

平成 21 年 10 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
日本アコモデーションファンド投資法人
代表者名 執行役員 中井 伸行
(コード番号 3226)

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
代表者名 代表取締役社長 中井 伸行
問合せ先 取締役財務本部長 柴田 守郎
(TEL. 03-3246-3677)

平成 22 年 2 月期及び平成 22 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 22 年 2 月期（第 8 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（第 9 期：平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）における日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりとなりますのでお知らせいたします。

記

	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
平成 22 年 2 月期 (第 8 期)	百万円 5,890	百万円 2,973	百万円 2,219	百万円 2,218	円 14,000	—
平成 22 年 8 月期 (第 9 期)	百万円 6,086	百万円 2,816	百万円 2,061	百万円 2,060	円 13,000	—

平成 22 年 2 月期： 予想期末発行済投資口数 158,480 口 1 口当たり予想当期純利益 14,000 円

平成 22 年 8 月期： 予想期末発行済投資口数 158,480 口 1 口当たり予想当期純利益 13,000 円

【注記】

1. 上記予想数値は「平成 22 年 2 月期及び平成 22 年 8 月期 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。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切捨てにより表示しています。

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.naf-r.jp>

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 22 年 2 月期及び平成 22 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考】平成22年2月期及び平成22年8月期 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"> 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 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
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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"> <平成21年11月5日引き渡し予定> 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 パークアクセス仙台、パークアクセス博多美野島、パークアクセス高宮東 <平成21年12月1日引き渡し予定> パークアクセス豊洲、パークアクセス札幌植物園前 <平成22年1月8日引き渡し予定> 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 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。 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。 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。 実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 パークアクセ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。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成22年2月期及び平成22年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<p>有利子負債・ 営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
<p>1口当たり 当期純利益・ 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの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。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成22年2月期及び平成22年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。