

## 平成21年8月期 決算短信 (REIT)

平成21年10月16日

不動産投資信託証券発行者名	日本アコモデーションファンド投資法人	上場取引所	東証
コード番号	3226	URL	<a href="http://www.naf-r.jp/">http://www.naf-r.jp/</a>
代表者	執行役員 中井 伸行		
資産運用会社名	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント		
代表者	代表取締役社長 中井 伸行		
問合せ先責任者	取締役財務本部長 柴田 守郎	TEL	(03)3246-3677
有価証券報告書提出予定日	平成21年11月26日		
分配金支払開始予定日	平成21年11月13日		

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成21年8月期の運用、資産の状況 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年8月期	4,474	(△0.7)	2,169	(△3.5)	1,547	(△6.6)	1,546	(△6.6)
21年2月期	4,508	(0.2)	2,248	(1.6)	1,656	(0.9)	1,655	(0.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年8月期	13,626	2.5	1.1	34.6
21年2月期	14,587	2.6	1.1	36.7

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益 超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年8月期	13,626	1,546	—	—	100.0	2.5
21年2月期	14,587	1,655	—	—	99.9	2.6

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

#### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年8月期	146,541	62,525	42.7	550,978
21年2月期	146,665	62,634	42.7	551,939

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年8月期	2,435	△246	△1,654	4,533
21年2月期	2,576	△125	△1,639	3,999

### 2. 平成22年2月期の運用状況の予想 (平成21年9月1日～平成22年2月28日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年2月期	5,890(31.7)	2,973(37.1)	2,219(43.4)	2,218(43.5)	14,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年2月期) 14,000円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

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

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

#### ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年5月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年5月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、主として居住の用に供する不動産に投資する投資法人として平成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（銘柄コード3226）いたしました。上場時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101,385百万円でしたが、その後、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、追加的に物件を取得し、当期末現在の保有資産は、44物件・取得価格の合計140,000百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

我が国の経済は、世界的な金融危機の影響により、企業収益・設備投資が大幅に減少し、雇用情勢も急速に悪化するなど依然として厳しい状況にあります。世界的な在庫調整の進展や経済対策の効果もあって、輸出や個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、景気の持ち直しも期待される状況です。一方で、生産活動は依然として低水準にあり、雇用情勢の一層の悪化懸念や世界景気の下振れ懸念などの景気を下押しする要因も存在しています。

賃貸住宅市場については、一部の高額物件においては景気後退の影響等により稼働率の低下等やや弱含みの傾向が見られておりますが、本投資法人がポートフォリオの90%以上を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと思われ。不動産投資・流通市場については、景気後退の影響等により、不動産ファンド等による取得競争が沈静化し、取引量は低位で推移している状況です。

###### b. 資産の取得

当期は資産の新規取得を行っておらず、当期末現在における本投資法人の保有資産については、前期末からの異動はありません。

###### c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社を選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び全保有物件に係る入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート（便宜をはかる）”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

## (ハ) 資金調達の詳細

当期は、市場動向及び金利水準に留意しながら既存借入金のリファイナンスを行いました。その結果、当期末の有利子負債総額は前期末に引き続き810億円であり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は55.3%となりました。また、期末における総有利子負債に対する長期固定負債の比率は71.0%（1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は64.8%）となっています。

なお、平成21年7月に公募投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しております。発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行残額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成21年7月18日から平成23年7月17日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

なお、当期末における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A2 (格付けの見通し：ネガティブ)
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA- (格付けの方向性：安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け 短期会社格付け	A+（アウトルック：安定的） A-1

## (ニ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益4,474百万円、営業利益2,169百万円、経常利益1,547百万円となり、当期純利益は1,546百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,626円としました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

第8期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

## a. 新規物件取得（外部成長）

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

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の質の高いデュー・ディリジェンスを行うよう努めていきます。

## b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスター・プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟

においては主に専有部分（住戸内）において戦略的なリノベーションを実施することで、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産株式会社と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%とし、物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら新投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、平成21年7月提出の発行登録書に基づく発行残額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

d. コンプライアンス

投資主をはじめステークホルダーの信頼に応えるべく、引き続き法令遵守に努め、なお一層コーポレートガバナンスの体制を強化するように取り組みます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成21年10月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たり発行価額（払込金額）などについては、平成21年10月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 42,000口

b. 第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数 3,000口

割当先 野村証券株式会社

（注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## (ハ) 運用状況の見通し

平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成22年2月期	平成22年8月期
営業収益	5,890百万円	6,086百万円
営業利益	2,973百万円	2,816百万円
経常利益	2,219百万円	2,061百万円
当期純利益	2,218百万円	2,060百万円
1口当たり分配金	14,000円	13,000円
1口当たり利益超過分配金	— 円	— 円

(注) 上記予想数値は「平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年2月期 平成21年9月1日から平成22年2月28日までの181日間</li> <li>平成22年8月期 平成22年3月1日から平成22年8月31日までの184日間</li> </ul>
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び不動産信託受益権は、44物件（以下「取得済資産」といいます。）です。</li> <li>取得済資産のうちパークアクセス市ヶ谷については、平成22年2月24日（予定）に引き渡しを行う旨の売買契約（売却）を締結済みです。なお、譲渡価格と平成21年8月末日現在の帳簿価格との差額は、543百万円となります。</li> <li>本投資法人は、18物件の不動産（以下「取得予定資産」といいます。）につき、取得資金の調達がなされることを停止条件とする売買契約（取得）を締結済みです。取得予定資産及びその引き渡し時期は、以下を予定しています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;平成21年11月5日引き渡し予定&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>パークアクセス西ヶ原、パークアクセス錦糸町、パークアクセス辰巳ステージ、パークアクセス亀戸、パークアクセス方南町、パークアクセス板橋、パークアクセス押上、パークアクセス高田馬場、パークアクセス中呉服町、パークアクセス白壁</li> </ul> </li> <li>&lt;平成21年12月1日引き渡し予定&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>パークアクセス豊洲、パークアクセス札幌植物園前</li> </ul> </li> <li>&lt;平成22年1月8日引き渡し予定&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>パークアクセス八丁堀、パークアクセス板橋本町、パークアクセス住吉</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>上記のパークアクセス市ヶ谷の売却及び取得予定資産の取得の後には、平成22年8月末日までに物件の異動（新規の取得、取得済資産の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>取得予定資産の収益については、前所有者等から提供を受けた情報、市場動向、その他を勘案し、算出しています。</li> <li>物件全体の期末稼働率は、平成22年2月末及び平成22年8月末とも約95%と見込んでいます。</li> <li>実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、平成22年2月期165百万円、平成22年8月期234百万円を見込んでいます。なお、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税については、当該精算相当分は取得原価に算入されるため費用として計上されません。</li> <li>・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因（建物の毀損等）に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。</li> <li>・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、平成22年2月期に1,096百万円、平成22年8月期に1,266百万円を見込んでいます。</li> <li>・パークアクシス市ヶ谷の売却に関し、資産運用会社への運用報酬Ⅳ31百万円を費用として見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に係る運用報酬Ⅲは、取得原価に算入されるため費用として計上されません。</li> </ul>
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は81,000百万円です。平成21年10月16日開催の本投資法人役員会で決定された新投資口の発行等（以下「今回新投資口発行」といいます。）による手取金、新たに調達する借入金、及び自己資金により取得予定資産を取得する予定です。</li> <li>・本予想の策定にあたり、今回新投資口発行、取得予定資産の取得、及びパークアクシス市ヶ谷の売却の全てが完了した後の平成22年2月末時点の有利子負債残高は98,000百万円となること、その後は、平成22年8月末日まで有利子負債残高は変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来した借入金は全額借り換えることを前提としています。</li> <li>・支払利息及び投資法人債利息は、平成22年2月期に683百万円、平成22年8月期に755百万円（いずれも投資法人債発行費償却等の関連費用を全て含む）を見込んでいます。</li> <li>・平成22年2月期の一時的な費用として、今回新投資口発行に係る費用として80百万円を見込んでいます。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済である113,480口に加え、今回新投資口発行に伴う42,000口の公募による新投資口の発行及び3,000口の第三者割当による新投資口の発行の合計45,000口の発行が全てなされることを前提としています。</li> <li>・その後は、平成22年8月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり 当期純利益・分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各営業期間における1口当たり当期純利益及び分配金は、今回新投資口発行が全て完了した後の予想期末発行済投資口数158,480口を用い算出しています。</li> <li>・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの当期純利益及び分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配については、本書の日付現在において行う予定はありません。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 2月28日)	当 期 (平成21年 8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,881,574	3,400,994
信託現金及び信託預金	1,117,888	1,132,496
営業未収入金	11,393	7,151
PM会社営業未収入金	616,704	591,288
前払費用	1,075	16,849
その他	26,099	22,883
流動資産合計	4,654,735	5,171,664
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,330,239	29,366,460
減価償却累計額	△1,830,689	△2,274,667
建物 (純額)	27,499,550	27,091,793
構築物	661,070	661,070
減価償却累計額	△85,100	△105,923
構築物 (純額)	575,970	555,146
機械及び装置	512,507	512,507
減価償却累計額	△54,758	△78,040
機械及び装置 (純額)	457,749	434,467
工具、器具及び備品	452,655	452,767
減価償却累計額	△145,715	△180,518
工具、器具及び備品 (純額)	306,939	272,249
土地	52,593,533	52,599,094
信託建物	17,673,752	17,811,087
減価償却累計額	△1,670,505	△1,953,487
信託建物 (純額)	16,003,246	15,857,600
信託構築物	883,451	886,402
減価償却累計額	△90,472	△105,211
信託構築物 (純額)	792,979	781,191
信託機械及び装置	119,879	119,879
減価償却累計額	△22,965	△29,177
信託機械及び装置 (純額)	96,913	90,701
信託工具、器具及び備品	294,494	295,755
減価償却累計額	△124,523	△148,398
信託工具、器具及び備品 (純額)	169,971	147,356
信託土地	43,421,099	43,421,099
信託建設仮勘定	13,031	11,940
有形固定資産合計	141,930,984	141,262,641
無形固定資産		
その他	154	143
無形固定資産合計	154	143
投資その他の資産		
長期前払費用	—	25,529
その他	32,776	38,712
投資その他の資産合計	32,776	64,242
固定資産合計	141,963,914	141,327,027
繰延資産		
投資法人債発行費	46,977	42,832
繰延資産合計	46,977	42,832
資産合計	146,665,627	146,541,523

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成21年8月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 2月28日)	当 期 (平成21年 8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	431,609	432,893
短期借入金	29,000,000	23,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	5,000,000
未払費用	268,179	322,393
未払法人税等	654	848
未払消費税等	7,905	3,847
前受金	707,640	697,904
その他	5,299	6,279
流動負債合計	34,421,289	29,964,166
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	38,000,000	42,500,000
預り敷金及び保証金	865,561	833,464
信託預り敷金及び保証金	744,732	718,888
固定負債合計	49,610,293	54,052,352
負債合計	84,031,582	84,016,519
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,978,700	60,978,700
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,655,344	1,546,304
剰余金合計	1,655,344	1,546,304
投資主資本合計	62,634,044	62,525,004
純資産合計	*1 62,634,044	62,525,004
負債純資産合計	146,665,627	146,541,523

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業収益					
賃貸事業収入	*1	4,296,074		4,210,281	
その他賃貸事業収入	*1	212,109		264,255	
営業収益合計		4,508,184		4,474,537	
営業費用					
賃貸事業費用	*1	1,756,280		1,817,532	
資産運用報酬		324,448		316,938	
役員報酬		9,600		9,600	
会計監査人報酬		12,480		12,600	
資産保管手数料		7,075		7,154	
一般事務委託手数料		21,512		25,563	
その他営業費用		128,422		116,014	
営業費用合計		2,259,818		2,305,403	
営業利益		2,248,365		2,169,133	
営業外収益					
受取利息		2,182		781	
受取保険金		1,962		1,399	
その他		27		—	
営業外収益合計		4,171		2,181	
営業外費用					
支払利息		507,748		533,439	
投資法人債利息		84,301		85,698	
投資法人債発行費償却		4,078		4,145	
その他		75		734	
営業外費用合計		596,203		624,018	
経常利益		1,656,334		1,547,296	
税引前当期純利益		1,656,334		1,547,296	
法人税、住民税及び事業税		997		1,004	
法人税等調整額		1		0	
法人税等合計		999		1,004	
当期純利益		1,655,334		1,546,291	
前期繰越利益		10		12	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,655,344		1,546,304	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成20年 9 月 1 日	自 平成21年 3 月 1 日	自 平成21年 3 月 1 日	自 平成21年 8 月 31 日
	至 平成21年 2 月 28 日	至 平成21年 2 月 28 日	至 平成21年 8 月 31 日	至 平成21年 8 月 31 日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	60,978,700		60,978,700	
当期変動額				
当期変動額合計	—		—	
当期末残高	*1 60,978,700		60,978,700	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高	1,641,044		1,655,344	
当期変動額				
剰余金の配当	△1,641,034		△1,655,332	
当期純利益	1,655,334		1,546,291	
当期変動額合計	14,300		△109,040	
当期末残高	1,655,344		1,546,304	
剰余金合計				
前期末残高	1,641,044		1,655,344	
当期変動額				
剰余金の配当	△1,641,034		△1,655,332	
当期純利益	1,655,334		1,546,291	
当期変動額合計	14,300		△109,040	
当期末残高	1,655,344		1,546,304	
投資主資本合計				
前期末残高	62,619,744		62,634,044	
当期変動額				
剰余金の配当	△1,641,034		△1,655,332	
当期純利益	1,655,334		1,546,291	
当期変動額合計	14,300		△109,040	
当期末残高	62,634,044		62,525,004	
純資産合計				
前期末残高	62,619,744		62,634,044	
当期変動額				
剰余金の配当	△1,641,034		△1,655,332	
当期純利益	1,655,334		1,546,291	
当期変動額合計	14,300		△109,040	
当期末残高	62,634,044		62,525,004	

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期		当 期	
	自 平成20年 9 月 1 日	至 平成21年 2 月 28 日	自 平成21年 3 月 1 日	至 平成21年 8 月 31 日
I 当期末処分利益		1,655,344,874		1,546,304,020
II 分配金の額		1,655,332,760		1,546,278,480
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,587)		(13,626)
III 次期繰越利益		12,114		25,540

## 分配金の額の算出方法

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

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利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,546,278,480円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成20年9月1日	自	平成21年3月1日
	至	平成21年2月28日	至	平成21年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,656,334		1,547,296
減価償却費		862,201		850,817
投資法人債発行費償却		4,078		4,145
受取利息		△2,182		△781
支払利息		592,050		619,138
固定資産除却損		—		508
営業未収入金の増減額 (△は増加)		770		4,241
P M会社営業未収入金の増減額 (△は増加)		29,410		25,415
未収消費税等の増減額 (△は増加)		8,393		—
未払消費税等の増減額 (△は減少)		7,905		△4,058
営業未払金の増減額 (△は減少)		△2,721		1,283
前受金の増減額 (△は減少)		△2,726		△9,735
前払費用の増減額 (△は増加)		9,656		△15,773
長期前払費用の増減額 (△は増加)		—		△25,529
その他		△10,443		2,951
小計		3,152,725		2,999,918
利息の受取額		2,182		781
利息の支払額		△577,927		△564,924
法人税等の支払額		△845		△717
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,576,135		2,435,058
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		△18,200		△42,385
信託有形固定資産の取得による支出		△72,002		△140,585
預り敷金及び保証金の返還による支出		△93,698		△145,383
預り敷金及び保証金の受入による収入		88,101		113,287
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△102,386		△109,594
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		75,041		83,750
その他		△2,595		△5,936
投資活動によるキャッシュ・フロー		△125,739		△246,848
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		55,000,000		43,500,000
短期借入金の返済による支出		△55,000,000		△49,000,000
長期借入れによる収入		—		5,500,000
分配金の支払額		△1,639,655		△1,654,180
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,639,655		△1,654,180
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		810,740		534,028
現金及び現金同等物の期首残高		3,188,722		3,999,462
現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,999,462		4,533,490

## (6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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

期別 項目	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	同左

## (貸借対照表に関する注記)

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

## (損益計算書に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8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) 4,178,857	(賃料等) 4,099,071
(施設使用料) 117,217	(施設使用料) 111,210
計 4,296,074	計 4,210,281
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) 163,645	(賃貸一時金収入) 203,467
(雑収益) 48,464	(雑収益) 60,787
計 212,109	計 264,255
不動産賃貸事業収益合計 4,508,184	不動産賃貸事業収益合計 4,474,537
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) 457,562	(物件管理委託費) 472,761
(修繕費) 127,266	(修繕費) 153,130
(公租公課) 138,347	(公租公課) 165,888
(信託報酬) 9,100	(信託報酬) 9,100
(水道光熱費) 47,257	(水道光熱費) 41,939
(保険料) 9,151	(保険料) 8,635
(減価償却費) 862,190	(減価償却費) 850,806
(テナント募集関係費) 83,462	(テナント募集関係費) 93,746
(その他賃貸事業費用) 21,941	(その他賃貸事業費用) 21,525
不動産賃貸事業費用合計 1,756,280	不動産賃貸事業費用合計 1,817,532
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,751,904	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,657,004

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8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21年 2月28日現在) 現金及び預金 2,881,574千円 信託現金及び信託預金 1,117,888千円 現金及び現金同等物 <u>3,999,462千円</u>	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 8月31日現在) 現金及び預金 3,400,994千円 信託現金及び信託預金 1,132,496千円 現金及び現金同等物 <u>4,533,490千円</u>

## (リース取引に関する注記)

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

## (有価証券に関する注記)

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

## (デリバティブ取引に関する注記)

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

## (退職給付に関する注記)

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

## (税効果会計に関する注記)

前期 自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月 28 日	当期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月 31 日
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">19</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">19</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;"><u>19</u></span></p>	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">19</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">19</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;"><u>19</u></span></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.39%</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.37%</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.04%</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;"><u>0.06%</u></span></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.33%</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.30%</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.04%</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;"><u>0.06%</u></span></p>
<p>3. 法人税等の税率の変更</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」の施行により法人事業税の税率の引き下げ及び地方法人特別税の創設がなされ、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。当期においては、法人税等の税額計算に使用する税率と繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が異なりますが、影響額は軽微です。</p>	—

## (持分法損益等に関する注記)

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

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	
2. 関連会社等 該当事項はありません。	
3. 兄弟会社等 該当事項はありません。	
4. 役員及び個人主要投資主等 欄外一覧表のとおりです。	

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

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

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

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

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	
1. 親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	
2. 関連会社等 該当事項はありません。	
3. 兄弟会社等 該当事項はありません。	
4. 役員及び個人主要投資主等 欄外一覧表のとおりです。	

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	中井伸行	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	316,938 (注2) (注4)	営業 未払金	332,785 (注4)
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	6,000 (注4)	営業 未払金	262 (注4)

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

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

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

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日		当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	
1口当たり純資産額	551,939円	1口当たり純資産額	550,978円
1口当たり当期純利益	14,587円	1口当たり当期純利益	13,626円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
当期純利益(千円)	1,655,334	1,546,291
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,655,334	1,546,291
期中平均投資口数(口)	113,480	113,480

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日										
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行</p> <p>平成21年10月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たり発行価額(払込金額)などについては、平成21年10月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <table> <tr> <td>①募集方法</td> <td>一般募集</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td>42,000口</td> </tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口発行(注)</p> <table> <tr> <td>①募集方法</td> <td>第三者割当</td> </tr> <tr> <td>②発行新投資口数</td> <td>3,000口</td> </tr> <tr> <td>③割当先</td> <td>野村証券株式会社</td> </tr> </table> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の用途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金に充当します。</p>	①募集方法	一般募集	②発行新投資口数	42,000口	①募集方法	第三者割当	②発行新投資口数	3,000口	③割当先	野村証券株式会社
①募集方法	一般募集										
②発行新投資口数	42,000口										
①募集方法	第三者割当										
②発行新投資口数	3,000口										
③割当先	野村証券株式会社										

(7) 発行済投資口数の増減  
(新投資口発行)

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

(注4) 1口当たり発行価格559,700円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

平成21年10月16日現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書(平成21年5月27日提出)をご参照ください。

## (2) 資産運用会社の役員

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

平成21年10月16日現在における資産運用会社の役員については、最近の有価証券報告書(平成21年5月27日提出)をご参照ください。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の第7期末(平成21年8月31日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。  
 なお、信託不動産及び不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
信託不動産 (注2)(注3)	東京23区	58,187	39.7
	首都圏	2,110	1.4
	地方主要都市	—	—
	計	60,297	41.1
不動産 (注3)	東京23区	72,166	49.2
	首都圏	1,031	0.7
	地方主要都市	7,755	5.3
	計	80,952	55.2
小計		141,250	96.4
預金・その他資産(注4)		5,290 (—)	3.6 (—)
資産総額計(注4)(注5)		146,541 (141,250)	100.0 (96.4)

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

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

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

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

(注5) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

## (2) 投資不動産物件

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が第7期末(平成21年8月31日)現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(以下、信託不動産)の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	21.2	30,981	27,900
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.3	1,719	1,700
パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	1.8	2,556	2,570
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	2.3	3,191	2,990
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.2	1,713	1,680
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	1.0	1,379	1,320
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	3.7	5,082	4,860
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	3.2	4,412	4,230
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.7	920	934
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.2	1,651	1,580
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	2.8	3,910	3,460
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	0.9	1,273	1,270
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	5.4	7,428	7,090
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.4	2,028	1,990
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	2.1	2,883	2,880
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.0	2,835	2,640
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.5	2,179	2,080
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	6.9	9,637	9,810
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.8	1,061	1,050
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.3	1,780	1,770
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	1.8	2,476	2,430
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.3	1,817	1,740
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託不動産	2,508	1.8	2,521	2,490
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.6	2,249	2,130
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	1.1	1,674	1,390
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.3	1,824	1,560
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	2.4	3,422	2,950
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.9	1,206	1,020
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	2.8	3,984	3,450
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.3	1,824	1,670
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.9	2,737	2,630
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	4.0	5,570	4,960
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	1.4	2,041	1,700
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	1.2	1,718	1,490
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	3.0	4,250	3,570
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.6	930	774
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	1.0	1,473	1,280
東京23区小計			129,094	92.2	130,354	121,038
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	信託不動産	991	0.7	983	1,010
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託不動産	1,130	0.8	1,126	1,180
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.7	1,031	905
首都圏小計 (注5)			3,141	2.2	3,141	3,095
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.7	2,397	2,040
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.4	1,918	1,570
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	1.1	1,535	1,220
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	1.3	1,903	1,620
地方主要都市小計 (注6)			7,765	5.5	7,755	6,450
合計			140,000	100.0	141,250	130,583

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」には、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成21年8月31日です。

(注5) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県の下3県を指します。

(注6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

(注7) 本投資法人の保有資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

## ② カテゴリー別戸数内訳

本投資法人の運用資産のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	他	住戸	店舗
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	0	52	178	160	0	390戸	—
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	0	0	124	30	0	154戸	—
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	—	—	—	—	—	—	—
パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	0	64戸	—
パークアクシス市ヶ谷	24	59	1	0	0	84戸	—
パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	0	75戸	—
パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	0	40戸	—
パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	0	59戸	—
パークアクシス白金台	29	39	26	5	0	99戸	—
パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	0	154戸	—
パークアクシス月島	0	30	0	0	0	30戸	—
パークアクシス大塚	0	39	13	0	0	52戸	—
パークアクシス南麻布	0	38	16	10	0	64戸	—
パークアクシス渋谷	0	15	0	5	0	20戸	—
パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	1	184戸	1戸
パークアクシス浜松町	67	12	0	1	0	80戸	—
パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	1	86戸	1戸
パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	0	70戸	—
パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	0	46戸	—
パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	0	324戸	—
パークアクシス御徒町	11	31	0	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	74	15	5	1	0	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	0	51戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	0	76戸	—
パークキューブ上野	13	78	0	0	0	91戸	—
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	0	65戸	—
パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	0	60戸	—
パークアクシス新板橋	122	30	0	0	0	152戸	—
パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	0	41戸	—
パークアクシス東陽町	0	140	0	0	0	140戸	—
パークアクシス滝野川	0	43	5	0	1	48戸	1戸
パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	1	78戸	1戸
パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	0	38戸	—
パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	1	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	0	65戸	—
東京23区小計	1,251	1,530	524	234	5	3,539戸	5戸
パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	0	52戸	—
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	1	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	0	55戸	—
首都圏小計 (注3)	25	96	33	0	1	154戸	1戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	0	169戸	—
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	1	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	1	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	1	176戸	1戸
地方主要都市小計 (注4)	401	144	9	0	3	554戸	3戸
合計	1,677	1,770	566	234	9	4,247戸	9戸

(注1) 「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「他」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。)を示しております。「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

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

(注4) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

## ③ 稼働状況

物件名称	2009年								
	8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末	
	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	39,663.77	90.5%	90.3%	89.8%	89.2%	89.7%	90.0%	
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,379.72	97.6%	98.8%	96.1%	92.4%	92.8%	93.3%	
パークアクシス市ヶ谷	3,313.33	3,127.04	94.4%	97.6%	96.2%	92.6%	93.0%	93.7%	
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,616.22	94.6%	95.8%	92.8%	90.3%	92.7%	92.4%	
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,447.25	94.1%	96.7%	89.8%	92.3%	86.5%	84.8%	
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,839.76	97.3%	98.7%	95.0%	96.4%	92.7%	100.0%	
パークアクシス白金台	4,704.44	4,308.63	91.6%	94.3%	91.9%	91.7%	92.9%	97.2%	
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,786.26	95.2%	98.7%	98.7%	98.2%	97.9%	97.0%	
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	96.4%	97.1%	100.0%	100.0%	
パークアクシス大塚	2,606.37	2,556.26	98.1%	100.0%	96.3%	97.2%	96.5%	98.6%	
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,590.86	91.2%	95.6%	85.4%	84.0%	88.1%	91.9%	
パークアクシス渋谷	1,094.28	1,001.83	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,819.63	97.9%	98.5%	98.7%	94.7%	96.6%	97.0%	
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,347.69	96.8%	96.9%	93.5%	92.8%	95.4%	97.7%	
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	100.0%	95.0%	92.0%	91.6%	95.2%	
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,345.55	86.5%	91.4%	95.2%	94.1%	94.6%	97.4%	
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,987.36	96.7%	100.0%	98.2%	91.7%	92.3%	90.5%	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,628.27	96.7%	99.0%	96.2%	93.8%	95.0%	97.9%	
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,505.72	92.8%	95.2%	94.5%	93.0%	95.4%	96.5%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,052.48	95.0%	98.4%	93.3%	93.3%	95.0%	96.7%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,077.91	96.3%	99.0%	90.5%	94.1%	97.2%	95.4%	
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,075.13	97.5%	100.0%	96.1%	96.1%	97.5%	94.7%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,962.68	98.8%	100.0%	95.3%	96.7%	97.3%	98.6%	
パークキューブ上野	3,041.61	2,909.58	95.7%	96.7%	94.6%	97.7%	91.4%	95.6%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,828.78	96.9%	100.0%	90.8%	92.3%	95.4%	98.5%	
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,759.22	93.3%	98.3%	98.3%	98.6%	96.5%	96.5%	
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	100.0%	98.8%	97.6%	98.8%	97.5%	
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,219.10	96.4%	98.6%	97.1%	92.1%	94.3%	96.4%	
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,869.11	98.1%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	98.2%	
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,141.35	92.4%	97.7%	95.3%	95.6%	98.0%	98.0%	
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,575.24	93.9%	96.3%	97.1%	93.0%	96.2%	98.9%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,817.51	94.2%	94.2%	88.8%	83.4%	82.9%	82.9%	
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	100.0%	98.6%	96.0%	94.6%	97.5%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,070.91	95.4%	98.5%	97.3%	95.2%	95.5%	99.2%	
パークキューブ学芸大学	957.88	921.88	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,439.41	95.3%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	
東京23区小計	164,135.85	154,975.31	94.4%	95.9%	94.0%	92.8%	93.6%	94.8%	
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,705.30	96.1%	94.2%	100.0%	96.1%	96.1%	100.0%	
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	3,015.30	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.1%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	1,961.85	94.6%	94.8%	96.2%	100.0%	97.9%	97.5%	
首都圏小計 (注4)	7,970.99	7,682.45	96.4%	96.6%	99.0%	98.6%	96.3%	98.6%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,205.57	93.5%	94.2%	95.3%	95.5%	97.2%	99.4%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,672.35	96.1%	97.4%	96.8%	94.7%	97.8%	96.6%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,122.93	89.9%	91.0%	91.0%	89.1%	90.1%	96.5%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,418.03	94.6%	96.3%	95.8%	96.3%	96.2%	97.6%	
地方主要都市小計 (注5)	17,528.84	16,418.88	93.7%	94.9%	94.9%	94.3%	95.7%	97.7%	
全体の稼働率	189,635.68	179,076.64	94.4%	95.8%	94.3%	93.2%	93.9%	95.2%	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗がある場合は店舗を含む)の面積の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県の上3都府県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

## ④ テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、第7期末（平成21年8月31日）時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

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

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	第7期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産株式会社 ・不動産業	大川端賃貸棟	39,663.77	184	1,827,998	平成21年11月30日	なし
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクセス学芸大学	2,379.72	184	111,224	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス市ヶ谷	3,127.04	184	159,685	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,616.22	184	173,844	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,447.25	184	89,990	平成21年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,839.76	184	88,414	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,308.63	184	285,175	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,786.26	184	275,842	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	184	63,215	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,556.26	184	106,879	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,590.86	184	205,779	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,001.83	184	75,288	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,819.63	184	458,433	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,347.69	184	122,078	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	184	172,301	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,345.55	184	158,790	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	1,987.36	184	119,075	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,628.27	184	594,455	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,505.72	184	66,962	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,052.48	184	104,695	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,077.91	184	147,612	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,075.13	184	111,322	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,962.68	184	160,775	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,909.58	184	134,867	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,828.78	184	85,784	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,759.22	184	95,342	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,395.99	184	195,611	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,346.07	184	66,302	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,219.10	184	228,680	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,869.11	184	108,507	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,141.35	184	162,220	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,575.24	184	293,554	平成22年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,817.51	184	100,822	平成22年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,859.21	184	93,504	平成22年3月31日	なし
パークキューブ板橋本町	5,070.91	184	223,140	平成22年3月31日	なし	
パークキューブ学芸大学	921.88	184	48,546	平成22年3月31日	なし	
パークキューブ大井町	1,439.41	184	81,133	平成22年5月31日	なし	
パークキューブ京王八王子	2,705.30	184	77,575	平成22年8月31日	なし	
パークキューブ京王八王子II	3,015.30	184	88,280	平成22年8月31日	なし	
パークアクセス西船橋	1,961.85	184	69,104	平成22年3月31日	なし	
パークアクセス名駅南	5,205.57	184	166,910	平成22年8月31日	なし	
パークアクセス丸の内	3,672.35	184	125,641	平成22年9月30日	なし	
パークアクセス六本松	3,122.93	184	93,902	平成22年9月30日	なし	
パークアクセス博多駅南	4,418.03	184	132,642	平成22年9月30日	なし	
小計		139,412.87	—	6,523,919	—	—
合計		179,076.64	—	8,351,917	—	—

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

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で第7期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が第7期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入（賃料・共益費・施設利用料の合計）を上記第7期中の運用日数で除し、365を乗じることにより算出しています。なお、千円未満を切捨てにより記載しています。また、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、各マスターリース会社から収受しています。

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

## ⑤ 資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

平成21年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	非常照明器具他 共用部設備更新工事等	自 平成21年9月 至 平成22年2月	45	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	自転車置場拡張・駐輪機交換工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	23	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	防災設備更新工事	自 平成21年8月 至 平成22年6月	66	—	—

## (ロ) 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は138百万円であり、当期費用に区分された修繕費153百万円と合わせ291百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成21年3月 至 平成21年7月	111
その他		揚水ポンプ交換等その他工事	自 平成21年3月 至 平成21年8月	26
合計				138

## (ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第3期	第4期	第5期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
前期末積立金残高	413	695	739
当期積立額	437	650	222
当期積立金取崩額	155	607	406
次期繰越額	695	739	555

営業期間	第6期	第7期
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
前期末積立金残高	555	500
当期積立額	11	173
当期積立金取崩額	66	145
次期繰越額	500	528

## ⑥ 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。

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

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	921,511	56,069	80,499	87,636
その他賃貸事業収入	51,317	6,521	8,261	3,136
賃貸事業収入小計 A	972,829	62,590	88,760	90,773
公租公課	57,742	2,365	3,435	3,614
諸経費	222,460	14,466	14,595	13,845
（うち物件管理委託費）	131,980	7,445	9,298	7,826
（うち修繕費）	54,583	2,764	2,220	1,842
（うち信託報酬）	2,000	600	—	—
（うち水道光熱費）	10,765	798	622	746
（うち保険料）	2,013	123	151	152
（うちテナント募集関係費）	18,444	2,111	1,526	2,594
（うちその他賃貸事業費用）	2,672	623	775	684
減価償却費	148,458	12,417	13,780	16,007
賃貸事業費用小計 B	428,662	29,249	31,811	33,467
不動産賃貸事業損益 A－B	544,167	33,341	56,949	57,305
賃貸NOI	692,625	45,758	70,729	73,313

	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	45,365	44,570	143,759	139,054
その他賃貸事業収入	2,717	2,217	4,196	6,506
賃貸事業収入小計 A	48,082	46,787	147,956	145,561
公租公課	1,720	2,048	5,220	5,215
諸経費	12,510	7,432	20,336	17,516
（うち物件管理委託費）	6,268	4,512	11,587	11,112
（うち修繕費）	2,889	1,144	3,812	2,632
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	482	535	994	886
（うち保険料）	88	90	242	245
（うちテナント募集関係費）	2,600	743	3,323	2,570
（うちその他賃貸事業費用）	180	405	376	68
減価償却費	9,114	10,530	27,050	22,852
賃貸事業費用小計 B	23,345	20,010	52,607	45,584
不動産賃貸事業損益 A－B	24,736	26,776	95,349	99,976
賃貸NOI	33,851	37,307	122,399	122,829

	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	31,867	53,878	103,735	37,953
その他貸貸事業収入	2,093	3,289	7,244	2,947
貸貸事業収入小計 A	33,961	57,167	110,979	40,901
公租公課	1,094	458	4,850	1,492
諸経費	5,768	8,336	24,506	6,579
(うち物件管理委託費)	3,747	4,470	13,176	4,513
(うち修繕費)	713	1,597	5,296	605
(うち信託報酬)	—	—	600	600
(うち水道光熱費)	327	474	868	273
(うち保険料)	61	107	188	54
(うちテナント募集関係費)	622	995	3,702	267
(うちその他貸貸事業費用)	296	691	674	265
減価償却費	5,897	10,123	19,514	6,427
貸貸事業費用小計 B	12,760	18,918	48,871	14,499
不動産貸貸事業損益 A-B	21,200	38,248	62,108	26,401
貸貸NOI	27,098	48,372	81,622	32,829

	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	231,100	61,540	86,858	80,047
その他貸貸事業収入	14,361	6,940	5,612	4,093
貸貸事業収入小計 A	245,462	68,481	92,470	84,140
公租公課	8,877	2,869	3,279	3,526
諸経費	38,515	14,375	15,410	13,685
(うち物件管理委託費)	22,734	7,560	8,572	8,027
(うち修繕費)	6,109	3,398	3,058	1,783
(うち信託報酬)	500	600	—	—
(うち水道光熱費)	1,274	545	774	789
(うち保険料)	457	98	174	147
(うちテナント募集関係費)	5,698	1,577	2,542	2,586
(うちその他貸貸事業費用)	1,742	595	289	351
減価償却費	55,855	12,260	19,087	17,967
貸貸事業費用小計 B	103,247	29,505	37,778	35,179
不動産貸貸事業損益 A-B	142,214	38,976	54,692	48,961
貸貸NOI	198,069	51,237	73,780	66,929

	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	60,027	299,670	33,756	52,778
その他賃貸事業収入	1,986	16,157	2,105	3,350
賃貸事業収入小計 A	62,013	315,828	35,862	56,128
公租公課	1,256	4,332	532	1,690
諸経費	12,019	49,472	5,478	8,307
(うち物件管理委託費)	6,024	30,650	3,701	4,217
(うち修繕費)	2,761	9,390	547	1,397
(うち信託報酬)	—	—	—	600
(うち水道光熱費)	470	2,160	458	599
(うち保険料)	104	544	73	88
(うちテナント募集関係費)	2,387	5,840	630	1,269
(うちその他賃貸事業費用)	271	886	66	135
減価償却費	9,099	55,837	7,662	7,310
賃貸事業費用小計 B	22,376	109,643	13,673	17,308
不動産賃貸事業損益 A-B	39,636	206,185	22,188	38,819
賃貸NOI	48,736	262,022	29,851	46,130

	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	74,412	56,118	81,048	67,987
その他賃貸事業収入	4,962	3,196	3,392	2,263
賃貸事業収入小計 A	79,375	59,315	84,440	70,251
公租公課	3,233	2,071	672	1,986
諸経費	14,045	8,403	10,175	14,962
(うち物件管理委託費)	7,697	5,587	5,627	7,348
(うち修繕費)	2,726	1,093	1,720	3,448
(うち信託報酬)	600	600	600	600
(うち水道光熱費)	642	16	889	749
(うち保険料)	130	50	157	119
(うちテナント募集関係費)	2,049	1,052	1,051	2,452
(うちその他賃貸事業費用)	199	3	127	243
減価償却費	11,451	6,879	15,166	11,613
賃貸事業費用小計 B	28,729	17,354	26,015	28,563
不動産賃貸事業損益 A-B	50,645	41,960	58,425	41,688
賃貸NOI	62,096	48,840	73,592	53,302

	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	43,244	48,063	98,609	33,423
その他貸貸事業収入	5,269	2,302	3,519	2,673
貸貸事業収入小計 A	48,514	50,365	102,129	36,096
公租公課	1,306	1,673	2,846	677
諸経費	9,672	6,196	10,781	5,317
(うち物件管理委託費)	5,797	3,946	7,818	3,914
(うち修繕費)	1,642	857	480	353
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	489	411	1,398	419
(うち保険料)	77	109	259	82
(うちテナント募集関係費)	1,196	802	598	415
(うちその他貸貸事業費用)	468	69	226	132
減価償却費	7,746	9,581	26,340	7,024
貸貸事業費用小計 B	18,725	17,451	39,967	13,019
不動産貸貸事業損益 A-B	29,789	32,914	62,161	23,077
貸貸NOI	37,535	42,495	88,501	30,102

	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋	パークアクシス 日本橋浜町
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	115,279	54,699	81,776	147,983
その他貸貸事業収入	13,800	7,962	12,001	6,657
貸貸事業収入小計 A	129,080	62,661	93,778	154,641
公租公課	1,350	1,010	1,736	1,753
諸経費	23,301	11,767	16,591	18,282
(うち物件管理委託費)	14,721	7,283	11,876	10,369
(うち修繕費)	3,124	2,571	2,300	3,231
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,534	425	479	1,192
(うち保険料)	264	126	177	314
(うちテナント募集関係費)	3,196	1,241	1,358	2,277
(うちその他貸貸事業費用)	460	118	398	898
減価償却費	28,280	11,667	17,935	39,217
貸貸事業費用小計 B	52,932	24,445	36,264	59,253
不動産貸貸事業損益 A-B	76,148	38,215	57,514	95,387
貸貸NOI	104,428	49,883	75,449	134,605

	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	50,825	47,136	112,487	24,472
その他賃貸事業収入	956	7,897	3,542	—
賃貸事業収入小計 A	51,781	55,033	116,030	24,472
公租公課	1,149	1,052	3,145	554
諸経費	9,317	12,017	13,678	3,011
（うち物件管理委託費）	5,442	7,701	8,645	2,605
（うち修繕費）	1,090	1,642	1,667	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	639	588	1,160	274
（うち保険料）	98	85	247	46
（うちテナント募集関係費）	1,316	1,591	1,478	—
（うちその他賃貸事業費用）	730	408	480	85
減価償却費	13,135	11,529	26,147	4,903
賃貸事業費用小計 B	23,602	24,599	42,970	8,469
不動産賃貸事業損益 A-B	28,179	30,434	73,059	16,003
賃貸NOI	41,314	41,963	99,206	20,906

	パークキューブ 大井町	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子II	パークアクシス 西船橋
運用日数(日)	184	184	184	184
賃貸事業収入	40,900	39,106	44,502	34,836
その他賃貸事業収入	1,560	6,404	2,093	2,078
賃貸事業収入小計 A	42,460	45,511	46,596	36,914
公租公課	1,452	1,589	1,927	2,321
諸経費	5,098	12,502	8,312	5,995
（うち物件管理委託費）	3,678	6,681	4,843	3,683
（うち修繕費）	396	3,522	1,635	769
（うち信託報酬）	—	600	600	—
（うち水道光熱費）	410	625	551	396
（うち保険料）	75	99	110	88
（うちテナント募集関係費）	393	946	543	950
（うちその他賃貸事業費用）	144	26	27	106
減価償却費	9,658	10,101	10,373	10,189
賃貸事業費用小計 B	16,209	24,193	20,612	18,505
不動産賃貸事業損益 A-B	26,250	21,318	25,983	18,409
賃貸NOI	35,909	31,419	36,356	28,598

	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南
運用日数(日)	184	184	184	184
貸貸事業収入	84,140	63,337	47,336	66,866
その他貸貸事業収入	4,413	3,987	7,003	1,257
貸貸事業収入小計 A	88,554	67,324	54,340	68,124
公租公課	4,737	3,278	3,663	5,072
諸経費	18,370	14,797	11,184	11,432
(うち物件管理委託費)	8,901	7,662	6,507	6,989
(うち修繕費)	4,653	3,534	1,218	906
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,579	871	631	711
(うち保険料)	217	172	139	175
(うちテナント募集関係費)	2,301	2,182	1,459	851
(うちその他貸貸事業費用)	717	374	1,227	1,797
減価償却費	23,211	18,555	14,091	18,749
貸貸事業費用小計 B	46,319	36,631	28,940	35,254
不動産貸貸事業損益 A-B	42,235	30,693	25,400	32,869
貸貸NOI	65,446	49,248	39,492	51,619

## ⑦ 鑑定評価書の概要

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

以下は、本投資法人が第7期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも平成21年8月31日です。

名称	取得価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	29,696	27,900	28,100	5.1%	27,600	4.8%	5.2%	25,200	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	1,700	1,730	5.3%	1,670	5.0%	5.6%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス市ヶ谷	2,570	2,570	2,610	5.2%	2,520	4.9%	5.5%	2,240	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	2,990	3,040	5.0%	2,940	4.7%	5.3%	3,070	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,680	1,710	4.8%	1,650	4.5%	5.1%	1,730	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,320	1,330	5.3%	1,310	5.1%	5.5%	980	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	4,860	4,920	5.1%	4,840	4.9%	5.3%	4,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,230	4,260	5.3%	4,220	5.1%	5.5%	2,940	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	934	947	5.3%	921	5.0%	5.6%	757	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,580	1,580	5.4%	1,580	5.2%	5.6%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,460	3,490	5.1%	3,440	4.9%	5.3%	3,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス渋谷	1,282	1,270	1,290	4.9%	1,240	4.6%	5.2%	1,130	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,090	7,160	5.2%	7,060	5.0%	5.4%	5,560	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	1,990	2,020	5.1%	1,950	4.8%	5.4%	1,150	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の社	2,910	2,880	2,920	5.1%	2,840	4.8%	5.4%	1,980	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	2,640	2,680	5.1%	2,620	4.9%	5.3%	2,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木樟町公園	2,170	2,080	2,110	4.8%	2,050	4.5%	5.1%	2,660	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	9,810	9,990	5.0%	9,620	4.7%	5.3%	6,210	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,050	1,060	5.3%	1,030	5.0%	5.6%	710	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,770	1,790	5.2%	1,740	4.9%	5.5%	932	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,430	2,480	5.1%	2,380	4.8%	5.4%	1,430	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,740	1,770	5.2%	1,710	4.9%	5.5%	1,220	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,490	2,520	5.4%	2,460	5.1%	5.7%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,130	2,160	5.3%	2,100	5.0%	5.6%	1,200	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,390	1,410	5.1%	1,360	4.8%	5.4%	988	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,560	1,570	5.3%	1,550	5.1%	5.5%	1,130	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	2,950	2,940	5.5%	2,950	5.3%	5.7%	1,810	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,020	1,030	5.3%	1,010	5.1%	5.5%	658	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,450	3,460	5.6%	3,440	5.4%	5.8%	2,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	1,670	1,680	5.5%	1,650	5.2%	5.8%	1,340	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	2,630	2,800	5.3%	2,630	5.0%	5.8%	1,900	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	4,960	5,040	5.1%	4,880	4.8%	5.4%	3,240	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,700	1,720	5.2%	1,690	5.0%	5.4%	1,540	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,490	1,500	5.3%	1,480	5.1%	5.5%	853	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,570	3,620	5.3%	3,520	5.0%	5.6%	2,400	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	774	779	5.1%	769	4.8%	5.4%	810	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,280	1,300	5.3%	1,270	5.1%	5.5%	793	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子	991	1,010	1,020	6.0%	998	5.7%	6.3%	751	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,180	1,190	5.9%	1,160	5.6%	6.2%	974	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	905	911	5.9%	902	5.7%	6.1%	814	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,040	2,050	6.1%	2,040	5.9%	6.3%	1,930	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,570	1,580	6.0%	1,570	5.8%	6.2%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,220	1,230	6.1%	1,200	5.8%	6.4%	1,130	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,620	1,630	6.2%	1,600	5.9%	6.5%	1,270	森井総合鑑定株式会社
合計	140,000	130,583							

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

## ⑧ 建物状況調査報告書の概要

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

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

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

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

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

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

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

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

## ⑨ 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

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

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

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