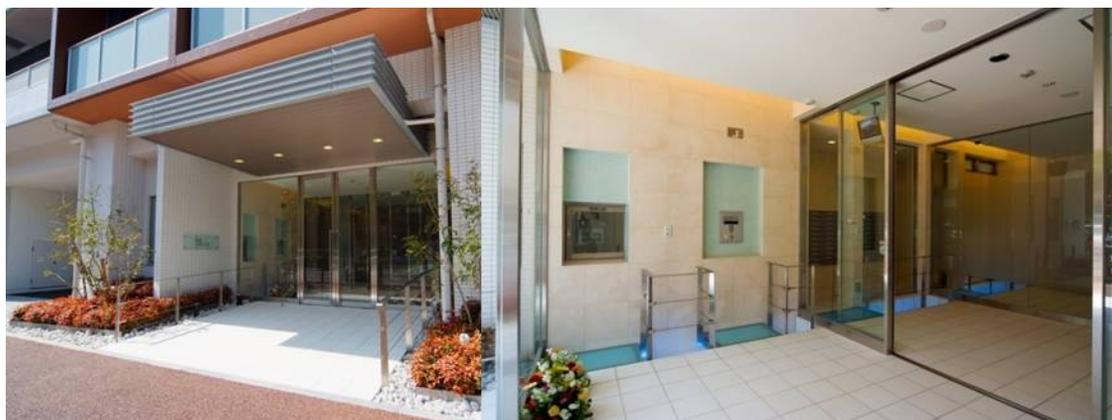
所在地	愛知県名古屋市
賃貸可能戸数	住宅: 98戸 店舗: 1戸
賃貸可能面積	3,821.75㎡
竣工年月日	平成18年11月1日
取得先	三井不動産(株)
取得価格	1,920百万円
取得年月日	平成19年9月14日
NOI利回り(*)	5.3%

(\*) (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)⑥



## パークアクセス六本松



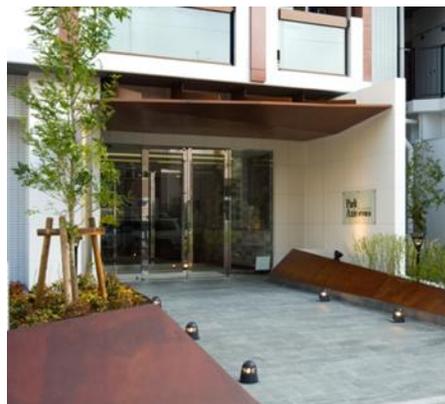
所在地	福岡県福岡市
賃貸可能戸数	住宅:111戸 店舗:1戸
賃貸可能面積	3,473.67㎡
竣工年月日	平成19年3月22日
取得先	新日石不動産(株)・ 三井不動産(株)
取得価格	1,515百万円
取得年月日	平成19年9月14日
NOI利回り(*)	5.5%

(\*) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)

# 外部成長(第4期取得物件)⑦



## パークアクセス博多駅南



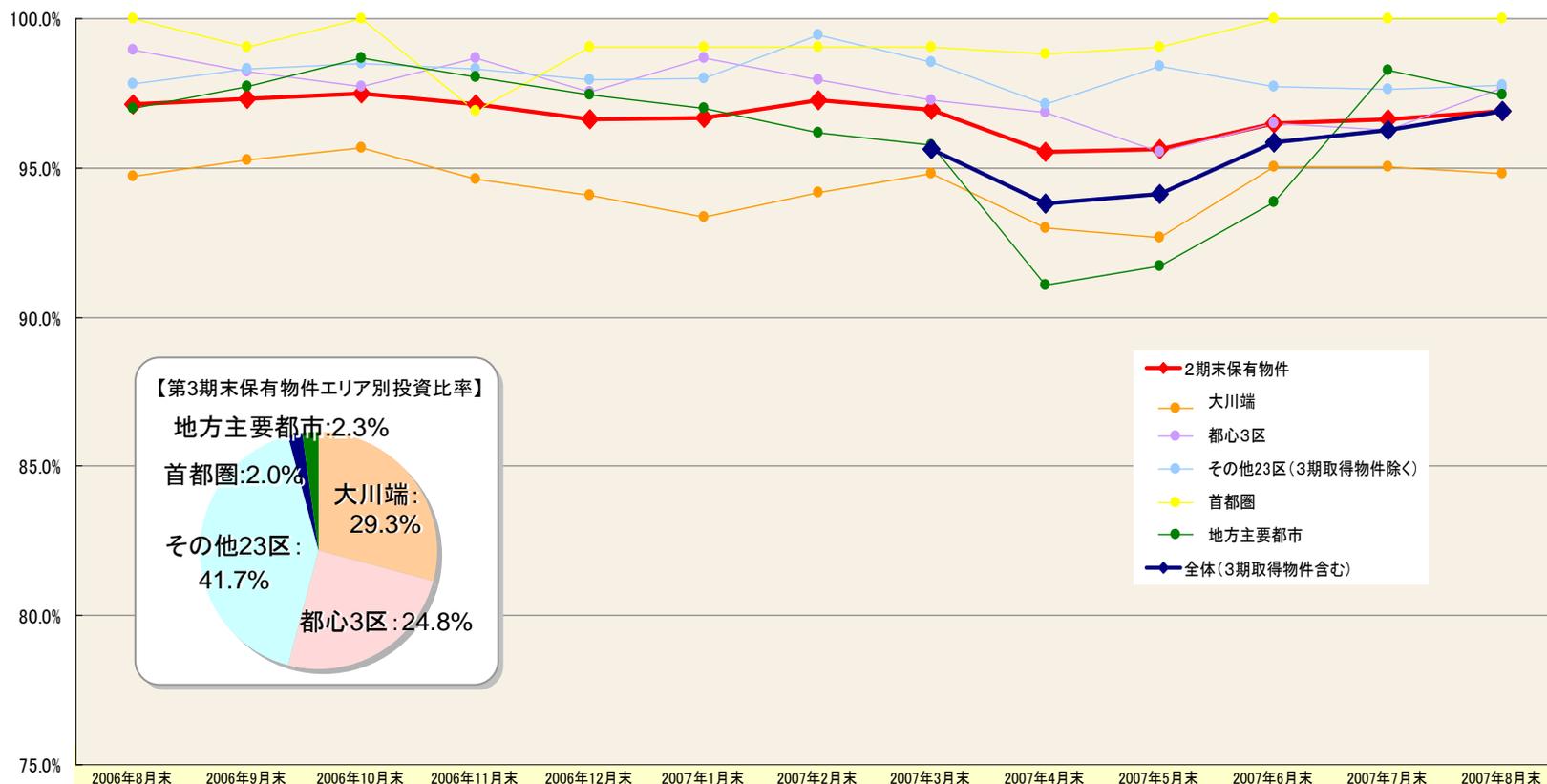
所在地	福岡県福岡市
賃貸可能戸数	住宅: 176戸 店舗: 1戸
賃貸可能面積	4,668.29㎡
竣工年月日	平成19年3月22日
取得先	三井不動産(株)
取得価格	1,890百万円
取得年月日	平成19年9月14日
NOI利回り (*)	5.6%

(\*) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)

# 賃貸状況(1) エリア別稼働率の状況



## すべてのエリアで高稼働率を維持

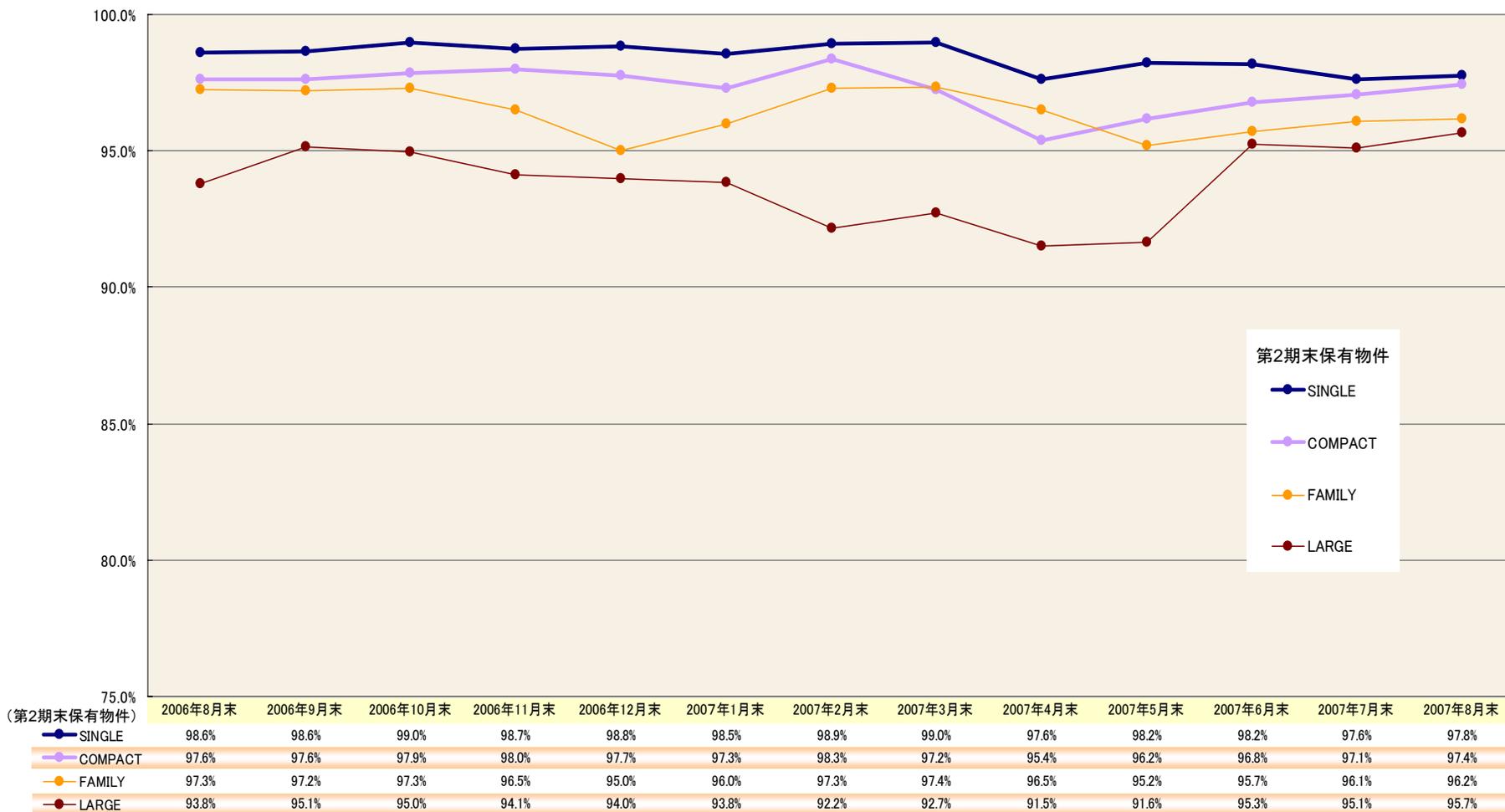


	2006年8月末	2006年9月末	2006年10月末	2006年11月末	2006年12月末	2007年1月末	2007年2月末	2007年3月末	2007年4月末	2007年5月末	2007年6月末	2007年7月末	2007年8月末
2期末保有物件	97.1%	97.3%	97.5%	97.1%	96.6%	96.7%	97.2%	96.9%	95.6%	95.6%	96.5%	96.6%	96.9%
大川端	94.7%	95.3%	95.7%	94.6%	94.1%	93.4%	94.2%	94.8%	93.0%	92.7%	95.0%	95.1%	94.8%
都心3区	99.0%	98.2%	97.7%	98.7%	97.5%	98.7%	97.9%	97.2%	96.8%	95.5%	96.5%	96.3%	97.7%
その他23区(3期取得物件除く)	97.8%	98.3%	98.5%	98.3%	97.9%	98.0%	99.5%	98.5%	97.1%	98.4%	97.7%	97.6%	97.8%
首都圏	100.0%	99.1%	100.0%	96.9%	99.0%	99.0%	99.1%	99.1%	98.8%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
地方主要都市	97.0%	97.7%	98.7%	98.1%	97.4%	97.0%	96.2%	95.8%	91.1%	91.7%	93.9%	98.3%	97.4%
全体(3期取得物件含む)								95.6%	93.8%	94.1%	95.8%	96.3%	96.9%

# 賃貸状況(2) カテゴリー別稼働率の状況



## すべてのカテゴリーにおいて期末稼働率95%超



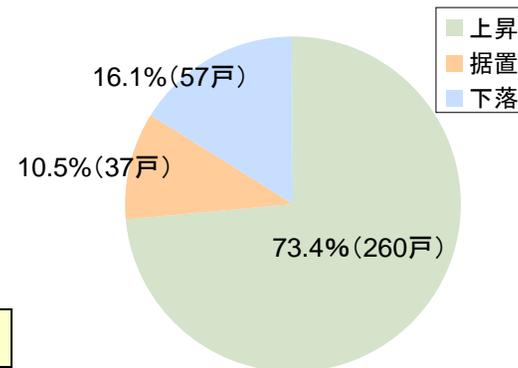
# 賃貸状況(3) 入替え・更新時の賃料動向



## 入替え(新規契約)のうちおよそ3/4の住戸で賃料は上昇

### ■入替え(新規契約)・・・354戸

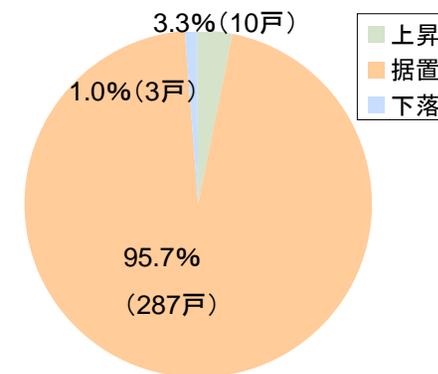
入替え時賃料上昇					入替え時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)①	戸あたり平均金額	平均上昇率	戸数	比率
260戸	73.4%	1,576千円	6,065円	3.3%	37戸	10.5%
入替え時賃料下落						
戸数	比率	下落額 (月額ベース)②	戸あたり平均金額	平均下落率		
57戸	16.1%	▲747千円	▲13,111円	▲5.1%		



①+②	入替え前 テナント月額賃料総額	変動率	(第2期)
829千円	69,102千円	1.2%	0.9%

### ■更新(継続契約)・・・300戸

更新時賃料上昇					更新時据置	
戸数	比率	上昇額 (月額ベース)③	戸あたり平均金額	平均上昇率	戸数	比率
10戸	3.3%	71千円	7,100円	2.2%	287戸	95.7%
更新時賃料下落						
戸数	比率	下落額 (月額ベース)④	戸あたり平均金額	平均下落率		
3戸	1.0%	▲24千円	▲8,173円	▲2.5%		



③+④	更新前 テナント月額賃料総額	変動率	(第2期)
46千円	71,151千円	0.1%	0.1%

入替え・更新合計

賃料増減	入替え・更新前 テナント賃料総額	変動率	(第2期)
876千円	140,254千円	0.6%	0.5%

# 賃貸状況(4) 賃料単価の推移



## 賃料単価UP率は上昇傾向

(単位:円)

	2006年8月末	2007年2月末	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	賃料UP率	
									06/9~07/2	07/3~07/8
2期末保有物件	¥13,227	¥13,244	¥13,242	¥13,258	¥13,268	¥13,273	¥13,268	¥13,278	0.1%	0.3%
都心3区	¥13,819	¥13,828	¥13,825	¥13,829	¥13,846	¥13,849	¥13,863	¥13,878	0.1%	0.4%
その他23区	¥13,549	¥13,567	¥13,565	¥13,585	¥13,595	¥13,612	¥13,610	¥13,607	0.1%	0.3%
首都圏	¥7,670	¥7,701	¥7,700	¥7,715	¥7,712	¥7,726	¥7,726	¥7,730	0.4%	0.4%
地方主要都市	¥8,470	¥8,470	¥8,486	¥8,497	¥8,505	¥8,467	¥8,403	¥8,384	0.0%	-1.0%
3期取得物件(その他23区)	-	-	-	¥13,337	¥13,285	¥13,025	¥12,910	¥12,880	-	-
全体(3期取得物件含む)	¥13,227	¥13,244	¥13,242	¥13,261	¥13,268	¥13,261	¥13,249	¥13,255	0.1%	0.1%

(注)賃料単価=(月末契約賃料総額)÷(賃貸総面積:坪)

# 内部成長に向けた取り組み(1)

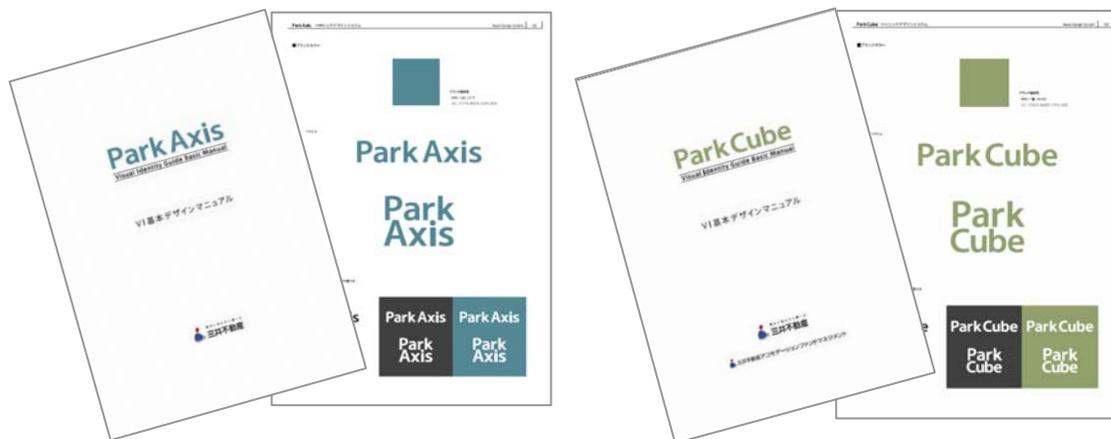


## ブランド価値のさらなる向上

■ブランド価値のさらなる向上を目指し、当初開発から8年経過したパークアクシスシリーズのブランド・ロゴを一新。また、NAF所有物件としてのアイデンティティを高めるため、パークキューブシリーズのロゴも変更し、両ブランドのイメージを統一。



■より効果的かつ効率的にブランドの浸透を図るため、ブランド・ロゴの使用方法等を規定する「ブランド・マニュアル」を三井不動産(株)と共同で策定。



ブランド・マニュアル



新館名板



リーシングサイン

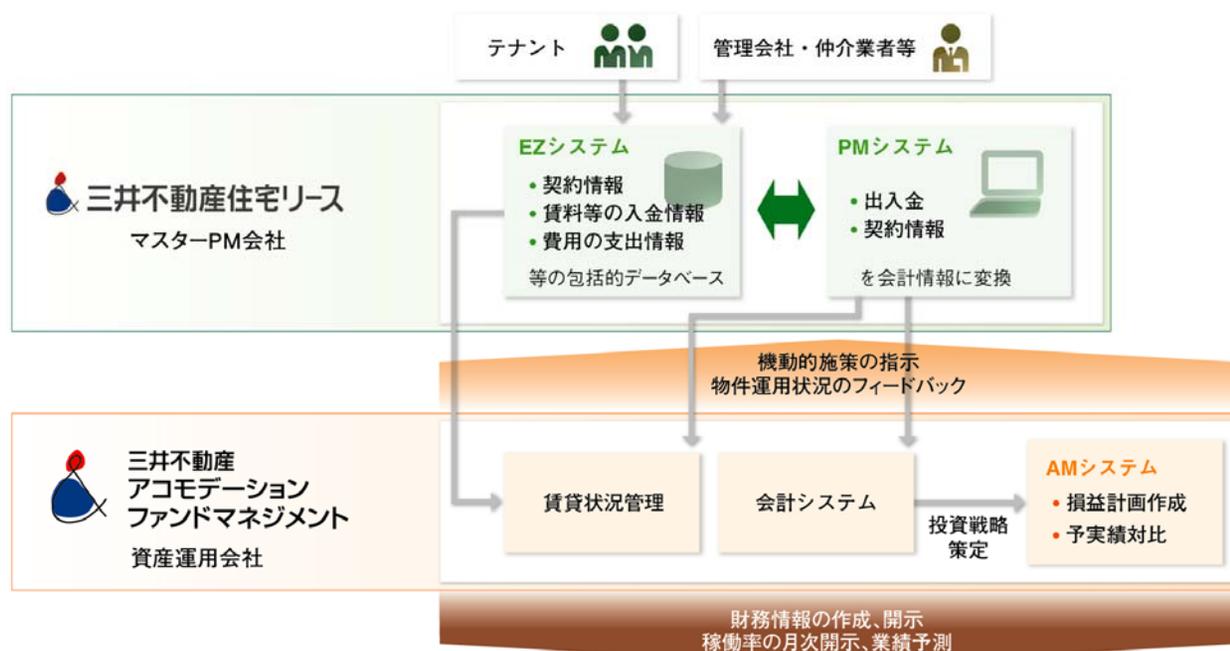


## マスターPM会社との連携による機動性の高い賃貸運営

マスターPM会社(三井不動産住宅リース)と資産運用会社(三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)が

- ①運用資産における顧客との契約・賃料等の出入金・費用の支出等の状況を統括的に管理するデータベース
- ②データベースの情報を投資法人の会計情報に変換・管理するシステム
- ③損益計画作成・予実績対比を行うシステム

を有機的に連携させて活用、機動性の高い賃貸運営を実現。





## 財務戦略

〔第3期末〕

LTV水準	43.3%	60%を上限とし、平常時は40～50%を目処
長期固定比率	68.7%	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:1.48%    ■ 長期借入金平均残存年数:4.1年    ■ 借入金融機関数:11社

平成19年7月10日に  
投資法人債発行登録書提出

発行予定期間	平成19年7月18日～平成21年7月17日
発行予定額	100,000百万円
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金および運転資金等

## 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19年8月31日現在)

格付け機関	格付け	格付け対象
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A1	発行体格付け(格付けの見通し:安定的)
格付投資情報センター	AA	発行体格付け(格付けの方向性:安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ	A+ A-1	長期会社格付け(アウトルック:安定的) 短期会社格付け

# 賃貸住宅マーケットの現状認識と運営方針





## 人口・世帯

都心への人口流入  
世帯数の増加

## 供給

優良なストックは  
限定的

## 賃料

景気回復と  
賃料上昇傾向

マーケットの需給バランス、賃料トレンドについては基本的に堅調

## 今後の課題

競争状況・個別の物件力を見極めた緻密なリーシング

マスターPM会社との連携・機動的な対応



## 成長戦略

### 外部成長

三井不動産グループの  
開発能力を背景とした  
着実なポートフォリオの伸長

### 内部成長

競争力を高める適切な  
管理運営  
ブランド戦略の推進

## 運営方針

### 財務戦略

長期固定金利に  
軸足をおいた調達  
保守的なLTV水準による  
安定した財務運営

### ディスクロージャー

タイムリーで  
すべての投資家に対して  
”アコモデート”な情報開示

### コンプライアンス

利益相反に配慮した  
意思決定プロセスの励行  
確実な組織運営  
法令遵守の徹底

# Appendices



# 財務諸表(1)



## 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (平成19年8月31日現在)		前期 (平成19年2月28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	2,268,674		2,793,550	
信託現金及び信託預金	1,168,486		1,123,899	
営業未収入金	11,391		13,199	
PM会社営業未収入金	499,780		-	
未収入金	43		446,114	
未収消費税等	192		64,729	
前払費用	15,456		13,448	
その他の流動資産	16,688		6,782	
<b>流動資産合計</b>	<b>3,980,713</b>	<b>3.5</b>	<b>4,461,724</b>	<b>4.1</b>
<b>II 固定資産</b>				
<b>1. 有形固定資産</b>				
建物	16,896,191		14,342,425	
減価償却累計額	598,181	16,298,010	349,462	13,992,963
構築物	363,912		305,715	
減価償却累計額	27,488	336,423	16,427	289,287
機械装置	99,139		71,047	
減価償却累計額	6,055	93,084	3,323	67,723
工具器具備品	285,130		249,738	
減価償却累計額	49,005	236,125	27,702	222,036
土地		32,969,329		28,450,524
信託建物	16,621,590		16,463,146	
減価償却累計額	795,068	15,826,521	512,546	15,950,599
信託構築物	874,315		873,395	
減価償却累計額	46,638	827,677	32,153	841,242
信託機械装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	8,974	110,904	5,086	114,792
信託工具器具備品	267,431		263,987	
減価償却累計額	52,485	214,945	29,408	234,578
信託土地		43,421,099		43,421,099
建設仮勘定		207		-
信託建設仮勘定		21,383		19,924
<b>有形固定資産合計</b>	<b>110,355,713</b>	<b>96.5</b>	<b>103,604,772</b>	<b>95.9</b>
<b>2. 無形固定資産</b>				
その他の無形固定資産	188		199	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>188</b>	<b>0.0</b>	<b>199</b>	<b>0.0</b>
<b>3. 投資その他の資産</b>				
長期前払費用	7,540		13,628	
その他の投資その他の資産	22,019		16,495	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>29,559</b>	<b>0.0</b>	<b>30,123</b>	<b>0.0</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>110,385,461</b>	<b>96.5</b>	<b>103,635,095</b>	<b>95.9</b>
<b>資産合計</b>	<b>114,366,174</b>	<b>100.0</b>	<b>108,096,819</b>	<b>100.0</b>

(単位:千円)

	当期 (平成19年8月31日現在)		前期 (平成19年2月28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	421,651		687,978	
短期借入金	15,500,000		12,500,000	
未払金	-		10,466	
未払費用	140,130		104,085	
未払法人税等	652		516	
前受金	559,773		519,338	
その他の流動負債	2,858		447	
<b>流動負債合計</b>	<b>16,625,067</b>	<b>14.5</b>	<b>13,822,833</b>	<b>12.8</b>
<b>II 固定負債</b>				
長期借入金	34,000,000		30,000,000	
預り敷金保証金	518,744		460,905	
信託預り敷金保証金	796,778		806,342	
<b>固定負債合計</b>	<b>35,315,522</b>	<b>30.9</b>	<b>31,267,248</b>	<b>28.9</b>
<b>負債合計</b>	<b>51,940,589</b>	<b>45.4</b>	<b>45,090,082</b>	<b>41.7</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				
当期末処分利益	1,446,884		2,028,037	
<b>投資主資本合計</b>	<b>62,425,584</b>	<b>54.6</b>	<b>63,006,737</b>	<b>58.3</b>
<b>純資産合計</b>	<b>62,425,584</b>	<b>54.6</b>	<b>63,006,737</b>	<b>58.3</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>114,366,174</b>	<b>100.0</b>	<b>108,096,819</b>	<b>100.0</b>

# 財務諸表(2)



## 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
<b>1. 営業収益</b>				
賃貸事業収入	3,322,860		4,830,120	
その他賃貸事業収入	201,153		237,594	
不動産等売却益	-	3,524,013	4,552	5,072,267
		100.0		100.0
<b>2. 営業費用</b>				
賃貸事業費用	1,326,149		1,786,583	
資産運用報酬	261,676		376,917	
役員報酬	9,600		17,600	
会計監査人報酬	13,793		11,867	
資産保管委託報酬	5,221		6,251	
一般事務委託報酬	21,913		26,245	
その他費用	90,285	1,728,639	140,859	2,366,324
		49.0		46.7
<b>営業利益</b>		1,795,373		2,705,942
		51.0		53.3
<b>3. 営業外収益</b>				
受取利息	3,161		1,923	
その他営業外収益	677	3,838	100	2,023
		0.1		0.0
<b>4. 営業外費用</b>				
支払利息	349,015		492,624	
投資口交付費	-		119,322	
投資口公開関連費	-		65,248	
その他営業外費用	2,364	351,379	895	678,090
		10.0		13.3
<b>経常利益</b>		1,447,832		2,029,876
		41.1		40.0
<b>税引前当期純利益</b>		1,447,832		2,029,876
		41.1		40.0
法人税、住民税及び事業税	983		1,849	
法人税等調整額	0	983	▲ 2	1,847
		0.0		0.0
<b>当期純利益</b>		1,446,848		2,028,029
		41.1		40.0
前期繰越利益		36		8
当期未処分利益		1,446,884		2,028,037

# 財務諸表(3)



## 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成19年2月28日残高	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737
剰余金の分配	-	▲ 2,028,001	▲ 2,028,001	▲ 2,028,001
当期純利益	-	1,446,848	1,446,848	1,446,848
当期変動額合計	-	▲ 581,152	▲ 581,152	▲ 581,152
平成19年8月31日残高	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	当期	前期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日
I 当期末処分利益	1,446,884,945	2,028,037,301
II 分配金の額	1,446,870,000	2,028,001,080
(投資口1口あたり分配金の額)	(12,750)	(17,871)
III 次期繰越利益	14,945	36,221

## キャッシュ・フロー計算書

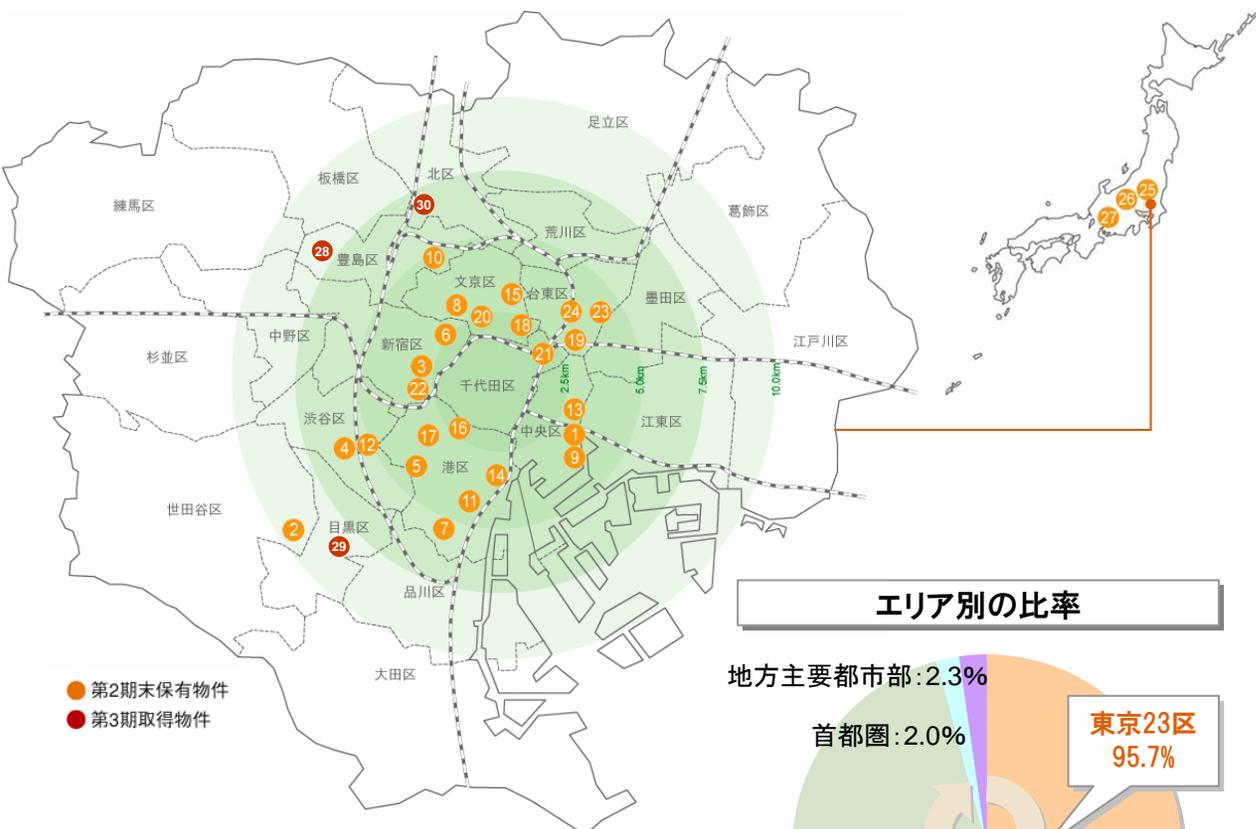
(単位:千円)

	当期	前期
	(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)
	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,447,832	2,029,876
減価償却費	607,799	849,722
投資口交付費	-	119,322
受取利息	▲ 3,161	▲ 1,923
支払利息	349,015	492,624
固定資産除却損	10	-
営業未収入金の増加・減少額	1,807	▲ 6,999
PM会社営業未収入金の増加・減少額	▲ 499,780	-
未収入金の増加・減少額	446,070	▲ 261,545
未収消費税等の増加・減少額	64,536	▲ 51,426
営業未払金の増加・減少額	▲ 266,327	574,341
未払金の増加・減少額	▲ 10,466	10,466
前受金の増加・減少額	40,434	302,892
前払費用の増加・減少額	▲ 2,008	▲ 3,143
長期前払費用の増加・減少額	6,087	▲ 2,298
有形固定資産の売却による減少額	-	667,424
その他	▲ 9,691	▲ 677
小計	2,172,160	4,718,655
利息の受取額	3,161	1,923
利息の支払額	▲ 312,970	▲ 458,407
法人税等の支払額	▲ 1,143	▲ 2,190
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,861,208	4,259,981
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲ 7,194,472	▲ 34,274,193
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 164,267	▲ 28,921,972
預り敷金保証金の支出	▲ 67,792	▲ 68,614
預り敷金保証金の収入	125,631	422,335
信託預り敷金保証金の支出	▲ 105,139	▲ 143,051
信託預り敷金保証金の収入	95,574	430,276
その他	▲ 5,523	▲ 5,198
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 7,315,989	▲ 62,560,419
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	32,000,000	52,000,000
短期借入金の返済による支出	▲ 29,000,000	▲ 42,500,000
長期借入金の借入による支出	4,000,000	12,000,000
投資口の発行による収入	-	39,619,377
分配金の支払額	▲ 2,025,507	▲ 376,840
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,974,492	60,742,537
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 480,289	2,442,099
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,917,450	1,475,350
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,437,160	3,917,450

# ポートフォリオ概要(1)



## ポートフォリオマップ



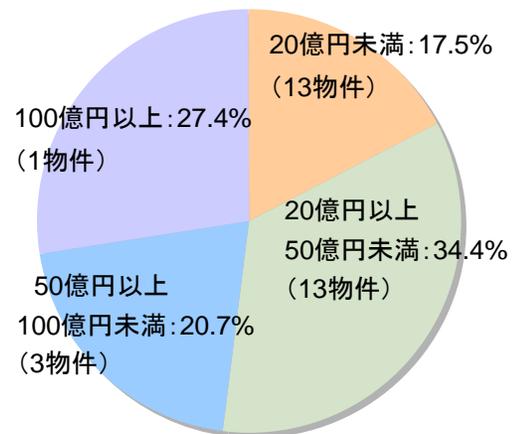
- 第2期末保有物件
- 第3期取得物件

※平成19年8月末日現在。

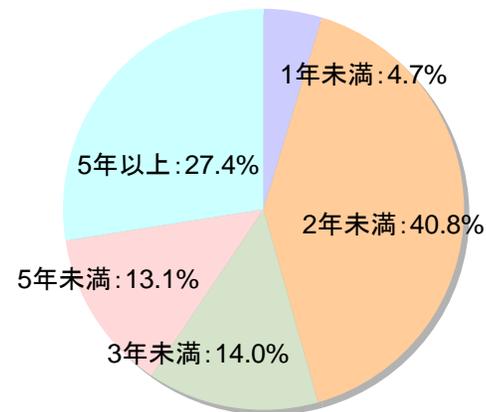
※比率は取得価格ベースで算出しています。

※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。

## 取得価格別の比率

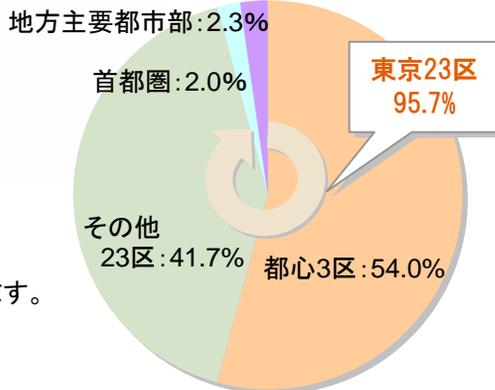


## 築年数別の比率



**平均: 約6.8年**  
(大川端賃貸棟以外: 約2.1年)

## エリア別の比率



# 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	大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	27.4%	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	1.6%	2,437.66	64		7.6
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.4%	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	3.0%	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	1.6%	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	1.3%	1,891.05	59		7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	4.7%	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	4.1%	6,078.93	154		6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.9%	1,383.99	30		6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.5%	2,606.37	52		6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.6%	3,938.14	64		7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.2%	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	7.0%	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	1.9%	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	2.7%	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	2.6%	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	2.0%	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	9.0%	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	1.0%	1,621.73	42		6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.6%	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	2.3%	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	1.7%	2,127.50	51		6.8
23	パークキューブ浅草原町	東京都台東区	2,508	2.3%	4,012.68	76		8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.1%	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	1.5%	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	1.7%	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	3.2%	4,395.99	152		イースト: 7.3 ウェスト: 7.5
<b>東京23区小計</b>			<b>103,672</b>	<b>95.8%</b>	<b>132,450.46</b>	<b>2,767</b>	<b>2</b>	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.9%	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	1.0%	3,082.32	47	1	7.6
<b>首都圏小計</b>			<b>2,121</b>	<b>2.0%</b>	<b>5,896.64</b>	<b>99</b>	<b>1</b>	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	2.3%	5,565.13	169		4.1
<b>地方主要都市小計</b>			<b>2,440</b>	<b>2.3%</b>	<b>5,565.13</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	
<b>合計</b>			<b>108,233</b>	<b>100.0%</b>	<b>143,912.23</b>	<b>3,035</b>	<b>3</b>	<b>4.0</b>

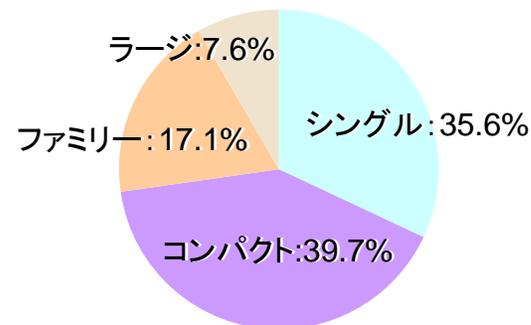
※平成19年8月末日現在

# ポートフォリオ概要(3)



物件番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数(戸)
		S	C	F	L	
1	大川端賃貸棟	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榎町公園	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
<b>東京23区小計</b>		<b>967</b>	<b>1,091</b>	<b>478</b>	<b>231</b>	<b>2,767</b>
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
<b>首都圏小計</b>		<b>0</b>	<b>66</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>99</b>
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169
<b>地方主要都市小計</b>		<b>114</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>169</b>
<b>合計</b>		<b>1,081</b>	<b>1,203</b>	<b>520</b>	<b>231</b>	<b>3,035</b>

※平成19年8月末日現在



(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		C	C	C	L	L	L	L	L
2BED			C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED: 1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED: 2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED: 3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED: 4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

# 物件別稼働率推移



物件番号	物件名称	2007年	2007年	2007年	2007年	2007年	2007年	2007年	2007年	2006年	2006年	2006年	2006年	2006年
		8月末 稼働率	7月末 稼働率	6月末 稼働率	5月末 稼働率	4月末 稼働率	3月末 稼働率	2月末 稼働率	1月末 稼働率	12月末 稼働率	11月末 稼働率	10月末 稼働率	9月末 稼働率	8月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	94.8%	95.1%	95.0%	92.7%	93.0%	94.8%	94.2%	93.4%	94.1%	94.6%	95.7%	95.3%	94.7%
2	パークアクシス学芸大学	97.5%	97.5%	97.5%	98.0%	93.0%	94.6%	100.0%	95.8%	92.8%	97.4%	96.2%	100.0%	98.8%
3	パークアクシス市ヶ谷	100.0%	99.1%	95.9%	98.0%	93.9%	97.7%	100.0%	95.4%	97.8%	97.8%	97.6%	96.0%	96.2%
4	パークアクシス渋谷神南	95.7%	97.5%	100.0%	99.1%	96.7%	96.5%	97.6%	91.2%	96.0%	94.2%	95.9%	96.3%	96.3%
5	パークアクシス青山骨董通り	95.7%	100.0%	98.2%	94.9%	93.5%	97.6%	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	95.7%	98.6%	98.6%	100.0%	97.1%	98.6%	98.2%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%
7	パークアクシス白金台	97.2%	94.4%	91.9%	93.9%	94.4%	94.4%	98.9%	98.9%	98.6%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%
8	パークアクシス文京ステージ	98.6%	95.4%	95.7%	97.4%	95.6%	98.3%	99.5%	98.4%	96.7%	99.4%	98.6%	100.0%	99.5%
9	パークアクシス月島	96.4%	96.4%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクシス大塚	89.6%	91.3%	91.3%	95.9%	95.9%	94.6%	98.6%	98.6%	98.6%	96.3%	97.7%	100.0%	98.1%
11	パークアクシス南麻布	95.8%	92.0%	92.0%	88.8%	92.6%	95.5%	95.9%	97.7%	97.7%	100.0%	96.9%	98.8%	98.8%
12	パークアクシス渋谷	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	95.5%	91.6%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%
13	パークアクシス日本橋ステージ	99.5%	97.6%	98.7%	96.6%	100.0%	98.9%	99.1%	99.5%	96.6%	98.3%	96.4%	96.6%	98.2%
14	パークアクシス浜松町	97.7%	96.5%	95.4%	98.9%	95.8%	95.8%	94.5%	98.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%
15	パークアクシス本郷の杜	96.0%	97.7%	97.7%	99.1%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	99.2%
16	パークアクシス溜池山王	98.4%	99.0%	100.0%	98.4%	98.9%	100.0%	98.2%	97.9%	95.3%	98.9%	98.2%	100.0%	97.3%
17	パークアクシス六本木榎町公園	98.2%	96.5%	98.1%	97.9%	96.2%	96.3%	94.9%	98.3%	96.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	98.4%	98.7%	98.3%	98.3%	98.3%	100.0%	99.2%	98.0%	99.1%	98.5%	98.6%	96.6%	95.4%
19	パークアクシス御徒町	94.8%	97.6%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
20	パークキューブ本郷	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	98.3%	98.4%	96.7%	98.3%	96.6%
21	パークキューブ神田	95.5%	95.5%	96.6%	95.9%	97.0%	96.3%	98.0%	98.0%	98.0%	98.1%	98.1%	96.1%	99.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	97.5%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%	98.6%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	98.8%	100.0%	100.0%	98.6%	99.2%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	100.0%	97.8%	97.8%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
28	パークキューブ池袋要町	93.8%	80.0%	72.3%	32.3%	10.8%	0.0%	—	—	—	—	—	—	—
29	パークアクシス目黒本町	98.3%	96.5%	100.0%	98.3%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—
30	パークアクシス新板橋	99.0%	92.4%	83.5%	72.0%	72.0%	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>東京23区小計</b>		<b>96.8%</b>	<b>96.0%</b>	<b>95.7%</b>	<b>94.0%</b>	<b>93.7%</b>	<b>95.4%</b>	<b>97.2%</b>	<b>96.5%</b>	<b>96.5%</b>	<b>97.1%</b>	<b>97.3%</b>	<b>97.2%</b>	<b>97.0%</b>
25	パークキューブ京王八王子	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	100.0%
26	パークキューブ京王八王子II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%
<b>首都圏小計(注2)</b>		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>99.1%</b>	<b>98.8%</b>	<b>99.1%</b>	<b>99.1%</b>	<b>99.0%</b>	<b>99.0%</b>	<b>96.9%</b>	<b>100.0%</b>	<b>99.1%</b>	<b>100.0%</b>
27	パークアクシス名駅南	97.4%	98.3%	93.9%	91.7%	91.1%	95.8%	96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
<b>地方主要都市小計(注3)</b>		<b>97.4%</b>	<b>98.3%</b>	<b>93.9%</b>	<b>91.7%</b>	<b>91.1%</b>	<b>95.8%</b>	<b>96.2%</b>	<b>97.0%</b>	<b>97.4%</b>	<b>98.1%</b>	<b>98.7%</b>	<b>97.7%</b>	<b>97.0%</b>
<b>全体の稼働率</b>		<b>96.9%</b>	<b>96.3%</b>	<b>95.8%</b>	<b>94.1%</b>	<b>93.8%</b>	<b>95.6%</b>	<b>97.2%</b>	<b>96.7%</b>	<b>96.6%</b>	<b>97.1%</b>	<b>97.5%</b>	<b>97.3%</b>	<b>97.1%</b>

(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)

	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 市ヶ谷	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	981,559	56,357	81,608	93,768	49,947	44,890	146,297	137,727	31,497	51,123
その他賃貸事業収入	64,197	4,951	13,404	4,023	2,698	1,146	6,223	5,761	1,077	2,943
<b>賃貸事業収入小計 A</b>	<b>1,045,757</b>	<b>61,309</b>	<b>95,013</b>	<b>97,792</b>	<b>52,646</b>	<b>46,036</b>	<b>152,521</b>	<b>143,489</b>	<b>32,575</b>	<b>54,067</b>
公租公課	58,475	1,019	1,830	2,129	809	1,084	2,765	2,770	306	569
諸経費	217,067	12,384	17,776	12,099	6,768	6,641	19,655	16,968	4,523	8,544
物件管理委託費	136,188	6,631	11,550	7,478	4,534	3,952	11,345	11,063	3,448	4,476
修繕費	42,632	2,385	2,536	1,252	217	820	2,712	2,030	353	1,576
信託報酬	2,000	600	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	11,319	874	598	989	614	524	940	1,027	312	422
保険料	2,057	158	197	192	116	118	283	252	74	127
テナント募集関係費	14,946	1,109	2,679	2,045	1,105	437	3,464	2,497	328	1,452
その他賃貸事業費用	7,924	625	214	140	180	787	909	97	6	490
減価償却費	146,997	12,211	13,778	15,748	9,100	10,538	26,760	22,880	5,892	9,965
<b>賃貸事業費用小計 B</b>	<b>422,540</b>	<b>25,615</b>	<b>33,386</b>	<b>29,977</b>	<b>16,678</b>	<b>18,264</b>	<b>49,182</b>	<b>42,619</b>	<b>10,722</b>	<b>19,079</b>
<b>不動産賃貸事業損益 A-B</b>	<b>623,217</b>	<b>35,693</b>	<b>61,627</b>	<b>67,815</b>	<b>35,967</b>	<b>27,772</b>	<b>103,338</b>	<b>100,869</b>	<b>21,853</b>	<b>34,987</b>
<b>賃貸NOI</b>	<b>770,214</b>	<b>47,904</b>	<b>75,406</b>	<b>83,564</b>	<b>45,068</b>	<b>38,310</b>	<b>130,099</b>	<b>123,750</b>	<b>27,745</b>	<b>44,953</b>

(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	30,375	1,768	2,611	3,254	1,750	1,421	5,189	4,504	944	1,680
期末鑑定価格	31,600	1,830	2,850	3,350	1,910	1,460	5,440	4,760	1,040	1,740
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> )	41,537.51	2,376.50	3,313.33	2,647.12	1,470.99	1,809.90	4,571.57	5,994.23	1,333.97	2,335.91
期末稼働率	94.8%	97.5%	100.0%	95.7%	95.7%	95.7%	97.2%	98.6%	96.4%	89.6%

# 各物件の収支状況(2)



(単位:千円)

	パークアクセス 南麻布	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木榎町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	108,862	39,153	236,474	62,067	89,975	87,083	63,063	303,914	35,706	55,623
その他賃貸事業収入	15,114	5,742	15,087	7,499	3,850	4,578	4,139	10,807	1,524	1,857
<b>賃貸事業収入小計 A</b>	<b>123,977</b>	<b>44,896</b>	<b>251,561</b>	<b>69,566</b>	<b>93,825</b>	<b>91,661</b>	<b>67,202</b>	<b>314,721</b>	<b>37,230</b>	<b>57,481</b>
公租公課	3,594	1,088	3,953	1,745	3,706	1,990	1,338	4,810	614	413
諸経費	29,422	10,180	37,516	14,084	10,787	11,863	9,075	38,893	5,124	6,469
物件管理委託費	15,738	5,771	23,259	8,118	7,186	7,730	5,898	27,669	3,453	3,831
修繕費	5,668	1,732	4,890	1,862	967	1,071	1,216	3,232	565	535
信託報酬	600	600	500	600	-	-	-	-	-	600
水道光熱費	1,027	349	1,337	600	754	794	454	2,508	442	624
保険料	214	64	450	112	196	168	123	533	87	100
テナント募集関係費	5,309	1,387	4,256	1,681	1,634	1,826	1,359	4,271	524	717
その他賃貸事業費用	863	274	2,822	1,107	48	271	24	678	50	60
減価償却費	19,302	6,415	54,594	12,255	18,831	17,902	9,118	55,689	7,633	7,305
<b>賃貸事業費用小計 B</b>	<b>52,319</b>	<b>17,684</b>	<b>96,064</b>	<b>28,084</b>	<b>33,325</b>	<b>31,757</b>	<b>19,532</b>	<b>99,393</b>	<b>13,372</b>	<b>14,188</b>
<b>不動産賃貸事業損益 A-B</b>	<b>71,657</b>	<b>27,211</b>	<b>155,497</b>	<b>41,482</b>	<b>60,499</b>	<b>59,904</b>	<b>47,670</b>	<b>215,327</b>	<b>23,857</b>	<b>43,292</b>
<b>賃貸NOI</b>	<b>90,960</b>	<b>33,627</b>	<b>210,091</b>	<b>53,737</b>	<b>79,331</b>	<b>77,807</b>	<b>56,788</b>	<b>271,017</b>	<b>31,491</b>	<b>50,598</b>

(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	3,987	1,298	7,647	2,077	2,959	2,907	2,215	9,861	1,092	1,809
期末鑑定価格	4,120	1,410	7,900	2,190	3,270	3,010	2,320	10,700	1,190	2,020
賃貸可能面積(㎡)	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(㎡)	3,774.51	1,094.28	9,979.91	2,371.16	3,184.34	2,666.38	2,017.71	11,834.35	1,537.55	2,160.12
期末稼働率	95.8%	100.0%	99.5%	97.7%	96.0%	98.4%	98.2%	98.4%	94.8%	100.0%

# 各物件の収支状況(3)



(単位:千円)

	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 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	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクセス 名駅南	合計
運用日数(日)	184	184	184	184	162	135	135	184	184	184	
賃貸事業収入	75,466	56,527	81,426	70,428	17,217	35,652	60,821	39,230	44,168	85,220	3,322,860
その他賃貸事業収入	4,722	2,625	2,062	1,512	212	958	-	7,660	1,442	3,323	201,153
<b>賃貸事業収入小計 A</b>	<b>80,189</b>	<b>59,152</b>	<b>83,488</b>	<b>71,941</b>	<b>17,429</b>	<b>36,610</b>	<b>60,821</b>	<b>46,891</b>	<b>45,611</b>	<b>88,543</b>	<b>3,524,013</b>
公租公課	1,547	957	775	2,249	-	-	-	1,791	2,142	5,318	109,800
諸経費	12,975	7,695	8,144	7,903	21,245	3,788	16,018	11,243	6,421	17,276	608,560
物件管理委託費	7,245	5,322	4,908	5,213	10,154	2,705	8,287	7,307	4,211	10,017	374,703
修繕費	1,849	792	782	431	50	440	-	1,456	489	2,151	86,704
信託報酬	600	600	600	600	-	-	-	600	600	-	9,100
水道光熱費	595	6	950	784	423	225	815	646	534	1,731	33,232
保険料	146	57	179	136	79	75	171	114	130	212	6,932
テナント募集関係費	1,897	913	570	581	10,309	285	6,744	1,101	410	2,456	78,305
その他賃貸事業費用	640	3	153	156	228	55	-	15	44	707	19,581
<b>減価償却費</b>	<b>11,391</b>	<b>6,851</b>	<b>14,893</b>	<b>11,478</b>	<b>7,594</b>	<b>7,898</b>	<b>21,505</b>	<b>10,003</b>	<b>10,273</b>	<b>22,974</b>	<b>607,787</b>
<b>賃貸事業費用小計 B</b>	<b>25,914</b>	<b>15,504</b>	<b>23,813</b>	<b>21,631</b>	<b>28,839</b>	<b>11,687</b>	<b>37,524</b>	<b>23,037</b>	<b>18,837</b>	<b>45,569</b>	<b>1,326,149</b>
<b>不動産賃貸事業損益 A-B</b>	<b>54,274</b>	<b>43,647</b>	<b>59,675</b>	<b>50,309</b>	<b>▲ 11,410</b>	<b>24,923</b>	<b>23,297</b>	<b>23,854</b>	<b>26,773</b>	<b>42,973</b>	<b>2,197,863</b>
<b>賃貸NOI</b>	<b>65,666</b>	<b>50,498</b>	<b>74,568</b>	<b>61,787</b>	<b>▲ 3,816</b>	<b>32,822</b>	<b>44,803</b>	<b>33,857</b>	<b>37,047</b>	<b>65,948</b>	<b>2,805,651</b>

(単位:百万円)

取得価格	2,454	1,794	2,508	2,233	1,608	1,810	3,430	991	1,130	2,440	108,233
期末帳簿価格	2,521	1,845	2,581	2,295	1,694	1,847	3,508	1,023	1,168	2,489	110,334
期末鑑定価格	2,730	1,940	2,730	2,370	1,630	1,830	3,440	1,110	1,290	2,450	115,630
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	2,814.32	3,082.32	5,565.13	143,912.23
期末賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,052.28	2,075.18	4,012.68	3,041.61	1,770.70	1,851.96	4,350.52	2,814.32	3,082.32	5,422.32	139,485.23
期末稼働率	95.5%	97.5%	100.0%	100.0%	93.8%	98.3%	99.0%	100.0%	100.0%	97.4%	96.9%

# 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	用途	摘要
	借入先							
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.7.31	3,000	1.0%	H19.10.31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友信託銀行株式会社	H19.7.12	4,000	1.0%	H19.10.12			
	株式会社八十二銀行	H19.7.12	1,000	1.0%	H19.10.12			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.7.31	3,500	1.0%	H19.10.31			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	4,000	0.9%	H19.9.25			
	小計		15,500					
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	H18.2.28	2,000	1.5%	H22.2.26			
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	1.6%	H23.2.28			
	日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	2.1%	H24.4.11			
		H18.4.12	3,000	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	5,000	2.1%	H25.8.6			
	株式会社八十二銀行	H19.4.12	1,000	1.8%	H22.4.12			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19			
	株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	1.6%	H23.4.19			
	株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19			
小計		34,000						
合計		49,500						

※平成19年8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)資金用途は、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。

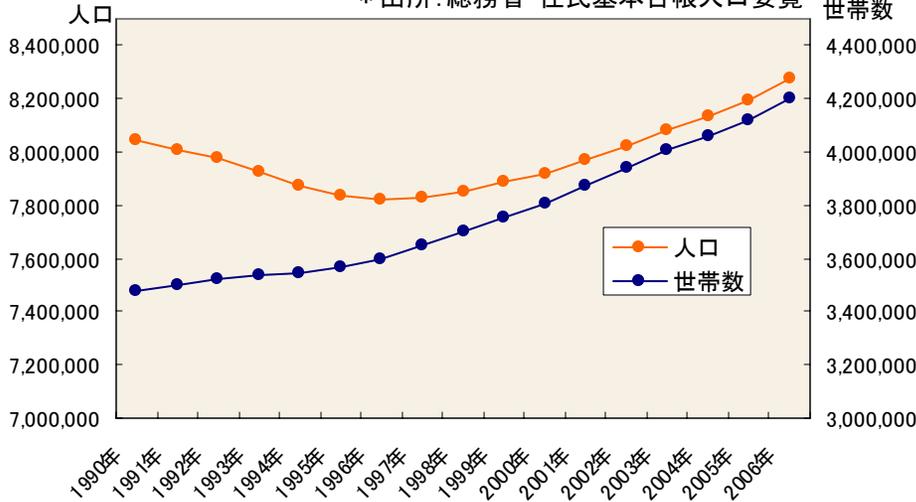
(注3)上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

# 賃貸住宅市場環境に関する参考資料(1)



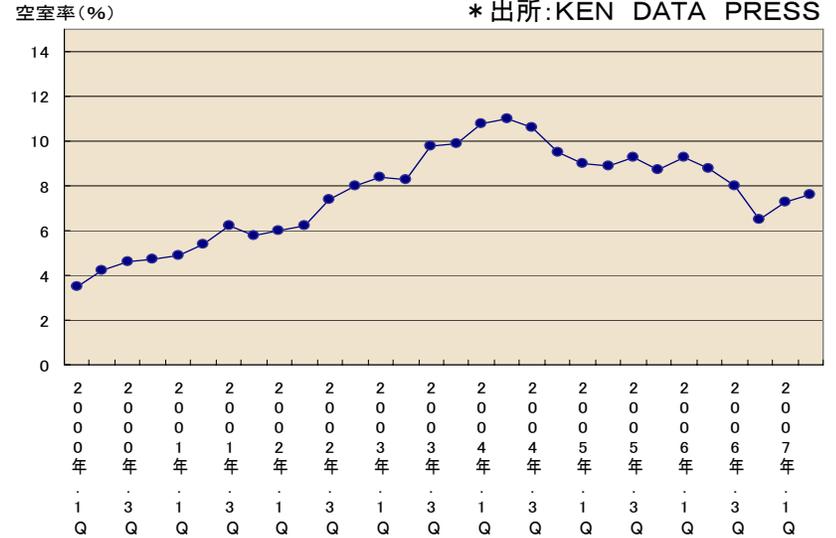
## 東京23区における人口・世帯数の推移

\* 出所: 総務省・住民基本台帳人口要覧



## 東京主要9区<sup>(\*)</sup>における空室率の推移

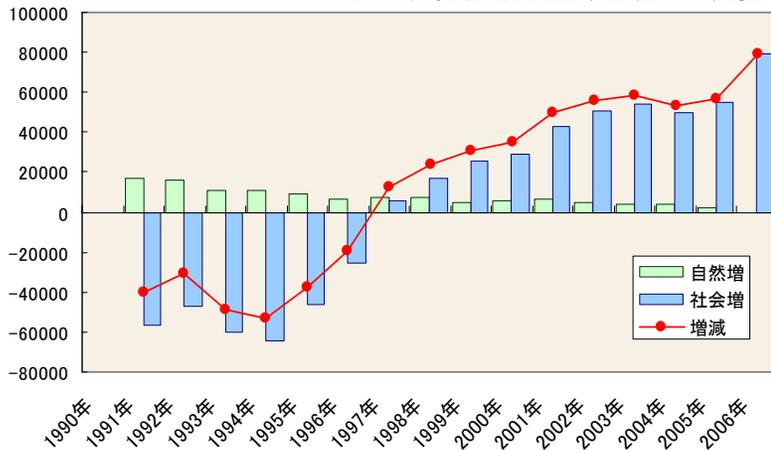
\* 出所: KEN DATA PRESS



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

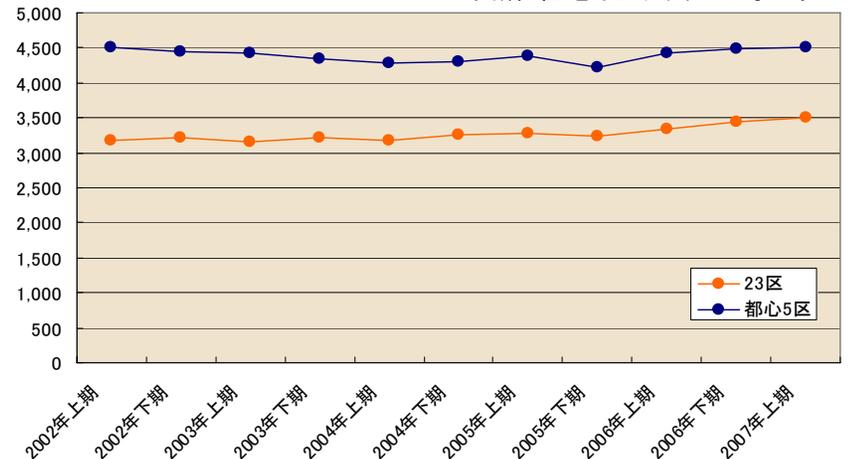
## 東京23区における人口増減の推移

\* 出所: 総務省・住民基本台帳人口要覧



## 東京23区における賃料の推移

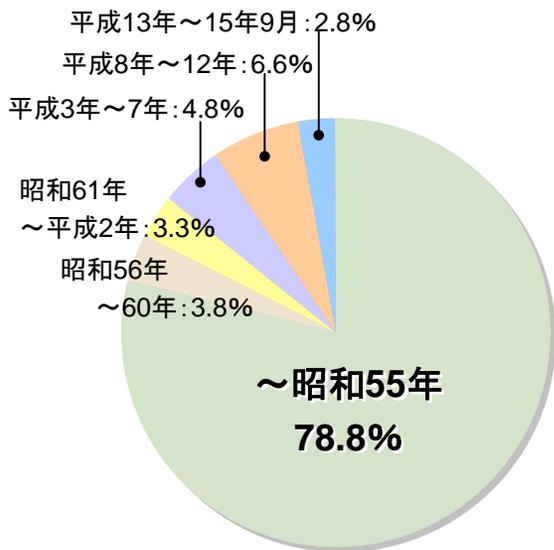
\* 出所: 住宅インデックスフォーラム



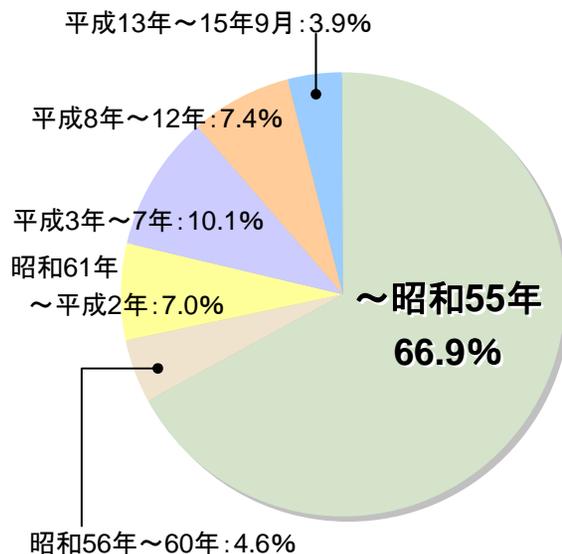


## 東京都の賃貸住宅の種類ごとの建築年

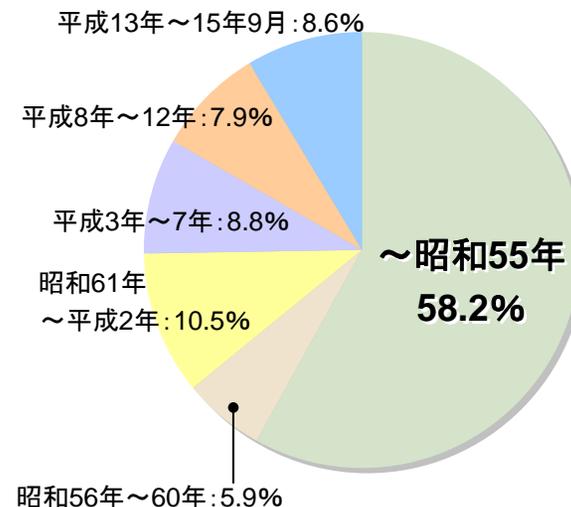
### 公的借家



### 社宅

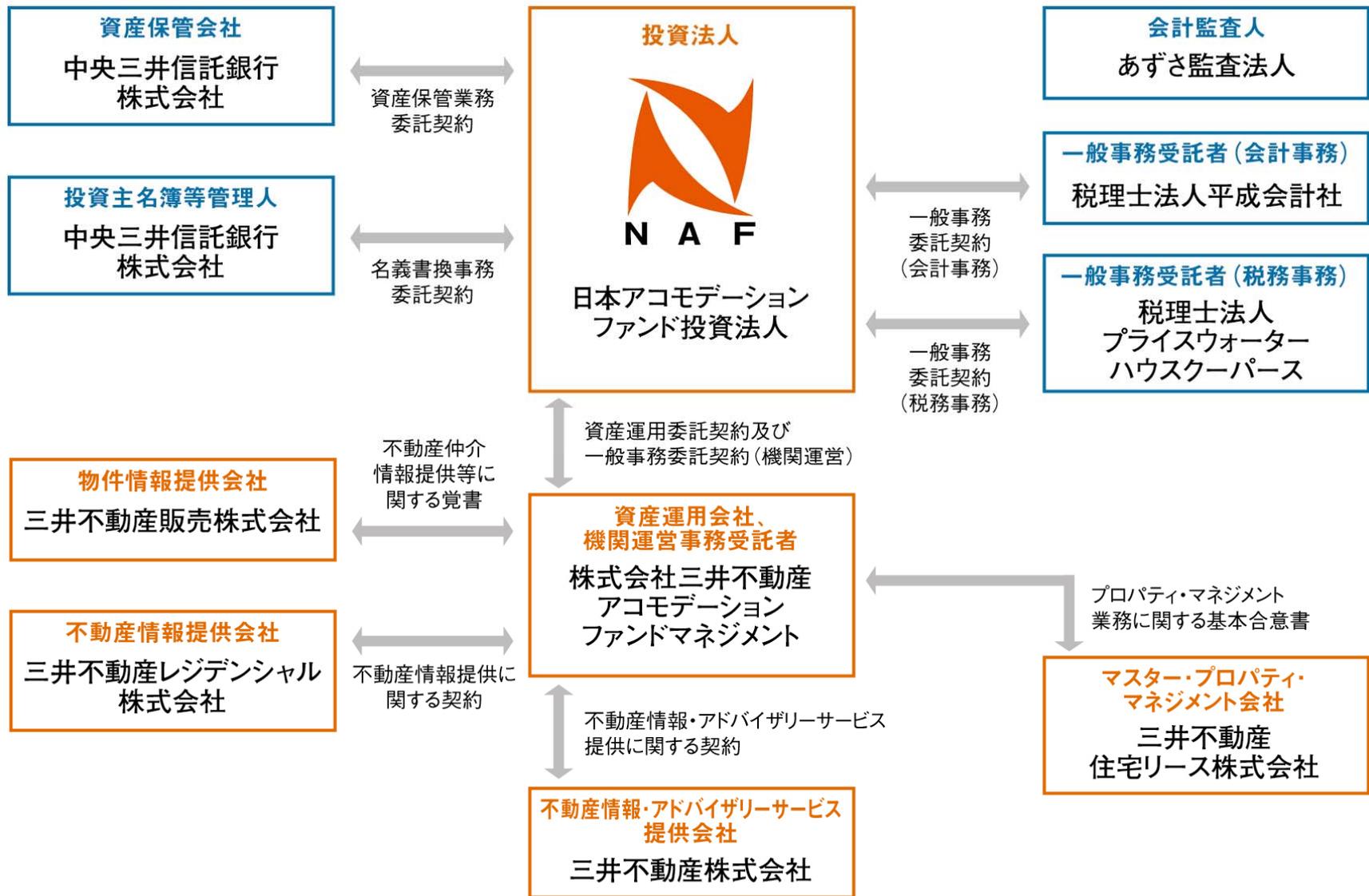


### 民間マンション



出所：総務省 平成15年住宅土地統計調査

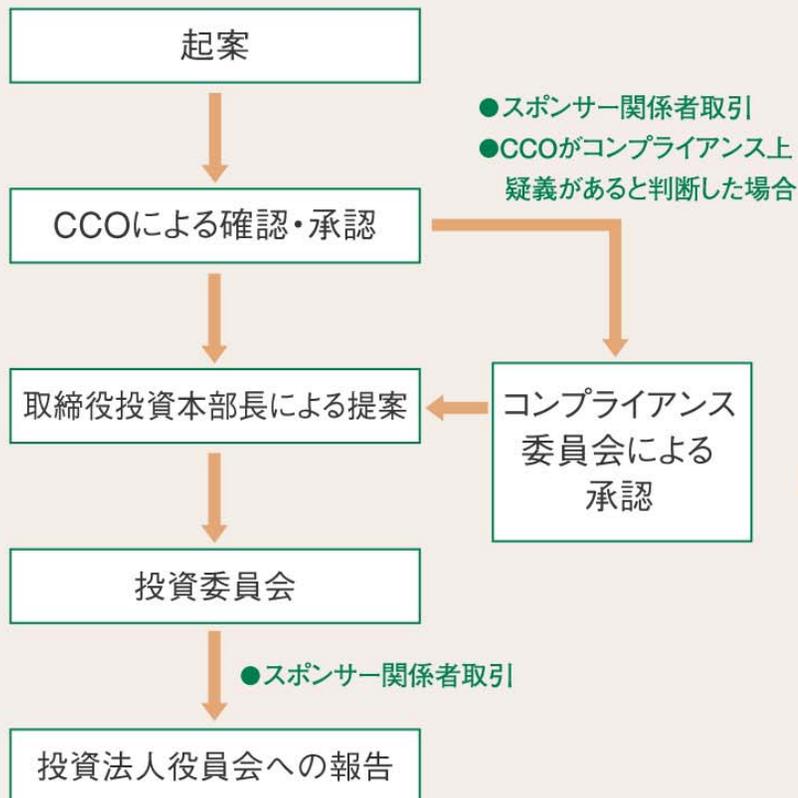
# 投資法人の仕組み



# コンプライアンスへの取り組み



## 投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



## コンプライアンスに関するチェック体制

### チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) の承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

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

(\*) スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

### コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

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

外部専門家: 三井不動産との利害関係がない専門家が就任  
決議: 委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

### 投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じる事が可能

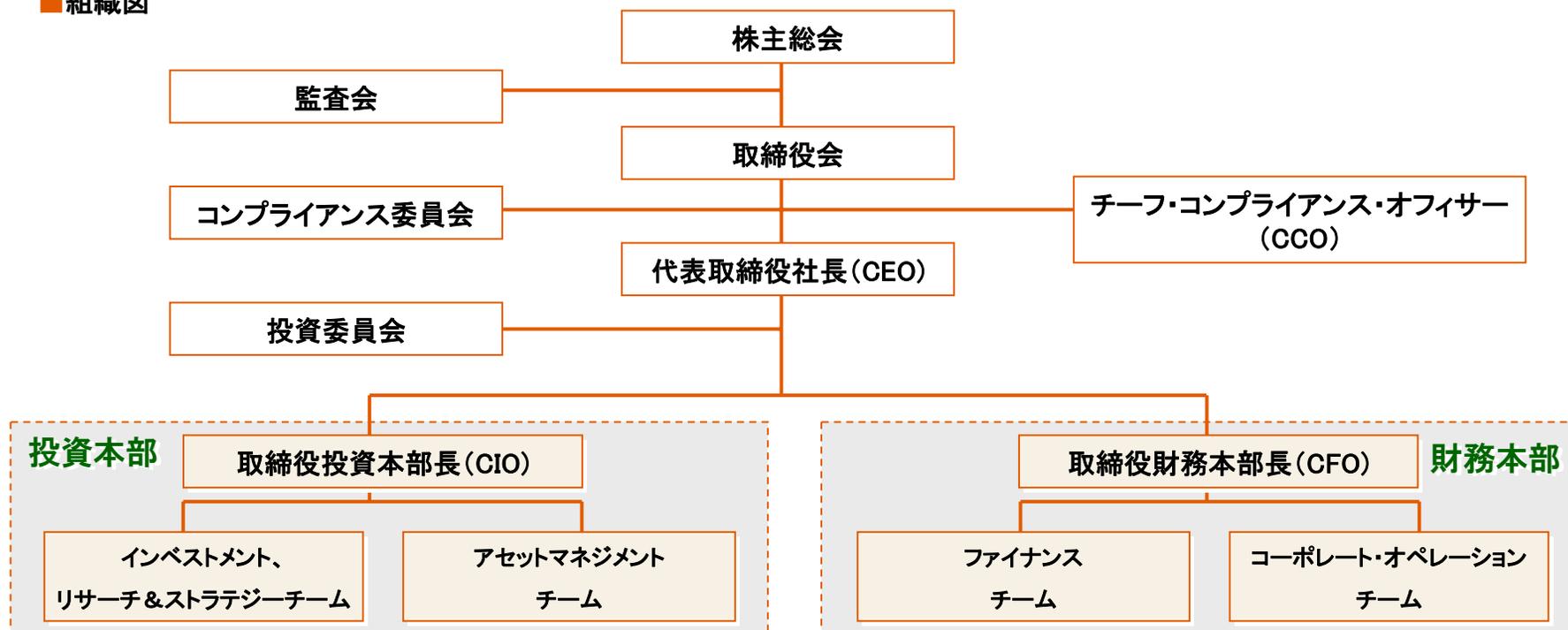
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



## 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

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

### ■組織図





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

**日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ**  
<http://www.naf-r.jp/>