

## 平成22年2月期 決算短信 (REIT)

平成22年4月16日

不動産投資信託証券発行者名	日本アコモデーションファンド投資法人	上場取引所	東証
コード番号	3226	URL	<a href="http://www.naf-r.jp/">http://www.naf-r.jp/</a>
代表者	執行役員 横山 雄司		
資産運用会社名	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント		
代表者	代表取締役社長 村上 公成		
問合せ先責任者	取締役財務本部長 柴田 守郎	TEL	(03)3246-3677
有価証券報告書提出予定日	平成22年5月27日		
分配金支払開始予定日	平成22年5月17日		

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成22年2月期の運用、資産の状況 (平成21年9月1日～平成22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	%
22年2月期	5,918	(32.3)	3,010	(38.8)	2,276	(47.1)	2,275	(47.1)
21年8月期	4,474	(△0.7)	2,169	(△3.5)	1,547	(△6.6)	1,546	(△6.6)

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年2月期	16,137	3.1	1.4	38.5
21年8月期	13,626	2.5	1.1	34.6

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益 超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	円	%	%
22年2月期	14,567	2,275	0	0	100.0	2.7
21年8月期	13,626	1,546	0	0	100.0	2.5

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。また、平成22年2月期の配当性向は、次の算式により計算しています。 配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

#### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
22年2月期	186,428	83,377	44.7	533,863
21年8月期	146,541	62,525	42.7	550,978

#### (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
22年2月期	6,048	△43,459	36,513	3,636
21年8月期	2,435	△246	△1,654	4,533

### 2. 平成22年8月期の運用状況の予想 (平成22年3月1日～平成22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
22年8月期	6,160 (4.1)	2,882 (△4.2)	2,093 (△8.0)	2,092 (△8.0)	13,400	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年8月期) 13,400円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成22年2月期 156,178口 平成21年8月期 113,480口
- ② 期末自己投資口数 平成22年2月期 一口 平成21年8月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数は、次の日数加重平均投資口数を用いています。  
日数加重平均投資口数 平成22年2月期 140,976口 平成21年8月期 113,480口

#### ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、主として居住の用に供する不動産に投資する投資法人として平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）いたしました。上場時における本投資法人の保有資産は27物件・取得価格の合計101,385百万円でしたが、その後、規約に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す）のもと、追加的に物件を取得し、当期末現在の保有資産は、61物件・取得価格の合計180,026百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期における日本経済は、企業収益の改善・輸出や個人消費の持ち直しなど、世界的な景気後退の状況から着実に持ち直してきていますが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にあります。先行きについては、当面雇用情勢に厳しさが残るものの、企業収益の改善が続くなかで、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されています。一方で、海外景気の下振れ懸念やデフレの影響など、景気を下押しする要因も存在しています。

賃貸住宅市場については、高額物件を中心に景気後退の影響等が見られたものの、住宅系REITの稼働率は回復傾向が見られ、また、本投資法人がポートフォリオの約90%を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと思われます。不動産投資・流通市場については、経済環境の急速な悪化が売り手、買い手双方に対して不動産売買を慎重にさせる結果となり、取引量は低位で推移しましたが、徐々に大型の取引についても再開されるなど、回復の兆候が見られます。

###### b. 資産の取得及び売却

当期は平成21年11月に13物件（取得価格の合計22,893百万円）、平成21年12月に2物件（取得価格の合計15,950百万円）及び平成22年1月に3物件（取得価格の合計3,753百万円）の計18物件を取得いたしました。また、平成22年2月には、売却先からの申し出を受け、ポートフォリオ全体への影響等を総合的に考慮の上、パークアクシス市ヶ谷（平成17年11月取得・取得価格2,570百万円）を売却（売却価格3,100百万円）いたしました。

###### c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社を選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川

端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び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、合計201億円の投資口を発行するとともに、複数の金融機関より合計180億円を借入れました。その結果、当期末の有利子負債総額は990億円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は53.1%となりました。また、期末における総有利子負債に対する長期固定負債の比率は74.2%（1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は62.1%）となっています。

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

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

なお、当期末における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

#### (ニ) 業績及び分配概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益5,918百万円、営業利益3,010百万円、経常利益2,276百万円となり、当期純利益は2,275百万円となりました。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14,567円としました。

#### ② 次期の見通し

##### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

##### a. 新規物件取得（外部成長）

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

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のための質の高いデュー・ディリジェンスを行うよう努めていきます。

## b. 賃貸管理・運営（内部成長）

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

さらに、三井不動産株式会社と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクセス」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）は上限を60%とし、物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら新投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、平成21年7月提出の発行登録書に基づく発行残額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

## d. コンプライアンス

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

## (ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

以下の資産を平成22年3月30日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

## パークキューブ四谷三丁目

(a) 取得価格	: 2,749百万円
(b) 鑑定評価額	: 2,970百万円（価格時点 平成22年2月28日）
(c) 所在地（地番）	: 東京都新宿区荒木町22番地2 他（住居表示未実施地区）
(d) 竣工年月	: 平成21年2月
(e) 構造／階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
(f) 賃貸可能戸数	: 130戸
(g) 賃貸可能面積	: 3,599.82㎡
(h) 取得先	: 合同会社ティーエヌセカンド

## (ハ) 運用状況の見通し

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

営業収益	6,160百万円
営業利益	2,882百万円
経常利益	2,093百万円
当期純利益	2,092百万円
1口当たり分配金	13,400円
1口当たり利益超過分配金	— 円

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

## 平成22年8月期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	・平成22年3月1日から平成22年8月31日までの184日間
運用資産・営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、平成22年2月28日現在で保有する61物件に、平成22年3月30日に取得を完了した「パークキューブ四谷三丁目」を加えた62物件を本書の日付現在保有しており、その後は、平成22年8月末日までに物件の異動（新規の取得、取得済資産の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・物件全体の期末稼働率は、約95%と見込んでいます。</li> <li>・実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、234百万円を見込んでいます。なお、前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる取得した資産に係る固定資産税及び都市計画税については、当該精算相当分は取得原価に算入されるため費用として計上されません。</li> <li>・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因（建物の毀損等）に基づく修繕費もしくは外注委託費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費もしくは外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。</li> <li>・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、1,233百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債・営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の有利子負債残高102,000百万円が、平成22年8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を前提としています。</li> <li>・支払利息及び投資法人債利息は、789百万円（投資法人債発行費償却等の関連費用を全て含む）を見込んでいます。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みである156,178口を前提としています。</li> <li>・その後は、平成22年8月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり 当期純利益・分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの当期純利益及び分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配については、本書の日付現在において行う予定はありません。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 8 月31日)	当 期 (平成22年 2 月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,400,994	2,539,141
信託現金及び信託預金	1,132,496	1,097,847
営業未収入金	7,151	10,081
PM会社営業未収入金	591,288	828,497
前払費用	16,849	23,982
未収消費税等	—	142,046
その他	22,883	1,496
流動資産合計	5,171,664	4,643,092
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,366,460	50,278,879
減価償却累計額	△2,274,667	△2,787,284
建物（純額）	27,091,793	47,491,594
構築物	661,070	1,123,027
減価償却累計額	△105,923	△130,016
構築物（純額）	555,146	993,010
機械及び装置	512,507	1,140,540
減価償却累計額	△78,040	△116,395
機械及び装置（純額）	434,467	1,024,145
工具、器具及び備品	452,767	669,783
減価償却累計額	△180,518	△224,137
工具、器具及び備品（純額）	272,249	445,645
土地	52,599,094	71,631,201
建設仮勘定	—	102
信託建物	17,811,087	17,905,460
減価償却累計額	△1,953,487	△2,236,783
信託建物（純額）	15,857,600	15,668,676
信託構築物	886,402	886,402
減価償却累計額	△105,211	△119,967
信託構築物（純額）	781,191	766,434
信託機械及び装置	119,879	119,879
減価償却累計額	△29,177	△35,390
信託機械及び装置（純額）	90,701	84,488
信託工具、器具及び備品	295,755	298,790
減価償却累計額	△148,398	△169,071
信託工具、器具及び備品（純額）	147,356	129,719
信託土地	43,421,099	43,421,099
信託建設仮勘定	11,940	24,571
有形固定資産合計	141,262,641	181,680,690
無形固定資産		
その他	143	131
無形固定資産合計	143	131
投資その他の資産		
長期前払費用	25,529	24,876
その他	38,712	41,308
投資その他の資産合計	64,242	66,184
固定資産合計	141,327,027	181,747,006
繰延資産		
投資法人債発行費	42,832	38,753
繰延資産合計	42,832	38,753
資産合計	146,541,523	186,428,852

## 日本アコモデーションファンド投資法人(3226)平成22年2月期決算短信

(単位：千円)

	前 期 (平成21年8月31日)	当 期 (平成22年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	432,893	628,267
短期借入金	23,500,000	25,500,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	12,000,000
未払費用	322,393	333,508
未払法人税等	848	839
未払消費税等	3,847	—
前受金	697,904	963,615
その他	6,279	7,069
流動負債合計	29,964,166	39,433,300
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	42,500,000	51,500,000
預り敷金及び保証金	833,464	1,405,483
信託預り敷金及び保証金	718,888	712,273
固定負債合計	54,052,352	63,617,757
負債合計	84,016,519	103,051,057
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	60,978,700	81,102,737
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,546,304	2,275,057
剰余金合計	1,546,304	2,275,057
投資主資本合計	62,525,004	83,377,795
純資産合計	*1 62,525,004	83,377,795
負債純資産合計	146,541,523	186,428,852



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
営業収益					
貸貸事業収入	*1	4,210,281		5,132,550	
その他貸貸事業収入	*1	264,255		230,320	
不動産等売却益	*2	—		556,070	
営業収益合計		4,474,537		5,918,941	
営業費用					
貸貸事業費用	*1	1,817,532		2,244,981	
資産運用報酬		316,938		433,046	
役員報酬		9,600		9,600	
会計監査人報酬		12,600		14,160	
資産保管手数料		7,154		7,004	
一般事務委託手数料		25,563		22,437	
その他営業費用		116,014		177,278	
営業費用合計		2,305,403		2,908,509	
営業利益		2,169,133		3,010,432	
営業外収益					
受取利息		781		742	
受取保険金		1,399		2,348	
その他		—		30	
営業外収益合計		2,181		3,121	
営業外費用					
支払利息		533,439		582,017	
投資口交付費		—		63,861	
投資法人債利息		85,698		84,301	
投資法人債発行費償却		4,145		4,078	
その他		734		3,275	
営業外費用合計		624,018		737,533	
経常利益		1,547,296		2,276,020	
税引前当期純利益		1,547,296		2,276,020	
法人税、住民税及び事業税		1,004		987	
法人税等調整額		0		0	
法人税等合計		1,004		988	
当期純利益		1,546,291		2,275,032	
前期繰越利益		12		25	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,546,304		2,275,057	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自	平成21年3月1日	自	平成21年9月1日
	至	平成21年8月31日	至	平成22年2月28日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		60,978,700		60,978,700
当期変動額				
新投資口の発行		—		20,124,037
当期変動額合計		—		20,124,037
当期末残高	*1	60,978,700		81,102,737
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,655,344		1,546,304
当期変動額				
剰余金の配当		△1,655,332		△1,546,278
当期純利益		1,546,291		2,275,032
当期変動額合計		△109,040		728,753
当期末残高		1,546,304		2,275,057
剰余金合計				
前期末残高		1,655,344		1,546,304
当期変動額				
剰余金の配当		△1,655,332		△1,546,278
当期純利益		1,546,291		2,275,032
当期変動額合計		△109,040		728,753
当期末残高		1,546,304		2,275,057
投資主資本合計				
前期末残高		62,634,044		62,525,004
当期変動額				
新投資口の発行		—		20,124,037
剰余金の配当		△1,655,332		△1,546,278
当期純利益		1,546,291		2,275,032
当期変動額合計		△109,040		20,852,790
当期末残高		62,525,004		83,377,795
純資産合計				
前期末残高		62,634,044		62,525,004
当期変動額				
新投資口の発行		—		20,124,037
剰余金の配当		△1,655,332		△1,546,278
当期純利益		1,546,291		2,275,032
当期変動額合計		△109,040		20,852,790
当期末残高		62,525,004		83,377,795

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期		当 期	
	自 平成21年3月1日	至 平成21年8月31日	自 平成21年9月1日	至 平成22年2月28日
I 当期末処分利益		1,546,304,020		2,275,057,934
II 分配金の額		1,546,278,480		2,275,044,926
(投資口1口当たり分配金の額)		(13,626)		(14,567)
III 次期繰越利益		25,540		13,008
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,546,278,480円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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2,275,044,926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21年3月1日	自	平成21年9月1日
	至	平成21年8月31日	至	平成22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		1,547,296		2,276,020
減価償却費		850,817		1,060,995
投資口交付費		—		63,861
投資法人債発行費償却		4,145		4,078
受取利息		△781		△742
支払利息		619,138		666,318
固定資産除却損		508		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		4,241		△2,929
PM会社営業未収入金の増減額 (△は増加)		25,415		△237,209
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△142,046
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△4,058		△3,847
営業未払金の増減額 (△は減少)		1,283		195,374
前受金の増減額 (△は減少)		△9,735		265,710
前払費用の増減額 (△は増加)		△15,773		△7,132
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△25,529		653
有形固定資産の売却による減少額		—		2,543,031
その他		2,951		22,090
小計		2,999,918		6,704,227
利息の受取額		781		742
利息の支払額		△564,924		△655,203
法人税等の支払額		△717		△997
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,435,058		6,048,769
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		△42,385		△43,912,026
信託有形固定資産の取得による支出		△140,585		△110,038
預り敷金及び保証金の返還による支出		△145,383		△170,559
預り敷金及び保証金の受入による収入		113,287		742,578
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△109,594		△85,946
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		83,750		79,331
その他		△5,936		△2,595
投資活動によるキャッシュ・フロー		△246,848		△43,459,255
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		43,500,000		94,000,000
短期借入金の返済による支出		△49,000,000		△92,000,000
長期借入れによる収入		5,500,000		20,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△4,000,000
投資口の発行による収入		—		20,060,176
分配金の支払額		△1,654,180		△1,546,192
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,654,180		36,513,983
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		534,028		△896,502
現金及び現金同等物の期首残高		3,999,462		4,533,490
現金及び現金同等物の期末残高	*1	4,533,490		3,636,988

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	期別	前期	当期
		自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	①	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 7～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左  建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 7～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法		投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	① 投資法人債発行費 同左  ② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませ	固定資産税等の処理方法 同左  なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,401千円であります。

期別 項目	前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	同左

(8) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年8月31日現在)	当期 (平成22年2月28日現在)
* 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額  50,000千円	* 1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額  同左

## (損益計算書に関する注記)

前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
* 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 賃貸事業収入 (賃料等) 4,099,071 (施設使用料) 111,210 計 4,210,281 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 203,467 (雑収益) 60,787 計 264,255 不動産賃貸事業収益合計 4,474,537  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 472,761 (修繕費) 153,130 (公租公課) 165,888 (信託報酬) 9,100 (水道光熱費) 41,939 (保険料) 8,635 (減価償却費) 850,806 (テナント募集関係費) 93,746 (その他賃貸事業費用) 21,525 不動産賃貸事業費用合計 1,817,532  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,657,004	* 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 賃貸事業収入 (賃料等) 4,976,344 (施設使用料) 156,205 計 5,132,550 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 179,030 (雑収益) 51,289 計 230,320 不動産賃貸事業収益合計 5,362,871  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 589,765 (修繕費) 207,394 (公租公課) 165,787 (信託報酬) 9,100 (水道光熱費) 50,031 (保険料) 10,350 (減価償却費) 1,060,984 (テナント募集関係費) 121,815 (その他賃貸事業費用) 29,752 不動産賃貸事業費用合計 2,244,981  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,117,889
—	* 2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) パークアクシス市ヶ谷  不動産等売却収入 3,100,000 不動産等売却原価 2,543,031 その他売却費用 898 不動産等売却益 556,070

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 113,480口	* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 156,178口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 8月31日現在) 現金及び預金 3,400,994千円 信託現金及び信託預金 1,132,496千円 現金及び現金同等物 <u>4,533,490千円</u>	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 2月28日現在) 現金及び預金 2,539,141千円 信託現金及び信託預金 1,097,847千円 現金及び現金同等物 <u>3,636,988千円</u>

## (リース取引に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
本投資法人は、リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## (有価証券に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## (デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
本投資法人は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## (退職給付に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左



## (税効果会計に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
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 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19	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
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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.30% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.31% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

## (持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事 項はありません。	同左

## (関連当事者との取引に関する注記)

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

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

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

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

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

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

当期	
自 平成21年9月1日	
至 平成22年2月28日	
1. 親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
2. 関連会社等	該当事項はありません。
3. 兄弟会社等	該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等	欄外一覧表のとおりです。

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	中井伸行	-	-	本投資法人執行 役員兼株式会社 三井不動産アコ モデーションフ ァンドマネジメ ント代表取締役	-	株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの資産運 用報酬の支払 (注1)	646,026 (注2) (注4)	営業 未払金	454,699 (注4)
						株式会社三井不動 産アコモデーショ ンファンドマネジ メントへの機関運 営報酬の支払 (注3)	1,250 (注4)	営業 未払金	262 (注4)

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬212,980千円が含まれております。

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

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

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日		当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	
1口当たり純資産額	550,978円	1口当たり純資産額	533,863円
1口当たり当期純利益	13,626円	1口当たり当期純利益	16,137円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
当期純利益(千円)	1,546,291	2,275,032
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,546,291	2,275,032
期中平均投資口数(口)	113,480	140,976

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
<p>新投資口の発行</p> <p>平成21年10月16日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たり発行価額(払込金額)などについては、平成21年10月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <p>①募集方法 一般募集</p> <p>②発行新投資口数 42,000口</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行(注)</p> <p>①募集方法 第三者割当</p> <p>②発行新投資口数 3,000口</p> <p>③割当先 野村証券株式会社</p> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>C. 調達資金の使途</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金に充当します。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## (9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)
平成21年11月4日	公募増資	42,000	155,480	19,795	80,773	(注5)
平成21年12月1日	第三者割当増資	698	156,178	328	81,102	(注6)

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

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

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

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

(注5) 1口当たり発行価格487,910円（払込金額471,311円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格471,311円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員

平成22年3月31日付にて執行役員中井伸行が退任しております。

平成22年4月16日現在における本投資法人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
執行役員	横山 雄司	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0
監督役員	富田 武夫	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0
監督役員	高部 道彦	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0
監督役員	袖山 裕行	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0

## (2) 資産運用会社の役員

平成22年3月31日付にて代表取締役社長中井伸行が退任し、平成22年4月1日付にて村上公成が代表取締役社長に就任しております。

平成22年4月16日現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	村上 公成	昭和56年4月 三井不動産株式会社入社 ビルディング事業部 昭和59年4月 海外事業部 昭和60年4月 米国三井不動産株式会社 出向 平成2年4月 三井不動産株式会社 国際事業部 平成3年10月 埼玉支店 平成7年4月 業務企画室 平成9年4月 株式会社ガーデンホテルズ（現株式会社三井不動産ホテルマネジメント） 出向 平成13年4月 三井不動産株式会社 国際事業部 平成14年4月 三井不動産アメリカ株式会社 出向 平成20年4月 三井不動産株式会社 国際事業部 部長 平成22年4月 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 出向 代表取締役社長（現任）	0
取締役	木脇 伸	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0
取締役	柴田 守郎	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0
取締役 （非常勤）	志方 雅人	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0
監査役 （非常勤）	鈴木 徹	最近の有価証券報告書（平成21年11月26日提出）をご参照ください。	0

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の第8期末(平成22年2月28日)現在における投資状況の概要は以下のとおりです。  
 なお、信託不動産及び不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
信託不動産 (注2)(注3)	東京23区	57,980	31.1
	首都圏	2,089	1.1
	地方主要都市	—	—
	計	60,070	32.2
不動産 (注3)	東京23区	104,772	56.2
	首都圏	1,023	0.5
	地方主要都市	15,789	8.5
	計	121,585	65.2
小計		181,656	97.4
預金・その他資産(注4)		4,772 (—)	2.6 (—)
資産総額計(注4)(注5)		186,428 (181,656)	100.0 (97.4)

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

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

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

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

(注5) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

## (2) 投資不動産物件

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が第8期末(平成22年2月28日)現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(以下、信託不動産)の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率(%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	16.5	30,928	26,300
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.0	1,706	1,660
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.8	3,176	2,840
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.0	1,704	1,620
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.8	1,369	1,300
パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	2.9	5,055	4,650
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	2.5	4,390	4,230
パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.5	915	934
パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.9	1,641	1,570
パークアクシス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	2.2	3,895	3,230
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	0.7	1,268	1,230
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	4.2	7,373	7,040
パークアクシス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	1.1	2,016	1,960
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.6	2,864	2,890
パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	1.6	2,817	2,540
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	1.2	2,170	2,040
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	5.4	9,582	9,820
パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.6	1,054	1,040
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.0	1,773	1,730
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	1.4	2,464	2,420
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.0	1,810	1,750
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託不動産	2,508	1.4	2,505	2,500
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	1.2	2,237	2,100
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.9	1,666	1,350
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	1.0	1,814	1,510
パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.9	3,396	2,930
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.7	1,199	1,000
パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	2.2	3,956	3,400
パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	1.0	1,812	1,670
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	1.5	2,719	2,520
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	3.1	5,530	4,870
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	1.1	2,028	1,600
パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.9	1,706	1,480
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	2.3	4,224	3,500
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.5	925	745
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.8	1,463	1,280
パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.5	861	874
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.8	1,479	1,580
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	4.1	7,631	8,410
パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	1.3	2,411	2,470
パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.4	764	785
パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.8	1,485	1,610
パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.7	1,223	1,260
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.7	1,246	1,420
パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	7.9	14,626	15,000
パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	1.0	1,803	1,830
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.5	1,018	1,050
パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.6	1,035	1,030
東京23区小計			161,296	89.6	162,753	152,568
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	信託不動産	991	0.6	973	999
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託不動産	1,130	0.6	1,116	1,170
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.6	1,023	900
首都圏小計 (注5)			3,141	1.7	3,113	3,069
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	1.4	2,374	2,040
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	1.1	1,900	1,570



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)
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.8	1,521	1,180
パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	1.0	1,884	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	0.4	768	790
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市東区	不動産	1,547	0.9	1,605	1,710
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	1.3	2,392	2,560
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	0.5	997	1,080
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.3	629	677
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	0.9	1,715	1,790
地方主要都市小計(注6)			15,589	8.7	15,789	14,967
合計			180,026	100.0	181,656	170,604

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

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

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

(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成22年2月28日です。

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

(注6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

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

## ② カテゴリー別戸数内訳

本投資法人の運用資産のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	他	住戸	店舗
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	0	52	178	160	0	390戸	—
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	0	0	124	30	0	154戸	—
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	—	—	—	—	—	—	—
パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	0	64戸	—
パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	0	75戸	—
パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	0	40戸	—
パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	0	59戸	—
パークアクシス白金台	29	39	26	5	0	99戸	—
パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	0	154戸	—
パークアクシス月島	0	30	0	0	0	30戸	—
パークアクシス大塚	0	39	13	0	0	52戸	—
パークアクシス南麻布	0	38	16	10	0	64戸	—
パークアクシス渋谷	0	15	0	5	0	20戸	—
パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	1	184戸	1戸
パークアクシス浜松町	67	12	0	1	0	80戸	—
パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	1	86戸	1戸
パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	0	70戸	—
パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	0	46戸	—
パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	0	324戸	—
パークアクシス御徒町	11	31	0	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	74	15	5	1	0	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	0	51戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	0	76戸	—
パークキューブ上野	13	78	0	0	0	91戸	—
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	0	65戸	—
パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	0	60戸	—
パークアクシス新板橋	122	30	0	0	0	152戸	—
パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	0	41戸	—
パークアクシス東陽町	0	140	0	0	0	140戸	—
パークアクシス滝野川	0	43	5	0	1	48戸	1戸
パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	1	78戸	1戸
パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	0	38戸	—
パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	1	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	0	65戸	—
パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	0	46戸	—
パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	0	65戸	—
パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	1	299戸	1戸
パークアクシス亀戸	40	78	0	0	0	118戸	—
パークアクシス方南町	7	24	0	0	0	31戸	—
パークアクシス板橋	8	51	5	0	0	64戸	—
パークアクシス押上	36	21	0	0	1	57戸	1戸
パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	1	36戸	1戸
パークアクシス豊洲	19	163	219	0	2	401戸	2戸
パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	1	63戸	1戸
パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	0	66戸	—
パークアクシス住吉	42	18	0	0	0	60戸	—
東京23区小計	1,621	2,005	883	252	11	4,761戸	11戸

物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数(注2)	
	S	C	F	L	他	住戸	店舗
パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	0	52戸	－
パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	1	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	0	55戸	－
首都圏小計 (注3)	25	96	33	0	1	154戸	1戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	0	169戸	－
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	1	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	1	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	1	176戸	1戸
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	0	112戸	－
パークアクシス白壁	6	45	35	0	0	86戸	－
パークアクシス仙台	0	175	28	1	0	204戸	－
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	0	112戸	－
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	0	70戸	－
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	0	146戸	－
地方主要都市小計 (注4)	569	629	85	1	3	1,284戸	3戸
合計	2,215	2,730	1,001	253	15	6,199戸	15戸

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

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

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

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

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

(注4)「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

## ③ 稼働状況

物件名称	2010年				2009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 <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
大川端賃貸棟	43,812.41	41,251.75	94.2%	93.9%	92.7%	92.0%	91.3%	90.2%
パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,305.33	94.6%	92.8%	94.7%	95.7%	98.8%	96.5%
パークアクシス市ヶ谷	—	—	—	95.3%	95.2%	93.2%	95.8%	92.6%
パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,557.02	92.4%	89.8%	93.6%	95.3%	97.2%	95.3%
パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,487.17	96.7%	89.4%	98.3%	96.5%	93.3%	95.1%
パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,846.61	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	93.9%	96.6%
パークアクシス白金台	4,704.44	4,605.88	97.9%	98.4%	96.4%	96.4%	98.0%	96.0%
パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,841.40	96.1%	93.6%	95.2%	97.3%	99.0%	95.5%
パークアクシス月島	1,383.99	1,290.25	93.2%	93.2%	100.0%	96.8%	96.4%	100.0%
パークアクシス大塚	2,606.37	2,546.33	97.7%	94.6%	95.1%	93.1%	93.2%	94.7%
パークアクシス南麻布	3,938.14	3,715.83	94.4%	91.1%	91.9%	88.7%	89.7%	93.9%
パークアクシス渋谷	1,094.28	1,044.83	95.5%	95.5%	96.1%	96.1%	91.6%	91.6%
パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,730.54	97.1%	97.7%	98.4%	99.7%	97.0%	97.4%
パークアクシス浜松町	2,426.45	2,385.66	98.3%	100.0%	100.0%	97.7%	98.9%	97.1%
パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,225.68	97.2%	96.8%	95.4%	98.5%	100.0%	99.2%
パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,567.38	94.7%	94.7%	95.8%	91.3%	93.9%	85.5%
パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,932.21	94.0%	92.0%	91.5%	95.8%	98.1%	96.6%
パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,706.30	97.3%	95.9%	96.7%	97.3%	97.2%	98.6%
パークアクシス御徒町	1,621.73	1,597.52	98.5%	95.4%	96.2%	96.2%	96.2%	100.0%
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	98.3%	95.1%	98.3%	95.0%
パークキューブ神田	3,194.59	3,100.06	97.0%	94.3%	95.3%	96.3%	98.3%	96.2%
パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,097.41	98.6%	93.7%	96.1%	98.6%	96.1%	95.1%
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,967.80	98.9%	95.8%	96.9%	96.0%	94.8%	97.2%
パークキューブ上野	3,041.61	3,006.19	98.8%	97.7%	99.0%	99.0%	98.8%	95.6%
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,857.78	98.5%	95.4%	95.4%	98.5%	100.0%	98.5%
パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,786.15	94.8%	93.0%	94.8%	93.3%	96.8%	95.1%
パークアクシス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	93.0%	95.3%	97.1%	100.0%	100.0%
パークアクシス東陽町	5,412.40	5,373.65	99.3%	97.1%	97.1%	98.6%	97.2%	97.1%
パークアクシス滝野川	2,924.75	2,789.93	95.4%	89.9%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%
パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,308.16	97.3%	95.6%	97.0%	98.4%	97.7%	93.3%
パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,999.83	100.0%	99.0%	95.8%	98.6%	96.2%	93.7%
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,872.72	97.1%	94.6%	88.7%	86.6%	89.5%	97.1%
パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,886.39	100.0%	96.2%	96.2%	95.3%	97.5%	100.0%
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,267.30	99.1%	97.5%	98.0%	98.7%	97.2%	93.5%
パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	96.3%	88.6%	95.7%	91.9%	96.2%
パークキューブ大井町	1,511.12	1,459.90	96.6%	98.4%	98.2%	100.0%	98.4%	98.4%
パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,326.21	92.4%	94.2%	94.2%	94.0%	—	—
パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,288.13	100.0%	94.8%	98.5%	98.9%	—	—
パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,118.88	97.8%	95.3%	95.3%	94.2%	—	—
パークアクシス亀戸	3,986.78	3,940.86	98.8%	93.7%	93.7%	96.9%	—	—
パークアクシス方南町	1,231.08	1,144.33	93.0%	86.1%	92.6%	83.9%	—	—
パークアクシス板橋	2,567.96	2,441.28	95.1%	95.1%	95.2%	100.0%	—	—
パークアクシス押上	2,121.29	2,096.64	98.8%	100.0%	98.6%	98.6%	—	—
パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,463.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
パークアクシス豊洲	25,537.94	24,217.97	94.8%	95.2%	94.0%	—	—	—
パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,364.42	97.9%	97.9%	—	—	—	—
パークアクシス板橋本町	2,048.31	2,048.31	100.0%	98.5%	—	—	—	—
パークアクシス住吉	1,785.72	1,736.82	97.3%	100.0%	—	—	—	—
東京23区小計	224,179.16	216,458.12	96.6%	95.4%	95.2%	95.6%	95.4%	94.6%
パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,814.32	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	96.1%	98.0%
パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,015.30	97.8%	96.1%	95.9%	100.0%	96.0%	98.1%
パークアクシス西船橋	2,074.35	1,990.34	96.0%	94.5%	94.5%	98.5%	95.6%	92.4%
首都圏小計 (注4)	7,970.99	7,819.96	98.1%	97.1%	97.0%	96.9%	95.9%	96.6%

物件名称	2010年				2009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 <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
パークアクセス名駅南	5,565.13	5,260.16	94.5%	96.2%	94.5%	95.8%	96.2%	97.3%
パークアクセス丸の内	3,821.75	3,700.17	96.8%	94.9%	94.7%	97.5%	97.5%	95.9%
パークアクセス六本松	3,473.67	3,410.32	98.2%	94.9%	92.6%	89.2%	87.9%	92.7%
パークアクセス博多駅南	4,668.29	4,643.70	99.5%	98.3%	95.2%	92.6%	92.6%	94.0%
パークアクセス中呉服町	2,707.88	2,586.80	95.5%	94.6%	92.0%	89.3%	—	—
パークアクセス白壁	4,735.89	4,224.60	89.2%	90.7%	90.7%	89.3%	—	—
パークアクセス仙台	8,843.17	8,575.79	97.0%	98.8%	97.5%	98.1%	—	—
パークアクセス博多美野島	3,461.85	3,306.66	95.5%	96.4%	94.5%	96.2%	—	—
パークアクセス高宮東	2,289.21	2,217.96	96.9%	92.6%	96.9%	98.4%	—	—
パークアクセス札幌植物園前	7,845.01	7,487.46	95.4%	94.1%	91.4%	—	—	—
地方主要都市小計(注5)	47,411.85	45,413.62	95.8%	95.5%	94.1%	94.5%	93.9%	95.2%
全体の稼働率	279,562.00	269,691.70	96.5%	95.4%	95.1%	95.4%	95.3%	94.8%

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

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

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

(注4) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、1都3県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

## ④ テナント等の概要

本投資法人の運用資産に関し、第8期末(平成22年2月28日)時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

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

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	第8期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産株式会社 ・不動産業	大川端賃貸棟	41,251.75	181	1,856,792	平成22年11月30日	なし
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクセス学芸大学	2,305.33	181	113,688	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,557.02	181	171,804	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,487.17	181	92,797	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,846.61	181	89,625	平成23年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,605.88	181	286,127	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	5,841.40	181	273,163	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,290.25	181	62,794	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,546.33	181	103,666	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,715.83	181	198,358	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,044.83	181	76,270	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,730.54	181	465,057	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,385.66	181	125,710	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,225.68	181	178,777	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,567.38	181	152,865	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	1,932.21	181	119,541	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,706.30	181	602,265	平成22年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,597.52	181	67,947	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	181	107,841	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,100.06	181	149,923	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,097.41	181	111,769	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,967.80	181	160,141	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,006.19	181	135,691	平成22年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,857.78	181	86,447	平成23年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,786.15	181	94,168	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,395.99	181	200,663	平成22年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,346.07	181	65,896	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,373.65	181	234,701	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,789.93	181	109,163	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,308.16	181	164,682	平成22年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	181	297,126	平成23年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,872.72	181	100,957	平成23年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,886.39	181	95,848	平成23年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,267.30	181	225,573	平成23年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	181	46,762	平成23年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,459.90	181	81,864	平成22年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,326.21	116	64,938	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,288.13	116	106,914	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	16,118.88	116	617,364	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,940.86	116	177,176	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,144.33	116	52,569	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,441.28	116	111,878	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,096.64	116	93,408	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,463.25	116	92,788	平成22年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	24,217.97	90	1,088,016	平成22年11月30日	なし
パークアクセス八丁堀	2,364.42	52	125,352	平成23年1月31日	なし	
パークアクセス板橋本町	2,048.31	52	83,051	平成23年1月31日	なし	
パークアクセス住吉	1,736.82	52	83,540	平成23年1月31日	なし	
パークキューブ京王八王子	2,814.32	181	79,127	平成22年8月31日	なし	
パークキューブ京王八王子II	3,015.30	181	87,638	平成22年8月31日	なし	
パークアクセス西船橋	1,990.34	181	67,994	平成23年3月31日	なし	
パークアクセス名駅南	5,260.16	181	167,627	平成22年8月31日	なし	
パークアクセス丸の内	3,700.17	181	124,694	平成22年9月30日	なし	
パークアクセス六本松	3,410.32	181	93,989	平成22年9月30日	なし	
パークアクセス博多駅南	4,643.70	181	132,911	平成22年9月30日	なし	
パークアクセス中呉服町	2,586.80	116	77,004	平成22年11月30日	なし	
パークアクセス白壁	4,224.60	116	137,535	平成22年11月30日	なし	

テナント名称 ・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	第8期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクシス仙台	8,575.79	116	228,504	平成22年11月30日	なし
	パークアクシス博多美野島	3,306.66	116	96,228	平成22年11月30日	なし
	パークアクシス高宮東	2,217.96	116	60,436	平成22年11月30日	なし
	パークアクシス札幌植物園前	7,487.46	90	166,375	平成22年11月30日	なし
	小計	228,439.95	—	9,866,752	—	—
合計		269,691.70	—	11,723,545	—	—

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

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で第8期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が第8期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入(賃料・共益費・施設利用料の合計)を上記第8期中の運用日数で除し、365を乗じることにより算出しています。なお、千円未満を切捨てにより記載しています。また、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、各マスターリース会社から収受しています。

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

## ⑤ 資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

平成22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	東京都中央区	共用部設備更新工事等	自 平成22年3月 至 平成22年8月	38	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	自転車置場拡張・駐輪機交換工事	自 平成22年3月 至 平成22年8月	15	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	防災設備更新工事	自 平成21年8月 至 平成22年6月	66	13	13

## (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94百万円であり、当期費用に区分された修繕費207百万円と合わせ301百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成21年9月 至 平成22年2月	62
その他		非常照明器具交換等その他工事	自 平成21年9月 至 平成22年2月	31
合計				94

## (ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第4期	第5期	第6期
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日
前期末積立金残高	695	739	555
当期積立額	650	222	11
当期積立金取崩額	607	406	66
次期繰越額	739	555	500

営業期間	第7期	第8期
	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日
前期末積立金残高	500	528
当期積立額	173	164
当期積立金取崩額	145	103
次期繰越額	528	589



## ⑥ 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。

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

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南
運用日数（日）	181	181	176	181
賃貸事業収入	920,765	56,377	76,214	85,196
その他賃貸事業収入	43,397	2,417	5,241	3,985
賃貸事業収入小計 A	964,163	58,795	81,456	89,181
公租公課	57,742	2,366	3,433	3,610
諸経費	254,408	10,718	13,393	14,743
（うち物件管理委託費）	134,328	5,601	7,094	8,416
（うち修繕費）	73,977	2,162	3,759	2,605
（うち信託報酬）	2,000	600	—	—
（うち水道光熱費）	9,566	741	678	1,002
（うち保険料）	1,965	117	178	145
（うちテナント募集関係費）	26,734	1,000	1,584	2,460
（うちその他賃貸事業費用）	5,835	494	97	112
減価償却費	150,019	12,416	13,780	16,008
賃貸事業費用小計 B	462,170	25,500	30,606	34,361
不動産賃貸事業損益 A－B	501,993	33,294	50,849	54,819
賃貸NOI	652,012	45,711	64,629	70,828

	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	46,017	44,444	141,887	135,459
その他賃貸事業収入	2,459	2,075	8,175	10,308
賃貸事業収入小計 A	48,477	46,519	150,062	145,768
公租公課	1,718	2,046	5,210	5,214
諸経費	11,416	8,937	30,116	25,349
（うち物件管理委託費）	5,919	5,313	16,964	15,725
（うち修繕費）	2,437	1,486	6,830	5,041
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	620	461	936	893
（うち保険料）	84	86	233	239
（うちテナント募集関係費）	2,050	1,097	4,925	3,234
（うちその他賃貸事業費用）	303	492	226	215
減価償却費	9,114	10,530	27,050	22,852
賃貸事業費用小計 B	22,249	21,514	62,377	53,416
不動産賃貸事業損益 A－B	26,227	25,005	87,685	92,351
賃貸NOI	35,342	35,535	114,736	115,204

	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	31,139	51,407	98,363	37,821
その他貸貸事業収入	2,220	3,146	2,866	1,265
貸貸事業収入小計 A	33,359	54,553	101,230	39,087
公租公課	1,093	456	4,852	1,490
諸経費	6,445	9,878	25,332	6,954
(うち物件管理委託費)	4,292	5,331	12,098	4,284
(うち修繕費)	1,085	1,986	6,671	241
(うち信託報酬)	—	—	600	600
(うち水道光熱費)	317	466	829	389
(うち保険料)	58	103	183	52
(うちテナント募集関係費)	558	1,500	4,424	1,116
(うちその他貸貸事業費用)	132	490	525	269
減価償却費	5,897	10,124	16,594	4,894
貸貸事業費用小計 B	13,436	20,459	46,779	13,338
不動産貸貸事業損益 A-B	19,922	34,094	54,450	25,748
貸貸NOI	25,820	44,218	71,045	30,642

	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	230,617	62,338	88,653	75,804
その他貸貸事業収入	8,255	3,920	4,795	3,923
貸貸事業収入小計 A	238,872	66,258	93,449	79,727
公租公課	8,877	2,870	3,278	3,521
諸経費	37,034	11,739	12,095	19,274
(うち物件管理委託費)	22,313	6,382	7,941	10,134
(うち修繕費)	6,847	2,122	2,127	4,606
(うち信託報酬)	500	600	—	—
(うち水道光熱費)	1,145	508	697	784
(うち保険料)	450	96	169	143
(うちテナント募集関係費)	3,698	1,416	1,135	3,284
(うちその他貸貸事業費用)	2,079	613	23	320
減価償却費	55,855	12,260	19,086	17,967
貸貸事業費用小計 B	101,767	26,870	34,461	40,763
不動産貸貸事業損益 A-B	137,105	39,387	58,988	38,964
貸貸NOI	192,960	51,648	78,075	56,931

	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	59,279	298,657	33,694	53,477
その他貸貸事業収入	1,695	17,136	2,018	6,380
貸貸事業収入小計 A	60,975	315,794	35,713	59,858
公租公課	1,253	4,331	531	1,690
諸経費	10,674	51,284	7,304	11,695
(うち物件管理委託費)	5,548	31,390	4,213	6,588
(うち修繕費)	2,686	11,301	1,421	2,304
(うち信託報酬)	—	—	—	600
(うち水道光熱費)	475	2,051	454	580
(うち保険料)	101	536	71	86
(うちテナント募集関係費)	1,747	5,820	917	1,448
(うちその他貸貸事業費用)	114	183	226	87
減価償却費	9,095	55,837	7,662	7,310
貸貸事業費用小計 B	21,024	111,453	15,498	20,696
不動産貸貸事業損益 A-B	39,950	204,340	20,214	39,162
貸貸NOI	49,046	260,178	27,877	46,473

	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	74,345	55,425	79,412	67,288
その他貸貸事業収入	6,913	3,705	1,453	4,227
貸貸事業収入小計 A	81,258	59,131	80,866	71,515
公租公課	3,234	2,072	674	1,984
諸経費	15,628	10,309	9,390	12,398
(うち物件管理委託費)	9,231	6,878	5,406	7,017
(うち修繕費)	3,426	1,380	1,261	2,009
(うち信託報酬)	600	600	600	600
(うち水道光熱費)	524	15	870	735
(うち保険料)	126	48	153	116
(うちテナント募集関係費)	1,571	1,324	986	1,514
(うちその他貸貸事業費用)	147	61	112	405
減価償却費	11,451	6,879	15,166	11,613
貸貸事業費用小計 B	30,313	19,260	25,231	25,996
不動産貸貸事業損益 A-B	50,945	39,870	55,634	45,519
貸貸NOI	62,396	46,750	70,801	57,133

	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	42,868	46,697	99,507	32,677
その他貸貸事業収入	3,255	2,880	629	478
貸貸事業収入小計 A	46,123	49,578	100,136	33,156
公租公課	1,303	1,672	2,844	672
諸経費	8,259	8,437	8,905	5,277
(うち物件管理委託費)	4,600	4,537	7,173	3,482
(うち修繕費)	1,944	1,795	82	484
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	481	433	1,349	385
(うち保険料)	75	86	208	61
(うちテナント募集関係費)	921	1,459	—	634
(うちその他貸貸事業費用)	235	125	91	228
減価償却費	7,731	9,581	26,340	7,024
貸貸事業費用小計 B	17,293	19,690	38,090	12,974
不動産貸貸事業損益 A-B	28,830	29,887	62,045	20,181
貸貸NOI	36,561	39,468	88,385	27,206

	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋	パークアクシス 日本橋浜町
運用日数(日)	181	181	181	181
貸貸事業収入	116,385	54,132	81,664	147,342
その他貸貸事業収入	11,151	2,676	4,650	3,575
貸貸事業収入小計 A	127,537	56,809	86,314	150,917
公租公課	1,346	1,008	1,732	1,750
諸経費	22,830	7,642	13,424	21,162
(うち物件管理委託費)	13,107	4,782	8,631	12,074
(うち修繕費)	4,859	1,260	2,640	3,822
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,408	416	458	1,113
(うち保険料)	236	108	154	305
(うちテナント募集関係費)	2,837	958	1,312	2,752
(うちその他貸貸事業費用)	380	116	227	1,093
減価償却費	28,109	11,633	17,935	39,217
貸貸事業費用小計 B	52,287	20,284	33,092	62,129
不動産貸貸事業損益 A-B	75,250	36,525	53,222	88,788
貸貸NOI	103,360	48,159	71,158	128,005

	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	50,063	47,530	111,859	23,188
その他賃貸事業収入	3,925	1,815	2,261	1,029
賃貸事業収入小計 A	53,989	49,345	114,121	24,217
公租公課	1,147	1,049	3,143	553
諸経費	14,243	7,251	18,743	5,133
（うち物件管理委託費）	7,806	4,777	10,356	3,344
（うち修繕費）	2,752	828	3,202	531
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	615	558	1,119	381
（うち保険料）	93	82	242	44
（うちテナント募集関係費）	2,209	829	2,217	737
（うちその他賃貸事業費用）	764	175	1,605	94
減価償却費	13,151	11,529	26,147	4,905
賃貸事業費用小計 B	28,542	19,829	48,033	10,593
不動産賃貸事業損益 A-B	25,447	29,515	66,088	13,624
賃貸NOI	38,598	41,045	92,235	18,530

	パークキューブ 大井町	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
運用日数(日)	181	116	116	116
賃貸事業収入	40,595	20,637	33,978	196,203
その他賃貸事業収入	2,244	292	5,600	3,079
賃貸事業収入小計 A	42,840	20,929	39,579	199,283
公租公課	1,450	—	—	—
諸経費	6,651	2,906	8,464	28,677
（うち物件管理委託費）	4,382	1,696	5,054	18,219
（うち修繕費）	1,307	336	1,863	3,593
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	407	289	262	1,368
（うち保険料）	73	40	65	399
（うちテナント募集関係費）	394	400	1,009	4,897
（うちその他賃貸事業費用）	86	143	207	198
減価償却費	9,671	4,279	5,919	35,897
賃貸事業費用小計 B	17,772	7,186	14,383	64,574
不動産賃貸事業損益 A-B	25,068	13,743	25,195	134,708
賃貸NOI	34,739	18,023	31,115	170,605

	パークアクシス 亀戸	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
運用日数(日)	116	116	116	116
貸貸事業収入	56,308	16,706	35,555	29,685
その他貸貸事業収入	2,586	252	1,435	1,131
貸貸事業収入小計 A	58,895	16,959	36,991	30,817
公租公課	—	—	—	—
諸経費	8,195	4,459	4,646	3,822
（うち物件管理委託費）	4,845	2,487	2,817	2,416
（うち修繕費）	1,255	535	713	338
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	271	219	321	269
（うち保険料）	114	34	79	61
（うちテナント募集関係費）	1,376	999	540	487
（うちその他貸貸事業費用）	332	181	174	250
減価償却費	11,763	3,968	7,615	6,229
貸貸事業費用小計 B	19,958	8,428	12,261	10,052
不動産貸貸事業損益 A-B	38,936	8,531	24,729	20,765
貸貸NOI	50,699	12,499	32,345	26,995

	パークアクシス 高田馬場	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
運用日数(日)	116	90	52	52
貸貸事業収入	29,489	268,278	17,858	11,831
その他貸貸事業収入	—	994	537	80
貸貸事業収入小計 A	29,489	269,273	18,396	11,911
公租公課	—	30	—	—
諸経費	2,362	49,339	2,212	1,377
（うち物件管理委託費）	1,917	36,235	1,532	986
（うち修繕費）	47	2,811	79	26
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	210	2,959	82	117
（うち保険料）	46	558	35	26
（うちテナント募集関係費）	10	5,964	400	80
（うちその他貸貸事業費用）	131	809	80	140
減価償却費	4,204	64,077	3,913	3,372
貸貸事業費用小計 B	6,566	113,447	6,125	4,750
不動産貸貸事業損益 A-B	22,922	155,825	12,270	7,161
貸貸NOI	27,126	219,903	16,183	10,534

	パークアクシス 住吉	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋
運用日数(日)	52	181	181	181
賃貸事業収入	11,901	39,238	43,458	33,717
その他賃貸事業収入	—	2,390	5,574	4,016
賃貸事業収入小計 A	11,901	41,629	49,033	37,734
公租公課	—	1,588	1,928	2,318
諸経費	1,246	9,764	13,053	8,240
(うち物件管理委託費)	954	4,834	6,510	5,168
(うち修繕費)	57	2,458	3,961	1,580
(うち信託報酬)	—	600	600	—
(うち水道光熱費)	59	598	546	378
(うち保険料)	24	97	106	84
(うちテナント募集関係費)	—	1,038	1,270	901
(うちその他賃貸事業費用)	151	136	58	126
減価償却費	3,058	10,101	10,373	10,206
賃貸事業費用小計 B	4,305	21,453	25,354	20,765
不動産賃貸事業損益 A-B	7,596	20,175	23,678	16,969
賃貸NOI	10,654	30,276	34,051	27,175

	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南
運用日数(日)	181	181	181	181
賃貸事業収入	83,124	61,834	46,608	65,909
その他賃貸事業収入	2,390	1,024	1,809	902
賃貸事業収入小計 A	85,514	62,858	48,417	66,811
公租公課	4,716	3,270	3,652	5,060
諸経費	18,269	10,717	11,812	14,070
(うち物件管理委託費)	9,533	6,572	6,810	8,243
(うち修繕費)	4,026	1,633	1,561	1,758
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	1,522	840	634	715
(うち保険料)	214	149	125	156
(うちテナント募集関係費)	1,938	938	1,474	1,412
(うちその他賃貸事業費用)	1,033	584	1,207	1,783
減価償却費	23,195	18,555	14,097	18,749
賃貸事業費用小計 B	46,181	32,542	29,561	37,879
不動産賃貸事業損益 A-B	39,333	30,316	18,855	28,931
賃貸NOI	62,529	48,871	32,953	47,680

	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島
運用日数(日)	116	116	116	116
貸貸事業収入	24,472	43,709	72,620	30,582
その他貸貸事業収入	73	974	1,168	508
貸貸事業収入小計 A	24,545	44,684	73,788	31,090
公租公課	—	—	—	—
諸経費	5,670	8,670	10,288	5,061
(うち物件管理委託費)	3,498	5,185	7,506	3,177
(うち修繕費)	631	1,520	655	341
(うち信託報酬)	—	—	—	—
(うち水道光熱費)	402	533	504	422
(うち保険料)	60	106	178	84
(うちテナント募集関係費)	773	964	604	330
(うちその他貸貸事業費用)	302	360	840	704
減価償却費	6,247	9,657	16,570	8,512
貸貸事業費用小計 B	11,917	18,327	26,858	13,574
不動産貸貸事業損益 A-B	12,628	26,356	46,930	17,515
貸貸NOI	18,875	36,013	63,500	26,028

	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前
運用日数(日)	116	90
貸貸事業収入	19,207	41,024
その他貸貸事業収入	340	595
貸貸事業収入小計 A	19,547	41,619
公租公課	—	—
諸経費	3,368	7,020
(うち物件管理委託費)	1,909	4,175
(うち修繕費)	179	133
(うち信託報酬)	—	—
(うち水道光熱費)	354	1,268
(うち保険料)	57	119
(うちテナント募集関係費)	335	846
(うちその他貸貸事業費用)	532	477
減価償却費	6,671	11,295
貸貸事業費用小計 B	10,040	18,316
不動産貸貸事業損益 A-B	9,506	23,302
貸貸NOI	16,178	34,598



## ⑦ 鑑定評価書の概要

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

以下は、本投資法人が第8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22年2月28日です。

名称	取得価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	29,696	26,300	26,600	5.1%	25,900	4.8%	5.2%	24,100	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス学芸大学	1,760	1,660	1,680	5.3%	1,630	5.0%	5.6%	1,240	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス渋谷神南	3,230	2,840	2,890	5.0%	2,790	4.7%	5.3%	2,930	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	1,620	1,650	4.8%	1,590	4.5%	5.1%	1,630	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	1,300	1,310	5.3%	1,290	5.1%	5.5%	951	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス白金台	5,140	4,650	4,710	5.2%	4,630	5.0%	5.4%	3,860	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	4,230	4,260	5.3%	4,210	5.1%	5.5%	2,860	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス月島	930	934	949	5.3%	919	5.0%	5.6%	711	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス大塚	1,655	1,570	1,580	5.4%	1,570	5.2%	5.6%	989	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス南麻布	3,939	3,230	3,270	5.2%	3,210	5.0%	5.4%	3,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス渋谷	1,282	1,230	1,250	4.9%	1,210	4.6%	5.2%	1,080	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	7,040	7,120	5.2%	7,000	5.0%	5.4%	5,250	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス浜松町	2,025	1,960	1,990	5.1%	1,920	4.8%	5.4%	1,120	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス本郷の杜	2,910	2,890	2,930	5.1%	2,840	4.8%	5.4%	1,890	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス溜池山王	2,860	2,540	2,570	5.2%	2,520	5.0%	5.4%	2,330	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	2,040	2,070	4.8%	2,000	4.5%	5.1%	2,470	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	9,820	10,000	5.0%	9,640	4.7%	5.3%	6,050	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス御徒町	1,070	1,040	1,050	5.3%	1,020	5.0%	5.6%	691	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	1,730	1,760	5.2%	1,700	4.9%	5.5%	881	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,420	2,460	5.1%	2,370	4.8%	5.4%	1,420	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,750	1,780	5.2%	1,710	4.9%	5.5%	1,190	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,500	2,530	5.4%	2,460	5.1%	5.7%	1,400	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,100	2,130	5.3%	2,060	5.0%	5.6%	1,150	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,350	1,370	5.1%	1,330	4.8%	5.4%	945	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス目黒本町	1,810	1,510	1,520	5.3%	1,500	5.1%	5.5%	1,080	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス新板橋	3,430	2,930	2,920	5.5%	2,930	5.3%	5.7%	1,780	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス秋葉原	1,200	1,000	1,020	5.3%	994	5.1%	5.5%	637	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス東陽町	3,950	3,400	3,420	5.6%	3,390	5.4%	5.8%	2,690	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス滝野川	1,820	1,670	1,680	5.5%	1,650	5.2%	5.8%	1,310	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス浅草橋	2,717	2,520	2,660	5.4%	2,520	5.1%	5.9%	1,850	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	4,870	4,950	5.1%	4,790	4.8%	5.4%	3,140	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	1,600	1,630	5.2%	1,590	5.0%	5.4%	1,480	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス門前仲町	1,700	1,480	1,490	5.3%	1,470	5.1%	5.5%	841	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	3,500	3,550	5.3%	3,450	5.0%	5.6%	2,310	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	745	754	5.1%	736	4.8%	5.4%	768	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,280	1,290	5.3%	1,270	5.1%	5.5%	767	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス西ヶ原	840	874	880	5.8%	872	5.6%	6.0%	638	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス錦糸町	1,448	1,580	1,600	5.5%	1,560	5.2%	5.8%	1,030	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	8,410	8,390	5.8%	8,420	5.6%	6.0%	6,330	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス亀戸	2,359	2,470	2,470	5.8%	2,470	5.6%	6.0%	1,670	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス方南町	745	785	793	5.6%	782	5.4%	5.8%	603	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス板橋	1,448	1,610	1,630	5.5%	1,590	5.2%	5.8%	1,310	森井総合鑑定株式会社
パークアクセス押上	1,193	1,260	1,270	5.8%	1,260	5.6%	6.0%	993	大和不動産鑑定株式会社
パークアクセス高田馬場	1,222	1,420	1,440	5.2%	1,400	4.9%	5.5%	878	森井総合鑑定株式会社

名称	取得価格 (百万円) (注)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス豊洲	14,300	15,000	15,100	5.6%	15,000	5.4%	5.8%	12,200	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	1,830	1,840	5.5%	1,820	5.3%	5.7%	1,420	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,050	1,060	5.7%	1,050	5.5%	5.9%	895	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,030	1,040	5.9%	1,030	5.6%	6.2%	818	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子	991	999	1,010	6.0%	988	5.7%	6.3%	756	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,170	1,180	5.9%	1,150	5.6%	6.2%	957	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	900	907	5.9%	897	5.7%	6.1%	801	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,040	2,070	6.1%	2,030	5.9%	6.3%	1,910	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,570	1,580	6.0%	1,560	5.8%	6.2%	1,330	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,180	1,190	6.2%	1,160	5.9%	6.5%	1,090	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	6.3%	1,540	6.0%	6.6%	1,220	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	790	803	6.3%	777	6.0%	6.6%	745	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,710	1,740	6.2%	1,700	6.0%	6.4%	1,510	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス仙台	2,320	2,560	2,590	6.4%	2,550	6.2%	6.6%	2,270	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,080	1,100	6.2%	1,070	6.0%	6.4%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	677	683	6.2%	675	6.0%	6.4%	782	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,790	1,800	6.4%	1,790	6.2%	6.6%	1,870	大和不動産鑑定株式会社
合計	180,026	170,604							

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

## ⑧ 建物状況調査報告書の概要

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

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	平成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18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
パークアクセス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
パークアクセス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
パークアクセス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
パークアクセス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
パークアクセス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	平成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18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
パークアクセス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
パークアクセス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
パークアクセス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	110,563	3,179,000
パークアクセス御徒町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	14,318	438,000
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成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18年3月31日	—	—	37,257	725,000
パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,253	483,000
パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	27,587	910,000
パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成18年4月28日	—	—	22,792	690,000
パークキューブ池袋要町	三井住友建設株式会社	平成19年3月15日	—	—	13,266	430,427
パークアクセス目黒本町	清水建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	14,515	516,800
パークアクセス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	平成19年3月28日	—	—	16,621	633,396
パークアクセス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	平成19年3月28日	—	—	17,770	637,527
パークアクセス秋葉原	清水建設株式会社	平成18年12月28日	(注6) 50	—	16,745	362,000
パークアクセス東陽町	株式会社竹中工務店	平成19年6月29日	—	—	104,520	1,404,700
パークアクセス滝野川	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	21,739	648,033
パークアクセス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成19年7月31日	—	—	30,384	914,226
パークアクセス日本橋浜町	三井住友建設株式会社	平成18年12月28日	—	—	56,255	1,836,665
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	29,430	540,200
パークアクセス門前仲町	清水建設株式会社	平成19年5月18日	—	—	11,358	478,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	52,083	1,480,272
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	平成20年3月25日	—	—	9,570	259,485
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	平成20年3月31日	—	—	13,002	438,424
パークアクセス西ヶ原	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
パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	35	36,070	608,517
パークキューブ京王八王子Ⅱ	三井住友建設株式会社	平成22年2月25日	—	—	37,916	666,712
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	平成19年12月21日	—	—	16,381	526,516

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)
パークアクセス名駅南	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	50	76,450	1,317,680
パークアクセス丸の内	三井住友建設株式会社	平成19年2月14日	—	—	42,825	927,872
パークアクセス六本松	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	27,472	767,103
パークアクセス博多駅南	三井住友建設株式会社	平成19年9月3日	—	—	31,347	926,111
パークアクセス中呉服町	株式会社竹中工務店	平成20年1月11日	—	—	66,010	609,000
パークアクセス白壁	株式会社竹中工務店	平成20年6月24日	—	—	61,910	1,099,176
パークアクセス仙台	三井住友建設株式会社	平成20年5月21日	—	—	63,150	1,794,909
パークアクセス博多美野島	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	44,394	909,338
パークアクセス高宮東	三井住友建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	20,493	612,554
パークアクセス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	平成20年10月3日	—	—	52,542	1,547,361
合計			50	962	4,868,768	72,880,443

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

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

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

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

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

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

## ⑨ 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	三井住友建設株式会社	4.5%
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		7.9%
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		7.0%
パークアクセス学芸大学		7.6%
パークアクセス渋谷神南		6.8%
パークアクセス青山骨董通り		7.0%
パークアクセス神楽坂ステージ		7.5%
パークアクセス白金台		8.7%
パークアクセス文京ステージ		6.5%
パークアクセス月島		6.8%
パークアクセス大塚		6.4%
パークアクセス南麻布		7.4%
パークアクセス渋谷		7.9%
パークアクセス日本橋ステージ		7.5%
パークアクセス浜松町		7.1%
パークアクセス本郷の杜		8.8%
パークアクセス溜池山王		8.2%
パークアクセス六本木檜町公園		9.2%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		7.2%
パークアクセス御徒町		6.8%
パークキューブ本郷		8.2%
パークキューブ神田		8.9%
パークキューブ市ヶ谷		6.8%
パークキューブ浅草田原町		8.8%
パークキューブ上野		7.5%
パークキューブ池袋要町		8.1%
パークアクセス目黒本町		8.5%
パークアクセス新板橋(イースト)		7.3%
パークアクセス新板橋(ウエスト)		7.5%
パークアクセス秋葉原		7.4%
パークアクセス東陽町		10.8%
パークアクセス滝野川		5.8%
パークアクセス浅草橋		8.9%
パークアクセス日本橋浜町		8.1%
パークキューブ代々木富ヶ谷		7.4%
パークアクセス門前仲町		10.1%
パークキューブ板橋本町		8.1%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		10.0%
パークアクセス西ヶ原		7.7%
パークアクセス錦糸町		10.7%
パークアクセス辰巳ステージ		10.0%
パークアクセス亀戸	11.0%	
パークアクセス方南町	8.0%	
パークアクセス板橋	9.1%	
パークアクセス押上	10.5%	
パークアクセス高田馬場	7.9%	
パークアクセス豊洲	7.8%	
パークアクセス八丁堀	9.1%	
パークアクセス板橋本町	9.2%	
パークアクセス住吉	11.4%	
パークキューブ京王八王子	7.1%	
パークキューブ京王八王子II	7.6%	

物件名称	PML評価者	PML値(注1)
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	7.9%
パークアクセス名駅南		4.1%
パークアクセス丸の内		6.1%
パークアクセス六本松		2.2%
パークアクセス博多駅南		3.1%
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%
ポートフォリオPML(注2)		3.9%

(注1) 「PML値」は、三井住友建設株式会社作成の平成22年2月22日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」欄には、61物件(建物数では64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。