

第三回
品質が価値をつくる。



Nippon
Accommodations
Fund

第4期（平成20年2月期）

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

平成19年9月1日～平成20年2月29日

日本アコモデーションファンド投資法人

プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

アコモデーションの語源は「Accommodate(=人に便宜をはかる)」。

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

- 賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、入居者の様々なウォンツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、様々なサービス・アメニティを提供していきます。
- 総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ三井不動産株式会社とそのグループ会社の能力を活用し、ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

Accommodate

＝「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指します

目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	24
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	42
NAFの方針と成長の軌跡	6	III. 損益計算書	44
外部成長戦略	8	IV. 投資主資本等変動計算書	45
内部成長戦略	10	V. 注記表	46
財務戦略	13	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
ポートフォリオの概要	14	VII. 監査報告書	55
第4期取得物件	16	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオ一覧	18	投資法人の概要	58
		資産運用会社の概要	59
		投資口の状況	60
		投資主インフォメーション	61

特集「Accommodations」：第三回 施工管理・監修は右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1～8

予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成20年4月14日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成20年4月14日付「平成20年2月期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

投資主の皆様へ



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、平成20年2月に第4期の決算を迎えました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第4期におきましては、平成19年9月に7物件、約150億円の資産を追加取得して期末資産規模(取得価格ベース)は約1,232億円となりました。これらはすべて三井不動産株式会社開発のパークアクシス

シリーズであり、ほぼ通期にわたって順調に稼働いたしました。また、既存物件も含めた全体の稼働状況も好調に推移し、期末稼働率は97.2%、分配金は14,366円となりました。

昨年来、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な株式市場の下落の影響を受け、日本のREIT市場の価格水準も低迷が続いています。しかしながら、本投資法人の投資対象である首都圏・地方主要都市における賃貸住宅をとりまく事業環境は、引き続き安定した状況にあり、本投資法人の業況も極めて堅調に推移しております。今後も、こうした実績を着実に積み重ねることにより、投資主の皆様の信頼を得られるよう、努力してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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

分配金

当期の分配金は1口当たり14,366円となりました。

確定分配金

第4期(平成20年2月期) 投資口1口当たり **14,366 円**

予想分配金 平成20年4月14日(月)に行いました第4期決算発表において、以下のように公表しております。

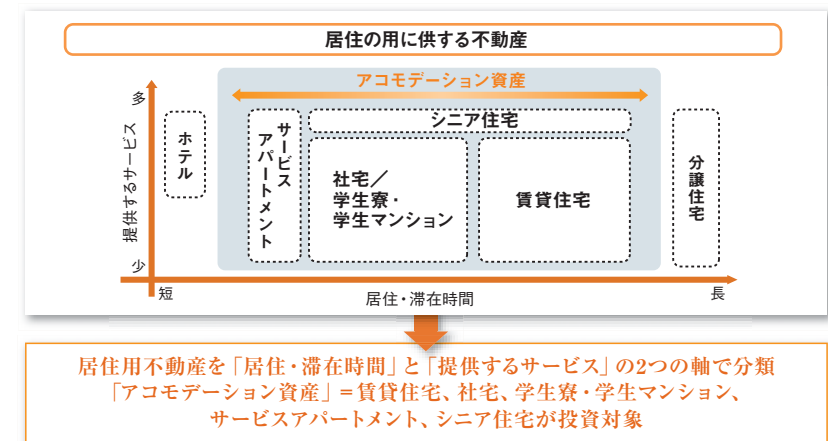
第5期(平成20年8月期) 投資口1口当たり **14,370 円**

2つの戦略

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

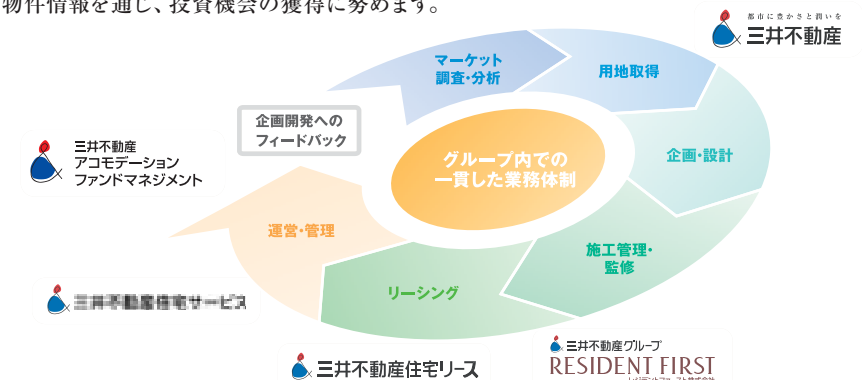
1. アコモデーション資産への投資

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



2. 三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制(バリューチェーン)を、積極的かつ最大限に活用します。
- 三井不動産(株)からの物件の供給やグループを介した広範な物件情報を通じ、投資機会の獲得に努めます。



特集「Accommodations」：第三回 施工管理・監修は右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1～8

決算ハイライト

期 決算年月	単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月
運用日数	(日)	334	184	182
営業収益	(百万円)	5,072	3,524	4,092
賃貸事業利益	(百万円)	3,281	2,197	2,585
営業利益	(百万円)	2,705	1,795	2,103
経常利益	(百万円)	2,029	1,447	1,631
当期純利益	(百万円)	2,028	1,446	1,630
分配金総額	(百万円)	2,028	1,446	1,630
1口当たり分配金	(円)	17,871	12,750	14,366
期末発行済投資口数	(口)	113,480	113,480	113,480
総資産額	(百万円)	108,096	114,366	129,969
負債総額	(百万円)	45,090	51,940	67,360
純資産額	(百万円)	63,006	62,425	62,608
期末自己資本比率(注2)	(%)	58.3	54.6	48.2

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」＝期末純資産額÷期末総資産額×100

(注3) 第2期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

決算ハイライト解説

好調な賃貸状況が続き、1口当たり分配金は前期決算発表時の予想(12,950円)を大きく上回り、14,366円となりました。

営業収益

4,092百万円

運用資産の増加、高稼働率の維持等により、営業収益は4,092百万円となりました。

賃貸事業収入(賃料等)

3,869 百万円

その他(一時金収入等)

223 百万円

賃貸事業利益

2,585百万円

営業収益から賃貸事業費用を差し引き、賃貸事業利益は2,585百万円となりました。

営業収益

4,092 百万円

賃貸事業費用

▲ 1,506 百万円
(賃貸諸経費・公租公課・減価償却費)

営業利益

2,103百万円

賃貸事業利益からその他営業費用を差し引き、営業利益は2,103百万円となりました。

賃貸事業利益

2,585 百万円

その他営業費用

▲ 482 百万円
(資産運用報酬・役員報酬等)

当期純利益

1,630百万円

営業利益に営業外損益を加え法人税等を差し引いた当期純利益は1,630百万円となり、前期決算発表時の予想(1,469百万円)を上回りました。

営業利益

2,103 百万円

営業外損益

▲ 472 百万円
(支払利息等)

法人税等

▲ 0 百万円

分配金総額

当期純利益のほぼ全額を投資主に分配いたします。

7物件・資産規模15,012百万円(取得価格ベース)を借入金による資金調達で取得し、総資産額はさらに拡大しました。

総資産額

129,969百万円

運用資産の追加取得等により増加し、129,969百万円となりました。

有形固定資産

125,768 百万円

現預金

3,486 百万円

その他資産

714 百万円
(未収入金等の経過勘定他)

負債総額

67,360百万円

運用資産取得に伴う追加借入れ及び投資法人債の発行、敷金受入れ等により、67,360百万円となりました。

有利子負債

64,500 百万円

預り敷金

1,499 百万円

その他負債

1,361 百万円
(未収金等の経過勘定他)

純資産額

62,608百万円

出資総額(前期末と同額)に当期末処分利益を加え、62,608百万円となりました。

出資総額

60,978 百万円

当期末処分利益

1,630 百万円

NAFの方針と成長の軌跡

厳選した投資と高度な運営スキルにより高い収益を確保し、
確かな実績を積み重ねてきたNAFは、今後も着実な前進を目指してまいります。

投資方針

1. 投資エリア

- 東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市
- 東京23区内に対する比率80%以上

2. 投資基準

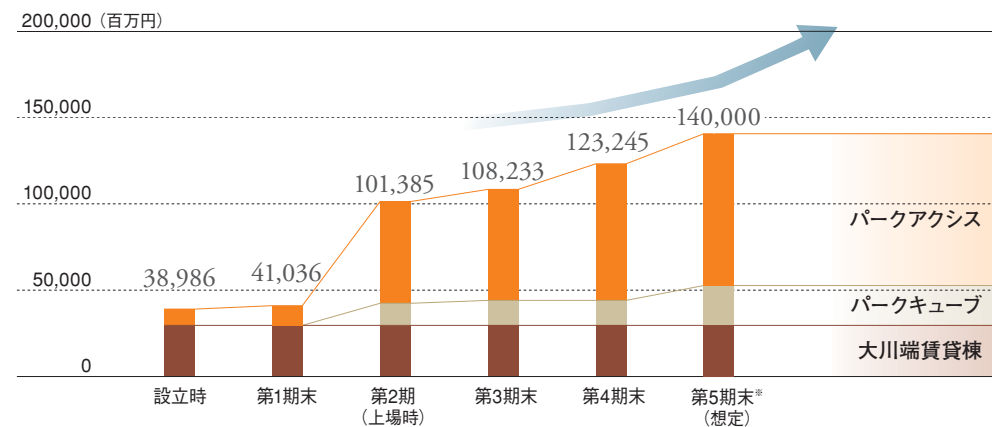
- 1棟10億円以上(原則)
- 1棟完全所有(原則)
- RC造またはSRC造

成長の軌跡：ポートフォリオの着実な拡大

本投資法人は、設立時は約389億円という資産規模で運用を開始しましたが、上場時に約1,013億円、第4期末では約1,232億円までポートフォリオを拡大しました。第5期に入っても約150億円を取得済みであり、契約済で取得予定のものまで含めると、第5期末には約1,400億円の資産規模となる予定です。

今後も引き続き安定的な物件取得により、着実なポートフォリオの拡大を目指してまいります。

資産規模の推移(取得価格ベース)

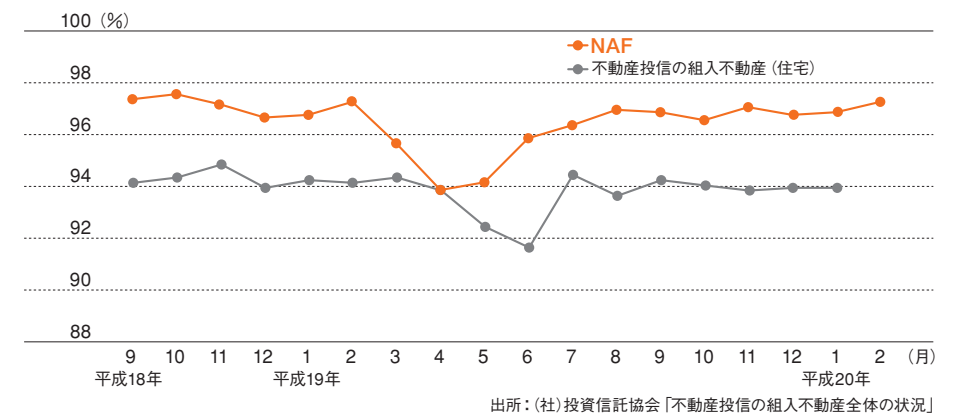


成長の軌跡：物件のクオリティと機動的運営がもたらす高い収益力

上場以来、一貫して高稼働率を維持

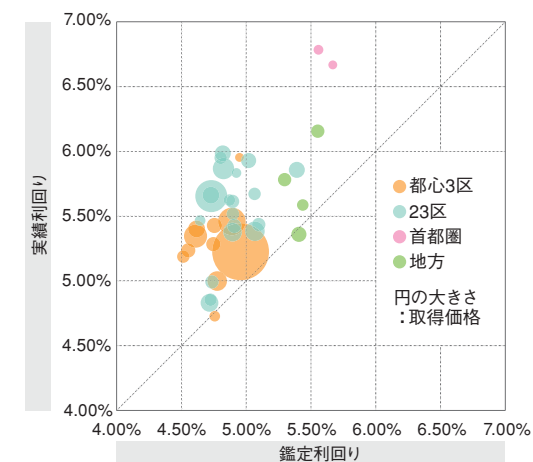
本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第4期末(平成20年2月末)時点において97.2%でした。平成18年8月上場以来、第2期末(平成19年2月末)97.2%、第3期末(平成19年8月末)96.9%と、一貫して高稼働率を維持しています。これは、三井不動産(株)が開発するパークアクシスシリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社とマスターPM会社*である三井不動産住宅リース(株)が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。 ※ マスターPM会社：マスター・プロパティ・マネジメント会社

NAF運用資産とJ-REIT組入資産(住宅)の稼働率比較



すべての物件で一定以上の利回りを確保

鑑定利回り、実績利回りの分布図



第4期末におけるポートフォリオ全体の実績NOI利回り(「償却前管理利益の年換算値の合計」/「取得価格合計」)は約5.4%ですが、これは期末調査価格(鑑定評価)における利回り(「収益還元法におけるNOI」/「鑑定評価額」)の約4.9%を上回っています。また、個別物件でも、実績NOI利回りは最低4.7%、最高6.8%で、すべての物件で一定以上の利回りの実績を残しています。高い収益性のあるポートフォリオ構成となっていることが実績として表れています。

強力なパイプラインをもとにした安定的な物件取得により、
着実な成長を目指してまいります。

パークアクシス 第5期 取得物件

所在地	千葉県船橋市
賃貸可能戸数	住宅 55戸
賃貸可能面積	2,074.35m ²
平成20年3月11日取得	

所在地	東京都江東区
賃貸可能戸数	住宅 55戸
賃貸可能面積	1,886.39m ²
平成20年3月27日取得	

パークキューブ 第5期 取得物件

42 パークキューブ板橋本町	
所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	住宅 165戸 店舗 1戸
賃貸可能面積	5,317.07㎡
平成20年3月27日取得	

43	パークキューブ学芸大学
所在地	東京都目黒区
賃貸可能戸数	住宅 24戸
賃貸可能面積	957.88㎡
平成20年3月27日取得	

44 パークキューブ大井町	
所在地	東京都品川区
賃貸可能戸数	住宅 65戸
賃貸可能面積	1,511.12m ²
平成20年5月取得予定	

Park Axis

- 「都心回帰」にいち早く注目したエリア設定
- 賃貸市場で人気が高く、
今後も安定した需要が期待できる供給エリア

Park Cube

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

昨今の不動産流通市場の変化により、投資用賃貸住宅物件の情報は増加傾向にあり、今後三井不動産(株)以外からの物件取得機会は増える可能性があります。本投資法人は十分な品質を確保した物件を、三井不動産(株)の技術的サポートを活用しつつ十分に精査した上で、厳選して投資を行う方針です。

内部成長戦略

戦略的追加投資により、長期にわたって収益性を確保します。

賃貸住宅は、その運営・管理の状況によっては、経年劣化等により、資産性・競争力に大きな差異が生じます。本投資法人は、三井不動産グループ各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制のもと、資産価値を長期的に維持することにより、賃料・稼働率の維持、向上に努めます。

大川端での取り組み

大川端賃貸棟は、築19～20年が経過していますが、その間、三井不動産グループの管理運営のもと、継続的な設備更新・改修工事がなされ、高い競争力を保ってきました。平成17年11月に本投資法人が取得した後、改めて本資産運用会社にて長期修繕計画の検討を行い、今後の競争力のさらなる強化のため、中・長期修繕計画を再策定しました。当該計画に基づき、平成18年8月より以下の工事に順次着手しています。

大川端賃貸棟での工事概要



大川端賃貸棟工事実績・計画

リバーポイントタワー、パークサイドウイングスと続いた外壁等改修工事(第一～第三工区)が第5期に完了すると、第6期以降当面大規模改修工事はなくなり、専有部リノベーション工事を中心とした工事を実施していく予定です。

		(単位:百万円)				
		第2期	第3期	第4期	第5期(予定)	第6期(予定)
リバーポイントタワー	外壁等大規模改修工事	232		260		
	専有部リノベーション工事	10	28	59	90	80
	その他	8	45	31	50	29
	小計	250	73	350	140	109
パークサイドウイングス	外壁等大規模改修工事				309	
	専有部リノベーション工事		25	52	60	50
	その他	32	17	46	22	7
	小計	32	42	98	392	57
ピアウエストハウス	リノベーション工事他	4	37	83	2	1
計		286	152	531	534	167

追加投資をしながら安定的な利益を確保

追加投資は、稼働率、長期的な資産価値の維持・向上等、様々な観点から総合的に検討し、計画・実施しています。以下の表は、第2期～第4期の収支を比較したものであり、減価償却費は追加投資に伴い若干上昇しているものの、賃貸事業損益は同水準を維持しています。これらの施策により、物件の価値を長期的に維持していくことができると考えています。

大川端賃貸棟 第2期～第4期の収支比較

		第2期 (6ヶ月換算)①	第3期 ②	第4期 ③	第3期－第2期 差異(②－①)	第4期－第3期 差異(③－②)
	賃貸事業収入	987	981	996	▲5	14
	その他賃貸事業収入	54	64	49	9	▲14
不動産賃貸事業収入		1,042	1,045	1,045	3	0
	物件管理委託費	142	136	137	▲6	1
	修繕費	40	42	38	1	▲4
	公租公課/信託報酬/水道光熱費等	81	73	74	▲7	0
	テナント募集関係費/その他費用	15	22	21	6	▲1
賃貸事業費用		280	275	272	▲5	▲3
管理利益(NOI)		761	770	773	8	3
減価償却費		141	146	152	5	5
不動産賃貸事業費用		422	422	424	▲0	1
不動産賃貸事業損益		619	623	621	3	▲1

専有部リノベーションによる商品力のアップ

共用部だけでなく、専有部(住戸内)についても、テナントの入替えの際に住戸を選別してリノベーションを実施しています。この専有部リノベーションにおいては、顧客のニーズ分析に基づき、競争力アップという観点で効果的な部分に絞って設備更新・プラン変更・デザインの刷新等を行います。第2期～第4期におけるリノベーション実施住戸の成約実績は、入替え前の成約条件に対して、平均約8%賃料が上昇しています。

リノベーション実績(第2期～第4期確定分)

対象戸数	24戸
再投資額	120百万円

	直前条件	成約条件	上昇額	上昇比率
平均賃料(戸当たり)	364,422円	395,247円	30,825円	8.5%
賃料単価	13,527円/坪	14,672円/坪	1,144円/坪	

注：改修部分を限定した簡易リノベーション住戸を除く。

賃料アップへの取り組みによる成果

マーケット状況に応じ、テナント入替え時には合理的な範囲内での賃料アップを図っています。第4期においては、入替え実施住戸372戸のうち、69%の住戸で直前条件を上回る賃料で成約することができました。直前条件からのアップ率も、第2期から継続して上昇傾向にあります。

入替え・更新時の賃料動向

第4期中の契約における賃料変動

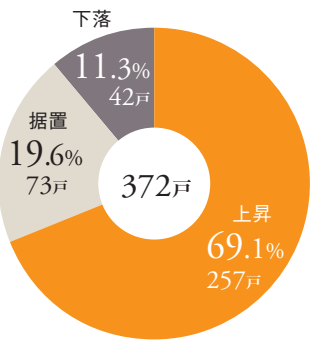
入替え (372戸)

上昇	据置	下落
257戸	73戸	42戸
賃料増減合計	入替え前テナント賃料総額	変動率
1,516千円	66,545千円	2.3%

更新 (484戸) を含めた全体 (856戸)

賃料増減合計	入替え前テナント賃料総額	変動率
1,501千円	166,136千円	0.9%

第4期契約 (入替え時) 賃料増減



賃料変動状況の推移

入替え

	第2期	第3期	第4期
対象戸数	339戸	354戸	372戸
(上昇した住戸の比率)	67.2%	73.4%	69.1%
賃料増減合計	634千円	829千円	1,516千円
入替え前テナント賃料総額	69,865千円	69,102千円	66,545千円
変動率	0.9%	1.2%	2.3%

更新を含めた全体

	第2期	第3期	第4期
対象戸数	660戸	654戸	856戸
賃料増減合計	745千円	876千円	1,501千円
入替え・更新前テナント賃料総額	145,266千円	140,254千円	166,136千円
変動率	0.5%	0.6%	0.9%

財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。

LTV*水準

*(総有利子負債／総資産)

49.6% (第4期末)

60%を上限とし、巡航時は40%～50%程度を目途とします。

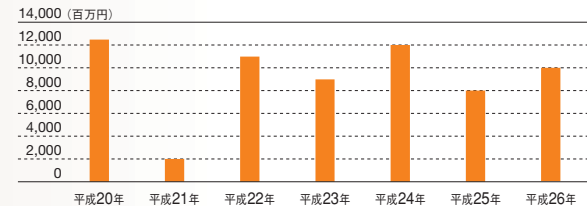
長期固定比率**

** (長期固定有利子負債／総有利子負債)

80.6% (第4期末)

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

借入金の返済年限の分散 (平成20年2月末現在)



投資法人債の発行

資金調達手段の多様化を図るため、平成19年11月15日に下記のとおり投資法人債を発行しました。

銘柄	発行日	発行総額(百万円)	利率	償還期限	摘要	債券格付
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定 同順位特約付)	平成19年 11月15日	10,000	1.70%	平成26年 11月14日	無担保 無保証	Moody's: A1 R&I: AA S&P: A+

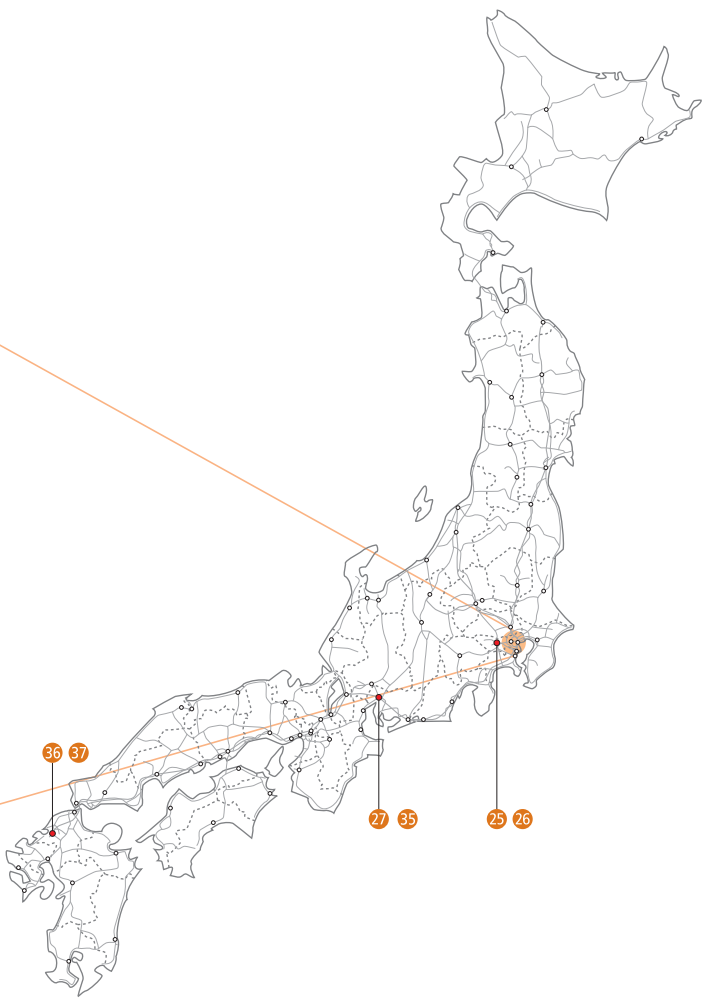
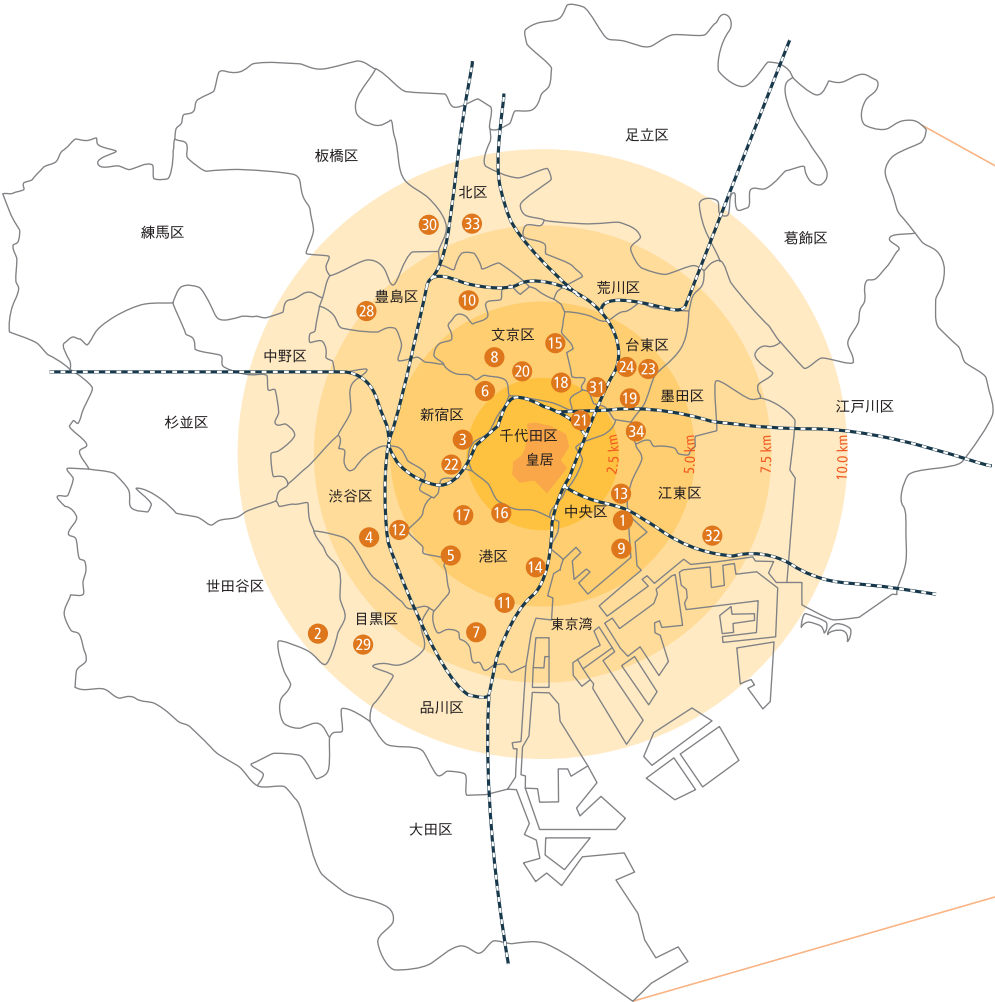
今後も、長期固定金利の資金調達の有力な手段として、金利・市場動向を勘案しながら発行時期・金額等を検討していきます。

格付けの状況

主要格付機関より、J-REIT最上級の格付けを取得しています(平成20年2月末現在)。

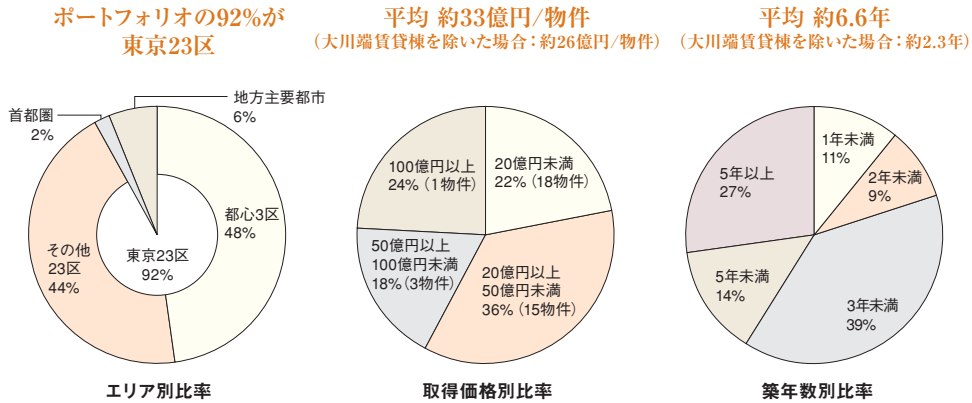
格付機関	格付け	格付対象
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A1	発行体格付け (格付けの見通し: 安定的)
格付投資情報センター (R&I)	AA	発行体格付け (格付けの方向性: 安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)	A+ A-1	長期会社格付け (アウトルック: 安定的) 短期会社格付け

ポートフォリオの概要 (平成20年2月29日現在)



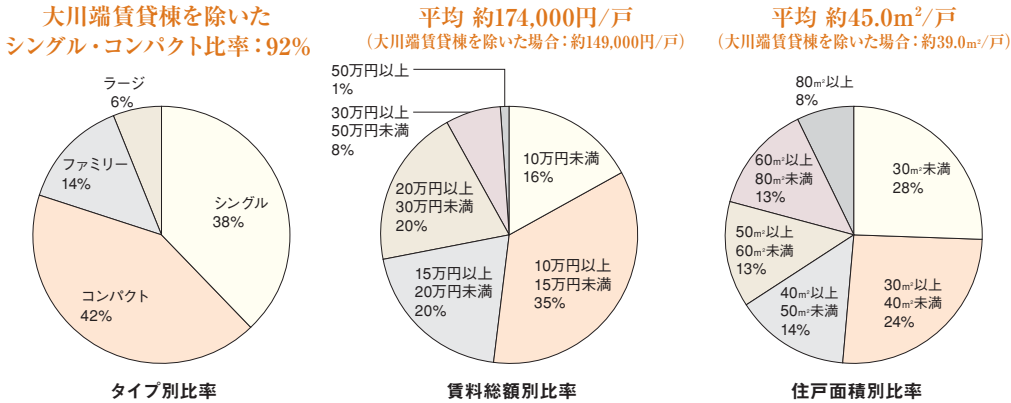
- ① 大川端賃貸棟
リバーポイントタワー
パークサイドウイングス
ピアウエストハウス
- ② パークアクシス学芸大学
- ③ パークアクシス市ヶ谷
- ④ パークアクシス渋谷神南
- ⑤ パークアクシス青山骨董通り
- ⑥ パークアクシス神楽坂ステージ
- ⑦ パークアクシス白金台
- ⑧ パークアクシス文京ステージ
- ⑨ パークアクシス月島
- ⑩ パークアクシス大塚
- ⑪ パークアクシス南麻布
- ⑫ パークアクシス渋谷
- ⑬ パークアクシス日本橋ステージ
- ⑭ パークアクシス浜松町
- ⑮ パークアクシス本郷の杜
- ⑯ パークアクシス溜池山王
- ⑰ パークアクシス六本木檜町公園
- ⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ
- ⑲ パークアクシス御徒町
- ⑳ パークキューブ本郷
- ㉑ パークキューブ神田
- ㉒ パークキューブ市ヶ谷
- ㉓ パークキューブ浅草田原町
- ㉔ パークキューブ上野
- ㉕ パークキューブ京王八王子
- ㉖ パークキューブ京王八王子II
- ㉗ パークアクシス名駅南
- ㉘ パークキューブ池袋要町
- ㉙ パークアクシス目黒本町
- ㊀ パークアクシス新板橋
- ㊁ パークアクシス秋葉原
- ㊂ パークアクシス東陽町
- ㊃ パークアクシス滝野川
- ㊄ パークアクシス浅草橋
- ㊅ パークアクシス丸の内
- ㊆ パークアクシス六本松
- ㊇ パークアクシス博多駅南

東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成



※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



※上記の比率は、店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

ポートフォリオの概要

第4期取得物件



31 パークアクセス秋葉原

所在地	東京都千代田区
取得価格(百万円)	1,200
賃貸可能面積(m ²)	1,346.07
構造・階数	鉄筋コンクリート造地下1階地上9階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅41



32 パークアクセス東陽町

所在地	東京都江東区
取得価格(百万円)	3,950
賃貸可能面積(m ²)	5,412.40
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上15階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅140



33 パークアクセス滝野川

所在地	東京都北区
取得価格(百万円)	1,820
賃貸可能面積(m ²)	2,924.75
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上7階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅48 店舗1



34 パークアクセス浅草橋

所在地	東京都台東区
取得価格(百万円)	2,717
賃貸可能面積(m ²)	3,400.78
構造・階数	鉄筋コンクリート造地下1階地上14階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅78 店舗1



35 パークアクセス丸の内

所在地	愛知県名古屋市中区
取得価格(百万円)	1,920
賃貸可能面積(m ²)	3,821.75
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上15階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅98 店舗1



36 パークアクセス六本松

所在地	福岡県福岡市中央区
取得価格(百万円)	1,515
賃貸可能面積(m ²)	3,473.67
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上12階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅111 店舗1



37 パークアクセス博多駅南

所在地	福岡県福岡市博多区
取得価格(百万円)	1,890
賃貸可能面積(m ²)	4,668.29
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上12階建
賃貸可能戸数(戸)	住宅176 店舗1

ポートフォリオ一覧



① 大川端賃貸棟

⑤ パークアクシス青山骨董通り



② パークアクシス学芸大学



⑥ パークアクシス神楽坂ステージ



④ パークアクシス渋谷神南



③ パークアクシス市ヶ谷



⑪ パークアクシス南麻布



⑨ パークアクシス月島



⑩ パークアクシス大塚



⑧ パークアクシス文京ステージ



⑬ パークアクシス日本橋ステージ



⑫ パークアクシス渋谷



⑦ パークアクシス白金台



15 パークアクシス本郷の杜



20 パークキューブ本郷



14 パークアクシス浜松町



17 パークアクシス六本木檜町公園



16 パークアクシス溜池山王



18 パークアクシス御茶ノ水ステージ



19 パークアクシス御徒町



21 パークキューブ神田



23 パークキューブ浅草田原町



24 パークキューブ上野



22 パークキューブ市ヶ谷



27 パークアクシス名駅南



26 パークキューブ京王八王子II



25 パークキューブ京王八王子



28 パークキューブ池袋要町



29 パークアクシス目黒本町



30 パークアクシス新板橋

(平成20年2月29日現在)

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML値 (%)
1 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	24.1	544	43,812.41	4.5 7.9 7.0
2 パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.4	64	2,437.66	7.6
3 パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.1	84	3,313.33	7.3
4 パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	2.6	75	2,766.62	6.8
5 パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.4	40	1,537.24	7.0
6 パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.1	59	1,891.05	7.5
7 パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	4.2	99	4,704.44	8.7
8 パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	3.6	154	6,078.93	6.5
9 パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.8	30	1,383.99	6.8
10 パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	1.3	52	2,606.37	6.4
11 パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	3.2	64	3,938.14	7.4
12 パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.0	20	1,094.28	7.9
13 パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	6.1	住宅184、店舗1	10,025.40	7.5
14 パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.6	80	2,426.45	7.1
15 パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.4	住宅86、店舗1	3,317.94	8.8
16 パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	2.3	70	2,710.69	8.2
17 パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.8	46	2,054.46	9.2
18 パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	7.9	324	12,025.25	7.2
19 パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.9	42	1,621.73	6.8
20 パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.4	60	2,160.12	8.2
21 パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.0	95	3,194.59	8.9
22 パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.5	51	2,127.50	6.8
23 パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.0	76	4,012.68	8.8
24 パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.8	91	3,041.61	7.5
28 パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	1.3	65	1,886.82	8.1
29 パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.5	60	1,884.77	8.5
30 パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	2.8	152	4,395.99	イースト 7.3/ウエスト 7.5
31 パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	1.0	41	1,346.07	7.4
32 パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	3.2	140	5,412.40	10.8
33 パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.5	住宅48、店舗1	2,924.75	5.8
34 パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	2.2	住宅78、店舗1	3,400.78	8.9
東京23区小計		113,359	92.0	住宅3,074、店舗4	145,534.46	
25 パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.8	52	2,814.32	7.1
26 パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.9	住宅47、店舗1	3,082.32	7.6
首都圏小計		2,121	1.7	住宅99、店舗1	5,896.64	
27 パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.0	169	5,565.13	4.1
35 パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.6	住宅98、店舗1	3,821.75	6.1
36 パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	1.2	住宅111、店舗1	3,473.67	2.2
37 パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	1.5	住宅176、店舗1	4,668.29	3.1
地方主要都市小計		7,765	6.3	住宅554、店舗3	17,528.84	
合計		123,245	100.0	住宅3,727、店舗8	168,959.94	3.8 (ポートフォリオPML)

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月
営業収益	百万円	923	5,072	3,524	4,092
(うち賃貸事業収入)	百万円	(923)	(5,067)	(3,524)	(4,092)
営業費用	百万円	457	2,366	1,728	1,988
(うち賃貸事業費用)	百万円	(320)	(1,786)	(1,326)	(1,506)
営業利益	百万円	466	2,705	1,795	2,103
経常利益	百万円	377	2,029	1,447	1,631
当期純利益	百万円	376	2,028	1,446	1,630
総資産額	百万円	43,644	108,096	114,366	129,969
(対前期比)	%	(－)	(＋147.7)	(＋5.8)	(＋13.6)
純資産額	百万円	21,616	63,006	62,425	62,608
(対前期比)	%	(－)	(＋191.5)	(△0.9)	(＋0.3)
出資総額	百万円	21,240	60,978	60,978	60,978
発行済投資口総数	口	42,480	113,480	113,480	113,480
1口当たり純資産額	円	508,871	555,223	550,102	551,717
分配総額	百万円	376	2,028	1,446	1,630
1口当たり当期純利益 (注2)	円	12,310	23,375	12,749	14,365
1口当たり分配金額	円	8,871	17,871	12,750	14,366
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,871)	(17,871)	(12,750)	(14,366)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本利益率 (注3)	%	3.5	4.8	2.3	2.6
期末自己資本比率 (注4)	%	49.5	58.3	54.6	48.2
(対前期比増減)		(－)	(＋8.8)	(△3.7)	(△6.4)
【その他参考情報】					
投資物件数	件	7	27	30	37
総賃貸可能面積	m ²	56,919.39	135,744.65	143,912.23	168,959.94
期末稼働率	%	96.1	97.2	96.9	97.2

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期については平成17年10月12日を期首とみなし日数加重平均投資口数を計算しており、各期における日数加重平均投資口数は次のとおりです。
第1期30,612口、第2期86,757口、第3期113,480口、第4期113,480口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率)＝当期純利益÷〔(期首純資産額＋期末純資産額)÷2〕×100
なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の設立時の投資口払い込み金額100百万円を使用しています。

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」＝期末純資産額÷期末総資産額×100

(注5) 第2期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき、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を設立企画人として、出資金100百万円(200口)にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました(関東財務局長第46号)。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の新投資口を、また、平成18年8月3日には一般募集により67,200口の新投資口をそれぞれ発行し、同4日、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。その後、平成18年9月4日に第三者割当による新投資口(3,800口)の発行を行い、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、資産の運用を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

賃貸住宅市場におきましては、本投資法人がポートフォリオの90%以上を投資している東京23区において、他地域からの人口流入が継続しているほか、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継続するものと思われます。また、本投資法人が運用資産を保有する名古屋市及び福岡市をはじめとする地方中核政令指定都市においても同様の現象が進展するものと見込まれます。

供給面では、国土交通省の住宅着工統計において平成19年の賃貸マンションの着工数が一時的に減少しているものの、新規開発による賃貸住宅の物件供給は増加傾向にありました。一方で寮・社宅等をはじめとする老朽化した既存ストックが減失してきたこともあり、全体的な需給バランスは安定的に推移している状況です。さらに、本投資法人の保有物件のように立地や管理・設備・仕様等の面で良質な賃貸住宅は、賃貸住宅マーケット全体から見るとまだ限定的であり、こうした競争優位にある物件においては高水準の稼働率の維持と賃料水準の緩やかな上昇が見られています。

不動産流通市場においては、近年、都心部を中心に地価上昇傾向が継続し、収益用不動産の取得環境も厳しい状況が続きましたが、直近においては不動産投資市場を取り巻く経済環境等の変化を反映し、取得需要も一服する傾向が見られています。そうした状況下、本投資法人はスポンサーとのパイプラインを活用することで、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

②資産の取得

当期は平成19年9月に7物件(取得価格の合計15,012百万円)を取得いたしました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、37物件・取得価格の合計123,245百万円となりました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、賃貸住宅需要が堅調に推移している東京23区に運用資産を集中させ、マスター・プロパティ・マネジメント会社(以下「マスターPM会社」といいます。))である三井不動産住宅リース株式会社との協働により、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的なリーシング活動を実施してまいりました。

また、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟においては、リバーポイントタワーにおける大規模外壁改修工事が完了し、引き続きパークサイドウイングスにつき同様の工事に着手しました。また、管理棟であるピアウエストハウスの改修工事も当期中に完了し、現地スタッフによる一層の入居者サービスの増進と物件競争力の一段の向上を図っております。

さらに、マスターPM会社において前期から本格稼動したポートフォリオマネジメントシステムを機動的に活用し、管理運営業務の迅速化をさらに推進し、個別物件の状況に応じたテナント募集活動を展開することが出来ました。

上記のリーシング活動を行った結果、第4期末における全保有物件の平均稼働率は97.2%と引き続き高い水準を達成することが出来ました。

今後とも、当期に実施した全保有物件についての入居者アンケート調査の結果等を踏まえ、多様なニーズに対応した“アコモデート(便宜をはかる)”なサービス施策の実施に努めてまいります。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、平成19年9月の新規物件の取得に際し、複数の金融機関より合計150億円を借入れました。その後、既存の借入金の返済、有利子負債の長期固定金利化を目的として平成19年11月に第1回無担保投資法人債（金額100億円、期間7年）を発行しました。その結果、当期末の有利子負債総額は64,500百万円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は49.6%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金利負債の比率は80.6%となっています。

平成19年7月に提出済みの公募投資法人債に係る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900億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成19年7月18日から平成21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、当期末時点における本投資法人の格付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	A 1（格付けの見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	A A（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・サービスズ	長期会社格付け	A +（アウトルック：安定的）
	短期会社格付け	A-1

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益4,092百万円、営業利益2,103百万円、経常利益1,631百万円となり、当期純利益は1,630百万円となりました。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14,366円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

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

払込年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資金総額（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)

(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口当たり払込金額559,700円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(2) 投資証券の取引所価格の推移

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

期 決算年月	第1期 平成18年3月	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月
最 高	－	1,000,000円	1,030,000円	762,000円
最 低	－	583,000円	685,000円	528,000円
期初価格	－	592,000円	788,000円	762,000円
期末価格	－	806,000円	753,000円	597,000円

(注1) 第1期は上場しておりませんので該当がありません。

(注2) 期初価格は期初日の終値を掲載しており、第2期の期初価格は上場日（平成18年8月4日）の終値を記載しております。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,366円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしております。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31日	自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日	自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
当期末処分利益総額	376,848千円	2,028,037千円	1,446,884千円	1,630,254千円
利益留保額	8千円	36千円	14千円	1千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)	1,630,253千円 (14,366円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	376,840千円 (8,871円)	2,028,001千円 (17,871円)	1,446,870千円 (12,750円)	1,630,253千円 (14,366円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

第5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、着実な外部・内部成長の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

(1) 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインを活用し、賃貸住宅等の売却情報を入手することに加えて、独自の情報ルート強化を推進し、優良物件情報の早期入手に努めます。取得戦略としては、三井不動産株式会社から取得するパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズをこれに加え、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・コンパクト比率の増大、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投資を個別戦略とし、過度な価格競争については回避したうえで、着実な物件取得の実現を目指します。

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質の高いデュー・デシリジェンスに努め、ポートフォリオの収益性向上を目指します。

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実行により、賃料水準及び稼働率の向上を目指します。個々の保有物件につき、建物管理グレード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PM会社に一括して管理を発注するメリットを活かし、管理コストの合理的な見直し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戦略的なリノベーションの実施により、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産株式会社と共同し、本投資法人の主たる保有資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上に努め、ブランド力の確立を図ります。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点を置いてまいります。また、投資法人債については、平成19年7月に提出した投資法人債の発行登録書に基づく発行残額の範囲内で今後も適宜発行を検討いたします。LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目途とし、物件取得等の資金需要、財務状況に応じて、市場動向なら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いたします。

(4) コンプライアンス

投資主を始めステークホルダーの信頼に応えるべく、コーポレートガバナンスを強化し、なお一層法令遵守の姿勢を徹底するように取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。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。

【平成20年3月11日取得物件】

- a. パークアクシス日本橋浜町
- ①取得価格：5,540百万円
 - ②所在地（住居表示）：東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号
 - ③建築時期：平成18年7月
 - ④構造：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 - ⑤総賃貸可能面積：6,999.83㎡

- b. パークキューブ代々木富ヶ谷
- ①取得価格：1,975百万円
 - ②所在地（住居表示）：東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号
 - ③建築時期：平成19年7月
 - ④構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 - ⑤総賃貸可能面積：1,929.10㎡

- c. パークアクシス西船橋
- ①取得価格：1,020百万円
 - ②所在地（住居表示）：千葉県船橋市西船三丁目4番6号
 - ③建築時期：平成19年9月
 - ④構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 - ⑤総賃貸可能面積：2,074.35㎡

【平成20年3月27日取得物件】

- d. パークアクシス門前仲町
- ①取得価格：1,700百万円
 - ②所在地（住居表示）：東京都江東区門前仲町二丁目7番10号
 - ③建築時期：平成19年2月
 - ④構造：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 - ⑤総賃貸可能面積：1,886.39㎡

- e. パークキューブ板橋本町
- ①取得価格：4,170百万円
 - ②所在地（住居表示）：東京都板橋区大和町18番6号
 - ③建築時期：平成20年3月
 - ④構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 - ⑤総賃貸可能面積：5,317.07㎡

- f. パークキューブ学芸大学
- ①取得価格：910百万円
 - ②所在地（住居表示）：東京都目黒区五本木三丁目13番23号
 - ③建築時期：平成20年3月
 - ④構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 - ⑤総賃貸可能面積：957.88㎡

(2) 資金調達の実施

左記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	金 額 (百万円)	利 率 (注1)	返済期限	返済方法	摘 要
株式会社三井住友銀行	H20.3.11	6,500	1.0%	H20.6.11	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H20.3.11	2,000	1.0%	H20.4.30		
住友信託銀行株式会社	H20.3.27	4,800	1.0%	H20.5.12		
株式会社福岡銀行	H20.3.27	2,000	1.0%	H20.5.12		
合 計		15,300				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。
(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成18年3月31日現在	第2期 平成19年2月28日現在	第3期 平成19年8月31日現在	第4期 平成20年2月29日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	42,480口	113,480口	113,480口	113,480口
出資総額	21,240百万円	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円
投資主数	10人	4,009人	3,455人	3,523人

2. 投資口に関する事項

平成20年2月29日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対 する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11,119	9.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9,547	8.41
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,504	7.49
三井不動産株式会社	6,600	5.81
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,054	5.33
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,217	4.59
シージーエムエルーアイビービーカスタマーコラテラルアカウント	4,255	3.74
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17
株式会社三井住友銀行	3,390	2.98
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイーエル	2,728	2.40
合 計	61,014	53.76

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

3. 役員等に関する事項

平成20年2月29日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	三井不動産株式会社 顧問	4,200
	中井 伸行	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	5,400
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	あずさ監査法人	－	16,245

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年2月29日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパーズ
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、 三菱UFJ証券株式会社、中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第3期（平成19年8月31日現在）		第4期（平成20年2月29日現在）	
		保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円） （注1）	対総資産比率 （％）
信託不動産 （注2）（注3）	東京23区	58,209	50.9	58,461	45.0
	首都圏	2,191	1.9	2,171	1.7
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	60,401	52.8	60,633	46.7
不動産 （注3）	東京23区	47,443	41.5	57,136	44.0
	首都圏	－	－	－	－
	地方主要都市	2,489	2.2	7,927	6.1
	計	49,932	43.7	65,064	50.1
小 計		110,334	96.5	125,697	96.7
預金・その他資産（注4）		4,032 （－）	3.5 （－）	4,271 （－）	3.3 （－）
資産総額計（注4）（注5）		114,366 (110,334)	100.0 (96.5)	129,969 (125,697)	100.0 (96.7)

（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. 主要な保有資産

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
大川端賃貸棟	30,783	43,812.41	41,483.79	94.7	25.6	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,805	12,025.25	11,905.28	99.0	7.7	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,594	10,025.40	9,925.56	99.0	6.0	共同住宅
パークアクシス白金台	5,163	4,704.44	4,567.25	97.1	4.1	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,481	6,078.93	5,975.80	98.3	3.8	共同住宅
パークアクシス東陽町	4,037	5,412.40	5,296.60	97.9	2.8	共同住宅
パークアクシス南麻布	3,968	3,938.14	3,862.75	98.1	3.0	共同住宅
パークアクシス新板橋	3,501	4,395.99	4,395.99	100.0	2.5	共同住宅
パークアクシス渋谷神南	3,239	2,766.62	2,611.31	94.4	2.4	共同住宅
パークアクシス本郷の杜	2,940	3,317.94	3,270.09	98.6	2.4	共同住宅
合 計	75,515	96,477.52	93,294.42	96.7	60.2	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

（注2）「帳簿価額」には建設仮勘定の金額は含まれておりません。

3. 不動産等組入資産明細

平成20年2月29日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	31,800	30,783
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,850	1,756
パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町7番18号	不動産	3,313.33	2,870	2,598
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	3,350	3,239
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,910	1,741
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,460	1,411
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	5,450	5,163
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,760	4,481
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	1,040	938
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,770	1,670
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	4,180	3,968
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,410	1,292
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	7,920	7,594
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,190	2,065
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	3,270	2,940
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	3,020	2,889
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	2,330	2,206
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	10,700	9,805
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,190	1,084
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	2,020	1,802
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,194.59	2,740	2,510
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,127.50	1,940	1,838
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,730	2,566
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,380	2,283
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,630	1,697
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,830	1,852
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,440	3,501
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,346.07	1,200	1,227
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,950	4,037
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,830	1,858
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,720	2,790
東京23区小計			145,534.46	120,880	115,598

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市明神町一丁目25番3号	信託受益権	2,814.32	1,110	1,013
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,290	1,157
首都圏小計			5,896.64	2,400	2,171
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,450	2,466
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,930	1,964
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,520	1,559
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,910	1,936
地方主要都市小計			17,528.84	7,810	7,927
合 計			168,959.94	131,090	125,697

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しております。

(注2) 「賃貸可能面積」は、当該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3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しております。

(注4) 「帳簿価額」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第4期末（平成20年2月29日）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。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（H19.3.1～H19.8.31）				当期（H19.9.1～H20.2.29）			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)
大川端賃貸棟	1	94.8	1,045	29.7	1	94.7	1,045	25.6
パークアクシス学芸大学	1	97.5	61	1.7	1	98.5	60	1.5
パークアクシス市ヶ谷	1	100.0	95	2.7	1	100.0	87	2.1
パークアクシス渋谷神南	1	95.7	97	2.8	1	94.4	99	2.4
パークアクシス青山骨董通り	1	95.7	52	1.5	1	95.0	57	1.4
パークアクシス神楽坂ステージ	1	95.7	46	1.3	1	97.9	48	1.2
パークアクシス白金台	1	97.2	152	4.3	1	97.1	167	4.1
パークアクシス文京ステージ	1	98.6	143	4.1	1	98.3	155	3.8
パークアクシス月島	1	96.4	32	0.9	1	92.8	34	0.8
パークアクシス大塚	1	89.6	54	1.5	1	94.4	56	1.4
パークアクシス南麻布	1	95.8	123	3.5	1	98.1	121	3.0
パークアクシス渋谷	1	100.0	44	1.3	1	88.4	41	1.0
パークアクシス日本橋ステージ	1	99.5	251	7.1	1	99.0	246	6.0
パークアクシス浜松町	1	97.7	69	2.0	1	94.5	66	1.6
パークアクシス本郷の杜	1	96.0	93	2.7	1	98.6	98	2.4
パークアクシス溜池山王	1	98.4	91	2.6	1	96.8	94	2.3
パークアクシス六本木檜町公園	1	98.2	67	1.9	1	97.6	67	1.7
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	98.4	314	8.9	1	99.0	316	7.7
パークアクシス御徒町	1	94.8	37	1.1	1	95.3	37	0.9
パークキューブ本郷	1	100.0	57	1.6	1	100.0	62	1.5
パークキューブ神田	1	95.5	80	2.3	1	100.0	85	2.1
パークキューブ市ヶ谷	1	97.5	59	1.7	1	100.0	61	1.5
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	83	2.4	1	100.0	83	2.0
パークキューブ上野	1	100.0	71	2.1	1	98.8	74	1.8
パークキューブ池袋要町	1	93.8	17	0.5	1	98.5	44	1.1
パークアクシス目黒本町	1	98.3	36	1.0	1	95.1	50	1.2
パークアクシス新板橋	1	99.0	60	1.7	1	100.0	100	2.5
パークアクシス秋葉原	－	－	－	－	1	97.1	30	0.8
パークアクシス東陽町	－	－	－	－	1	97.9	112	2.8
パークアクシス滝野川	－	－	－	－	1	100.0	51	1.2
パークアクシス浅草橋	－	－	－	－	1	99.3	79	1.9
パークキューブ京王八王子	1	100.0	46	1.3	1	98.1	40	1.0
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	100.0	45	1.3	1	98.1	48	1.2
パークアクシス名駅南	1	97.4	88	2.5	1	96.8	88	2.2
パークアクシス丸の内	－	－	－	－	1	96.8	62	1.5
パークアクシス六本松	－	－	－	－	1	98.9	47	1.2
パークアクシス博多駅南	－	－	－	－	1	98.5	63	1.6
合 計	2	96.9	3,524	100.0	2	97.2	4,092	100.0

(注5) 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(注6) 賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件については、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

(注7) 「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年2月29日現在同表記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成20年2月29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	外壁等修繕工事 （第三工区）	自 平成19年10月 至 平成20年 6 月	309	53	54
大川端賃貸棟	東京都中央区	非常照明器具・ 揚水ポンプ等更新工事	自 平成20年 3 月 至 平成20年 7 月	45	－	－

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は538百万円であり、当期費用に区分された修繕費90百万円と合わせ628百万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	外壁等修繕工事（第二工区）	自 平成19年 3 月 至 平成19年12月	260
大川端賃貸棟	東京都中央区	管理棟内装改修等共用部更新、 空調機・給水管等更新工事	自 平成19年 9 月 至 平成20年 2 月	153
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19年 9 月 至 平成20年 2 月	112
その他		セキュリティ向上・ブランド認知等	自 平成19年 9 月 至 平成20年 2 月	11
合 計				538

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に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1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31日	第2期 自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	第3期 自 平成19年 3 月 1 日 至 平成19年 8 月31日	第4期 自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日
前期末積立金残高	－	523	413	695
当期積立額	523	191	437	650
当期積立金取崩額	－	300	155	607
次期繰越額	523	413	695	739

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項 目	第3期	第4期
（a）資産運用報酬	261,676	301,236
（b）資産保管報酬	5,221	5,501
（c）一般事務委託報酬	21,913	27,189
（d）役員報酬	9,600	9,600
（e）会計監査人報酬	13,793	13,440
（f）その他の費用	90,285	125,223
合 計	402,490	482,191

（注）資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第3期は42,287千円、第4期は91,899千円あります。

2. 借入状況

平成20年2月29日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
	借入先									
短 期 借入金	株式会社三井住友銀行	H20.1.31	－	5,500	0.9%	H20.3.27	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
	株式会社八十二銀行	H20.1.15	1,000	1,000	0.9%	H20.3.11				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.1.15	4,000	5,000	1.0%	H20.3.11				
	株式会社七十七銀行	H20.1.31	－	1,000	1.1%	H20.7.31				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	3,000	－	－	－				
	住友信託銀行株式会社	－	4,000	－	－	－				
	株式会社みずほコーポレート銀行	－	3,500	－	－	－				
	小 計		15,500	12,500						
長 期 借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	2,000	2,000	1.2%	H21.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)	
		H17.11.30	5,000	5,000	1.4%	H22.11.30				
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.4%	H22.11.30				
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.28	2,000	2,000	1.5%	H22.2.26				
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	3,000	1.6%	H23.2.28				
	日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	3,000	2.1%	H24.4.11				
		H18.4.12	3,000	3,000	2.2%	H25.4.11				
		H18.8.7	5,000	5,000	2.1%	H25.8.6				
	株式会社八十二銀行	H18.4.12	1,000	1,000	1.8%	H22.4.12				
		H19.9.14	－	1,000	1.5%	H24.9.14				
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1,000	1.6%	H23.4.19				
		H19.10.12	－	2,000	1.6%	H23.10.12				
	株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	2,000	1.6%	H23.4.19				
	株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	1,000	1.6%	H23.4.19				
	信金中央金庫	H19.10.12	－	3,000	1.7%	H24.10.12				
	株式会社福岡銀行	H19.10.31	－	2,000	1.6%	H24.10.31				
	小 計		34,000	42,000						
	合 計		49,500	54,500						

（注1）平均利率は、借入金金融機関ごとの借入利率（短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付（借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付）を記載しております。

（注2）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

（注3）上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

3. 投資法人債

平成20年2月29日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	前期末残高 （百万円）	当期末残高 （百万円）	利 率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H19.11.15	－	10,000	1.70％	H26.11.14	期限一括	（注1）	（注2）
合 計		－	10,000					

（注1）資産使途は、借入金の返済です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 （百万円）	譲渡年月日	譲渡価額 （百万円）	帳簿価額 （百万円）	売却損益 （百万円）
パークアクシス秋葉原	H19.9.14	1,200	－	－	－	－
パークアクシス東陽町	H19.9.14	3,950	－	－	－	－
パークアクシス滝野川	H19.9.14	1,820	－	－	－	－
パークアクシス浅草橋	H19.9.14	2,717	－	－	－	－
パークアクシス丸の内	H19.9.14	1,920	－	－	－	－
パークアクシス六本松	H19.9.14	1,515	－	－	－	－
パークアクシス博多駅南	H19.9.14	1,890	－	－	－	－
合 計		15,012		－	－	－

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条第1項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 （百万円）	特定資産の調査価格 （百万円）
取得	パークアクシス秋葉原	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 310.64㎡	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1	1,200	1,200
			建物（附属設備を含む） 延 1,683.94㎡	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番地1		
	パークアクシス東陽町	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 1,950.00㎡	東京都江東区塩浜二丁目483番52	3,950	3,950
			建物（附属設備を含む） 延 6,909.69㎡	東京都江東区塩浜二丁目483番地 52		
	パークアクシス滝野川	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 1,528.25㎡	東京都北区滝野川三丁目48番1 他2筆	1,820	1,830
			建物（附属設備を含む） 延 3,034.20㎡	東京都北区滝野川三丁目48番地1 他		
	パークアクシス浅草橋	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 509.55㎡	東京都台東区柳橋二丁目2番2	2,717	2,720
			建物（附属設備を含む） 延 4,430.58㎡	東京都台東区柳橋二丁目2番地2		
	パークアクシス丸の内	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 668.20㎡	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目1902番1 他5筆	1,920	1,930
			建物（附属設備を含む） 延 4,082.16㎡	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目1902番地 2 他		
	パークアクシス六本松	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 880.26㎡	福岡県福岡市中央区六本松二丁目十三区322番 他2筆	1,515	1,520
			建物（附属設備を含む） 延 3,639.23㎡	福岡県福岡市中央区六本松二丁目十三区322番地 他		
	パークアクシス博多駅南	H19.9.14	土地（敷地権の目的） 計 1,223.03㎡	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目429番	1,890	1,910
			建物（附属設備を含む） 延 4,874.57㎡	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目429番地		

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	15,012,200	－
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 11,644,500（77.57％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －（－％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	10,036,500（66.86％）	－（－％）
三井不動産レジデンシャル株式会社	1,608,000（10.71％）	－（－％）
合 計	11,644,500（77.57％）	－（－％）

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	276,751	三井不動産住宅リース株式会社	276,751	100.0
建物管理委託費等	130,795	三井不動産住宅リース株式会社	130,795	100.0
テナント募集関係費	67,292	レジデントファースト株式会社	14,639	21.8
		株式会社三井リハウス東京	945	1.4
		三井ホームエステート株式会社	591	0.9

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額

三井デザインテック株式会社	77,813千円（修繕費等の合計額）
三井ホームリモデリング株式会社	74,658千円（修繕費等の合計額）
三井不動産住宅サービス株式会社	7,908千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等とは、平成19年9月29日以前については、証券取引法改正法及び改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「旧投信法施行令」といい、改正後の同令を「投信法施行令」といいます。）第20条に規定される、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、平成19年9月30日以後については、投信法施行令第123条に規定される、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいいます。また、主要株主とは、平成19年9月29日以前については、旧投信法第9条第3項に規定される、本投資法人の資産運用会社の主要株主をいい、平成19年9月30日以後については、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される、本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

(注2) 売買金額等には、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んでおりません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）は、旧証券取引法上の証券業（平成19年9月30日以後については、第一種金融商品取引業若しくは第二種金融商品取引業）、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成19年10月12日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更いたしました。 ・平成18年5月1日施行の「会社法」及び「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」により、「投信法」が整備・改正されたことに伴う、現行規約と関係法令との字句の統一等。 ・平成19年9月30日施行の「証券取引法等の一部を改正する法律」により、「証券取引法」（「金融商品取引法」に改称）及び「投信法」が改正されたことに伴う、必要な字句の修正。 ・「租税特別措置法」の改正に伴い、特定目的会社の優先出資証券の100%取得に係る特例が廃止されたことによる、関連する規定の削除等。 ・本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るための、現状不要となった字句の削除。 ・今後の法令の改正に備えた規約における法令の条項数等の引用の削除、及びこれらの修正により必要となる字句の修正等。
第2号議案 執行役員2名選任の件	横山雄司及び中井伸行の2名が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	富田武夫、高部道彦及び袖山裕行の3名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
平成19年10月15日	資産運用委託契約の変更	本投資法人の規約変更に伴い、必要となる字句の修正等を行いました。
	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成19年10月18日から平成20年1月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
	短期投資法人債の形式による電子コマースャル・ペーパー・プログラムの設定・発行等にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、短期投資法人債発行にかかる包括決議を行い、短期投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成20年1月10日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成20年1月18日から平成20年4月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	当 期 (平成20年2月29日現在)		前 期（ご参考） (平成19年8月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
資産の部		(%)		(%)
I 流動資産				
現金及び預金	2,334,691		2,268,674	
信託現金及び信託預金	1,151,656		1,168,486	
営業未収入金	17,894		11,391	
PM会社営業未収入金	564,901		499,780	
未収入金	－		43	
未収消費税等	9,018		192	
前払費用	16,981		15,456	
その他の流動資産	25,216		16,688	
流動資産合計	4,120,359	3.2	3,980,713	3.5
II 固定資産				
1.有形固定資産				
建物	23,128,788		16,896,191	
減価償却累計額	946,540	22,182,248	598,181	16,298,010
構築物	511,392		363,912	
減価償却累計額	43,558	467,833	27,488	336,423
機械装置	344,557		99,139	
減価償却累計額	16,197	328,360	6,055	93,084
工具器具備品	365,730		285,130	
減価償却累計額	76,406	289,323	49,005	236,125
土地		41,796,547		32,969,329
信託建物	17,166,863		16,621,590	
減価償却累計額	1,082,406	16,084,456	795,068	15,826,521
信託構築物	874,315		874,315	
減価償却累計額	61,150	813,165	46,638	827,677
信託機械装置	119,879		119,879	
減価償却累計額	12,863	107,015	8,974	110,904
信託工具器具備品	283,520		267,431	
減価償却累計額	75,977	207,543	52,485	214,945
信託土地		43,421,099		43,421,099
建設仮勘定		－		207
信託建設仮勘定		70,979		21,383
有形固定資産合計	125,768,572	96.8	110,355,713	96.5
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産	176		188	
無形固定資産合計	176	0.0	188	0.0
3.投資その他の資産				
長期前払費用	827		7,540	
その他の投資その他の資産	24,243		22,019	
投資その他の資産合計	25,071	0.0	29,559	0.0
固定資産合計	125,793,820	96.8	110,385,461	96.5
III 繰延資産				
投資法人債発行費	55,201		－	
繰延資産合計	55,201	0.0	－	－
資産合計	129,969,381	100.0	114,366,174	100.0

(単位：千円)

科目	当 期 (平成20年2月29日現在)		前 期（ご参考） (平成19年8月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部		(%)		(%)
I 流動負債				
営業未払金	479,921		421,651	
短期借入金	12,500,000		15,500,000	
未払費用	227,637		140,130	
未払法人税等	653		652	
前受金	647,683		559,773	
その他の流動負債	5,325		2,858	
流動負債合計	13,861,221	10.7	16,625,067	14.5
II 固定負債				
投資法人債	10,000,000		－	
長期借入金	42,000,000		34,000,000	
預り敷金保証金	705,893		518,744	
信託預り敷金保証金	793,312		796,778	
固定負債合計	53,499,205	41.1	35,315,522	30.9
負債合計	67,360,427	51.8	51,940,589	45.4
純資産の部	* 1			
I 投資主資本				
1.出資総額	60,978,700		60,978,700	
2.剰余金				
当期末処分利益	1,630,254		1,446,884	
投資主資本合計	62,608,954	48.2	62,425,584	54.6
純資産合計	62,608,954	48.2	62,425,584	54.6
負債・純資産合計	129,969,381	100.0	114,366,174	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当 期			前 期（ご参考）		
		（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）			（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）		
		金 額		百分比	金 額		百分比
1. 営業収益				(%)			(%)
賃貸事業収入	* 1	3,869,097			3,322,860		
その他賃貸事業収入	* 1	223,171	4,092,268	100.0	201,153	3,524,013	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	* 1	1,506,520			1,326,149		
資産運用報酬		301,236			261,676		
役員報酬		9,600			9,600		
会計監査人報酬		13,440			13,793		
資産保管委託報酬		5,501			5,221		
一般事務委託報酬		27,189			21,913		
その他費用		125,223	1,988,711	48.6	90,285	1,728,639	49.0
営業利益			2,103,556	51.4		1,795,373	51.0
3. 営業外収益							
受取利息		3,256			3,161		
固定資産税等更正益		2,157			－		
その他営業外収益		95	5,509	0.1	677	3,838	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		424,311			349,015		
投資法人債利息		49,835			－		
投資法人債発行費償却		2,410			－		
その他営業外費用		1,279	477,836	11.7	2,364	351,379	10.0
経常利益			1,631,228	39.8		1,447,832	41.1
税引前当期純利益			1,631,228	39.8		1,447,832	41.1
法人税、住民税及び事業税		989			983		
法人税等調整額		△0	988	0.0	0	983	0.0
当期純利益			1,630,239	39.8		1,446,848	41.1
前期繰越利益			14			36	
当期末処分利益			1,630,254			1,446,884	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成19年8月31日残高	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584
当期変動額				
剰余金の分配	－	△1,446,870	△1,446,870	△1,446,870
当期純利益	－	1,630,239	1,630,239	1,630,239
当期変動額合計	－	183,369	183,369	183,369
平成20年2月29日残高＊1	60,978,700	1,630,254	62,608,954	62,608,954

前期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
平成19年2月28日残高	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737
当期変動額				
剰余金の分配	－	△2,028,001	△2,028,001	△2,028,001
当期純利益	－	1,446,848	1,446,848	1,446,848
当期変動額合計	－	△581,152	△581,152	△581,152
平成19年8月31日残高＊1	60,978,700	1,446,884	62,425,584	62,425,584

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31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 機械装置12～45年 工具器具備品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 機械装置12～45年 工具器具備品2～13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。	——
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7,050千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は5,166千円であります。
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	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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金	同左
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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。	同左

(表示方法の変更に関する注記)

期別 項目	当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)
1. 貸借対照表	——	前期まで流動資産の「未収入金」として表示しておりましたプロパティマネジメント会社に対する賃料等の営業に係る未収入金につきましては、当期より明瞭表示のため「PM会社営業未収入金」として表示しております。

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成20年2月29日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年8月31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)

当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)		前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
（賃料等）	3,766,361	（賃料等）	3,242,620
（施設使用料）	102,735	（施設使用料）	80,239
計	3,869,097	計	3,322,860
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
（賃貸一時金収入）	186,485	（賃貸一時金収入）	159,070
（雑収益）	36,686	（雑収益）	42,083
計	223,171	計	201,153
不動産賃貸事業収益合計	4,092,268	不動産賃貸事業収益合計	3,524,013
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
（物件管理委託費）	425,045	（物件管理委託費）	374,703
（修繕費）	90,403	（修繕費）	86,704
（公租公課）	106,950	（公租公課）	109,800
（信託報酬）	9,100	（信託報酬）	9,100
（水道光熱費）	40,750	（水道光熱費）	33,232
（保険料）	8,074	（保険料）	6,932
（減価償却費）	731,203	（減価償却費）	607,787
（テナント募集関係費）	67,292	（テナント募集関係費）	78,305
（その他賃貸事業費用）	27,700	（その他賃貸事業費用）	19,581
不動産賃貸事業費用合計	1,506,520	不動産賃貸事業費用合計	1,326,149
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,585,747	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,197,863

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)		前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左	
発行済投資口数	113,480口		

(税効果会計に関する注記)

当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)		前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31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)		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）		（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	18
（繰延税金資産の純額）	19	（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		2. 法定実効税率と税効果会計適用後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	39.39%	法定実効税率	39.39%
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△39.37%	支払配当の損金算入額	△39.36%
その他	0.04%	その他	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	6,250	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	5.81%	不動産購入代金	10,036,500	－	－
				賃貸収入等 (注1) (注2)	1,045,809	営業未収入金	7,810
						PM会社営業未収入金	128,417
						前受金	164,126
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	不動産業	－	不動産購入代金	1,608,000	信託預り敷金保証金	457,337
						－	－
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	276,751	－	－
				建物管理委託費等	130,795	－	－
				賃貸収入等 (注1) (注3)	3,046,458	営業未収入金	10,083
						PM会社営業未収入金	436,484
						前受金	483,557
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	14,639	預り敷金保証金	705,893
						信託預り敷金保証金	335,974
利害関係人等	株式会社三井リハウス東京	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	945	営業未払金	2,187
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	591	－	－
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	－	修繕費等	77,813	－	－
利害関係人等	三井ホームリモデリング株式会社	建築請負業	－	修繕費等	74,658	営業未払金	84
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	7,908	営業未払金	49,211
利害関係人等						59	

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	3.17%	信託報酬	6,600	－	－
				支払利息	25,731	未払費用	10,397
				一般事務委託報酬等	7,277	長期借入金	3,000,000
				投資法人債関連手数料等	5,815	営業未払金	664
						－	－

(注1) 上記の賃貸収入等には、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含まれております。
(注2) 大川端賃貸棟は、三井不動産株式会社にマスターリースし、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しております。
(注3) 大川端賃貸棟以外の物件は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しております。
(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。
(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)		前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	
1口当たり純資産額	551,717円	1口当たり純資産額	550,102円
1口当たり当期純利益	14,365円	1口当たり当期純利益	12,749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。

	当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,630,239	1,446,848
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)	1,630,239	1,446,848
期中平均投資口数 (口)	113,480	113,480

(重要な後発事象に関する注記)

項目	期別 当 期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)
1. 資産の取得	規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。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。 【平成20年3月11日取得物件】 (1) パークアクシス日本橋浜町 ①取得価格 : 5,540百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号 ③建築時期 : 平成18年7月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ⑤総賃貸可能面積 : 6,999.83㎡ (2) パークキューブ代々木富ヶ谷 ①取得価格 : 1,975百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号 ③建築時期 : 平成19年7月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 ⑤総賃貸可能面積 : 1,929.10㎡ (3) パークアクシス西船橋 ①取得価格 : 1,020百万円 ②所在地 (住居表示) : 千葉県船橋市西船三丁目4番6号 ③建築時期 : 平成19年9月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 ⑤総賃貸可能面積 : 2,074.35㎡ 【平成20年3月27日取得物件】 (4) パークアクシス門前仲町 ①取得価格 : 1,700百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都江東区門前仲町二丁目7番10号 ③建築時期 : 平成19年2月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ⑤総賃貸可能面積 : 1,886.39㎡ (5) パークキューブ板橋本町 ①取得価格 : 4,170百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都板橋区大和町18番6号 ③建築時期 : 平成20年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 ⑤総賃貸可能面積 : 5,317.07㎡ (6) パークキューブ学芸大学 ①取得価格 : 910百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都目黒区五本木三丁目13番23号 ③建築時期 : 平成20年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ⑤総賃貸可能面積 : 957.88㎡	規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年9月14日に取得いたしました。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。 (1) パークアクシス秋葉原 ①取得価格 : 1,200百万円 ②所在地 (地番) : 東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (住居表示未実施地区) ③建築時期 : 平成18年9月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 ⑤総賃貸可能面積 : 1,346.07㎡ (2) パークアクシス東陽町 ①取得価格 : 3,950百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都江東区塩浜二丁目29番10号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 ⑤総賃貸可能面積 : 5,412.40㎡ (3) パークアクシス滝野川 ①取得価格 : 1,820百万円 ②所在地 (住居表示) : 東京都北区滝野川三丁目48番11号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 ⑤総賃貸可能面積 : 2,924.75㎡ (4) パークアクシス浅草橋 ①取得価格 : 2,717百万円 (注) ②所在地 (住居表示) : 東京都台東区柳橋二丁目6番2号 ③建築時期 : 平成19年7月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 ⑤総賃貸可能面積 : 3,400.78㎡ (5) パークアクシス丸の内 ①取得価格 : 1,920百万円 ②所在地 (住居表示) : 愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号 ③建築時期 : 平成18年11月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 ⑤総賃貸可能面積 : 3,821.75㎡ (6) パークアクシス六本松 ①取得価格 : 1,515百万円 ②所在地 (住居表示) : 福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ⑤総賃貸可能面積 : 3,473.67㎡ (7) パークアクシス博多駅南 ①取得価格 : 1,890百万円 ②所在地 (住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号 ③建築時期 : 平成19年3月 ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ⑤総賃貸可能面積 : 4,668.29㎡ (注) パークアクシス浅草橋の取得価格には、買主の地位譲渡等の対価79百万円を含みます。

項目	期別	当 期	前 期（ご参考）
		（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）
2. 資金調達の実施		上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 *右記（A）表参照	上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 *右記（B）表参照

(A) 当期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

借入先	借入日	金 額 (百万円)	利 率 (注1)	返済期限	返済方法	摘 要
株式会社三井住友銀行	H20.3.11	6,500	1.0%	H20.6.11	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H20.3.11	2,000	1.0%	H20.4.30		
住友信託銀行株式会社	H20.3.27	4,800	1.0%	H20.5.12		
株式会社福岡銀行	H20.3.27	2,000	1.0%	H20.5.12		
合 計		15,300				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。
(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

(B) 前期（ご参考）（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）

借入先	借入日	金 額 (百万円)	利 率 (注1)	返済期限	返済方法	摘 要
中央三井信託銀行株式会社	H19.9.14	3,000	1.0%	H19.10.31	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.9.14	2,000	0.9%	H19.10.12		
住友信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
	H19.9.14	3,000	0.9%	H19.10.12		
株式会社八十二銀行	H19.9.14	1,000	1.5%	H24.9.14		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
株式会社福岡銀行	H19.9.14	2,000	1.0%	H19.10.31		
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.9.14	1,000	1.0%	H19.10.31		
合 計		15,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。
(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	当 期	前 期 (ご参考)
		(自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	(自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)
I 当期末処分利益		1,630,254,698	1,446,884,945
II 分配金の額		1,630,253,680	1,446,870,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,366)	(12,750)
III 次期繰越利益		1,018	14,945

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「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所得の金額の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1,630,253,680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。	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所得の金額の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1,446,870,000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。
------------	--	--

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 20 年4月 11 日

日本アコモデーションファンド投資法人
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

村尾 裕

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

佐藤 茂

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成 19 年9月1日から平成 20 年2月 29 日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金調達の実施を行っている。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	期別	当 期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前 期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,631,228	1,447,832
減価償却費		731,214	607,799
投資法人債発行費償却		2,410	－
受取利息		△3,256	△3,161
支払利息		474,146	349,015
固定資産除却損		－	10
営業未収入金の増加・減少額		△6,503	1,807
PM会社営業未収入金の増加・減少額		△65,121	△499,780
未収入金の増加・減少額		43	446,070
未収消費税等の増加・減少額		△8,825	64,536
営業未払金の増加・減少額		58,270	△266,327
未払金の増加・減少額		－	△10,466
前受金の増加・減少額		87,910	40,434
前払費用の増加・減少額		△1,524	△2,008
長期前払費用の増加・減少額		6,713	6,087
その他		△8,648	△9,691
小計		2,898,058	2,172,160
利息の受取額		3,256	3,161
利息の支払額		△386,640	△312,970
法人税等の支払額		△1,002	△1,143
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,513,672	1,861,208
II 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		△15,533,103	△7,194,472
信託有形固定資産の取得による支出		△610,958	△164,267
預り敷金保証金の支出		△76,719	△67,792
預り敷金保証金の収入		263,867	125,631
信託預り敷金保証金の支出		△90,638	△105,139
信託預り敷金保証金の収入		87,172	95,574
その他		△2,224	△5,523
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,962,604	△7,315,989
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		53,000,000	32,000,000
短期借入金の返済による支出		△56,000,000	△29,000,000
長期借入金の借入による収入		8,000,000	4,000,000
投資法人債の発行による収入		10,000,000	－
投資法人債発行費の支出		△57,612	－
分配金の支払額		△1,444,268	△2,025,507
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,498,119	4,974,492
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		49,186	△480,289
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,437,160	3,917,450
VI 現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,486,347	3,437,160

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

項目	期別	当 期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前 期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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おります。	同左

（表示方法の変更に関する注記）（参考情報）

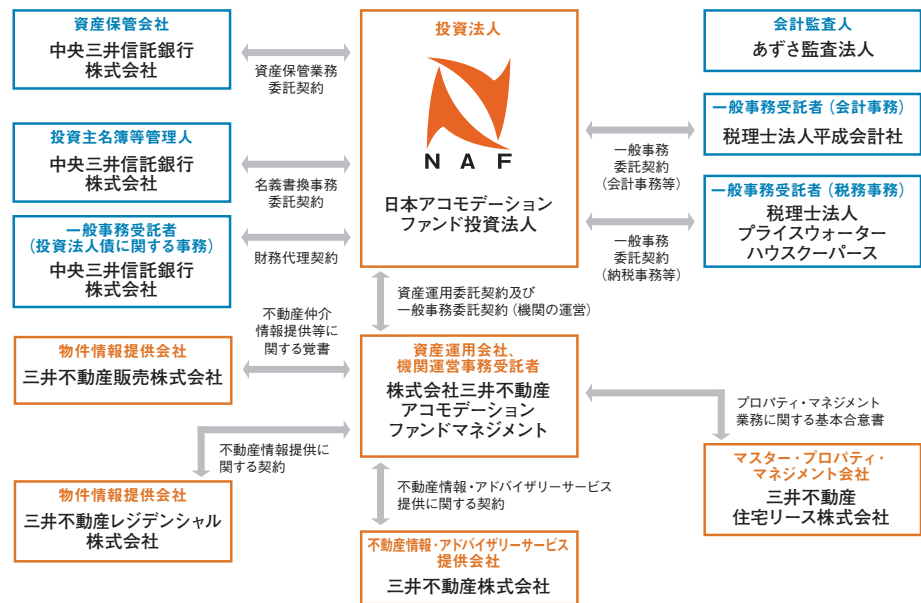
項目	期別	当 期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前 期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書			営業活動によるキャッシュ・フローの「PM会社営業未収入金の増加・減少額」は前期まで「未収入金の増加・減少額」として表示しておりましたが、当期より明瞭表示のため「PM会社営業未収入金の増加・減少額」として表示しております。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

当 期 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）		前 期 （自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31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20年2月29日現在） 現金及び預金2,334,691千円 信託現金及び信託預金1,151,656千円 現金及び現金同等物3,486,347千円	*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19年8月31日現在） 現金及び預金2,268,674千円 信託現金及び信託預金1,168,486千円 現金及び現金同等物3,437,160千円

投資法人の概要

投資法人仕組図



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

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

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

資産運用会社の概要

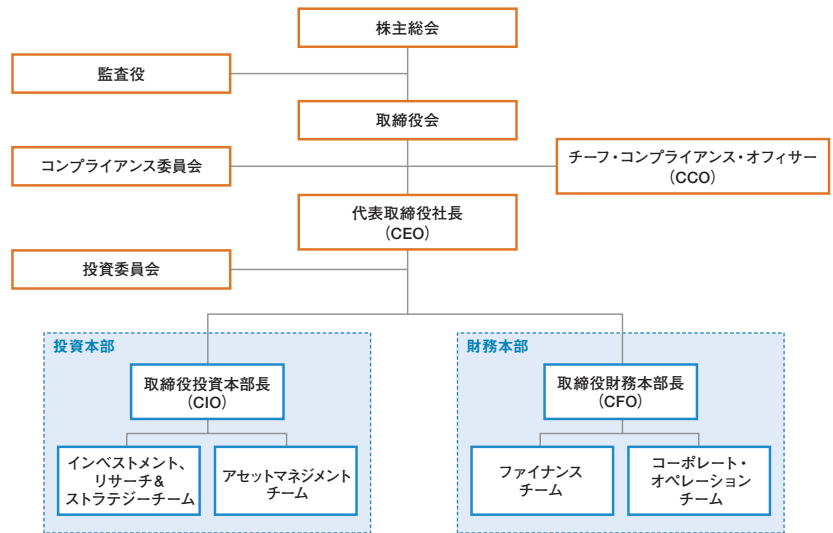
資産運用会社の概要 (平成20年2月29日現在)

商号	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 (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	平成17年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 中井 伸行
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	あずさ監査法人

沿革

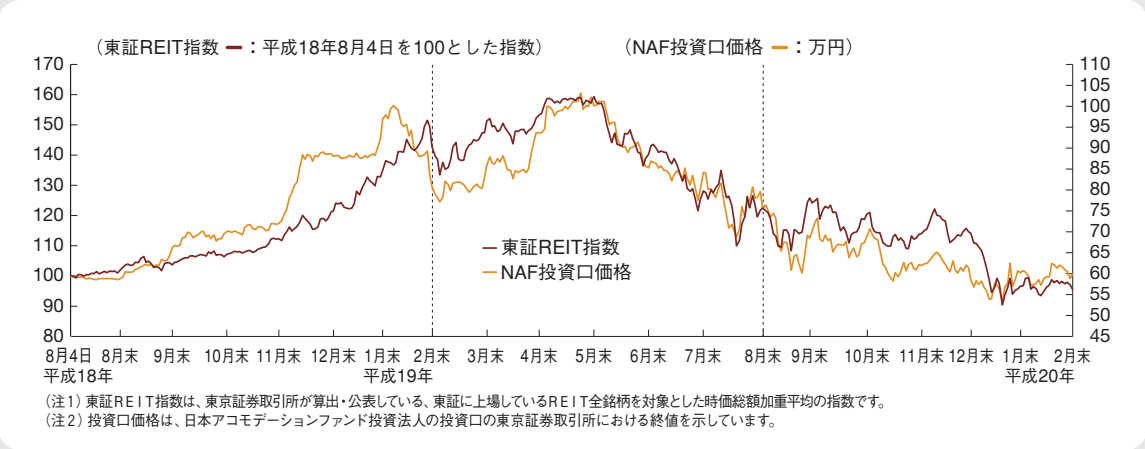
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更(旧商号:株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

組織図



投資口の状況

投資口価格推移

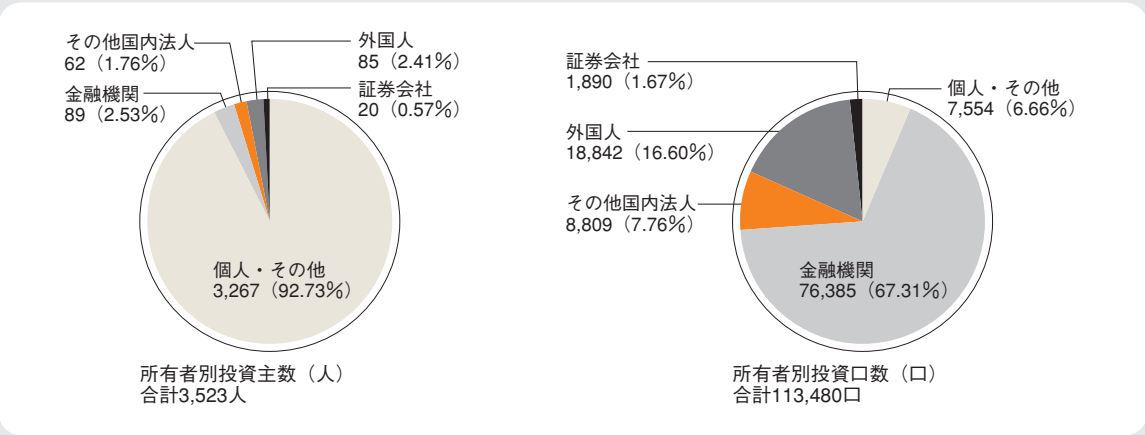


主な投資主（平成20年2月29日現在）

氏名又は名称	所有投資口数	比率*
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,119	9.79%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,547	8.41%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,504	7.49%
三井不動産株式会社	6,600	5.81%
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,054	5.33%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,217	4.59%
シージーエムエル・アイピービーカスタマーコラテラルアカウント	4,255	3.74%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.17%
株式会社三井住友銀行	3,390	2.98%
アメリカンライフインシュアランスカンパニージー・エイ・エル	2,728	2.40%

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

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

平成20年2月29日	第4期 決算期日
平成20年4月14日	第4期 決算発表
平成20年5月	第4期 資産運用報告発送・第4期分配金支払開始予定
平成20年8月31日	第5期 決算期日
平成20年10月	第5期 決算発表
平成20年11月	第5期 資産運用報告発送・分配金支払開始予定

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公示して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード：3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

投資主インフォメーション

- 日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券（銘柄コード：3226）について
日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。
- 住所等の変更手続きについて
住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。
- 分配金について
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。
- その他
住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は投資主名簿等管理人のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しております。
・電話によるご請求：受付フリーダイヤル0120-87-2031
・インターネットによるご請求：
http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

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



ホスピタリティのある空間の創造 Design

(有) Yaz design associates
深津 泰彦

真のコミュニティとして機能するコミュニティ&リーシングオフィスが創造できたと思います。

MAFMからは、「大川端賃貸棟の管理棟であるピアウエストハウスを、ホスピタリティあふれる、コミュニティ&リーシングオフィスとして活性化させたい」という要望がありました。ここは、入居を検討する方が初めに目にする空間でもあります。その印象は非常に重要になってきます。何より入居者が立ち寄り、時間を共有する空間ですから、ぬくもりを感じさせながら、機能的にも優れた、気持ちの良いコミュニティを演出することが大切だと考えました。大川端は新築から良い素材を使っていたから、これを生かしながらリノベーションを行いたいと考え、物を捨てず、廃材を出さないという方針でデザインしました。

図面を書き、完成度の高いディテールをつくるだけなら、誰でもできることですが、私は、「空間をつくることこそ、デザイナーの真の仕事だと思っています。

実際、完成後に現地を訪れてみると、今回の工事に合わせて新たに導入した無線LANも利用者が多く、子供が集い、駆け抜けていく理想的なコミュニティ空間となっていました。こういう光景を目にした時が、この仕事をしていますと実感できる一番の瞬間ですね。

NAFの品質管理

2

すべての物件に自信と誇りを

プロフェッショナルの視点で現場にこだわる



効率と満足、両方の具現化

Direction

三井ホームリモデリング(株)
松尾 協子



10年、20年後に生かせるように、リノベーション手法の高度なノウハウを培っていきます。

住戸内のリノベーションを行う際には、生活者の目線から見つかる様々な課題を、MAFMの担当の方と一つずつ解決していきながら、今後の品質管理や維持を見据えたデザインを織り込みます。例えば、細かい部分ですと、キッチンでは音を立てない引き出しを選んだり、汚れやすい部分の壁には目地のない素材を使ったり、ライトは取替え頻度の少ないものを選んだり。こうした配慮が、物件の価値向上とともに、入居者に満足していただける空間を実現しています。

実際の流れとしては、入居者が退出された後、MAFMの担当の方と室内を確認して、その状況によってリノベーションの内容を検討し、デザインをつくり上げていきます。価値を生み出すデザインとは、優れたデザイン力と、それをカタチにする技術力が融合して生まれるものだと思います。この2つの力をつくり出し、高めているのは、三井不動産グループのプロフェッショナルなスタッフ体制です。

現在、NAFの物件は、大川端を除いては築浅物件が多く、リノベーション需要は多くはないのですが、今後10年、20年が経過してリノベーションが必要になった時に備えて、大川端で培った経験やノウハウを蓄積し、万全の体制を築いていくことが重要だと考えています。



品質のチェックは価値のチェック

“品質管理”という価値を提供しています

潜在的リスクも考慮した品質チェックだからこそ、価値の創造につながります。

私たちは、初期段階である企画・設計から施工までの各段階で工程管理や品質管理を行っています。物件の建築段階で行っていたクオリティコントロールを今般トータルクオリティマネジメント「PAX-M」として整理し、これによる入念なチェックを行っています。一棟の新築マンションを建設するまでには、工事現場における15～20回の定例会議のほか、施工の各段階で検査・確認等を行っています。施工現場では、特に現場監督から逐次進捗状況を聞いて、施工状態に問題が起きていないかどうか等、じっくりと話し合うことを大事にしていますね。

安全性はもとより、住む人にとっての快適性や利便性にも重点を置いた品質チェックを行っています。建物自体に問題がなくても、使われ方によって将来的に不都合が発生することもあります。例えば、水漏れ、音漏れ等は、竣工時点では問題がなくても、他の入居者の方の生活次第で発生することがあるので、

こうした潜在的なクレームについても、出来るだけ発生の可能性を抑えられるように心がけています。

高水準の品質を維持できなければ、物件の価値は激減してしまいます。私たちは、パークアクシスシリーズの品質管理を担っているのですから、価値の創造“という使命を自覚して、徹底したクオリティコントロールに努めています。

リノベーションにおける品質チェックは、新築と同等の厳しい品質管理が必要となります。

賃貸物件においては、「入居者」と「管理者」の両面を考慮した品質管理体制を構築することが大切です。入居者の観点からは、「長く安心して住めるかどうか」が重要です。維持管理の観点では、「価値耐久性やメンテナンスの効率性に問題がないかどうか」が重要なポイントです。

リノベーションの計画にあたっては、20年前の竣工当時は最新だった間取りや設備が、



クオリティコントロールによる価値の創造



三井不動産(株)
賃貸住宅事業部
あらた 新 篤



三井不動産(株)
賃貸住宅事業部
澤 康雄

Examination 妥協を許さない厳しい品質管理

現在の生活スタイルに合わなくなること
は少なからずあり、抜本的な企画・設計を施す必要があるため、新築物件と同様の厳しい品質管理が求められます。三井不動産(株)では、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント(MAFM)とのアドバイザリー契約に基づいて、外部の専門家からの意見を取り入れた厳しい品質管理を行っており、こうしたノウハウを設計標準として整備していますので、リノベーションにおいても厳格な品質管理を実現できています。

大川端賃貸棟の外壁等大規模改修工事



品質が価値をつくる。

施工管理・監修の担う機能と意義

施工管理・監修とは

賃貸住宅の価値を維持するには、安定的なテナントリーシングを実現し、管理コスト・修繕コスト負担を軽減していくことが重要です。そのためには、中長期的に建物の品質が維持されることが前提であり、専門家による施工段階からのチェックを欠くことはできません。住宅の建設は、地質調査に始まり、基礎工事、外構工事、最終検査に至るまでの長期で多岐にわたる工程を経て竣工します。これらの各工程において、設計段階での様々な検討結果が実際の施工に忠実に反映されているかどうかを確認するため、現場での綿密なチェックと指導が必要となるのです。

施工管理・監修とは、例えば、外壁では、断熱性と遮音性を実現するために十分なコンクリート厚や断熱材の適切な施工がなされているかどうかを、パイプスペースでは、排水音の伝播に配慮した遮音対策がなされているかどうかを、構造面では、剛性を確保するために鉄筋の配筋やコンクリートの配合が適切かどうか等を、現場にてチェックするプロセスを指し

ます。現場でのこうした業務の積み重ねにより、賃貸住宅を安全で快適な空間としてテナントに提供できるようになります。

NAFにおける施工管理・監修

NAFの主たる運用資産であるパークアクシスシリーズは、三井不動産(株)の分譲住宅事業で培ったノウハウを生かし、賃貸住宅向けに作られた「PAX-M」(パークアクシスコオリティ マネジメント マニュアル)と呼ばれるトータルクオリティマネジメントのもと、専門スタッフが三井不動産(株)独自の約1500項目に及ぶ設計基準に沿って、図面及び現場のチェック・検査を経て竣工します。また、三井不動産住宅リース(株)においても、20年を超える賃貸住宅管理実績から蓄積されたノウハウにより、建築のプロフェッショナルが竣工後の設備更新の容易性、低コストメンテナンス、テナントの使い勝手等の見地から建物のチェックを行います。

NAFでは、こうした三井不動産グループのバリューチェーンを生かし、三井不動産(株)以外のデベロッパーが開発するパークキューブシリーズでも、同様の視

リノベーションにおける施工管理・監修

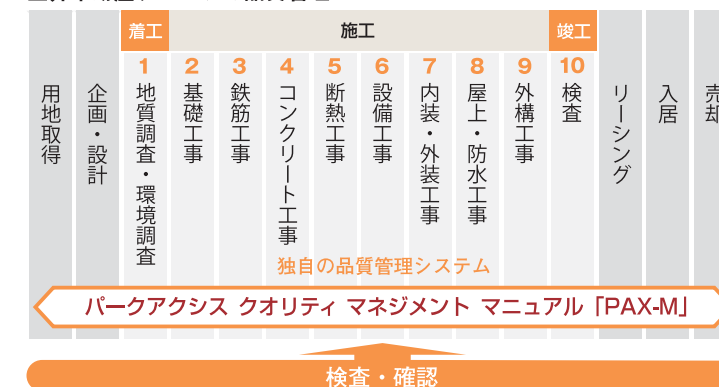
大川端賃貸棟では、既に完了したリバーポイントタワーに続きパークサイドウイングスにおいて、外壁等の改修を実施しています。賃貸住宅では入居者が生活されている状況で工事を行うことになるため、入居者に配慮した工事計画の策定や施工管理・監修が必要となります。例えばリバーポイントタワーでは、工区を分割した上で、小型で機動性の高いゴンドラを採用することにより工事エリアを最小限に限定し、作業効率の向上と入居者の不自由さの

低減を目指しました。こうした工夫も三井不動産グループのノウハウを生かした施工管理・監修の成果であり、結果として工事中の状況下でも高い稼働率を確保しています。

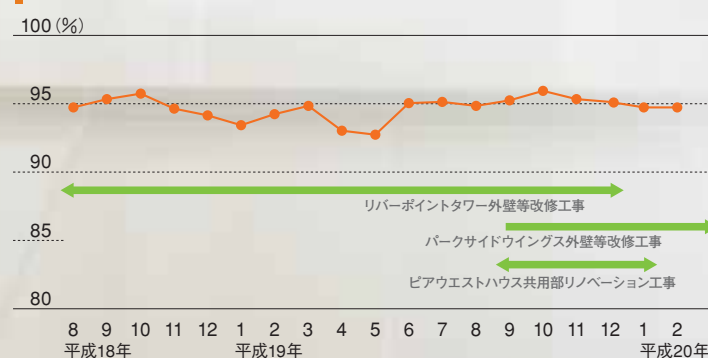
さらに、ピアウエストハウス(管理棟)では、フロントサービス等の入居者の利便性を確保しながら内装リノベーションを実施しました。その他住宅専有部分においても、近隣住戸に十分配慮しながら順次リノベーション工事を実施しており、結果としてリノ

点からチェックを行っています。運用会社が三井不動産(株)の技術的サポートのもとに設定した設計・品質等に関する基準をクリアするものだけを取得し、可能な限り現場における施工状況のチェックを行い、適切な施工がなされているかを確認・指導しています。

三井不動産グループの品質管理



大川端賃貸棟における稼働率の推移



ベーション前より高い賃貸条件にて新規成約するという成果が上がっており、加えて、既存住戸からリノベーション完了住戸への住み替えも相次いでいます。

NAFでは、高稼働率の維持と収益の向上を目指し、三井不動産グループのバリューチェーンを活用した技術的なサポート体制による適切な設備投資を行い、運用資産の品質の維持確保に努めています。

都市に豊かさと潤いを
三井不動産
 アコモデーション事業の展開
 企画・開発



三井不動産
アコモデーション
ファンドマネジメント
資産運用会社

三井不動産住宅サービス
建物共用部管理

三井不動産住宅リース
プロパティ・マネジメント

三井不動産グループ
RESIDENT FIRST
レジデントファースト株式会社
初期リーシング仲介営業

日本アコモデーションファンド投資法人は、
 「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営までを、
 一貫して遂行できる三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、
 投資主価値の最大化を目指しています。

NAFのバリューチェーン 第三回 施工管理・監修

品質が
価値を
つくる。

日本アコモデーションファンド投資法人（NAF）は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指しています。

三井不動産グループは、「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営まで、グループ内企業により賃貸住宅に関するあらゆる業務を遂行できる、ワンストップの業務体制を有しています。NAFでは、この一貫した有機的な体制・バリューチェーンを、積極的かつ最大限に活用することで、安定的な収益を確保していくことができると考えています。

投資主の皆様にお送りするこの資産運用報告では、NAFのバリューチェーンの活用を具体例を、より深くご理解いただくため、「Accommodations（アコモデーションズ）」と題した特集をシリーズで展開しています。

前回の「Accommodations」では、第二回目として「リーシング」業務を紹介しました。第三回目となる今回は、NAFの運用資産の価値を創造する「施工管理・監修」業務を取り上げ、三井不動産グループのシナジーを生かした業務内容や取り組みについてご紹介いたします。是非ご一読ください。

アコモデーションとは“人に便宜をはかる”という意味。
 すなわち、豊かで潤いのある暮らしを
 提供していきたいとの私たちの思い。

目次

品質が価値をつくる。	Accommodations 1
施工管理・監修の担う機能と意義	Accommodations 3
品質のチェックは価値のチェック	Accommodations 5
すべての物件に自信と誇りを	Accommodations 7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

Accommodations