

平成25年2月期 決算短信 (REIT)

平成25年4月17日

不動産投資信託証券発行者	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	(役職名) 執行役員 (氏名) 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	(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 村上 公成		
問合せ先責任者	(役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 野原 聡史		TEL (03)3246-3677
有価証券報告書提出予定日	平成25年5月29日	分配金支払開始予定日	平成25年5月15日
決算補足説明資料作成の有無	有		
決算説明会開催の有無	有 (機関投資家・アナリスト向け)		

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年2月期の運用、資産の状況 (平成24年9月1日～平成25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	%
25年2月期	8,082	(△0.3)	3,655	(0.6)	2,900	(1.5)	2,899	(1.5)
24年8月期	8,103	(3.1)	3,634	(0.6)	2,856	(0.8)	2,855	(0.8)

	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	%	%	%
25年2月期	14,890	2.7	1.2	35.9
24年8月期	14,665	2.7	1.2	35.2

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年2月期	14,890	2,899	0	0	100.0	2.7
24年8月期	14,306	2,785	0	0	97.6	2.6

(注) 平成24年8月期については、当期未処分利益のうち一部 (70百万円) を内部留保しているため、分配金総額と当期純利益の金額が異なっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年2月期	245,982	106,204	43.2	545,447
24年8月期	237,854	106,090	44.6	544,863

(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
25年2月期	4,368	△ 11,147	5,215	4,596
24年8月期	5,604	△ 2,065	△ 2,331	6,159

2. 平成25年8月期の運用状況の予想 (平成25年3月1日～平成25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
25年8月期	8,842 (9.4)	3,907 (6.9)	3,081 (6.2)	3,080 (6.2)	13,350	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成25年8月期) 13,350円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年2月期 | 194,711 口 | 平成24年8月期 | 194,711 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年2月期 | － 口 | 平成24年8月期 | － 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については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 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24年11月28日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成24年11月28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、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。

(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、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ます。

b. 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。

c. 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・マネジメント会社を選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び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、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	A3 (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 (S&P)	長期会社格付け 短期会社格付け	A+ (アウトルック：安定的) A-1

(ニ) 業績及び分配の概要

上記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14,890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。

a. 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクセスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区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 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。

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、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。

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	: 野村証券株式会社

(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A B F 1

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A B F 1

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

パークアクセス清澄白河

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

パークアクセス浅草橋二丁目

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

パークアクセス西巢鴨

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

パークアクセス上野

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E a s t

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。

パークアクセス錦糸町・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 : 不動産
 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不動産鑑定評価書(大和不動産鑑定株式会社より取得しています。)の概要は以下のとおりです。

鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法
	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	積算価格 (百万円)
1,370	1,390	5.3%	1,360	5.1%	5.5%	992

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年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。

(ハ) 運用状況の見通し

平成25年8月期(第15期:平成25年3月1日～平成25年8月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成25年8月期(平成25年3月1日～平成25年8月31日)及び平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	平成25年8月期
営業収益	8,842百万円
営業利益	3,907百万円
経常利益	3,081百万円
当期純利益	3,080百万円
1口当たり分配金	13,350円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 平成25年2月7日に公表した平成25年8月期(第15期:平成25年3月1日～平成25年8月31日)における予想数値を修正しています。本日付で公表した「平成25年8月期(第15期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。
 なお、上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、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。

(参考情報)

「平成25年8月期(平成25年3月1日～平成25年8月31日)及び平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成26年2月期(第16期:平成25年9月1日～平成26年2月28日)の運用状況の予想数値は以下のとおりとなります。

	平成26年2月期
営業収益	8,749百万円
営業利益	3,945百万円
経常利益	3,196百万円
当期純利益	3,195百万円
1口当たり分配金	13,850円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、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25年8月期(平成25年3月1日～平成25年8月31日)及び平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28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25年3月1日から平成25年8月31日までの184日間 平成25年9月1日から平成26年2月28日までの181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102物件及び不動産に関する匿名組合出資持分1件を保有していますが、運用状況の予想にあたり、平成26年2月末日までに運用資産の異動(新規の取得、取得済資産の譲渡等)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25年8月末及び平成26年2月末とも約95%と見込んでいます。 実際には、運用資産の異動等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25年8月期428百万円、平成26年2月期433百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として見込んでおりません。 建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因(建物の毀損等)に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。 減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、平成25年8月期1,893百万円、平成26年2月期1,890百万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133,000百万円が、平成26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25年8月期775百万円、平成26年2月期749百万円(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25年8月期の一時的な費用として、平成25年3月1日及び平成25年3月26日に払込が完了した新投資口発行に係る費用50百万円を見込んでいます。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在230,711口を発行済ですが、運用状況の予想にあたり、平成26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。
1口当たり分配金	<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。 実際には、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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在において利益超過分配を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24年 8月31日)	当 期 (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		
その他	75	63
無形固定資産合計	75	63
投資その他の資産		
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	436,818	436,818
その他	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
繰延資産		
投資法人債発行費	44,251	36,863
繰延資産合計	44,251	36,863
資産合計	237,854,423	245,982,877

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成25年2月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (平成24年8月31日)	当 期 (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	—	70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		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
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		△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	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,855,580		2,899,342	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期		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	
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	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
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	△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	

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前 期		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 当期末処分利益		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	<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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である 2,785,535,566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 2,899,246,790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
P M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				
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		△161,049		△1,533,219
投資有価証券の取得による支出		—		△155,364
投資有価証券の払戻による収入		—		4,988
信託敷金及び保証金の返還による収入		10,741		—
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				
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

(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

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>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います。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、前期11,010千円、当期1,881千円です。</p>
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	<p>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は、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。</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信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>
6. 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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
7. 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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

*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

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 自 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 自 平成25年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	7,405,960		7,549,357	
施設使用料	259,854	7,665,815	263,756	7,813,113
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	253,760		185,166	
雑収益	98,566	352,326	80,269	265,435
不動産賃貸事業収益合計		8,018,141		8,078,549
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	875,442		852,376	
修繕費	310,632		258,695	
公租公課	382,517		381,468	
信託報酬	10,308		10,101	
水道光熱費	96,066		107,684	
保険料	10,814		10,329	
減価償却費	1,719,724		1,748,567	
テナント募集関係費	160,123		141,140	
その他賃貸事業費用	100,007		93,960	
不動産賃貸事業費用合計		3,665,638		3,604,325
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,352,503		4,474,223

*2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)

前期 (自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

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	934,267
不動産等売却益		85,732

当期 (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。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		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
*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		2,000,000口
発行済投資口数		194,711口		194,711口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

*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

	前期		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
現金及び預金		4,656,153千円		3,089,897千円
信託現金及び信託預金		1,503,687千円		1,506,526千円
現金及び現金同等物		6,159,841千円		4,596,424千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期	当期
	(平成24年8月31日)	(平成25年2月28日)
1年内	774,131千円	774,131千円
1年超	4,681,098千円	4,365,518千円
合計	5,455,229千円	5,139,650千円

(金融商品に関する注記)

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

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)。

前期(平成24年8月31日)

	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

当期(平成25年2月28日)

	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。

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、元金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の貸借対照表計上額(千円)

区分	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
投資有価証券	—	150,376
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
合計	2,782,149	3,079,469

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

前期(平成24年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
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	—	—	—	—	—

当期(平成25年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
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	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(平成24年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	7,000,000	—	—
長期借入金	19,000,000	19,000,000	8,000,000	10,000,000	14,500,000	31,500,000
合計	26,500,000	19,000,000	18,000,000	17,000,000	14,500,000	31,500,000

当期(平成25年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	13,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	7,000,000	—	—
長期借入金	19,000,000	10,000,000	16,000,000	8,000,000	18,500,000	32,500,000
合計	32,500,000	20,000,000	16,000,000	15,000,000	18,500,000	32,500,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額 150,376千円)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ため、記載していません。

(デリバティブ取引に関する注記)

前期(平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

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

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	18千円
繰延税金資産合計	16千円	18千円
繰延税金資産の純額	16千円	18千円

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

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△ 38.35%	△ 36.57%
その他	△ 0.95%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

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	村上公成	-	-	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	被所有 直接0.0%	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	599,547 (注2)	営業 未払金	600,964
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,000	-	-

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

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	村上公成	-	-	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	被所有 直接0.0%	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	681,559 (注2)	営業 未払金	606,920
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,500	営業 未払金	525

(注1) 村上公成が第三者(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います。

(注2) 資産運用報酬額は、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬を、前期17,000千円、当期103,540千円含んでいます。

(注3) 村上公成が第三者(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」に定められています。

(注4) 「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。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(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。

(セグメント情報等に関する注記)

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。

2. 関連情報

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

(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。

(2) 地域に関する情報

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。

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。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産住宅リース株式会社	7,637,775	不動産 賃貸事業

当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

(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。

(2) 地域に関する情報

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。

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。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産住宅リース株式会社	7,686,671	不動産 賃貸事業

(賃貸等不動産に関する注記)

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の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	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
貸借対照表計上額		
期首残高	230,632,509	229,973,088
期中増減額	△659,421	9,428,867
期末残高	229,973,088	239,401,956
期末時価	222,746,000	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) 「期中増減額」のうち、前期の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。当期の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) 「期末時価」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	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
1口当たり純資産額	544,863円	545,447円
1口当たり当期純利益	14,665円	14,890円

(注1) 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定しています。

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いません。

(注2) 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	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)

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	: 野村証券株式会社

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、本投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。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口数等の異動はありません。

なお、本投資法人の設立から当期末までの発行済投資口数及び出資総額の増減は、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)
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。

(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

当期における役員の変動はありません。

なお、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24年11月28日提出)をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

平成25年3月31日付にて取締役(非常勤)志方雅人および監査役(非常勤)鈴木徹が退任し、平成25年4月1日付にて山中拡が取締役(非常勤)に、秋元康志が監査役(非常勤)に、それぞれ就任しています。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(株)
代表取締役社長	村上 公成	最近の有価証券報告書(平成24年11月28日提出)をご参照ください。	0
取締役	西元 亮	最近の有価証券報告書(平成24年11月28日提出)をご参照ください。	0
取締役	野原 聡史	最近の有価証券報告書(平成24年11月28日提出)をご参照ください。	0
取締役(非常勤)	山中 拡	昭和59年4月 三井不動産株式会社入社 住宅第二事業部 平成2年4月 広島支店 平成4年10月 人事部 平成9年4月 札幌支店 平成12年4月 三井不動産住宅サービス株式会社 出向 平成16年4月 三井不動産株式会社 横浜支店 平成18年10月 三井不動産レジデンシャル株式会社 出向 平成20年4月 株式会社ユニリビング 出向 平成25年4月 三井不動産株式会社 関連事業部(現任) 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 取締役(現任)	0
監査役(非常勤)	秋元 康志	昭和58年4月 三井不動産株式会社入社 住宅第一事業部 昭和60年4月 宅地住宅事業部 昭和63年8月 リゾート事業室 平成元年4月 リゾート事業部 平成2年4月 仙台支店 平成8年4月 広報部 平成10年4月 第一園芸株式会社 出向 平成18年4月 三井不動産株式会社 ビルディング本部 業務推進室 平成20年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 平成25年4月 三井不動産株式会社 関連事業部(現任) 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 監査役(現任)	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末(平成25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 (%) (注2)
不動産 (注3)	東京23区	126,046	51.2
	その他東京圏	9,021	3.7
	地方主要都市	25,622	10.4
	計	160,690	65.3
信託不動産 (注3)(注4)	東京23区	75,383	30.6
	その他東京圏	3,327	1.4
	地方主要都市	—	—
	計	78,711	32.0
小計		239,401	97.3
匿名組合出資持分(注5)		150	0.1
預金・その他資産(注6)		6,430 (—)	2.6 (—)
資産総額計(注6)(注7)		245,982 (239,401)	100.0 (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) 「対総資産比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「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4) 「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5) 「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6) ()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7) 「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25年2月28日)現在で保有する不動産又は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	信託受益権	29,696	12.3	30,743	24,500
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.7	1,633	1,730
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.3	3,080	2,730
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.7	1,651	1,490
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.6	1,317	1,330
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	2.1	4,898	4,430
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.8	4,255	4,020
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.4	879	934
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.7	1,580	1,500
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.6	3,808	2,920
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託受益権	1,282	0.5	1,244	1,050
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	3.1	7,105	6,580
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.8	1,951	1,980
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.2	2,750	2,890
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	1.2	2,712	2,330
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.9	2,116	1,850
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	4.0	9,252	9,920
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.4	1,009	1,030
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.7	1,729	1,830
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	1.0	2,397	2,530
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.8	1,932	1,970
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	1.0	2,417	2,600
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.9	2,168	2,140
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.7	1,621	1,330
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.7	1,758	1,460
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.4	3,239	2,980
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.5	1,158	949
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.6	3,794	3,430
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.8	1,743	1,700
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.1	2,612	2,630
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	2.3	5,303	4,880
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.8	1,950	1,530
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.7	1,638	1,430
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.7	4,068	3,530
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.4	896	715
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.6	1,405	1,340
パークアクセス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	830	866
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.6	1,431	1,650
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	3.1	7,359	8,690
パークアクセス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	1.0	2,322	2,530
パークアクセス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.3	734	763
パークアクセス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.6	1,427	1,680
パークアクセス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.5	1,173	1,280
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.5	1,217	1,440
パークアクセス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	5.9	13,904	15,200
パークアクセス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.7	1,749	1,890
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.4	972	1,090
パークアクセス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.4	992	1,060
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	1.1	2,803	3,090
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.7	4,309	4,490
パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.4	1,085	1,110
パークアクセス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.3	681	700
パークアクセス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.6	1,398	1,460
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.8	1,862	1,970
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	3.3	7,938	8,400

日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成25年2月期決算短信

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)
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	2.5	6,228	6,270
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.9	2,252	2,280
パークアクセス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.7	1,740	1,790
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.5	1,279	1,220
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	3.7	9,516	9,680
東京23区小計			201,459	83.2	199,043	192,787
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.5	1,059	1,180
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.4	964	885
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.6	1,433	1,470
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.7	1,686	1,780
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.4	975	978
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.5	1,228	1,230
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.9	2,268	2,420
その他東京圏小計 (注5)			9,668	4.0	9,615	9,943
パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.0	2,235	1,900
パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.8	1,788	1,540
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.6	1,437	1,190
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.8	1,772	1,570
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.3	726	824
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中東区	不動産	1,547	0.6	1,518	1,780
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	1.0	2,274	2,730
パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.4	938	1,130
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	582	697
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.7	1,593	1,830
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	833	848
パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	不動産	2,369	1.0	2,372	2,510
パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	1.0	2,402	2,550
地方主要都市小計 (注6)			21,184	8.7	20,476	21,099
賃貸住宅合計			232,311	95.9	229,135	223,829
ドゥーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.4	951	1,040
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	不動産	991	0.4	1,015	1,120
駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.4	951	1,080
ドミトリー洛北	京都府京都市北区	不動産	374	0.2	390	441
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.6	1,532	1,660
ドゥーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.4	1,087	1,210
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.5	1,299	1,410
ドゥーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.5	1,200	1,340
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	不動産	540	0.2	579	592
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,160	0.5	1,258	1,300
その他アコモデーション資産合計			9,829	4.1	10,266	11,193
総合計			242,140	100.0	239,401	235,022

(注1) 「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。

(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」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25年2月28日です。芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」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。

(注5) 「その他東京圏」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、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(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 「賃貸住宅」のカテゴリ別戸数内訳

本投資法人の当期末(平成25年2月28日)現在における「賃貸住宅」のカテゴリ別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリ (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	299	193	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	2	53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
パークアクセス蒲田老番館	52	11	0	0	63戸	-
パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40戸	-
パークアクセス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクセス板橋本町式番館	44	55	0	0	99戸	-
芝浦アイランドエアタワー (注3)	66	84	28	92	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	-
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクセス東十条	26	44	0	0	70戸	1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
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	-
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
東京23区小計	2,070	2,601	974	467	6,112戸	19戸
パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	-
パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	-
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	-
その他東京圏小計 (注4)	522	58	33	0	613戸	10戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	-
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112戸	-
パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	-
パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	-
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	-
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	-
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	-
パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130戸	-
パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	-
地方主要都市小計 (注5)	778	767	85	1	1,631戸	4戸
合計	3,370	3,426	1,092	468	8,356戸	33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、トランクルーム等を含みません。)を示しています。「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)芝浦アイランドエアタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び全体戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

(注4)「その他東京圏」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、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

③ 稼働状況

物件名称	平成25年				平成24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	40,889.27	93.3%	92.6%	93.0%	92.7%	93.3%	92.6%	
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,322.87	95.3%	94.1%	93.6%	93.7%	96.2%	97.1%	
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,656.17	96.0%	97.2%	95.9%	95.8%	93.0%	93.1%	
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,436.12	93.4%	93.4%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,866.81	98.7%	98.6%	98.6%	96.7%	96.0%	100.0%	
パークアクシス白金台	4,704.44	4,451.69	94.6%	96.3%	95.5%	93.9%	96.6%	94.2%	
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	6,036.42	99.3%	100.0%	100.0%	98.2%	96.5%	95.6%	
パークアクシス月島	1,383.99	1,300.22	93.9%	96.8%	100.0%	96.8%	100.0%	97.1%	
パークアクシス大塚	2,606.37	2,556.26	98.1%	97.7%	92.0%	93.5%	89.4%	91.3%	
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,819.06	97.0%	93.0%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	92.1%	92.1%	
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,868.37	98.4%	97.3%	97.1%	95.6%	94.6%	95.5%	
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,373.92	97.8%	93.8%	95.0%	95.0%	94.9%	97.2%	
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,270.09	98.6%	100.0%	98.6%	97.9%	97.9%	98.8%	
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,614.19	96.4%	94.4%	91.7%	92.8%	92.8%	92.3%	
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,916.14	93.3%	97.9%	100.0%	96.3%	94.5%	96.4%	
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,723.37	97.5%	97.7%	97.5%	97.5%	98.7%	98.4%	
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,584.06	97.7%	97.7%	95.4%	95.6%	95.6%	98.5%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,050.71	94.9%	96.6%	98.3%	95.1%	96.7%	100.0%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,136.59	98.2%	100.0%	99.0%	96.2%	94.1%	98.0%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,257.18	98.6%	97.3%	96.3%	98.6%	98.6%	98.7%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,889.11	96.9%	98.0%	97.5%	98.9%	97.5%	99.2%	
パークキューブ上野	3,041.61	2,878.48	94.6%	95.7%	95.6%	97.8%	98.0%	98.0%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,712.64	90.8%	95.4%	96.9%	98.5%	98.5%	96.9%	
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%	96.5%	98.3%	
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	96.5%	95.2%	96.5%	95.3%	94.2%	
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,321.21	98.2%	98.2%	100.0%	93.0%	95.3%	98.2%	
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,025.25	92.8%	96.4%	95.7%	97.1%	97.1%	97.1%	
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,784.58	95.2%	93.3%	91.5%	91.7%	93.4%	94.5%	
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,321.93	97.7%	99.3%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,899.59	98.6%	96.7%	97.3%	97.3%	96.0%	95.6%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,824.36	94.6%	97.5%	97.5%	95.3%	97.8%	100.0%	
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,859.21	98.6%	96.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,119.62	96.3%	95.8%	95.0%	95.4%	93.3%	93.5%	
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	96.2%	96.2%	96.2%	92.5%	92.5%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,511.12	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,435.83	100.0%	96.4%	94.7%	94.7%	96.5%	96.5%	
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,165.85	94.7%	94.9%	94.9%	95.4%	94.9%	94.0%	
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	15,525.23	94.2%	93.1%	94.5%	97.5%	95.9%	94.3%	
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,950.64	99.1%	98.2%	98.5%	100.0%	98.8%	96.3%	
パークアクシス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	100.0%	94.4%	87.1%	90.6%	96.5%	
パークアクシス板橋	2,567.96	2,457.89	95.7%	96.8%	95.5%	94.7%	93.6%	92.3%	
パークアクシス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	98.1%	96.1%	93.6%	94.2%	98.1%	
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	95.2%	92.6%	94.9%	95.2%	97.7%	
パークアクシス豊洲	25,537.94	24,995.21	97.9%	97.0%	96.4%	95.6%	94.3%	95.5%	
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,278.27	94.3%	95.4%	95.4%	98.7%	97.3%	98.7%	
パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,993.19	97.3%	97.3%	92.4%	96.0%	95.8%	98.7%	
パークアクシス住吉	1,785.72	1,736.82	97.3%	97.3%	97.3%	98.6%	96.4%	97.8%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,512.56	97.6%	98.8%	98.1%	97.9%	95.6%	95.4%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,150.74	99.2%	95.3%	96.8%	98.4%	99.0%	99.0%	
パークアクシス蒲田老番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	98.6%	98.6%	95.9%	94.5%	94.3%	
パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	100.0%	98.0%	
パークアクシス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

物件名称	平成25年				平成24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	
パークアクシス板橋本町式番館	3,661.58	3,591.47	98.1%	96.2%	98.7%	97.3%	98.7%	96.8%	
芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	16,648.88	94.3%	94.4%	95.7%	96.4%	96.0%	95.7%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,146.28	95.4%	93.2%	94.4%	92.5%	92.0%	92.8%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,314.60	95.8%	94.8%	92.7%	91.9%	92.9%	92.5%	
パークアクシス東十条	2,893.54	2,843.16	98.3%	92.9%	93.8%	94.7%	91.8%	92.2%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	97.0%	97.1%	97.1%	100.0%	-	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,010.31	89.0%	86.1%	85.3%	-	-	-	
東京23区小計	290,393.46	278,745.49	96.0%	95.3%	95.4%	95.8%	95.4%	95.5%	
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,082.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	93.5%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,017.60	97.3%	97.3%	97.3%	95.4%	94.3%	98.5%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,656.99	98.2%	99.1%	98.1%	99.1%	98.1%	100.0%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,248.61	97.9%	94.7%	93.8%	95.6%	98.4%	98.5%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,145.04	94.5%	91.2%	93.3%	93.2%	93.3%	92.2%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,338.66	99.2%	96.6%	95.8%	93.2%	94.9%	94.1%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,014.13	98.6%	97.1%	99.2%	97.0%	97.0%	100.0%	
その他東京圏小計(注4)	18,867.75	18,503.35	98.1%	96.7%	96.9%	96.4%	96.6%	96.8%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,467.69	98.2%	96.8%	97.2%	98.3%	99.6%	98.3%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,749.19	98.1%	98.7%	98.7%	98.1%	97.4%	99.3%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,323.39	95.7%	96.6%	95.9%	97.7%	97.9%	96.2%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,464.89	95.6%	95.8%	95.5%	96.1%	97.8%	97.1%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,635.40	97.3%	96.4%	98.2%	99.1%	99.1%	99.1%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,735.89	100.0%	96.9%	98.5%	98.0%	98.0%	98.2%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,415.21	95.2%	97.3%	97.9%	99.0%	96.4%	97.3%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,238.89	93.6%	97.3%	98.2%	95.4%	96.1%	95.4%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,222.19	97.1%	94.6%	94.9%	96.4%	96.3%	96.3%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,793.47	99.3%	98.0%	96.0%	96.0%	96.0%	97.3%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,638.62	97.6%	96.3%	97.5%	97.6%	97.8%	100.0%	
パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	3,842.98	89.2%	89.9%	91.5%	94.5%	94.6%	92.9%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,643.33	93.8%	93.8%	92.4%	93.9%	95.1%	94.8%	
地方主要都市小計(注5)	60,402.59	58,171.14	96.3%	96.2%	96.4%	97.0%	97.0%	97.1%	
賃貸住宅合計	369,663.80	355,419.98	96.1%	95.5%	95.6%	96.0%	95.8%	95.9%	
ドミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
河合塾京都学伸寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ドミトリー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
立教大学国際交流寮RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ドミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
フィロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ドミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
アルティス仙台花京院	1,564.40	1,564.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
その他アコモデーション資産合計	22,702.26	22,702.26	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ポートフォリオ全体	392,366.06	378,122.24	96.4%	95.8%	95.9%	96.3%	96.0%	96.1%	

(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みます。)の面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63m²)に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下第3位を四捨五入して算出しています。

(注2) 「賃貸住宅」における「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。「その他アコモデーション資産」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下第3位を四捨五入して算出しています。

(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) 「その他東京圏」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、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

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25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。

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	大川端賃貸棟	40,889.27	181	1,711,160	平成25年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,322.87	181	109,358	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,656.17	181	158,571	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,436.12	181	90,897	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,866.81	181	89,425	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,451.69	181	272,168	平成25年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,036.42	181	267,407	平成25年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,300.22	181	61,617	平成25年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,556.26	181	97,297	平成25年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,819.06	181	193,143	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,094.28	181	65,113	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,868.37	181	439,081	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,373.92	181	121,557	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,270.09	181	177,252	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,614.19	181	148,050	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	1,916.14	181	108,200	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,723.37	181	607,500	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,584.06	181	66,637	平成25年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,050.71	181	108,844	平成25年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,136.59	181	153,062	平成25年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,257.18	181	119,143	平成25年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,889.11	181	162,444	平成25年8月31日	なし
	パークキューブ上野	2,878.48	181	133,305	平成25年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,712.64	181	84,002	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,851.96	181	93,923	平成25年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,395.99	181	190,109	平成25年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,321.21	181	63,978	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,025.25	181	227,810	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,784.58	181	103,476	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,321.93	181	170,073	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,899.59	181	287,598	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,824.36	181	97,778	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,859.21	181	96,345	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,119.62	181	214,653	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	181	44,522	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,511.12	181	84,481	平成25年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,435.83	181	62,937	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,165.85	181	104,082	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	15,525.23	181	595,791	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,950.64	181	174,690	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,187.38	181	51,010	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,457.89	181	107,786	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,121.29	181	90,697	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,463.25	181	85,816	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	24,995.21	181	1,062,094	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,278.27	181	122,119	平成26年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,993.19	181	77,426	平成26年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,736.82	181	78,362	平成26年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,512.56	181	193,100	平成26年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,150.74	181	284,151	平成25年5月31日	なし
パークアクセス蒲田壱番館	1,721.28	181	75,474	平成26年2月28日	なし	
パークアクセス台東根岸	1,283.13	181	53,278	平成26年2月28日	なし	
パークアクセス駒込	1,979.51	181	97,825	平成26年2月28日	なし	
パークアクセス板橋本町式番館	3,591.47	181	141,603	平成26年2月28日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,648.88	181	829,824	平成25年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,146.28	181	410,850	平成25年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,314.60	181	134,374	平成25年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,843.16	181	114,202	平成26年1月31日	なし	
パークキューブ平和台	2,656.00	123	88,725	平成25年10月31日	なし	
パークキューブ目黒タワー	11,010.31	77	575,768	平成25年12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	パークキューブ京王八王子II	3,082.32	181	87,281	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス西船橋	2,017.60	181	66,815	平成26年3月31日	なし
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	2,656.99	181	110,709	平成26年2月28日	なし
	パークアクセス千葉新町	3,248.61	181	140,277	平成26年2月28日	なし
	パークアクセス千葉	2,145.04	181	80,900	平成26年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,338.66	181	96,451	平成25年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	3,014.13	181	160,849	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス名駅南	5,467.69	181	166,219	平成25年8月31日	なし
	パークアクセス丸の内	3,749.19	181	121,587	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス六本松	3,323.39	181	95,944	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス博多駅南	4,464.89	181	131,059	平成25年9月30日	なし
	パークアクセス中呉服町	2,635.40	181	75,803	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス白壁	4,735.89	181	141,328	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス仙台	8,415.21	181	230,660	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス博多美野島	3,238.89	181	94,981	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス高宮東	2,222.19	181	59,503	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス札幌植物園前	7,793.47	181	166,806	平成25年11月30日	なし
	パークアクセス新さっぽろ	3,638.62	181	81,549	平成26年2月28日	なし
パークアクセス江坂広芝町	3,842.98	181	188,057	平成26年2月28日	なし	
パークアクセスうつぼ公園	4,643.33	181	195,971	平成26年2月28日	なし	
合計		355,419.98		15,324,749		

(注1) 「テナント名称・業種」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。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下第3位を四捨五入して算出しています。

(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「当期中の運用日数」で除して365を乗じることにより算出し、千円未満を切捨ててにより記載しています。

(注4) 各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに貸借人・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、貸借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。

(注5) 芝浦アイランドエアタワー以外の物件については、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、マスターリース会社から収受しており、芝浦アイランドエアタワーについては、マスターリース会社が留保しています。

⑤ 資本的支出の状況

(イ) 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)		
				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	-
パークアクセス 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	-	-

(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
パークアクセス 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

(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)

営業期間	第10期	第11期	第12期
	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
当期首積立金残高	703	649	919
当期積立額	22	385	164
当期積立金取崩額	77	115	118
次期繰越額	649	919	965

営業期間	第13期	第14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
当期首積立金残高	965	1,244
当期積立額	453	242
当期積立金取崩額	174	258
次期繰越額	1,244	1,228

⑥ 個別資産の収益状況

当期における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	848,547	54,229	78,634	45,075
その他賃貸事業収入	29,472	3,263	2,604	660
賃貸事業収入小計 A	878,020	57,493	81,239	45,735
公租公課	53,656	3,162	4,119	2,218
諸経費	209,113	12,769	12,862	6,056
(うち物件管理委託費)	132,623	6,673	7,616	3,735
(うち修繕費)	38,916	2,534	1,807	937
(うち信託報酬)	1,851	600	-	-
(うち水道光熱費)	11,540	912	934	578
(うち保険料)	1,092	65	82	48
(うちテナント募集関係費)	19,436	1,460	2,100	526
(うちその他賃貸事業費用)	3,652	522	321	230
減価償却費	155,943	12,466	16,033	8,512
賃貸事業費用小計 B	418,713	28,397	33,015	16,787
不動産賃貸事業損益 A-B	459,306	29,095	48,223	28,948
賃貸NOI	615,250	41,562	64,257	37,461

	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	44,345	134,965	132,604	30,555
その他賃貸事業収入	2,420	4,093	4,192	1,380
賃貸事業収入小計 A	46,765	139,059	136,797	31,936
公租公課	2,299	6,510	6,124	1,580
諸経費	8,841	22,261	22,735	6,228
(うち物件管理委託費)	5,482	12,435	13,101	4,017
(うち修繕費)	1,635	4,539	5,310	1,061
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	458	1,243	1,036	354
(うち保険料)	48	129	133	33
(うちテナント募集関係費)	792	3,740	3,050	683
(うちその他賃貸事業費用)	424	172	102	78
減価償却費	8,420	23,218	22,691	5,908
賃貸事業費用小計 B	19,561	51,989	51,551	13,716
不動産賃貸事業損益 A-B	27,204	87,069	85,245	18,219
賃貸NOI	35,624	110,287	107,937	24,127

	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	48,248	95,778	32,289	217,736
その他貸貸事業収入	2,599	2,073	1,221	11,687
貸貸事業収入小計 A	50,848	97,851	33,511	229,423
公租公課	2,742	4,700	1,472	11,409
諸経費	11,853	19,508	7,015	40,605
(うち物件管理委託費)	5,739	9,702	3,900	25,763
(うち修繕費)	3,099	5,835	1,262	6,254
(うち信託報酬)	-	600	600	500
(うち水道光熱費)	573	806	320	1,374
(うち保険料)	58	101	29	251
(うちテナント募集関係費)	1,907	1,958	657	4,741
(うちその他貸貸事業費用)	474	504	244	1,720
減価償却費	10,134	15,893	4,574	47,797
貸貸事業費用小計 B	24,730	40,101	13,061	99,812
不動産貸貸事業損益 A-B	26,117	57,749	20,449	129,611
貸貸NOI	36,252	73,643	25,023	177,409

	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	60,278	87,897	73,416	53,655
その他貸貸事業収入	2,078	1,895	3,399	1,988
貸貸事業収入小計 A	62,357	89,793	76,816	55,643
公租公課	2,842	4,141	4,049	3,683
諸経費	10,246	13,066	16,288	9,582
(うち物件管理委託費)	6,001	7,390	8,761	5,700
(うち修繕費)	1,475	3,955	3,569	1,659
(うち信託報酬)	497	-	-	-
(うち水道光熱費)	603	910	828	597
(うち保険料)	53	95	80	56
(うちテナント募集関係費)	1,033	713	2,177	1,510
(うちその他貸貸事業費用)	580	-	871	58
減価償却費	10,205	18,533	17,152	9,113
貸貸事業費用小計 B	23,294	35,741	37,490	22,380
不動産貸貸事業損益 A-B	39,062	54,052	39,325	33,263
貸貸NOI	49,268	72,585	56,477	42,376

	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	301,253	33,045	53,974	75,902
その他賃貸事業収入	11,719	1,295	754	3,524
賃貸事業収入小計 A	312,973	34,340	54,729	79,426
公租公課	14,350	1,830	2,398	3,642
諸経費	45,837	8,093	7,090	13,463
(うち物件管理委託費)	31,536	4,140	3,933	7,909
(うち修繕費)	6,390	2,216	1,306	2,623
(うち信託報酬)	-	-	501	498
(うち水道光熱費)	2,674	502	642	860
(うち保険料)	297	41	47	69
(うちテナント募集関係費)	4,688	1,016	584	1,465
(うちその他賃貸事業費用)	249	176	73	35
減価償却費	52,731	7,688	7,098	11,054
賃貸事業費用小計 B	112,918	17,611	16,586	28,159
不動産賃貸事業損益 A-B	200,054	16,728	38,142	51,266
賃貸NOI	252,785	24,416	45,241	62,321

	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	59,081	80,554	66,104	41,656
その他賃貸事業収入	939	1,544	2,258	1,609
賃貸事業収入小計 A	60,020	82,099	68,363	43,265
公租公課	2,598	4,342	3,176	1,953
諸経費	8,800	9,907	11,630	7,628
(うち物件管理委託費)	4,806	5,349	6,180	3,915
(うち修繕費)	1,562	1,825	2,916	1,943
(うち信託報酬)	498	501	501	-
(うち水道光熱費)	834	985	770	509
(うち保険料)	49	84	64	41
(うちテナント募集関係費)	885	1,012	1,073	988
(うちその他賃貸事業費用)	163	148	123	230
減価償却費	7,342	14,914	10,986	7,759
賃貸事業費用小計 B	18,741	29,164	25,792	17,342
不動産賃貸事業損益 A-B	41,279	52,934	42,570	25,923
賃貸NOI	48,622	67,849	53,557	33,683

	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	46,576	94,273	31,726	112,969
その他貸貸事業収入	2,447	1,324	1,663	3,765
貸貸事業収入小計 A	49,023	95,597	33,389	116,735
公租公課	2,416	4,584	1,468	3,880
諸経費	8,400	11,673	6,410	22,494
(うち物件管理委託費)	5,056	7,661	3,833	11,320
(うち修繕費)	1,838	1,070	1,376	6,331
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	488	1,655	472	1,576
(うち保険料)	48	116	34	131
(うちテナント募集関係費)	890	1,168	510	2,786
(うちその他貸貸事業費用)	78	-	182	348
減価償却費	9,633	26,344	7,048	28,134
貸貸事業費用小計 B	20,450	42,602	14,926	54,510
不動産貸貸事業損益 A-B	28,572	52,994	18,462	62,224
貸貸NOI	38,206	79,339	25,511	90,359

	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	51,312	84,338	142,617	48,487
その他貸貸事業収入	1,228	1,615	8,435	404
貸貸事業収入小計 A	52,541	85,953	151,052	48,892
公租公課	2,308	3,413	7,722	1,980
諸経費	9,046	10,221	27,072	8,040
(うち物件管理委託費)	4,789	7,061	15,758	4,955
(うち修繕費)	2,307	1,478	6,222	1,149
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	403	631	1,483	533
(うち保険料)	60	85	169	52
(うちテナント募集関係費)	1,470	750	3,362	655
(うちその他貸貸事業費用)	15	213	75	694
減価償却費	11,643	17,973	36,170	13,178
貸貸事業費用小計 B	22,998	31,608	70,965	23,199
不動産貸貸事業損益 A-B	29,543	54,345	80,087	25,693
貸貸NOI	41,186	72,318	116,257	38,871

	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	47,777	106,444	22,078	41,893
その他貸貸事業収入	1,328	4,859	1,292	2,532
貸貸事業収入小計 A	49,105	111,303	23,371	44,425
公租公課	1,936	5,439	1,062	1,895
諸経費	6,655	21,955	5,172	6,390
(うち物件管理委託費)	4,461	12,023	3,412	4,301
(うち修繕費)	880	5,031	1,040	1,332
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	677	1,336	268	461
(うち保険料)	45	134	24	40
(うちテナント募集関係費)	441	2,978	387	184
(うちその他貸貸事業費用)	149	450	38	70
減価償却費	11,545	26,174	4,957	9,681
貸貸事業費用小計 B	20,137	53,569	11,192	17,968
不動産貸貸事業損益 A-B	28,967	57,734	12,178	26,457
貸貸NOI	40,513	83,908	17,136	36,139

	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	31,210	51,613	295,447	86,627
その他貸貸事業収入	1,363	1,958	9,884	4,289
貸貸事業収入小計 A	32,573	53,572	305,331	90,916
公租公課	1,757	1,974	12,515	3,258
諸経費	5,323	9,839	45,488	16,107
(うち物件管理委託費)	3,369	5,128	25,618	9,510
(うち修繕費)	724	2,313	10,399	3,196
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	659	597	3,695	800
(うち保険料)	38	61	365	106
(うちテナント募集関係費)	449	1,441	4,756	2,235
(うちその他貸貸事業費用)	81	296	652	258
減価償却費	6,493	8,925	54,389	17,793
貸貸事業費用小計 B	13,573	20,738	112,392	37,159
不動産貸貸事業損益 A-B	19,000	32,833	192,938	53,757
貸貸NOI	25,493	41,758	247,327	71,550

	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	25,295	53,450	44,976	42,555
その他貸貸事業収入	1,271	3,505	4,607	1,536
貸貸事業収入小計 A	26,567	56,955	49,583	44,092
公租公課	1,017	2,496	2,098	1,299
諸経費	5,978	9,343	12,027	6,986
(うち物件管理委託費)	3,624	5,891	6,086	4,974
(うち修繕費)	991	1,861	3,800	790
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	418	429	585	416
(うち保険料)	32	74	57	43
(うちテナント募集関係費)	754	1,028	1,301	674
(うちその他貸貸事業費用)	156	58	196	87
減価償却費	6,005	11,511	9,407	6,376
貸貸事業費用小計 B	13,001	23,352	23,533	14,661
不動産貸貸事業損益 A-B	13,565	33,603	26,049	29,430
貸貸NOI	19,571	45,115	35,457	35,806

	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	526,682	60,558	38,395	38,859
その他貸貸事業収入	18,853	1,576	463	675
貸貸事業収入小計 A	545,535	62,134	38,858	39,534
公租公課	19,765	2,607	2,403	2,095
諸経費	113,176	7,431	6,702	6,177
(うち物件管理委託費)	76,942	4,643	3,866	4,160
(うち修繕費)	12,740	1,207	1,091	625
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	11,362	521	531	434
(うち保険料)	676	72	55	48
(うちテナント募集関係費)	9,809	872	851	446
(うちその他貸貸事業費用)	1,645	113	306	461
減価償却費	128,618	11,874	10,255	9,286
貸貸事業費用小計 B	261,559	21,914	19,361	17,559
不動産貸貸事業損益 A-B	283,976	40,219	19,497	21,974
貸貸NOI	412,594	52,094	29,752	31,261

	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀	パークアクシス 蒲田老番館	パークアクシス 台東根岸
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	95,756	140,908	37,426	26,420
その他貸貸事業収入	2,032	5,279	765	336
貸貸事業収入小計 A	97,788	146,187	38,192	26,757
公租公課	4,874	4,592	1,964	1,392
諸経費	16,045	18,094	5,834	4,137
(うち物件管理委託費)	9,890	9,876	3,680	2,764
(うち修繕費)	2,538	3,294	671	275
(うち信託報酬)	450	-	-	-
(うち水道光熱費)	964	2,807	484	408
(うち保険料)	110	151	44	36
(うちテナント募集関係費)	2,003	1,592	788	221
(うちその他貸貸事業費用)	87	372	165	431
減価償却費	21,842	26,066	7,233	6,422
貸貸事業費用小計 B	42,763	48,753	15,031	11,952
不動産貸貸事業損益 A-B	55,025	97,433	23,160	14,804
貸貸NOI	76,868	123,500	30,393	21,227

	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町式番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	48,510	70,219	411,501	203,736
その他貸貸事業収入	1,027	2,460	22,920	5,677
貸貸事業収入小計 A	49,538	72,679	434,422	209,413
公租公課	1,789	4,078	14,883	7,498
諸経費	4,961	11,665	157,663	34,454
(うち物件管理委託費)	3,545	7,574	63,204	19,747
(うち修繕費)	318	1,643	15,944	6,579
(うち信託報酬)	-	-	930	400
(うち水道光熱費)	506	998	13,519	1,350
(うち保険料)	55	94	1,225	271
(うちテナント募集関係費)	165	1,003	5,322	5,261
(うちその他貸貸事業費用)	369	351	57,517	843
減価償却費	10,193	20,071	107,936	52,740
貸貸事業費用小計 B	16,944	35,816	280,483	94,693
不動産貸貸事業損益 A-B	32,594	36,863	153,938	114,719
貸貸NOI	42,787	56,935	261,875	167,460

	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運用日数(日)	181	181	123	77
賃貸事業収入	66,635	56,632	29,899	121,463
その他賃貸事業収入	2,589	3,219	-	1,896
賃貸事業収入小計 A	69,225	59,851	29,899	123,359
公租公課	3,467	-	-	-
諸経費	14,267	10,828	6,437	29,576
(うち物件管理委託費)	7,238	5,755	3,453	20,212
(うち修繕費)	3,805	2,865	1,432	2,016
(うち信託報酬)	-	-	269	-
(うち水道光熱費)	960	775	326	1,458
(うち保険料)	75	67	42	147
(うちテナント募集関係費)	2,069	1,150	621	4,840
(うちその他賃貸事業費用)	116	214	291	901
減価償却費	12,162	12,236	10,598	33,167
賃貸事業費用小計 B	29,897	23,065	17,035	62,744
不動産賃貸事業損益 A-B	39,327	36,786	12,864	60,614
賃貸NOI	51,489	49,023	23,462	93,782

	パークキューブ 京王八王子II	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	43,282	33,133	54,899	69,562
その他賃貸事業収入	2,169	923	2,251	4,852
賃貸事業収入小計 A	45,451	34,056	57,151	74,414
公租公課	2,706	1,982	3,670	4,813
諸経費	12,894	6,264	7,616	14,552
(うち物件管理委託費)	5,699	3,582	5,244	8,552
(うち修繕費)	4,909	1,673	1,035	1,828
(うち信託報酬)	501	-	-	-
(うち水道光熱費)	570	477	761	2,630
(うち保険料)	59	47	79	100
(うちテナント募集関係費)	1,118	415	209	1,021
(うちその他賃貸事業費用)	35	68	286	418
減価償却費	10,235	10,246	14,811	20,079
賃貸事業費用小計 B	25,836	18,493	26,097	39,444
不動産賃貸事業損益 A-B	19,615	15,563	31,053	34,969
賃貸NOI	29,851	25,809	45,865	55,048

	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 名駅南
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	40,117	47,829	79,763	82,426
その他貸貸事業収入	822	652	3,667	2,106
貸貸事業収入小計 A	40,940	48,481	83,431	84,533
公租公課	2,984	2,574	4,012	5,550
諸経費	8,435	8,866	11,991	14,103
(うち物件管理委託費)	5,379	4,540	7,714	7,861
(うち修繕費)	648	2,062	1,633	2,687
(うち信託報酬)	-	-	400	-
(うち水道光熱費)	1,197	671	594	1,572
(うち保険料)	59	70	91	119
(うちテナント募集関係費)	676	1,491	1,410	1,193
(うちその他貸貸事業費用)	474	30	147	668
減価償却費	12,192	12,750	18,859	22,382
貸貸事業費用小計 B	23,612	24,191	34,863	42,035
不動産貸貸事業損益 A-B	17,327	24,290	48,568	42,497
貸貸NOI	29,520	37,041	67,427	64,880

	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中呉服町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	60,294	47,577	64,990	37,590
その他貸貸事業収入	921	352	676	201
貸貸事業収入小計 A	61,215	47,929	65,667	37,791
公租公課	3,714	3,138	4,358	2,897
諸経費	9,093	9,195	13,075	7,627
(うち物件管理委託費)	5,565	5,370	7,055	4,832
(うち修繕費)	1,548	1,408	2,860	1,160
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	884	589	755	910
(うち保険料)	84	69	86	55
(うちテナント募集関係費)	490	391	686	360
(うちその他貸貸事業費用)	519	1,365	1,630	306
減価償却費	18,555	14,100	18,749	9,485
貸貸事業費用小計 B	31,362	26,433	36,183	20,010
不動産貸貸事業損益 A-B	29,853	21,496	29,483	17,781
貸貸NOI	48,408	35,596	48,233	27,267

	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島	パークアクシス 高宮東
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	70,083	114,382	47,100	29,506
その他貸貸事業収入	1,414	2,601	826	186
貸貸事業収入小計 A	71,497	116,984	47,926	29,692
公租公課	3,032	6,154	3,994	1,992
諸経費	10,964	21,558	9,776	6,425
(うち物件管理委託費)	7,378	12,311	5,363	3,479
(うち修繕費)	1,282	4,497	1,455	1,112
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	1,037	1,227	806	687
(うち保険料)	99	163	80	54
(うちテナント募集関係費)	817	1,561	806	302
(うちその他貸貸事業費用)	349	1,797	1,264	789
減価償却費	14,555	25,167	12,921	10,124
貸貸事業費用小計 B	28,552	52,879	26,693	18,542
不動産貸貸事業損益 A-B	42,945	64,104	21,233	11,150
貸貸NOI	57,501	89,271	34,155	21,275

	パークアクシス 札幌植物園前	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス 江坂広芝町	パークアクシス うつぼ公園
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	82,717	40,439	93,255	97,180
その他貸貸事業収入	1,651	890	4,711	5,781
貸貸事業収入小計 A	84,369	41,330	97,967	102,962
公租公課	5,308	2,668	5,008	5,470
諸経費	15,195	7,139	15,432	17,203
(うち物件管理委託費)	8,129	4,198	8,855	9,351
(うち修繕費)	2,130	788	3,478	3,987
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	2,509	1,392	1,449	1,099
(うち保険料)	140	72	117	131
(うちテナント募集関係費)	1,329	577	1,180	1,642
(うちその他貸貸事業費用)	956	110	351	990
減価償却費	22,771	13,075	25,634	26,695
貸貸事業費用小計 B	43,274	22,883	46,074	49,369
不動産貸貸事業損益 A-B	41,094	18,447	51,892	53,593
貸貸NOI	63,865	31,523	77,526	80,289

	ドーマー芦屋	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	40,404	39,492	37,002	16,476
その他貸貸事業収入	-	-	-	-
貸貸事業収入小計 A	40,404	39,492	37,002	16,476
公租公課	3,318	2,152	2,078	1,268
諸経費	248	156	57	34
(うち物件管理委託費)	-	-	-	-
(うち修繕費)	173	89	-	-
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-
(うち保険料)	75	67	57	34
(うちテナント募集関係費)	-	-	-	-
(うちその他貸貸事業費用)	-	-	-	-
減価償却費	13,739	13,522	8,952	5,892
貸貸事業費用小計 B	17,306	15,831	11,088	7,194
不動産貸貸事業損益 A-B	23,097	23,660	25,913	9,281
貸貸NOI	36,837	37,183	34,866	15,173

	立教大学国際交流 寮RUID志木	ドーマー中板橋	フィロソフィア 西台	ドーマー武蔵小杉
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	55,500	38,244	45,000	43,284
その他貸貸事業収入	-	-	-	-
貸貸事業収入小計 A	55,500	38,244	45,000	43,284
公租公課	2,786	2,866	3,210	2,818
諸経費	61	49	61	216
(うち物件管理委託費)	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	160
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-
(うち保険料)	61	49	61	56
(うちテナント募集関係費)	-	-	-	-
(うちその他貸貸事業費用)	-	-	-	-
減価償却費	11,515	8,957	11,526	9,981
貸貸事業費用小計 B	14,362	11,874	14,797	13,016
不動産貸貸事業損益 A-B	41,137	26,369	30,202	30,267
貸貸NOI	52,652	35,327	41,728	40,249

	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通
運用日数(日)	181	181
貸貸事業収入	22,845	53,622
その他貸貸事業収入	4	3
貸貸事業収入小計 A	22,850	53,625
公租公課	-	-
諸経費	102	2,321
(うち物件管理委託費)	28	70
(うち修繕費)	37	219
(うち信託報酬)	-	-
(うち水道光熱費)	-	-
(うち保険料)	34	87
(うちテナント募集関係費)	-	-
(うちその他貸貸事業費用)	1	1,944
減価償却費	6,583	14,230
貸貸事業費用小計 B	6,686	16,552
不動産貸貸事業損益 A-B	16,163	37,073
貸貸NOI	22,747	51,304

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25年2月28日です。

名称	取得 価格 (百万円) (注1)	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	24,500	24,700	4.8%	24,300	4.5%	4.9%	23,300	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス学芸大学	1,760	1,730	1,760	4.8%	1,700	4.5%	5.1%	1,120	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス渋谷神南	3,230	2,730	2,780	4.7%	2,680	4.4%	5.0%	2,210	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,490	1,520	4.6%	1,460	4.3%	4.9%	1,290	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,330	1,340	5.1%	1,320	4.9%	5.3%	844	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス白金台	5,140	4,430	4,490	4.8%	4,410	4.6%	5.0%	3,510	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス文京ステージ	4,440	4,020	4,070	5.0%	4,000	4.8%	5.2%	2,780	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス月島	930	934	949	4.9%	918	4.6%	5.2%	638	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス大塚	1,655	1,500	1,520	5.1%	1,490	4.9%	5.3%	901	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス南麻布	3,939	2,920	2,950	4.9%	2,900	4.7%	5.1%	2,670	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス渋谷	1,282	1,050	1,070	4.7%	1,030	4.4%	5.0%	894	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス日本橋ステージ	7,557	6,580	6,640	4.9%	6,550	4.7%	5.1%	4,740	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス浜松町	2,025	1,980	2,010	4.9%	1,940	4.6%	5.2%	1,030	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス本郷の社	2,910	2,890	2,930	4.8%	2,840	4.5%	5.1%	1,700	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス溜池山王	2,860	2,330	2,360	4.8%	2,310	4.6%	5.0%	1,930	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス六本木檜町公園	2,170	1,850	1,880	4.6%	1,810	4.3%	4.9%	2,320	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	9,920	10,100	4.8%	9,730	4.5%	5.1%	5,490	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス御徒町	1,070	1,030	1,040	5.0%	1,010	4.7%	5.3%	635	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,830	1,860	4.8%	1,800	4.5%	5.1%	809	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,530	2,570	4.8%	2,490	4.5%	5.1%	1,200	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,970	2,010	4.8%	1,930	4.5%	5.1%	1,130	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,600	2,640	5.0%	2,560	4.7%	5.3%	1,300	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,140	2,170	5.0%	2,100	4.7%	5.3%	1,080	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,330	1,350	5.0%	1,310	4.7%	5.3%	810	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス目黒本町	1,810	1,460	1,490	5.0%	1,450	4.8%	5.2%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス新板橋	3,430	2,980	2,990	5.2%	2,980	5.0%	5.4%	1,690	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス秋葉原	1,200	949	966	5.0%	941	4.8%	5.2%	562	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス東陽町	3,950	3,430	3,470	5.3%	3,410	5.1%	5.5%	2,490	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス滝野川	1,820	1,700	1,720	5.1%	1,670	4.8%	5.4%	1,170	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス浅草橋	2,717	2,630	2,670	5.2%	2,630	4.9%	5.4%	1,660	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクセス日本橋浜町	5,540	4,880	4,970	4.9%	4,790	4.6%	5.2%	2,750	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	1,530	1,560	4.9%	1,520	4.7%	5.1%	1,310	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス門前仲町	1,700	1,430	1,450	5.1%	1,420	4.9%	5.3%	769	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,530	3,580	5.0%	3,470	4.7%	5.3%	2,040	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	715	726	4.8%	703	4.5%	5.1%	693	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,340	1,360	5.1%	1,330	4.9%	5.3%	696	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス西ヶ原	840	866	871	5.4%	864	5.2%	5.6%	577	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス錦糸町	1,448	1,650	1,670	5.1%	1,620	4.8%	5.4%	949	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス辰巳ステージ	7,464	8,690	8,750	5.4%	8,660	5.2%	5.6%	5,650	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス亀戸	2,359	2,530	2,550	5.4%	2,520	5.2%	5.6%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス方南町	745	763	773	5.2%	759	5.0%	5.4%	541	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋	1,448	1,680	1,710	5.1%	1,650	4.8%	5.4%	1,170	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス押上	1,193	1,280	1,290	5.4%	1,270	5.2%	5.6%	932	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス高田馬場	1,222	1,440	1,460	4.9%	1,420	4.6%	5.2%	808	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス豊洲	14,300	15,200	15,300	5.2%	15,100	5.0%	5.4%	11,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス八丁堀	1,760	1,890	1,910	5.1%	1,880	4.9%	5.3%	1,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋本町	987	1,090	1,100	5.3%	1,090	5.1%	5.5%	810	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス住吉	1,006	1,060	1,070	5.5%	1,060	5.2%	5.8%	736	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	3,090	3,120	4.9%	3,070	4.7%	5.1%	2,520	大和不動産鑑定株式会社

名称	取得価格 (百万円) (注1)	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		
パークキューブ八丁堀	4,200	4,490	4,550	5.0%	4,470	4.8%	5.2%	3,340	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス蒲田老番館	1,069	1,110	1,120	5.2%	1,100	5.0%	5.4%	764	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	700	710	5.4%	696	5.2%	5.6%	527	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,460	1,470	5.1%	1,450	4.9%	5.3%	1,020	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町武番館	1,859	1,970	1,980	5.3%	1,960	5.1%	5.5%	1,400	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー(注2)	7,905	8,400	—	—	8,400	4.7%	6.7%	6,670	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	6,270	6,340	5.3%	6,240	5.0%	5.6%	4,790	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,280	2,320	4.9%	2,240	4.6%	5.2%	1,340	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	1,790	1,820	5.1%	1,760	4.8%	5.4%	1,030	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,220	1,230	5.4%	1,210	5.2%	5.6%	1,220	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	9,680	9,850	4.9%	9,600	4.7%	5.1%	6,730	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子II	1,130	1,180	1,190	5.6%	1,160	5.3%	5.9%	856	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	885	888	5.6%	883	5.4%	5.8%	749	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,470	1,480	5.5%	1,460	5.3%	5.7%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,780	1,790	5.7%	1,770	5.5%	5.9%	1,360	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	978	987	5.8%	974	5.6%	6.0%	714	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,230	1,240	5.9%	1,220	5.6%	6.2%	897	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,420	2,450	5.3%	2,380	5.0%	5.6%	1,390	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	1,900	1,930	5.7%	1,890	5.5%	5.9%	1,720	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	5.6%	1,530	5.4%	5.8%	1,120	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,190	1,200	5.6%	1,170	5.3%	5.9%	1,000	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,570	1,590	5.7%	1,540	5.4%	6.0%	1,100	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	824	835	5.7%	812	5.4%	6.0%	649	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,780	1,810	5.7%	1,760	5.5%	5.9%	1,500	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	2,730	2,760	6.1%	2,720	5.9%	6.3%	1,990	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,130	1,150	5.9%	1,120	5.7%	6.1%	1,050	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	697	704	5.9%	694	5.7%	6.1%	717	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	1,830	1,840	6.0%	1,830	5.8%	6.2%	1,690	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	848	858	6.2%	844	6.0%	6.4%	822	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,510	2,520	5.6%	2,500	5.4%	5.8%	1,470	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,550	2,560	5.6%	2,550	5.4%	5.8%	1,650	大和不動産鑑定株式会社
賃貸住宅合計	232,311	223,829							
ドーミー芦屋	928	1,040	1,050	6.5%	1,030	6.1%	6.8%	1,410	森井総合鑑定株式会社
河合塾京都学伸寮	991	1,120	1,130	6.2%	1,110	5.8%	6.5%	897	森井総合鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,080	1,090	6.2%	1,070	5.9%	6.5%	792	森井総合鑑定株式会社
ドミトリー洛北	374	441	445	6.6%	436	6.3%	6.9%	473	森井総合鑑定株式会社
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,660	1,680	6.3%	1,640	6.0%	6.6%	934	森井総合鑑定株式会社
ドーミー中板橋	1,041	1,210	1,220	5.8%	1,190	5.5%	6.1%	1,010	森井総合鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,410	1,420	5.9%	1,390	5.6%	6.2%	985	森井総合鑑定株式会社
ドーミー武蔵小杉	1,152	1,340	1,350	6.0%	1,320	5.7%	6.3%	1,140	森井総合鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	592	597	6.7%	590	6.5%	6.9%	456	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,300	1,310	6.7%	1,290	6.5%	6.9%	1,100	大和不動産鑑定株式会社
その他アコモデーション資産合計	9,829	11,193							
総合計	242,140	235,022							

(注1)「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。

(注2)①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」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。

②芝浦アイランドエアタワーについて、森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

⑧ 建物状況調査報告書の概要

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

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	平成22年2月4日	—	200	1,260,184	8,457,000
(パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	平成22年2月4日	—	80	576,789	2,998,000
(ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	平成22年2月4日	—	50	217,767	238,000
パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	59,911	725,459
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	47,049	893,102
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	219	30,200	516,126
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	28	41,985	535,773
パークアクセス白金台	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	180	218,710	1,361,600
パークアクセス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	410	248,190	1,413,500
パークアクセス月島	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	409	27,484	358,618
パークアクセス大塚	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	160	89,430	615,300
パークアクセス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
パークアクセス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	350	415,090	3,022,300
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	48,091	562,574
パークアクセス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	455	84,338	1,068,042
パークアクセス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	80	144,910	852,000
パークアクセス六本木榎町公園	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	83	52,848	617,736
パークアクセス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	274	252,101	3,306,038
パークアクセス御徒町	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	109	35,498	455,503
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24年10月30日	—	194	27,355	416,599
パークアクセス目黒本町	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	—	57,794	507,000
パークアクセス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	313	33,102	613,051
パークアクセス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	540	34,074	617,049
パークアクセス秋葉原	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	200	49,998	349,000
パークアクセス東陽町	株式会社竹中工務店	平成19年6月29日	—	—	104,520	1,404,700
パークアクセス滝野川	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	21,739	648,033
パークアクセス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	30,384	914,226
パークアクセス日本橋浜町	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	198	113,568	1,876,314
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	29,430	540,200
パークアクセス門前仲町	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	—	57,828	493,000
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
パークアクセス西ヶ原	三井住友建設株式会社	平成20年1月31日	—	—	14,981	417,567
パークアクセス錦糸町	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	37,318	669,277
パークアクセス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	平成20年9月5日	—	—	116,251	3,930,019
パークアクセス亀戸	三井住友建設株式会社	平成20年5月30日	—	—	34,372	1,148,768
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	18,719	399,608
パークアクセス板橋	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	38,143	798,750
パークアクセス押上	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	29,361	625,782
パークアクセス高田馬場	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	21,695	456,267
パークアクセス豊洲	清水建設株式会社	平成21年9月15日	—	—	283,189	7,443,000
パークアクセス八丁堀	三井住友建設株式会社	平成21年8月18日	—	—	24,786	790,124
パークアクセス板橋本町	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	19,266	609,075
パークアクセス住吉	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
パークアクセス蒲田老番館	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	—	—	19,185	474,341

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)
パークアクシス台東根岸	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	-	-	21,249	398,166
パークアクシス駒込	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	-	-	24,860	605,993
パークアクシス板橋本町式番館	清水建設株式会社	平成22年10月29日	-	-	33,284	1,035,000
芝浦アイランドエアタワー(注6) (エアタワー) (エアテラス)	三井住友建設株式会社 三井住友建設株式会社	平成22年12月29日 平成22年12月29日	- -	- -	180,495 11,697	5,283,430 226,383
パークキューブ東品川	三井住友建設株式会社	平成23年7月8日	-	173	150,029	3,017,967
パークキューブ笹塚	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	-	-	33,717	818,883
パークアクシス東十条	三井住友建設株式会社	平成23年10月14日	-	272	37,395	726,645
パークキューブ平和台	三井住友建設株式会社	平成24年10月9日	-	461	39,477	723,406
パークキューブ目黒タワー	三井住友建設株式会社	平成24年11月5日	-	578	245,020	3,892,275
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
パークアクシス西船橋	三井住友建設株式会社	平成19年12月21日	-	-	16,381	526,516
パークアクシス横浜井土ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成22年10月29日	-	-	42,617	886,461
パークアクシス千葉新町	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	-	-	52,213	1,118,664
パークアクシス千葉	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	-	-	29,186	655,955
パークキューブ北松戸	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	-	-	38,605	790,827
パークキューブ武蔵小杉	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	-	-	50,601	1,013,974
パークアクシス名駅南	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	-	50	222,700	1,313,600
パークアクシス丸の内	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	-	244	74,546	900,434
パークアクシス六本松	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	-	-	27,472	767,103
パークアクシス博多駅南	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	-	-	31,347	926,111
パークアクシス中呉服町	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	-	-	66,010	609,000
パークアクシス白壁	株式会社竹中工務店	平成20年6月24日	-	-	61,910	1,099,176
パークアクシス仙台	三井住友建設株式会社	平成20年5月21日	-	-	63,150	1,794,909
パークアクシス博多美野島	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	-	-	44,394	909,338
パークアクシス高宮東	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	-	-	20,493	612,554
パークアクシス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	平成20年10月3日	-	-	52,542	1,547,361
パークアクシス新さっぽろ	清水建設株式会社	平成22年11月24日	-	-	50,194	806,000
パークアクシス江坂広芝町	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	-	-	55,657	1,216,099
パークアクシスうつぼ公園	三井住友建設株式会社	平成22年12月3日	-	-	43,086	1,377,927
賃貸住宅合計			-	7,363	7,505,064	100,752,146
ドミー芦屋	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	1,191	89,139	862,924
河合塾京都学仲寮	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	183	69,210	759,089
駿台堀川寮	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	496	38,191	638,511
ドミトリー洛北	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	21	19,851	399,729
立教大学国際交流寮RUI D志木	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	83	18,924	660,662
ドミー中板橋	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	331	16,493	546,049
フィロソフィア西台	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	-	19,316	673,488
ドミー武蔵小杉	三井住友建設株式会社	平成22年12月29日	-	-	17,741	617,007
アルティス仙台花京院	三井住友建設株式会社	平成24年2月28日	-	36	14,791	373,564
アルティス仙台木町通	三井住友建設株式会社	平成24年2月28日	-	211	48,356	967,684
その他アコモデーション資産合計			-	2,552	352,012	6,498,707
総合計			-	9,915	7,857,076	107,250,853

(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」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。

(注6) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

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		6.6%
パークアクセス月島		6.8%
パークアクセス大塚		6.5%
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		7.6%
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		8.3%
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)
パークアクセス蒲田寺番館	三井住友建設株式会社	9.5%
パークアクセス台東根岸		10.5%
パークアクセス駒込		8.5%
パークアクセス板橋本町武番館		7.7%
芝浦アイランドエアタワー(エアタワー)		2.3%
芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)		8.7%
パークキューブ東品川		9.8%
パークキューブ笹塚		9.5%
パークアクセス東十条		6.8%
パークキューブ平和台		6.5%
パークキューブ目黒タワー		3.1%
パークキューブ京王八王子Ⅱ		7.6%
パークアクセス西船橋		7.9%
パークアクセス横浜井土ヶ谷		11.4%
パークアクセス千葉新町		11.1%
パークアクセス千葉		7.8%
パークキューブ北松戸		9.2%
パークキューブ武蔵小杉		9.6%
パークアクセス名駅南		4.3%
パークアクセス丸の内		6.1%
パークアクセス六本松		2.2%
パークアクセス博多駅南		3.1%
パークアクセス中呉服町		2.8%
パークアクセス白壁		6.1%
パークアクセス仙台		5.7%
パークアクセス博多美野島		2.9%
パークアクセス高宮東		2.3%
パークアクセス札幌植物園前		2.4%
パークアクセス新さっぽろ		2.5%
パークアクセス江坂広芝町		11.2%
パークアクセスうつぼ公園		13.1%
ドーミー芦屋		10.0%
河合塾京都学伸寮		5.5%
駿台堀川寮		6.9%
ドミトリー洛北		6.5%
立教大学国際交流寮RUID志木		5.4%
ドーミー中板橋		7.1%
フィロソフィア西台		8.3%
ドーミー武蔵小杉		8.3%
アルティス仙台花京院		4.5%
アルティス仙台木町通	5.0%	
ポートフォリオPML(注2)		3.6%

(注1) 「PML値」は、三井住友建設株式会社作成の平成25年2月20日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るか、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」は、90物件(建物数では94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。