

ポर्टフォリオの競争力を解析する..第三回 稼働、需要、そして安定



第10期 (平成23年2月期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

平成22年9月1日～平成23年2月28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

目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	20
決算ハイライト	3	II. 貸借対照表	40
NAFの成長の軌跡	4	III. 損益計算書	42
「賃貸住宅」の事業環境と投資方針	6	IV. 投資主資本等変動計算書	43
「賃貸住宅」における管理・運営	9	V. 注記表	44
「その他アコモデーション資産」の 事業環境と投資方針	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
NAFの財務戦略	12	VII. 監査報告書	55
第11期取得物件一覧	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオの概要	14	投資法人の概要	58
ポートフォリオ一覧	16	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」:
ポートフォリオの競争力を解析する 第三回「稼働、需要、そして安定」は右面表紙よりご覧ください。

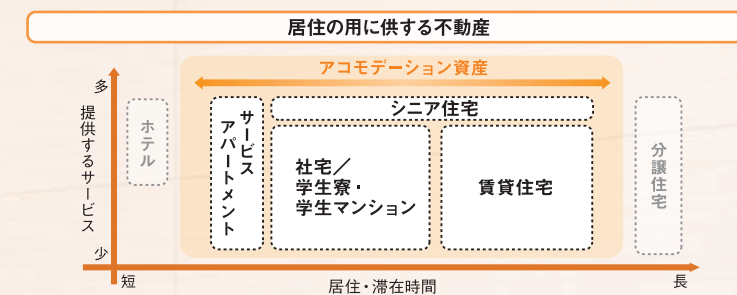
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成23年4月18日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成23年4月18日付「平成23年2月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

2つの戦略

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

1. アコモデーション資産への投資

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



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

2. 三井不動産グループの活用

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



投資主の皆様へ



このたびの東日本大震災により被災されました皆様にご心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後も順調に運用実績を重ね、平成23年2月には第10期の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜

物と心より感謝申し上げます。

さて、日本経済は、企業収益の改善・設備投資の持ち直し等、景気後退の状況から回復に転じつつあるものの、依然として失業率が高水準にある等厳しい状況も継続しておりました。賃貸住宅市場については、本投資法人がポートフォリオの約90%を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数

の増加等により、当面、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれます。また、供給面においては、住宅着工戸数が低位で推移する中で需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。

そのような中、本投資法人においてはマスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの協働した営業活動等により、第10期末の稼働率は96.5%という高稼働を引き続き達成することができ、また、投資主の皆様への分配金も1口当たり14,086円とすることができました。第10期の決算及び運用状況等の概要をここにご報告申し上げます。

なお、当期以降の活動状況としては、平成23年3月に公募及び第三者割当による新投資口の発行を行い、調達した資金により、合計19物件を取得いたしました。引き続き、投資主の皆様にご信頼いただけますよう、努力してまいりますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
横山 雄司

分配金

当期の分配金は1口当たり 14,086 円となりました。

確定分配金		
	第10期（平成23年2月期）	投資口1口当たり 14,086 円

予想分配金	平成23年4月18日（月）に行いました第10期決算発表において、以下のように公表しております。	
	第11期（平成23年8月期）	投資口1口当たり 13,000 円
	第12期（平成24年2月期）	投資口1口当たり 13,600 円

決算ハイライト

- 高稼働率の達成により、1口当たりの分配金は、業績予想を上回り14,086円となりました。
- 期末時点の総資産額は192,360百万円、有利子負債総額は105,000百万円となり、LTV（ロートゥーバリュー）レシオは54.6%となりました。
- 純資産額は、出資総額に当期末処分利益を加え、83,302百万円（前期比+52百万円）となりました。

期 決算年月	単位	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	増減
運用日数	（日）	184	181	▲3
営業収益	（百万円）	6,217	6,180	▲37
賃貸事業利益	（百万円）	3,529	3,587	+58
営業利益	（百万円）	2,895	2,944	+48
経常利益	（百万円）	2,148	2,200	+52
当期純利益	（百万円）	2,147	2,199	+52

分配金総額	（百万円）	2,147	2,199	+52
1口当たり分配金	（円）	13,748	14,086	+338
期末発行済投資口数	（口）	156,178	156,178	—

総資産額	（百万円）	192,478	192,360	▲118
負債総額 （有利子負債総額）	（百万円）	109,228 (105,000)	109,057 (105,000)	▲171 (—)
純資産額	（百万円）	83,249	83,302	+52
期末LTV（注2）	（%）	54.6	54.6	+0.0

物件数	（件）	63	63	—
賃貸可能戸数	（戸）	住宅： 6,447	住宅： 6,447	住宅： —
		店舗等： 17	店舗等： 17	店舗等： —
		計： 6,464	計： 6,464	計： —
期末稼働率	（%）	95.5	96.5	+1.0

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

NAFの成長の軌跡

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

本投資法人は、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場し、約1,869億円（第10期末）まで資産規模を拡大してきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第10期の1口当たり分配金は14,086円となりました。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第10期末（平成23年2月末）時点において96.5%でした。平成18年8月の上場以来、第2期末97.2%、第3期末96.9%、第4期末97.2%、第5期末96.0%、第6期末96.2%、第7期末94.4%、第8期末96.5%、第9期末95.5%と一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社（（株）三井不動産アコモデーションファンド マネジメント）とマスターPM会社（三井不動産住宅リース（株））が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

投資対象の種類

賃貸住宅

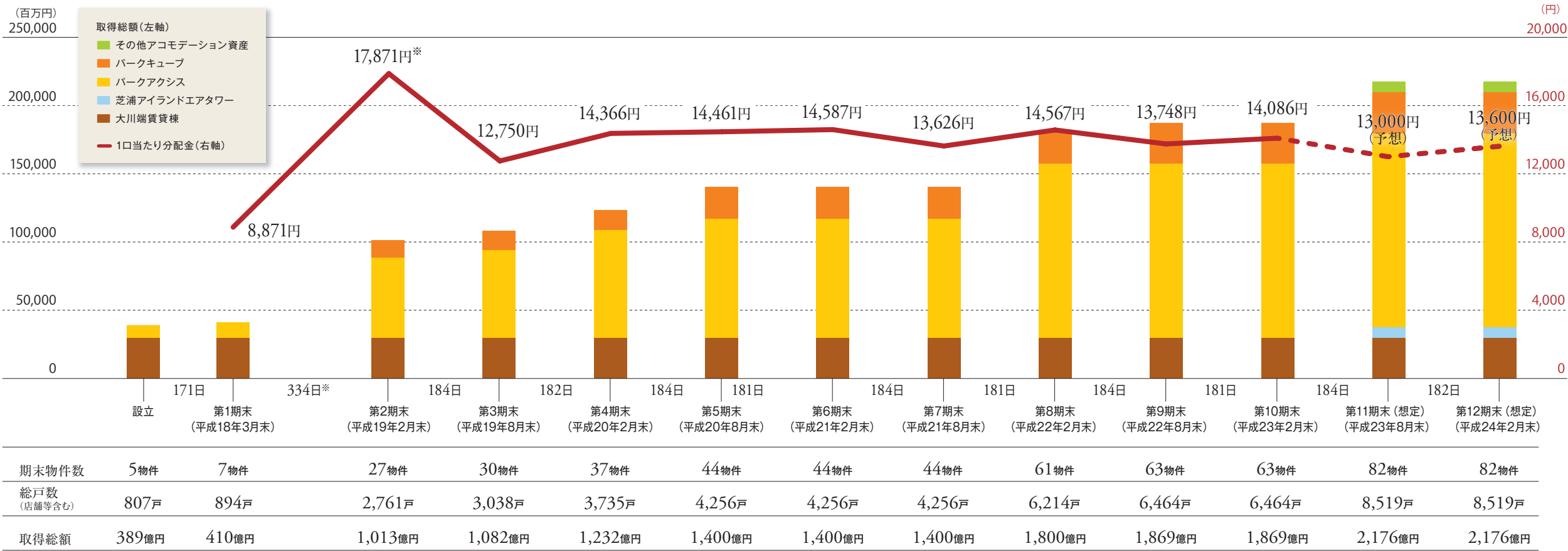
本投資法人の運用資産のうち、大川端賃貸棟及び「パークアクシス」シリーズは、三井不動産グループが企画、開発した賃貸住宅であり、「パークキューブ」シリーズは、三井不動産グループ以外の他社が企画、開発した本投資法人における独自基準の要件を満たす賃貸住宅です。平成23年4月に取得した芝浦アイランドエアタワーは三井不動産（株）等が手がけた大規模面開発物件※です。

その他アコモデーション資産

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

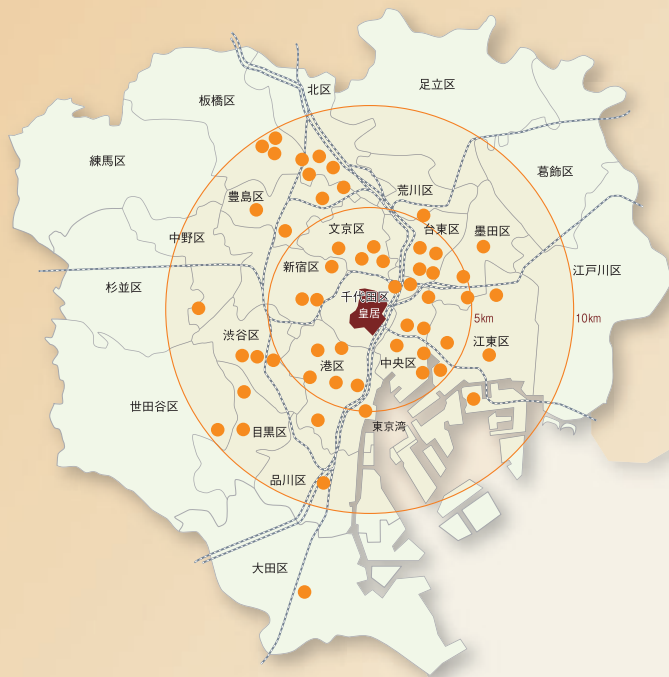
※面開発物件とは、敷地内に複数の居住施設を計画的に配置し、商業施設等の生活利便施設と併せて開発した区域内に位置する物件のことをいいます。

資産規模の推移（取得総額と1口当たり分配金）



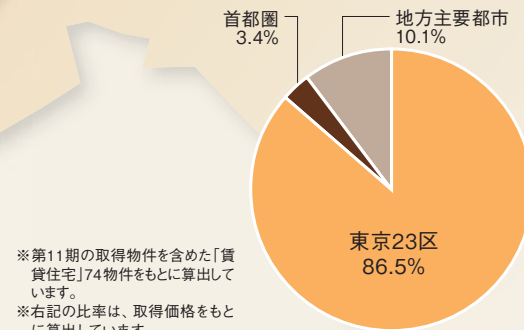
※上場後初回決算期の第2期における会計期間は334日（11カ月）でした。

「賃貸住宅」の事業環境と投資方針



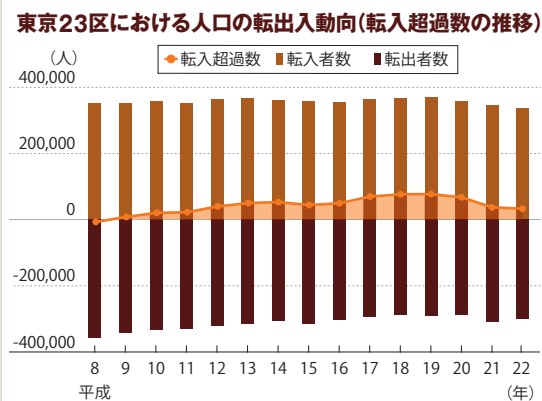
住宅賃料が一般的に景気変動の影響を受けにくいこと等から、賃貸住宅は、他の用途の賃貸不動産と比べて、収益の変動リスクが低いといわれています。

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



需要

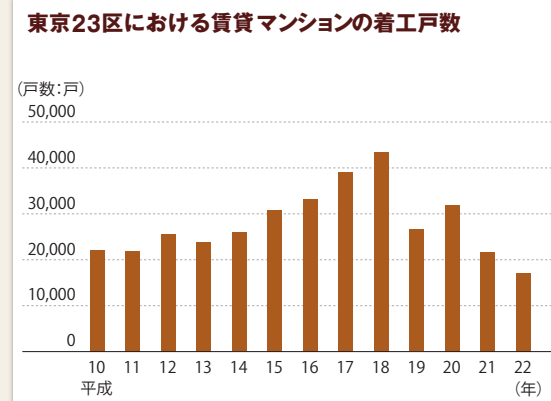
本投資法人が主たる投資対象地域とする東京23区においては、近年の職住近接志向、経済の東京一極集中のさらなる進展等を反映し、人口の転入超過傾向が続いています。以下のグラフによれば、東京23区における人口は、平成8年において転出者が転入者を上回っていたのを最後に、東京23区への転入超過が継続しており、利便性の高い地域における賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと思われます。



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

供給

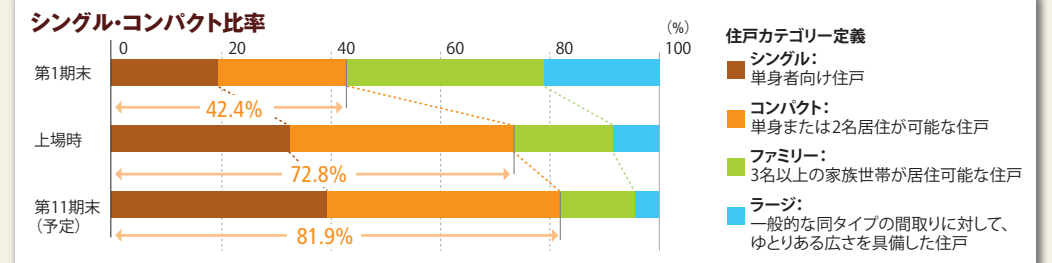
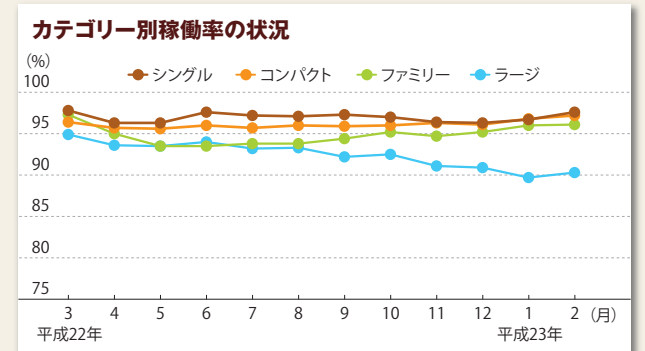
東京都における賃貸マンションの着工量は、平成19年の建築基準法の改正により大幅に減少し、平成22年の着工戸数は景気情勢の影響等により、ますます減少傾向にあります。また、古い賃貸住宅ストック(社宅を含む)の減失もあり、賃貸住宅の供給は人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。本投資法人が主たる投資対象とする新築・築浅の賃貸住宅は賃貸住宅ストックの中でもその割合が低く、希少性が高くなっています。



出所：国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

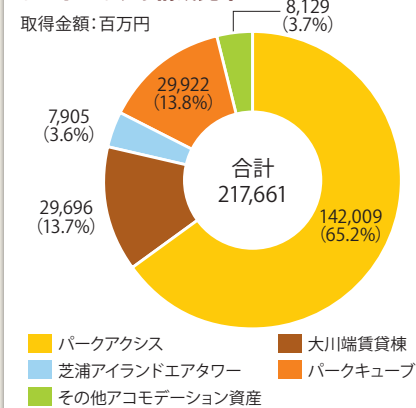
シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単独・少人数世帯の社会人が主要なテナント層となっています。近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや企業の福利厚生制度の変化による自社保有の寮・社宅の廃止等の複合的な要因により、このようなテナント層の利便性の高い地域における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大してきています。



「パークアクセス」シリーズの安定的取得

本投資法人の物件取得戦略の中心は、「パークアクセス」シリーズ等、三井不動産(株)が開発する「賃貸住宅」の取得です。これまでの「パークアクセス」シリーズの継続的な取得は、本投資法人の安定的な収益の源泉となっています。

ポートフォリオ構成比率



第11期 新規取得物件

⑦ パークアクセス江坂広芝町



取得価格 2,369百万円
賃貸可能戸数 130戸

⑦ パークアクセス駒込



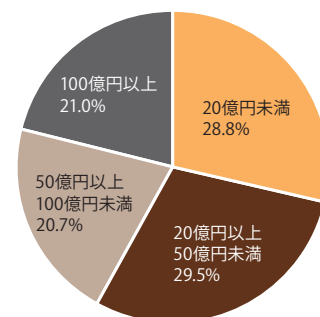
取得価格 1,389百万円
賃貸可能戸数 住宅: 39戸
店舗等: 1戸

大規模物件を中心に投資

本投資法人では、大規模物件への投資はテナントニーズを十分に満たす共用部設備の充実や視認性が良好という特徴から、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながると考えています。

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

取得価格別の比率

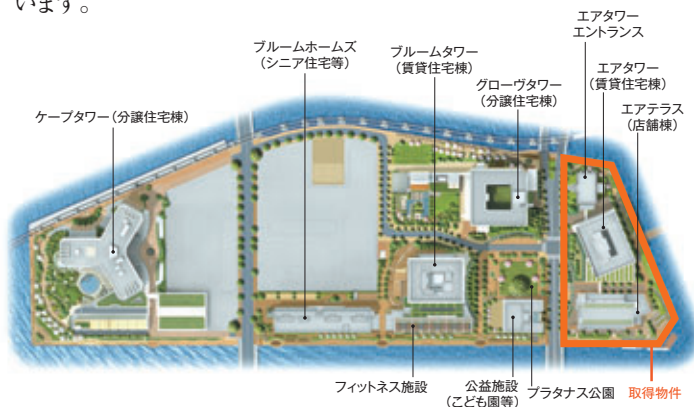


※第11期の取得物件を含めた「賃貸住宅」74物件をもとに算出しています。

第11期 新規取得物件

芝浦アイランドエアタワー

本物件はエアタワー(賃貸住宅棟)及びエアテラス(店舗棟)により構成されています。エアタワーは開放感溢れるエントランス等の充実した共用部を備えるとともにコンシェルジュカウンター等の各種サービスを提供しています。エアタワーに直結するエアテラスには食品スーパーマーケット、保育施設やクリニック等の便民施設が入居しています。



⑦ 芝浦アイランドエアタワー
取得価格 7,905百万円
賃貸可能戸数※ 住宅: 270戸
店舗等: 2戸

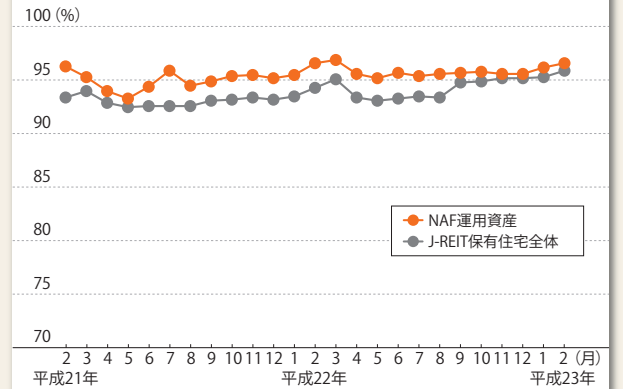
※「賃貸可能戸数」は、総戸数(住宅871戸・店舗等7戸)に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

「賃貸住宅」における管理・運営

競争力の維持・向上に向けた取り組み

本投資法人のポートフォリオは、平成23年2月末時点において96.5%の高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社である三井不動産住宅リース(株)とが一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であると考えます。

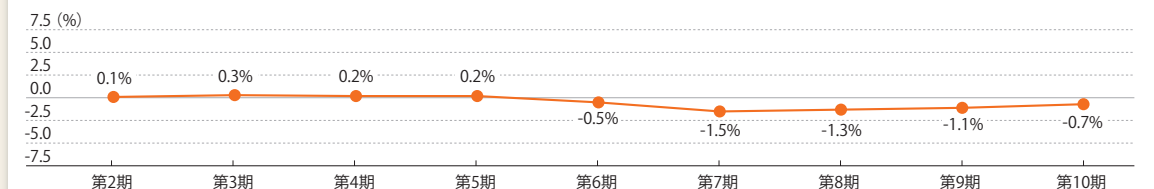
NAF運用資産とJ-REIT保有住宅全体の稼働率推移



出所: (社) 投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

安定した賃料水準の維持

前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率

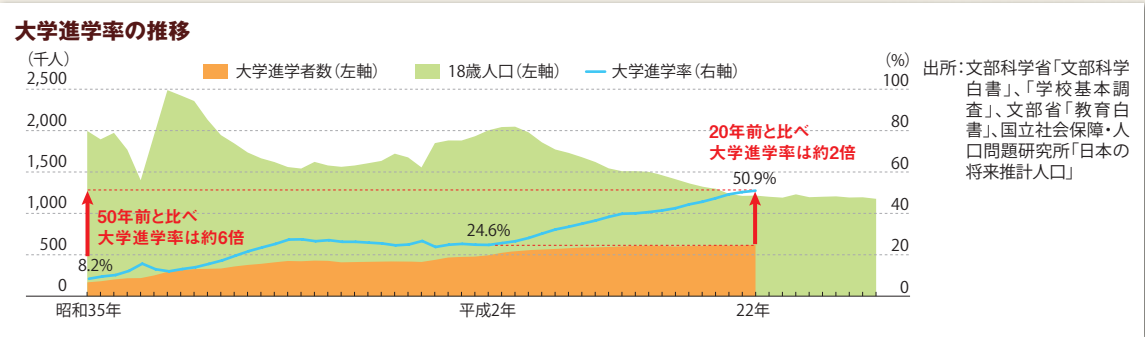


三井不動産住宅リース(株)と一体となったリーシング活動を迅速かつきめ細かく積み重ねたことにより、賃料についても安定した水準を維持しています。上のグラフは、本投資法人の上場後の各決算期において、当期(6カ月)の間に、前期の期末ポートフォリオ※の賃料月額坪単価が、どれだけ変化したかを表しています。住宅賃料についても景気動向によって影響を受けますが、本投資法人における上場後の各決算期におけるポートフォリオの賃料月額坪単価変化率は、+0.3%から▲1.5%程度の範囲内と安定して推移しています。また、依然賃料調整は継続しているものの、リーマンショックの影響が最も大きかった第7期から、その下落率は3期連続の改善となり、落ち着きつつある状況です。

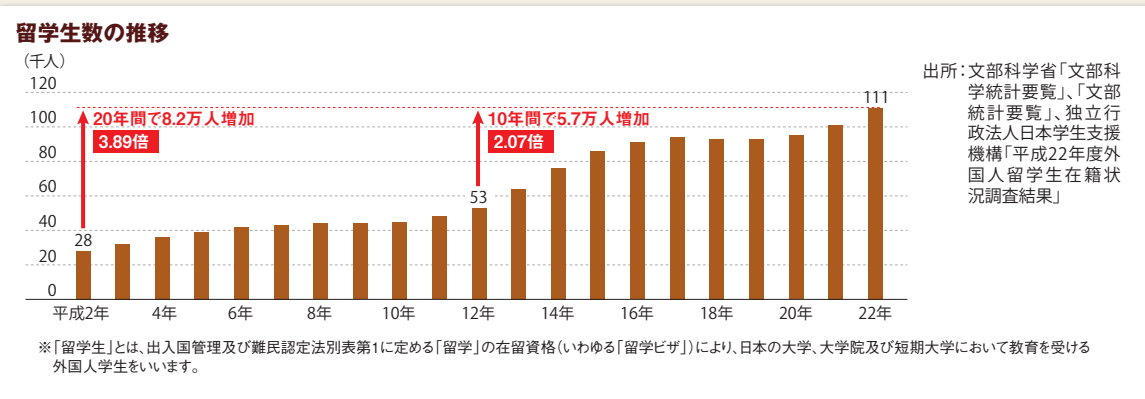
※売却済みの物件は当初より保有していなかったものとして算出しています。

「その他アコモデーション資産」の事業環境と投資方針

学生寮の事業環境



日本における大学進学率は増加傾向にあり、平成22年においては50.9%となっています。この値は50年前(昭和35年)の8.2%に比べ約6倍、20年前(平成2年)と比べると約2倍の水準となっています。また、平成22年の大学進学者数は約62万人と過去最高を記録しており、これは昭和22年から昭和24年にかけて生まれたいわゆる団塊の世代の18歳人口がピークを迎えた昭和41年の2倍以上の水準であり、さらに昭和46年から昭和49年にかけて生まれたいわゆる団塊ジュニア世代の18歳人口がピークを迎えた平成4年の水準を10%以上上回っています。

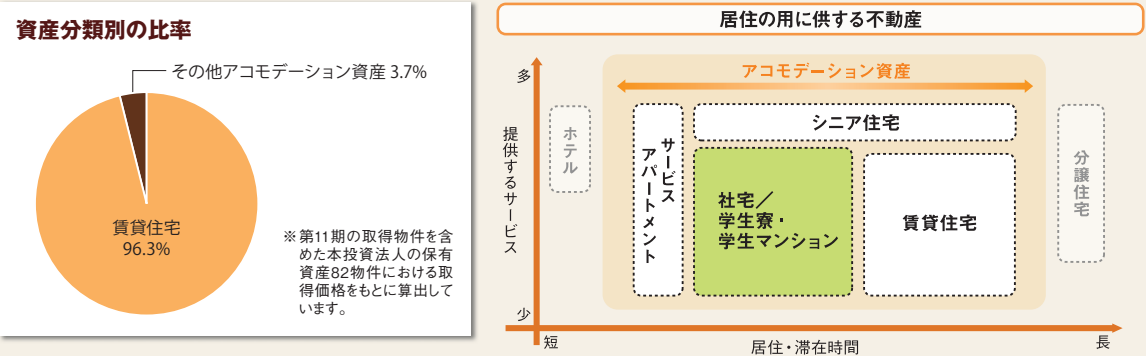


日本への留学生の数も増加傾向にあり、平成22年5月時点の留学生数は過去最高を記録しています。この数は20年前と比較して約4倍(約8万人増)、10年前と比較して2倍超(約6万人増)となっており、着実な増加が見られます。このような大学進学者数及び留学生数の増加傾向が、学生寮マーケットの下支えになると考えられます。

社宅の事業環境

社宅マーケットについては、バブル経済崩壊以降、上場企業等は自社保有の寮・社宅の整理を進めてきました。その結果、家賃補助制度を拡充させる等の施策を講じており、そうした施策が「パークアクシス」及び「パークキューブ」等の「賃貸住宅」需要の下支えとなっています。そのような動きの中で、最近、限定的ではあるものの、社員間のコミュニケーション及び健康管理等を目的として寮・社宅の役割を再評価する企業もあり、一定の需要も生じていると認識しています。

「その他アコモデーション資産」への投資



本投資法人は、運用資産規模の拡大により収益基盤が安定したこと、及び「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の 카테고리においては成熟度を増してきたとの認識から、第11期において「学生寮」・「社宅」計8物件を取得しました。

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

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

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

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

第11期 新規取得物件

82 フィロソフィア西台	80 立教大学国際交流寮RUID志木	77 河合塾京都学仲寮
		
取得価格 1,249百万円 賃貸可能戸数 120戸	取得価格 1,478百万円 賃貸可能戸数 126戸	取得価格 991百万円 賃貸可能戸数 134戸

NAFの財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。
第10期末における状況は以下のとおりです。

LTV*水準
*(総有利子負債／総資産)

54.6%

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

長期負債比率**
** (長期有利子負債／総有利子負債)

83.3%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期負債比率は、72.4%です。

長期固定比率***
*** (長期固定有利子負債／総有利子負債)

75.7%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期固定比率は、64.8%です。

有利子負債の状況

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

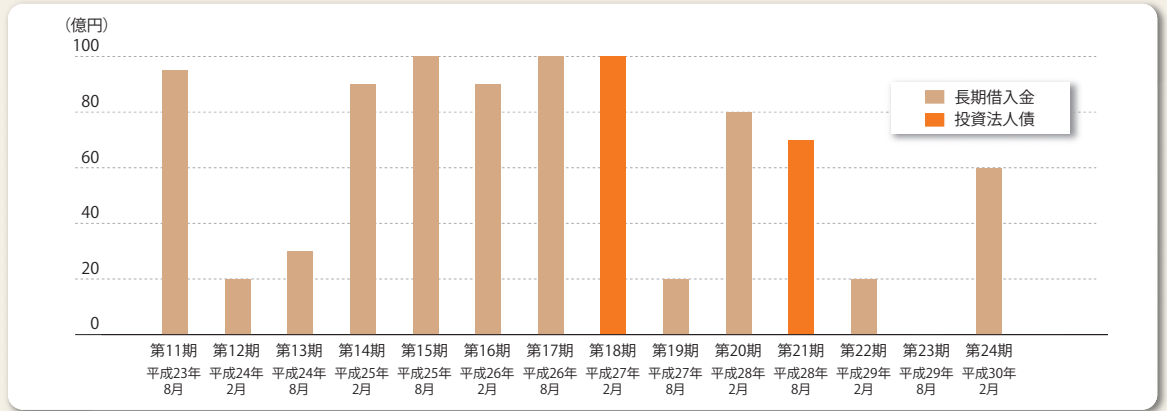
短期借入金	175 億円
長期借入金（変動金利）	80 億円
長期借入金（固定金利）	625 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,050 億円

格付けの状況

主要信用格付業者より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

信用格付業者	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A2
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA-
スタンダード・プアーズ・レーティング・ ジャパン株式会社 (S&P)	A+

長期有利子負債の返済期限分散の状況



第11期取得物件一覧

物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	取得先
東京23区	68 パークアクシス蒲田壱番館	平成23年3月1日	1,069	63戸
	70 パークアクシス台東根岸	平成23年3月1日	672	40戸
	72 パークアクシス駒込	平成23年3月1日	1,389	住宅39、店舗等1戸
	74 パークアクシス板橋本町式番館	平成23年3月1日	1,859	99戸
	75 芝浦アイランドエアタワー	平成23年4月1日	7,905	住宅270、店舗等2戸*
首都圏	66 パークアクシス横浜井土ヶ谷	平成23年3月1日	1,419	住宅99、店舗等1戸
	67 パークアクシス千葉新町	平成23年3月1日	1,679	住宅77、店舗等7戸
	69 パークアクシス千葉	平成23年3月1日	970	91戸
地方主要都市	65 パークアクシス新さっぽろ	平成23年3月1日	827	住宅84、店舗等1戸
	71 パークアクシス江坂広芝町	平成23年3月1日	2,369	130戸
	73 パークアクシスうつぼ公園	平成23年3月1日	2,399	133戸
小計		22,557	住宅1,125、店舗等12戸	
その他アコモデーション資産	76 ドーミー荻屋	平成23年3月1日	928	140戸
	77 河合塾京都学仲寮	平成23年3月1日	991	134戸
	78 駿台堀川寮	平成23年3月1日	916	113戸
	79 ドミトリー洛北	平成23年3月1日	374	69戸
	80 立教大学国際交流寮RUID志本	平成23年3月1日	1,478	126戸
	81 ドーミー中板橋	平成23年3月1日	1,041	105戸
	82 フィロソフィア西台	平成23年3月1日	1,249	120戸
小計	83 ドーミー武蔵小杉	平成23年3月1日	1,152	111戸
	合計	8,129	918戸	
		30,686	2,055戸	

※芝浦アイランドエアタワーの賃貸可能戸数は、総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。



74 パークアクシス板橋本町式番館



67 パークアクシス千葉新町



76 ドーミー荻屋



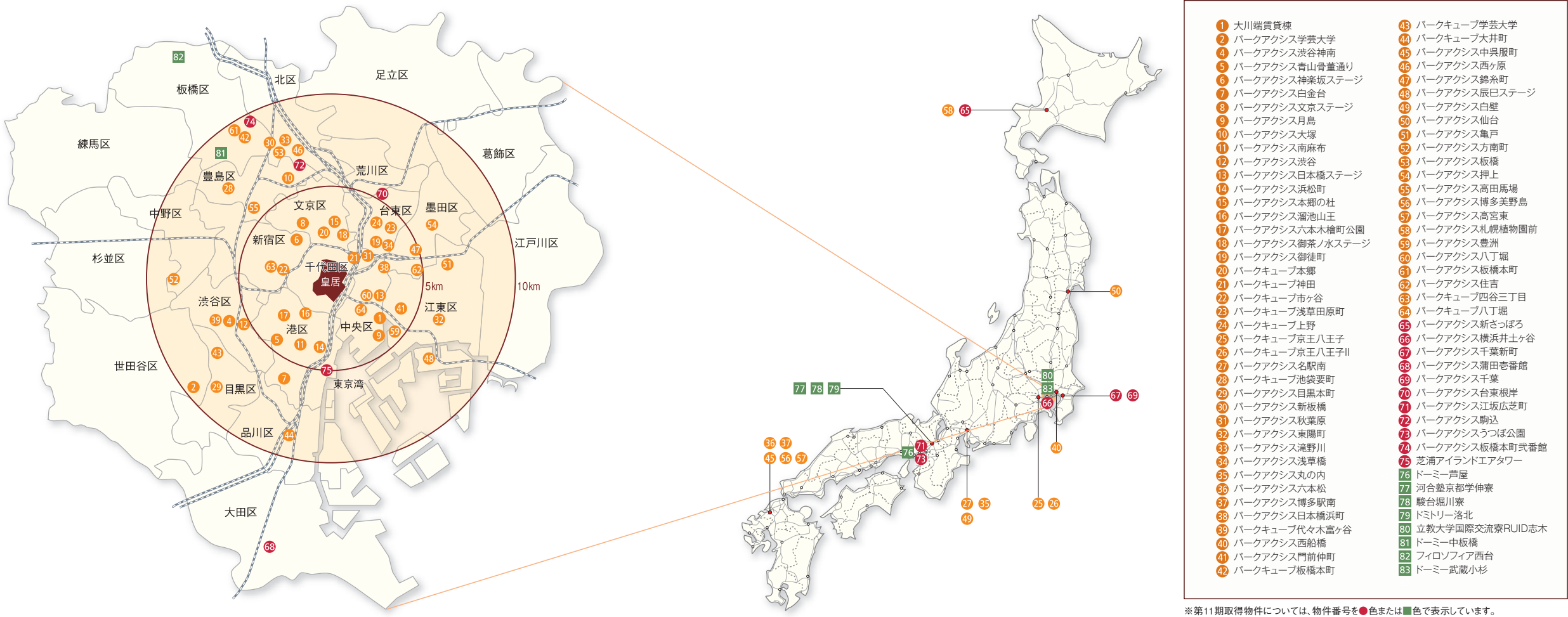
66 パークアクシス横浜井土ヶ谷



76 ドーミー荻屋

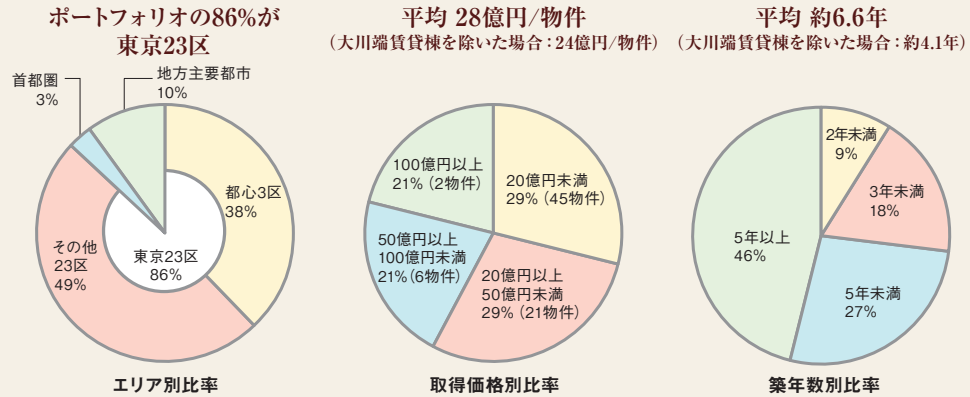
ポートフォリオの概要

(第11期取得物件を含む)



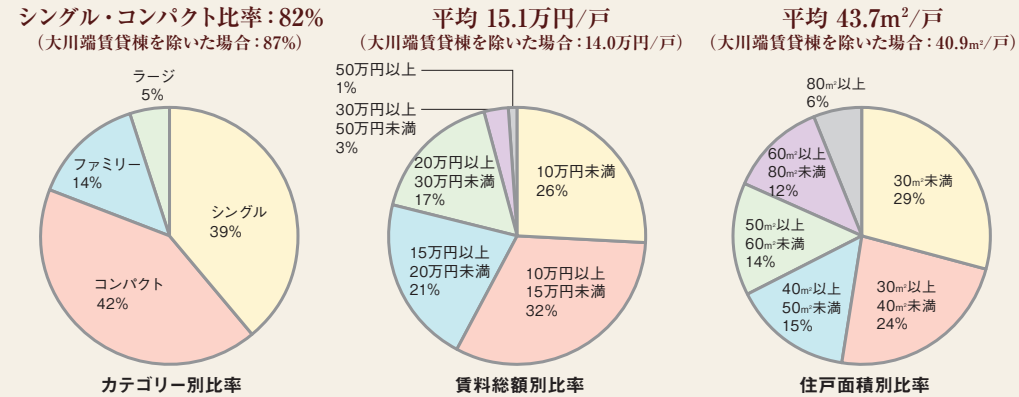
※第11期取得物件については、物件番号を●色または■色で表示しています。

東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。
※平成23年2月28日現在。第11期取得物件については、平成23年2月28日現在で保有していると仮定して算出しています。

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の店舗等を除いた戸数ベースで算出しています。
※平成23年2月28日現在。第11期取得物件については、平成23年2月28日現在で保有していると仮定して算出しています。

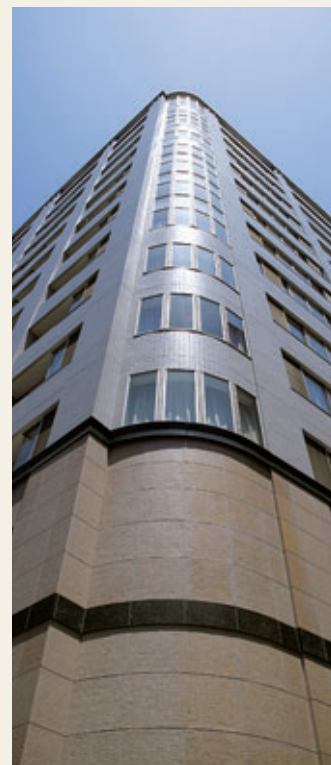
ポートフォリオ一覧



① 大川端賃貸棟



⑤⑨ パークアクシス豊洲



⑬ パークアクシス日本橋ステージ



③⑧ パークアクシス日本橋浜町



③⑩ パークアクシス新板橋



⑥④ パークキューブ八丁堀



⑮ パークアクシス本郷の杜



⑮⑥ パークアクシス溜池山王



⑧ パークアクシス文京ステージ



⑮⑧ パークアクシス御茶ノ水ステージ



⑤① パークアクシス亀戸



⑤⑩ パークアクシス仙台



⑦ パークアクシス白金台



④⑧ パークアクシス辰巳ステージ



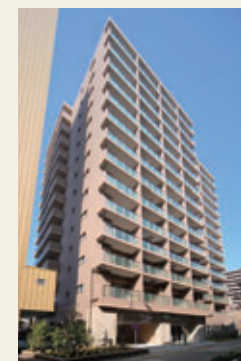
⑮① パークアクシス南麻布



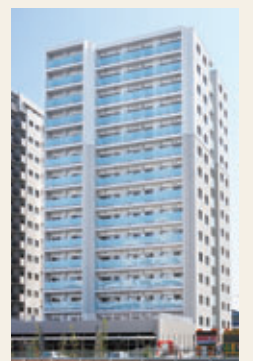
②③ パークキューブ浅草田原町



③④ パークアクシス浅草橋



④② パークキューブ板橋本町



③② パークアクシス東陽町

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	13.6	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	0.8	64	2,437.66	7.6
④ パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.5	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	0.8	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	0.6	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.4	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	2.0	154	6,078.93	6.5
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.4	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.8	52	2,606.37	6.4
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.8	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6	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	3.5	住宅184、店舗等1	10,025.40	7.5
⑭ パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.9	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	1.3	住宅86、店舗等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	1.3	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	1.0	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	4.5	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	0.5	42	1,621.73	6.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8	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	1.1	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	0.8	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	1.2	76	4,012.68	8.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0	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	0.7	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	0.8	60	1,884.77	8.5
③⑩ パークアクシス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.6	152	4,395.99	7.3 7.5
③① パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.6	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	1.8	140	5,412.40	10.8
③③ パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.8	住宅48、店舗等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	1.2	住宅78、店舗等1	3,400.78	8.9
③⑧ パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.5	118	6,999.83	8.1
③⑨ パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.9	38	1,929.10	7.4
④① パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.8	55	1,886.39	10.1
④② パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.9	住宅165、店舗等1	5,317.07	8.1
④③ パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4	24	957.88	6.8
④④ パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.7	65	1,511.12	10.0
④⑥ パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.4	46	1,435.83	7.7
④⑦ パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.7	65	2,288.13	10.7
④⑧ パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.4	住宅299、店舗等1	16,474.06	10.0
⑤① パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	1.1	118	3,986.78	11.0
⑤② パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3	31	1,231.08	8.0
⑤③ パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.7	64	2,567.96	9.1
⑤④ パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.5	住宅57、店舗等1	2,121.29	10.5
⑤⑤ パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.6	住宅36、店舗等1	1,463.25	7.9

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 (%)
⑤⑨ パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	6.6	住宅401、店舗等2	25,537.94	7.8
⑥⑩ パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8	住宅63、店舗等1	2,416.29	9.1
⑥① パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5	66	2,048.31	9.2
⑥② パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.5	60	1,785.72	11.4
⑥③ パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.3	130	3,599.82	8.7
⑥④ パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.9	住宅118、店舗等2	5,191.86	8.2
⑥⑧ パークアクシス蒲田壺番館	東京都大田区	1,069	0.5	63	1,721.28	9.5
⑦⑩ パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3	40	1,283.13	10.5
⑦② パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6	住宅39、店舗等1	1,979.51	8.5
⑦④ パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.9	99	3,661.58	7.7
⑦⑤ 芝浦アイランドエアタワー ^(※2) エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	3.6	住宅270、店舗等2	17,646.33	2.3 8.7
東京23区小計		181,139	83.2	住宅5,520、店舗等16	259,262.67	
②⑤ パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.5	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	0.5	住宅47、店舗等1	3,082.32	7.6
④⑩ パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.5	55	2,074.35	7.9
⑥⑥ パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.7	住宅99、店舗等1	2,706.59	11.4
⑥⑦ パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.8	住宅77、店舗等7	3,318.15	11.1
⑥⑨ パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4	91	2,270.32	7.8
首都圏小計		7,209	3.3	住宅421、店舗等9	16,266.05	
②⑦ パークアクシス名古屋南	愛知県名古屋市	2,440	1.1	169	5,565.13	4.1
③⑤ パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.9	住宅98、店舗等1	3,821.75	6.1
③⑥ パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7	住宅111、店舗等1	3,473.67	2.2
③⑦ パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.9	住宅176、店舗等1	4,668.29	3.1
④⑤ パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3	112	2,707.88	2.8
④⑨ パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.7	86	4,735.89	6.1
⑤⑩ パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.1	204	8,843.17	5.7
⑤⑥ パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4	112	3,461.85	2.9
⑤⑦ パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3	70	2,289.21	2.3
⑤⑧ パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.8	146	7,845.01	2.4
⑥⑤ パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4	住宅84、店舗等1	3,729.05	2.5
⑦① パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.1	130	4,309.24	11.2
⑦③ パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	1.1	133	4,952.45	13.1
地方主要都市小計		21,184	9.7	住宅1,631、店舗等4	60,402.59	
賃貸住宅合計		209,532	96.3	住宅7,572、店舗等29	335,931.31	
⑦⑥ ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4	140	2,826.00	10.0
⑦⑦ 河合塾京都学仲寮	京都府京都市	991	0.5	134	2,785.40	5.5
⑦⑧ 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4	113	2,043.32	6.9
⑦⑨ ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.2	69	1,035.00	6.5
⑧⑩ 立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.7	126	2,293.20	5.4
⑧① ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.5	105	1,911.00	7.1
⑧② フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.6	120	2,184.00	8.3
⑧③ ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.5	111	1,996.47	8.3
その他アコモデーション資産合計		8,129	3.7	918	17,074.39	
総合計		217,661	100.0	8,519	353,005.70	

※1 第11期取得物件については、物件の番号を●色または■色で表示しています。
※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能戸数」は、同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、また、「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月
営業収益	百万円	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180
(うち賃貸事業収入)	百万円	(4,508)	(4,474)	(5,362)	(6,217)	(6,180)
営業費用	百万円	2,259	2,305	2,908	3,321	3,236
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,756)	(1,817)	(2,244)	(2,687)	(2,592)
営業利益	百万円	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944
経常利益	百万円	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200
当期純利益	百万円	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199
総資産額	百万円	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360
(対前期比)	%	(△0.0)	(△0.1)	(+27.2)	(+3.2)	(△0.1)
純資産額	百万円	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302
(対前期比)	%	(+0.0)	(△0.2)	(+33.4)	(△0.2)	(+0.1)
出資総額	百万円	60,978	60,978	81,102	81,102	81,102
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178
1口当たり純資産額	円	551,939	550,978	533,863	533,045	533,383
分配総額	百万円	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199
1口当たり当期純利益 (注2)	円	14,587	13,626	16,137	13,748	14,085
1口当たり分配金額	円	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,587)	(13,626)	(14,567)	(13,748)	(14,086)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本利益率 (注3)	%	2.6	2.5	3.1	2.6	2.6
期末自己資本比率 (注4)	%	42.7	42.7	44.7	43.3	43.3
(対前期比増減)		(+0.0)	(△0.0)	(+2.1)	(△1.5)	(+0.1)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	44	44	61	63	63
総賃貸可能面積	m ²	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68
期末稼働率	%	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5

(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。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6期113,480口、第7期113,480口、第8期140,976口、第9期156,178口、第10期156,178口
(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率)＝当期純利益÷〔(期首純資産額＋期末純資産額)÷2〕×100
(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」＝期末純資産額÷期末総資産額×100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき、主として居住の用に供する不動産に投資する投資法人として平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)いたしました。上場時における本投資法人の保有資産は27物件・取得価格の合計101,385百万円でしたが、その後、規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す)のもと、追加的に物件を取得し、当期末現在の保有資産は、63物件・取得価格の合計186,975百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、企業収益の改善・設備投資の持ち直しなど、景気後退の状況から回復に転じつつあるものの、依然として失業率が高水準にあるなど厳しい状況も継続しておりました。先行きについては、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されますが、東日本大震災の今後への影響も懸念されます。
賃貸住宅市場については、金融危機以降、高額賃料の物件を中心に賃料調整が継続しているものの、その動きは小幅となってきております。また、本投資法人がポートフォリオの約90%を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、当面賃貸住宅への安定的な需要が見込まれます。また、供給面においては、住宅着工戸数が低位で推移する中で需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。不動産投資・流通市場については、個人や一部の事業法人が積極的に物件を取得しており、私募ファンドによる物件の取得も散見されてきました。J-REITにおいても、複数の投資法人が物件の取得を再開しており、また、合併等に伴う資産の入れ替えが行われるなど、不動産売買市場は回復基調にあり、取引利回りも低下の兆候が見られます。

②資産の取得

当期は資産の新規取得を行っておらず、当期末現在における本投資法人の保有資産については、前期末からの異動はありません。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート(便宜をはかる)”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

(3) 資金調達の概要

当期は、市場動向及び金利水準に留意しながら長期負債の比率を高め、既存借入金のリファイナンスを行いました。その結果、期末における総有利子負債(1,050億円)に対する長期負債の比率は83.3%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は72.4%)となっています。また、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は54.6%となっています。
なお、平成21年7月に関東財務局に提出した公募投資法人債の発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行可能額は930億円となっています。

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

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

信用格付業者	格付対象	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け	A 2（格付けの見通し：ネガティブ）
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付け	A A－（格付けの方向性：安定的）
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S & P）	長期会社格付け 短期会社格付け	A＋（アウトルック：ネガティブ） A-1

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益6,180百万円、営業利益2,944百万円、経常利益2,200百万円となり、当期純利益は2,199百万円となりました。また、本投資法人の定める配分方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,086円としました。

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、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格487,910円（払込金額471,311円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格471,311円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(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・期初・期末価格（全て終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月
最 高	538,000円	515,000円	526,000円	492,500円	639,000円
最 低	371,000円	361,000円	443,000円	438,000円	464,500円
期 初	486,000円	372,000円	526,000円	473,000円	486,000円
期 末	371,000円	512,000円	461,000円	488,000円	598,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,086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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日	自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日	自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月28日
当期末処分利益総額	1,655,344千円	1,546,304千円	2,275,057千円	2,147,193千円	2,199,961千円
利益留保額	12千円	25千円	13千円	58千円	37千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,655,332千円 (14,587円)	1,546,278千円 (13,626円)	2,275,044千円 (14,567円)	2,147,135千円 (13,748円)	2,199,923千円 (14,086円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,655,332千円 (14,587円)	1,546,278千円 (13,626円)	2,275,044千円 (14,567円)	2,147,135千円 (13,748円)	2,199,923千円 (14,086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)	－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。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によってさらなる投資主価値の増大を目指します。なお、本投資法人は、平成23年2月に新投資口の発行を決議し、平成23年3月に合計221億円の新投資口を発行、自己資金、借入金による調達とあわせて、同3月に18物件（取得価格の合計227億円）、同4月に1物件（取得価格79億円）の取得を完了しております。また、当該新投資口の発行によってLTV水準が低下しました。今後も引き続き一層の外部成長に努めてまいります。

(1) 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区内における取得エリアの分散、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。なお、今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の 카테고리においては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮」・「社宅」等の「その他アコモデーション資産」についても取得をしていきます。「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限について10%（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です。また、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため引き続き質の高いデュー・ディリジェンスを行うよう努めていきます。

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスター・プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟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「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV（総資産有利子負債比率）の上限につき60%を目途とし、物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら新投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、平成21年7月提出の発行登録書に基づく発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

(4) コンプライアンス

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行
平成23年2月10日及び平成23年2月22日開催の役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、平成23年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成23年3月28日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、出資総額は103,235,321,618円、発行済投資口数は194,711口となっています。	
a. 公募による新投資口発行（一般募集）	
発行新投資口数	37,500口
発行価格	1口当たり593,872円
発行価格の総額	22,270,200,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり574,380円
払込金額（発行価額）の総額	21,539,250,000円
払込期日	平成23年3月1日
b. 第三者割当による新投資口発行	
発行新投資口数	1,033口
払込金額（発行価額）	1口当たり574,380円
払込金額（発行価額）の総額	593,334,540円
払込期日	平成23年3月28日
割当先	野村證券株式会社

（参考情報）
以下の資産（特定資産の種類：不動産）を平成23年3月1日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

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

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

パークアクシス千葉新町	
取得価格	：1,679百万円
鑑定評価額	：1,680百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（地番）	：千葉県千葉市中央区新町1番地14 他（住居表示未実施地区）
竣工年月	：平成20年5月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	：住宅77戸 店舗等7戸
賃貸可能面積	：3,318.15㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシス蒲田壹番館	
取得価格	：1,069百万円
鑑定評価額	：1,070百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号
竣工年月	：平成21年3月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能戸数	：63戸
賃貸可能面積	：1,721.28㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシス千葉	
取得価格	：970百万円
鑑定評価額	：971百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号
竣工年月	：平成21年3月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	：91戸
賃貸可能面積	：2,270.32㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシス台東根岸	
取得価格	：672百万円
鑑定評価額	：673百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：東京都台東区根岸五丁目2番1号
竣工年月	：平成21年8月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	：40戸
賃貸可能面積	：1,283.13㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシス江坂広芝町	
取得価格	：2,369百万円
鑑定評価額	：2,370百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：大阪府吹田市広芝町6番26号
竣工年月	：平成21年9月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	：130戸
賃貸可能面積	：4,309.24㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシス駒込	
取得価格	：1,389百万円
鑑定評価額	：1,390百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：東京都豊島区駒込三丁目23番13号
竣工年月	：平成21年11月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
賃貸可能戸数	：住宅39戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	：1,979.51㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシスうつば公園	
取得価格	：2,399百万円
鑑定評価額	：2,400百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：大阪府大阪市西区鞠本町三丁目1番7号
竣工年月	：平成22年1月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
賃貸可能戸数	：133戸
賃貸可能面積	：4,952.45㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクシス板橋本町貳番館	
取得価格	：1,859百万円
鑑定評価額	：1,860百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：東京都板橋区清水町74番1号
竣工年月	：平成22年1月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	：99戸
賃貸可能面積	：3,661.58㎡
取得先	：三井不動産株式会社

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

河合塾京都学伸寮	
取得価格	：991百万円
鑑定評価額	：1,040百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（地番）	：京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4（住居表示未実施地区）
竣工年月	：平成16年3月
構造／階数	：鉄骨造陸屋根9階建
賃貸可能戸数	：134戸
賃貸可能面積	：2,785.40㎡
取得先	：株式会社共立メンテナンス

駿台堀川寮	
取得価格	：916百万円
鑑定評価額	：1,000百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（地番）	：京都府京都市上京区東堀川通樫木町上る五丁目205番地1 他（住居表示未実施地区）
竣工年月	：平成17年2月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数	：113戸
賃貸可能面積	：2,043.32㎡
取得先	：株式会社共立メンテナンス

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

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

ドーマー中板橋	
取得価格	：1,041百万円
鑑定評価額	：1,120百万円（価格時点 平成23年1月31日）
所在地（住居表示）	：東京都板橋区仲町34番7号
竣工年月	：平成22年2月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能戸数	：105戸
賃貸可能面積	：1,911.00㎡
取得先	：株式会社共立メンテナンス

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

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

また、以下の資産（特定資産の種類：信託不動産）を平成23年4月1日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

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

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第6期 平成21年2月28日現在	第7期 平成21年8月31日現在	第8期 平成22年2月28日現在	第9期 平成22年8月31日現在	第10期 平成23年2月28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	2,000,000口
発行済投資口の総数	113,480口	113,480口	156,178口	156,178口	156,178口
出資総額	60,978百万円	60,978百万円	81,102百万円	81,102百万円	81,102百万円
投資主数	4,109人	4,180人	8,923人	7,580人	6,033人

2. 投資口に関する事項

平成23年2月28日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	28,689	18.36
野村信託銀行株式会社（投信口）	17,480	11.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,262	6.57
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,574	6.13
三井不動産株式会社	6,600	4.22
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ	3,805	2.43
中央三井信託銀行株式会社	3,600	2.30
株式会社三井住友銀行	3,590	2.29
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	3,147	2.01
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,767	1.77
合 計	89,514	57.31

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

3. 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司	三井不動産株式会社 顧問	2,100
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	有限責任 あずさ監査法人	－	12,960

(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23年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	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ス
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

(注) 平成23年2月10日及び平成23年2月22日開催の役員会において決議された公募による新投資口の発行について、引受人（野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、みずほ証券株式会社、日興コーディアル証券株式会社（現SMBC日興証券株式会社）及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）に対し、平成23年2月22日付で本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。なお、当該新投資口の発行は、平成23年3月1日に払込みが完了しており、本書の日付現在、投資口の募集に関する事務の委託は終了しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第9期（平成22年8月31日現在）		第10期（平成23年2月28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	60,731	31.6	60,472	31.4
	首都圏	2,069	1.1	2,050	1.1
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	62,800	32.6	62,522	32.5
不動産 （注3）	東京23区	108,615	56.4	107,985	56.1
	首都圏	1,013	0.5	1,003	0.5
	地方主要都市	15,688	8.2	15,535	8.1
	計	125,317	65.1	124,524	64.7
小 計		188,118	97.7	187,046	97.2
預金・その他資産（注4）		4,360 （－）	2.3 （－）	5,313 （－）	2.8 （－）
資産総額計（注4）（注5）		192,478 (188,118)	100.0 (97.7)	192,360 (187,046)	100.0 (97.2)

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

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

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

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

（注5）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成23年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円） （注2）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
大川端賃貸棟	30,826	43,812.41	40,614.84	92.7	14.8	共同住宅
パークアクシス豊洲	14,412	25,537.94	25,017.52	98.0	9.0	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,470	12,025.25	11,942.01	99.3	4.9	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	7,563	16,474.06	15,768.63	95.7	5.0	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,266	10,025.40	9,956.72	99.3	4.0	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,452	6,999.83	6,757.65	96.5	2.4	共同住宅
パークアクシス白金台	5,001	4,704.44	4,660.94	99.1	2.3	共同住宅
パークキューブ八丁堀	4,412	5,191.86	4,779.59	92.1	2.2	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,344	6,078.93	6,006.64	98.8	2.3	共同住宅
パークキューブ板橋本町	4,172	5,317.07	5,293.10	99.5	1.9	共同住宅
合 計	92,924	136,167.19	130,797.64	96.1	48.9	

（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23年2月28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	25,900	30,826
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	1,640	1,682
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	2,720	3,144
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	1,540	1,687
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	1,300	1,352
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	4,560	5,001
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	4,180	4,344
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	927	903
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	1,560	1,621
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	3,010	3,863
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	1,130	1,260
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	6,950	7,266
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	1,930	1,993
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	2,850	2,826
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,440	2,782
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	1,920	2,152
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	9,810	9,470
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	1,040	1,039
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	1,710	1,758
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	2,410	2,441
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	1,730	1,797
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	2,460	2,475
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	2,080	2,214
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	1,350	1,651
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	1,480	1,795
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	2,880	3,344
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	974	1,185
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	3,350	3,905
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	1,640	1,789
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	2,530	2,683
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	4,870	5,452
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,510	2,003
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,460	1,683
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,450	4,172
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	722	916
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,290	1,444
パークアクシス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	859	856
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,580	1,466
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	8,460	7,563
パークアクシス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,460	2,392
パークアクシス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	742	758

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)
パークアクシス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,600	1,473
パークアクシス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,280	1,210
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,390	1,242
パークアクシス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	15,100	14,412
パークアクシス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	1,830	1,796
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,050	1,013
パークアクシス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,030	1,029
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 (地番・住居表示未実施地区)	信託受益権	3,599.82	2,970	2,890
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	4,450	4,412
東京23区小計			232,970.84	158,104	168,457
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	1,000	954
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	1,140	1,095
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	890	1,003
首都圏小計			7,970.99	3,030	3,053
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	2,010	2,327
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,540	1,863
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	1,160	1,493
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	1,560	1,846
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	769	762
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,720	1,576
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	2,630	2,367
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,080	989
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	675	622
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	1,790	1,684
地方主要都市小計			47,411.85	14,934	15,535
合 計			288,353.68	176,068	187,046

(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、各運用資産について賃貸が可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含む）の面積の合計を記載しています。

(注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。

本投資法人が保有する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（H22.3.1～H22.8.31）				当期（H22.9.1～H23.2.28）			
	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	93.1	950	15.3	1	92.7	915	14.8
パークアクシス学芸大学	1	97.0	58	0.9	1	92.0	60	1.0
パークアクシス渋谷神南	1	98.8	88	1.4	1	90.8	85	1.4
パークアクシス青山骨董通り	1	90.9	45	0.7	1	97.4	45	0.7
パークアクシス神楽坂ステージ	1	95.7	46	0.7	1	97.6	47	0.8
パークアクシス白金台	1	96.2	144	2.3	1	99.1	142	2.3
パークアクシス文京ステージ	1	97.4	142	2.3	1	98.8	141	2.3
パークアクシス月島	1	97.1	32	0.5	1	100.0	32	0.5
パークアクシス大塚	1	95.7	54	0.9	1	95.7	50	0.8
パークアクシス南麻布	1	94.5	100	1.6	1	100.0	101	1.6
パークアクシス渋谷	1	96.1	38	0.6	1	87.6	35	0.6
パークアクシス日本橋ステージ	1	96.0	234	3.8	1	99.3	245	4.0
パークアクシス浜松町	1	98.3	65	1.0	1	96.3	61	1.0
パークアクシス本郷の杜	1	98.5	91	1.5	1	100.0	91	1.5
パークアクシス溜池山王	1	97.4	81	1.3	1	96.0	79	1.3
パークアクシス六本木檜町公園	1	94.8	59	1.0	1	89.0	57	0.9
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	94.8	314	5.1	1	99.3	303	4.9
パークアクシス御徒町	1	98.1	38	0.6	1	96.9	36	0.6
パークキューブ本郷	1	98.4	55	0.9	1	94.9	56	0.9
パークキューブ神田	1	95.5	79	1.3	1	96.1	78	1.3
パークキューブ市ヶ谷	1	96.1	58	0.9	1	93.6	55	0.9
パークキューブ浅草田原町	1	100.0	86	1.4	1	97.9	81	1.3
パークキューブ上野	1	96.6	74	1.2	1	99.0	68	1.1
パークキューブ池袋要町	1	96.9	45	0.7	1	98.5	44	0.7
パークアクシス目黒本町	1	96.5	48	0.8	1	100.0	51	0.8
パークアクシス新板橋	1	99.0	98	1.6	1	98.9	99	1.6
パークアクシス秋葉原	1	93.4	34	0.6	1	98.2	34	0.6
パークアクシス東陽町	1	99.3	120	1.9	1	98.6	119	1.9
パークアクシス滝野川	1	94.2	55	0.9	1	92.7	55	0.9
パークアクシス浅草橋	1	97.7	85	1.4	1	98.6	84	1.4
パークアクシス日本橋浜町	1	94.6	153	2.5	1	96.5	150	2.4
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.1	51	0.8	1	97.1	51	0.8
パークアクシス門前仲町	1	92.3	48	0.8	1	100.0	48	0.8
パークキューブ板橋本町	1	96.9	120	1.9	1	99.5	118	1.9
パークキューブ学芸大学	1	100.0	25	0.4	1	96.2	25	0.4
パークキューブ大井町	1	97.0	46	0.8	1	100.0	42	0.7
パークアクシス西ヶ原	1	100.0	34	0.6	1	98.2	32	0.5
パークアクシス錦糸町	1	98.3	57	0.9	1	95.2	55	0.9
パークアクシス辰巳ステージ	1	95.0	325	5.2	1	95.7	307	5.0
パークアクシス亀戸	1	99.3	94	1.5	1	99.1	91	1.5
パークアクシス方南町	1	100.0	26	0.4	1	93.7	27	0.4
パークアクシス板橋	1	98.9	56	0.9	1	98.4	60	1.0
パークアクシス押上	1	95.1	47	0.8	1	98.6	50	0.8
パークアクシス高田馬場	1	100.0	44	0.7	1	95.3	44	0.7
パークアクシス豊洲	1	93.4	569	9.2	1	98.0	557	9.0
パークアクシス八丁堀	1	91.3	62	1.0	1	92.2	59	1.0
パークアクシス板橋本町	1	98.5	40	0.7	1	98.5	40	0.7
パークアクシス住吉	1	98.6	41	0.7	1	98.6	40	0.7
パークキューブ四谷三丁目	1	95.6	83	1.3	1	97.4	99	1.6
パークキューブ八丁堀	1	90.5	68	1.1	1	92.1	137	2.2

不動産等の名称	前期（H22.3.1～H22.8.31）				当期（H22.9.1～H23.2.28）			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (%)	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) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)
パークキューブ京王八王子	1	94.1	42	0.7	1	98.0	41	0.7
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	96.3	47	0.8	1	91.3	45	0.7
パークアクシス西船橋	1	95.5	36	0.6	1	96.9	35	0.6
パークアクシス名駅南	1	92.5	85	1.4	1	98.3	84	1.4
パークアクシス丸の内	1	98.7	62	1.0	1	98.7	61	1.0
パークアクシス六本松	1	99.3	51	0.8	1	98.6	50	0.8
パークアクシス博多駅南	1	98.1	69	1.1	1	96.8	68	1.1
パークアクシス中呉服町	1	96.4	39	0.6	1	94.6	37	0.6
パークアクシス白壁	1	95.9	73	1.2	1	96.6	72	1.2
パークアクシス仙台	1	98.7	119	1.9	1	99.5	118	1.9
パークアクシス博多美野島	1	94.6	48	0.8	1	94.3	47	0.8
パークアクシス高宮東	1	95.3	30	0.5	1	98.4	30	0.5
パークアクシス札幌植物園前	1	91.8	83	1.3	1	94.5	81	1.3
合 計	2	95.5	6,217	100.0	2	96.5	6,180	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23年2月28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23年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自 平成23年 3 月 至 平成23年 8 月	45	－	－
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自 平成23年 3 月 至 平成23年 8 月	17	－	－

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76百万円であり、当期費用に区分された修繕費188百万円と合わせ264百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	自転車置場拡張・駐輪機交換工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年11月	11
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	専有部リノベーション工事等	自 平成22年 9 月 至 平成23年 2 月	35
その他		共用部設備更新等その他工事	自 平成22年 9 月 至 平成23年 2 月	29
合 計				76

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日	自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日	自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月28日
前期末積立金残高	555	500	528	589	703
当期積立額	11	173	164	250	22
当期積立金取崩額	66	145	103	136	77
次期繰越額	500	528	589	703	649

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9期	第10期
（a）資産運用報酬	440,300	441,124
（b）資産保管報酬	9,157	9,328
（c）一般事務委託報酬	27,661	26,285
（d）役員報酬	7,850	7,500
（e）会計監査人報酬	13,560	12,960
（f）その他の費用	135,610	146,489
合 計	634,140	643,687

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第9期は69,490千円あります。なお、第10期は該当事項がありません。

2. 借入状況

平成23年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	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	H23.2.14	5,500	5,000	0.6%	H23.3.14	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	H23.2.25	1,000	1,000	0.6%	H23.4.25						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.2.10	5,000	5,000	0.6%	H23.3.10						
	株式会社七十七銀行	H23.2.28	1,000	1,000	0.6%	H23.4.28						
	中央三井信託銀行株式会社	H23.2.14	6,500	3,500	0.6%	H23.3.14						
	株式会社福岡銀行	H23.1.31	2,000	2,000	0.6%	H23.3.15						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	1,500	－	－	－						
	小 計		22,500	17,500								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	5,000	－	1.4%	H22.11.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)			
		H21.3.19	5,500	5,500	1.6%	H23.3.22						
		H21.11.30	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29						
		H21.12.1	4,000	4,000	1.7%	H26.5.30						
		H22.11.30	－	5,000	0.7% (注4)	H27.11.30						
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	－	1.4%	H22.11.30						
		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29						
		H21.12.1	2,000	2,000	1.7%	H26.5.30						
		H22.11.30	－	3,000	0.7% (注4)	H27.11.30						
	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	H22.3.5	2,000	2,000	1.6%	H27.3.5						
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	－	1.6%	H23.2.28						
		H23.2.28	－	2,000	1.3%	H29.2.28						
		H23.2.28	－	1,000	1.5%	H30.2.28						
	株式会社日本政策投資銀行	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						
		H22.10.18	－	5,000	1.2%	H29.10.18						
	株式会社八十二銀行	H19.9.14	1,000	1,000	1.5%	H24.9.14						
		H21.12.1	1,000	1,000	1.5%	H25.5.31						
		H22.4.12	1,000	1,000	1.2%	H26.4.11						
	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	2,000	1.6%	H23.10.12						
		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29						
	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	3,000	1.7%	H24.10.12						
		H21.12.1	3,000	3,000	1.6%	H25.11.29						
	株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	2,000	1.6%	H24.10.31						
		H22.1.8	1,000	1,000	1.4%	H25.7.8						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.1	3,000	3,000	1.7%	H26.5.30						
	小 計		65,500	70,500								
	合 計		88,000	88,000								

(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。

(注4) 当該借入の利率は、平成23年2月28日から平成23年3月30日まで適用されるものです。

3. 投資法人債

平成23年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	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	10,000	1.70%	H26.11.14	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H22.7.30	7,000	7,000	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		17,000	17,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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
該当事項はありません。

(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	426,459	三井不動産住宅リース株式会社	426,459	100.0
建物管理委託費等	227,169	三井不動産住宅リース株式会社	227,169	100.0
テナント募集関係費	127,562	レジデントファースト株式会社	22,651	17.8
		三井リハウス東京株式会社	1,557	1.2
		三井ホームエステート株式会社	594	0.5
		三井不動産販売九州株式会社	501	0.4
		三井不動産販売札幌株式会社	450	0.4
		三井不動産販売東北株式会社	385	0.3
		三井リハウス名古屋株式会社	52	0.0

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額
該当事項はありません。

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

承認日	項 目	概 要
平成22年10月18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22年10月18日から平成23年1月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成23年1月13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23年1月18日から平成23年4月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成23年2月10日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	平成23年2月10日開催の役員会において承認された新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社、みずほ証券株式会社、日興コーディアル証券株式会社（現SMBC日興証券株式会社）及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

2. その他

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

貸借対照表

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

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） （平成22年8月31日）	当 期 （平成23年2月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	703,429	521,367
短期借入金	22,500,000	17,500,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	11,500,000
未払費用	363,242	345,105
未払法人税等	888	884
未払消費税等	4,136	11,477
前受金	982,788	1,007,540
その他	11,222	11,395
流動負債合計	45,065,707	30,897,770
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	45,000,000	59,000,000
預り敷金及び保証金	1,454,587	1,464,329
信託預り敷金及び保証金	708,654	695,226
固定負債合計	64,163,242	78,159,555
負債合計	109,228,950	109,057,326
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,102,737	81,102,737
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,147,193	2,199,961
剰余金合計	2,147,193	2,199,961
投資主資本合計	83,249,930	83,302,698
純資産合計	83,249,930	83,302,698
負債純資産合計	192,478,880	192,360,024

損益計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 平成22年 3 月 1 日） （至 平成22年 8 月31日）	当 期 （自 平成22年 9 月 1 日） （至 平成23年 2 月28日）
営業収益			
賃貸事業収入	*1	5,906,776	5,948,217
その他賃貸事業収入	*1	310,723	232,258
営業収益合計		6,217,499	6,180,475
営業費用			
賃貸事業費用	*1	2,687,783	2,592,628
資産運用報酬		440,300	441,124
役員報酬		7,850	7,500
会計監査人報酬		13,560	12,960
資産保管手数料		9,157	9,328
一般事務委託手数料		27,661	26,285
その他営業費用		135,610	146,489
営業費用合計		3,321,923	3,236,315
営業利益		2,895,575	2,944,159
営業外収益			
受取利息		694	482
受取保険金		3,665	3,573
未払分配金戻入		965	436
その他		753	－
営業外収益合計		6,079	4,492
営業外費用			
支払利息		654,513	612,424
投資法人債利息		93,063	125,956
投資法人債発行費償却		4,749	7,388
その他		1,123	1,997
営業外費用合計		753,448	747,765
経常利益		2,148,206	2,200,886
税引前当期純利益		2,148,206	2,200,886
法人税、住民税及び事業税		1,027	980
法人税等調整額		△1	2
法人税等合計		1,025	983
当期純利益		2,147,180	2,199,902
前期繰越利益		13	58
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,147,193	2,199,961

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 平成22年 3 月 1 日） （至 平成22年 8 月31日）	当 期 （自 平成22年 9 月 1 日） （至 平成23年 2 月28日）
投資主資本			
出資総額			
前期末残高		81,102,737	81,102,737
当期変動額			
当期変動額合計		－	－
当期末残高	*1	81,102,737	81,102,737
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
前期末残高		2,275,057	2,147,193
当期変動額			
剰余金の配当		△2,275,044	△2,147,135
当期純利益		2,147,180	2,199,902
当期変動額合計		△127,864	52,767
当期末残高		2,147,193	2,199,961
剰余金合計			
前期末残高		2,275,057	2,147,193
当期変動額			
剰余金の配当		△2,275,044	△2,147,135
当期純利益		2,147,180	2,199,902
当期変動額合計		△127,864	52,767
当期末残高		2,147,193	2,199,961
投資主資本合計			
前期末残高		83,377,795	83,249,930
当期変動額			
剰余金の配当		△2,275,044	△2,147,135
当期純利益		2,147,180	2,199,902
当期変動額合計		△127,864	52,767
当期末残高		83,249,930	83,302,698
純資産合計			
前期末残高		83,377,795	83,249,930
当期変動額			
剰余金の配当		△2,275,044	△2,147,135
当期純利益		2,147,180	2,199,902
当期変動額合計		△127,864	52,767
当期末残高		83,249,930	83,302,698

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 7～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 7～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は28,634千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。
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	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

(会計方針の変更に関する注記)

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

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成22年8月31日)	当 期 (平成23年2月28日)
*1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	*1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 5,712,817 (施設使用料) 193,958 計 5,906,776 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 234,306 (雑収益) 76,416 計 310,723 不動産賃貸事業収益合計 6,217,499 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 707,045 (修繕費) 255,476 (公租公課) 233,282 (信託報酬) 9,347 (水道光熱費) 65,849 (保険料) 12,313 (減価償却費) 1,240,745 (テナント募集関係費) 129,352 (その他賃貸事業費用) 34,370 不動産賃貸事業費用合計 2,687,783 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,529,716	*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) 5,752,326 (施設使用料) 195,890 計 5,948,217 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 163,056 (雑収益) 69,201 計 232,258 不動産賃貸事業収益合計 6,180,475 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 673,604 (修繕費) 188,782 (公租公課) 233,168 (信託報酬) 9,094 (水道光熱費) 68,055 (保険料) 12,275 (減価償却費) 1,251,545 (テナント募集関係費) 127,562 (その他賃貸事業費用) 28,539 不動産賃貸事業費用合計 2,592,628 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,587,846

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前 期（ご参考） （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）	当 期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 156,178口	*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

（税効果会計に関する注記）

前 期（ご参考） （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）	当 期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）
1. 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 20	未払事業税損金不算入額 18
繰延税金資産合計 20	繰延税金資産合計 18
（繰延税金資産の純額） 20	（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	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%	法定実効税率 39.33%
（調整）	（調整）
支払配当の損金算入額 △39.31%	支払配当の損金算入額 △39.31%
その他 0.03%	その他 0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 （千円）	時 価 （千円）	差 額 （千円）
(1) 現金及び預金	2,166,191	2,166,191	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,173,181	1,173,181	－
資 産 計	3,339,372	3,339,372	－
(1) 短期借入金	22,500,000	22,500,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	20,645,822	145,822
(3) 投資法人債	17,000,000	17,321,779	321,779
(4) 長期借入金	45,000,000	46,065,396	1,065,396
負 債 計	105,000,000	106,532,998	1,532,998

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額（単位：千円）

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

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額（単位：千円）

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

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

(追加情報)

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

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

- 1. 金融商品の状況に関する事項
同上
- 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,043,650	3,043,650	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,134,874	1,134,874	－
資 産 計	4,178,525	4,178,525	－
(1) 短期借入金	17,500,000	17,500,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,589,424	89,424
(3) 投資法人債	17,000,000	17,210,833	210,833
(4) 長期借入金	59,000,000	59,847,819	847,819
負 債 計	105,000,000	106,148,077	1,148,077

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

- (1) 短期借入金
これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。
- (3) 投資法人債
これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

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

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

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

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

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）

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

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

(注1)「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注2)「当期増減額」に関し、主な増加はパークキューブ四谷三丁目及びパークキューブ八丁堀の取得（7,372,088千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（追加情報）

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

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

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

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

(注1)「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注2)「当期増減額」に関し、主な減少は減価償却によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモ レーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	1,000	－	－
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	4.22％	賃貸収入等 （注1）（注2）	950,375	営業未収入金	553
						PM会社営業未収入金	115,468
						前受金	149,024
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 建物管理委託費等	459,630	－	－
					224,826	営業未払金	916
				賃貸収入等 （注1）（注3）	5,267,124	営業未収入金	16,478
						PM会社営業未収入金	714,141
						前受金	833,763
						預り敷金及び保証金	1,454,587
						信託預り敷金及び保証金	338,188
				テナント募集関係費	23,728	営業未払金	2,391
						－	－
				テナント募集関係費	1,186	営業未払金	636
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	2.30％	信託報酬	7,387	－	－
					74,757	未払費用	31,412
				支払利息	12,054	短期借入金	6,500,000
						長期借入金	7,000,000
				一般事務委託報酬等 投資法人債関連手数料等	75	営業未払金	812
						－	－
				テナント募集関係費	513	営業未払金	95
						営業未払金	55
				テナント募集関係費	354	－	－
						－	－
				テナント募集関係費	55	－	－
						－	－
				修繕費等	4,342	－	－
						－	－

(注1)「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んでおります。
(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。

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモ デーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	1,500	営業未払金	525
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	4.22%	賃貸収入等 (注1) (注2)	915,853	営業未収入金	1,045
						PM会社営業未収入金	118,984
						前受金	148,730
						信託預り敷金及び保証金	355,749
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	426,459	－	－
				建物管理委託費等	227,169	営業未払金	1,546
				賃貸収入等 (注1) (注3)	5,264,621	営業未収入金	8,273
						PM会社営業未収入金	745,454
						前受金	858,809
						預り敷金及び保証金	1,464,329
						信託預り敷金及び保証金	339,476
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	22,651	営業未払金	3,417
利害関係人等	三井リハウス東京株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,557	営業未払金	240
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	594	－	－
利害関係人等	三井不動産販売九州株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	501	－	－
利害関係人等	三井不動産販売札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	450	営業未払金	251
利害関係人等	三井不動産販売東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	385	－	－
利害関係人等	三井リハウス名古屋株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	52	－	－
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	2.30%	信託報酬	7,884	－	－
				支払利息	61,326	未払費用	17,223
						短期借入金	3,500,000
						長期借入金	7,000,000
				一般事務委託報酬等	9,718	営業未払金	734
				投資法人債関連手数料等	75	－	－

(注1)「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んでおります。
(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)

前 期（ご参考） （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）		当 期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）	
1口当たり純資産額	533,045円	1口当たり純資産額	533,383円
1口当たり当期純利益	13,748円	1口当たり当期純利益	14,085円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期（ご参考） （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）	当 期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）
当期純利益（千円）	2,147,180	2,199,902
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,147,180	2,199,902
期中平均投資口数（口）	156,178	156,178

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）	当 期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）
該当事項はありません。	新投資口の発行 平成23年2月10日及び平成23年2月22日開催の役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、平成23年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成23年3月28日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。 この結果、出資総額は103,235,321,618円、発行済投資口数は194,711口となっています。 A. 公募による新投資口発行 ①募集方法 一般募集 ②発行新投資口数 37,500口 ③発行価格 1口当たり593,872円 ④発行価格の総額 22,270,200,000円 ⑤払込金額（発行価額） 1口当たり574,380円 ⑥払込金額（発行価額）の総額 21,539,250,000円 ⑦払込期日 平成23年3月1日 B. 第三者割当による新投資口発行 ①募集方法 第三者割当 ②発行新投資口数 1,033口 ③払込金額（発行価額） 1口当たり574,380円 ④払込金額（発行価額）の総額 593,334,540円 ⑤払込期日 平成23年3月28日 ⑥割当先 野村證券株式会社 C. 資金調達の使途 今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金の一部に充当します。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)		
	前 期（ご参考） (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
I 当期末処分利益	2,147,193,410	2,199,961,169
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,147,135,144 (13,748)	2,199,923,308 (14,086)
III 次期繰越利益	58,266	37,861
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,147,135,144円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,199,923,308円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

監査報告書

独立監査人の監査報告書		平成 23 年4月 15 日	
日本アコモデーションフアンド投資法人 役員会 御中			
有限責任 あずさ監査法人			
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員		公認会計士	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員		公認会計士	田澤治郎 

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アンド投資法人の平成 22 年9月1日から平成 23 年2月 28 日までの第 10 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、投資法人は新投資口を発行している。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)			
	前 期 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日)	当 期 (自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,148,206	2,200,886	
減価償却費	1,240,756	1,251,556	
投資法人債発行費償却	4,749	7,388	
受取利息	△694	△482	
未払分配金戻入	△965	△436	
支払利息	747,576	738,380	
固定資産除却損	532	98	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,951	7,713	
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,112	△34,829	
未収消費税等の増減額（△は増加）	142,046	－	
未払消費税等の増減額（△は減少）	4,136	7,341	
営業未払金の増減額（△は減少）	75,161	△182,062	
前受金の増減額（△は減少）	19,173	24,751	
前払費用の増減額（△は増加）	△1,110	△570	
長期前払費用の増減額（△は増加）	10,736	9,976	
その他	△1,110	△101,113	
小計	4,381,128	3,928,598	
利息の受取額	694	482	
利息の支払額	△717,842	△756,517	
法人税等の支払額	△977	△985	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,663,002	3,171,578	
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△4,627,365	△115,166	
信託有形固定資産の取得による支出	△3,061,501	△63,931	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△198,708	△169,389	
預り敷金及び保証金の受入による収入	247,812	179,131	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,998	△81,304	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	88,379	67,876	
その他	△7,921	△2,595	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,651,303	△185,379	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	124,500,000	99,000,000	
短期借入金の返済による支出	△127,500,000	△104,000,000	
長期借入れによる収入	3,000,000	16,000,000	
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△11,000,000	
投資法人債の発行による収入	7,000,000	－	
投資法人債発行費の支出	△40,085	－	
分配金の支払額	△2,269,229	△2,147,046	
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,690,685	△2,147,046	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△297,615	839,152	
現金及び現金同等物の期首残高	3,636,988	3,339,372	
現金及び現金同等物の期末残高	3,339,372	4,178,525	*1

(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）

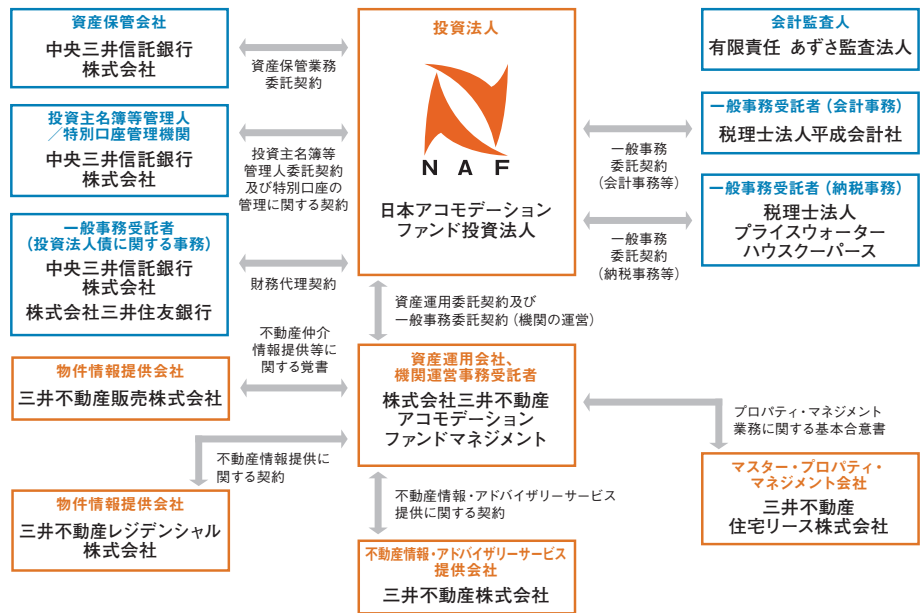
項目	期別	前 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)（参考情報）

前 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)		当 期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	
*1	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年8月31日) 現金及び預金 2,166,191千円 信託現金及び信託預金 1,173,181千円 現金及び現金同等物 3,339,372千円	*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23年2月28日) 現金及び預金 3,043,650千円 信託現金及び信託預金 1,134,874千円 現金及び現金同等物 4,178,525千円

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

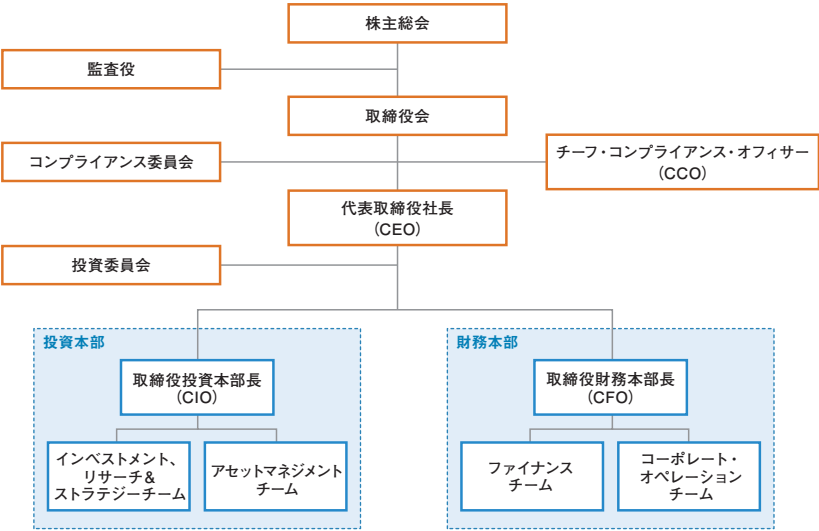
資産運用会社の概要 (平成23年2月28日現在)

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 村上 公成
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人

沿革

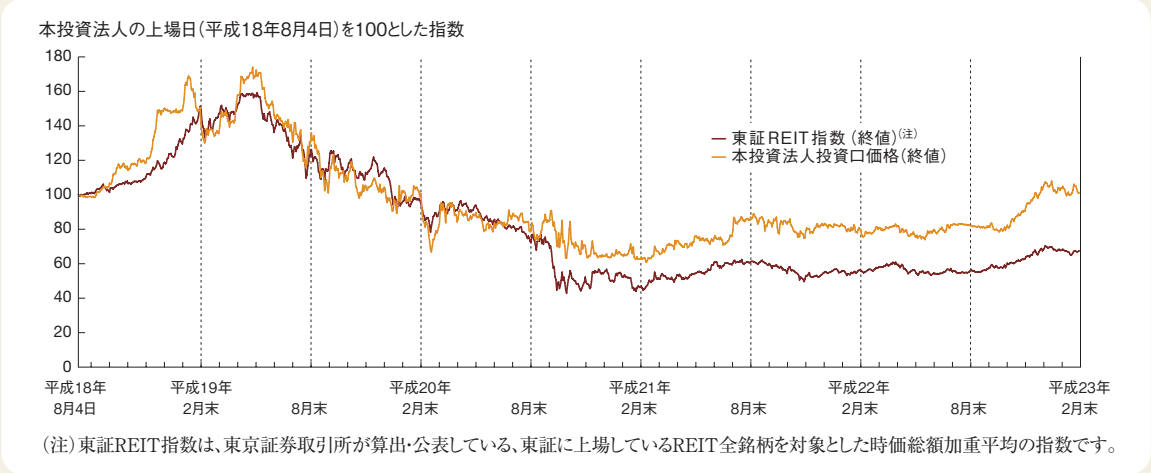
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(2)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号：株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号：株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

組織図



投資口の状況

投資口価格推移

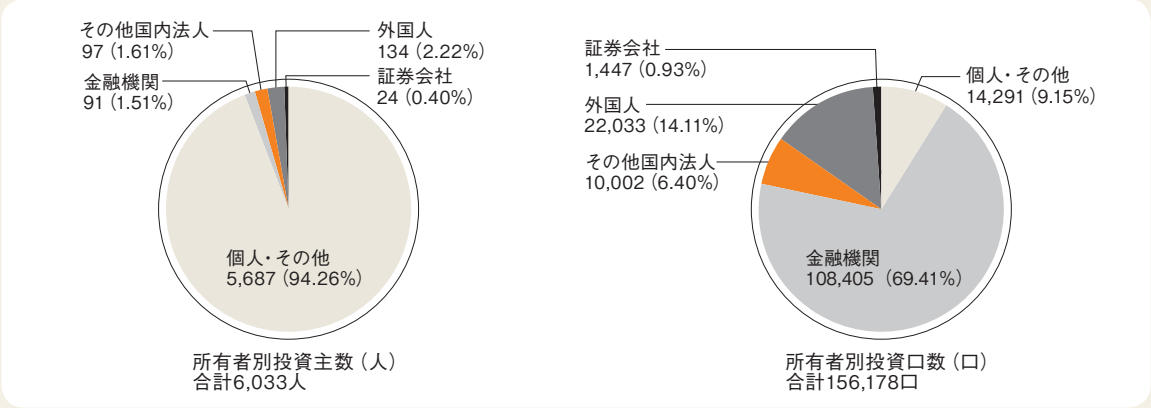


主な投資主 (平成23年2月28日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率 ^(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,689	18.36%
野村信託銀行株式会社(投信口)	17,480	11.19%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,262	6.57%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,574	6.13%
三井不動産株式会社	6,600	4.22%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ	3,805	2.43%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	2.30%
株式会社三井住友銀行	3,590	2.29%
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	3,147	2.01%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,767	1.77%

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

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

平成23年2月28日	第10期 決算期日
平成23年4月18日	第10期 決算発表
平成23年5月	第10期 資産運用報告発送・第10期分配金支払開始予定
平成23年8月31日	第11期 決算期日
平成23年10月	第11期 決算発表
平成23年11月	第11期 資産運用報告発送・第11期分配金支払開始予定

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3226)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	〒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)

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、お取引証券会社にお申し出ください。

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちい

ただくことでお受けいただけます。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口座振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。ゆうちょ銀行の通常貯金口座への振り込みによるお受けができるようになりました。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受けください。

■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である中央三井信託銀行証券代行部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時間受付しています。
・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/>

ニーズに即した企画と設計。

～「パークアクシス」の物件事例～

パークアクシス住吉 コンパクトタイプの事例

1 収納スペース

シューズボックスは、収納される靴の数だけでなく、靴の種類についても配慮した設計に。クローゼットにおいても、吊るした収納と置んだ収納とのバランス等も含め構成しています。なお、これらの収納スペースは、豊富な経験をもとにした収納率を基準としています。

2 洗面台、浴室

使いやすさを追求するため、ユニットバスには浴室換気乾燥機、手摺バー、物干しバー等を備えるとともに、単純段差を20mm以下とする等の安全面への配慮もなされています。

3 キッチン

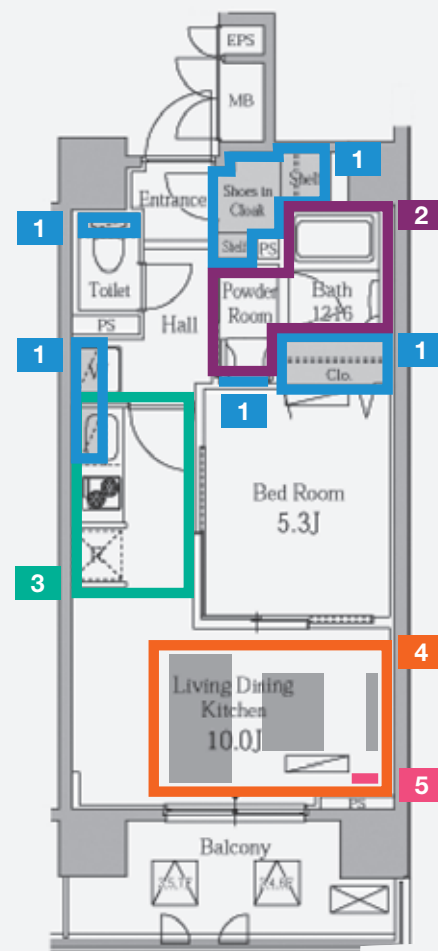
広々と使えるキッチンとなるよう、キッチン前の作業スペースとして80cm以上を確保。設備については、2口コンロや調理器具用コンセント等を取り入れています。

4 テレビまわりのレイアウト

テレビの置き位置は部屋の使い方を大きく左右します。近年の傾向から、薄型テレビの視聴特性を重視し、テレビ、センターテーブル、ソファが効率的に収まるレイアウト構成をベースとしています。

5 コンセント

家電製品ごとにふさわしい置き場所を想定し、マルチメディアコンセント等の種類も含め、コンセントの設置位置を決めています。



「パークアクシス」シリーズに見る テナントニーズへの配慮

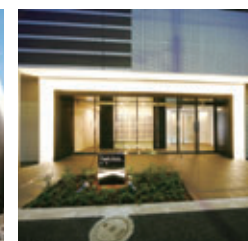
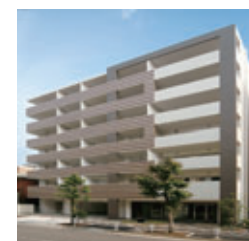
NAFは、運用会社を通じて「パークアクシス」シリーズの作り手である三井不動産(株)とともに、競争力の向上に向け、前述したテナントへのアンケート調査等をもとに、その住まい方を徹底的に研究しています。

具体的には、入居者からいただいた実際の家具レイアウト等を参考に、所有される家具を持ち込んだ場合の置き場所等を想定。生活動線を分析し、ベッドやテレビまわり等のレイアウトを検証します。設備面では、水まわり、浴室、収納等、それぞれで寄せられる要望を踏まえたプランニングを行います。なおこれらは、同じ居住スペースであっても、入居人数やライフスタイル等が異なることを踏まえ、様々なテナントニーズを満たせるような自由度を持たせることも重視しています。

こうしたNAFと三井不動産(株)が

パークアクシス住吉 概要

所在地	東京都墨田区
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
取得価格	1,006百万円
賃貸可能面積	1,785.72m ²
賃貸可能戸数	60戸(すべてシングル・コンパクトタイプ)



取り組むテナントアンケート調査のフィードバックをもとに企画された設計の一例として、ここでは全戸がシングル・コンパクトタイプのパークアクシス住吉を取り上げます。竣工以来、高稼働率(第10期末は98・6%)を維持している当物件が、設備や間取り等の面で、いかなる配慮を施しているのか、そのポイントをご紹介します。

きめこまやかな、ニーズの把握。

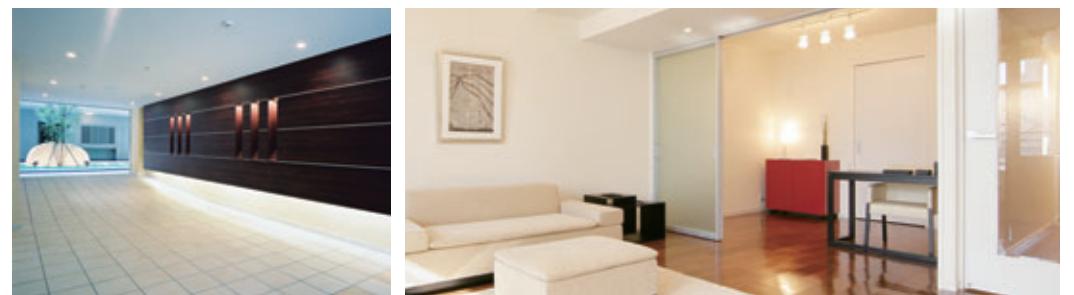
～「パークアクシス」シリーズの強み～

設備や間取り、性能を重視するテナントニーズ

シングル・コンパクトタイプ物件の厚い需要を稼働率と収益につなげていくためには、高い競争力を維持していくことが重要になります。それでは、どのような要素が競争力の優劣を左右するのでしょうか。

NAFのマスターP.M会社である三井不動産住宅リース(株)が、NAF保有物件の居住者の方々に向けて、「今後住み替えるとした場合に重視する項目」を尋ねたところ、立地や賃料といった要素が大きいのはもちろんですが、物件の性能に関しては、①浴室・トイレが独立、②収納スペース、③住戸の広さ、④間取り、⑤遮音性、⑥セキュリティ設備(共用部・住戸内)、⑦共用部の設備、といった項目が上位に並んでいます。

これらを踏まえると、設備・間取り等の面でテナントニーズに合致した物件こそが、高い競争力を維持できる物件であるということができるでしょう。



”目に見える価値“と”住んでみてわかる価値“を生み出す「パークアクシス」

三井不動産(株)が開発し、NAFが主たる運用資産として保有している賃貸住宅「パークアクシス」シリーズ。同シリーズが高い稼働率を維持し続けている理由のひとつに、設備・間取り等の性能面で入居者のニーズを捉えた様々な特長を持っていることが挙げられます。

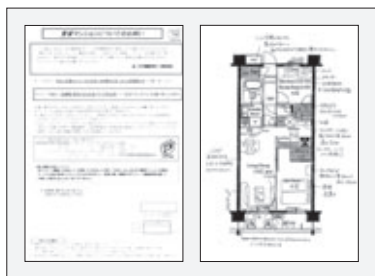
一般的に賃貸物件のシングルタイプといえば、「洗面やキッチン等の水まわりが狭い」といったイメージを持たれていることが多く、コンパクトタイプにおいては、「収納スペースが少なく、家具を配置した際の間取りの自由度が低い」といった印象が強いようです。

一方、「パークアクシス」シリーズでは、シングル、コンパクト両タイプにおいて、浴室・トイレが独立、キッチンの2口コンロ、リネン庫付き洗面室等、水まわりの充実に努めています。コンパクトタイプにおいては、三井不動産グループの豊富な経験をもとに導き出された

「パークアクシス」シングル・コンパクトタイプ基本性能※

- 専有部
 - 遮音性
 - セキュリティ
 - ディンプルキー、ダブルロック、カラーモニターインターホン、防犯センサー
 - 水まわり
 - 浴室・トイレが独立、リネン庫付き洗面室、浴室乾燥機、追い炊き(シングル) 2口コンロ(コンパクト)2/3口コンロ、グリル
- 共用部
 - 内廊下式
 - デザイン性の高いエントランス、外観

※ 一部の住戸で採用されていないケースもあります。



入居中のテナントに対するアンケート

収納率を基準とした収納スペース、家具の配置を考慮した間取り等を備えています。さらに、利便性や安心感を高めるべく、遮音性、防災、セキュリティ等にも様々な配慮を図っています。このように、「パークアクシス」シリーズは、入居の決め手となる「目に見える価値」と入居後の満足度を高める「住んでみてわかる価値」の両方に特長があるのです。

これらの価値を発揮し続けるためにNAFが実施していることに、入居中のテナントに対するアンケート調査があります。部屋の間取り図に実際の家具レイ

アウトを書き込んでいただき、暮らしの中で感じる細かい不便さや要望等をお聞きすることで、表に出にくい要望や不満等を把握しています。こうしたテナントの声は、NAFの運用会社である(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントを通じて三井不動産グループ内で共有され、的確に「パークアクシス」シリーズの設計標準に反映されています。こうした細やかなニーズを反映した改善の積み重ねこそ、「パークアクシス」シリーズの高い品質と競争力を生み出しているのです。

キーワードは、単身者と核家族。

～シングル・コンパクト タイプの需要と安定性～

カテゴリー分類

	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㎡未満 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	シングル								
1BED		コンパクト					ラージ		
2BED									
3BED					ファミリー				
4BED									

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルームまたは納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルームまたは納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルームまたは納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルームまたは納戸等

こうした単独・少人数世帯向けの物件カテゴリーを左表の分類に従って、シングルタイプ及びコンパクトタイプ（以下、「シングル・コンパクトタイプ」と呼びます。シングルタイプは30㎡未満のSTUDIOが中心、コンパクトタイプは40㎡前後の1BEDが中心です。

NAFでは高稼働を生み出す シングル・コンパクトタイプに集中投資

東京23区における賃貸住宅の主要なテナント層は、単身者や夫婦のみ世帯、核家族といった方々。こうした層は、結婚、出産、子供の進学、転勤等といった生活環境の変化に柔軟に対応できるよう、持ち家ではなく、転居が容易な賃貸住宅を好む傾向にあります。そして、その需要は増加傾向にあるものと思われる。これは、晩婚・未婚傾向の進展、職住近接志向といったライフスタイルの

安定的に推移する 単独・少人数世帯の賃貸住宅需要

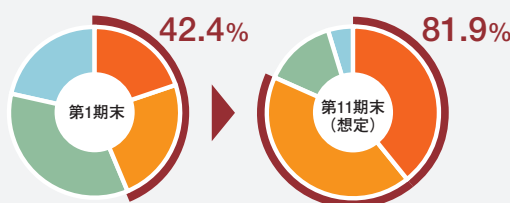
変化に加え、企業が自社保有の寮・社宅に代わり、家賃補助制度を充実させていること等を背景としています。実際に、東京23区の25歳から54歳の単独世帯数及び夫婦のみ世帯数は増加してきており、この傾向は平成27年まで続くものと予測されています。こうしたことから、今後も、東京23区の少世帯向け賃貸物件の需要は底堅く推移するものと考えられます。

賃貸住宅において、需要が着実に拡大するシングル・コンパクトタイプは、安定的な稼働が見込まれます。NAFのポートフォリオを見ても、シングルのコンパクトタイプの稼働率は、他のカテゴリーに比べて比較的高い水準で推移しています。

NAFでは、安定的な収益を生み出す上で、これらの物件が果たす役割は大きいものと捉え、上場時から一貫して、シングル・コンパクトタイプへの集中的な投資を行ってきました。シングル・コンパクトタイプ比率（賃貸住宅ポートフォリオ全体に占める割合）も向上しており、平成23年2月末現在取得予定の物件をすべて取得した時点においては81・9％となる見込みです。

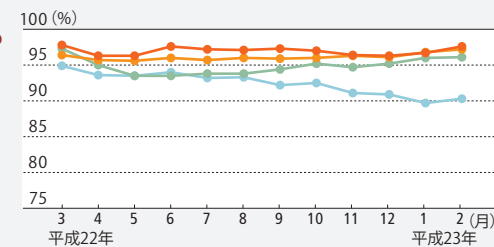
NAFでは、今後もシングル・コンパクトタイプに比重を置いた投資を行っていく予定です。

シングル・コンパクトタイプ比率

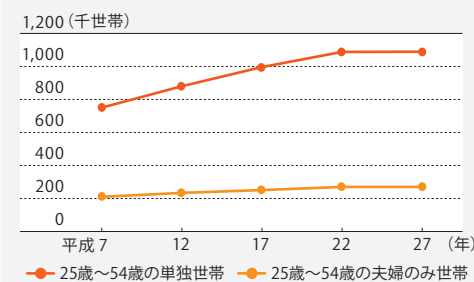


■ シングル：単身者向け住戸 ■ コンパクト：単身または2名居住が可能な住戸
■ ファミリー：3名以上の家族世帯が居住可能な住戸 ■ ラージ：一般的な同タイプの間取りに対して、ゆとりある広さを具備した住戸

カテゴリー別稼働率推移



東京23区における25歳から54歳の世帯数の推移及び予測



出所：東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 平成21年3月、平成18年3月」



第三回

稼働、需要、そして 安定

～NAFのシングル・コンパクトタイプ～

ポートフォリオの 競争力を解析する

目次

キーワードは、単身者と核家族。 ～シングル・コンパクトタイプの需要と安定性～	3
きめこまやかな、ニーズの把握。 ～「パークアクセス」シリーズの強み～	5
ニーズに即した企画と設計。 ～「パークアクセス」の物件事例～	7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

フォリオに焦点をあて、その競争力を解析するシリーズを掲載しています。
第三回目となる今回は、NAFの安定的な収益を生み出す、「シングル・コンパクトタイプ」についてご紹介します。是非ご一読ください。

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。
ここでいう「アコモデーション資産」とは、人々のライフスタイルや家族構成の変化に伴う多様なニーズに対応して開発された賃貸住宅と、賃貸住宅から派生した学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅等のことを指します。NAFは、入居者のウォンツ（要望・要請）に対応した便宜（アコモデーション）を提供することが、NAFのポートフォリオの資産価値の最大化に資すると考えています。

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）」と題した特集を展開しており、第8期資産運用報告からはNAFのポート