

平成23年2月期 決算短信 (REIT)

平成23年4月18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 <http://www.naf-r.jp/>
 代表者 執行役員 横山 雄司
 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 村上 公成
 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23年5月27日
 分配金支払開始予定日 平成23年5月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年2月期の運用、資産の状況 (平成22年9月1日～平成23年2月28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	%
23年2月期	6,180	(△0.6)	2,944	(1.7)	2,200	(2.5)	2,199	(2.5)
22年8月期	6,217	(5.0)	2,895	(△3.8)	2,148	(△5.6)	2,147	(△5.6)

	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	%	%	%
23年2月期	14,085	2.6	1.1	35.6
22年8月期	13,748	2.6	1.1	34.6

(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	円	%	%
23年2月期	14,086	2,199	0	0	100.0	2.6
22年8月期	13,748	2,147	0	0	100.0	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
23年2月期	192,360	83,302	43.3	533,383
22年8月期	192,478	83,249	43.3	533,045

(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
23年2月期	3,171	△185	△2,147	4,178
22年8月期	3,663	△7,651	3,690	3,339

2. 平成23年8月期の運用状況の予想 (平成23年3月1日～平成23年8月31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
23年8月期	7,461 (20.7)	3,332 (13.2)	2,532 (15.1)	2,531 (15.1)	13,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成23年8月期) 13,010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 有
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、22ページ「3. 財務諸表 (8)会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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23年2月期 156,178口 平成22年8月期 156,178口
- ② 期末自己投資口数 平成23年2月期 一口 平成22年8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23年2月期 156,178口 平成22年8月期 156,178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22年11月26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

資産運用会社は、その社内規程である資産運用ガイドラインを平成23年2月10日付にて改定し、「投資方針」の一部を変更しました。変更後の主な内容については、57ページ「別紙」をご覧ください。その他については、最近の有価証券報告書（平成22年11月26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、63物件・取得価格の合計186,975百万円となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期における日本経済は、企業収益の改善・設備投資の持ち直しなど、景気後退の状況から回復に転じつつあるものの、依然として失業率が高水準にあるなど厳しい状況も継続しております。先行きについては、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されますが、東日本大震災の今後への影響も懸念されます。

賃貸住宅市場については、金融危機以降、高額賃料の物件を中心に賃料調整が継続しているものの、その動きは小幅となってきております。また、本投資法人がポートフォリオの約90%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、当面賃貸住宅への安定的な需要が見込まれます。また、供給面においては、住宅着工戸数が低位で推移する中で需給環境は良好な状況が継続するものと思われれます。不動産投資・流通市場については、個人や一部の事業法人が積極的に物件を取得しており、私募ファンドによる物件の取得も散見されてきました。J-REITにおいても、複数の投資法人が物件の取得を再開しており、また、合併等に伴う資産の入れ替えが行われるなど、不動産売買市場は回復基調にあり、取引利回りも低下の兆候が見られます。

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・マネジメント会社に選定しており、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) 資金調達概要

当期は、市場動向及び金利水準に留意しながら長期負債の比率を高め、既存借入金のリファイナンスを行いました。その結果、期末における総有利子負債（1,050億円）に対する長期負債の比率は83.3%（1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は72.4%）となっています。また、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は54.6%となっています。

なお、平成21年7月に関東財務局に提出した公募投資法人債の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可能額は930億円となっています。

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

また、当期末において本投資法人が取得している発行体格付け（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	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 (R&I)	発行体格付け	AA- (格付けの方向性：安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	長期会社格付け	A+
	短期会社格付け	A-1

(ニ) 業績及び分配概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益6,180百万円、営業利益2,944百万円、経常利益2,200百万円となり、当期純利益は2,199百万円となりました。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14,086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。

次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

なお、本投資法人は、平成23年2月に新投資口の発行を決議し、平成23年3月に合計221億円の新投資口を発行、自己資金、借入金による調達とあわせて、同3月に18物件（取得価格の合計227億円）、同4月に1物件（取得価格79億円）の取得を完了しております。また、当該新投資口の発行によってLTV水準が低下しました。今後も引き続き一層の外部成長に努めてまいります。

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シ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、今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の 카테고리においては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮」・「社宅」等の「その他アコモデーション資産」についても取得をしていきます。「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限について10%（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です。

また、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため引き続き質の高いデュー・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「パークアクセス」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）の上限につき60%を目途とし、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可能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23年2月10日及び平成23年2月22日開催の役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、平成23年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成23年3月28日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、出資総額は103,235,321,618円、発行済投資口数は194,711口となっています。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	37,500口
発行価格	1口当たり593,872円
発行価格の総額	22,270,200,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり574,380円
払込金額（発行価額）の総額	21,539,250,000円
払込期日	平成23年3月1日

b. 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	1,033口
払込金額（発行価額）	1口当たり574,380円
払込金額（発行価額）の総額	593,334,540円
払込期日	平成23年3月28日
割当先	野村證券株式会社

(参考情報)

以下の資産（特定資産の種類：不動産）を平成23年3月1日に取得しました。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。

パークアクシス新さっぽろ

取得価格	: 827百万円
鑑定評価額	: 828百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	: 北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号
竣工年月	: 平成20年3月
構造／階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	: 住宅84戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	: 3,729.05㎡
取得先	: 三井不動産株式会社

パークアクシス横浜井土ヶ谷

取得価格	: 1,419百万円
鑑定評価額	: 1,420百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（地番）	: 神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 （住居表示未実施地区）
竣工年月	: 平成20年3月
構造／階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数	: 住宅99戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	: 2,706.59㎡
取得先	: 三井不動産株式会社

パークアクシス千葉新町

取得価格	: 1,679百万円
------	------------

鑑定評価額 : 1,680百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (地番) : 千葉県千葉市中央区新町1番地14 他
 (住居表示未実施地区)
 竣工年月 : 平成20年5月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
 賃貸可能戸数 : 住宅77戸 店舗等7戸
 賃貸可能面積 : 3,318.15㎡
 取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセス蒲田壺番館

取得価格 : 1,069百万円
 鑑定評価額 : 1,070百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (住居表示) : 東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号
 竣工年月 : 平成21年3月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 賃貸可能戸数 : 63戸
 賃貸可能面積 : 1,721.28㎡
 取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセス千葉

取得価格 : 970百万円
 鑑定評価額 : 971百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (住居表示) : 千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号
 竣工年月 : 平成21年3月
 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 : 91戸
 賃貸可能面積 : 2,270.32㎡
 取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセス台東根岸

取得価格 : 672百万円
 鑑定評価額 : 673百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (住居表示) : 東京都台東区根岸五丁目2番1号
 竣工年月 : 平成21年8月
 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 : 40戸
 賃貸可能面積 : 1,283.13㎡
 取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセス江坂広芝町

取得価格 : 2,369百万円
 鑑定評価額 : 2,370百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (住居表示) : 大阪府吹田市広芝町6番26号
 竣工年月 : 平成21年9月
 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 : 130戸

賃貸可能面積 : 4,309.24㎡
取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセス駒込

取得価格 : 1,389百万円
鑑定評価額 : 1,390百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
所在地 (住居表示) : 東京都豊島区駒込三丁目23番13号
竣工年月 : 平成21年11月
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 : 住宅39戸 店舗等1戸
賃貸可能面積 : 1,979.51㎡
取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセスうつぼ公園

取得価格 : 2,399百万円
鑑定評価額 : 2,400百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
所在地 (住居表示) : 大阪府大阪市西区靱本町三丁目1番7号
竣工年月 : 平成22年1月
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 : 133戸
賃貸可能面積 : 4,952.45㎡
取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクセス板橋本町貳番館

取得価格 : 1,859百万円
鑑定評価額 : 1,860百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
所在地 (住居表示) : 東京都板橋区清水町74番1号
竣工年月 : 平成22年1月
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 : 99戸
賃貸可能面積 : 3,661.58㎡
取得先 : 三井不動産株式会社

ドリーマー芦屋

取得価格 : 928百万円
鑑定評価額 : 986百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
所在地 (住居表示) : 兵庫県芦屋市大東町12番28号
竣工年月 : 平成14年9月
構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃貸可能戸数 : 140戸
賃貸可能面積 : 2,826.00㎡
取得先 : 株式会社共立メンテナンス

河合塾京都学伸寮

取得価格 : 991百万円

鑑定評価額 : 1,040百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (地番) : 京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4
 (住居表示未実施地区)
 竣工年月 : 平成16年3月
 構造/階数 : 鉄骨造陸屋根9階建
 賃貸可能戸数 : 134戸
 賃貸可能面積 : 2,785.40㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

駿台堀川寮

取得価格 : 916百万円
 鑑定評価額 : 1,000百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (地番) : 京都府京都市上京区東堀川通樺木町上る五町目
 205番地1 他 (住居表示未実施地区)
 竣工年月 : 平成17年2月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
 賃貸可能戸数 : 113戸
 賃貸可能面積 : 2,043.32㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

ドミトリー洛北

取得価格 : 374百万円
 鑑定評価額 : 410百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (地番) : 京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地 他
 (住居表示未実施地区)
 竣工年月 : 平成18年2月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
 賃貸可能戸数 : 69戸
 賃貸可能面積 : 1,035.00㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

立教大学国際交流寮RUID志木

取得価格 : 1,478百万円
 鑑定評価額 : 1,550百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (住居表示) : 埼玉県志木市本町五丁目18番25号
 竣工年月 : 平成22年1月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 賃貸可能戸数 : 126戸
 賃貸可能面積 : 2,293.20㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

ドーミー中板橋

取得価格 : 1,041百万円
 鑑定評価額 : 1,120百万円 (価格時点 平成23年1月31日)
 所在地 (住居表示) : 東京都板橋区仲町34番7号

竣工年月 : 平成22年2月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 賃貸可能戸数 : 105戸
 賃貸可能面積 : 1,911.00㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

フィロソフィア西台

取得価格 : 1,249百万円
 鑑定評価額 : 1,300百万円(価格時点 平成23年1月31日)
 所在地(住居表示) : 東京都板橋区高島平九丁目33番1号
 竣工年月 : 平成22年2月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 賃貸可能戸数 : 120戸
 賃貸可能面積 : 2,184.00㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

ドリー武蔵小杉

取得価格 : 1,152百万円
 鑑定評価額 : 1,250百万円(価格時点 平成23年1月31日)
 所在地(地番) : 神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2
 (住居表示未実施地区)
 竣工年月 : 平成22年3月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 賃貸可能戸数 : 111戸
 賃貸可能面積 : 1,996.47㎡
 取得先 : 株式会社共立メンテナンス

また、以下の資産(特定資産の種類:信託不動産)を平成23年4月1日に取得しました。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。

芝浦アイランドエアタワー(①エアタワー、②エアテラス)

取得価格 : 7,905百万円
 鑑定評価額(注) : 8,340百万円(価格時点 平成23年1月31日)
 所有形態 : 土地 ①②一般定期借地権の準共有(準共有持分31%)
 建物 ①②所有権の共有(共有持分31%)
 所在地(住居表示) : ①東京都港区芝浦四丁目22番1号
 ②東京都港区芝浦四丁目22番2号
 竣工年月 : ①②平成19年3月
 構造/階数 : ①鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建
 ②鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 賃貸可能戸数(全体) : ①住宅871戸 店舗等1戸
 ②店舗等6戸
 賃貸可能面積(全体) : 56,923.63㎡
 取得先 : 有限会社芝浦アイランド・アパートメント

(注)当該物件は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。フォワード・コミットメント等に該当する場合は、売買契約締結から決済・物件引渡しまでの間に決算期末が含まれる場合は、決算期末時点における継続鑑定評価を公表する旨を資産運用会社の内規に定めています。今般、鑑定評価を実施した森井総合鑑定株式会社に確認を行い、決算期末である平成23年2月28日を価格時点とする鑑定評価額について、平成23年1月31日時点の鑑定評価額から変動のない旨の回答を得ています。

(ハ) 運用状況の見通し

平成23年8月期（第11期：平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第12期：平成23年9月1日～平成24年2月29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23年8月期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（平成23年9月1日～平成24年2月29日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成23年8月期	平成24年2月期
営業収益	7,461百万円	7,456百万円
営業利益	3,332百万円	3,402百万円
経常利益	2,532百万円	2,649百万円
当期純利益	2,531百万円	2,648百万円
1口当たり分配金	13,000円	13,600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23年8月期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（平成23年9月1日～平成24年2月29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23年8月期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（平成23年9月1日～平成24年2月29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"> 平成23年8月期 平成23年3月1日から平成23年8月31日までの184日間 平成24年2月期 平成23年9月1日から平成24年2月29日までの182日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は本書の日付現在で82物件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、平成24年2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。 物件全体の期末稼働率は、平成23年8月末及び平成24年2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23年8月期281百万円、平成24年2月期280百万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した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おり、東日本大震災による損害に対する修繕費として35百万円を平成23年8月期に見込んでいます。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23年8月期に1,583百万円、平成24年2月期に1,602百万円を見込んでいます。
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債残高114,000百万円が、平成24年2月末日まで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23年8月期に749百万円、平成24年2月期に752百万円（いずれも投資法人債発行費償却等の費用を全て含む）を見込んでいます。 平成23年8月期の一時的な費用として、平成23年3月1日及び平成23年3月28日に払込みが完了した新投資口発行に係る費用として50百万円を計上しています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである194,711口を前提としています。 その後は、平成24年2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口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期 (平成22年 8月31日)	当 期 (平成23年 2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,166,191	3,043,650
信託現金及び信託預金	1,173,181	1,134,874
営業未収入金	17,032	9,319
PM会社営業未収入金	829,610	864,439
前払費用	25,093	25,664
その他	1,911	103,542
流動資産合計	4,213,019	5,181,491
固定資産		
有形固定資産		
建物	52,039,655	52,134,105
減価償却累計額	△3,545,001	△4,315,460
建物（純額）	48,494,654	47,818,644
構築物	1,130,742	1,130,742
減価償却累計額	△164,426	△198,981
構築物（純額）	966,316	931,761
機械及び装置	1,186,019	1,186,019
減価償却累計額	△168,962	△222,552
機械及び装置（純額）	1,017,057	963,467
工具、器具及び備品	689,160	689,306
減価償却累計額	△274,101	△323,914
工具、器具及び備品（純額）	415,058	365,392
土地	74,424,706	74,445,276
信託建物	19,186,677	19,247,675
減価償却累計額	△2,538,472	△2,843,535
信託建物（純額）	16,648,205	16,404,140
信託構築物	895,677	895,677
減価償却累計額	△134,955	△149,942
信託構築物（純額）	760,722	745,734
信託機械及び装置	177,713	177,713
減価償却累計額	△44,205	△53,020
信託機械及び装置（純額）	133,508	124,693
信託工具、器具及び備品	313,621	317,109
減価償却累計額	△189,584	△203,843
信託工具、器具及び備品（純額）	124,037	113,266
信託土地	45,134,253	45,134,253
信託建設仮勘定	9,759	9,102
有形固定資産合計	188,128,280	187,055,733
無形固定資産		
その他	120	109
無形固定資産合計	120	109
投資その他の資産		
長期前払費用	14,140	4,163
その他	49,229	51,825
投資その他の資産合計	63,369	55,988
固定資産合計	188,191,770	187,111,831
繰延資産		
投資法人債発行費	74,089	66,701
繰延資産合計	74,089	66,701
資産合計	192,478,880	192,360,024

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成23年2月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (平成22年8月31日)	当 期 (平成23年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	703,429	521,367
短期借入金	22,500,000	17,500,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	11,500,000
未払費用	363,242	345,105
未払法人税等	888	884
未払消費税等	4,136	11,477
前受金	982,788	1,007,540
その他	11,222	11,395
流動負債合計	45,065,707	30,897,770
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	45,000,000	59,000,000
預り敷金及び保証金	1,454,587	1,464,329
信託預り敷金及び保証金	708,654	695,226
固定負債合計	64,163,242	78,159,555
負債合計	109,228,950	109,057,326
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,102,737	81,102,737
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,147,193	2,199,961
剰余金合計	2,147,193	2,199,961
投資主資本合計	83,249,930	83,302,698
純資産合計	*1 83,249,930	83,302,698
負債純資産合計	192,478,880	192,360,024

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日		自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	
営業収益					
賃貸事業収入	*1	5,906,776		5,948,217	
その他賃貸事業収入	*1	310,723		232,258	
営業収益合計		6,217,499		6,180,475	
営業費用					
賃貸事業費用	*1	2,687,783		2,592,628	
資産運用報酬		440,300		441,124	
役員報酬		7,850		7,500	
会計監査人報酬		13,560		12,960	
資産保管手数料		9,157		9,328	
一般事務委託手数料		27,661		26,285	
その他営業費用		135,610		146,489	
営業費用合計		3,321,923		3,236,315	
営業利益		2,895,575		2,944,159	
営業外収益					
受取利息		694		482	
受取保険金		3,665		3,573	
未払分配金戻入		965		436	
その他		753		—	
営業外収益合計		6,079		4,492	
営業外費用					
支払利息		654,513		612,424	
投資法人債利息		93,063		125,956	
投資法人債発行費償却		4,749		7,388	
その他		1,123		1,997	
営業外費用合計		753,448		747,765	
経常利益		2,148,206		2,200,886	
税引前当期純利益		2,148,206		2,200,886	
法人税、住民税及び事業税		1,027		980	
法人税等調整額		△1		2	
法人税等合計		1,025		983	
当期純利益		2,147,180		2,199,902	
前期繰越利益		13		58	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,147,193		2,199,961	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成22年3月1日	自	平成22年9月1日
	至	平成22年8月31日	至	平成23年2月28日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		81,102,737		81,102,737
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	*1	81,102,737		81,102,737
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		2,275,057		2,147,193
当期変動額				
剰余金の配当		△2,275,044		△2,147,135
当期純利益		2,147,180		2,199,902
当期変動額合計		△127,864		52,767
当期末残高		2,147,193		2,199,961
剰余金合計				
前期末残高		2,275,057		2,147,193
当期変動額				
剰余金の配当		△2,275,044		△2,147,135
当期純利益		2,147,180		2,199,902
当期変動額合計		△127,864		52,767
当期末残高		2,147,193		2,199,961
投資主資本合計				
前期末残高		83,377,795		83,249,930
当期変動額				
剰余金の配当		△2,275,044		△2,147,135
当期純利益		2,147,180		2,199,902
当期変動額合計		△127,864		52,767
当期末残高		83,249,930		83,302,698
純資産合計				
前期末残高		83,377,795		83,249,930
当期変動額				
剰余金の配当		△2,275,044		△2,147,135
当期純利益		2,147,180		2,199,902
当期変動額合計		△127,864		52,767
当期末残高		83,249,930		83,302,698

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日		自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	
I 当期末処分利益		2,147,193,410		2,199,961,169
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,147,135,144 (13,748)		2,199,923,308 (14,086)
III 次期繰越利益		58,266		37,861
分配金の額の算出方法	<p>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2,147,135,144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。</p>		<p>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2,199,923,308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。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成22年3月1日	自	平成22年9月1日
	至	平成22年8月31日	至	平成23年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,148,206		2,200,886
減価償却費		1,240,756		1,251,556
投資法人債発行費償却		4,749		7,388
受取利息		△694		△482
未払分配金戻入		△965		△436
支払利息		747,576		738,380
固定資産除却損		532		98
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△6,951		7,713
PM会社営業未収入金の増減額 (△は増加)		△1,112		△34,829
未収消費税等の増減額 (△は増加)		142,046		—
未払消費税等の増減額 (△は減少)		4,136		7,341
営業未払金の増減額 (△は減少)		75,161		△182,062
前受金の増減額 (△は減少)		19,173		24,751
前払費用の増減額 (△は増加)		△1,110		△570
長期前払費用の増減額 (△は増加)		10,736		9,976
その他		△1,110		△101,113
小計		4,381,128		3,928,598
利息の受取額		694		482
利息の支払額		△717,842		△756,517
法人税等の支払額		△977		△985
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,663,002		3,171,578
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		△4,627,365		△115,166
信託有形固定資産の取得による支出		△3,061,501		△63,931
預り敷金及び保証金の返還による支出		△198,708		△169,389
預り敷金及び保証金の受入による収入		247,812		179,131
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△91,998		△81,304
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		88,379		67,876
その他		△7,921		△2,595
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,651,303		△185,379
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		124,500,000		99,000,000
短期借入金の返済による支出		△127,500,000		△104,000,000
長期借入れによる収入		3,000,000		16,000,000
長期借入金の返済による支出		△1,000,000		△11,000,000
投資法人債の発行による収入		7,000,000		—
投資法人債発行費の支出		△40,085		—
分配金の支払額		△2,269,229		△2,147,046
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,690,685		△2,147,046
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△297,615		839,152
現金及び現金同等物の期首残高		3,636,988		3,339,372
現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,339,372		4,178,525

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 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22年3月1日 至 平成22年8月31日	自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28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28,634千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 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	

期別 項目	前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28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

(8) 会計方針の変更に関する注記

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
—	資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。 但し、本投資法人は適用対象となる資産除去債務がないため、これによる損益に与える影響はありません。

(9) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年 8月 31日)	当期 (平成23年 2月 28日)
* 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22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28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) 5,712,817	(賃料等) 5,752,326
(施設使用料) 193,958	(施設使用料) 195,890
計 5,906,776	計 5,948,217
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) 234,306	(賃貸一時金収入) 163,056
(雑収益) 76,416	(雑収益) 69,201
計 310,723	計 232,258
不動産賃貸事業収益合計 6,217,499	不動産賃貸事業収益合計 6,180,475
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) 707,045	(物件管理委託費) 673,604
(修繕費) 255,476	(修繕費) 188,782
(公租公課) 233,282	(公租公課) 233,168
(信託報酬) 9,347	(信託報酬) 9,094
(水道光熱費) 65,849	(水道光熱費) 68,055
(保険料) 12,313	(保険料) 12,275
(減価償却費) 1,240,745	(減価償却費) 1,251,545
(テナント募集関係費) 129,352	(テナント募集関係費) 127,562
(その他賃貸事業費用) 34,370	(その他賃貸事業費用) 28,539
不動産賃貸事業費用合計 2,687,783	不動産賃貸事業費用合計 2,592,628
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,529,716	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,587,846

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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 156,178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22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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22年 8月31日) 現金及び預金 2,166,191千円 信託現金及び信託預金 1,173,181千円 現金及び現金同等物 <u>3,339,372千円</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23年 2月28日) 現金及び預金 3,043,650千円 信託現金及び信託預金 1,134,874千円 現金及び現金同等物 <u>4,178,525千円</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとなりますが、現在、デリバティブ取引は行っていません。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済・償還期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心に行うこと等により管理を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	2,166,191	2,166,191	—
(2)信託現金及び信託預金	1,173,181	1,173,181	—
資産計	3,339,372	3,339,372	—
(1)短期借入金	22,500,000	22,500,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,645,822	145,822
(3)投資法人債	17,000,000	17,321,779	321,779
(4)長期借入金	45,000,000	46,065,396	1,065,396
負債計	105,000,000	106,532,998	1,532,998

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1)短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(3)投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	1,454,587
信託預り敷金及び保証金	708,654

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,166,191
信託現金及び信託預金	1,173,181

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	22,500,000	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	20,500,000	5,000,000	19,000,000
合計	43,000,000	5,000,000	19,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	7,000,000
長期借入金	19,000,000	2,000,000	—
合計	19,000,000	12,000,000	7,000,000

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	3,043,650	3,043,650	—
(2)信託現金及び信託預金	1,134,874	1,134,874	—
資産計	4,178,525	4,178,525	—
(1)短期借入金	17,500,000	17,500,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,589,424	89,424
(3)投資法人債	17,000,000	17,210,833	210,833
(4)長期借入金	59,000,000	59,847,819	847,819
負債計	105,000,000	106,148,077	1,148,077

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1)短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(3)投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	1,464,329
信託預り敷金及び保証金	695,226

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,043,650
信託現金及び信託預金	1,134,874
合計	4,178,525

（注4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	17,500,000	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	11,500,000	12,000,000	19,000,000
合計	29,000,000	12,000,000	19,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	7,000,000
長期借入金	10,000,000	10,000,000	8,000,000
合計	20,000,000	10,000,000	15,000,000

(有価証券に関する注記)

前期	当期
自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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	当期
自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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	当期
自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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	当期																				
自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">20</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20	繰延税金資産合計	20	(繰延税金資産の純額)	20	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18								
未払事業税損金不算入額	20																				
繰延税金資産合計	20																				
(繰延税金資産の純額)	20																				
未払事業税損金不算入額	18																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△39.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.05%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.31%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△39.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.04%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.31%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	△39.31%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																				
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	△39.31%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																				

(持分法損益等に関する注記)

前期	当期
自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28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22年3月1日	
至 平成22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 (注1)	—	—	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 (注1)	—	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2)	27,490 (注3) (注5)	—	—
						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4)	250 (注5)	—	—

(注1) 中井伸行は平成22年3月31日付にて本投資法人執行役員及び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を退任しております。

(注2) 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3) 資産運用報酬額は、パークキューブ四谷三丁目(平成22年3月30日取得)の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬です。

(注4) 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5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

当期	
自 平成22年9月1日	
至 平成23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	該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
—	該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日									
—	<p>1. セグメント情報 本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスに関する情報 単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域に関する情報</p> <p>①売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>②有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客に関する情報</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">顧客の名称 又は氏名</th> <th style="text-align: center;">営業収益 (千円)</th> <th style="text-align: center;">関連する セグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三井不動産住宅リース株式会社</td> <td style="text-align: right;">5,264,621</td> <td>不動産 賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>三井不動産株式会社</td> <td style="text-align: right;">915,853</td> <td>不動産 賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しています。</p> <p>なお、本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。</p>	顧客の名称 又は氏名	営業収益 (千円)	関連する セグメント名	三井不動産住宅リース株式会社	5,264,621	不動産 賃貸事業	三井不動産株式会社	915,853	不動産 賃貸事業
顧客の名称 又は氏名	営業収益 (千円)	関連する セグメント名								
三井不動産住宅リース株式会社	5,264,621	不動産 賃貸事業								
三井不動産株式会社	915,853	不動産 賃貸事業								

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅(土地を含む。)を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価 (千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
181,656,016	6,462,503	188,118,520	177,572,000

(注1) 「貸借対照表計上額」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価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2) 「当期増減額」に関し、主な増加はパークキューブ四谷三丁目及びパークキューブ八丁堀の取得(7,372,088千円)によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。

(注3) 「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益は、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。

当期(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅(土地を含む。)を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価 (千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
188,118,520	△1,071,889	187,046,631	176,068,000

(注1) 「貸借対照表計上額」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価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2) 「当期増減額」に関し、主な減少は減価償却によるものです。

(注3) 「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益は、(損益計算書に関する注記)に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
1口当たり純資産額 533,045円	1口当たり純資産額 533,383円
1口当たり当期純利益 13,748円	1口当たり当期純利益 14,085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22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
当期純利益(千円)	2,147,180	2,199,902
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)	2,147,180	2,199,902
期中平均投資口数(口)	156,178	156,178

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日																										
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行</p> <p>平成23年2月10日及び平成23年2月22日開催の役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、平成23年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成23年3月28日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は103,235,321,618円、発行済投資口数は194,711口となっています。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <table border="0"> <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>37,500口</td> </tr> <tr> <td>③発行価格</td> <td>1口当たり593,872円</td> </tr> <tr> <td>④発行価格の総額</td> <td>22,270,200,000円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり574,380円</td> </tr> <tr> <td>⑥払込金額(発行価額)の総額</td> <td>21,539,250,000円</td> </tr> <tr> <td>⑦払込期日</td> <td>平成23年3月1日</td> </tr> </table> <p>B. 第三者割当による新投資口発行</p> <table border="0"> <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>1,033口</td> </tr> <tr> <td>③払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり574,380円</td> </tr> <tr> <td>④払込金額(発行価額)の総額</td> <td>593,334,540円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込期日</td> <td>平成23年3月28日</td> </tr> <tr> <td>⑥割当先</td> <td>野村証券株式会社</td> </tr> </table> <p>C. 資金調達の用途</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の一部に充当します。</p>	①募集方法	一般募集	②発行新投資口数	37,500口	③発行価格	1口当たり593,872円	④発行価格の総額	22,270,200,000円	⑤払込金額(発行価額)	1口当たり574,380円	⑥払込金額(発行価額)の総額	21,539,250,000円	⑦払込期日	平成23年3月1日	①募集方法	第三者割当	②発行新投資口数	1,033口	③払込金額(発行価額)	1口当たり574,380円	④払込金額(発行価額)の総額	593,334,540円	⑤払込期日	平成23年3月28日	⑥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	37,500口																										
③発行価格	1口当たり593,872円																										
④発行価格の総額	22,270,200,000円																										
⑤払込金額(発行価額)	1口当たり574,380円																										
⑥払込金額(発行価額)の総額	21,539,250,000円																										
⑦払込期日	平成23年3月1日																										
①募集方法	第三者割当																										
②発行新投資口数	1,033口																										
③払込金額(発行価額)	1口当たり574,380円																										
④払込金額(発行価額)の総額	593,334,540円																										
⑤払込期日	平成23年3月28日																										
⑥割当先	野村証券株式会社																										

(10) 発行済投資口数の増減

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)
平成21年11月4日	公募増資	42,000	155,480	19,795	80,773	(注5)
平成21年12月1日	第三者割当増資	698	156,178	328	81,102	(注6)

(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。

(注5) 1口当たり発行価格487,910円(払込金額471,311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6) 1口当たり発行価格471,311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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

本書の日付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22年11月26日提出）をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

平成23年3月31日付にて取締役木脇伸が退任し、平成23年4月1日付にて西元亮が取締役に就任しております。

本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	村上 公成	最近の有価証券報告書（平成22年11月26日提出）をご参照ください。	0
取締役	西元 亮	昭和60年4月 株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）入社 平成6年3月 株式会社日本公社債研究所（現株式会社格付投資情報センター）入社 平成12年11月 三井不動産株式会社入社 三井不動産投資顧問株式会社 出向 平成20年4月 三井不動産株式会社 企画調査部 平成23年4月 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 出向 取締役投資本部長（現任）	0
取締役	柴田 守郎	最近の有価証券報告書（平成22年11月26日提出）をご参照ください。	0
取締役 （非常勤）	志方 雅人	最近の有価証券報告書（平成22年11月26日提出）をご参照ください。	0
監査役 （非常勤）	鈴木 徹	最近の有価証券報告書（平成22年11月26日提出）をご参照ください。	0

（参考）

平成23年3月31日付にてチーフ・コンプライアンス・オフィサー金澤哲也が退任し、平成23年4月1日付にて野口孝司がチーフ・コンプライアンス・オフィサーに就任しております。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末(平成23年2月28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	60,472	31.4
	首都圏	2,050	1.1
	地方主要都市	—	—
	計	62,522	32.5
不動産 (注3)	東京23区	107,985	56.1
	首都圏	1,003	0.5
	地方主要都市	15,535	8.1
	計	124,524	64.7
小計		187,046	97.2
預金・その他資産(注4)		5,313 (—)	2.8 (—)
資産総額計(注4)(注5)		192,360 (187,046)	100.0 (97.2)

(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

本投資法人が当期末(平成23年2月28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	15.9	30,826	25,900
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	0.9	1,682	1,640
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.7	3,144	2,720
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.9	1,687	1,540
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.7	1,352	1,300
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	2.7	5,001	4,560
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	2.4	4,344	4,180
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.5	903	927
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.9	1,621	1,560
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	2.1	3,863	3,010
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	0.7	1,260	1,130
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	4.0	7,266	6,950
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.1	1,993	1,930
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.6	2,826	2,850
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	1.5	2,782	2,440
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.2	2,152	1,920
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	5.2	9,470	9,810
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.6	1,039	1,040
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	0.9	1,758	1,710
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	1.3	2,441	2,410
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.0	1,797	1,730
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	1.3	2,475	2,460
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.2	2,214	2,080
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.9	1,651	1,350
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.0	1,795	1,480
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.8	3,344	2,880
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.6	1,185	974
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	2.1	3,905	3,350
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.0	1,789	1,640
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.5	2,683	2,530
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	3.0	5,452	4,870
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	1.1	2,003	1,510
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.9	1,683	1,460
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	2.2	4,172	3,450
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.5	916	722
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.8	1,444	1,290
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.4	856	859
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.8	1,466	1,580
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	4.0	7,563	8,460
パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	1.3	2,392	2,460
パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.4	758	742
パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.8	1,473	1,600
パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.6	1,210	1,280
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.7	1,242	1,390
パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	7.6	14,412	15,100
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.9	1,796	1,830
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.5	1,013	1,050
パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.5	1,029	1,030
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託不動産	2,749	1.5	2,890	2,970
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	2.2	4,412	4,450
東京23区小計			168,245	90.0	168,457	158,104

	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)
	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	0.5	954	1,000
	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	0.6	1,095	1,140
	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.5	1,003	890
	首都圏小計 (注5)			3,141	1.7	3,053	3,030
	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.3	2,327	2,010
	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.0	1,863	1,540
	パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.8	1,493	1,160
	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	1.0	1,846	1,560
	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.4	762	769
	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.8	1,576	1,720
	パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	1.2	2,367	2,630
	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.5	989	1,080
	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.3	622	675
	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.9	1,684	1,790
	地方主要都市小計 (注6)			15,589	8.3	15,535	14,934
	合計			186,975	100.0	187,046	176,068

(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23年2月28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、東京都の1都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	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	302	190	544戸	—
パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64戸	—
パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	—
パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	—
パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	—
パークアクセス白金台	29	39	26	5	99戸	—
パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	—
パークアクセス月島	0	30	0	0	30戸	—
パークアクセス大塚	0	39	13	0	52戸	—
パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64戸	—
パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20戸	—
パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80戸	—
パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70戸	—
パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	—
パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	—
パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	74	15	5	1	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	51戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	—
パークキューブ上野	13	78	0	0	91戸	—
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65戸	—
パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60戸	—
パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152戸	—
パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41戸	—
パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140戸	—
パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	—
パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	—
パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	—
パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65戸	—
パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118戸	—
パークアクセス方南町	7	24	0	0	31戸	—
パークアクセス板橋	8	51	5	0	64戸	—
パークアクセス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66戸	—
パークアクセス住吉	42	18	0	0	60戸	—
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	—
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
東京23区小計	1,733	2,141	883	252	5,009戸	13戸

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	52戸	—
パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55戸	—
首都圏小計 (注3)	25	96	33	0	154戸	1戸
パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169戸	—
パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクセス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112戸	—
パークアクセス白壁	6	45	35	0	86戸	—
パークアクセス仙台	0	175	28	1	204戸	—
パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112戸	—
パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70戸	—
パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	—
地方主要都市小計 (注4)	569	629	85	1	1,284戸	3戸
合計	2,327	2,866	1,001	253	6,447戸	17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、「店舗等」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(店舗等がある場合は店舗等を併記)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、千葉県のみを指します。

(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	平成23年				平成22年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	40,614.84	92.7%	91.8%	91.9%	92.2%	93.5%	92.5%
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,243.37	92.0%	97.0%	97.5%	97.0%	96.6%	98.2%
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,512.12	90.8%	92.9%	93.8%	95.9%	97.9%	96.3%
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,497.81	97.4%	95.1%	95.6%	95.6%	96.7%	94.9%
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,846.61	97.6%	97.6%	96.4%	98.7%	98.6%	98.6%
パークアクシス白金台	4,704.44	4,660.94	99.1%	96.0%	96.5%	97.6%	97.4%	95.5%
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	6,006.64	98.8%	97.7%	98.2%	96.8%	97.5%	98.7%
パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	93.5%	92.8%	96.4%	97.1%
パークアクシス大塚	2,606.37	2,493.02	95.7%	96.5%	86.7%	87.6%	91.8%	91.8%
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,938.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	93.0%
パークアクシス渋谷	1,094.28	958.08	87.6%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,956.72	99.3%	97.5%	98.1%	97.5%	97.1%	96.7%
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,335.95	96.3%	92.1%	90.9%	94.6%	94.7%	98.9%
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	97.7%	99.1%	96.4%	98.3%	99.1%
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,601.79	96.0%	97.1%	94.6%	94.7%	98.2%	97.2%
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,827.63	89.0%	94.3%	93.9%	93.9%	96.2%	97.9%
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,942.01	99.3%	98.8%	96.3%	97.3%	96.8%	94.6%
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,572.11	96.9%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	95.7%
パークキューブ本郷	2,160.12	2,050.71	94.9%	98.2%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
パークキューブ神田	3,194.59	3,070.14	96.1%	98.1%	94.7%	99.3%	100.0%	99.0%
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	1,991.58	93.6%	93.6%	95.1%	97.5%	95.1%	96.1%
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,927.09	97.9%	95.8%	98.5%	96.3%	96.3%	98.5%
パークキューブ上野	3,041.61	3,010.81	99.0%	99.0%	96.7%	95.7%	96.8%	95.7%
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.78	98.5%	96.9%	96.9%	95.4%	98.5%	100.0%
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,884.77	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	98.3%	94.8%
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,347.93	98.9%	97.7%	97.7%	100.0%	98.8%	100.0%
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,321.58	98.2%	94.6%	89.4%	94.1%	96.4%	96.4%
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,334.90	98.6%	96.4%	97.1%	97.1%	97.9%	99.3%
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,709.98	92.7%	92.7%	94.4%	93.4%	91.7%	91.9%
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,353.90	98.6%	99.3%	99.3%	99.3%	95.9%	98.7%
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,757.65	96.5%	96.3%	94.8%	95.0%	91.9%	91.7%
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,872.72	97.1%	97.2%	97.2%	97.5%	100.0%	100.0%
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	98.7%	98.7%	93.4%	91.2%	88.6%
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,293.10	99.5%	98.8%	100.0%	98.8%	97.5%	97.6%
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	1,511.12	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	95.1%	97.0%
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,409.99	98.2%	94.5%	94.5%	91.1%	92.9%	94.6%
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,177.46	95.2%	96.3%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	15,768.63	95.7%	94.0%	92.5%	91.9%	93.2%	94.7%
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,951.75	99.1%	98.2%	97.6%	94.9%	95.4%	97.4%
パークアクシス方南町	1,231.08	1,153.13	93.7%	90.9%	90.9%	93.7%	89.4%	100.0%
パークアクシス板橋	2,567.96	2,526.23	98.4%	96.2%	96.4%	96.1%	95.5%	93.2%
パークアクシス押上	2,121.29	2,091.29	98.6%	98.6%	95.5%	97.5%	96.9%	96.9%
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,395.09	95.3%	92.6%	85.4%	95.2%	100.0%	100.0%
パークアクシス豊洲	25,537.94	25,017.52	98.0%	97.7%	97.2%	95.7%	96.2%	95.7%
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,227.56	92.2%	94.6%	94.3%	94.1%	89.7%	91.2%
パークアクシス板橋本町	2,048.31	2,018.40	98.5%	97.3%	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%
パークアクシス住吉	1,785.72	1,761.22	98.6%	100.0%	96.4%	93.3%	94.6%	98.6%
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,505.03	97.4%	96.5%	96.4%	96.4%	96.0%	95.0%
パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,779.59	92.1%	96.0%	95.2%	95.3%	87.9%	87.9%
東京23区小計	232,970.84	224,596.63	96.4%	95.9%	95.4%	95.4%	95.4%	95.3%

物件名称	平成23年				平成22年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,758.72	98.0%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	94.1%
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,814.55	91.3%	93.6%	93.5%	95.8%	98.1%	98.2%
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,011.05	96.9%	95.7%	93.5%	94.8%	97.8%	97.8%
首都圏小計 (注4)	7,970.99	7,584.32	95.1%	95.7%	95.8%	96.3%	98.0%	96.6%
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,468.51	98.3%	97.4%	99.1%	97.0%	97.0%	93.8%
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,772.51	98.7%	99.3%	100.0%	98.7%	98.6%	98.7%
パークアクシス六本松	3,473.67	3,425.17	98.6%	98.4%	96.4%	96.7%	99.3%	99.3%
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,520.78	96.8%	94.7%	94.4%	94.3%	99.0%	98.3%
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,562.85	94.6%	92.0%	92.9%	93.8%	93.8%	95.5%
パークアクシス白壁	4,735.89	4,576.26	96.6%	99.1%	97.1%	96.9%	95.4%	95.6%
パークアクシス仙台	8,843.17	8,797.27	99.5%	99.0%	98.3%	97.6%	99.6%	97.5%
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,263.78	94.3%	94.3%	93.5%	94.4%	92.6%	95.4%
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,253.16	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,411.92	94.5%	93.8%	91.8%	93.2%	93.6%	94.7%
地方主要都市小計 (注5)	47,411.85	46,052.21	97.1%	96.8%	96.2%	96.0%	96.8%	96.5%
全体の稼働率	288,353.68	278,233.16	96.5%	96.1%	95.5%	95.5%	95.7%	95.6%

(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（店舗等がある場合は店舗等を含む）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、東京都の1都3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、当期末（平成23年2月28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 ²) (注2)	当期中 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	40,614.84	181	1,784,844	平成23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	パークアクシス学芸大学	2,243.37	181	114,446	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス渋谷神南	2,512.12	181	166,093	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス青山骨董通り	1,497.81	181	91,056	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス神楽坂ステージ	1,846.61	181	88,266	平成24年3月31日	なし
	パークアクシス白金台	4,660.94	181	279,983	平成23年4月30日	なし
	パークアクシス文京ステージ	6,006.64	181	273,462	平成23年4月30日	なし
	パークアクシス月島	1,383.99	181	61,218	平成23年4月30日	なし
	パークアクシス大塚	2,493.02	181	98,193	平成23年4月30日	なし
	パークアクシス南麻布	3,938.14	181	203,590	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス渋谷	958.08	181	70,438	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス日本橋ステージ	9,956.72	181	458,597	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス浜松町	2,335.95	181	119,428	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス本郷の杜	3,317.94	181	176,866	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス溜池山王	2,601.79	181	153,888	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス六本木檜町公園	1,827.63	181	112,878	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	11,942.01	181	588,213	平成23年8月31日	なし
	パークアクシス御徒町	1,572.11	181	69,995	平成23年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,050.71	181	108,984	平成23年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,070.14	181	151,345	平成23年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	1,991.58	181	109,968	平成23年8月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,927.09	181	161,042	平成23年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,010.81	181	133,488	平成23年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,857.78	181	85,244	平成24年3月31日	なし
	パークアクシス目黒本町	1,884.77	181	95,268	平成23年4月30日	なし
	パークアクシス新板橋	4,347.93	181	198,041	平成23年4月30日	なし
	パークアクシス秋葉原	1,321.58	181	63,510	平成23年9月30日	なし
	パークアクシス東陽町	5,334.90	181	232,240	平成23年9月30日	なし
	パークアクシス滝野川	2,709.98	181	104,466	平成23年9月30日	なし
	パークアクシス浅草橋	3,353.90	181	166,672	平成23年9月30日	なし
	パークアクシス日本橋浜町	6,757.65	181	283,798	平成24年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,872.72	181	102,501	平成24年3月31日	なし
	パークアクシス門前仲町	1,886.39	181	92,759	平成24年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,293.10	181	227,436	平成24年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	921.88	181	48,208	平成24年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,511.12	181	82,577	平成23年5月31日	なし
	パークアクシス西ヶ原	1,409.99	181	62,754	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス錦糸町	2,177.46	181	108,062	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス辰巳ステージ	15,768.63	181	600,425	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス亀戸	3,951.75	181	176,452	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス方南町	1,153.13	181	52,221	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス板橋	2,526.23	181	109,542	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス押上	2,091.29	181	91,574	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス高田馬場	1,395.09	181	87,908	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス豊洲	25,017.52	181	1,079,652	平成23年11月30日	なし
	パークアクシス八丁堀	2,227.56	181	117,334	平成24年1月31日	なし
	パークアクシス板橋本町	2,018.40	181	81,036	平成24年1月31日	なし
パークアクシス住吉	1,761.22	181	79,215	平成24年1月31日	なし	
パークキューブ四谷三丁目	3,505.03	181	197,975	平成24年3月31日	なし	
パークキューブ八丁堀	4,779.59	181	272,112	平成23年5月31日	なし	
パークキューブ京王八王子	2,758.72	181	79,873	平成23年8月31日	なし	
パークキューブ京王八王子II	2,814.55	181	86,418	平成23年8月31日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m ²) (注2)	当期中 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
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクセス西船橋	2,011.05	181	67,495	平成24年3月31日	なし
	パークアクセス名駅南	5,468.51	181	165,976	平成23年8月31日	なし
	パークアクセス丸の内	3,772.51	181	122,315	平成23年9月30日	なし
	パークアクセス六本松	3,425.17	181	98,603	平成23年9月30日	なし
	パークアクセス博多駅南	4,520.78	181	134,305	平成23年9月30日	なし
	パークアクセス中呉服町	2,562.85	181	75,026	平成23年11月30日	なし
	パークアクセス白壁	4,576.26	181	141,277	平成23年11月30日	なし
	パークアクセス仙台	8,797.27	181	231,049	平成23年11月30日	なし
	パークアクセス博多美野島	3,263.78	181	93,382	平成23年11月30日	なし
	パークアクセス高宮東	2,253.16	181	61,543	平成23年11月30日	なし
	パークアクセス札幌植物園前	7,411.92	181	162,467	平成23年11月30日	なし
小計		237,618.32	—	10,210,178	—	—
合計		278,233.16	—	11,995,023	—	—

(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当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当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）を上記当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23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
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自 平成23年3月 至 平成23年8月	45	-	-
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自 平成23年3月 至 平成23年8月	17	-	-

(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76百万円であり、当期費用に区分された修繕費188百万円と合わせ264百万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	自転車置場拡張・駐輪機交換工事	自 平成22年7月 至 平成22年11月	11
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	専有部リノベーション工事等	自 平成22年9月 至 平成23年2月	35
その他		共用部設備更新等その他工事	自 平成22年9月 至 平成23年2月	29
合計				76

(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6期	第7期	第8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9月1日 至 平成22年2月28日
前期末積立金残高	555	500	528
当期積立額	11	173	164
当期積立金取崩額	66	145	103
次期繰越額	500	528	589

営業期間	第9期	第10期
	自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
前期末積立金残高	589	703
当期積立額	250	22
当期積立金取崩額	136	77
次期繰越額	703	649

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 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	885,087	56,752	82,364	45,154
その他賃貸事業収入	30,765	3,558	2,752	735
賃貸事業収入小計 A	915,853	60,311	85,116	45,889
公租公課	57,585	3,414	3,621	1,733
諸経費	226,635	10,618	11,104	7,093
（うち物件管理委託費）	134,738	5,856	6,764	4,305
（うち修繕費）	47,489	1,642	2,543	771
（うち信託報酬）	1,996	600	—	—
（うち水道光熱費）	9,927	770	832	532
（うち保険料）	1,965	117	145	84
（うちテナント募集関係費）	26,059	950	770	1,166
（うちその他賃貸事業費用）	4,459	680	48	232
減価償却費	153,464	12,422	16,022	9,129
賃貸事業費用小計 B	437,685	26,455	30,748	17,956
不動産賃貸事業損益 A－B	478,168	33,855	54,368	27,933
賃貸NOI	631,632	46,278	70,390	37,062

	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	43,770	138,841	135,607	30,357
その他賃貸事業収入	3,485	3,186	6,105	2,115
賃貸事業収入小計 A	47,255	142,027	141,712	32,473
公租公課	2,463	5,175	5,169	1,095
諸経費	8,789	19,935	20,598	6,354
（うち物件管理委託費）	5,574	11,961	12,369	4,342
（うち修繕費）	1,501	3,232	4,671	607
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	453	1,073	897	330
（うち保険料）	86	233	239	58
（うちテナント募集関係費）	722	3,260	2,206	931
（うちその他賃貸事業費用）	451	175	214	84
減価償却費	8,694	27,050	22,859	5,902
賃貸事業費用小計 B	19,947	52,162	48,627	13,353
不動産賃貸事業損益 A－B	27,308	89,865	93,085	19,119
賃貸NOI	36,002	116,915	115,945	25,022

	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	パークアクシス 日本橋ステージ
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	48,693	100,958	34,930	227,414
その他貸貸事業収入	1,784	545	940	17,651
貸貸事業収入小計 A	50,477	101,503	35,870	245,065
公租公課	1,870	4,880	1,512	12,603
諸経費	9,754	11,439	5,853	43,717
(うち物件管理委託費)	4,936	7,729	3,522	27,788
(うち修繕費)	2,079	792	936	6,121
(うち信託報酬)	—	600	600	500
(うち水道光熱費)	481	781	296	1,300
(うち保険料)	103	183	52	450
(うちテナント募集関係費)	1,734	850	220	5,671
(うちその他貸貸事業費用)	420	502	224	1,885
減価償却費	10,130	16,104	4,658	50,999
貸貸事業費用小計 B	21,756	32,424	12,023	107,320
不動産貸貸事業損益 A-B	28,721	69,079	23,846	137,745
貸貸NOI	38,852	85,184	28,505	188,744

	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	パークアクシス 六本木檜町公園
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	59,223	87,706	76,311	55,975
その他貸貸事業収入	2,203	3,335	2,881	1,097
貸貸事業収入小計 A	61,426	91,042	79,193	57,073
公租公課	3,080	3,219	3,460	2,708
諸経費	13,605	11,587	14,997	8,622
(うち物件管理委託費)	6,137	7,943	8,296	4,807
(うち修繕費)	4,259	1,742	3,265	1,957
(うち信託報酬)	497	—	—	—
(うち水道光熱費)	532	745	751	479
(うち保険料)	96	169	143	101
(うちテナント募集関係費)	1,502	986	2,268	1,215
(うちその他貸貸事業費用)	579	—	271	61
減価償却費	11,177	19,086	17,974	9,102
貸貸事業費用小計 B	27,863	33,894	36,433	20,433
不動産貸貸事業損益 A-B	33,563	57,147	42,760	36,640
貸貸NOI	44,741	76,234	60,734	45,742

	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	パークキューブ 神田
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	291,689	34,710	54,044	75,050
その他賃貸事業収入	11,739	1,563	2,399	3,618
賃貸事業収入小計 A	303,429	36,274	56,443	78,669
公租公課	11,630	1,426	1,676	3,208
諸経費	50,452	5,647	7,034	13,782
(うち物件管理委託費)	32,379	3,692	4,156	7,622
(うち修繕費)	8,684	732	729	3,141
(うち信託報酬)	—	—	523	553
(うち水道光熱費)	2,238	453	578	638
(うち保険料)	536	71	86	126
(うちテナント募集関係費)	6,447	465	550	1,529
(うちその他賃貸事業費用)	165	231	410	171
減価償却費	55,850	7,675	7,316	11,451
賃貸事業費用小計 B	117,934	14,749	16,026	28,442
不動産賃貸事業損益 A-B	185,494	21,524	40,416	50,227
賃貸NOI	241,345	29,200	47,732	61,678

	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	54,532	79,859	66,195	42,271
その他賃貸事業収入	828	1,752	1,940	2,479
賃貸事業収入小計 A	55,361	81,612	68,136	44,751
公租公課	2,062	3,068	3,440	1,277
諸経費	7,877	8,260	10,547	7,572
(うち物件管理委託費)	5,169	4,898	6,250	4,087
(うち修繕費)	1,411	1,362	1,243	2,004
(うち信託報酬)	553	600	600	—
(うち水道光熱費)	21	878	729	465
(うち保険料)	48	153	116	75
(うちテナント募集関係費)	653	292	1,434	749
(うちその他賃貸事業費用)	19	75	173	190
減価償却費	6,879	15,179	11,625	7,755
賃貸事業費用小計 B	16,818	26,508	25,612	16,605
不動産賃貸事業損益 A-B	38,542	55,103	42,524	28,145
賃貸NOI	45,421	70,283	54,149	35,901

	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	パークアクシス 東陽町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	47,242	98,207	31,494	115,165
その他貸貸事業収入	4,436	1,610	2,641	3,870
貸貸事業収入小計 A	51,679	99,817	34,135	119,036
公租公課	2,585	2,730	1,348	1,219
諸経費	10,297	10,668	7,271	17,103
(うち物件管理委託費)	5,971	7,074	4,571	9,913
(うち修繕費)	2,353	1,427	1,388	3,224
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	433	1,393	340	1,397
(うち保険料)	86	208	61	236
(うちテナント募集関係費)	1,373	564	896	1,461
(うちその他貸貸事業費用)	78	—	13	869
減価償却費	9,588	26,328	7,031	28,116
貸貸事業費用小計 B	22,470	39,727	15,651	46,438
不動産貸貸事業損益 A-B	29,208	60,089	18,484	72,597
貸貸NOI	38,796	86,418	25,515	100,713

	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	パークキューブ 代々木富ヶ谷
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	51,803	82,651	140,733	50,829
その他貸貸事業収入	3,413	1,399	10,126	202
貸貸事業収入小計 A	55,217	84,051	150,859	51,032
公租公課	1,059	1,623	5,562	1,064
諸経費	8,797	9,905	28,403	8,230
(うち物件管理委託費)	4,782	6,906	16,262	5,146
(うち修繕費)	2,434	1,275	6,575	895
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	371	476	1,249	497
(うち保険料)	108	154	305	93
(うちテナント募集関係費)	1,095	873	3,931	888
(うちその他貸貸事業費用)	3	220	79	707
減価償却費	11,628	17,935	38,983	13,159
貸貸事業費用小計 B	21,485	29,464	72,949	22,454
不動産貸貸事業損益 A-B	33,731	54,586	77,910	28,577
貸貸NOI	45,360	72,522	116,894	41,737

	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	パークキューブ 大井町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	45,998	112,783	23,906	40,949
その他貸貸事業収入	2,575	5,815	1,155	1,984
貸貸事業収入小計 A	48,574	118,599	25,061	42,933
公租公課	994	3,011	528	1,386
諸経費	9,053	16,654	3,408	6,163
(うち物件管理委託費)	5,154	10,773	3,025	4,022
(うち修繕費)	1,461	2,469	39	1,276
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	592	1,121	260	398
(うち保険料)	82	242	44	73
(うちテナント募集関係費)	1,613	1,597	—	331
(うちその他貸貸事業費用)	149	449	38	61
減価償却費	11,529	26,152	4,921	9,677
貸貸事業費用小計 B	21,577	45,817	8,858	17,227
不動産貸貸事業損益 A-B	26,996	72,781	16,202	25,705
貸貸NOI	38,526	98,934	21,124	35,383

	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	31,119	53,587	297,745	87,500
その他貸貸事業収入	1,707	2,348	10,086	4,001
貸貸事業収入小計 A	32,827	55,935	307,832	91,502
公租公課	931	979	3,688	1,353
諸経費	6,715	7,162	46,160	16,863
(うち物件管理委託費)	3,880	4,344	27,809	9,680
(うち修繕費)	1,472	1,054	8,402	4,275
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	539	515	3,335	665
(うち保険料)	62	102	623	178
(うちテナント募集関係費)	720	862	5,635	1,809
(うちその他貸貸事業費用)	39	283	354	253
減価償却費	6,483	8,921	54,068	17,746
貸貸事業費用小計 B	14,130	17,063	103,918	35,963
不動産貸貸事業損益 A-B	18,696	38,871	203,913	55,538
貸貸NOI	25,180	47,793	257,982	73,285

	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	25,895	54,321	45,410	43,592
その他貸貸事業収入	1,419	6,050	4,628	1,055
貸貸事業収入小計 A	27,315	60,371	50,039	44,648
公租公課	390	1,569	1,196	601
諸経費	5,452	12,549	9,523	7,354
(うち物件管理委託費)	3,338	7,412	6,208	4,584
(うち修繕費)	819	2,680	1,373	1,248
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	383	446	542	397
(うち保険料)	54	124	95	72
(うちテナント募集関係費)	669	1,815	1,118	978
(うちその他貸貸事業費用)	187	69	184	73
減価償却費	5,997	11,506	9,389	6,372
貸貸事業費用小計 B	11,839	25,625	20,109	14,328
不動産貸貸事業損益 A-B	15,475	34,745	29,929	30,320
貸貸NOI	21,473	46,252	39,319	36,692

	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	535,389	58,185	40,185	39,282
その他貸貸事業収入	21,652	1,301	550	1,175
貸貸事業収入小計 A	557,041	59,486	40,735	40,457
公租公課	7,741	—	—	—
諸経費	112,858	9,810	5,550	7,706
(うち物件管理委託費)	78,103	5,357	3,519	4,517
(うち修繕費)	9,238	1,279	811	1,621
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	10,075	506	516	424
(うち保険料)	1,124	123	93	83
(うちテナント募集関係費)	12,634	2,386	353	862
(うちその他貸貸事業費用)	1,681	157	254	198
減価償却費	128,486	11,869	10,251	9,282
貸貸事業費用小計 B	249,086	21,679	15,802	16,989
不動産貸貸事業損益 A-B	307,955	37,806	24,933	23,467
貸貸NOI	436,441	49,676	35,184	32,750

	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	98,174	134,938	39,608	42,854
その他貸貸事業収入	998	2,914	1,989	3,080
貸貸事業収入小計 A	99,172	137,852	41,597	45,935
公租公課	—	—	1,574	1,910
諸経費	14,038	21,691	7,620	11,087
(うち物件管理委託費)	9,050	11,536	4,353	5,247
(うち修繕費)	1,513	2,671	1,589	3,887
(うち信託報酬)	450	—	497	523
(うち水道光熱費)	914	2,240	607	539
(うち保険料)	194	264	97	106
(うちテナント募集関係費)	1,793	4,570	471	780
(うちその他貸貸事業費用)	122	408	4	2
減価償却費	21,830	26,027	9,638	10,380
貸貸事業費用小計 B	35,868	47,719	18,833	23,377
不動産貸貸事業損益 A-B	63,303	90,133	22,764	22,558
貸貸NOI	85,134	116,160	32,403	32,938

	パークアクシス 西船橋	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
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	33,470	82,305	60,655	48,896
その他貸貸事業収入	2,146	2,646	1,326	1,650
貸貸事業収入小計 A	35,617	84,952	61,982	50,546
公租公課	2,266	4,672	3,168	3,596
諸経費	6,411	16,081	9,041	9,618
(うち物件管理委託費)	3,820	8,493	5,820	5,731
(うち修繕費)	1,341	2,984	1,127	1,212
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	397	1,493	823	599
(うち保険料)	84	214	149	125
(うちテナント募集関係費)	701	1,791	652	779
(うちその他貸貸事業費用)	66	1,103	467	1,170
減価償却費	10,212	23,181	18,555	14,097
貸貸事業費用小計 B	18,890	43,934	30,764	27,311
不動産貸貸事業損益 A-B	16,727	41,017	31,217	23,235
貸貸NOI	26,939	64,198	49,772	37,332

	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	66,601	37,204	70,058	114,575
その他貸貸事業収入	2,346	377	2,109	3,828
貸貸事業収入小計 A	68,947	37,582	72,167	118,404
公租公課	5,002	3,365	3,624	7,380
諸経費	14,264	8,540	12,357	20,570
(うち物件管理委託費)	7,927	5,172	7,835	12,773
(うち修繕費)	1,998	1,481	1,666	2,254
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	725	854	1,012	1,124
(うち保険料)	156	94	165	277
(うちテナント募集関係費)	1,596	645	1,310	2,510
(うちその他貸貸事業費用)	1,859	291	366	1,630
減価償却費	18,749	9,473	14,555	25,091
貸貸事業費用小計 B	38,016	21,379	30,537	53,042
不動産貸貸事業損益 A-B	30,931	16,203	41,630	65,361
貸貸NOI	49,680	25,676	56,186	90,453

	パークアクシス 博多美野島	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前
運用日数(日)	181	181	181
貸貸事業収入	46,307	30,518	80,565
その他貸貸事業収入	1,099	—	1,062
貸貸事業収入小計 A	47,406	30,518	81,628
公租公課	4,837	2,390	6,434
諸経費	10,827	5,041	15,171
(うち物件管理委託費)	6,064	3,283	8,799
(うち修繕費)	1,896	16	1,115
(うち信託報酬)	—	—	—
(うち水道光熱費)	772	656	2,219
(うち保険料)	132	89	241
(うちテナント募集関係費)	861	199	1,783
(うちその他貸貸事業費用)	1,099	796	1,013
減価償却費	12,921	10,124	22,760
貸貸事業費用小計 B	28,587	17,556	44,365
不動産貸貸事業損益 A-B	18,819	12,962	37,262
貸貸NOI	31,741	23,087	60,022

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、本投資法人が当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23年2月28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	25,900	26,500	5.1%	25,300	4.8%	5.2%	22,900	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	1,640	1,670	5.3%	1,610	5.0%	5.6%	1,190	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	2,720	2,760	5.0%	2,680	4.7%	5.3%	2,470	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	1,540	1,560	4.8%	1,510	4.5%	5.1%	1,400	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	1,300	1,310	5.3%	1,290	5.1%	5.5%	918	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	4,560	4,640	5.1%	4,520	4.9%	5.3%	3,760	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	4,180	4,240	5.3%	4,160	5.1%	5.5%	2,910	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	927	941	5.3%	913	5.0%	5.6%	646	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,560	1,580	5.4%	1,550	5.2%	5.6%	962	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,010	3,040	5.2%	2,990	5.0%	5.4%	2,870	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス渋谷	1,282	1,130	1,150	5.0%	1,110	4.7%	5.3%	971	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	6,950	7,010	5.2%	6,920	5.0%	5.4%	4,980	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	1,930	1,960	5.1%	1,890	4.8%	5.4%	1,090	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の杜	2,910	2,850	2,890	5.1%	2,800	4.8%	5.4%	1,830	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	2,440	2,470	5.1%	2,420	4.9%	5.3%	2,190	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本木檜町公園	2,170	1,920	1,950	4.8%	1,890	4.5%	5.1%	2,440	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	9,960	5.0%	9,650	4.7%	5.3%	5,820	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,040	1,050	5.3%	1,020	5.0%	5.6%	659	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,710	1,730	5.2%	1,690	4.9%	5.5%	846	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,410	2,440	5.1%	2,370	4.8%	5.4%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,730	1,760	5.2%	1,690	4.9%	5.5%	1,100	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,460	2,490	5.4%	2,420	5.1%	5.7%	1,380	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,080	2,110	5.3%	2,040	5.0%	5.6%	1,150	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,350	1,370	5.1%	1,330	4.8%	5.4%	886	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,480	1,500	5.3%	1,470	5.1%	5.5%	1,050	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	2,880	2,870	5.5%	2,890	5.3%	5.7%	1,830	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	974	991	5.3%	967	5.1%	5.5%	613	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,350	3,390	5.6%	3,330	5.4%	5.8%	2,610	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	1,640	1,660	5.5%	1,620	5.2%	5.8%	1,230	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	2,530	2,660	5.4%	2,530	5.1%	5.8%	1,720	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	4,870	4,950	5.1%	4,780	4.8%	5.4%	2,910	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	1,510	1,530	5.2%	1,500	5.0%	5.4%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,460	1,470	5.3%	1,450	5.1%	5.5%	801	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,450	3,500	5.3%	3,400	5.0%	5.6%	2,170	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	722	730	5.1%	714	4.8%	5.4%	729	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,290	1,300	5.3%	1,280	5.1%	5.5%	735	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西ヶ原	840	859	864	5.7%	857	5.5%	5.9%	609	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	1,580	1,600	5.5%	1,550	5.2%	5.8%	1,000	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	8,460	8,470	5.7%	8,450	5.5%	5.9%	6,120	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	2,460	2,470	5.7%	2,460	5.5%	5.9%	1,600	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	742	751	5.5%	738	5.3%	5.7%	569	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	1,600	1,620	5.5%	1,570	5.2%	5.8%	1,240	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,280	1,290	5.7%	1,280	5.5%	5.9%	951	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,390	1,410	5.2%	1,370	4.9%	5.5%	858	森井総合鑑定株式会社

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成23年2月期決算短信

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		
パークアクシス豊洲	14,300	15,100	15,200	5.5%	15,100	5.3%	5.7%	11,900	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	1,830	1,840	5.4%	1,820	5.2%	5.6%	1,410	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,050	1,060	5.6%	1,050	5.4%	5.8%	859	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,030	1,040	5.8%	1,030	5.5%	6.1%	776	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,970	3,010	5.3%	2,950	5.1%	5.5%	2,660	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	4,450	4,500	5.3%	4,430	5.1%	5.5%	3,500	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子	991	1,000	1,010	6.0%	989	5.7%	6.3%	709	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	1,140	1,150	5.9%	1,120	5.6%	6.2%	924	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	890	896	5.9%	887	5.7%	6.1%	780	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,010	2,040	6.1%	2,000	5.9%	6.3%	1,770	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,540	1,560	6.0%	1,530	5.8%	6.2%	1,250	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,160	1,170	6.2%	1,140	5.9%	6.5%	1,050	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,560	1,580	6.3%	1,530	6.0%	6.6%	1,170	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	769	782	6.3%	756	6.0%	6.6%	712	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,720	1,740	6.1%	1,710	5.9%	6.3%	1,470	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	2,630	2,650	6.3%	2,620	6.1%	6.5%	2,160	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,080	1,100	6.2%	1,070	6.0%	6.4%	1,100	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	675	681	6.2%	673	6.0%	6.4%	757	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,790	1,800	6.2%	1,790	6.0%	6.4%	1,790	大和不動産鑑定株式会社
合計	186,975	176,068							

(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) (パークサイドウイングス) (ピアウエストハウス)	清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社	平成22年2月4日 平成22年2月4日 平成22年2月4日	— — —	200 80 50	1,260,184 576,789 217,767	8,457,000 2,998,000 238,000
パークアクシス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	59,911	725,459
パークアクシス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	47,049	893,102
パークアクシス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	219	30,200	516,126
パークアクシス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	28	41,985	535,773
パークアクシス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
パークアクシス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
パークアクシス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
パークアクシス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
パークアクシス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
パークアクシス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
パークアクシス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
パークアクシス浜松町	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	48,091	562,574
パークアクシス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
パークアクシス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
パークアクシス六本木榎町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
パークアクシ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
パークアクシス御徒町	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22年2月25日	—	—	29,472	500,287
パークキューブ神田	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	161	49,652	751,568
パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	—	258	28,981	501,341
パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	69	47,334	944,556
パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	322	38,765	716,209
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
パークアクシス目黒本町	清水建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	14,515	516,800
パークアクシス新板橋(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
パークアクシス新板橋(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
パークアクシス秋葉原	清水建設株式会社	平成18年12月28日	(注6) 50	—	16,745	362,000
パークアクシス東陽町	株式会社竹中工務店	平成19年6月29日	—	—	104,520	1,404,700
パークアクシス滝野川	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	21,739	648,033
パークアクシス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	30,384	914,226
パークアクシス日本橋浜町	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
パークアクシス門前仲町	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
パークアクシス西ヶ原	三井住友建設株式会社	平成20年1月31日	—	—	14,981	417,567
パークアクシス錦糸町	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	37,318	669,277
パークアクシス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	116,251	3,930,019
パークアクシス亀戸	三井住友建設株式会社	平成20年5月30日	—	—	34,372	1,148,768
パークアクシス方南町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,719	399,608
パークアクシス板橋	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	38,143	798,750
パークアクシス押上	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	29,361	625,782
パークアクシス高田馬場	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	21,695	456,267
パークアクシス豊洲	清水建設株式会社	平成21年9月15日	—	—	283,189	7,443,000
パークアクシス八丁堀	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	24,786	790,124
パークアクシス板橋本町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	19,266	609,075
パークアクシス住吉	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,373	529,927
パークキューブ四谷三丁目	三井住友建設株式会社	平成22年3月15日	—	100	42,693	1,202,557
パークキューブ八丁堀	三井住友建設株式会社	平成22年3月15日	—	43	66,704	1,653,857

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)
パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	35	36,070	608,517
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22年2月25日	—	—	37,916	666,712
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
パークアクセス中呉服町	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	66,010	609,000
パークアクセス白壁	株式会社竹中工務店	平成20年6月24日	—	—	61,910	1,099,176
パークアクセス仙台	三井住友建設株式会社	平成20年5月21日	—	—	63,150	1,794,909
パークアクセス博多美野島	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	44,394	909,338
パークアクセス高宮東	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	20,493	612,554
パークアクセス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	平成20年10月3日	—	—	52,542	1,547,361
合計			50	1,915	5,033,008	75,842,531

(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%
パークアクセス西ヶ原		7.7%
パークアクセス錦糸町		10.7%
パークアクセス辰巳ステージ		10.0%
パークアクセス亀戸	11.0%	
パークアクセス方南町	8.0%	
パークアクセス板橋	9.1%	
パークアクセス押上	10.5%	
パークアクセス高田馬場	7.9%	
パークアクセス豊洲	7.8%	
パークアクセス八丁堀	9.1%	
パークアクセス板橋本町	9.2%	
パークアクセス住吉	11.4%	
パークキューブ四谷三丁目	8.7%	
パークキューブ八丁堀	8.2%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	7.1%
パークキューブ京王八王子II		7.6%
パークアクシス西船橋		7.9%
パークアクシス名駅南		4.1%
パークアクシス丸の内		6.1%
パークアクシス六本松		2.2%
パークアクシス博多駅南		3.1%
パークアクシス中呉服町		2.8%
パークアクシス白壁		6.1%
パークアクシス仙台		5.7%
パークアクシス博多美野島		2.9%
パークアクシス高宮東		2.3%
パークアクシス札幌植物園前		2.4%
ポートフォリオPML(注2)		4.0%

(注1) 「PML値」は、三井住友建設株式会社作成の平成22年8月24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年間において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、63物件(建物数では66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。

別 紙

資産運用会社は、その社内規程である資産運用ガイドラインを平成23年2月10日付にて改定し、以下のとおり「ポートフォリオ構築方針」の一部を変更しました。

最近の有価証券報告書（平成22年11月26日提出）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」の内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

③ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資資産の分類別比率

本投資法人は「賃貸住宅」を中心に投資を行い、「賃貸住宅」以外のアコモデーション資産である「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限につき、10%（取得価格ベース）を目途として運用を行います。

(ロ) 投資エリア

本投資法人は、東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市のうち資産特性に応じた需要に厚みのあるエリアに所在するアコモデーション資産への投資を行います。地域別投資比率は、「賃貸住宅」と「その他アコモデーション資産」を含めたポートフォリオ全体では東京23区内の占める割合を80%以上（取得価格ベース）とします。

個別の投資の検討にあたっては、地域の特性やテナントのニーズを調査検討の上、それらに合致した住戸プラン構成、グレードの物件に投資します。

(ハ) 投資基準

本資産運用会社は、投資対象となる運用資産の選定にあたっては、資産運用ガイドラインに定められる以下の表の基準に基づき、投資の可否を判断します。

項目	基準
投資額	原則として、1棟10億円以上としますが、物件特性や収益性等を考慮の上、原則に該当しない物件にも投資することがあります。
権利関係	1棟完全所有を原則としますが、区分所有物件についても、物件ごとに検討を行って投資します。借地（定期借地を含む）については収益性・権利の安定性等を総合的に判断の上、投資します。
構造	構造は、 <u>原則として、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。但し、利用目的に照らし適切と判断した場合には、例外的にS（鉄骨）造の物件にも投資することがあります。</u> 建物診断を行った上で、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に適合しているもの）又はそれと同水準以上のものを原則とします。
開発物件	取得時において既に安定的な賃料収入が確保されている物件を取得することとし、自ら土地取得後建物の建築を行う開発型物件への投資は原則として行わないものとします。但し、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されていると判断できる物件については、当該物件未竣工時点での取得契約の締結も検討可能とします。