

# Accommodations

May 2007  
Vol. 1

第一回  
利用価値が資産価値を高める。



Nippon  
Accommodations  
Fund

第2期 (平成19年2月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

平成18年4月1日～平成19年2月28日

日本アコモデーションファンド投資法人

## プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。アコモデーションの語源は「Accommodate(=人に便宜をはかる)」。

私たちは、この言葉をキーワードに、適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

- 賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、入居者の様々なウォンツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、様々なサービス・アメニティーを提供していきます。
- 総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ三井不動産株式会社とそのグループ会社の能力を活用し、ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指します

## 目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	18
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	36
日本アコモデーションファンドの戦略	6	III. 損益計算書	38
成長戦略	8	IV. 投資主資本等変動計算書	39
ポートフォリオの概要	10	V. 注記表	40
主な物件	12	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
ポートフォリオ一覧	14	VII. 監査報告書	47
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
		投資法人の概要	50
		資産運用会社の概要	51
		投資口の状況	52
		投資主インフォメーション	53

特集「Accommodations」は  
右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1~8

## 投資主の皆様へ



執行役員  
中井 伸行

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

本投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」を基本戦略に、平成17年10月に設立、同年11月より資産運用を開始しました。お蔭様で平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、今般第2期の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第2期の運用状況につきましては、上場時の公募増資の資金調達により17物件を追加取得し、計27物件、資産規模1,013億円(取得価格ベース)で決算期を迎えることとなりました。運用資産の高い品質と適切な管理運営により、期末の稼働率は97.2%と高水準を維持することができ、分配金は上場時の予想を上回る17,871円となりました。

本投資法人が主な投資対象とする首都圏の賃貸住宅市場は、都心への人口流入、世帯数の増加、優良な住宅ストックは限定的であるといった事業環境を背景に、まだまだ伸長余地があると考えられます。また、優良な物件の市場賃料は、昨今の景気回復傾向に呼応し堅調に推移しています。こうした状況を踏まえ、今後も本投資法人は三井不動産グループの総合力を最大限に活用し、適切な管理運営とブランド戦略の推進により、競争力を高めていくとともに、市場のニーズに対応した優良な新規物件をポートフォリオに加えていくことにより、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指していきます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員  
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長  
中井 伸行

## 今後の取り組み

### 都心賃貸住宅市場の現状認識

1 人口・世帯

▶ 都心への人口流入、世帯数の増加

2 供給

▶ 優良なストックは限定的

3 賃料

▶ 景気回復と賃料上昇傾向

良質な賃貸マンションについては、  
今後も安定的な収益が期待できます。

### 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  
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

さらなる運用成績の向上、投資主価値の増大を目指します。

## 決算ハイライト

期 決算年月	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月
営業収益	923 百万円	5,072 百万円
賃貸事業利益	603 百万円	3,281 百万円
営業利益	466 百万円	2,705 百万円
経常利益	377 百万円	2,029 百万円
当期純利益	376 百万円	2,028 百万円
運用日数	171 日	334 日
分配金総額	376 百万円	2,028 百万円
1口当たり分配金	8,871 円	17,871 円
期末発行済投資口数	42,480 口	113,480 口
総資産額	43,644 百万円	108,096 百万円
負債総額	22,027 百万円	45,090 百万円
純資産額	21,616 百万円	63,006 百万円
純資産比率	49.5 %	58.3 %

### 分配金

当期の分配金は1口当たり17,871円となりました。

#### 確定分配金

第2期(平成19年2月期) 投資口1口当たり **17,871円**

#### 予想分配金

平成19年4月20日(金)に行いました第2期決算発表において、以下のように公表しております。

第3期(平成19年8月期) 投資口1口当たり **12,340円**

予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成19年4月20日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成19年4月20日付「平成19年2月期(平成18年4月1日～平成19年2月28日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

## 決算ハイライト解説

### 営業収益

運用資産の増加と高水準の稼働率維持による「賃貸事業収入」増により、5,072百万円となりました。

営業収益	=	賃貸事業収入	+	不動産等売却益		
5,072百万円		5,067百万円 <賃料等>		4百万円 <物件売却による利益>		
上場後の稼働率の推移 (%)						
平成18年8月	平成18年9月	平成18年10月	平成18年11月	平成18年12月	平成19年1月	平成19年2月
97.1	97.3	97.5	97.1	96.6	96.7	97.2

### 賃貸事業利益

「賃貸事業収入」から「賃貸事業費用」1,786百万円を差し引き、3,281百万円となりました。

賃貸事業利益	=	賃貸事業収入	-	賃貸事業費用*
3,281百万円		5,067百万円		1,786百万円
*賃貸事業費用 =				
		賃貸諸経費(物件管理委託費、水道光熱費等)		806百万円
		公租公課(固定資産税等)		130百万円
		減価償却費(定額法償却)		849百万円

### 営業利益

「賃貸事業利益」と「不動産等売却益」から「その他営業費用」579百万円を差し引き、「営業利益」は2,705百万円となりました。

営業利益	=	賃貸事業利益	+	不動産等売却益
2,705百万円		3,281百万円		4百万円
		-		その他営業費用
				579百万円
<資産運用報酬、役員報酬等(投資法人運営のために必要な費用)>				

### 経常利益

「営業利益」に「営業外損益」▲676百万円を加え、「経常利益」は2,029百万円となりました。

経常利益	=	営業利益	+	営業外損益*
2,029百万円		2,705百万円		▲676百万円
*営業外損益 =				
		受取利息等		2百万円
		支払利息		▲492百万円
		投資口交付費等		▲185百万円

### 当期純利益

「経常利益」から「法人税等」を差し引き、「当期純利益」は2,028百万円となりました。

当期純利益	=	経常利益	-	法人税等
2,028百万円		2,029百万円		1百万円

### 分配金総額

「当期純利益」のほぼ全額を投資主に分配いたします。

### 総資産額

運用資産の追加取得等により大幅に増加し、108,096百万円となりました。

総資産額	=	有形固定資産	+	現預金
108,096百万円		103,604百万円 <不動産・信託不動産>		3,917百万円
		+		その他資産
				574百万円 <未収入金等の経過勘定他>

### 負債総額

運用資産の取得に伴う追加借入れ、敷金受入等により、45,090百万円となりました。

負債総額	=	有利子負債	+	預り敷金
45,090百万円		42,500百万円 [短期借入金12,500百万円 長期借入金30,000百万円]		1,267百万円
		+		その他負債
				1,322百万円 <未払金等の経過勘定他>

### 純資産額

上場に伴う追加投資口の発行により出資総額が大幅に増加し、63,006百万円となりました。

純資産額	=	出資総額	+	当期末処分利益
63,006百万円		60,978百万円		2,028百万円

## 日本アコモデーションファンドの戦略

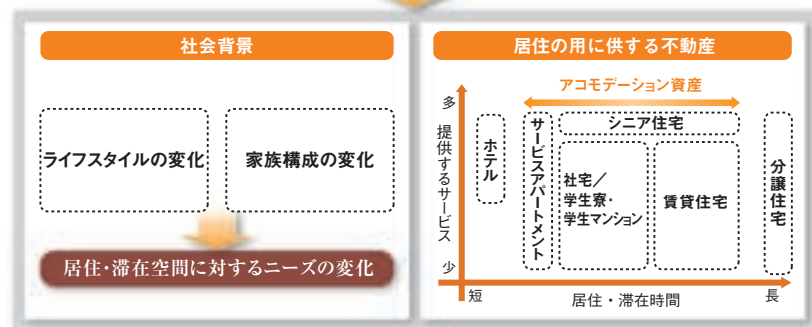
### 2つの戦略

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

#### 1. アコモデーション資産への投資

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

居住用不動産を「居住・滞在時間」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



「アコモデーション資産」= 賃貸住宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅が投資対象

#### 2. 三井不動産グループの活用

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

### 投資戦略

本投資法人は、長期安定的な競争力と資産価値を維持できる物件に厳選して投資を行います。

#### 1. 投資エリア

- 東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市
- 東京23区内に対する比率80%以上

#### 2. 投資基準

- 1棟10億円以上（原則）
- 1棟完全所有（原則）
- RC造またはSRC造

#### 3. ブランド展開

原則として「パークアクシス」「パークキューブ」シリーズの2つのブランドでポートフォリオを構成していく方針です。



#### Park Axis

- 三井不動産が開発
- 立地・プラン・性能すべてに、三井不動産グループのノウハウを結集



#### Park Cube

- 三井不動産グループ以外の他社が開発
- 基本性能、品質について、本投資法人の独自基準をクリア

### 財務戦略

安定性を重視した運用を行い、金融情勢の変化に対応していきます。

#### 1. LTV\*水準

39.3% (第2期末)

\* (総有利子負債 / 総資産)

60%を上限とし、巡航時は40%～50%を目標とします。

#### 2. 長期固定比率\*\*

70.6% (第2期末)

\*\* (長期固定有利子負債 / 総有利子負債)

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も対応します。

#### 格付の状況

主要格付機関より、J-REIT最上級の格付けを取得しています（平成19年2月末現在）。今後、投資法人債の発行等による調達方法の多様化も検討していきます。

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	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

## 成長戦略

### 外部成長に向けた取り組み

本投資法人は、資産運用会社独自の情報収集に加え、三井不動産グループの情報力やネットワーク力の活用により、競争力の高い優良物件を取得し、着実な外部成長を目指しています。本書の日付現在、第3期取得物件として、右の3物件を取得済です。

#### 第3期取得物件

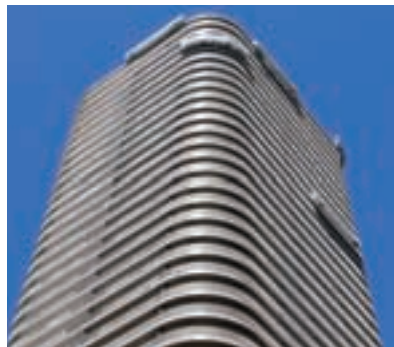


### 内部成長に向けた取り組み

本投資法人は、三井不動産グループのバリューチェーンを生かした的確な管理・運営と資産価値維持・向上施策を実施し、賃料収入の増加とコスト削減を図り、確実な内部成長を目指しています。結果として、第2期末の稼働率は97.2%でした。

#### 資産価値・機能の向上 大川端賃貸棟

##### ■ 外壁等バルコニー廻り修繕工事 (リバーポイントタワー)



工事期間：平成18年8月～平成19年10月(予定)  
工事内容：外壁タイルや塗装、シーリングの改修、バルコニーの床防水の更新、手摺・サッシのコーティング

##### ■ 専有部リノベーション

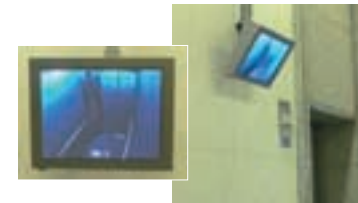
水回りを中心とした設備更新、フローリングへの変更、カラースキームの刷新等により、バリューアップを推進。



### セキュリティの向上

#### ■ エレベーターモニター設置

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



#### ■ 東京防犯優良マンションの認定(パークアクシス日本橋ステージ)

「東京防犯優良マンション」とは、財団法人東京防犯協会連合会が、都内の犯罪手口に対応できる犯罪防止に配慮したマンションとして登録する制度で、平成16年10月1日の発足以降、パークアクシス日本橋ステージが第3号の認定を受けました。

<http://www.1m.mesh.nc.jp/TOBOREN/>



### その他

#### ■ 入居者アンケートの実施

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

#### ■ 建物管理費の削減

建物管理仕様及び費用を細部にわたって見直し、建物管理費の削減を果たしました。

#### ■ ロビー家具等の設置

アメニティー向上のため、ロビー家具やクリスマス装飾の設置を行いました。



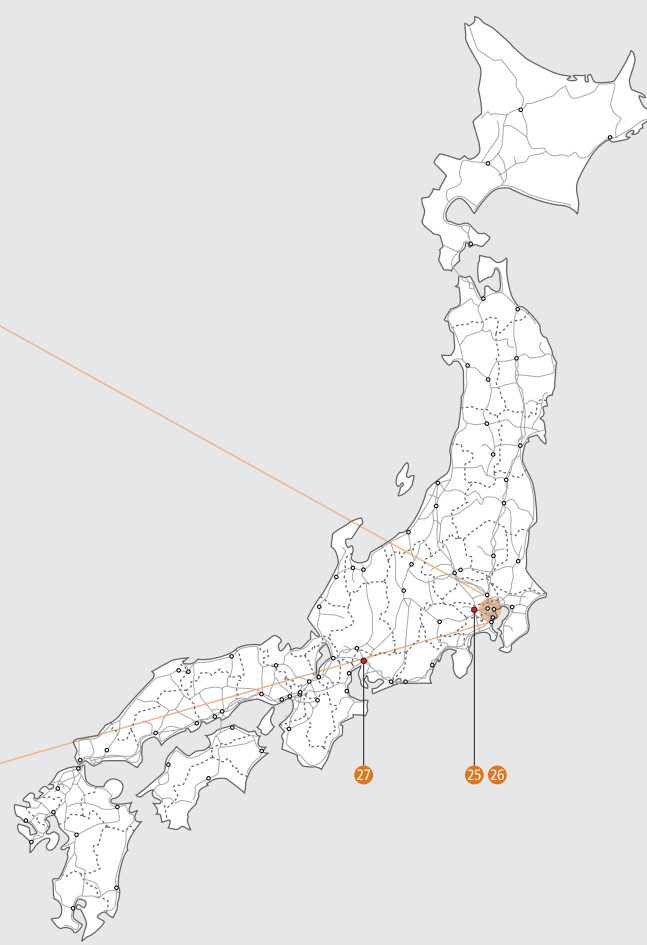
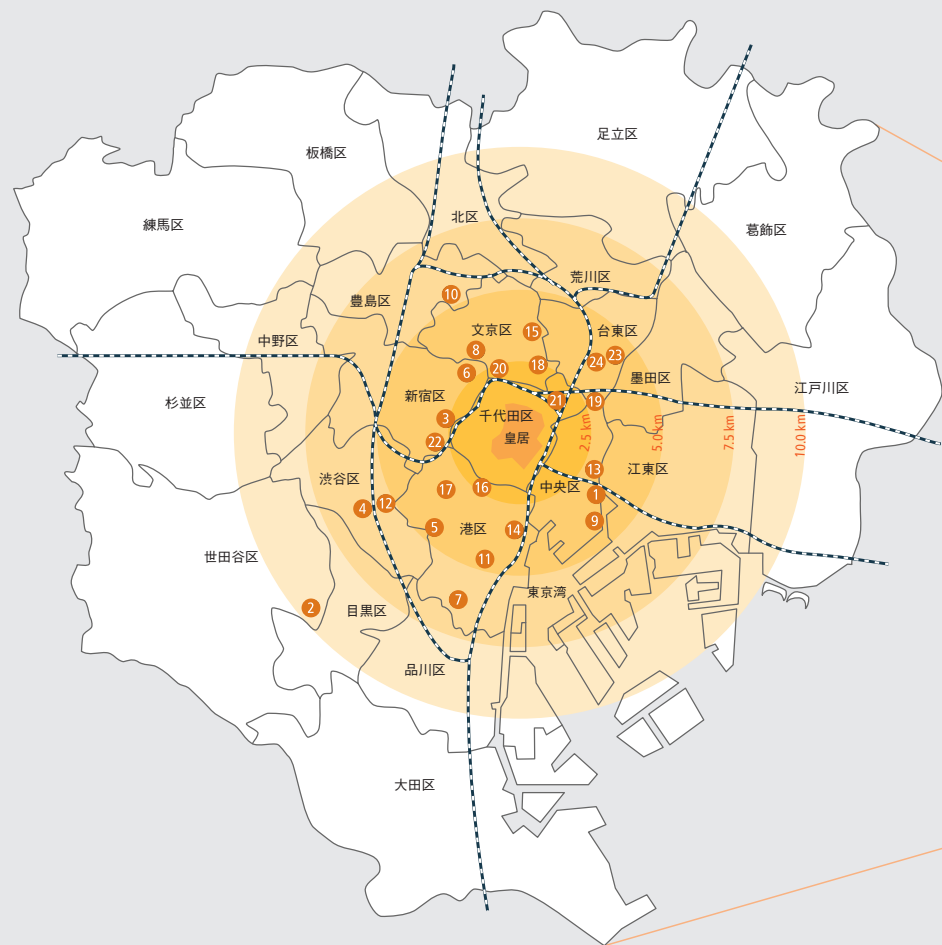
ロビー家具の設置、クリスマスツリーの設置  
(パークアクシス青山骨董通り)



クリスマスリースの設置  
(パークアクシス溜池山王)

# ポートフォリオの概要

(平成19年2月28日現在)



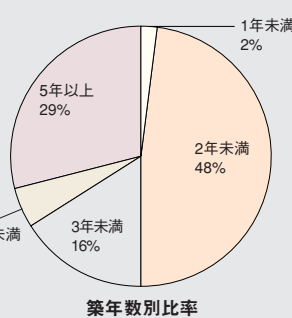
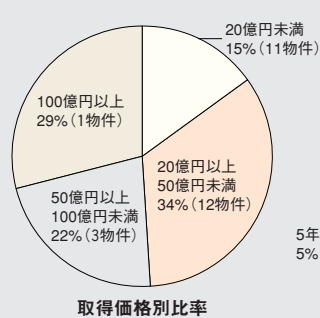
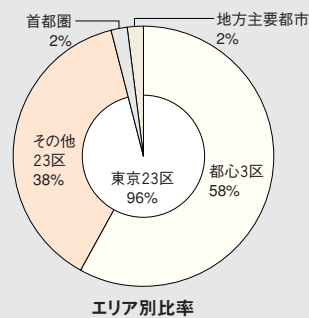
- ① 大川端賃貸棟  
リバーポイントタワー  
パークサイドウイングス  
ピアウエストハウス
- ② パークアクセス学芸大学
- ③ パークアクセス市ヶ谷
- ④ パークアクセス渋谷神南
- ⑤ パークアクセス青山骨董通り
- ⑥ パークアクセス神楽坂ステージ
- ⑦ パークアクセス白金台
- ⑧ パークアクセス文京ステージ
- ⑨ パークアクセス月島
- ⑩ パークアクセス大塚
- ⑪ パークアクセス南麻布
- ⑫ パークアクセス渋谷
- ⑬ パークアクセス日本橋ステージ
- ⑭ パークアクセス浜松町
- ⑮ パークアクセス本郷の杜
- ⑯ パークアクセス溜池山王
- ⑰ パークアクセス六本木檜町公園
- ⑱ パークアクセス御茶ノ水ステージ
- ⑲ パークアクセス御徒町
- ⑳ パークキューブ本郷
- ㉑ パークキューブ神田
- ㉒ パークキューブ市ヶ谷
- ㉓ パークキューブ浅草田原町
- ㉔ パークキューブ上野
- ㉕ パークキューブ京王八王子
- ㉖ パークキューブ京王八王子II
- ㉗ パークアクセス名駅南

## 東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

ポートフォリオの96%が  
東京23区

平均 約37.5億円/物件  
(大川端賃貸棟を除いた場合:約27.5億円/物件)

平均 約6.7年  
(大川端賃貸棟を除いた場合:約1.7年)



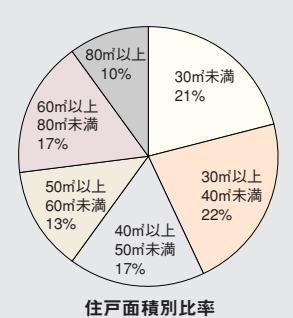
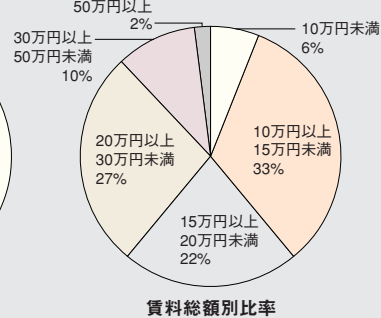
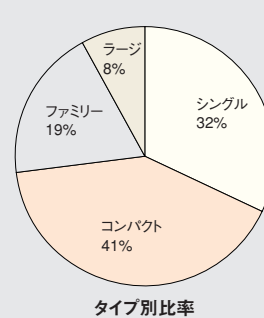
※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。

## シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成

大川端賃貸棟を除いた  
シングル・コンパクト比率:88%

平均 約197,000円/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合:約167,000円/戸)

平均 約49㎡/戸  
(大川端賃貸棟を除いた場合:約41㎡/戸)



※上記の比率は、店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

## ポートフォリオの概要：主な物件

### ① 大川端賃貸棟



所在地	東京都中央区
取得価格(百万円)	29,696
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	43,812.41
構造・階数	リバーポイントタワー 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付40階建 パークサイドウイングス 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下2階付14階建 ピアウエストハウス 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付2階建
賃貸可能戸数	544



### ⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ



所在地	東京都文京区
取得価格(百万円)	9,710
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	12,025.25
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
賃貸可能戸数	324



### ⑲ パークアクシス日本橋ステージ



所在地	東京都中央区
取得価格(百万円)	7,557
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	10,025.40
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	住宅184 店舗1



### ① パークアクシス白金台

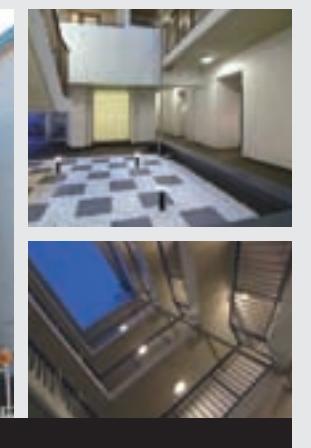
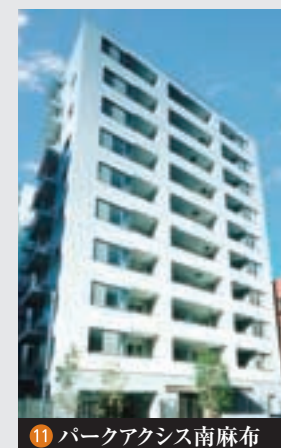
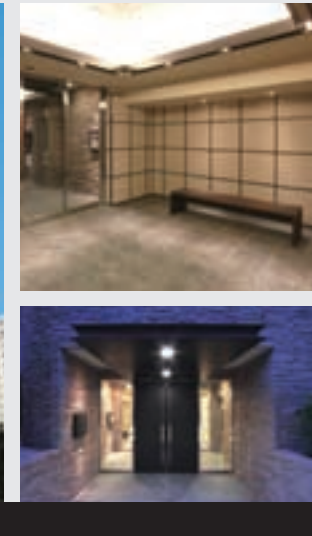
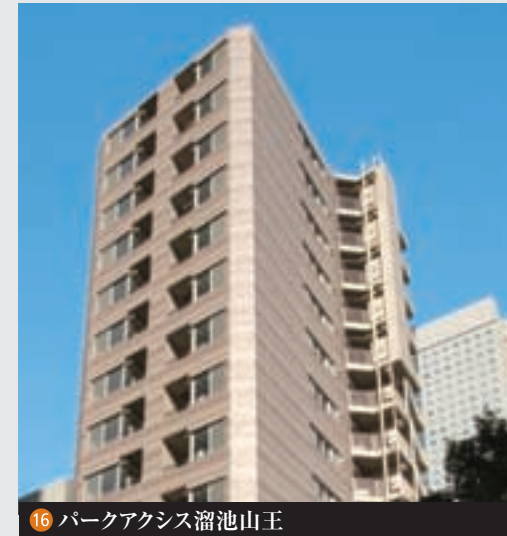
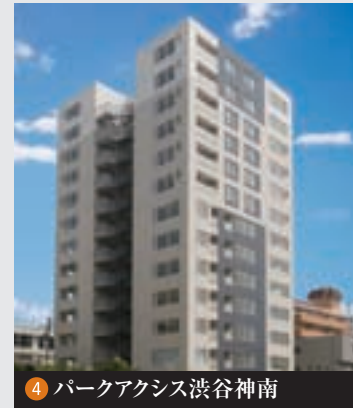


所在地	東京都港区
取得価格(百万円)	5,140
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,704.44
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数	99





## ポートフォリオの概要：ポートフォリオ一覧



## ポートフォリオの概要：ポートフォリオ一覧



23 パークキューブ浅草田原町



24 パークキューブ上野



25 パークキューブ京王八王子



26 パークキューブ京王八王子II



27 パークアクシス名駅南



6 パークアクシス神楽坂ステージ



12 パークアクシス渋谷



3 パークアクシス市ヶ谷

(平成19年2月28日現在)

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML値 (%)
① 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	29.3	544	43,812.41	4.9
						9.9
						8.9
② パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.7	64	2,437.66	9.7
③ パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.5	84	3,313.33	8.5
④ パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.2	75	2,766.62	8.7
⑤ パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.7	40	1,537.24	9.2
⑥ パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.4	59	1,891.05	8.4
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	5.1	99	4,704.44	12.0
⑧ パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.4	154	6,078.93	7.2
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.9	30	1,383.99	10.1
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.6	52	2,606.37	7.4
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	3.9	64	3,938.14	9.2
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.3	20	1,094.28	10.7
⑬ パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	7.5	住宅184、店舗1	10,025.40	11.3
⑭ パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	2.0	80	2,426.45	9.4
⑮ パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.9	住宅86、店舗1	3,317.94	11.2
⑯ パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.8	70	2,710.69	9.8
⑰ パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	2.1	46	2,054.46	9.5
⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.6	324	12,025.25	10.0
⑲ パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	1.1	42	1,621.73	10.3
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.7	60	2,160.12	10.1
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.4	95	3,194.59	10.9
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.8	51	2,127.50	9.1
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.5	76	4,012.68	9.1
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.2	91	3,041.61	10.8
東京23区小計		96,824	95.5	住宅2,490、店舗2	124,282.88	
㉕ パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	1.0	52	2,814.32	9.6
㉖ パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	1.1	住宅47、店舗1	3,082.32	9.5
首都圏小計		2,121	2.1	住宅99、店舗1	5,896.64	
㉗ パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.4	169	5,565.13	5.8
地方主要都市小計		2,440	2.4	住宅169	5,565.13	
合計		101,385	100.0	住宅2,758、店舗3	135,744.65	5.1 (ポートフォリオPML)

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月
営業収益	百万円	923	5,072
(うち賃貸事業収入)	百万円	(923)	(5,067)
営業費用	百万円	457	2,366
(うち賃貸事業費用)	百万円	(320)	(1,786)
営業利益	百万円	466	2,705
経常利益	百万円	377	2,029
当期純利益	百万円	376	2,028
総資産額	百万円	43,644	108,096
(対前期比)	%	(-)	(+147.7)
純資産額	百万円	21,616	63,006
(対前期比)	%	(-)	(+191.5)
出資総額	百万円	21,240	60,978
発行済投資口総数	口	42,480	113,480
1口当たり純資産額	円	508,871	555,223
分配総額	百万円	376	2,028
1口当たり当期純利益	(注2) 円	12,310	23,375
1口当たり分配金額	円	8,871	17,871
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,871)	(17,871)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
自己資本利益率	(注3) %	3.5	4.8
期末自己資本比率	(注4) %	49.5	58.3
(対前期比増減)		(-)	(+8.8)
【その他参考情報】			
投資物件数	件	7	27
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	56,919.39	135,744.65
期末稼働率	%	96.1	97.2

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口総数で除することにより算出しています。なお、第1期については平成17年10月12日を期首とみなし日数加重平均投資口総数を計算しており、各期における日数加重平均投資口数は次のとおりです。  
第1期30,612口、第2期86,757口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。  
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100  
なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の設立時の投資口払い込み金額100百万円を使用しています。

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。  
「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 当期(第2期)より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント(現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)を設立企画人として、出資金100百万円(200口)にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました(関東財務局長第46号)。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の投資口の追加発行を、また、平成18年8月3日に一般募集により67,200口の投資口の追加発行を実施し、同4日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)いたしました。その後、平成18年9月4日に第三者割当による投資口(3,800口)の追加発行を行い、規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す)のもと、資産の運用を行ってまいりました。

#### (2) 投資環境と運用実績

##### ①投資環境

当期における国内経済は、企業業績の改善により設備投資が安定的に増加を続けていることが雇用情勢の改善につながり、消費は底堅く推移し、景気は緩やかな拡大基調が継続しております。

賃貸住宅市場におきましては、本投資法人がポートフォリオの約95%を投資している東京23区において、他地域からの人口流入、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等が見られることから、賃貸住宅への安定的な需要が継続するものと思われまます。また、地方中核政令指定都市においても同様の現象が進展するものと見込まれます。

供給面では、プライベートファンドやJ-REIT等による賃貸住宅投資の積極的拡大により新規物件が増加しておりますが、本投資法人の保有物件のように立地や管理・設備・仕様等に優れた良質の賃貸住宅は賃貸住宅マーケット全体から見るとまだ限定的であり、こうした競争優位にある物件においては高水準の稼働率と賃料水準の緩やかな上昇が見られています。

不動産流通市場においては、都心部を中心に顕著な地価上昇傾向が見られ、収益用不動産の取得環境は一層厳しくなっておりますが、本投資法人はスポンサーとのパイプラインを活用し、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

##### ②資産の取得

本投資法人は、第1期(平成17年10月12日～平成18年3月31日)に取得済みの7物件(取得価格の合計41,036百万円)に加え、当期は平成18年4月に4物件(取得価格の合計12,165百万円)を取得し、さらに平成18年8月に17物件(取得価格の合計48,834百万円)を取得いたしました。

なお、同年6月には1物件の売却を行っており、その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、27物件・取得価格の合計101,385百万円となりました。

##### ③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、賃貸住宅需要が堅調に推移している東京23区に運用資産投資を集中させ、マスタープロパティマネジメント会社(以下「マスターPM会社」といいます。)である三井不動産住宅リース株式会社との協働により、地域・物件特性を踏まえた効果的なリーシング活動を実施してまいりました。

また、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟においては、大規模外壁改修工事に加えて一部の住戸で専有部リノベーションを実施し、その他の保有物件についてもパークアクセス日本橋ステージにおける東京防犯優良マンション認定、登録に代表されるようなセキュリティ面を中心とした設備投資を行うなど、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。

その結果、第2期末における全保有物件の平均稼働率は97.2%と高い水準を達成することが出来ました。

今後とも、実施済みの全保有物件についての入居者アンケート調査の結果等を踏まえ、多様なニーズに対応した“アコモデート(便宜をはかる)”なサービス施策の実施に努めてまいります。

**(3) 資金調達概要**

本投資法人は、平成18年4月の4物件の取得に際しては、複数の金融機関より120億円を借入れ、また、同年8月の17物件の取得にあたっては、一般募集により67,200口、第三者割当により3,800口の投資口の追加発行を行い、借入金と合わせ約497億円の資金調達を行いました。その結果、当期末の発行済投資口数は113,480口、出資総額は60,978百万円、有利子負債総額は42,500百万円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は39.3%となりました。また、借入金においては金利上昇リスクヘッジのため長期・固定金利での調達に重点をおき、期末における総有利子負債に対する長期固定比率は70.6%となっております。なお、今後の投資法人債の発行等資金調達手法の多様化を企図し、格付機関より以下の格付けを取得しております。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A 1（格付けの見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	A A（格付けの方向性：安定的）
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け	A +（アウトック：安定的）
	短期会社格付け	A-1

**(4) 業績及び分配概要**

上記のような運用の結果、当期（第2期）は、営業収益5,072百万円、営業利益2,705百万円、経常利益2,029百万円となり、当期純利益として2,028百万円を計上いたしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を17,871円としました。

**3. 増資等の状況****(1) 増資等の状況**

当期及び前期における増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

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

(注4) 1口当たり払込金額559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

**(2) 投資証券の取引所価格の推移**

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

期 決算年月	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月
最高	—	1,000,000円
最低	—	583,000円
期初価格	—	592,000円
期末価格	—	806,000円

(注1) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。

(注2) 期初価格は期初日の終値を掲載しており、第2期の期初価格は上場日（平成18年8月4日）の終値を記載しております。

**4. 分配金等の実績**

当期（第2期）の分配金は、1口当たり17,871円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしております。

期	第1期	第2期
計算期間	自平成17年10月12日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成19年2月28日
当期末処分利益総額	376,848千円	2,028,037千円
利益留保額	8千円	36千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

**5. 今後の運用方針及び対処すべき課題**

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

第3期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な外部・内部成長の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

**(1) 新規物件取得（外部成長）**

三井不動産グループとのパイプラインを活用し賃貸住宅等の売却情報を入手することに加えて、独自の情報ルート強化を推進し、優良物件情報の早期入手に努めます。その中で中長期的に安定的な収益を見込め、かつ競争力のある物件の選別に努め、過度な価格競争については回避したうえで、着実な物件取得の実現を目指します。

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため質の高いデュー・デリジェンスに努め、ポートフォリオの収益性向上を目指します。

**(2) 賃貸管理・運営（内部成長）**

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実行により、賃料水準及び稼働率の向上を目指します。個々の保有物件につき、建物管理グレード及び管理運営コストの妥当性の再検証を行い、マスターPM会社に一括して管理を発注するメリットを活かし、管理コストの合理的な見直しによるコスト削減に取り組みます。

また、三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、ハウスホールドサービスなど入居者のニーズに対応した高付加価値を実現する顧客サービスの実施を図ります。さらに戦略的なりノベーションの実施により、運用資産の市場競争力の維持・向上を目指します。

**(3) 財務戦略**

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点を置いてまいります。また、投資法人債の発行を検討するなど、調達手法の多様化、機動性の向上を図ってまいります。LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目途とし、物件取得等の資金需要、財務状況に応じて、市場動向ならびに分配金水準等に留意しながら、新投資口の発行を検討いたします。

**(4) コンプライアンス**

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

#### 【平成19年3月23日取得物件】

##### a. パークキューブ池袋要町

- ①取得価格 : 1,608百万円
- ②所在地（住居表示）：東京都豊島区西池袋五丁目27番9号
- ③建築時期 : 平成19年3月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地上14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡

#### 【平成19年4月19日取得物件】

##### b. パークアクセス目黒本町

- ①取得価格 : 1,810百万円
- ②所在地（住居表示）：東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号
- ③建築時期 : 平成18年7月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡

##### c. パークアクセス新板橋

- ①取得価格 : 3,430百万円
- ②所在地（住居表示）：東京都板橋区板橋四丁目1番1号（イースト）、1番2号（ウエスト）
- ③建築時期 : 平成19年2月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡（イースト）、2,250.33㎡（ウエスト）

### (2) 資金調達の実施

短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、左記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	1,000	0.9%	H19.9.25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.4.19	1,000	0.8%	H19.7.19		
住友信託銀行株式会社	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
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	0.9%	H19.7.19		
	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
合計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月31日現在	第2期 平成19年2月28日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	42,480口	113,480口
出資総額	21,240百万円	60,978百万円
投資主数	10人	4,009人

### 2. 投資口に関する事項

平成19年2月28日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

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

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨ててにより表示しています。

### 3. 役員等に関する事項

平成19年2月28日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	三井不動産株式会社 顧問	7,700
	中井 伸行	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	9,900
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	-	22,071

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬が含まれています。

<公認会計士法第2条第1項以外の業務の内訳>

平成18年8月3日及び平成18年9月4日発行の新投資口に係る合意された手続による調査業務 7,562千円

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年2月28日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第1期（平成18年3月31日現在）		第2期（平成19年2月28日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）
信託不動産 （注2）（注3）	東京23区	32,121	73.6	58,350	54.0
	首都圏	－	－	2,211	2.0
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	32,121	73.6	60,562	56.0
不動産 （注3）	東京23区	9,788	22.4	40,526	37.5
	首都圏	－	－	－	－
	地方主要都市	－	－	2,496	2.3
	計	9,788	22.4	43,022	39.8
小 計		41,909	96.0	103,584	95.8
預金・その他資産（注5）		1,734 （－）	4.0 （－）	4,511 （－）	4.2 （－）
資産総額計（注4）（注5）		43,644 （41,909）	100.0 （96.0）	108,096 （103,584）	100.0 （95.8）

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

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

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

（注4）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

（注5）（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。

### 2. 主要な保有資産

平成19年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
大川端賃貸棟	30,363	43,812.41	41,264.82	94.2	37.7	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,866	12,025.25	11,929.13	99.2	6.9	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,701	10,025.40	9,930.88	99.1	5.9	共同住宅
パークアクシス白金台	5,216	4,704.44	4,653.21	98.9	5.5	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,505	6,078.93	6,049.64	99.5	5.0	共同住宅
パークアクシス南麻布	4,007	3,938.14	3,775.84	95.9	2.6	共同住宅
パークアクシス渋谷神南	3,269	2,766.62	2,699.86	97.6	3.4	共同住宅
パークアクシス本郷の杜	2,961	3,317.94	3,317.94	100.0	2.1	共同住宅
パークアクシス溜池山王	2,925	2,710.69	2,661.19	98.2	2.0	共同住宅
パークアクシス市ヶ谷	2,625	3,313.33	3,313.33	100.0	3.1	共同住宅
合 計	73,442	92,693.15	89,595.84	96.7	74.3	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

（注2）「帳簿価額」には建設仮勘定の金額は含まれていません。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成19年2月28日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	31,500	30,363
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,800	1,780
パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町7番18号	不動産	3,313.33	2,810	2,625
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	3,250	3,269
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,830	1,759
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,450	1,432
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	5,360	5,216
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,730	4,505
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	996	950
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,730	1,690
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	4,030	4,007
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,380	1,304
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	7,730	7,701
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,110	2,089
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	3,110	2,961
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,970	2,925
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,210	2,224
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	10,000	9,866
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,140	1,099
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	1,900	1,816
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,194.59	2,620	2,532
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,127.50	1,900	1,852
パークキューブ浅草原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,680	2,595
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,320	2,306
東京23区小計			124,282.88	101,556	98,876
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市明神町一丁目25番3号	信託受益権	2,814.32	1,090	1,033
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,250	1,178
首都圏小計			5,896.64	2,340	2,211
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,450	2,496
地方主要都市小計			5,565.13	2,450	2,496
合 計			135,744.65	106,346	103,584

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

（注2）「賃貸可能面積」は、当該運用資産について賃貸可能な建物（店舗がある場合は店舗を含む）の面積の合計を記載しています。

（注3）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社又は大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

（注4）「帳簿価額」には、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した第2期末（平成19年2月28日）時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H17.10.12~H18.3.31)				当期 (H18.4.1~H19.2.28)			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)
大川端賃貸棟	1	95.6	736	79.8	1	94.2	1,910	37.7
パークアクセス学芸大学	1	100.0	40	4.4	1	100.0	114	2.3
パークアクセス市ヶ谷	1	97.2	56	6.1	1	100.0	156	3.1
パークアクセス渋谷神南	1	98.8	48	5.3	1	97.6	173	3.4
パークアクセス青山骨董通り	1	93.4	34	3.7	1	100.0	97	1.9
パークアクセス神楽坂ステージ	1	100.0	4	0.5	1	98.2	91	1.8
パークアクセス門前仲町FRAME	1	93.1	2	0.3	-	-	9	0.2
パークアクセス白金台	-	-	-	-	1	98.9	279	5.5
パークアクセス文京ステージ	-	-	-	-	1	99.5	253	5.0
パークアクセス月島	-	-	-	-	1	100.0	58	1.2
パークアクセス大塚	-	-	-	-	1	98.6	94	1.9
パークアクセス南麻布	-	-	-	-	1	95.9	134	2.6
パークアクセス渋谷	-	-	-	-	1	100.0	47	0.9
パークアクセス日本橋ステージ	-	-	-	-	1	99.1	300	5.9
パークアクセス浜松町	-	-	-	-	1	94.5	75	1.5
パークアクセス本郷の杜	-	-	-	-	1	100.0	106	2.1
パークアクセス溜池山王	-	-	-	-	1	98.2	102	2.0
パークアクセス六本木檜町公園	-	-	-	-	1	94.9	75	1.5
パークアクセス御茶ノ水ステージ	-	-	-	-	1	99.2	349	6.9
パークアクセス御徒町	-	-	-	-	1	100.0	41	0.8
パークキューブ本郷	-	-	-	-	1	100.0	65	1.3
パークキューブ神田	-	-	-	-	1	98.0	89	1.8
パークキューブ市ヶ谷	-	-	-	-	1	100.0	66	1.3
パークキューブ浅草田原町	-	-	-	-	1	100.0	94	1.9
パークキューブ上野	-	-	-	-	1	100.0	81	1.6
パークキューブ京王八王子	-	-	-	-	1	98.0	46	0.9
パークキューブ京王八王子II	-	-	-	-	1	100.0	52	1.0
パークアクセス名駅南	-	-	-	-	1	96.2	102	2.0
合計	2	96.1	923	100.0	2	97.2	5,067	100.0

(注5)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(注6)賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件については、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しております。

(注7)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

#### 4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年2月28日現在同表記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

平成19年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	空調機・消防用水槽他更新工事	自平成19年3月 至平成19年7月	61	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事 (第二工区)	自平成19年3月 至平成19年10月	241	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事 (第三工区)	自平成19年7月 至平成20年2月	191	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	内部階段内装改修工事	自平成19年10月 至平成19年12月	44	-	-

### 2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は301百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円と合わせ405百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事（第一工区）	自平成18年8月 至平成19年2月	232
大川端賃貸棟	東京都中央区	給水管更新工事、専有部リニューアル工事等	自平成18年4月 至平成19年2月	53
その他		セキュリティ向上、テナントへのアメニティ提供等	自平成18年4月 至平成19年2月	15
合計				301

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期
	自平成17年10月12日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成19年2月28日
前期末積立金残高	-	523
当期積立額	523	191
当期積立金取崩額	-	300
次期繰越額	523	413



## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期	第2期
(a) 資産運用報酬	68,505	376,917
(b) 資産保管報酬	1,303	6,251
(c) 一般事務委託報酬	6,107	26,245
(d) 役員報酬	9,600	17,600
(e) 会計監査人報酬	2,452	11,867
(f) その他の費用	49,367	140,859
合計	137,335	579,741

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期は353,660千円、第2期は443,365千円あります。

### 2. 借入状況

平成19年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.2.7	－	3,000	0.8%	H19.5.7	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友信託銀行株式会社	H19.1.12	1,000	3,000	0.8%	H19.4.12			
	株式会社八十二銀行	H19.1.12	－	1,000	0.8%	H19.4.12			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.2.7	－	3,500	0.8%	H19.5.7			
	株式会社中国銀行	H18.12.12	－	1,000	0.8%	H19.3.12			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.1.31	－	1,000	0.7%	H19.4.27			
	中央三井信託銀行株式会社	－	2,000	－	－	－			
小 計			3,000	12,500					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H17.11.30	5,000	5,000	1.4%	H22.11.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.4%	H22.11.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.5%	H22.2.26			
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	3,000	1.6%	H23.2.28			
	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	H18.4.12	－	1,000	1.8%	H22.4.12			
小 計			18,000	30,000					
合計			21,000	42,500					

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

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

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

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークアクシス白金台	H18.4.12	5,140	－	－	－	－
パークアクシス文京ステージ	H18.4.12	4,440	－	－	－	－
パークアクシス月島	H18.4.12	930	－	－	－	－
パークアクシス大塚	H18.4.12	1,655	－	－	－	－
パークアクシス門前仲町FRAME	－	－	H18.6.12	672	667	4
パークアクシス南麻布	H18.8.7	3,939	－	－	－	－
パークアクシス渋谷	H18.8.7	1,282	－	－	－	－
パークアクシス日本橋ステージ	H18.8.7	7,557	－	－	－	－
パークアクシス浜松町	H18.8.7	2,025	－	－	－	－
パークアクシス本郷の杜	H18.8.7	2,910	－	－	－	－
パークアクシス溜池山王	H18.8.7	2,860	－	－	－	－
パークアクシス六本木檜町公園	H18.8.7	2,170	－	－	－	－
パークアクシス御茶ノ水ステージ	H18.8.7	9,710	－	－	－	－
パークアクシス御徒町	H18.8.7	1,070	－	－	－	－
パークキューブ本郷	H18.8.7	1,760	－	－	－	－
パークキューブ神田	H18.8.7	2,454	－	－	－	－
パークキューブ市ヶ谷	H18.8.7	1,794	－	－	－	－
パークキューブ浅草田原町	H18.8.7	2,508	－	－	－	－
パークキューブ上野	H18.8.7	2,233	－	－	－	－
パークキューブ京王八王子	H18.8.7	991	－	－	－	－
パークキューブ京王八王子II	H18.8.7	1,130	－	－	－	－
パークアクシス名駅南	H18.8.7	2,440	－	－	－	－
合計		60,999		672	667	4

(注1) 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であるため、売買はありません。

## 3. 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	パークアクセス白金台	H18.4.12	土地	東京都港区白金台三丁目44番9 他13筆 計 1,063.80㎡	5,140	5,140
			建物(附属設備を含む)	東京都港区白金台三丁目48番地10 他 延 5,992.92㎡		
	パークアクセス文京ステージ	H18.4.12	土地	東京都文京区水道二丁目225番12 計 2,151.96㎡	4,440	4,450
			建物(附属設備を含む)	東京都文京区水道二丁目225番地12 延 6,318.75㎡		
	パークアクセス月島	H18.4.12	土地	東京都中央区佃二丁目213番1 他1筆 計 330.71㎡	930	930
			建物(附属設備を含む)	東京都中央区佃二丁目213番地1 他 延 1,692.40㎡		
	パークアクセス大塚	H18.4.12	土地	東京都豊島区北大塚二丁目3番4 計 393.76㎡	1,655	1,670
			建物(附属設備を含む)	東京都豊島区北大塚二丁目3番地4 延 2,960.24㎡		
	パークアクセス南麻布	H18.8.7	信託土地	東京都港区南麻布一丁目35番1 他1筆 計 956.12㎡	3,939	3,960
			信託建物(附属設備を含む)	東京都港区南麻布一丁目35番地1 他 延 5,060.75㎡		
	パークアクセス渋谷	H18.8.7	信託土地	東京都渋谷区渋谷一丁目4番6 計 340.85㎡	1,282	1,290
			信託建物(附属設備を含む)	東京都渋谷区渋谷一丁目4番地6 延 1,194.78㎡		
	パークアクセス日本橋ステージ	H18.8.7	信託土地	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番4 他26筆 計 1,443.06㎡	7,557	7,570
			信託建物(附属設備を含む)	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番地10 他 延 12,488.08㎡		
	パークアクセス浜松町	H18.8.7	信託土地	東京都港区芝一丁目106番 他1筆 計 620.68㎡	2,025	2,040
信託建物(附属設備を含む)			東京都港区芝一丁目106番地 他 延 2,666.98㎡			
パークアクセス本郷の杜	H18.8.7	信託土地(注2)	東京都文京区本郷七丁目2番6 他1筆 計 599.89㎡	2,910	2,930	
		建物(附属設備を含む)	東京都文京区本郷七丁目2番地6 他 延 4,471.26㎡			
パークアクセス溜池山王	H18.8.7	土地	東京都港区赤坂二丁目1209番 他1筆 計 546.12㎡	2,860	2,870	
		建物(附属設備を含む)	東京都港区赤坂二丁目1209番地 他 延 3,516.80㎡			
パークアクセス六本木檜町公園	H18.8.7	土地	東京都港区赤坂六丁目1927番 他1筆 計 893.31㎡	2,170	2,180	
		建物(附属設備を含む)	東京都港区赤坂六丁目1927番地 他 延 2,758.89㎡			

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	パークアクセス御茶ノ水ステージ	H18.8.7	土地	東京都文京区湯島三丁目357番1 他2筆 計 3,058.70㎡	9,710	9,820
			建物(附属設備を含む)	東京都文京区湯島三丁目357番地1 他 延 15,910.38㎡		
	パークアクセス御徒町	H18.8.7	土地	東京都台東区台東二丁目23番1 他2筆 計 406.49㎡	1,070	1,090
			建物(附属設備を含む)	東京都台東区台東二丁目23番地1 他 延 1,876.42㎡		
	パークキューブ本郷	H18.8.7	信託土地	東京都文京区本郷一丁目125番13 計 637.10㎡	1,760	1,780
			信託建物(附属設備を含む)	東京都文京区本郷一丁目125番地13 延 2,677.78㎡		
	パークキューブ神田	H18.8.7	信託土地	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 計 506.93㎡	2,454	2,480
			信託建物(附属設備を含む)	東京都千代田区神田須田町二丁目2番地1 延 4,000.74㎡		
	パークキューブ市ヶ谷	H18.8.7	信託土地	東京都新宿区市谷本村町11番 計 386.94㎡	1,794	1,800
			信託建物(附属設備を含む)	東京都新宿区市谷本村町11番地 延 2,724.78㎡		
	パークキューブ浅草田原町	H18.8.7	信託土地	東京都台東区寿三丁目2番3 計 594.99㎡	2,508	2,520
			信託建物(附属設備を含む)	東京都台東区寿三丁目2番地3 延 4,833.16㎡		
	パークキューブ上野	H18.8.7	信託土地	東京都台東区東上野二丁目74番 計 667.04㎡	2,233	2,240
			信託建物(附属設備を含む)	東京都台東区東上野二丁目74番地 延 3,347.62㎡		
	パークキューブ京王八王子	H18.8.7	信託土地	東京都八王子市明神町一丁目117番2 計 578.87㎡	991	1,010
信託建物(附属設備を含む)			東京都八王子市明神町一丁目117番地2 延 3,128.97㎡			
パークキューブ京王八王子II	H18.8.7	信託土地	東京都八王子市明神町二丁目499番2 計 632.39㎡	1,130	1,130	
		信託建物(附属設備を含む)	東京都八王子市明神町二丁目499番地2 延 3,466.28㎡			
パークアクセス名駅南	H18.8.7	土地	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目726番 計 1,223.73㎡	2,440	2,440	
		建物(附属設備を含む)	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目726番地 延 6,919.04㎡			
譲渡	パークアクセス門前仲町FRAME	H18.6.12	土地	東京都江東区永代一丁目6番4 他4筆 計 225.08㎡	672	653
			建物(附属設備を含む)	東京都江東区永代一丁目6番地4 他 延 1,422.49㎡		

(注1) 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。  
(注2) 「パークアクセス本郷の杜」の土地に係る不動産管理処分信託契約は、平成18年8月7日付で解除済みです。

#### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### (1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	60,999,000	672,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 33,325,000（54.63%）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 672,000（100.0%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	33,325,000（54.63%）	672,000（100.0%）
合 計	33,325,000（54.63%）	672,000（100.0%）

##### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A)（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B)（千円）	
不動産等売買媒介手数料（注3）	170,571	三井不動産投資顧問株式会社	170,571	100.0
プロパティ・マネジメント業務委託費	331,457	三井不動産住宅リース株式会社	331,457	100.0
建物管理委託費等	175,293	三井不動産住宅リース株式会社	175,293	100.0
テナント募集関係費	67,970	レジデントファースト株式会社	17,773	26.1
		株式会社三井リハウス東京	826	1.2
		三井ホームエステート株式会社	717	1.1

##### (3) その他利害関係人等への主な支払い金額

三井不動産住宅サービス株式会社	17,055千円（修繕費等の合計額）
三井ホームモデリング株式会社	6,410千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人、及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を言います。

当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産投資顧問株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、レジデントファースト株式会社、株式会社三井リハウス東京、三井ホームエステート株式会社、三井不動産住宅サービス株式会社、三井ホームモデリング株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 売買金額等には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

(注3) 不動産等売買媒介手数料については、不動産信託受益権の取得価額に算入しております。

#### 5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、本投資法人の前期（平成17年10月12日から平成18年3月31日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）の規定により、当期（平成18年4月1日から平成19年2月28日まで）に係る「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

#### 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成18年7月26日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約及び投資口の売出しに係る投資口売出し引受契約の締結	平成18年6月28日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口の売出しについて、本投資法人は株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとともに、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社と新投資口引受契約及び投資口売出し引受契約を締結しました。

#### 2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

## 貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成19年2月28日現在)		前期(ご参考) (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
資産の部		(%)		(%)
I 流動資産				
現金及び預金	2,793,550		927,848	
信託現金及び信託預金	1,123,899		547,502	
営業未収入金	13,199		6,199	
未収入金	446,114		184,568	
未収消費税等	64,729		13,302	
前払費用	13,448		10,305	
その他の流動資産	6,782		6,165	
流動資産合計	4,461,724	4.1	1,695,892	3.9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	14,342,425		3,092,078	
減価償却累計額	349,462	13,992,963	25,409	3,066,668
構築物	305,715		89,197	
減価償却累計額	16,427	289,287	1,521	87,675
機械装置	71,047		14,216	
減価償却累計額	3,323	67,723	281	13,934
工具器具備品	249,738		36,853	
減価償却累計額	27,702	222,036	935	35,917
土地	28,450,524		6,584,114	
信託建物	16,463,146		7,343,951	
減価償却累計額	512,546	15,950,599	92,628	7,251,323
信託構築物	873,395		769,653	
減価償却累計額	32,153	841,242	7,731	761,921
信託機械装置	119,879		13,143	
減価償却累計額	5,086	114,792	260	12,883
信託工具器具備品	263,987		17,677	
減価償却累計額	29,408	234,578	1,417	16,260
信託土地	43,421,099		24,078,814	
信託建設仮勘定	19,924		16,218	
有形固定資産合計	103,604,772	95.9	41,925,732	96.0
2. 無形固定資産				
その他の無形固定資産	199		220	
無形固定資産合計	199	0.0	220	0.0
3. 投資その他の資産				
長期前払費用	13,628		11,329	
その他の投資その他の資産	16,495		11,297	
投資その他の資産合計	30,123	0.0	22,627	0.1
固定資産合計	103,635,095	95.9	41,948,579	96.1
資産合計	108,096,819	100.0	43,644,472	100.0

(単位：千円)

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

## 損益計算書

(単位：千円)

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

## 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)

(単位：千円)

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

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

## 注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	当期	前期 (ご参考)															
		(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)															
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む)	定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左															
		<table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>12～45年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～13年</td> </tr> </table>	建物	2～47年	構築物	3～60年	機械装置	12～45年	工具器具備品	2～13年	<table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table>	建物	2～47年	構築物	3～60年	機械装置	15年	工具器具備品
建物	2～47年																	
構築物	3～60年																	
機械装置	12～45年																	
工具器具備品	2～13年																	
建物	2～47年																	
構築物	3～60年																	
機械装置	15年																	
工具器具備品	2～10年																	
	②無形固定資産	定額法を採用しております。	②無形固定資産 同左															
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費	支出時に全額費用として処理しております。	①創業費 支出時に全額費用として処理しております。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。															
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法	保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左															
		<p>なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は35,567千円であります。</p>	<p>なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は63,036千円であります。</p>															
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。	同左	同左															
	<p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金</p>																	
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	同左	同左															

### (会計方針の変更に関する注記)

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
		(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。	———
		<p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は、63,006,737千円であります。</p>	

### (貸借対照表に関する注記)

	当期	前期 (ご参考)
	(平成19年2月28日現在)	(平成18年3月31日現在)
	———	
*1 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		
発行する投資口の総数		2,000,000口
発行済投資口数		42,480口
*2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	*2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左

## (損益計算書に関する注記)

当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料等)	4,719,631	(賃料等)	834,298
(施設使用料)	110,489	(施設使用料)	14,437
計	4,830,120	計	848,735
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(賃貸一時金収入)	200,327	(賃貸一時金収入)	45,747
(雑収益)	37,266	(雑収益)	29,444
計	237,594	計	75,191
不動産賃貸事業収益合計	5,067,714	不動産賃貸事業収益合計	923,926
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(物件管理委託費)	534,471	(物件管理委託費)	114,038
(修繕費)	104,259	(修繕費)	31,514
(公租公課)	130,595	(公租公課)	2
(信託報酬)	12,148	(信託報酬)	1,734
(水道光熱費)	50,010	(水道光熱費)	10,367
(保険料)	9,854	(保険料)	2,543
(減価償却費)	849,701	(減価償却費)	130,186
(テナント募集関係費)	67,970	(広告宣伝費)	18,421
(その他賃貸事業費用)	27,569	(その他賃貸事業費用)	11,674
不動産賃貸事業費用合計	1,786,583	不動産賃貸事業費用合計	320,482
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,281,131	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	603,444
(注) 賃貸事業費用に関し、前期の「広告宣伝費」は、当期より「テナント募集関係費」に表示を変更しております。			
*2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)			
パークアクセス門前仲町FRAME			
不動産等売却収入	672,000		
不動産等売却原価	667,424		
その他売却費用	22		
不動産等売却益	4,552		

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)	
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数			
発行可能投資口の総口数	2,000,000口		
発行済投資口数	113,480口		

## (税効果会計に関する注記)

当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	17
(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.35%	支払配当の損金算入額	△39.30%
その他	0.05%	その他	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22%

## (1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)	
1口当たり純資産額	555,223円	1口当たり純資産額	508,871円
1口当たり当期純利益	23,375円	1口当たり当期純利益	12,310円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
当期純利益 (千円)	2,028,029	376,848
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,028,029	376,848
期中平均投資口数 (口)	86,757	30,612

## (重要な後発事象に関する注記)

期別 項目	当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	前期(ご参考) (自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
1. 資産の取得	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。</p> <p>【平成19年3月23日取得物件】</p> <p>(1) パークキューブ池袋要町</p> <p>①取得価格 : 1,608百万円 ②所在地(住居表示): 東京都豊島区西池袋五丁目27番9号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地上14階建 ⑤総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡</p> <p>【平成19年4月19日取得物件】</p> <p>(2) パークアクシス目黒本町</p> <p>①取得価格 : 1,810百万円 ②所在地(住居表示): 東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号 ③建築時期 : 平成18年7月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 ⑤総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡</p> <p>(3) パークアクシス新板橋</p> <p>①取得価格 : 3,430百万円 ②所在地(住居表示): 東京都板橋区板橋四丁目1番1号(イースト)、1番2号(ウエスト) ③建築時期 : 平成19年2月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 ⑤総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡(イースト)、2,250.33㎡(ウエスト)</p>	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成18年4月12日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。</p> <p>(1) パークアクシス白金台</p> <p>①取得価格 : 5,140百万円 ②所在地(住居表示): 東京都港区白金台三丁目16番2号 ③建築時期 : 平成17年9月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 ⑤総賃貸可能面積 : 4,704.44㎡</p> <p>(2) パークアクシス文京ステージ</p> <p>①取得価格 : 4,440百万円 ②所在地(住居表示): 東京都文京区水道二丁目4番12号 ③建築時期 : 平成17年9月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 ⑤総賃貸可能面積 : 6,078.93㎡</p> <p>(3) パークアクシス月島</p> <p>①取得価格 : 930百万円 ②所在地(住居表示): 東京都中央区佃二丁目11番14号 ③建築時期 : 平成17年11月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ⑤総賃貸可能面積 : 1,383.99㎡</p> <p>(4) パークアクシス大塚</p> <p>①取得価格 : 1,655百万円 ②所在地(住居表示): 東京都豊島区北大塚二丁目3番11号 ③建築時期 : 平成18年1月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 ⑤総賃貸可能面積 : 2,606.37㎡</p>
2. 資金調達の実施	<p>短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 *右記(A)表参照</p>	<p>短期借入金2,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 *右記(B)表参照</p>

## (A) 当期(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	1,000	0.9%	H19.9.25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.4.19	1,000	0.8%	H19.7.19		
住友信託銀行株式会社	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
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	0.9%	H19.7.19		
	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
合計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

## (B) 前期(ご参考)(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.4.12	3,000	0.5%	H18.10.12	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H18.4.12	2,000	0.4%	H18.6.12		
株式会社みずほコーポレート銀行	H18.4.12	1,000	0.4%	H18.10.12		
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		
株式会社八十二銀行	H18.4.12	1,000	0.4%	H18.10.12		
	H18.4.12	1,000	1.8%	H22.4.12		
合計		14,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。



## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	当期	前期(ご参考)
	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成18年4月1日 至 平成18年3月31日)	(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
I 当期末処分利益		2,028,037,301	376,848,350
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,028,001,080 (17,871)	376,840,080 (8,871)
III 次期繰越利益		36,221	8,270
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,028,001,080円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である376,840,080円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成19年4月19日

日本アコモデーションファンド投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員

公認会計士 村尾裕 

指定社員  
業務執行社員

公認会計士 佐藤茂 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成18年4月1日から平成19年2月28日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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

#### 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金調達の実施を行っている。

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

以上

## キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

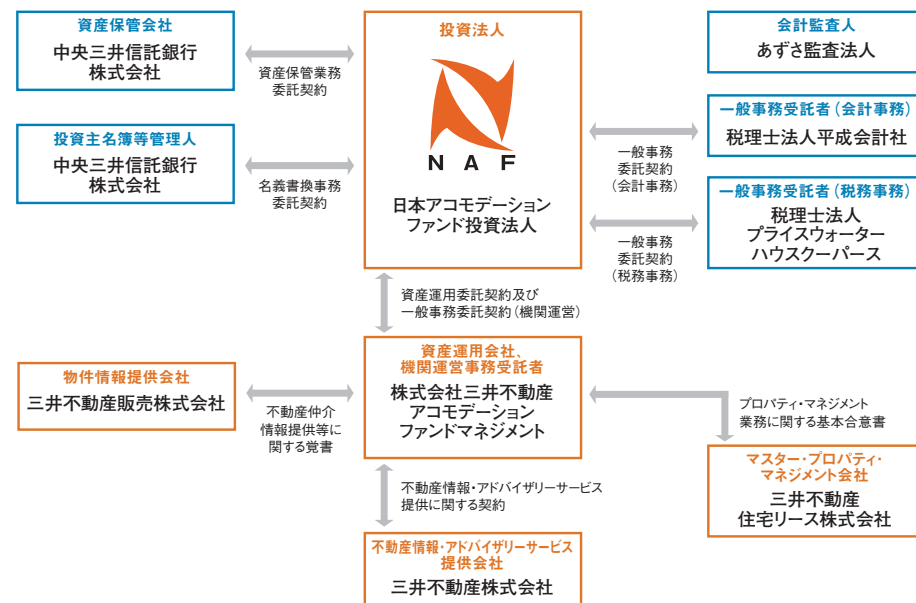
項目	期別	当期	前期
		(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

項目	当期	前期
	(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)	(自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日)
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(平成19年2月28日現在)	(平成18年3月31日現在)
現金及び預金	2,793,550千円	現金及び預金 927,848千円
信託現金及び信託預金	1,123,899千円	信託現金及び信託預金 547,502千円
現金及び現金同等物	<u>3,917,450千円</u>	現金及び現金同等物 <u>1,475,350千円</u>

## 投資法人の概要

### 投資法人仕組図



日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」における投資信託委託業者である資産運用会社の株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントと資産運用委託契約を締結し、その資産の運用をすべて委託しています。

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産株式会社とは、「不動産情報・アドバイザ

リーサービス提供に関する契約」を締結し、不動産売却情報の提供や不動産運用情報の提供を受けているほか、三井不動産販売株式会社とは、「不動産仲介情報提供等に関する覚書」を締結し、不動産仲介情報の提供を受けています。また三井不動産住宅リース株式会社とは、「プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書」を締結し、不動産の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則としてすべて委託する方針としています。

## 資産運用会社の概要

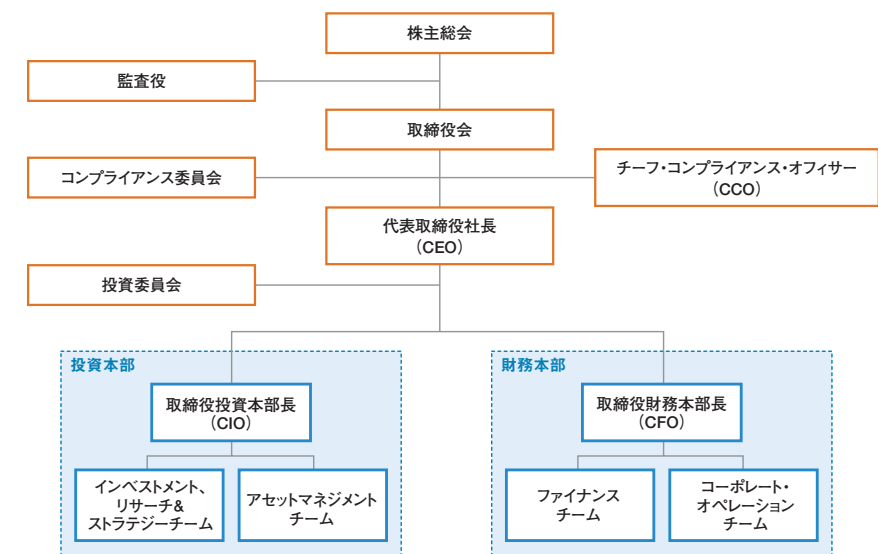
### 資産運用会社の概要 (平成19年2月28日現在)

商号	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677(代表)
設立年月日	平成17年1月4日
出資の概況(資本金)	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 中井 伸行
主たる事業内容	投資法人資産運用業
会計監査人	あずさ監査法人

### 沿革

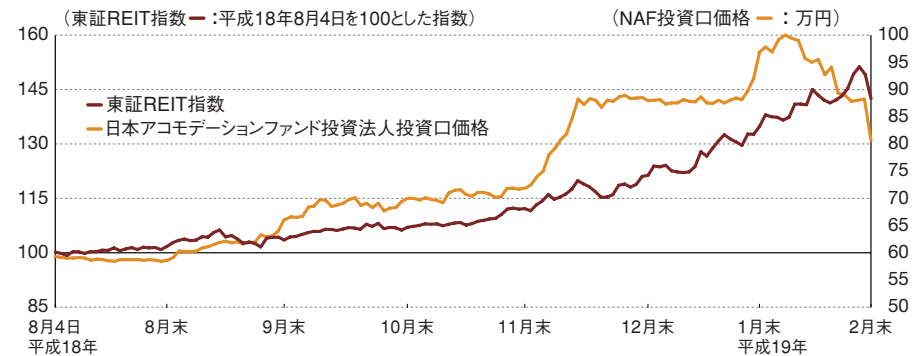
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

### 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格推移



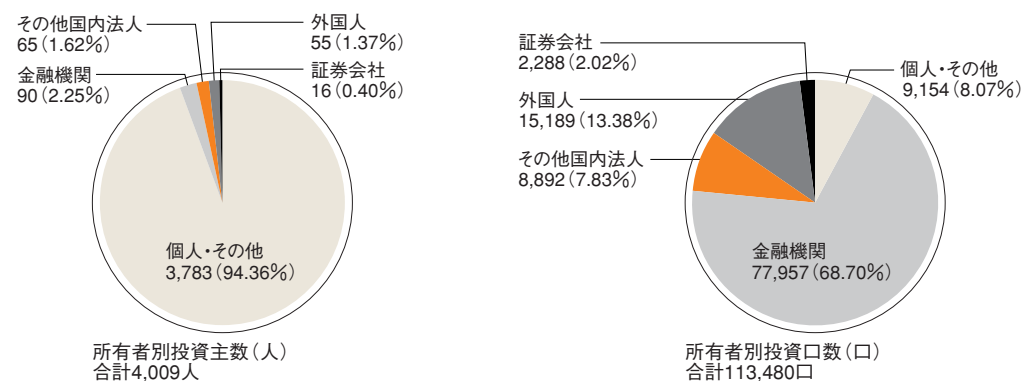
(注1) 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。  
(注2) 投資口価格は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を示しています。

### 主な投資主 (平成19年2月28日現在)

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

\*比率とは、発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切り捨ててにより表示しています。

### 投資主構成分布図



## 投資主インフォメーション

### 年間スケジュール

平成19年2月28日	第2期 決算期日
平成19年4月20日	第2期 決算発表
平成19年5月	第2期 資産運用報告書発送・第2期分配金支払開始予定
平成19年8月31日	第3期 決算期日
平成19年10月	第3期 決算発表
平成19年11月	第3期 資産運用報告書発送・分配金支払開始予定

### 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日(ただし、同投資法人の第2期の営業期間は、平成18年4月1日から平成19年2月28日までとします。)
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公示して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

### 投資主インフォメーション

#### ■ 日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券 (銘柄コード：3226) について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

#### ■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

#### ■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

#### ■ その他

住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は投資主名簿等管理人のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。

・電話によるご請求：受付フリーダイヤル0120-87-2031

・インターネットによるご請求：

[http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)

最新のIRの情報はホームページをご覧ください。 <http://www.naf-r.jp/>



牧野 和孝 (テナントサービス)    竹内 啓造 (メンテナンス)    中村 道 (マネージャー)    古田 絵知子 (アシスタントマネージャー)    小林 武 (メンテナンス)    斎藤 久美子 (テナントサービス)

# 大川端賃貸棟における オンサイトマネジメント。

常駐スタッフが具現化する「コミュニティ」

大川端賃貸棟でプロパティ・マネジメントに携わるスタッフの皆さんに、提供しているサービス内容についてお話をうかがいました。

**Q.はじめに、大川端賃貸棟で働くスタッフの方々の業務内容についてお聞かせください。**

**中村** はい。ここ、大川端賃貸棟では15名の常駐スタッフが、入居者の方々のテナントサービスをはじめ、メンテナンスサービス、契約・レポートニング関連業務等を行っています。それぞれ管理棟の「レアウエストハウス」に常駐する他、賃貸棟の「リバーポイントタワー」にパークサイドウイングスのフロントにもスタッフを日中常駐させています。テナントサービスの内容は、フロントでの窓口対応や、ごみ収集サービス、宅配便のお届けサービス、伝言メッセージサービス等ですね。

**Q.入居者の方々とのお接し方では、どのような点に気を配っていますか？**

**古田** 大川端では24時間スタッフがいますから、「ホテルライク」なサービスを提供できます。常駐スタッフだからこそ、ホテル以上に顔が見える、きめ細かな対応が可能なのです。ただ、入居者の方々とコミュニケーションは、単純に多ければ良いというものではないと思っています。「サービスの押し売り」にならないように、入居者の

方々のお気持ちを汲み取って、過剰じゃなく適度で柔軟なサービスを提供できるように努めています。

**Q.メンテナンスサービスには、どのような特徴がありますか？**

**中村** 常駐している2名の技術スタッフが、入居者の方々からのご依頼に応じて、その場でできるものは即座に対応しています。メンテナンスができるスタッフが2名も常駐しているというのは、他の賃貸住宅ではあまり見かけないケースですね。

**小林** 入居者の皆さんから、ちょっとした補修で困った時でも、技術スタッフがすぐに駆けつけてくれて安心、なんていうお言葉をよく頂戴しますよ。私たちがみたいな常駐スタッフがいない、一般の賃貸住宅だと、管理会社に連絡してから業者が到着するまで、何日もかかるケースも多いとかで。故障やら水漏れなんかの緊急時には、スタッフの腕の見せ所ですよ。ご依頼いただいた件は、その場で対応できるものはなるべく対応し、すぐには直せないものでも解決の目途をつけてご納得いただけるように心がけていますね。

**Q.メンテナンスサービスで気をつけているのは、どのようなことですか？**

**小林** 皆さん、それぞれメンテナンスのニーズが違うでしょ。時間がかかっても徹底的にメンテナンスして欲しいという方から、さっさと手短かに済まして欲しいという方まで。例えば乾燥機の修理を依頼された時には、代わりの乾燥機を持って行って交換した後で、管理棟で修繕するなんてケースが多いですよ。そうしたご希望にもキチンと対応するのは、入居者の方々から信頼していただく上で大きいんじゃないですかね。

**Q.入居者の方々と近くで接していると、顔も覚えていただけますよね。**

**小林** そうなんです。敷地内を歩いていると、皆さんから「排水の調子が悪いんだけど、ちょっと見てくれませんかね」なんてお声をかけていただくこともあります。でも、こうした一般の専門業者には頼めないような、細かなご依頼を頂戴できるというのは、やっぱり入居者の皆さんとの信頼関係ですね。信頼関係ができていれば、たとえお客様のご希望に100%対応しきれない修理だった時でも、「小林さんが無理とい

うなら、仕方ないか」と納得していただけるのは、ありがたいことです。

**中村** こういった細かな保守点検を日常的に行っていると、収益面でも大きなメリットがあるんですよ。大規模な修繕をしなくても、日ごろのメンテナンスが行き届いていれば、劣化を防いで「きれいな住宅」を保てるんです。マネージャーとして言わせていただければ、長期的なメンテナンスコストを削減できるだけじゃなく、資産価値の点からも有益なんです。

**Q.このような管理・運営体制に対する、入居者の方々からの評判はいかがですか？**

**古田** ここには、竣工当初から入居されている方がたくさんいらっしゃいます。もちろん、賃貸ですから「解約なさる場合もあります」が、その理由が大川端の中での住み替えという方が結構いらっしゃるんです。こうしたケースは賃貸物件では非常に珍しくて、今までのお部屋を出ることになっても「ここに住みたい」と感じていただけると、スタッフ一同誇りに思っています。

**斎藤** 欧米の方に加えて、ここ数年では韓国や中国の方もお住まいになつていて、私はその対応をしています。海外の方もコミュニティをつくられてい

て、口コミで入られる方も多いんですよ。日本人の方でも、海外転勤になった方が日本に戻られて、再度大川端への入居を申し込まれるといったリピーターとなるケースもあります。こうしたお客様からの高いご評価は、今までのスタッフたちが長年積み上げてきた信頼の賜物だと思います。

**Q.それでは最後に、今後の抱負をお聞かせください。**

**中村** 私たちが一番目指すのは、入居者の方々の「利用価値」の向上です。入居者の方々にとって、入居時以上の利用価値を感じていただくことが、私たちの喜びです。利用価値の向上が入居者の方々の満足度をさらに高め、ひいては稼働率や賃料水準、そして資産価値の維持・向上にもつながっていくと確信しています。

今後とも、入居者の方々のあらゆるニーズを受け止め、皆様の期待を裏切らない、かゆいところに手が届く存在としてあり続けたいですね。「ここに住み続けたい」と思っていただけの「街」であり続けられるよう、日々の管理・運営に努めていきたいと思っています。

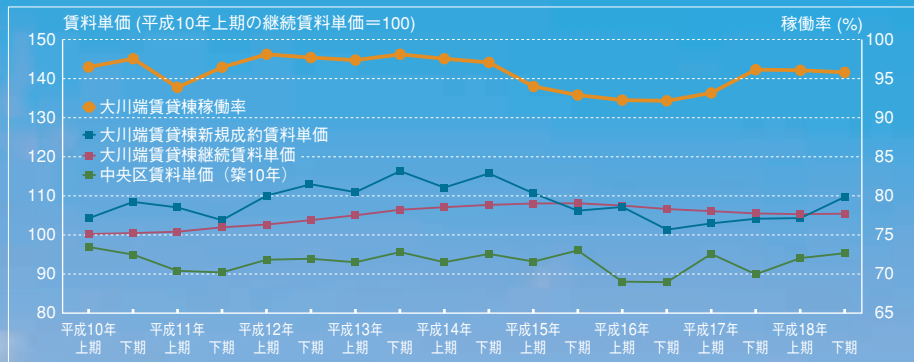


# 大川端賃貸棟におけるプロパティ・マネジメントの価値。

高稼働率・賃料水準を維持する高品質・高機能な管理・運営体制



大川端賃貸棟の賃料及び稼働率の推移



東京ウォーターフロント開発の先駆けである「大川端リバーシティ21」。昭和61年に着工された、およそ9万㎡に及ぶ大規模開発事業は、三井不動産(株)と東京都住宅局、東京都住宅供給公社、住宅・都市

整備公団(現・独立行政法人都市再生機構)の4者によって共同開発されました。東京駅・丸の内、銀座等への良好なアクセスを実現する好立地と、隅田川を臨む景観を誇る「大川端リバーシティ21」は、現在では賃貸マンションをはじめ、分譲マンション、業務施設、商業施設からなる「街」として成熟した存在感を放ち、都心でありながら住空間としての潤いを享受できる都市空間として高い人気を誇っています。隣接する佃公園は、東京でも有数の桜の名所として知られており、夏には隅田川花火大会等の見物で多くの人が訪れる水際空間となっています。



そんな「大川端リバーシティ21」の中でも、NAFの保有資産である「大川端賃貸棟」は、「水と緑にあふれた都市景観の創造」をテーマに開発された西ブロックに位置し、「リバーポイントタワー」、「パークサイドウイングス」の2つの賃貸棟と、独立した賃貸棟専用の管理棟である「ピアウエストハウス」によって構成されています。



「大川端賃貸棟」では、「都市型コミュニティ」の実現に向けて、開業当時から現地でのハイタッチな入居者サービスを目指し、ホテルライクなフロントサービス、ごみ収集サービス、メンテナンスサービス等の他の賃貸住宅に先駆けた様々なサービスを提供してきました。個々の入居者の幅広いニーズを汲み取り、迅速かつ的確なサービスを提供できるのは、まさにオンサイトでマネジメントを行っている大川端賃貸棟ならではの強みです。こうした管理・運営への取り組みが、入居者の満足度を高いレベルで保持しつつ、資産価値の維持・向上を実現しています。

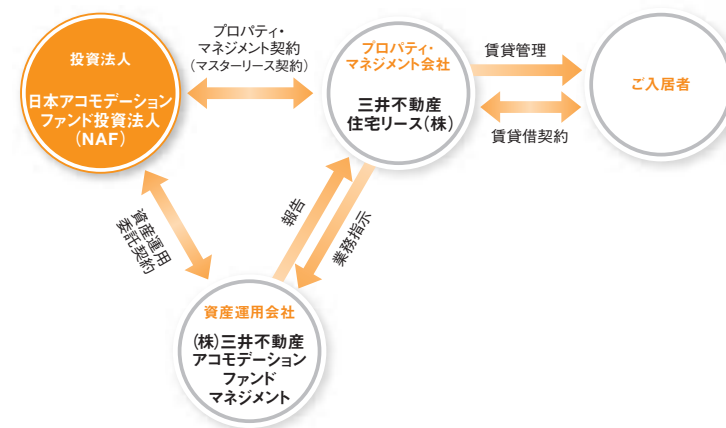


「大川端賃貸棟」では、竣工当初から住み続けておられる入居者の方や、賃貸棟内での住み替え、また一度他地へ転居された方が戻られるといったケースも多く、テナントの囲い込みに成功しています。こうしたコミュニティ作りが、竣工から17年が経過した現在も、高い稼働率と賃料水準を維持している秘訣であるとも言えます。「他に比べるべきものがあまり無い」といった入居者からの納得を長きにわたり獲得し続ける——これは、「大川端賃貸棟」が単に景観や立地の良好性にとどまらず、管理・運営の卓越性についても高い評価をいただいている証明でもあるのです。

# 利用価値が 資産価値を高める。 プロパティ・マネジメントの担う役割と意義



大川端賃貸棟ピアウエストハウス(管理棟)



## プロパティ・マネジメントとは

プロパティ・マネジメント業務とは、運用資産（NAF）においては賃貸住宅等のアコモデーション資産の実際の管理・運営を行う業務であり、入居者の皆様のご要望に対し直接的に対応を行う業務でもあります。

この業務は、賃貸管理業務、建物管理業務、レポートニング業務の3つに大別することができます。

まず、賃貸管理業務とは、入居者

の募集を行うリーシング業務をはじめ、入居の契約、賃料の請求・管理やささらには、クレームの対応・入退去の立会い等、入居者に対する直接的な対応を行う業務のことを指します。

次に建物管理業務とは、建物の日々の清掃や設備の保守・点検にはじまり、フロントサービス等のコンシェルジュサービス、入居前修繕

や大規模改修工事等の修理・改修業務の監修等を行う業務です。3つめのレポートニング業務とは、運用資産の賃貸状況について、収益面・管理面からの複合的な業務報告を行う業務です。

NAFでは、三井不動産グループのバリュエーションを生かし、このプロパティ・マネジメント業務をグループ企業である三井不動産住宅リース(株)

によって一括して実行することにより、入居者のニーズに対応したプロパティ・マネジメント業務を、よりの確に行うことが可能となっています。NAFでは、きめ細かなプロパティ・マネジメント業務を実施し、入居者の利用価値を高めることにより、資産価値の維持・向上を図ることが重要であると考えます。

## オンサイトマネジメント

通常、プロパティ・マネジメント業務は、現地で行う建物管理業務と、現地とは離れた場所で集約して行う賃貸管理業務・レポートニング業務に大別されます。大川端賃貸棟では、その規模を生かし、現地でこれらの業務を一括して実施しています。これは、一般的にオンサイトマネジメントと呼ばれています。

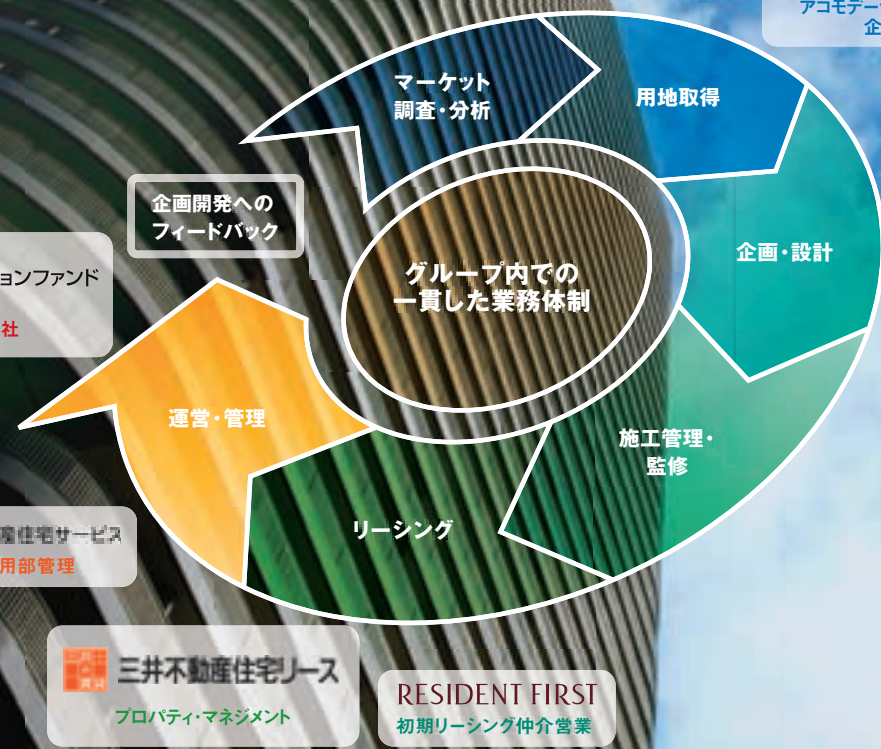
大川端賃貸棟では、ピアウエストハウス(管理棟)にマネジメントオフィスと常駐スタッフを配置し、また、防災センターを併設していることもあつて24時間の有人管理を行っています。オンサイトマネジメントの利点としては、まず入居者に対しては、契約等入居関連の説明、各種フロントサービス、設備等の故障があつた際の連絡等、入居に関するあらゆることがワンストップで対応できる上、迅速な対応が可能となります。また、日常的に対応する常駐スタッフの存在は、名前と顔が一致することで、入居者の皆様に対応への安心感・信頼感を高めていた

だくことにつながると考えています。次に運営面においても、現地で賃貸管理・建物管理・レポートニングの3業務を一括して行うことで、業務の正確性を高め、効率化を図ることが可能となります。

米国のREIT(不動産投信)等が運営する大規模な賃貸住宅においては、こうしたオンサイトマネジメント体制が標準的で、それぞれの運営主体の特性を生かした入居者サービスを競っています。一方で現在のわが国の賃貸住宅においては、物件の規模が小さいものがほとんどであつたこともあり、オンサイトマネジメントによる運営方式は、まだまだ少ないのが現状です。

NAFは、大川端賃貸棟におけるオンサイトマネジメントの導入により、直接入居者と接しながら入居者のニーズを汲み取り、その管理・運営を行っていくことで得られたノウハウや情報を、他の物件にも生かしていくことを目指しています。





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

三井不動産住宅サービス  
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

RESIDENT FIRST  
初期リーシング仲介営業

日本アコモデーションファンド投資法人は、「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営までを、一貫して遂行できる三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、投資主価値の最大化を目指しています。

目次

利用価値が資産価値を高める。	Accommodations	1
プロパティ・マネジメントの担う役割と意義	Accommodations	3
大川端賃貸棟におけるプロパティ・マネジメントの価値。	Accommodations	5
大川端賃貸棟におけるオンサイトマネジメント。	Accommodations	7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

第一回  
利用価値が  
資産価値を  
高める。

日本アコモデーションファンド投資法人（NAF）は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指しています。

三井不動産グループは、「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営まで、グループ内企業により賃貸住宅に関するあらゆる業務を遂行することができるワンストップの業務体制を有しています。NAFでは、この一貫した有機的な体制にバリューチェーンを積極的かつ最大限に活用することで、安定的な収益を確保していくことがで

きると考えています。

投資主の皆様にお送りするこの資産運用報告では、NAFのバリューチェーンの活用の具体例を、より深くご理解いただくため、「Accommodations（アコモデーションズ）」と題した特集をシリーズで展開していく予定です。

第一回目となる今回は、運用資産の利用価値を高めるための「プロパティ・マネジメント」業務につき、大川端賃貸棟での事例をとり上げ、その業務内容や取り組みについてご紹介します。是非、ご一読ください。

アコモデーションとは“人に便宜をはかる”という意味。すなわち、豊かで潤いのある暮らしを提供していきたいとの私たちの思い。

# Accommodations