

プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、

平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

アコモデーションの語源は「Accommodate(=人に便宜をはかる)」

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

○ 賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、

入居者の様々なウォシツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、

- 様々なサービス・アメニティーを提供していきます。
- o総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ

三井不動産株式会社とそのグループ会社の能力を活用し、 ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した

良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

Accommodate

=「人に便宜をはかる」

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

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	1
決算ハイライト	3	Ⅱ. 貸借対照表	4
NAFの成長の軌跡	4	Ⅲ. 損益計算書	4
NAFの事業環境 ······	6	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	4
NAFの外部成長戦略	7	V. 注記表	4
NAFの内部成長戦略	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	5
NAFの財務戦略	11	VII. 監查報告書	5
ポートフォリオの概要	12	VⅢ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) …	5
ポートフォリオ一覧	14	投資法人の概要	5
		資産運用会社の概要	5
		投資口の状況	6
		投資主インフォメーション	6

特集「Accommodations」:

ポートフォリオの競争力を解析する「第七回「『選ばれる』という存在」は右面表紙よりご覧ください。

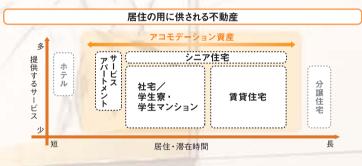
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成25年4月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件 の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありま せん。なお、予想数値は、平成25年4月17日付「平成25年2月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。 (決算短信は本投資法人のホームページ(http://www.naf-r.jp/)等でもご覧いただけます。)

2つの戦略

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

1. アコモデーション資産への投資

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



居住用不動産を「居住・滞在時間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類 「アコモデーション資産」=賃貸住宅、社宅、学生寮・学生マンション、 サービスアパートメント、シニア住宅が投資対象

2. 三井不動産グループの活用

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



投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は日本アコモデーションファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、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し、その後も順調に運用実績を重ね、平成25年2月には第14期の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、当期における日本経済は、政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策に加え、世界経済の緩やかな持ち直し期待により、景気は一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられています。今後も、当面一部に弱さが残るものの、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果等を背景としたマインドの改善にも支えられ、次第に景気回復へ向かうことが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、実需賃料帯では賃料が ほぼ下げ止まっており、高額物件についても、賃料下落 幅は縮小してきています。また、本投資法人のポートフォ リオの約9割弱を占める東京23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 続するものと推察されます。一方、供給面においては住 宅着工戸数が低位で推移しており、当面、需給環境は 良好な状況が継続するものと思われます。

そのような中、本投資法人は、当期において匿名組合出資持分及び新規2物件の取得を行いました。また、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社である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協働した営業活動等により、第14期末の稼働率は96.4%という高稼働を引き続き達成することができました。また、投資主の皆様への分配金も1口当たり14,890円となりました。第14期の決算及び運用状況等の概要をここにご報告申し上げます。

なお、当期以降の活動状況としては、平成25年3月に 公募及び第三者割当による新投資口の発行を行い、 調達した資金により、合計12物件を取得しました。引き 続き、投資主の皆様にご信頼いただけますよう、努力し てまいりますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜 りますようお願い申し上げます。

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

分配金 当期の分配金は1口当たり 14,890 円となりました。

確定分配金	第14期(平成25年2月期)	投資口1口当たり	14,890円
予想分配金 平成25年4月17日(水)に行いました	第15期(平成25年8月期)	投資口1口当かり	13,350円
第14期決算発表において、右記の ように公表しております。	第16期(平成26年2月期)		13,850円

決算ハイライト

- 高稼働率の達成により、1口当たり分配金は、業績予想を上回り14.890円となりました。
- 期末時点の総資産額は245,982百万円、有利子負債は134,500百万円となり、LTV(ローントゥーバリュー)レシオは54.7%となりました。
- 純資産額は、106,204百万円(前期比+113百万円)となりました。

期 決算年月	単位	第 13期 平成24年8月	第 14期 平成25年2月	増減
運用日数	(日)	184	181	▲3
営業収益	(百万円)	8,103	8,082	▲ 21
賃貸事業利益	(百万円)	4,352	4,474	+121
営業利益	(百万円)	3,634	3,655	+21
経常利益	(百万円)	2,856	2,900	+43
当期純利益	(百万円)	2,855	2,899	+43
内部留保繰入	(百万円)	70	_	▲ 70
分配金総額	(百万円)	2,785	2,899	+113
1口当たり分配金	(円)	14,306	14,890	+584
期末発行済投資口数	(口)	194,711	194,711	_
with the steet days		227.05 /	2/5 002	0.120
総資産額	(百万円)	237,854	245,982	+8,128
負債総額		131,763	139,778	+8,014
(有利子負債総額)	(百万円)	(126,500)	(134,500)	+8,000
純資産額	(百万円)	106,090	106,204	+113
期末 LTV (注 2)	(%)	53.2	54.7	+1.5
Han Lik *La		0.0	90	2
物件数	(件)	88	•	+2
		住宅: 8,129	住宅: 8,356	住宅: +227
		店舗等: 32	店舗等: 33	店舗等: +1
		その他: 1,120	その他: 1,120	その他: —
賃貸可能戸数	(戸)	計: 9,281	計: 9,509	計: +228
期末稼働率	(%)	95.8	96.4	+0.6

- (注1)金額に消費税及び地方消費税は含みません。
- (注2)「期末LTV」は、以下の式を用い算出しています。 「期末LTV」=有利子負債総額÷総資産額

NAFの成長の軌跡

三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、安定的かつ厳選した物件取得と適切な運営管理により、着実な外部成長と安定的な収益を実現しているNAFは、今後もさらなる前進を目指してまいります。

本投資法人は、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場し、約2,421億円(第14期末)まで外部成長を重ねてきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第14期の1口当たり分配金は14.890円となりました。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第14期末時点において96.4%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社((株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)とマスターPM会社(三井不動産住宅リース(株))が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

投資対象の種類

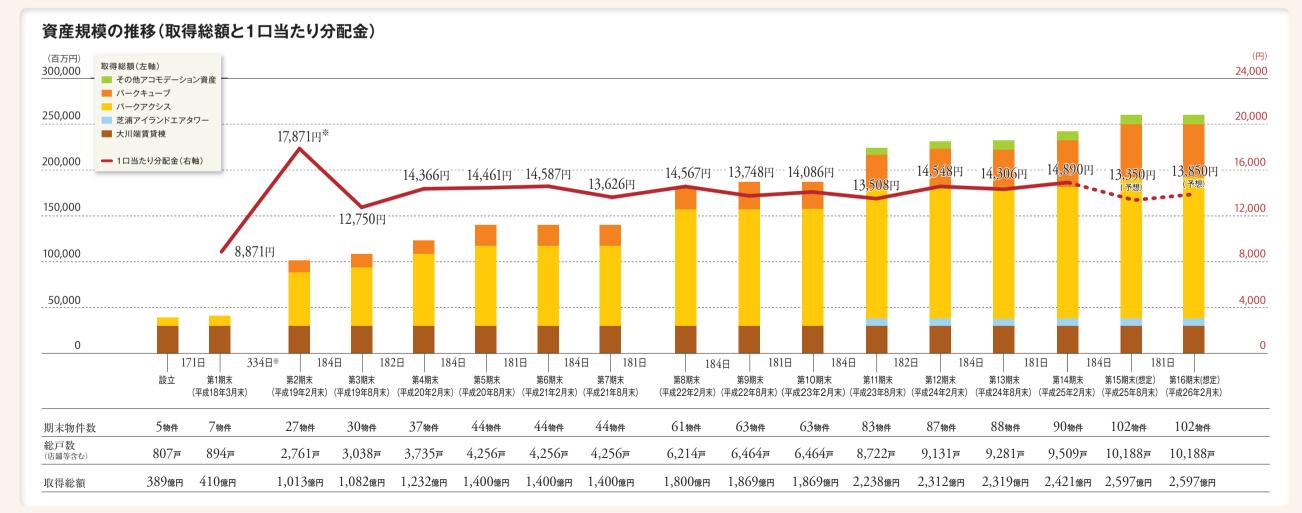
◆「賃貸住宅」

大川端賃貸棟、芝浦アイランドエアタワー、「パークアクシス」シリーズ:本投資法人の運用資産のうち、企画、開発から管理・運営まで、すべての業務を三井不動産グループが遂行した賃貸住宅です。

「パークキューブ」シリーズ:三井不動産グループ以外の他社が企画、開発を行った物件で、三井不動産(株)が持つ技術力やノウハウに基づき、本投資法人における独自の基準の下、企画、設計、施工の各段階で必要と判断された要件を満たすものと確認された賃貸住宅です。

◆「その他アコモデーション資産」

「アコモデーション資産」(本投資法人は主として居住の用に供される不動産のうち、賃貸住宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅を「アコモデーション資産」と定義づけています。)のうち、「賃貸住宅」以外をいいます。



NAFの事業環境



賃貸住宅の需要

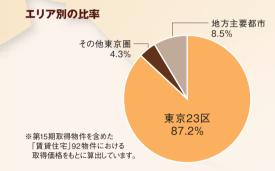
本投資法人が主たる投資対象地域とする東京23区 においては、近年の職住近接志向、経済の東京一極集 中のさらなる進展等を反映し、人口の転入超過傾向が 続いています。以下のグラフによれば、東京23区におけ る人口は、平成8年において転出者が転入者を上回っ ていたのを最後に、東京23区への転入超過が継続し ており、利便性の高い地域における賃貸住宅への需要 は安定的に推移するものと思われます。



出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

住宅賃料が一般的に景気変動の影響を受 けにくいこと等から、賃貸住宅は、他の用途 の賃貸不動産と比べて、収益の変動リスク が低いといわれています。

本投資法人は、中でも賃貸住宅需要が厚い 東京23区にポートフォリオの大部分を集中 させることに投資方針の軸足を置き、より 安定的な収益を実現しています。



賃貸住宅の供給

東京都における賃貸マンションの着工量は、平成19年 の建築基準法の改正により大幅に減少し、平成23年の 着工戸数は景気情勢の影響等により、依然として低位 で推移しています。また、古い賃貸住宅ストック(社宅を 含む)の滅失もあり、賃貸住宅の供給は人口や世帯数の 増加に比して未だ限定的です。本投資法人が主たる投 資対象とする新築・築浅の賃貸住宅は賃貸住宅ストック の中でもその割合が低く、希少性が高くなっています。

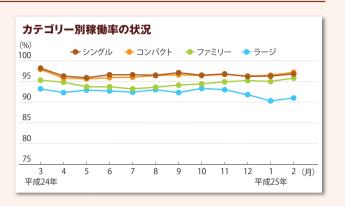


出所:国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」

NAFの外部成長戦略

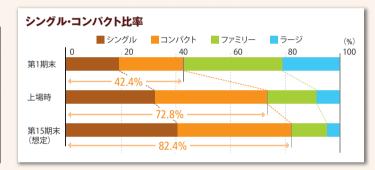
シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

シングル・コンパクトタイプは、20~40歳代の単 独・少人数世帯の社会人が主要なテナント層と なっています。近年の就労形態の変化による職 住近接ニーズや企業の福利厚生制度の変化に よる自社保有の寮・社宅の廃止等の複合的な要 因により、このようなテナント層の利便性の高い地 域における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大 してきています。



住戸カテゴリー定義

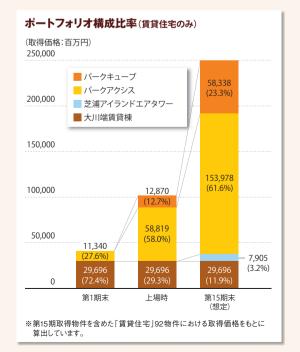
シングル	単身者向け住戸
コンパクト	単身または2名居住が 可能な住戸
ファミリー	3名以上の家族世帯が 居住可能な住戸
ラージ	一般的な同タイプの間取りに対して、 ゆとりある広さを具備した住戸



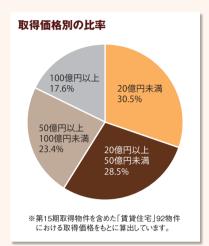
「パークアクシス」と「パークキューブ」構成比

「パークアクシス」シリーズは、三井不動産 (株)の長年に わたる住宅事業のノウハウが用地取得戦略・商品プラン ニングに生かされ、利便性の高い立地に加え、安全性・ 機能性に優れた構造・設備と確かな品質を備えていると いう特徴があります。本投資法人はこの「パークアクシス」 シリーズに加え、三井不動産(株)の情報ネットワーク及び 本資産運用会社が独自に開拓した情報収集ルートにより 取得した豊富な物件情報の中から厳選し、両社が共同 で設定した設計・品質等に関する基準を満たす「パーク キューブ」シリーズを取得対象としています。

本投資法人は、「パークアクシス」シリーズ及び「パーク キューブ」シリーズの取得を通じ、ポートフォリオの分散を図 るとともに着実な成長を実現しています。



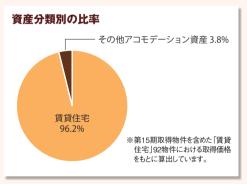
大規模物件を中心に投資

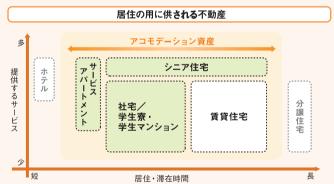


本投資法人は、資産運用ガイドラインにおける投資基準において 投資額の規模は概ね1棟10億円以上を目途と定めており、賃貸住宅 の中では比較的大規模な物件を中心に取得しています。本投資法人 は、大規模物件への投資はテナントニーズを十分に満たす共用部設 備の充実や視認性が良好という特徴から、結果として安定的な運用 成績と資産価値の維持につながると考えています。

さらに、大川端賃貸棟、パークアクシス豊洲、芝浦アイランドエアタワーといった三井不動産(株)が得意とする面開発物件は、街の成熟過程で、顧客満足度が高まっていくことを通じ、相対的に競合物件に対する競争優位性を維持することが可能だと認識しています。

「その他アコモデーション資産」への投資





本投資法人は、運用資産規模の拡大により収益基盤が安定したこと、及び「その他アコモデーション資産」の 投資市場も一部のカテゴリーにおいては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮・学生マンション」・「社宅」 等、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」についても取得を開始しています。

ポートフォリオにおける「その他アコモデーション資産」への投資比率は、当面の上限につき、10% (取得価格ベース)を目途に運用します。

「学生寮・学生マンション」については、全国の学生のうち、東京圏・近畿圏・中京圏に通学する学生の占める割合は約70%と高水準で推移しています。これらの大都市圏には安定的な需要が存在すると考えられ、今後もこれら大都市圏に軸足を置き、取得を検討していきます。

「社宅」については各企業の社宅需要を個別に精査の上、取得を検討していくこととします。

また、「学生寮・学生マンション」・「社宅」を含む「その他アコモデーション資産」の取得についても、三井不動産 (株)が有する幅広いネットワークを有効活用していきます。

取得物件一覧

第14期 取得物件

	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	取得先
東京23区	パークキューブ平和台	平成24年10月29日	1,204	34戸	合同会社 トウキョウ・ゴールド
	パークキューブ目黒タワー	平成24年12月14日	9,000	住宅193戸、店舗等1戸	東京建物株式会社他1社
	合計		10,204	住宅227戸、店舗等1戸	



パークキューブ目黒タワー

物件取得手法の多様化

下記の匿名組合出資持分を取得し、対象不動産の取得に係る優先交渉権 を取得しました。このような優先交渉権の活用により、対象不動産の取得時 期をコントロールし、市場環境・資金調達環境に応じて、有利なタイミング で柔軟に取得することが可能となります。

匿名組合出資の概要

•取得資産の名称:合同会社ABF1 匿名組合出資持分

•信託対象不動産:アイリス日本橋水天宮

アイリス銀座イースト

出資金額:150百万円(匿名組合出資総額の9.1%)

•出資持分取得日:平成24年9月26日

優先交渉権を行使し、第15期の公募増資に伴い平成25年3月1日に 上記信託対象不動産に係る信託受益権を取得しました。

※本投資法人にて上記物件を取得後、物件名称をそれぞれ「パークキューブ日本橋水天宮」、「パークキューブ銀座イースト」に変更しています。

第15期 取得物件

	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	取得先
	パークキューブ日本橋水天宮		2,711	77戸	合同会社 ABF1
	パークキューブ銀座イースト		2,269	77戸	口PIATT ADLI
	パークキューブ茅場町		1,105	住宅27戸、店舗等1戸	
	パークキューブ本所吾妻橋		1,252	45戸	取得先の意向により非開示
	パークアクシス清澄白河	亚出25年2月1日	696	36戸	
東京23区	パークアクシス浅草橋二丁目	平成25年3月1日	1,079	48戸	
	パークアクシス西巣鴨		1,439	56戸	
	パークアクシス上野		1,389	59戸	
	パークアクシス秋葉原East		1,369	58戸	三井不動産株式会社
	パークアクシス茅場町		1,809	72戸	
	パークアクシス錦糸町・親水公園	平成25年4月1日	1,369	60戸	
その他東京圏	パークアクシス横浜反町公園	平成25年3月1日	1,119	63戸	
	合計		17,606	住宅678戸、店舗等1戸	

NAFの内部成長戦略

競争力の維持・向上に向けた取り組み



出所: 投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第14期末(平成25年2月末)時点において96.4%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社が一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

安定した賃料水準の維持



三井不動産住宅リース(株)と一体となったリーシング活動を迅速かつきめ細かく積み重ねたことにより、賃料についても安定した水準を維持しています。上のグラフは、本投資法人の上場後の各決算期において、当期(6カ月)の間に、前期の期末ポートフォリオの賃料月額坪単価が、どれだけ変化したかを表しています。住宅賃料においても景気動向によって影響を受けますが、本投資法人における上場後の各決算期におけるポートフォリオの賃料月額坪単価変化率は+0.3%から▲1.5%程度の範囲内と安定して推移しています。また、第7期以降、改善傾向が継続し、第14期の下落率は▲0.3%まで回復しました。

NAFの財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。 第14期末における状況は以下のとおりです。

LTV水準

(総有利子負債/総資産)

54.7%

資産運用会社の定める運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画において、LTVの上限につき60%を目途としています。

長期負債比率

90.0%

(長期有利子負債/総有利子負債)

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期負債比率は、75.8%です。

長期固定比率

(長期固定金利有利子負債/総有利子負債)

79.6%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期固定比率は、65.4%です。

有利子負債の状況

長期固定金利での調達に重点を置き、金利上昇リスクに備えるとともに、返済期限の分散によりリファイナンスリスクにも対応します。

短期借入金	135 億円
長期借入金(変動金利)	140 億円
長期借入金(固定金利)	900 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,345 億円

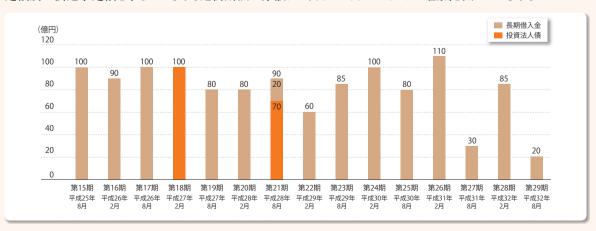
格付けの状況

主要信用格付業者より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

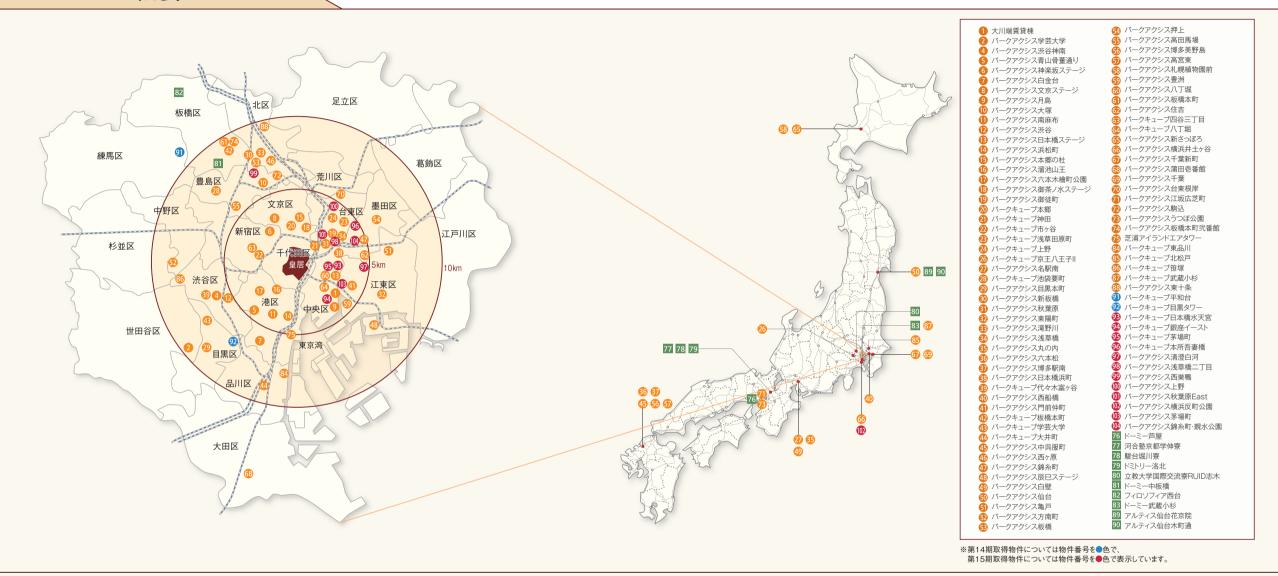
信用格付業者	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A3
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA-
スタンダード&プアーズ・レーティング・ ジャパン株式会社 (S&P)	A+

長期有利子負債の返済期限分散の状況

以下のグラフは、第14期末時点における本投資法人の長期借入金及び発行済み投資法人債の毎期の返済予定額及び償還予定額を示しています。返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。



ポートフォリオの概要 (第15期取得物件を含む)

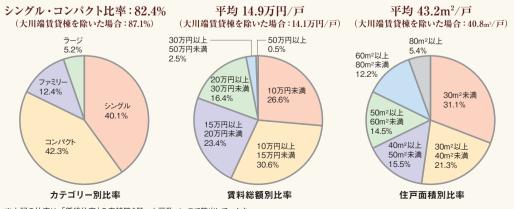


東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。
※平成25年2月28日時点。第15期取得物件については、平成25年2月28日現在で保有していると仮定して算出しています。

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



13

※上記の比率は、「賃貸住宅」の店舗等を除いた戸数ベースで算出しています。
※平成25年2月28日時点。第15期取得物件については、平成25年2月28日現在で保有していると仮定して算出しています。

ポートフォリオ一覧



大川端賃貸棟



59パークアクシス豊洲



64パークキューブ八丁堀



8 パークアクシス文京ステージ



ジパークアクシス東陽町 グパークキューブ板橋本町



砂芝浦アイランドエアタワー



18パークアクシス御茶ノ水ステージ













63パークキューブ四谷三丁目 78パークアクシスうつぼ公園 88パークアクシス東十条 87パークキューブ武蔵小杉 80 立教大学国際交流寮RUID志木







❸パークアクシス日本橋ステージ 83パークキューブ東品川

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m²)	PML値 (%)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m²)	,
大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	11.4	544	43,812.41		74 パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区	1,859	0.7	99	3,661.58	
リバーポイントタワー						4.5	び 芝浦アイランドエアタワー(※2)	東京都港区	7,905	3.0	住宅270、店舗等2	17,646.33	
パークサイドウイングス						7.9	エアタワー						
ピアウエストハウス						7.0	エアテラス						
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.7	64	2,437.66	7.6	84 パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.3	201	10,636.67	
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.2	75	2,766.62	6.8	86 パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8	住宅92、店舗等1	2,416.00	
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.7	40	1,537.24	7.0	88 パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.7	住宅70、店舗等1	2,893.54	
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5	59	1,891.05	7.5	91 パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.5	34	2,656.00	
パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.0	99	4,704.44	8.7	92 パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	9,000		住宅193、店舗等1	12,367.62	
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.7	154	6,078.93	6.6	93 パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	2,711	1.0	77	4,235.33	
パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.4	30	1,383.99	6.8	94 パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.9	77	3,358.63	
パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	52	2,606.37	6.5	95 パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4	住宅27、店舗等1	1,695.06	
パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.5	64	3,938.14	7.4	96 パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.5	45	2,241.63	
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5	20	1,094.28	7.9	97 パークアクシス清澄白河	東京都江東区	696	0.3	36	1,159.84	
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.9	住宅184、店舗等1	10,025.40	7.6	98 パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4	48	1,569.00	
パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.8	80	2,426.45	7.1	99 パークアクシス西巣鴨	東京都北区	1,439	0.6	56	2,326.32	
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.1	住宅86、店舗等1	3,317.94	8.8	100 パークアクシス上野	東京都台東区	1,389	0.5	59	1,992.29	
パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.1	70	2,710.69	8.2	10 パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5	58	1,890.20	
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.8	46	2,054.46	9.2	103 パークアクシス茅場町	東京都中央区	1,809	0.7	72	2,355.07	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.7	324	12,025.25	7.2	(14) パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5	60 Arche 707 Highligh	2,085.62	
パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4	42	1,621.73	6.8	東京23区小計	古古物 エフナ	217,946		住宅6,727、店舗等20	315,302.45	
パークキューブ本郷	東京都文京区東京都千代田区	1,760	0.7	60	2,160.12	8.2	26 パークキューブ京王八王子Ⅱ40 パークアクシス西船橋	東京都八王子市 千葉県船橋市	1,130	0.4	住宅47、店舗等1	3,082.32	
パークキューブ神田パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	2,454	0.9	95	3,194.59	8.9	66 パークアクシス横浜井土ヶ谷		1,020	0.4	55 住宅99、店舗等1	2,074.35	
パークキューブ下行	東京都台東区	1,949	0.8	53	2,288.46	6.8		神奈川県横浜市	1,419 1,679	0.5	住宅77、店舗等7	2,706.59 3,318.15	
パークキューブ上野	東京都台東区	2,508 2,233	1.0 0.9	76 91	4,012.68 3,041.61	8.8 7.5		千葉県千葉市	970	0.6	住宅/八店舗寺/	2,270.32	
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.9	65	1,886.82	8.1	85 パークナラシス 「呆	千葉県松戸市	1,200		住宅108、店舗等1	2,270.32	
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.0	60	1,884.77	8.3	37 パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.9	136	3,057.36	
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.3	152	4,395.99	0.3	102 パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.9	63	1,682.46	
イースト	水水和水闸凸	3,430	1.0	102	4,555.55	7.3	その他東京圏小計	14. 水川水坝坎川	10,787		住宅676、店舗等10	20,550.21	
ウエスト						7.5	27 パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	0.9	169	5,565.13	
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5	41	1,346.07	7.4	35 パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.7	住宅98、店舗等1	3,821.75	
パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	1.5	140	5,412.40	10.8	36 パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515		住宅111、店舗等1	3,473.67	
パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.7	住宅48、店舗等1	2,924.75	5.8	37 パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890		住宅176、店舗等1	4,668.29	
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.0	住宅78、店舗等1	3,400.78	8.9	45 パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3	112	2,707.88	
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.1	118	6,999.83	8.1	49 パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.6	86	4,735.89	
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.8	38	1,929.10	7.4	50 パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.9	204	8,843.17	
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.7	55	1,886.39	10.1	56 パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4	112	3,461.85	
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.6	住宅165、店舗等1	5,317.07	8.1	57 パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2	70	2,289,21	
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4	24	957.88	6.8	58 パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6	146	7,845.01	
パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6	65	1,511.12	10.0	65 パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3	住宅84、店舗等1	3,729.05	
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	46	1,435.83	7.7	71 パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.9	130	4,309.24	
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.6	65	2,288.13	10.7	73 パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.9	133	4,952.45	
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.9	住宅299、店舗等1	16,474.06	10.0	地方主要都市小計		21,184	8.2	住宅1,631、店舗等4	60,402.59	
パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9	118	3,986.78	11.0	賃貸住宅合計		249,917		住宅9,034、店舗等34	396,255.25	
パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3	31	1,231.08	8.0	76 ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4	140	2,826.00	
パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.6	64	2,567.96	9.1	77 河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.4	134	2,785.40	
パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.5	住宅57、店舗等1	2,121.29	10.5	78 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4	113	2,043.32	
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5	住宅36、店舗等1	1,463.25	7.9	79 ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.1	69	1,035.00	
パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	5.5	住宅401、店舗等2	25,537.94	7.8	80 立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.6	126	2,293.20	
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.7	住宅63、店舗等1	2,416.29	9.1	81 ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4	105	1,911.00	
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4	66	2,048.31	9.2	82 フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5	120	2,184.00	
パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4	60	1,785.72	11.4	83 ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4	111	1,996.47	
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.1	130	3,599.82	8.7	89 アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2	60	1,564.40	
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.6	住宅118、店舗等2	5,191.86	8.2	90 アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	1,160	0.4	142	4,063.47	
パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.4	63	1,721.28	9.5	その他アコモデーション資産合計		9,829	3.8	1,120	22,702.26	
パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3	40	1,283.13	10.5	総合計		259,746	100.0	10.188	418,957.51	(ポ

^{※1} 第14期取得物件については物件番号を●色で、第15期取得物件については、物件の番号を●色で表示しています。
※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能戸数」は、同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、また、「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月
営業収益	百万円	6,180	7,565	7,857	8,103	8,082
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,180)	(7,565)	(7,857)	(8,018)	(8,078)
営業費用	百万円	3,236	4,145	4,244	4,469	4,426
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,592)	(3,389)	(3,444)	(3,665)	(3,604)
営業利益	百万円	2,944	3,420	3,613	3,634	3,655
経常利益	百万円	2,200	2,631	2,833	2,856	2,900
当期純利益	百万円	2,199	2,630	2,832	2,855	2,899
総資産額	百万円	192,360	230,551	237,222	237,854	245,982
(対前期比)	%	(△0.1)	(+19.9)	(+2.9)	(+0.3)	(+3.4)
純資産額	百万円	83,302	105,865	106,068	106,090	106,204
(対前期比)	%	(+0.1)	(+27.1)	(+0.2)	(+0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	81,102	103,235	103,235	103,235	103,235
発行済投資口総数	口	156,178	194,711	194,711	194,711	194,711
1口当たり純資産額	円	533,383	543,705	544,746	544,863	545,447
分配総額	百万円	2,199	2,630	2,832	2,785	2,899
1口当たり当期純利益 (注2)	円	14,085	13,518	14,548	14,665	14,890
1口当たり分配金額	円	14,086	13,508	14,548	14,306	14,890
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,086)	(13,508)	(14,548)	(14,306)	(14,890)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	2.6	2.8	2.7	2.7	2.7
期末自己資本比率 (注4)	%	43.3	45.9	44.7	44.6	43.2
(対前期比増減)		(+0.1)	(+2.6)	(△1.2)	(△0.1)	(△1.4)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	63	83	87	88	90
総賃貸可能面積	m²	288,353.68	363,803.33	374,528.89	377,342.44	392,366.06
期末稼働率	%	96.5	95.5	96.2	95.8	96.4

- (注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。
- (注2)「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算出しています。各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
 - 第10期156,178口、第11期194,559口、第12期194,711口、第13期194,711口、第14期194,711口
- (注3)「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
 - 「自己資本利益率」(純資産当期純利益率)=当期純利益÷ [(期首純資産額+期末純資産額) ÷2] ×100
- (注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。 「期末自己資本比率」=期末純資産額÷期末総資産額×100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、主として居住の用に供され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)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1,013億円でしたが、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、90物件・取得価格の合計2.421億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策に加え、世界経済の緩やかな持ち直し期待により、景気は一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられています。今後は、当面、一部に弱さが残るものの、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、次第に景気回復へ向かうことが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、実需賃料帯では賃料がほぼ下げ止まっています。また、高額物件についても、賃料下落幅は縮小してきております。本投資法人がポートフォリオの約9割弱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・夫婦のみ世帯数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推察されます。また、供給面については、住宅着工戸数が低位で推移しており、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。不動産投資・流通市場についても、私募ファンドやJ-REITによる物件の取得が活発化してきており、不動産売買市場は引き続き回復基調にあると思われます。

②資産の取得

当期は、平成24年9月に匿名組合出資持分1件(取得価格1億円)、平成24年10月に1物件(取得価格12億円)及び平成24年12月に1物件(取得価格90億円)を新規に取得しました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、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。

(3) 資金調達の概要

当期は、新規物件の取得資金等に充てるため、90億円を新たに借入れるとともに、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。また短期借入金のうち10億円を手元資金により返済しました。その結果、期末における総有利子負債(1,345億円)に対する長期負債の比率は90.0%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は75.8%)となっています。また、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は54.7%となっています。

なお、平成23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23年7月18日から平成25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	A 3 (格付けの見通し:安定的)
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	長期会社格付け	A + (アウトルック:安定的)
(S&P)	短期会社格付け	A-1

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益8.082百万円、営業利益3.655百万円、経常利益2.900百万円となり、当期純 利益は2.899百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針(規約第34条)に従い、当期未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14.890円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前における増資等の概要は以下のと おりです。

払込年月日 摘要	按画	発行済投資口数(口)		出資総額		
	16 安	増減	残 高	増 減	残 高	川 ち
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)
平成23年3月1日	公募増資	37,500	193,678	21,539	102,641	(注7)
平成23年3月28日	第三者割当増資	1,033	194,711	593	103,235	(注8)

- (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。
- (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。
- (注7) 1口当たり発行価格593,872円(払込金額574,380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8) 1口当たり発行価格574,380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。

(2) 投資口の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月
最 高	639,000円	619,000円	590,000円	554,000円	699,000円
最 低	464,500円	533,000円	477,000円	488,500円	524,000円
期 初	486,000円	611,000円	581,000円	520,000円	525,000円
期末	598,000円	578,000円	529,000円	524,000円	680,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14.890円であり、当期未処分利益総額の概ね全額を分配することとしています。

期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間	自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月28日	自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	自 平成23年 9 月 1 日 至 平成24年 2 月29日	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	自 平成24年 9 月 1 日 至 平成25年 2 月28日
当期未処分利益総額	2,199,961千円	2,630,176千円	2,832,747千円	2,855,580千円	2,899,342千円
利益留保額	37千円	20千円	91千円	70,044千円	95千円
金銭の分配金総額	2,199,923千円	2,630,156千円	2,832,655千円	2,785,535千円	2,899,246千円
(1口当たり分配金)	(14,086円)	(13,508円)	(14,548円)	(14,306円)	(14,890円)
うち利益分配金総額	2,199,923千円	2,630,156千円	2,832,655千円	2,785,535千円	2,899,246千円
(1口当たり利益分配金)	(14,086円)	(13,508円)	(14,548円)	(14,306円)	(14,890円)
うち出資払戻総額	- 千円	- 千円	- 千円	- 千円	-千円
(1口当たり出資払戻額)	(-円)	(-円)	(一円)	(-円)	(-円)

2.1

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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25年2月に公募及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、同年3月に合計224億円の払込 が完了しています。これによる自己資金の増加により同年3月に11物件(取得価格の合計162億円)、4月に1物件(取得価格 13億円)の取得を完了しています。また、当該新投資口の発行に伴いLTV水準が低下しました。今後も引き続き一層の外部 成長に努めていきます。

(1) 新規物件取得(外部成長)

三井不動産グループとのパイプラインの活用、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区及びその他東京圏におけるポートフォリオの充実、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。さらに、物 件取得機会確保等の観点から、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資検討(優先交渉権獲得を含む) も行うこととします。

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カテゴリー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」についても引き続き取得を検討していきます。「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(当 期末におけるポートフォリオ全体に占める「その他アコモデーション資産」の比率は4.1%となっています。)。

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。

(2) 賃貸管理・運営(内部成長)

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、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 賃貸棟をはじめとし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。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重 点をおきます。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、募集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、発行登録が行われた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。

(4) 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。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成25年2月7日及び平成25年2月19日開催の本投資法人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25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25年3月26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125.686,793,618円、発行済投資口数は230,711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 : 34,000口

発行価格 : 1口当たり644,816円 発行価格の総額 : 21,923,744,000円 払込金額(発行価額) : 1口当たり623,652円 払込金額(発行価額)の総額 : 21,204,168,000円 払込期日 : 平成25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 : 2,000口

払込金額(発行価額) : 1口当たり623,652円 払込金額(発行価額)の総額: 1,247,304,000円 払込期日 : 平成25年3月26日 割当先 : 野村證券株式会社

(参考情報)

以下の資産を平成25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いません。

パークキューブ日本橋水天宮

取得価格 : 2,711百万円

鑑定評価額 : 2,840百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 信託受益権

所在地(住居表示) : 東京都中央区日本橋箱崎町33番4号

竣工年月 : 平成17年5月

構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

 賃貸可能戸数
 : 77戸

 賃貸可能面積
 : 4,235.33㎡

 取得先
 : 合同会社ABF1

パークキューブ銀座イースト

取得価格 : 2.269百万円

鑑定評価額 : 2,350百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 信託受益権

所在地(住居表示) : 東京都中央区湊三丁目1番3号

竣工年月 : 平成17年6月

構造/階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

 賃貸可能戸数
 : 77戸

 賃貸可能面積
 : 3,358.63㎡

 取得先
 : 合同会社ABF1

パークキューブ茅場町

取得価格 : 1,105百万円

鑑定評価額 : 1,160百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号

竣工年月 : 平成18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27戸 店舗等1戸

賃貸可能面積 : 1,695.06㎡

取得先 : 取得先の意向により非開示

パークキューブ本所吾妻橋

取得価格 : 1,252百万円

鑑定評価額 : 1,270百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都墨田区本所四丁目19番4号

竣工年月 : 平成18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 : 45戸 賃貸可能面積 : 2.241.63㎡

取得先 : 取得先の意向により非開示

パークアクシス清澄白河

取得価格 : 696百万円

鑑定評価額 : 719百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都江東区扇橋一丁目18番4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8階建

賃貸可能戸数 : 36戸 賃貸可能面積 : 1,159.84㎡

取得先 : 取得先の意向により非開示

パークアクシス浅草橋二丁目

取得価格 : 1,079百万円

鑑定評価額 : 1.080百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都台東区浅草橋二丁目27番8号

竣工年月 : 平成23年12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 : 48戸 賃貸可能面積 : 1.569.00㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクシス西巣鴨

取得価格 : 1,439百万円

鑑定評価額 : 1,440百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都北区滝野川七丁目46番2号

竣工年月 : 平成24年1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 : 56戸 賃貸可能面積 : 2.326.32㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクシス上野

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24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都台東区北上野二丁目7番9号

竣工年月 : 平成24年1月

構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

賃貸可能戸数 : 59戸 賃貸可能面積 : 1.992.29㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクシス秋葉原East

取得価格 : 1,369百万円

鑑定評価額 : 1,370百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都台東区浅草橋五丁目5番9号

竣工年月 : 平成24年5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 : 58戸 賃貸可能面積 : 1.890.20㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクシス横浜反町公園

取得価格 : 1,119百万円

鑑定評価額 : 1,120百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(地番) : 神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番4(住居表示未実施地区)

竣工年月 : 平成24年6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 : 63戸 賃貸可能面積 : 1,682,46㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

パークアクシス茅場町

取得価格 : 1,809百万円

鑑定評価額 : 1,810百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動産

所在地(住居表示) : 東京都中央区新川一丁目26番6号

竣工年月 : 平成24年6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 : 72戸 賃貸可能面積 : 2.355.07㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

以下の資産を平成25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いません。

パークアクシス錦糸町・親水公園

取得価格 : 1,369百万円

鑑定評価額(注) : 1,370百万円 (価格時点 平成24年11月30日)

特定資産の種類 : 不動源

所在地(住居表示) : 東京都墨田区亀沢四丁目22番8号

竣工年月 : 平成24年6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 : 60戸 賃貸可能面積 : 2,085,62㎡

取得先 : 三井不動産株式会社

(注) 決算期末である平成25年2月28日を価格時点とする鑑定評価額(大和不動産鑑定株式会社より不動産鑑定評価書を取得しています。)は1,370百万円です。 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で、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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期決算年月	第10期 平成23年2月28日現在	第11期 平成23年8月31日現在	第12期 平成24年2月29日現在	第13期 平成24年8月31日現在	第14期 平成25年2月28日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000□	2,000,000 🗆	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□
発行済投資口の総数	156,178□	194,711□	194,711□	194,711□	194,711□
出資総額	81,102百万円	103,235百万円	103,235百万円	103,235百万円	103,235百万円
投資主数	6,033人	6,705人	6,941人	6,853人	6,646人

25

2. 投資口に関する事項

平成25年2月28日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対 する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	40,617	20.86
野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,660	7.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,467	5.37
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,050	4.64
三井不動産株式会社	6,600	3.38
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,060	2.59
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,191	2.15
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.84
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイピーワイ	3,497	1.79
合 計	100,332	51.52

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

3. 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	_	
	村上 公成	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	4,200
	刊工 公成	代表取締役社長	
監督役員	冨田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	
	髙部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	5,400
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	_	12,660

(注) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者 (機関の運営)	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者 (納税事務等)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

⁽注) 平成25年2月7日及び平成25年2月19日開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口の発行について、引受人(野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)に対し、平成25年2月19日付で本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。なお、当該新投資口の発行は、平成25年3月1日に払込が完了しており、本書の日付現在、投資口の募集に関する事務の委託は終了しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

		第13期(平成24	年8月31日現在)	第14期(平成25年2月28日現在)		
資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率	
	東京23区	117,319	49.3	126,046	51.2	
不動産	その他東京圏	9,099	3.8	9,021	3.7	
(注2)	地方主要都市	25,891	10.9	25,622	10.4	
	計	152,310	64.0	160,690	65.3	
	東京23区	74,306	31.2	75,383	30.6	
信託不動産	その他東京圏	3,356	1.4	3,327	1.4	
(注2) (注3)	地方主要都市	_	_	_	_	
	計	77,662	32.7	78,711	32.0	
小	計	229,973	96.7	239,401	97.3	
匿名組合出資持分	(注4)	_	_	150	0.1	
預金・その他資産(注5)		7,881	3.3	6,430	2.6	
		(-)	(-)	(-)	(-)	
資産総額計(注5)	Ver to his dotted (No. 1)		100.0	245,982	100.0	
貝	(住0)	(229,973)	(96.7)	(239,401)	(97.3)	

- (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)を記載しています。
- (注2)「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定の金額を含んでいません。
- (注3)「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。
- (注4)「匿名組合出資持分」は、全て合同会社ABF1を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。
- (注5)()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
- (注6)「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. 主要な保有資産

平成25年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
大川端賃貸棟	30,743	43,812.41	40,889.27	93.3	10.9	共同住宅
パークアクシス豊洲	13,904	25,537.94	24,995.21	97.9	6.8	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	9,516	12,367.62	11,010.31	89.0	1.5	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,252	12,025.25	11,723.37	97.5	3.9	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー (注3)	7,938	17,646.33	16,648.88	94.3	5.4	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	7,359	16,474.06	15,525.23	94.2	3.8	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,105	10,025.40	9,868.37	98.4	2.8	共同住宅
パークキューブ東品川	6,228	10,636.67	10,146.28	95.4	2.6	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,303	6,999.83	6,899.59	98.6	1.9	共同住宅
パークアクシス白金台	4,898	4,704.44	4,451.69	94.6	1.7	共同住宅
合 計	102,251	160,229.95	152,158.20	95.0	41.2	

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定 について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2)「帳簿価額」は、取得価格(取得諸経費を含みます。)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3) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)及び賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点第3位を四捨五入して算出しています。

27

3. 不動産等組入資産明細

平成25年2月28日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	24,500	30,743
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,730	1,633
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	2,730	3,080
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,490	1,651
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,330	1,317
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	4,430	4,898
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,020	4,255
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	934	879
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,500	1,580
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	2,920	3,808
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,050	1,244
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛎殼町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	6,580	7,105
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	1,980	1,951
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	2,890	2,750
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,330	2,712
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	1,850	2,116
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	9,920	9,252
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,030	1,009
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	1,830	1,729
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,194.59	2,530	2,397
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	1,970	1,932
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,600	2,417
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,140	2,168
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,330	1,621
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,460	1,758
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	2,980	3,239
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,346.07	949	1,158
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,430	3,794
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,700	1,743
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,630	2,612
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	4,880	5,303
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,530	1,950
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,430	1,638
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,530	4,068
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	715	896
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,340	1,405
パークアクシス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	866	830
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,650	1,431
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	8,690	7,359
パークアクシス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,530	2,322
パークアクシス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	763	734
パークアクシス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,680	1,427
パークアクシス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,280	1,173

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,440	1,217
パークアクシス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	15,200	13,904
パークアクシス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	1,890	1,749
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,090	972
パークアクシス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,060	992
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,599.82	3,090	2,803
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	4,490	4,309
パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,110	1,085
パークアクシス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	700	681
パークアクシス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,460	1,398
パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	1,970	1,862
芝浦アイランドエアタワー (注5)	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	8,400	7,938
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	6,270	6,228
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	2,280	2,252
パークアクシス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	1,790	1,740
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	信託受益権	2,656.00	1,220	1,279
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	9,680	9,516
東京23区小計			290,393.46	192,787	199,043
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,180	1,059
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	885	964
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,470	1,433
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,318.15	1,780	1,686
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	978	975
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,358.66	1,230	1,228
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,057.36	2,420	2,268
その他東京圏小計			18,867.75	9,943	9,615
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	1,900	2,235
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,540	1,788
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,190	1,437
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,570	1,772
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	824	726
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市東区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,780	1,518
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	2,730	2,274
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,130	938
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	697	582
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	1,830	1,593
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	848	833
パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町6番26号	不動産	4,309.24	2,510	2,372
パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区靭本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,550	2,402
地方主要都市小計			60,402.59	21,099	20,476
4	賃貸住宅合計		369,663.80	223,829	229,135

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(注2) (㎡)	期末算定 価額(注3) (百万円)	帳簿価額 (注4) (百万円)
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市大東町12番28号	不動産	2,826.00	1,040	951
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4	不動産	2,785.40	1,120	1,015
	(地番・住居表示未実施地区)		,	r	
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通椹木町上る五町目205番地1他	不動産	2,043.32	1,080	951
級口畑川京	(地番・住居表示未実施地区)	一个别压	2,043.32	1,000	
ドミトリー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他	不動産	1,035.00	441	390
	(地番・住居表示未実施地区)	小勁座			
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	2,293.20	1,660	1,532
ドーミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	1,911.00	1,210	1,087
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,184.00	1,410	1,299
にこ 辛酉まお	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2	不動立	1 006 47	1 240	1 200
ドーミー武蔵小杉	(地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,996.47	1,340	1,200
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	1,564.40	592	579
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,063.47	1,300	1,258
その他アコ		22,702.26	11,193	10,266	
	総 合 計		392,366.06	235,022	239,401

- (注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定 について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。
- (注2)「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みます。)の面積の合計を記載しています。
- (注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の不動産鑑定評価書による)を記載しています。
- (注4)「帳簿価額」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5) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積 (56,923,63㎡) に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数 点第3位を四捨五入して算出しています。また、「期末算定価額」については、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

本投資法人が保有する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

平仅具体八角体有等多音物目	ことの負負す	一大・万田少い						
	前	ī期(H24.3.	1∼H24.8.31	1)	<u>₹</u>	斯(H24.9.	1∼H25.2.28	3)
不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	1	92.4	880	11.0	1	93.3	878	10.9
パークアクシス学芸大学	1	98.2	58	0.7	1	95.3	57	0.7
パークアクシス渋谷神南	1	91.8	84	1.1	1	96.0	81	1.0
パークアクシス青山骨董通り	1	98.2	46	0.6	1	93.4	45	0.6
パークアクシス神楽坂ステージ	1	100.0	46	0.6	1	98.7	46	0.6
パークアクシス白金台	1	96.6	140	1.8	1	94.6	139	1.7
パークアクシス文京ステージ	1	95.7	137	1.7	1	99.3	136	1.7
パークアクシス月島	1	97.1	30	0.4	1	93.9	31	0.4
パークアクシス大塚	1	90.4	53	0.7	1	98.1	50	0.6
パークアクシス南麻布	1	100.0	99	1.2	1	97.0	97	1.2
パークアクシス渋谷	1	100.0	34	0.4	1	100.0	33	0.4
パークアクシス日本橋ステージ	1	94.1	224	2.8	1	98.4	229	2.8
パークアクシス浜松町	1	95.0	62	0.8	1	97.8	62	0.8
パークアクシス本郷の杜	1	97.9	91	1.1	1	98.6	89	1.1
パークアクシス溜池山王	1	98.4	79	1.0	1	96.4	76	1.0
パークアクシス六本木檜町公園	1	92.3	55	0.7	1	93.3	55	0.7
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	96.7	321	4.0	1	97.5	312	3.9
パークアクシス御徒町	1	95.4	35	0.4	1	97.7	34	0.4
パークキューブ本郷	1	100.0	54	0.7	1	94.9	54	0.7
パークキューブ神田	1	98.1	80	1.0	1	98.2	79	1.0
パークキューブ市ヶ谷	1	97.7	62	0.8	1	98.6	60	0.7
パークキューブ浅草田原町	1	97.8	86	1.1	1	96.9	82	1.0
パークキューブ上野	1	95.5	69	0.9	1	94.6	68	0.8
パークキューブ池袋要町	1	93.8	43	0.5	1	90.8	43	0.5
パークアクシス目黒本町	1	98.6	47	0.6	1	98.3	49	0.6
パークアクシス新板橋	1	95.3	97	1.2	1	100.0	95	1.2
パークアクシス秋葉原	1	100.0	32	0.4	1	98.2	33	0.4
パークアクシス東陽町	1	92.8	117	1.5	1	92.8	116	1.4
パークアクシス滝野川	1	92.8	54	0.7	1	95.2	52	0.7
パークアクシス浅草橋	1	98.4	85	1.1	1	97.7	85	1.1
パークアクシス日本橋浜町	1	96.2	149	1.9	1	98.6	151	1.9
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.1	48	0.6	1	94.6	48	0.6
パークアクシス門前仲町	1	100.0	47	0.6	1	98.6	49	0.6
パークキューブ板橋本町	1	93.3	114	1.4	1	96.3	111	1.4
パークキューブ学芸大学	1	96.2	23	0.3	1	100.0	23	0.3
パークキューブ大井町	1	100.0	46	0.6	1	100.0	44	0.5
パークアクシス西ヶ原	1	100.0	33	0.4	1	100.0	32	0.4
パークアクシス錦糸町	1	96.8	54	0.7	1	94.7	53	0.7
パークアクシス辰巳ステージ	1	93.9	309	3.9	1	94.2	305	3.8
パークアクシス亀戸	1	92.4	90	1.1	1	99.1	90	1.1
パークアクシス方南町	1	96.5	28	0.4	1	96.5	26	0.3
パークアクシス板橋	1	94.7	55	0.7	1	95.7	56	0.7
パークアクシス押上	1	97.7	47	0.6	1	100.0	49	0.6
パークアクシス高田馬場	1	97.7	43	0.5	1	100.0	44	0.5
パークアクシス豊洲	1	94.7	548	6.8	1	97.9	545	6.8
パークアクシス八丁堀	1	96.3	60	0.8	1	94.3	62	0.8
パークアクシス板橋本町	1	97.9	38	0.5	1	97.3	38	0.5
パークアクシス住吉	1	96.4	39	0.5	1	97.3	39	0.5
パークキューブ四谷三丁目	1	95.9	98	1.2	1	97.6	97	1.2
パークキューブ八丁堀	1	100.0	142	1.8	1	99.2	146	1.8

31

	————— 前	前期(H24.3.1~H24.8.31)			714	·····································	1∼H25.2.28	3)
不動産等の名称	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス蒲田壱番館	1	97.1	37	0.5	1	100.0	38	0.5
パークアクシス台東根岸	1	98.0	26	0.3	1	100.0	26	0.3
パークアクシス駒込	1	97.3	50	0.6	1	100.0	49	0.6
パークアクシス板橋本町弐番館	1	97.4	76	1.0	1	98.1	72	0.9
芝浦アイランドエアタワー	2	94.8	439	5.5	2	94.3	434	5.4
パークキューブ東品川	1	93.9	219	2.7	1	95.4	209	2.6
パークキューブ笹塚	1	93.3	76	1.0	1	95.8	69	0.9
パークアクシス東十条	1	92.4	60	0.7	1	98.3	59	0.7
パークキューブ平和台	_	_	_	_	1	100.0	29	0.4
パークキューブ目黒タワー	_	_	_	_	1	89.0	123	1.5
パークキューブ京王八王子 (注5)	_	_	12	0.2	_	-	_	_
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	89.0	44	0.6	1	100.0	45	0.6
パークアクシス西船橋	1	98.5	34	0.4	1	97.3	34	0.4
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	99.1	57	0.7	1	98.2	57	0.7
パークアクシス千葉新町	1	99.2	76	1.0	1	97.9	74	0.9
パークアクシス千葉	1	95.5	41	0.5	1	94.5	40	0.5
パークキューブ北松戸	1	91.5	50	0.6	1	99.2	48	0.6
パークキューブ武蔵小杉	1	97.8	86	1.1	1	98.6	83	1.0
パークアクシス名駅南	1	98.1	85	1.1	1	98.2	84	1.0
パークアクシス丸の内	1	99.3	63	0.8	1	98.1	61	0.8
パークアクシス六本松	1	96.5	48	0.6	1	95.7	47	0.6
パークアクシス博多駅南	1	97.9	66	0.8	1	95.6	65	0.8
パークアクシス中呉服町	1	99.1	38	0.5	1	97.3	37	0.5
パークアクシス白壁	1	99.1	71	0.9	1	100.0	71	0.9
パークアクシス仙台	1	97.6	117	1.5	1	95.2	116	1.4
パークアクシス博多美野島	1	95.4	47	0.6	1	93.6	47	0.6
パークアクシス高宮東	1	96.8	30	0.4	1	97.1	29	0.4
パークアクシス札幌植物園前	1	97.3	84	1.1	1	99.3	84	1.0
パークアクシス新さっぽろ	1	96.0	40	0.5	1	97.6	41	0.5
パークアクシス江坂広芝町	1	93.0	104	1.3	1	89.2	97	1.2
パークアクシスうつぼ公園	1	96.1	108	1.3	1	93.8	102	1.3
賃貸住宅合計	2	95.5	7,637	95.3	2	96.1	7,686	95.1
ドーミー芦屋	1	100.0	40	0.5	1	100.0	40	0.5
河合塾京都学伸寮	1	100.0	39	0.5	1	100.0	39	0.5
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.5	1	100.0	37	0.5
ドミトリー洛北	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.7	1	100.0	55	0.7
ドーミー中板橋	1	100.0	38	0.5	1	100.0	38	0.5
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.6	1	100.0	45	0.6
ドーミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.5
アルティス仙台花京院	1	100.0	19	0.2	1	100.0	22	0.3
アルティス仙台木町通	1	100.0	45	0.6	1	100.0	53	0.7
その他アコモデーション資産合計	2	100.0	380	4.7	2	100.0	391	4.9
総合計	4	95.8	8,018	100.0	4	96.4	8,078	100.0
(注1)「テナント総数」は、1テナントが	が 植数の貸字を	賃供する場合		勿供であるレキ	よ箱粉の物件	にわたるとき	よ 今で1テナ	·ントとして記

- (注1)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転貸借(サブリース)等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。
- (注2)「賃貸住宅」の「稼働率」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に基づき算出しています。なお、「芝浦アイランドエアタワー」については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。また、「その他アコモデーション資産」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。
- (注3)「稼働率期末時点」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注4)「賃貸事業収入期間中」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。
- (注5) パークキューブ京王八王子は、平成24年4月25日付で売却済みです。

4. 有価証券組入資産明細

平成25年2月28日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

			帳簿	簿価額 評価		(注1)	=======================================		
銘柄名	資産の種類	数量	単価	金額 (百万円)	単価	金額 (百万円)	評価損益 (百万円)	備	備考
合同会社ABF1匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	_	-	150	-	150	_	_	-
合 計		_	_	150	_	150	_		

(注1) 評価額は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 当該匿名組合出資持分に係る運用対象資産は、以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	
合同会社ABF1匿名組合出資持分	信託受益権	アイリス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	
百四云性ADF1色石粗石山其特刀	信託受益権	アイリス銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	

本投資法人は、平成25年3月1日付で、合同会社ABF1より「アイリス日本橋水天宮」及び「アイリス銀座イースト」を取得し、物件名称をそれぞれ「パークキューブ日本橋水天宮」、「パークキューブ銀座イースト」へと変更しています。

5. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成25年2月28日現在同表及び前記「4. 有価証券組入資産明細」の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成25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)				
小勤连守の石协	的红红	5 日 15 17 足利目		総額	当期支払額	既払総額		
大川端賃貸棟他	東京都中央区	共用部リノベーション 工事等	自 平成25年3月 至 平成25年8月	66	_	_		
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25年3月 至 平成25年8月	59	13	_		
パークアクシス御茶ノ水 ステージ	東京都文京区	太陽光発電システム 設置関連工事	自 平成25年4月 至 平成25年4月	18	_	_		

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支 出は278百万円であり、当期費用に区分された修繕費258百万円と合わせ537百万円の工事を実施しています。

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	専有部電子錠更新工事等	自 平成24年2月 至 平成24年10月	159
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24年9月 至 平成25年2月	91
パークアクシス豊洲他	東京都江東区他	共用部リノベーション工事等	自 平成24年9月 至 平成25年2月	5
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新等その他工事	自 平成24年 9 月 至 平成25年 2 月	21
		合 計		278

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、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)

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業期間	自 平成22年 9 月 1 日	自 平成23年3月1日	自 平成23年 9 月 1 日	自 平成24年3月1日	自 平成24年 9 月 1 日
	至 平成23年 2 月28日	至 平成23年 8 月31日	至 平成24年 2 月29日	至 平成24年 8 月31日	至 平成25年 2 月28日
当期首積立金残高	703	649	919	965	1,244
当期積立額	22	385	164	453	242
当期積立金取崩額	77	115	118	174	258
次期繰越額	649	919	965	1,244	1,228

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第13期	第14期
(a) 資産運用報酬	582,547	578,019
(b) 資産保管報酬	11,626	11,404
(c) 一般事務委託報酬	28,107	28,660
(d) 役員報酬	9,600	9,600
(e) 会計監査人報酬	12,600	12,660
(f) その他の費用	159,232	181,889
合 計	803,713	822,234

⁽注) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第13期は17,000千円、第14期は103,540千円あ ります。

2. 借入状況

平成25年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	- 借入日	当期首 残高	当期末	利率	返済期限	海汶士注	使 途	摘要
	借入先	1百八日	残高 (百万円)	残高 (百万円)	作 学	巡済期限	返済方法 	世 速	相 多
	株式会社三井住友銀行	H25.2.25	1,000	1,000	0.3%	H25.3.25			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500		H25.3.29			
短	株式会社八十二銀行	H25.1.9	1,000	1,000	0.670(12.1)	H25.3.11			無担保
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	7,000		H25.3.1	1		無保証
借	株式会社七十七銀行	H25.1.15	1,000	1,000	0.4%	H25.3.15	期限一括	(注2)	
Ý	株式会社みずほコーポレート銀行	H25.2.28	1,000	1,000	0.4 %	H25.3.29			同順位
		П43,4,40		1,000	0.5 %	П23.3.29			(注3)
注1)	信金中央金庫		1,000	1,000	0.00/				
	株式会社福岡銀行	H25.2.15	-	1,000	0.3%	H25.3.15			
	小 計	TT01 11 00	7,500	13,500	1.00/	TTOE 11 00	1		
		H21.11.30	2,000	2,000		H25.11.29			
		H21.12.1	4,000	4,000		H26.5.30			
	株式会社三井住友銀行	H22.11.30	5,000	5,000		H27.11.30			
		H23.8.12	5,000	5,000		H30.8.13			
		H24.8.31	5,500	5,500		H32.2.28			
		H17.11.30	3,000	_	1.8%	H24.11.30			
		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
	三井住友信託銀行株式会社	H21.12.1	2,000	2,000		H26.5.30			
		H22.11.30	3,000	3,000	0.7%(注4)	H27.11.30			
		H23.8.12	3,500	3,500	1.0%				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.3.5	2,000	2,000	1.6%	H27.3.5			
		H23.2.28	2,000	2,000	1.3%				
	日本生命保険相互会社	H23.2.28	1,000	1,000	1.5%	H30.2.28			
		H18.4.12	3,000	3,000	2.2%				
		H18.8.7	5,000	5,000	2.1%				
	株式会社日本政策投資銀行								
		H22.10.18	5,000	5,000		H29.10.18			
		H23.12.21	2,000	2,000	1.0%				
		H24.4.11	3,000	3,000	1.0%				
		H19.9.14	1,000	-		H24.9.14			
	株式会社八十二銀行	H21.12.1	1,000	1,000		H25.5.31		活 (注2)	無担保· 無保証·
長		H22.4.12	1,000	1,000	1.2%				
期		H24.9.14	_	1,000		H29.9.14	期限一括		
長期借入金		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29	州火 16	(1±4)	同順位
入		H23.4.19	1,000	1,000	1.5%	H30.4.19			(注3)
金	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.10.12	2,000	2,000	0.8%	H28.10.12			
		H23.10.31	3,000	3,000	0.9%	H29.10.31			
		H24.12.14	_	2,000		H32.6.15			
	14	H23.4.1	2,000	2,000	1.0%	H28.4.1			
	株式会社中国銀行	H23.4.19	2,000	2,000	10%	H27.4.20			
	株式会社新生銀行	H23.4.19	1,000	1,000	1.0%	H27.4.20			
	1个八云 江利 工业门	H19.10.12	3,000	1,000	1.7%				
		H21.12.1	3,000	3,000		H25.11.29			
	信金中央金庫					H25.11.29 H27.4.1			
		H23.4.1	1,500	1,500					
		H24.10.12	-	3,000		H30.10.12			
		H19.10.31	2,000	_		H24.10.31			
	株式会社福岡銀行	H22.1.8	1,000	1,000		H25.7.8			
	7 A II III II	H23.8.19	2,000	2,000	0.9%	H29.2.20			
		H24.10.31	_	2,000	0.6%				
		H21.12.1	3,000	3,000	1.7%				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.4.25	3,000	3,000	1.2%	H29.4.25			
		H23.9.1	6,000	6,000	0.5%(注5)				
	農林中央金庫	H23.4.1	1,500	1,500		H27.4.1			
		H23.4.1	2,000	2,000	1.2%				
	株式会社りそな銀行	H24.12.14	2,000	3,000		H31.12.16			
	小 計	114 1,14,14	102,000	104,000	0.070	1101.12.10	I		
	A1. [1]		102,000	117,500	1				

- (注1) 短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率(同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四 (江江) 起別旧八並については、旧八並廠隊因 ロンナッツ学 (四一百人尤より複数の旧人れかのる場合は、首人残尚により加里平均) を小数点第2位で四捨五人して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する信人金に関する日付を記載しています。 (注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。 (注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨のとなるとなった。
- 特約が付されています。
- (注4) 当該借入の利率は平成25年2月28日から平成25年3月28日まで適用されるものです。 (注5) 当該借入の利率は平成25年2月1日から平成25年2月28日まで適用されたものです。

3. 投資法人債

平成25年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使 途	摘要
第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	10,000	1.70%	H26.11.14	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H22.7.30	7,000	7,000	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		17,000	17,000					

- (注1) 資金使途は、借入金の返済です。
- (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

	取	得	譲渡				
不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)	
パークキューブ平和台	H24.10.29	1,204	_	_	_	_	
パークキューブ目黒タワー	H24.12.14	9,000	_	_	_	_	
合 計		10,204		_	_	_	
	取	 得	譲渡				
		14					
資産対応証券等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)	
合同会社ABF1匿名組合出資持分	H24.9.26	150	_	_	_	_	
合 計		150		_	-	_	

⁽注) 取得価額は、当該不動産等又は資産対応証券等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内 容	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
m= /B			信託土地 信託建物(附属 設備を含む)	1,204	1,220	H24.8.31	大和不動産鑑定株式会社
取得	パークキューブ 目黒タワー	H24.12.14	土地 建物(附属設 備を含む)	9,000	9,630	H24.9.30	大和不動産鑑定株式会社

⁽注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、大和不動産鑑定株式会社が不動産鑑定評価基準各論 第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(2) 匿名組合出資持分

取得又 は譲渡	名称	取引 年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	合同会社ABF1匿名組合出資持分	H24.9.26	150	150

⁽注1) 投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、アーク監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号 「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

	支払手数料	利害関係人等及び主要株主との	総額に対する割合	
区分	総額 (A)(千円)	支払先	支払金額 (B)(千円)	(B) / (A) (%)
プロパティ・マネジメント業務委託費	519,936	三井不動産住宅リース株式会社	519,936	100.0
建物管理委託費等	305,207	三井不動産住宅リース株式会社	305,207	100.0
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
	141,140	レジデントファースト株式会社	25,940	18.4
		三井ホームエステート株式会社	1,352	1.0
テナント募集関係費		三井不動産リアルティ株式会社	929	0.7
		三井不動産リアルティ東北株式会社	585	0.4
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	153	0.1

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

三井不動産リフォーム株式会社 24,531千円 (修繕費等の合計額)株式会社アコモデーションファースト 12,090千円 (修繕費等の合計額)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、また、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

⁽注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

⁽注2) 取得価額は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸経費を含んでいません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

- 2. 減価償却額の算定方法の変更 該当事項はありません。
- 3. 不動産等の評価方法の変更 該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

39

承認日	項目	概要
平成24年10月16日	投資法人債の発行に係る包括決議及び それに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成24年10月 18日から平成25年1月17日までの間とする投資法人債発 行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける 者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理 人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会 社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に 一任しました。
平成25年1月16日	投資法人債の発行に係る包括決議及び それに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成25年1月 18日から平成25年4月17日までの間とする投資法人債発 行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける 者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理 人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会 社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に 一任しました。
平成25年2月7日	新投資口の発行に係る新投資口引受契 約の締結	平成25年2月7日開催の役員会において承認された新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

貸借対照表

(単位:千円)

	 前 期 (ご参考)	
	(平成24年8月31日)	(平成25年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,656,153	3,089,897
信託現金及び信託預金	1,503,687	1,506,526
営業未収入金	6,428	10,913
PM会社営業未収入金	1,005,183	1,078,720
前払費用	30,005	29,294
未収消費税等	_	15,952
その他	180	62,414
流動資産合計	7,201,638	5,793,718
固定資産		
有形固定資産		
建物	68,502,856	71,858,083
減価償却累計額	△7,305,853	△8,357,895
建物(純額)	61,197,002	63,500,187
構築物	1,376,314	1,421,078
減価償却累計額	△325,355	△368,621
構築物(純額)	1,050,959	1,052,456
機械及び装置	1,572,506	1,644,332
減価償却累計額	△432,337	△506,342
機械及び装置(純額)	1,140,168	1,137,989
工具、器具及び備品	913,898	934,668
減価償却累計額	△528,168	△586,930
工具、器具及び備品(純額)	385,729	347,738
土地	88,536,549	94,652,268
信託建物	30,772,735	31,688,119
減価償却累計額	△4,046,058	△4,505,299
信託建物(純額)	26,726,676	27,182,820
信託構築物	1,063,748	1,077,863
減価償却累計額	△200,194	△218,056
信託構築物(純額)	863,554	859,806
信託機械及び装置	497,466	518,098
減価償却累計額	△128,180	△159,232
信託機械及び装置(純額)	369,285	358,866
信託工具、器具及び備品	338,916	345,279
減価償却累計額	△237,421	△249,758
信託工具、器具及び備品(純額)	101,495	95,520
信託土地	49,601,667	50,214,301
信託建設仮勘定	58,683	22,774
有形固定資産合計	230,031,772	239,424,730
無形固定資産	75	62
その他	75	63
無形固定資産合計 投資その他の資産	75	63
投資での他の資産 投資有価証券		150,376
長期前払費用	66.073	64,467
信託差入敷金及び保証金	66,073 436,818	436,818
行	73.793	75,838
投資その他の資産合計	576,685	727,500
固定資産合計	230,608,533	240,152,295
回	230,000,033	240,132,293
投資法人債発行費	44,251	36,863
投資公 人員先行員 繰延資産合計	44,251	36,863
資産合計	237,854,423	245,982,877
只压订叮	431,034,443	240,302,011

(単位:千円)

		(単位:十円
	前 期 (ご参考)	当 期
	(平成24年8月31日)	(平成25年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	816,560	698,887
短期借入金	7,500,000	13,500,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,000,000
未払費用	350,254	313,232
未払法人税等	851	689
未払消費税等	27,149	_
前受金	1,275,156	1,323,997
その他	11,399	12,312
流動負債合計	28,981,372	34,849,120
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	83,000,000	85,000,000
預り敷金及び保証金	2,049,989	2,172,449
信託預り敷金及び保証金	732,159	756,644
固定負債合計	102,782,149	104,929,093
負債合計	131,763,521	139,778,213
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	103,235,321	103,235,321
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		70,000
任意積立金合計	<u> </u>	70,000
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,855,580	2,899,342
剰余金合計	2,855,580	2,969,342
投資主資本合計	106,090,901	106,204,663
純資産合計 *1	106,090,901	106,204,663
負債純資産合計	237,854,423	245,982,877

42 皿. 損益計算書

損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (自 平成24年3月1日) 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日) 至 平成25年2月28日)
営業収益			
賃貸事業収入 ::	* 1	7,665,815	7,813,113
その他賃貸事業収入	* 1	352,326	265,435
不動産等売却益	* 2	85,732	_
匿名組合分配金		_	3,543
営業収益合計		8,103,874	8,082,092
営業費用			
賃貸事業費用	* 1	3,665,638	3,604,325
資産運用報酬		582,547	578,019
役員報酬		9,600	9,600
会計監査人報酬		12,600	12,660
資産保管手数料		11,626	11,404
一般事務委託手数料		28,107	28,660
その他営業費用		159,232	181,889
営業費用合計		4,469,351	4,426,559
営業利益		3,634,523	3,655,532
営業外収益			
受取利息		558	530
受取保険金		12,228	3,691
未払分配金戻入		420	257
その他		30	25
営業外収益合計		13,237	4,504
営業外費用			
支払利息		654,621	624,485
投資法人債利息		128,043	125,956
投資法人債発行費償却		7,510	7,388
その他		1,127	1,927
営業外費用合計		791,303	759,757
経常利益		2,856,456	2,900,280
税引前当期純利益		2,856,456	2,900,280
法人税、住民税及び事業税		962	985
法人税等調整額		5	$\triangle 2$
法人税等合計		967	982
当期純利益		2,855,488	2,899,297
前期繰越利益		91	44
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		2,855,580	2,899,342

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 43

投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

			(井匹・111)
		前 期(ご参考) /自 平成24年 3 月 1 日\	当 期 √自 平成24年 9 月 1 日∖
		至 平成24年8月31日	至 平成25年 2 月28日
投資主資本			
出資総額			
当期首残高		103,235,321	103,235,321
当期変動額			
当期変動額合計		=	
当期末残高	*1	103,235,321	103,235,321
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金			
当期首残高		_	_
当期変動額			
圧縮積立金の積立		_	70,000
当期変動額合計		_	70,000
当期末残高		_	70,000
任意積立金合計			
当期首残高		_	_
当期変動額			
圧縮積立金の積立		_	70,000
当期変動額合計		_	70,000
当期末残高		_	70,000
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)			
当期首残高		2,832,747	2,855,580
当期変動額			
圧縮積立金の積立		_	△70,000
剰余金の配当		$\triangle 2,832,655$	△2,785,535
当期純利益		2,855,488	2,899,297
当期変動額合計		22,832	43,761
当期末残高		2,855,580	2,899,342
剰余金合計			
当期首残高		2,832,747	2,855,580
当期変動額			
剰余金の配当		△2,832,655	△2,785,535
当期純利益		2,855,488	2,899,297
当期変動額合計		22,832	113,761
当期末残高		2,855,580	2,969,342
投資主資本合計			
当期首残高		106,068,069	106,090,901
当期変動額			
剰余金の配当		△2,832,655	△2,785,535
当期純利益		2,855,488	2,899,297
当期変動額合計		22,832	113,761
当期末残高		106,090,901	106,204,663
純資産合計			
当期首残高		106,068,069	106,090,901
当期変動額			
剰余金の配当		△2,832,655	△2,785,535
当期純利益		2,855,488	2,899,297
当期変動額合計		22,832	113,761
当期末残高		106,090,901	106,204,663

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別項目	前 期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
1. 資産の評価基準 及び評価方法	<u>-</u>	有価証券の評価基準及び評価方法 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿 名組合に対する持分相当額を純額で取り込 む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価 償却の方法	 ①有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~63年構築物 3~60年機械及び装置 5~45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います。 	①有形固定資産(信託財産を含みます。) 同左 ②無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理 方法	投資法人債発行費	投資法人債発行費 同左
4. 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い 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 います。 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11,010千円です。	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います。 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います。 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1,881千円です。
5. 不動産等を信託 財産とする信託 受益権に関する 会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。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います。 ①信託現金及び信託預金②信託建物、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信託差入敷金及び保証金④信託預り敷金及び保証金	同左
6. 消費税等の処理 方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	同左

(貸借対照表に関する注記)

前 期(ご参考) (平成24年8月31日)				当 期 (平成25年2月28日)	
*1	投資信託及び投資法人に関する法 める最低純資産額	律第67条第4項に定 50,000千円	*1	投資信託及び投資法人に関する法 める最低純資産額	に は は は は は に に に に に に に に に に に に に

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考)		当期	
(自 平成24年3月1日 至 平成	24年8月31日)	(自 平成24年9月1日 至 平成2	25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)	7,405,960	(賃料等)	7,549,357
(施設使用料)	259,854	(施設使用料)	263,756
計	7,665,815	計	7,813,113
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)	253,760	(賃貸一時金収入)	185,166
(雑収益)	98,566	(雑収益)	80,269
計	352,326	計	265,435
不動産賃貸事業収益合計	8,018,141	不動産賃貸事業収益合計	8,078,549
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)	875,442	(物件管理委託費)	852,376
(修繕費)	310,632	(修繕費)	258,695
(公租公課)	382,517	(公租公課)	381,468
(信託報酬)	10,308	(信託報酬)	10,101
(水道光熱費)	96,066	(水道光熱費)	107,684
(保険料)	10,814	(保険料)	10,329
(減価償却費)	1,719,724	(減価償却費)	1,748,567
(テナント募集関係費)	160,123	(テナント募集関係費)	141,140
(その他賃貸事業費用)	100,007	(その他賃貸事業費用)	93,960
不動産賃貸事業費用合計	3,665,638	不動産賃貸事業費用合計	3,604,325
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	4,352,503	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	4,474,223
*2 不動産等売却益の内訳	(単位:千円)	_	
パークキューブ京王八王子			
不動産等売却収入	1,020,000		
不動産等売却原価	932,099		
その他売却費用	2,167		
不動産等売却益	85,732		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)				当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
*1	*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		*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□		同左
	発行済投資口数	194,711□		

(税効果会計に関する注記)

当 期 (平成25年2月28日)
訳 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(単位:千円)
(繰延税金資産)
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
と 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
っの間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となっ
た主要な項目別の内訳
法定実効税率 36.59%
(調整)
支払配当の損金算入額 △36.57%
その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成24年3月1日 至 平成24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しますが、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	4,656,153	4,656,153	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,503,687	1,503,687	_
資 産 計	6,159,841	6,159,841	_
(1) 短期借入金	7,500,000	7,500,000	_
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,208,274	208,274
(3) 投資法人債	17,000,000	17,314,938	314,938
(4) 長期借入金	83,000,000	84,330,890	1,330,890
負 債 計	126,500,000	128,354,102	1,854,102

(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	2,049,989	
信託預り敷金及び保証金	732.159	

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り、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	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	4,656,153	-	_
信託現金及び信託預金	1,503,687	_	_
合 計	6,159,841	_	_

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	-	_
信託現金及び信託預金	_	_	_
合 計	-	_	_

(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	7,500,000	_	_
投資法人債	_	_	10,000,000
長期借入金	19,000,000	19,000,000	8,000,000
合 計	26,500,000	19,000,000	18,000,000

	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	7,000,000	_	_
長期借入金	10,000,000	14,500,000	31,500,000
合 計	17,000,000	14,500,000	31,500,000

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25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	3,089,897	3,089,897	_
(2) 信託現金及び信託預金	1,506,526	1,506,526	_
資 産 計	4,596,424	4,596,424	_
(1) 短期借入金	13,500,000	13,500,000	_
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,184,124	184,124
(3) 投資法人債	17,000,000	17,291,577	291,577
(4) 長期借入金	85,000,000	86,333,984	1,333,984
負 債 計	134,500,000	136,309,685	1,809,685

(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。

<u>負</u>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)
投資有価証券	150,376
預り敷金及び保証金	2,172,449
信託預り敷金及び保証金	756,644

投資有価証券(匿名組合出資持分)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価 開示の対象とはしていません。

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り、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	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,089,897	_	_
信託現金及び信託預金	1,506,526	_	_
合 計	4,596,424	_	_

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	-	_	-
信託現金及び信託預金	_	_	_
合 計	_	_	_

(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	13,500,000	=	_
投資法人債	_	10,000,000	_
長期借入金	19,000,000	10,000,000	16,000,000
合 計	32,500,000	20,000,000	16,000,000

	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	7,000,000	_	_
長期借入金	8,000,000	18,500,000	32,500,000
合 計	15,000,000	18,500,000	32,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成24年3月1日 至 平成24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(土地を含みます。)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	
当期首残高	当期増減額 当期末残高		(千円)
230,632,509	△659,421	229,973,088	222,746,000

- (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、主な増加は物件の取得(1,853,242千円)によるものであり、主な減少はパークキューブ京王八王子の売却(932,099千円)、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。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25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(土地を含みます。)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	
当期首残高 当期增減額 当期末残高		(千円)	
229,973,088	9,428,867	239,401,956	235,022,000

- (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、主な増加は物件の取得(10.838.618千円)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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

種類	会社等の名称	事業の 内容又 は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用 会社	株式会社三井不動産アコモ デーションファンドマネジメント	投資運用 業	-	機関運営報酬	1,000	-	-
利害関係 人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	オペレーション・マネジメ ント業務委託費(注1)	2,987	営業未払金	744
利害関係 人等	三井不動産投資顧問 株式会社	投資運用 業	_	オペレーション・マネジメ ント業務委託費(注1)	1,569	営業未払金	1,648
				プロパティ・マネジメ ント業務委託費	557,565	-	
				建物管理委託費等	299,589	営業未払金	1,136
利害関係 人等	三井不動産住宅リース 株式会社	不動産賃 貸業	_			営業未収入金 PM会社営業未収入金	6,428 992,754
774		貝木		賃貸収入等	7.637.775	前受金	1.209.773
				(注2) (注3)	1,031,113	預り敷金及び保証金	1.721.842
						信託預り敷金及び保証金	732,159
利害関係	レジデントファースト	不動産仲		テナント募集関			702,103
人等	株式会社	介業	_	係費	27,974	営業未払金	1,794
利害関係	三井ホームエステート	不動産仲		テナント募集関			
人等	株式会社	介業	_	係費	2,545	営業未払金	512
利害関係	三井不動産リアルティ	不動産仲		テナント募集関			
人等	株式会社(注4)	介業	_	係費	1,360	_	_
利害関係	三井不動産リアルティ東北	不動産仲		テナント募集関			
人等	株式会社 (注5)	介業	_	係費	938	_	_
利害関係	三井不動産リアルティ札幌	不動産仲		テナント募集関		W Mr. L. L. A	
人等	株式会社 (注5)	介業	_	係費	762	営業未払金	162
利害関係	三井不動産リアルティ九州	不動産仲		テナント募集関	=01		
人等	株式会社(注5)	介業	_	係費	501	_	_
利害関係	株式会社アコモデーション	不動産管		ble ble the	11.015		
人等	ファースト	理業	_	修繕費等	11,915	_	_
利害関係	三井デザインテック	建築請負		by v¥ 由 公	F CC0	尚要土北	0.4
人等	株式会社	業	_	修繕費等	5,669	営業未払金	84
利害関係	ファースト・	建築請負		by v¥ 由 公	0.040		
人等	ファシリティーズ株式会社	業	_	修繕費等	2,842	_	_
				信託報酬	9,930	_	_
						未払費用	32,221
資産保管	 三井住友信託銀行株式会社			支払利息	85,370	短期借入金	1,500,000
資産体官 会社	(注6)	銀行業	1.84%			長期借入金	13,500,000
云江	(红0)			一般事務委託報酬等	9,281	営業未払金	668
				投資法人債関連	75	_	
				手数料等	13		

51

- (注2)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。
- (注3)「賃貸住宅」は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。
- (注4) 三井不動産販売株式会社は、平成24年4月1日付で三井リハウス東京株式会社及び三井リハウス関西株式会社他3社を吸収合併し、同日付で商号を 三井不動産リアルティ株式会社に変更しています。
- (注5) 三井不動産販売東北株式会社、三井不動産販売札幌株式会社及び三井不動産販売九州株式会社は、平成24年4月1日付で商号を三井不動産リアルティ東北株式会社、三井不動産リアルティ札幌株式会社及び三井不動産リアルティ九州株式会社に変更しています。
- (注6) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社が本投資法人の資産保管会社の地位を承継しています。また、住友信託銀行株式会社は、同日付で商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しています。 (注7) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。
- (注8) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

⁽注1) 芝浦アイランドエアタワーのオペレーションマネージャーは、平成24年6月29日付で三井不動産株式会社から三井不動産投資顧問株式会社に変更されています。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

種類	会社等の名称	事業の 内容又 は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用 会社	株式会社三井不動産アコモ デーションファンドマネジメント	投資運用 業	_	機関運営報酬	1,500	営業未払金	525
利害関係 人等	三井不動産投資顧問 株式会社	投資運用 業	_	オペレーション・マネ ジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,392
				プロパティ・マネジメント業務委託費	519,936	_	_
				建物管理委託費等	305,207	営業未払金	1,136
利害関係	三井不動産住宅リース	不動産賃				営業未収入金	10,913
人等	株式会社	貸業	_	賃貸収入等		PM会社営業未収入金	1,078,720
				貝貝収入等 (注1)	7,686,671	前受金	1,271,401
				(往1)		預り敷金及び保証金	1,844,302
						信託預り敷金及び保証金	756,644
利害関係 人等	レジデントファースト 株式会社	不動産仲 介業	_	テナント募集関 係費	25,940	営業未払金	3,790
利害関係 人等	三井ホームエステート 株式会社	不動産仲 介業	_	テナント募集関 係費	1,352	-	-
利害関係 人等	三井不動産リアルティ 株式会社	不動産仲 介業	_	テナント募集関 係費	929	営業未払金	214
利害関係 人等	三井不動産リアルティ東北 株式会社	不動産仲 介業	_	テナント募集関 係費	585	営業未払金	180
利害関係 人等	三井不動産リアルティ札幌 株式会社	不動産仲 介業	_	テナント募集関 係費	153	営業未払金	99
利害関係 人等	三井不動産リフォーム 株式会社	建築請負 業	_	修繕費等	24,531	営業未払金	17,325
利害関係 人等	株式会社アコモデーション ファースト	不動産管 理業	_	修繕費等	12,090	営業未払金	84
				信託報酬	10,699	-	_
						未払費用	18,000
次立印笙				支払利息	75,853	短期借入金	1,500,000
資産保管 会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	1.84%			長期借入金	10,500,000
云江				一般事務委託報酬等	9,314	営業未払金	651
				投資法人債関連 手数料等	75	_	-

⁽注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、「賃貸住宅」は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

ー 前 期(ご参考) (自 平成24年3月1日 至 平成2・	4年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25	年2月28日)
1口当たり純資産額	544,863円	1口当たり純資産額	545,447円
1口当たり当期純利益	14,665円	1口当たり当期純利益	14,890円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投		なお、1口当たり当期純利益は、当期純	i利益を期中平均投
資口数で除することにより算定しています。		資口数で除することにより算定しています	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、		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いません。		潜在投資口がないため記載していません。	1

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考)	当期
	(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
当期純利益 (千円)	2,855,488	2,899,297
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)	2,855,488	2,899,297
期中平均投資口数 (口)	194,711	194,711

(重要な後発事象に関する注記)

(主文も区元子家に区)の (工化)	
前期(ご参考)	当期
(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
該当事項はありません。	新投資口の発行
	平成25年2月7日及び平成25年2月19日開催の本投資法人役
	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25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25年3月26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125,686,793,618円、発行済投資口
	数は230,711口となっています。
	A. 公募による新投資口発行(一般募集)
	①発行新投資口数 : 34,000口
	②発行価格 : 1口当たり644,816円
	③発行価格の総額 : 21,923,744,000円
	④払込金額(発行価額) : 1口当たり623,652円
	⑤払込金額(発行価額)の総額 : 21,204,168,000円
	⑥払込期日 : 平成25年3月1日
	B. 第三者割当による新投資口発行
	①発行新投資口数 : 2,000口
	②払込金額(発行価額) : 1口当たり623,652円
	③払込金額(発行価額)の総額 : 1,247,304,000円
	④払込期日 : 平成25年3月26日
	⑤割当先 : 野村證券株式会社
	C. 資金使途
	今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金は、本技
	資法人による新たな特定資産を取得するための資金等に充
	当します。

⁽注2) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。

⁽注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

54 Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期(ご参考)	当期
	(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
I 当期未処分利益	2,855,580,284	2,899,342,102
Ⅱ 分配金の額	2,785,535,566	2,899,246,790
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,306)	(14,890)
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	70,000,000	_
IV 次期繰越利益	44,718	95,312
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	本投資法人の規約第34条第1項に定め
	る「当期未処分利益(分配可能金額)を	る「当期未処分利益(分配可能金額)を
	上限とし、租税特別措置法第67条の15に	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	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	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、当期未処分	分配する」旨の方針に従い、当期未処分
	利益から租税特別措置法第66条の2によ	利益の概ね全額である2,899,246,790円を
	る圧縮積立金繰入額を控除した残額の概	利益分配金として分配することといたし
	ね全額である2,785,535,566円を利益分配	ました。
	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
	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。
	を超えた金銭の分配は行いません。	

VII. 監査報告書 55

監查報告書

独立監査人の監査報告書

平成 25 年 4 月 16 日

日本アコモデーションファンド投資法人 役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 不有 原 利 才

官有限責任社員 公認会計士 田 澤 当

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資 法人の平成24年9月1日から平成25年2月28日までの第14期営業期間の計算審類、すなわち、貸借対照表、損益計算 書、投資主資本等変動計算審及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運 用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用 報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されて いる事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に扱示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規 約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭 の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表 示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、 投資法人は新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以 上

56 **畑. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)**

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

		(単位:十円)
	前期	当期
	自 平成24年3月1日	自 平成24年9月1日
	至 平成24年8月31日/	至 平成25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	2,856,456	2,900,280
減価償却費	1,719,735	1,748,578
投資法人債発行費償却	7,510	7,388
受取利息	△558	△530
未払分配金戻入	△420	△257
支払利息	782,665	750,441
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,423	△4,484
PM会社営業未収入金の増減額(△は増加)	40,284	△73,537
未収消費税等の増減額(△は増加)	_	△15,952
未払消費税等の増減額 (△は減少)	18,720	△27,149
営業未払金の増減額 (△は減少)	118,522	△117,672
前受金の増減額 (△は減少)	△3,961	48,841
前払費用の増減額 (△は増加)	△18.071	711
長期前払費用の増減額(△は増加)	△62,988	1,606
有形固定資産の売却による減少額	932,099	
その他	781	△61.152
小計	6,389,354	5,157,110
利息の受取額	558	530
利息の支払額	△783,989	△787,463
法人税等の支払額	△1,067	△1.682
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,604,855	4,368,494
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,004,033	4,000,404
有形固定資産の取得による支出	△1,880,623	△9,608,374
信託有形固定資産の取得による支出	△1,000,023 △161,049	\triangle 5,008,374 \triangle 1,533,219
投資有価証券の取得による支出	△101,049	△1,55,364
投資有価証券の払戻による収入		
行	10.741	4,988
	10,741	^ 166 096
預り敷金及び保証金の返還による支出	△225,077	△166,986
預り敷金及び保証金の受入による収入	226,143	289,446
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△108,064	△74,414
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,021	98,796
その他	△11,129	△2,045
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,065,036	△11,147,172
財務活動によるキャッシュ・フロー	07.700.000	44,000,000
短期借入れによる収入	35,500,000	46,000,000
短期借入金の返済による支出	△35,000,000	△40,000,000
長期借入れによる収入	8,500,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,500,000	△9,000,000
分配金の支払額	△2,831,825	△2,784,739
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,331,825	5,215,260
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,207,992	△1,563,417
現金及び現金同等物の期首残高	4,951,848	6,159,841
現金及び現金同等物の期末残高 *1	6,159,841	4,596,424
(\(\mu\) \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \	(たませき)を開かる H I I (III 和 100 左上 まゆ A M	:=0 (1) (a + 3 + 1/4) + 1 (a + 4 +

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

期別項目	前 期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)
1. キャッシュ・フロー 計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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います。	同左

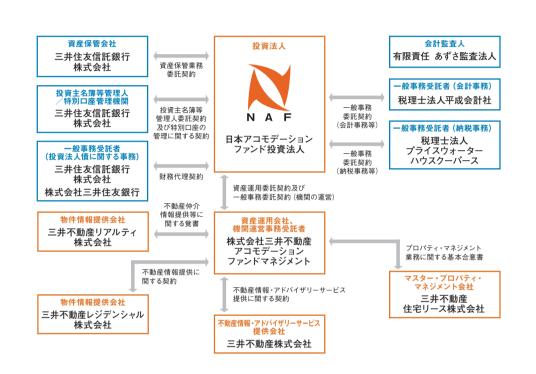
57

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)	当 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25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	*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
現金及び預金 (平成24年8月31日) 現金及び預金 4,656,153千円 信託現金及び信託預金 1,503,687千円 現金及び現金同等物 6,159,841千円	現金及び預金(平成25年2月28日)現金及び預金3,089,897千円信託現金及び信託預金1,506,526千円現金及び現金同等物4,596,424千円

投資法人の概要

投資法人仕組図



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

(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産グループとサポート契約を締結しています。三井不動産(株)とは、「不動産情報・アドバイザリーサービス提供に関する契約書」を締結し、

不動産売却情報の提供や不動産運用情報の 提供を受けているほか、三井不動産レジデン シャル(株)とは、「不動産情報提供に関する 契約」を、三井不動産リアルティ(株)とは、「不 動産仲介情報提供等に関する覚書」を締結し、 物件情報の提供を受けています。また、三井不 動産住宅リース(株)とは、「プロパティ・マ ネジメント業務に関する基本合意書」を締結 し、不動産の運営に必要なプロパティ・マ ネジメント業務を、原則としてすべて委託する 方針としています。

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要 (平成25年2月28日現在)

有限責任 あずさ監査法人

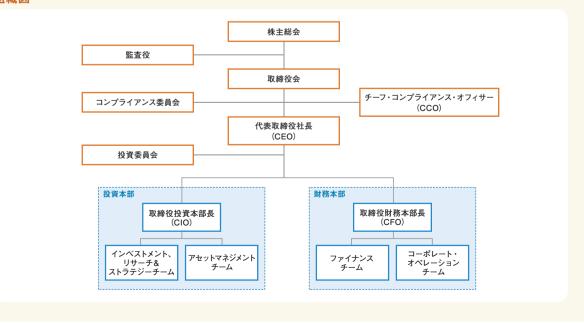
商号	株式会社ニ井不動産アコモデーションファンドマネジメント
	(Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	平成17年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 村上 公成
主たる事業内容	投資運用業
	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号

沿革

会計監査人

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

組織図



投資口の状況

投資口価格推移

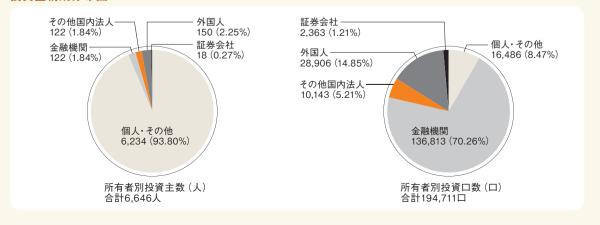


主な投資主 (平成25年2月28日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	40,617	20.86%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,660	7.01%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,467	5.37%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,050	4.64%
三井不動産株式会社	6,600	3.38%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,060	2.59%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,191	2.15%
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.84%
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84%
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイピーワイ	3,497	1.79%

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

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

• • • • • •	
平成25年2月28日	第14期 決算期日
平成25年4月17日	第14期 決算発表
平成25年5月	第14期 資産運用報告発送·第14期分配金支払開始予定
平成25年8月31日	第15期 決算期日
平成25年10月	第15期 決算発表
平成25年11月	第15期 資産運用報告発送·第15期分配金支払開始予定

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 /特別口座管理機関	〒100-8233東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)

投資主インフォメーション

■ 日本アコモデーションファンド投資法人の投資口

(銘柄コード: 3226) について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資口です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、「投資法人」は「株式会社」に、「投資口」は「株式」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本アコモデーションファンド投資法人の投資口は、東京証券 取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分 配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出 ください。

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本 支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいた だくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口(コンサルティングオフィス・コンサルブラザ・i-Stationを除く)にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますの

61

■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のインターネットのホームページで24時間受付しています。

・インターネットによるご請求: http://www.smtb.jp/personal/agency/request

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

で、お早めにお受取りください。

Accommodations 8 Accommodations 7

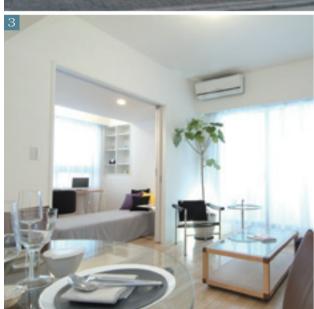
「パークアクシス」が放つ存在感。

~現場から見た その実力~



写真で見る、 「パークアクシス」

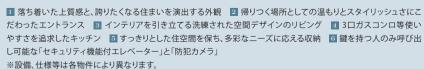














・仕様は、賃料に見合ったものとして

ス」シリーズに入居されていた方が転勤 シス」シリーズを指定し入居されること

契約に至るまでの時間の面で大きな 業者様にとって、お客様へ物件の魅力を ⁻パークアクシス」では、モデルルー 住宅に引けを取らないリーシング活 や仲介業者様への勉強会実施等、分 ムの設

々まで、住みやすさ、にこだわった設

ズは、賃貸マン



三井不動産住宅リース(株) 受託運営本部 運営一部 運営課長 板持 弘毅

質とブランド、強さの秘密。

パ

(株)

が三井不動産グループのレジデン

社である三井

不動産

- 宅リ

な

つ目は、「

独

自

の設

計

基

一準と厳

シングについては、マスタ

Μ

な

~[パークアクシス」が 支持される理由~

「パークアクシス」 ブランドステートメント(行動指針)

いちばんの価値を。持続可能な価値を。

- 三井不動産の豊富な情報量と経験をもとに、 ニーズを満たす立地戦略を推進します。
- 都市生活者のライフスタイルに対応した、 利用価値の高いレジデンスを提案します。
- 基本性能と空間価値の向上を追求し、 快適で暮らしやすいレジデンスを提供します。
- 自由な発想で、都市型賃貸ならではの 独自性のある商品づくりにチャレンジします。
- ●長期にわたって、安定的な競争力と 資産価値を維持できるレジデンスを追求します。
- 周辺の環境とともに豊かになっていく、 街の価値を高めるレジデンスをめざします。

ションの 0 た統一され た都会の暮らし る「上 ず 形 成 クアクシス」に対 を 機会を増 質で洗練さ 実 たイ 現 とい Þ 7 ħ

三井不動産(株)と共同で策定し、 確立に向け、「ブ 目指し、ブランドロゴを制定しまし あわせて、ブランド ズのブランド A Fでは、「パ 価値のさら ランドマニュアル ・クア ク なる向 /シス] シ Ď 浸透 ごを マニュアル デザインや室名サイン等物件内の表 ノアク

を

についても、使用フォント・色・高 ルに基づく 細に規定しました。この「ブランド 既存物件においても シス」シリ 」は、新たに供給され 変更等を施しています こうした標準化によ ズでの採用はも 当該マニ るパ さ等

インの使用方法のほか、

館銘板

0

り、ブランドコミュニケ

、ロゴ

スにお て迅速かつ効果的な営業を実施して 会社 、ます。 ラ 0 いても、「P 豊富なネッ 日々の ス ド 物 1 :の運営・メンテナ Α ij $\underset{\mid}{X}$ ーク Μ を活用 賃 」に定 貸 仲 \mathcal{O}

> 度 れ \mathcal{O}

向

に寄与しています

た管

理 を 検

を推

進し、テナ

0

満足

ら

査に 定

加

え、

物

件ごとに

別 さ

仕 n

様 た

め

高

レベル

で

均

質

化 個

ク ŕ クシス」シリ テ (株)を含 口 め ズの開発に ル 」です

に対応すべくユニバ に対応できるよう、 じた企画に従い いった間取 ても、部屋数を多く るとともに、 死角を排除するといった工夫を 要望が異 入れ 生 設 ゃ 活スタイ ・夫婦の 計 つ目は、「 .賃貸住 面積 を想定し、そのニー ŋ るほか で りとした 立地によって が 設計してい なるため、 み 広 宅適地を選定す ルにフ 立地選定と柔 安全 するのではなく 世帯の方々の 8 便性が サ L 0 幅 面 住 ル D 広 細 住 では設計 レキシブ います。 デ 一戸であ Κ ザ ・ズに応 む 11 ゃ + α 高 年 かに 人 需 0 基本性

きめ

細かく定めら

れています

っ。 また、

管

理の各プロセスでの

品質基準

が

能のほ

か

、設計·施工·竣

これら

の設計

基準は適宜

入居

者の

■ 賃貸市場で人気が高く

今後も安定した需要が期待できるエリア

結

果

P

生

0

声

を

反

映

えば、賃

々な

て改

良を

重

主ねてお

り、その

ク

は

現在では1

0

0

上にまで チェッ 要

が

厚

好

が

お

ŋ 活

耐震性·耐

久

性

遮

音

性等

 \mathcal{O}

・ゲッ

な

企

画

質

T

マ

身者

プ 力を活用した「継続 最後は、三井 加しています。 目 テ イ マ ネ 不 ジメン 動 産グ 的で効果的 IV 以 で 0 す

を

用されて Μ 住

は、三井 が凝縮された、 ニュ ノウハウ ネジメ X (給等で 分譲 不動産 ア

された、

つの側

面での強みがあ

n

宅

0

供

らた、

ントニーズを重視

することで確

立

が

パー

クアクシス」シリ

ーズには、テ

独自

優位性が生み

出す

ク

才



「パークアクシス」マニュアル類



品質マネジメントマニュアル「PAX-M」



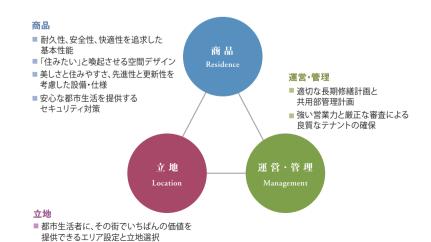
浸透と確立

入居者のアンケート結果



※工事監理者とは設計図書どおりに施工がなされているか どうかを確認する業務を行う者のことで、建築士法第2条 第7項によって定められています。

「パークアクシス」シリーズの基準



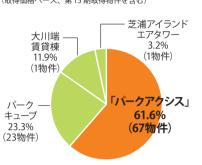
Accommodations 4

競争力が生み出す安定収益。

~NAFの主たる運用資産、「パークアクシス」とは~

賃貸住宅の資産別構成比率

(取得価格ベース、第15期取得物件を含む)







「パークアクシス」の特長

産 (未)こいで引きてしまして。形式イルや家族構成の変化を捉え、三井一クアクシス」シリーズは、人々のライ

ークアクシス」シリー

ズの特長として

AFにおける「パークアクシ

NAFでは、高い競争力を誇り、高水準の稼働を実現している「パークアクシス」シリーズを主たる運用資産としており、賃貸リーズを主たる運用資産としており、賃貸リーズを主たる運用資産としており、賃貸に宅全体に占める割合も61・6%(取得価住宅全体に占める割合も61・6%(取得価住宅全体に占める割合も61・6%(取得価けっての安定収益源ということができます。
また、三井不動産(株)以外の他社が開発した「パークキューブ」シリーズも満たすと確認

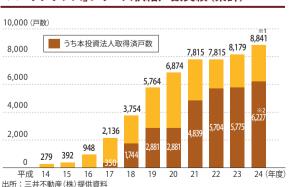
一方、平成24年12月末時点で竣工済みの「パークアクシス」8841戸(店舗等を含む)のうち、NAFが保有している住戸数はをの約70%に当たる6227戸で、「パークをの約70%に当たる6227戸で、「パークアクシス」シリーズの最大の取得・保有者であるといえます。さらに、三井不動産(株)はあるといえます。さらに、三井不動産(株)はあるといえます。さらに、三井不動産(株)はあるといえます。さらに、三井不動産(株)はあるといえます。さらに、三井不動産(株)はあるといえます。

を維持し続けています。を背景にNAFのポー

された物件であり、これらの資産の優位性

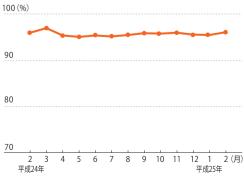
・トフォリオは高稼働

「パークアクシス」シリーズ供給戸数実績(累計)



※1 平成24年12月末時点で竣工済みの「パークアクシス」シリーズの累計供給戸数 ※2 第15 期取得物件は平成24年度に含む

稼働率推移(賃貸住宅全体)



は、三井不動産(株)が培った長年のノウルウを最大限に生かした企画設計や設計が10元を最大限に生かした全画設計や設計作数とも相まって、強力なブランド力を有するに至っています。



目次

競争力が生み出す安定収益。 ~NAFの主たる運用資産、「パークアクシス」とは~ _____**3** 質とブランド、強さの秘密。 ~「パークアクシス」が支持される理由~ _____ 「パークアクシス」が放つ存在感。 ~現場から見たその実力~ ___

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

フォリオに焦点をあて、その競争力を 資産運用報告からはNAFのポー a t i o n s (アコモデーションズ)」

ご理解いただくため、「Ac 産運用報告では、NAFをより深く 資すると考えています。 望・要請) に対応したアコモデーション 学生寮・学生マンション、サービスアパー)ます。NAFは、入居者のウォンツ(要 メント、シニア住宅、社宅のことを指 投資主の皆様にお送りするこの資 - トフォリオの資産価値の最大化に

う多様なニーズに対応して開発された ライフスタイルや家族構成の変化に伴 賃貸住宅と、賃貸住宅から派生した 「アコモデーション資産」とは、人々の 法人(NAF)は、「アコモデーション資産

日本アコモデーションファンド投資

への投資」と「三井不動産グループの