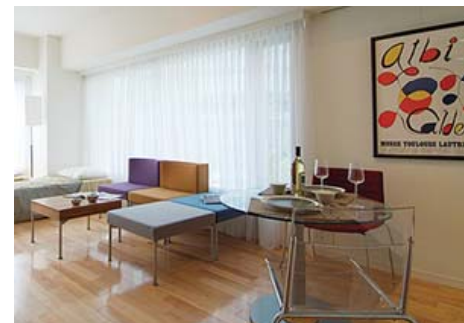


日本アコモデーションファンド投資法人 第8期 決算説明会



平成22年2月期:平成21年9月1日～平成22年2月28日



2010年4月19日

目 次



第8期決算概況 3

第8期のトピックス	4
第8期決算ハイライト	5
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	6
第8期取得物件	7
第9期取得物件	8
稼働率の推移	9
カテゴリー別稼働率の状況	10
入替え・更新時の賃料動向と更新率	11
賃料単価の推移	12
財務の状況(平成22年2月末現在)	13
投資主の状況	14
投資口価格推移	15
業績予想の詳細	16
第8期決算概要 ①損益計算書	17
②貸借対照表	18

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略 19

特徴と戦略①～③	20
----------	----

運用状況の概況 23

取得方針	24
第9期物件取得後のポートフォリオ①～③	25
入居者の分析	28
事業環境①～③	29

Appendices 32

財務諸表①～③	33
借入金の概要	36
第9期物件取得後のポートフォリオ概要①～②	37
物件別稼働率推移	41
エリア別稼働率の状況	43
各物件の収支状況(第8期)①～⑦	44
投資法人の仕組み	51
コンプライアンスへの取り組み	52
資産運用会社の概要	53
注意事項	54

第8期決算概況

第8期のトピックス



パークアクシス18物件を新規取得

■取得物件一覧(取得総額425億円)

No.	物件名称	エリア	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数 (戸)
1	パークアクシス中呉服町	地方主要都市	2009.11.5	742	112
2	パークアクシス西ヶ原	東京23区		840	46
3	パークアクシス錦糸町	東京23区		1,448	65
4	パークアクシス辰巳ステージ	東京23区		7,464	300
5	パークアクシス白壁	地方主要都市		1,547	86
6	パークアクシス仙台	地方主要都市		2,320	204
7	パークアクシス亀戸	東京23区		2,359	118
8	パークアクシス方南町	東京23区		745	31
9	パークアクシス板橋	東京23区		1,448	64
10	パークアクシス押上	東京23区		1,193	58
11	パークアクシス高田馬場	東京23区		1,222	37
12	パークアクシス博多美野島	地方主要都市	2009.12.1	960	112
13	パークアクシス高宮東	地方主要都市		605	70
14	パークアクシス札幌植物園前	地方主要都市		1,650	146
15	パークアクシス豊洲	東京23区	2010.1.8	14,300	403
16	パークアクシス八丁堀	東京23区		1,760	64
17	パークアクシス板橋本町	東京23区		987	66
18	パークアクシス住吉	東京23区		1,006	60
合計				42,596	2,042

No.1 - 13、No.16 - 18の取得先 …三井不動産
No.14、15の取得先 …三井不動産レジデンシャル



＜パークアクシス豊洲＞



＜パークアクシス辰巳ステージ＞

1物件を売却

■パークアクシス市ヶ谷

(賃貸可能面積 3,313㎡、賃貸可能戸数 84戸)

譲渡日	2010年2月24日
譲渡価格	3,100百万円
鑑定評価額	2,570百万円 (2009年8月31日時点)
譲渡益	556百万円

公募増資を実施

	口数	発行価額総額 (百万円)	払込日
増資前	113,480	60,978	—
一般募集分	42,000	19,795	2009.11.4
第三者割当分	698	328	2009.12.1
合計	42,698	20,124	—
増資後	156,178	81,102	—

■18物件取得のため、別途長期借入金180億円を調達

- ・平均調達期間 4.2年
- ・平均調達レート 1.62%

第8期決算ハイライト



	第7期 (平成21年8月)	第8期 (平成22年2月)	第9期予想 (平成22年8月)
運用日数	184 日	181 日	184 日
営業収益	4,474 百万円	5,918 百万円	6,160 百万円
営業利益	2,169 百万円	3,010 百万円	2,882 百万円
当期純利益	1,546 百万円	2,275 百万円	2,092 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	13,626 円 (113,480 口)	14,567 円 (156,178 口)	13,400 円 (156,178 口)
総資産額	146,541 百万円	186,428 百万円	—
純資産額	62,525 百万円	83,377 百万円	—
運用資産	取得価格(注1)	140,000 百万円	180,026 百万円
	物件数	44 物件	61 物件
	賃貸可能戸数	住宅:4,247 戸 店舗:9 戸	住宅:6,199 戸 店舗:15 戸
期末稼働率	94.4 %	96.5 %	約 95 %
期末LTV (注2)	55.3 %	53.1 %	—

【参考:業績予想との差異】

	平成21年10月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	5,890 百万円	5,918 百万円	27 百万円
当期純利益	2,218 百万円	2,275 百万円	56 百万円
1口当たり分配金	14,000 円	14,567 円	567 円

(注1)取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

(注2)LTV＝総有利子負債／総資産

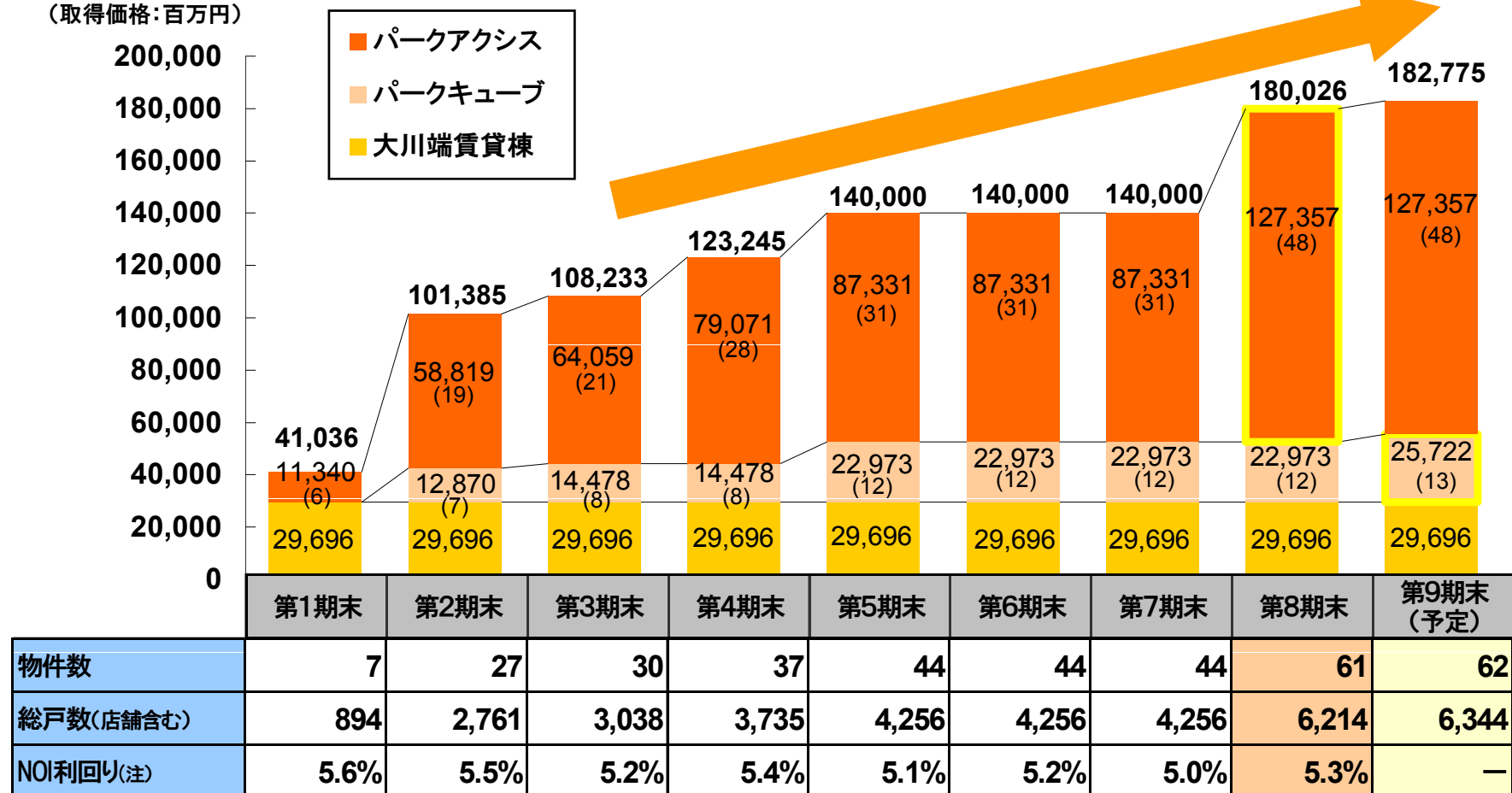
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



「パークアクシス」シリーズの安定的取得と「パークキューブ」シリーズの追加取得

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



(注)期末保有物件の(実績NOI)／(取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

第8期取得物件

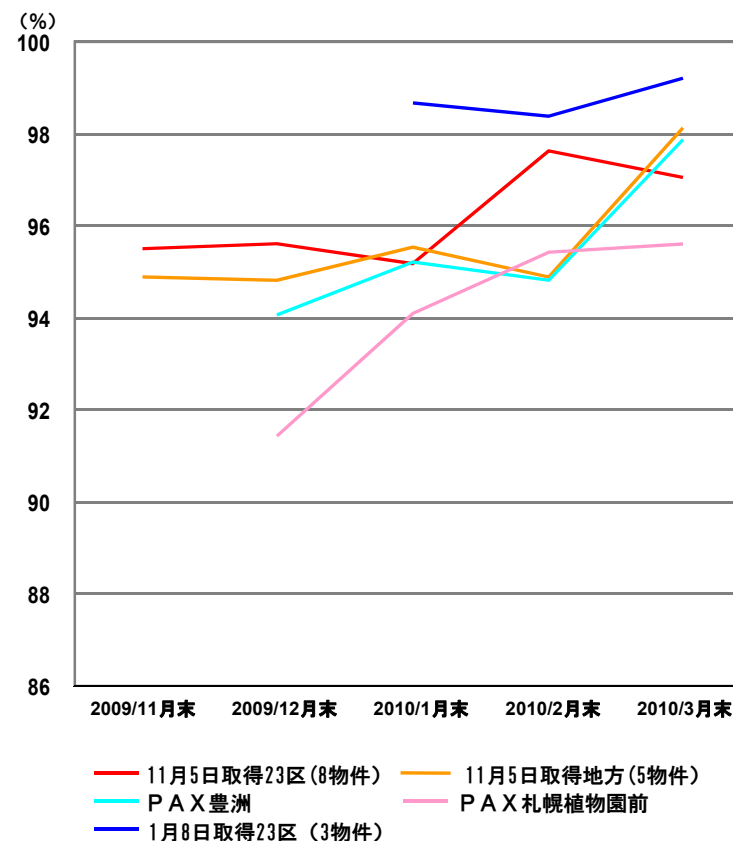


■ 物件一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り ^(※) (%)	取得日	竣工日
パークアクセス西ヶ原	840	877	6.20	2009.11.5	2007.10.19
パークアクセス錦糸町	1,448	1,580	6.20		2007.12.14
パークアクセス辰巳ステージ	7,464	8,330	6.57		2008.1.31
パークアクセス亀戸	2,359	2,470	6.20		2008.3.28
パークアクセス方南町	745	792	6.10		2008.7.31
パークアクセス板橋	1,448	1,610	6.30		2008.10.31
パークアクセス押上	1,193	1,260	6.29		2008.11.20
パークアクセス高田馬場	1,222	1,410	6.10		2008.11.28
パークアクセス豊洲	14,300	15,100	6.07	2009.12.1	2008.3.26
パークアクセス八丁堀	1,760	1,840	5.95	2010.1.8	2009.3.31
パークアクセス板橋本町	987	1,040	6.30		2009.5.15
パークアクセス住吉	1,006	1,040	6.30		2009.5.29
東京23区合計(12物件)	34,772	37,349	6.22		
パークアクセス中呉服町	742	807	7.34	2009.11.5	2007.8.27
パークアクセス白壁	1,547	1,720	7.20		2008.2.28
パークアクセス仙台	2,320	2,560	7.33		2008.3.6
パークアクセス博多美野島	960	1,070	7.32		2008.12.25
パークアクセス高宮東	605	682	7.27		2009.3.3
パークアクセス札幌植物園前	1,650	1,810	7.25		2008.2.7
地方主要都市合計(6物件)	7,824	8,649	7.28		
総合計(18物件)	42,596	45,998	6.42		

(※)取得時の(鑑定評価書における運営純収益)/(取得価格)

■ 取得後稼働率推移



物件名称	取得公表時 [※]	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末
11/5取得23区(8物件)	94.3%	95.5%	95.6%	95.2%	97.6%	97.1%
11/5取得地方(5物件)	94.6%	94.9%	94.8%	95.5%	94.9%	98.1%
PAX豊洲	88.6%	—	94.0%	95.2%	94.8%	97.9%
PAX札幌植物園前	92.9%	—	91.4%	94.1%	95.4%	95.6%
1/8取得23区(3物件)	59.7%	—	—	98.7%	98.4%	99.2%

(※)取得公表時の数字は9月末時点

第9期取得物件



■パークキューブ四谷三丁目



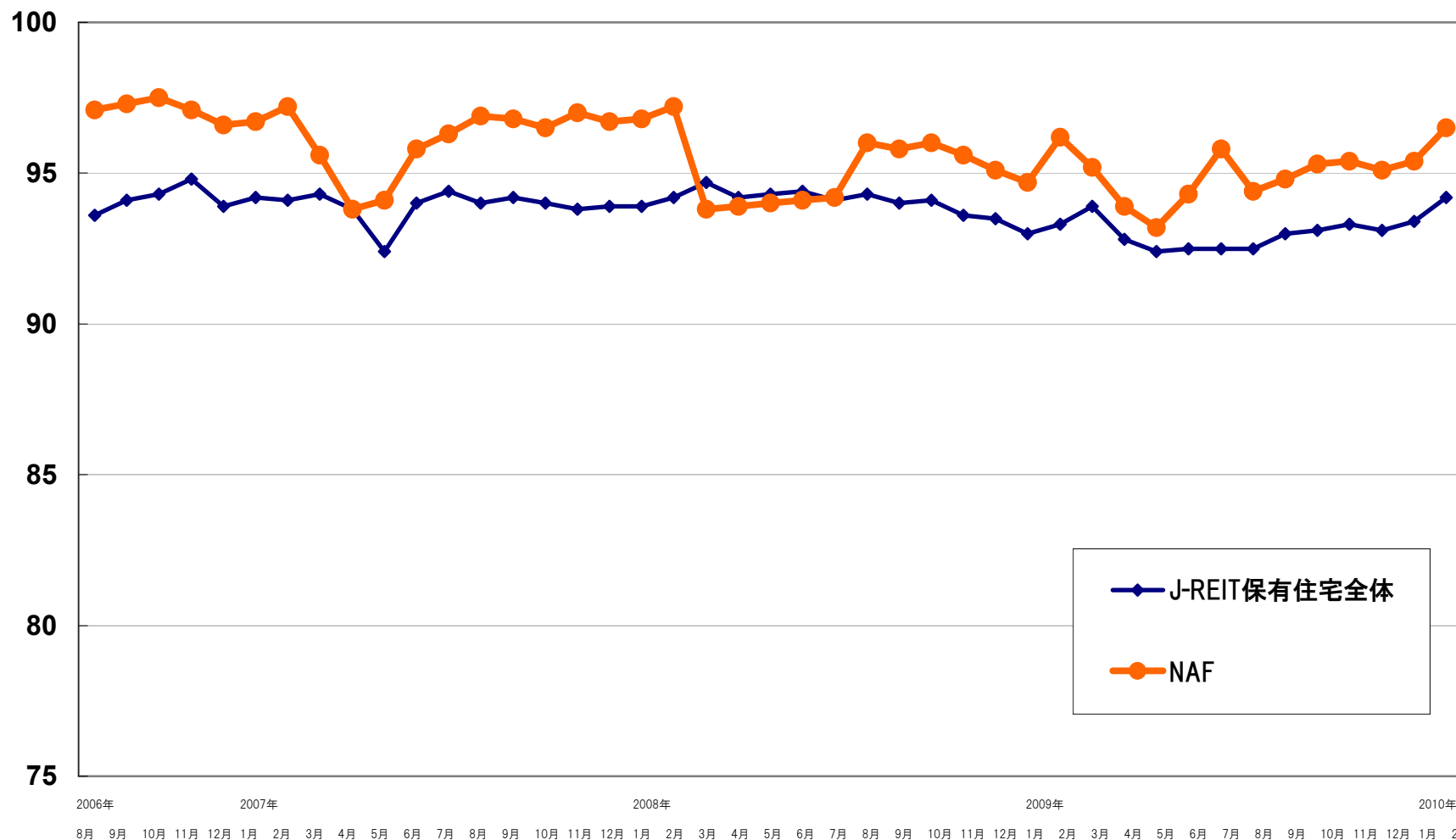
所在地	東京都新宿区
取得価格	2,749百万円
賃貸可能面積	3,599.82㎡
賃貸可能戸数	130戸
竣工年月日	2009年2月26日
取得先	合同会社ティーエヌセカンド
取得年月日	2010年3月30日
NOI利回り(※)	5.9%

(※) (鑑定評価書における運営純収益) / (取得価格)



ポートフォリオの稼働率は、2008年2月以来の水準に

稼働率(%)



(出所) 社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

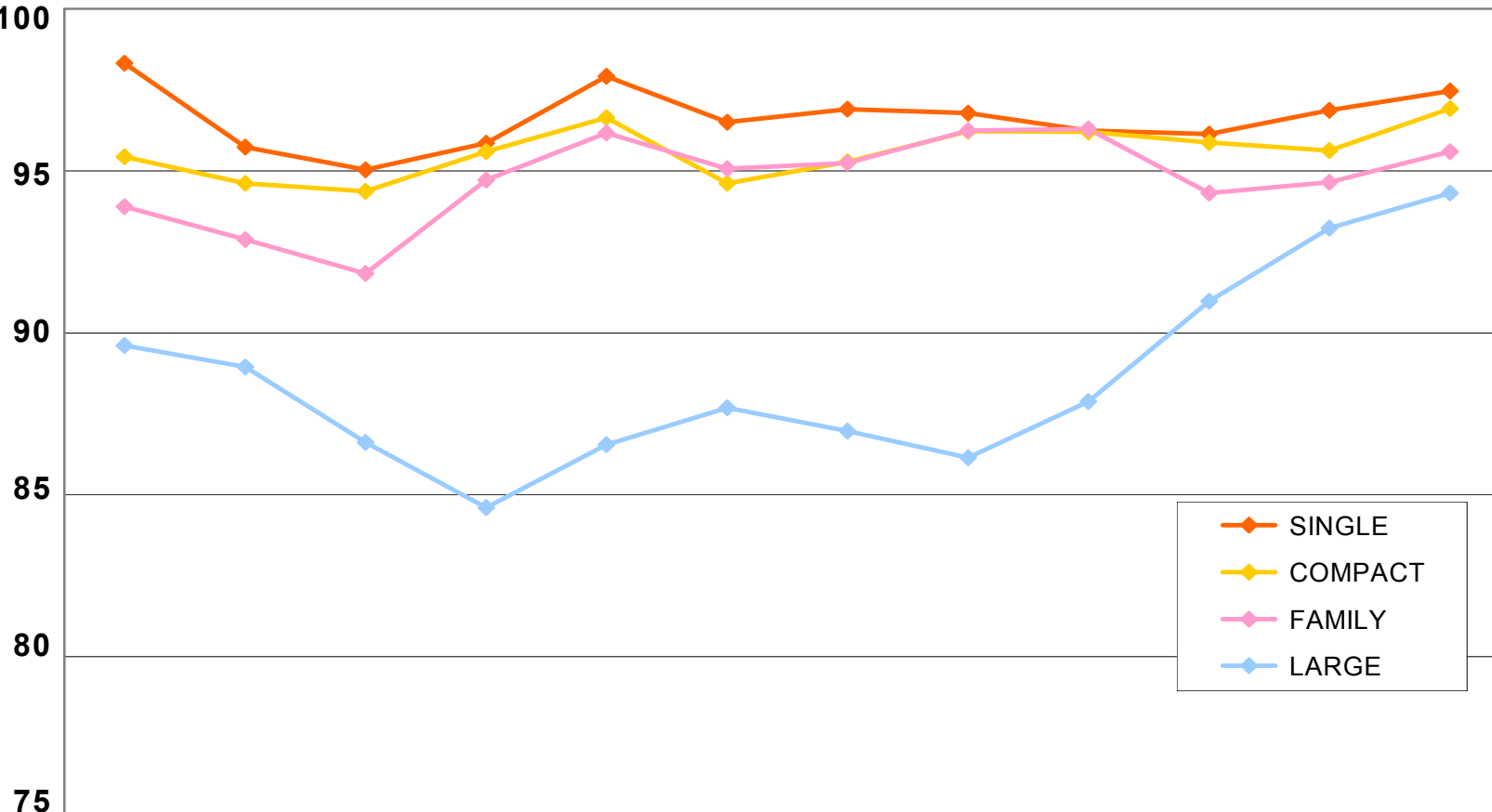
カテゴリー別稼働率の状況



全てのカテゴリーにおいて、稼働状況が改善

稼働率(%)

100



75

	2009年3月末	2009年4月末	2009年5月末	2009年6月末	2009年7月末	2009年8月末	2009年9月末	2009年10月末	2009年11月末	2009年12月末	2010年1月末	2010年2月末
— SINGLE	98.3%	95.7%	95.0%	95.9%	97.9%	96.5%	96.9%	96.8%	96.2%	96.1%	96.9%	97.5%
— COMPACT	95.4%	94.6%	94.4%	95.6%	96.6%	94.6%	95.3%	96.2%	96.2%	95.9%	95.6%	96.9%
— FAMILY	93.9%	92.9%	91.8%	94.7%	96.2%	95.1%	95.2%	96.2%	96.3%	94.3%	94.6%	95.6%
— LARGE	89.6%	88.9%	86.6%	84.6%	86.6%	87.7%	87.0%	86.1%	87.9%	91.0%	93.2%	94.3%

入替え・更新時の賃料動向と更新率

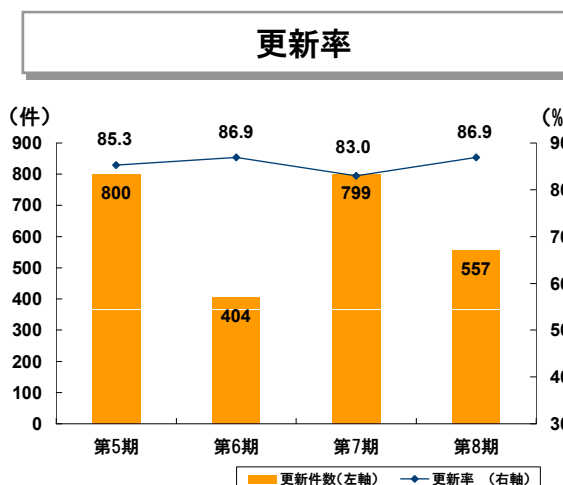
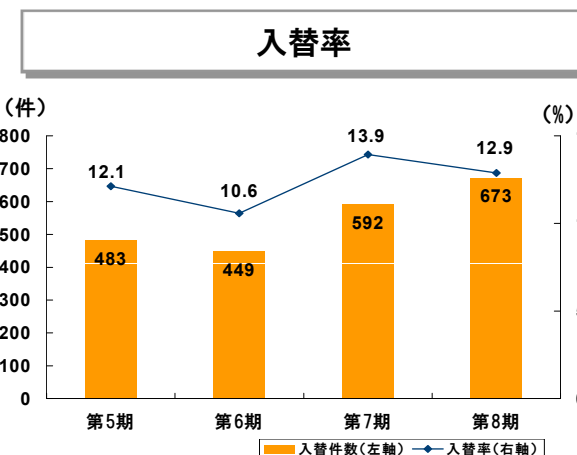


入替え時賃料の軟化傾向に改善の兆し、更新率の高い水準で推移

入替え	第5期	第6期	第7期	第8期
対象戸数	483 戸	449 戸	592 戸	673 戸
月額賃料増減合計	563 千円	▲ 1,940 千円	▲ 9,559 千円	▲ 9,731 千円
賃料上昇	1,741 千円 (276戸)	750 千円 (161戸)	494 千円 (117戸)	313 千円 (91戸)
賃料下落	▲ 1,178 千円 (98戸)	▲ 2,690 千円 (183戸)	▲ 10,053 千円 (432戸)	▲ 10,045 千円 (526戸)
入替え前テナント月額賃料総額	82,266 千円	80,693 千円	102,610 千円	115,014 千円
変動率	0.7 %	▲ 2.4 %	▲ 9.3 %	▲ 8.5 %

更新	第5期	第6期	第7期	第8期
対象戸数	800 戸	404 戸	799 戸	557 戸
月額賃料増減合計	8 千円	▲ 162 千円	▲ 453 千円	▲ 855 千円
	上昇2戸 下落0戸	上昇5戸 下落6戸	上昇2戸 下落21戸	上昇1戸 下落47戸
更新前テナント月額賃料総額	140,209 千円	77,371 千円	122,908 千円	102,286 千円
変動率	0.0 %	▲ 0.2 %	▲ 0.4 %	▲ 0.8 %

更新を含めた全体	第5期	第6期	第7期	第8期
対象戸数	1,283 戸	853 戸	1,391 戸	1,230 戸
月額賃料増減合計	571 千円	▲ 2,103 千円	▲ 10,012 千円	▲ 10,587 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	222,476 千円	158,064 千円	225,519 千円	217,300 千円
変動率	0.3 %	▲ 1.3 %	▲ 4.4 %	▲ 4.9 %



※入替率＝(期中の入替件数)／(期初・期末の総賃貸可能戸数平均値)

※更新率＝(期中の更新件数)／(期中の更新対象件数)

※解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む



ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

	物件数	戸数	2006年 8月末	2007年 2月末	2007年 8月末	2008年 2月末	2008年 8月末	2009年 2月末	2009年 8月末	2010年 2月末	賃料UP率							
											06/9～07/2	07/3～07/8	07/9～08/2	08/3～08/8	08/9～09/2	09/3～09/8	09/9～10/2	(※※) 当初比
第2期末保有物件	26	2,677	¥13,221	¥13,236	¥13,270	¥13,294	¥13,326	¥13,246	¥12,995	¥12,816	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.6%	-1.9%	-1.4%	-3.1%
都心3区	10	1,253	¥13,819	¥13,828	¥13,878	¥13,908	¥13,945	¥13,817	¥13,462	¥13,217	0.1%	0.4%	0.2%	0.3%	-0.9%	-2.6%	-1.8%	-4.4%
その他23区	13	1,155	¥13,552	¥13,568	¥13,607	¥13,612	¥13,663	¥13,637	¥13,495	¥13,386	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	-0.2%	-1.0%	-0.8%	-1.2%
首都圏	2	100	¥7,670	¥7,701	¥7,730	¥7,751	¥7,788	¥7,817	¥7,830	¥7,824	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.4%	0.2%	-0.1%	2.0%
地方主要都市	1	169	¥8,470	¥8,470	¥8,384	¥8,357	¥8,321	¥8,288	¥8,216	¥8,103	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-0.9%	-1.4%	-4.3%
第3期末保有物件(※)	29	2,954	—	—	¥13,247	¥13,269	¥13,302	¥13,226	¥12,985	¥12,812	—	—	0.2%	0.2%	-0.6%	-1.8%	-1.3%	-3.3%
うち第3期取得物件	3	277	—	—	¥12,880	¥12,874	¥12,920	¥12,918	¥12,819	¥12,749	—	—	-0.0%	0.4%	-0.0%	-0.8%	-0.5%	-1.0%
第4期末保有物件(※)	36	3,651	—	—	—	¥12,812	¥12,841	¥12,776	¥12,561	¥12,400	—	—	—	0.2%	-0.5%	-1.7%	-1.3%	-3.2%
うち第4期取得物件	7	697	—	—	—	¥10,283	¥10,308	¥10,304	¥10,200	¥10,133	—	—	—	0.2%	-0.0%	-1.0%	-0.7%	-1.5%
第5期末保有物件(※)	43	4,172	—	—	—	—	¥12,796	¥12,731	¥12,535	¥12,376	—	—	—	—	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-3.3%
うち第5期取得物件	7	521	—	—	—	—	¥12,424	¥12,384	¥12,330	¥12,190	—	—	—	—	-0.3%	-0.4%	-1.1%	-1.9%
第8期末保有物件(※)	61	6,214	—	—	—	—	—	—	—	¥11,604	—	—	—	—	—	—	—	—
うち第8期取得物件	18	2,042	—	—	—	—	—	—	—	¥10,051	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 賃料単価＝(月末契約賃料総額)／(賃貸総面積:坪)

(※) 第3期取得物件…その他23区:3物件277戸

第4期取得物件…都心3区:1物件41戸、その他23区:3物件268戸、地方主要都市:3物件388戸

第5期取得物件…都心3区:1物件118戸、その他23区:5物件348戸、首都圏:1物件55戸

第8期取得物件…都心3区:1物件64戸、その他23区:11物件1,248戸、地方主要都市:6物件730戸

(※※)物件購入期末の平均契約賃料単価との比較です。

第2期末保有物件の当初比は、2006年8月末との比較。

財務の状況(平成22年2月末現在)



有利子負債の状況

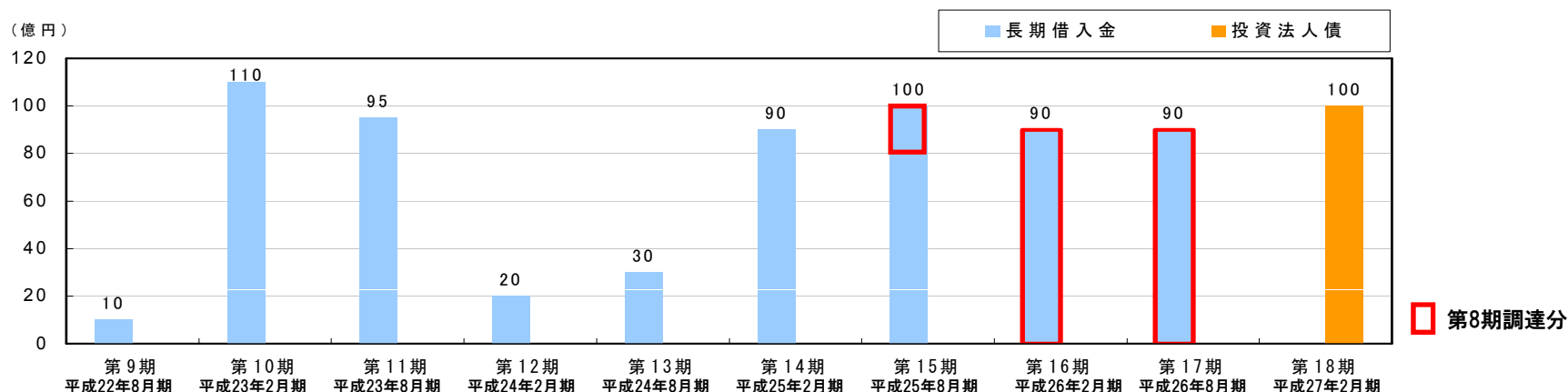
	金額(億円)	割合
短期借入金	255	25.8%
長期借入金	635	74.2%
投資法人債	100	
合計	990	100.0%
期末時点加重平均レート : 1.46% 長期有利子負債平均残存年数 : 2.8年 借入金融機関数 : 14社		

(注1)上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
 (注2)長期借入金及び投資法人債は、金額固定金利で調達しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

格付機関	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2 (発行体格付け)
株式会社格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	A+ (長期会社格付け)

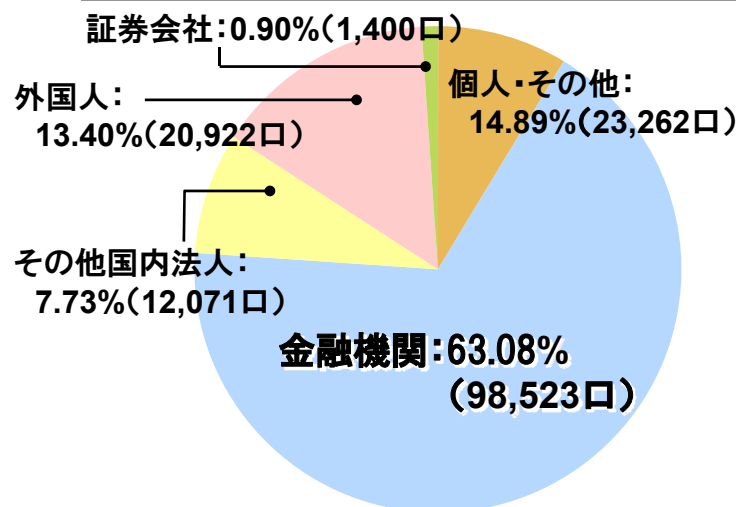
長期有利子負債の返済期限分散の状況



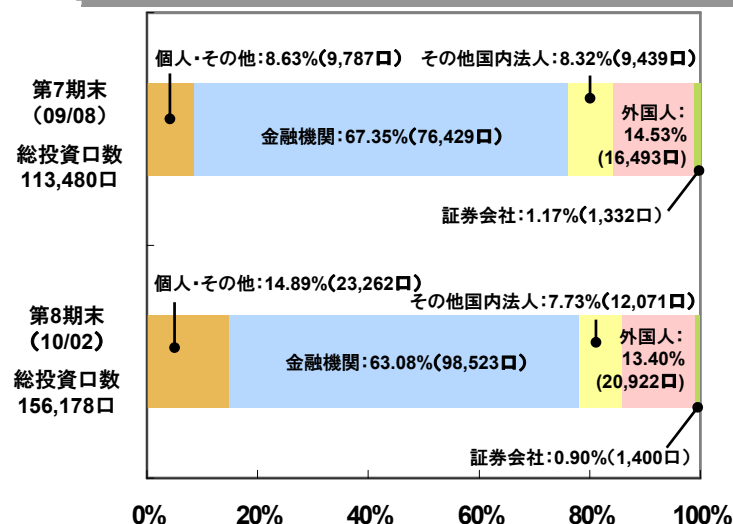
投資主の状況



所有者別投資口数: 合計156,178口



所有者別投資口数推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関	その他 国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	23,262	98,523	12,071	20,922	1,400	156,178
所有者別投資主数(人)	8,530	78	171	122	22	8,923

投資口比率上位10社※1

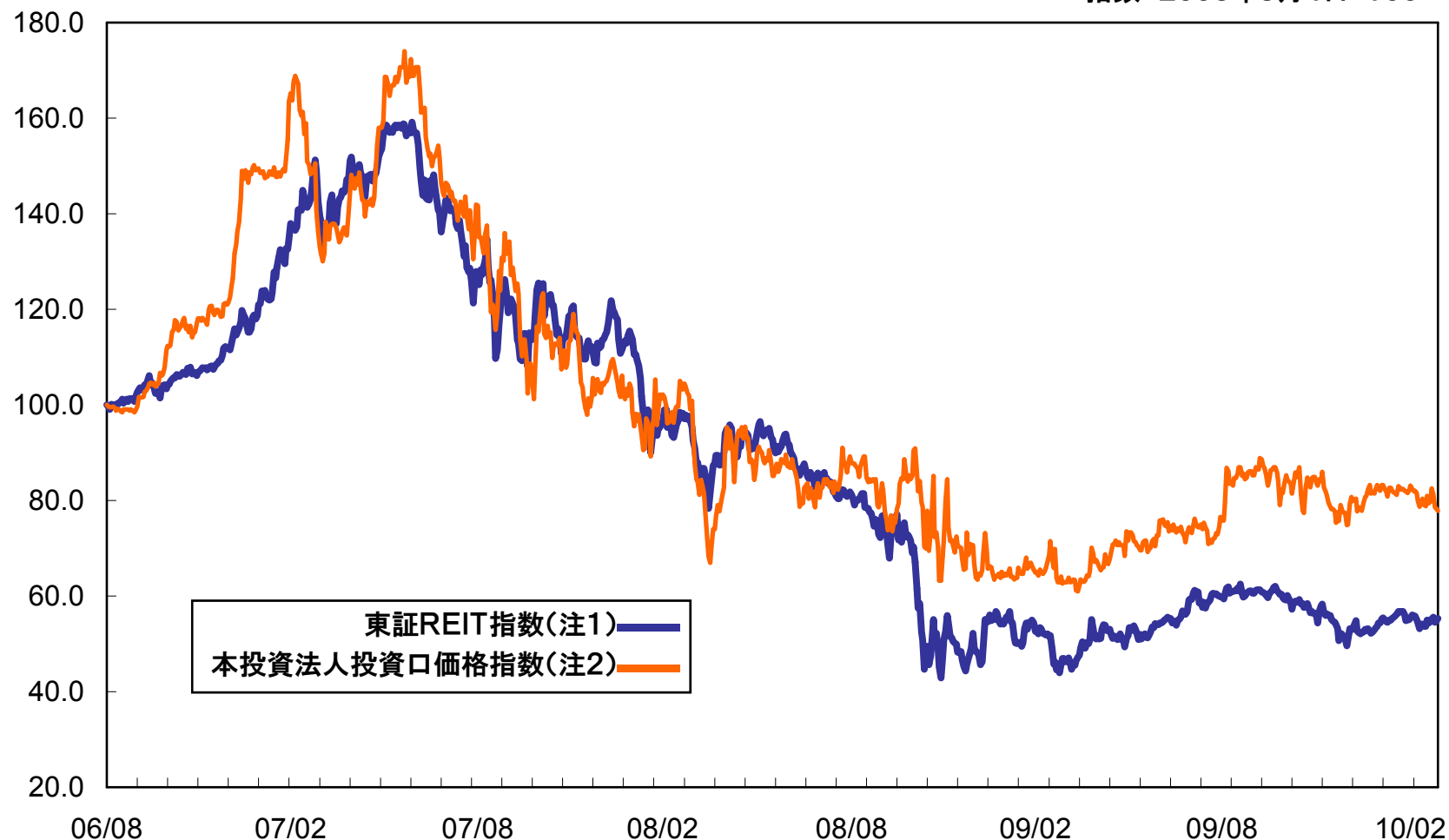
氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率※2 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,049	13.47%
NCT信託銀行株式会社(投信口)	12,491	7.99%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,317	6.60%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,672	6.19%
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,174	5.87%
三井不動産株式会社	6,600	4.22%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,371	3.43%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	3,827	2.45%
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%
合 計	85,691	54.86%

※1 2010年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

※2 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位未満を切捨ててにより表示。



指数 2006年8月4日=100



(注1) 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

(注2) 投資口価格指数は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。

業績予想の詳細



第9期予想 (平成22年8月)	
営業収益	6,160 百万円
賃貸諸費用 公租公課 減価償却費	1,161 百万円
	234 百万円
	1,233 百万円
賃貸事業費用	2,629 百万円
賃貸事業利益	3,530 百万円
資産運用報酬	434 百万円
その他費用	213 百万円
営業利益	2,882 百万円
営業外損益	▲ 789 百万円
経常利益	2,093 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	2,092 百万円
期末発行済投資口数	156,178 口
1口当たり分配金	13,400 円

前提条件

■ 運用資産

平成22年4月16日現在保有の62物件
(平成22年8月末日まで物件の取得・売却は行わない前提)

■ 有利子負債

平成22年4月16日現在の有利子負債1,020億円
(平成22年8月末日まで残高の変動がない前提)

■ 期末稼働率:約95%

第8期決算概要 ①損益計算書



	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月
賃貸事業収入	4,474 百万円	5,362 百万円
賃貸諸費用	800 百万円	1,018 百万円
公租公課	165 百万円	165 百万円
減価償却費	850 百万円	1,060 百万円
賃貸事業費用	1,817 百万円	2,244 百万円
賃貸事業利益	2,657 百万円	3,117 百万円
不動産等売却益	—	556 百万円
資産運用報酬	316 百万円	433 百万円
その他費用	170 百万円	230 百万円
営業利益	2,169 百万円	3,010 百万円
営業外損益	▲ 621 百万円	▲ 734 百万円
経常利益	1,547 百万円	2,276 百万円
法人税等	1 百万円	0 百万円
当期純利益	1,546 百万円	2,275 百万円
分配総額	1,546 百万円	2,275 百万円
(期末発行済投資口数)	113,480 口	156,178 口
1口当たり分配金	13,626 円	14,567 円
NOI	3,507 百万円	4,178 百万円
FFO	2,397 百万円	2,779 百万円
運用日数	184 日	181 日

うち 支払利息 666 百万円

第8期決算概要 ②貸借対照表



	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月
資産	146,541 百万円	186,428 百万円
現預金	4,533 百万円	3,636 百万円
有形固定資産	141,262 百万円	181,680 百万円
その他	745 百万円	1,111 百万円
負債	84,016 百万円	103,051 百万円
有利子負債	81,000 百万円	99,000 百万円
預り敷金	1,552 百万円	2,117 百万円
その他	1,464 百万円	1,933 百万円
純資産	62,525 百万円	83,377 百万円
出資総額	60,978 百万円	81,102 百万円
未処分利益	1,546 百万円	2,275 百万円
期末発行済投資口数	113,480 口	156,178 口
物件数	44 物件	61 物件
(取得価格合計)	140,000 百万円	180,026 百万円
総賃貸可能面積	189,635.68 m²	279,562.00 m²
期末稼働率	94.4 %	96.5 %
自己資本比率	42.7 %	44.7 %
LTV(有利子負債／総資産)	55.3 %	53.1 %
有利子負債比率 (有利子負債／(有利子負債＋出資総額))	57.1 %	55.0 %
1口当たり純資産額	550,978 円	533,863 円
1口当たり出資額	537,351 円	519,296 円

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略





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”への投資
- 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
- 三井不動産からの物件の供給や同社グループを介した広範囲な物件情報を通じ、投資機会を獲得



居住用不動産を「居住・滞在期間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類、
以下に定義した「アコモデーション資産」が投資対象



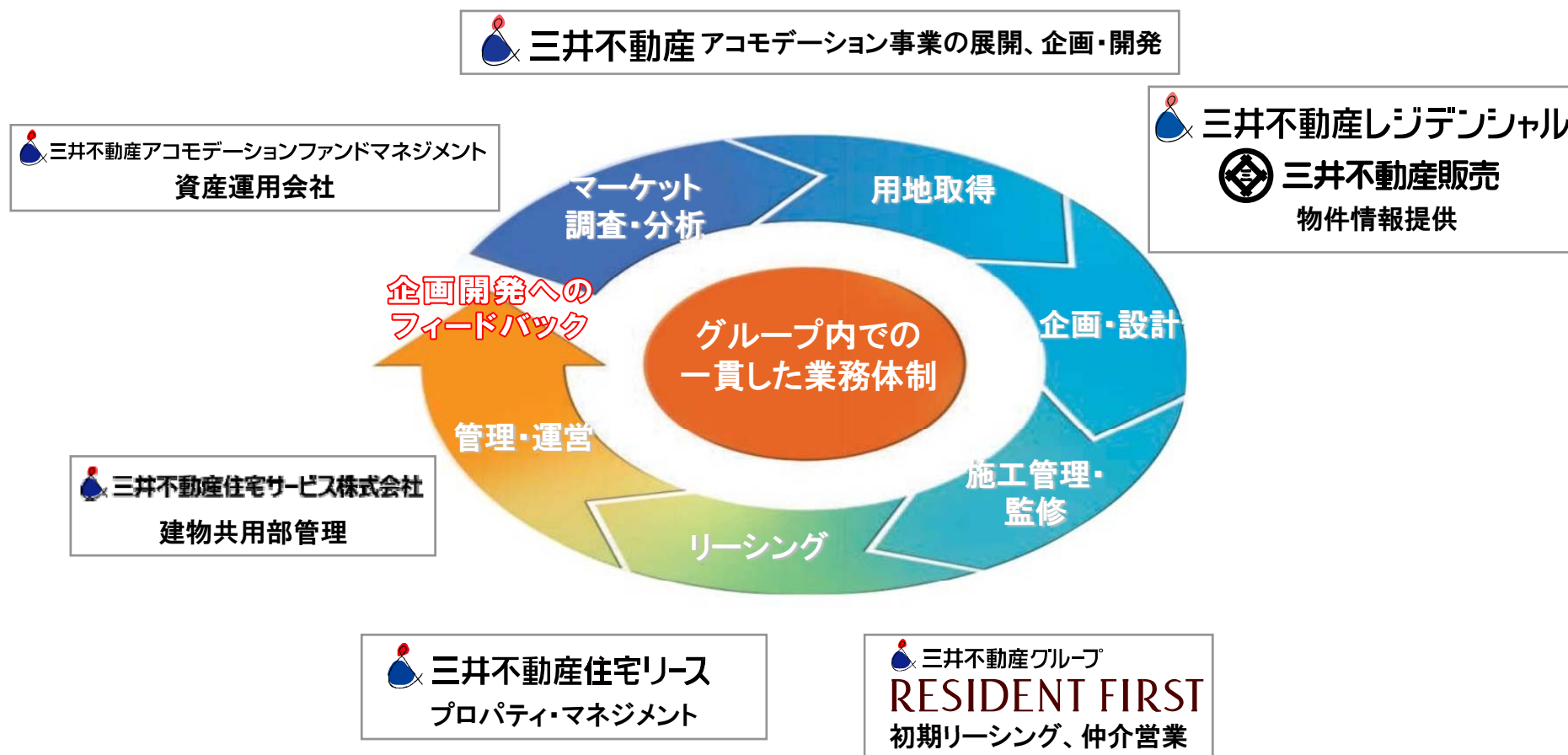
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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す



三井不動産グループのバリューチェーンを活用 高品質なポートフォリオ・運用体制を実現



運用状況の概況





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区内への投資比率を80%以上

(※) 札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、福岡

投資基準

投資額

- 原則として、1棟10億円以上

権利関係

- 1棟完全所有を原則

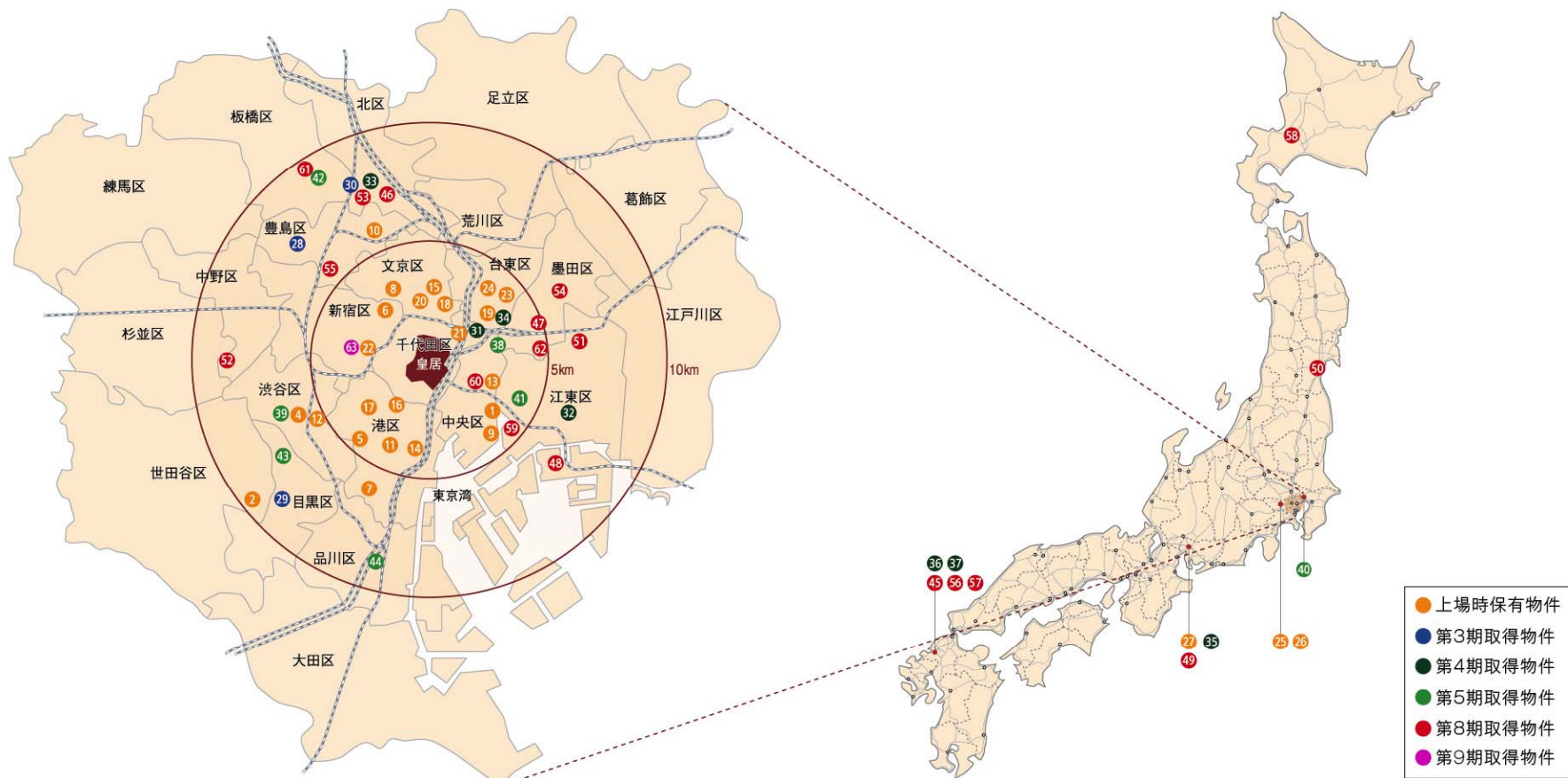
構造

- RC(鉄筋コンクリート)造
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造

第9期物件取得後のポートフォリオ①



通勤利便性を重視したポートフォリオ

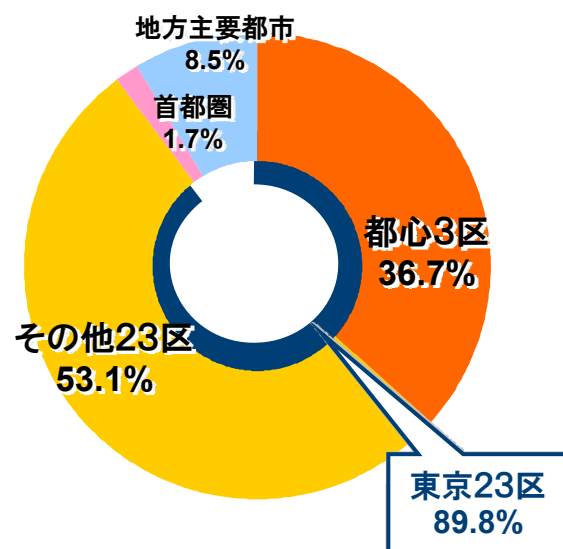


第9期物件取得後のポートフォリオ②



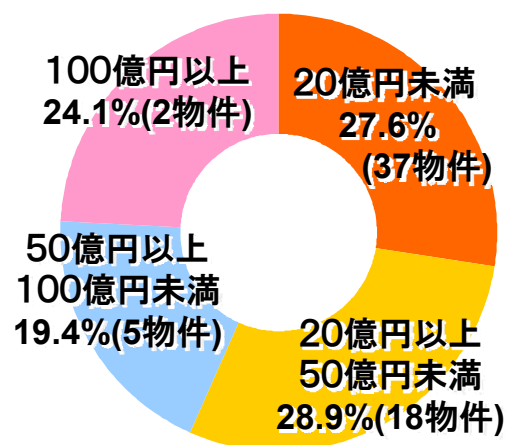
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



ポートフォリオの約90%が
東京23区

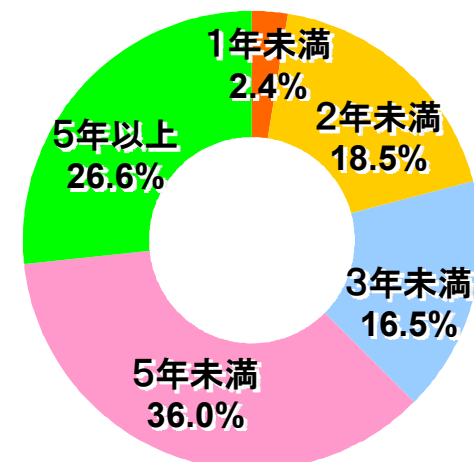
2 取得価格別の比率



平均 約29億円/物件

(大川端賃貸棟以外
: 約25億円/物件)

3 築年数別の比率



平均 約6.2年

(大川端賃貸棟以外: 約3.4年)

※2010年2月28日現在。2010年3月30日取得物件については、
2010年2月28日時点で保有していると仮定して算出しています。

※上記の比率は、取得価格ベースで算出しています。

※「3 築年数別の比率」は取得価格による加重平均値を算出しています。

※都心3区: 港区、中央区、千代田区

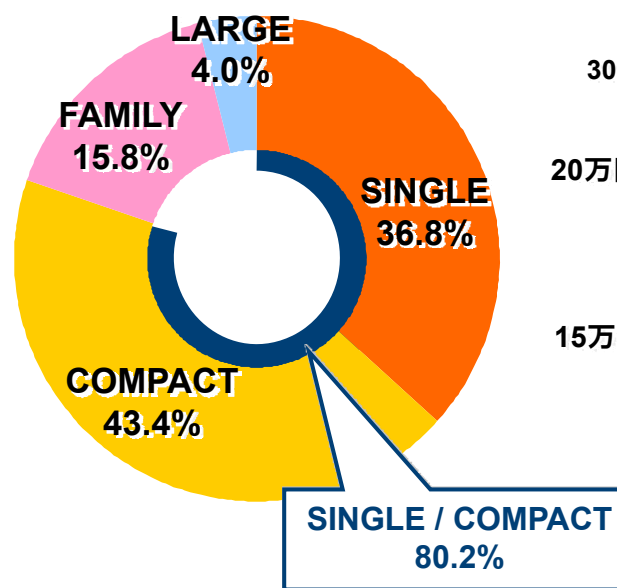


第9期物件取得後のポートフォリオ③



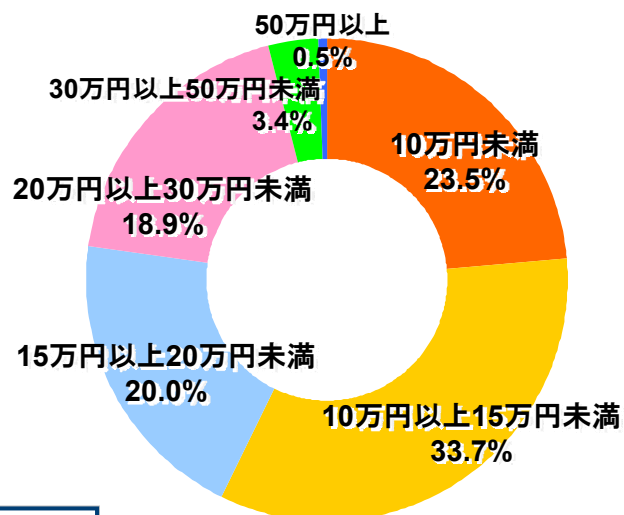
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率



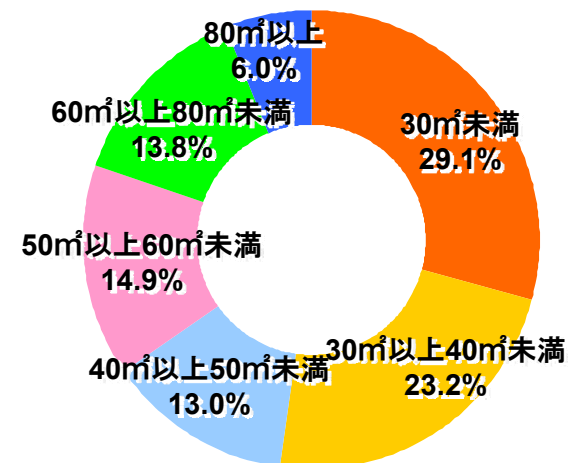
シングル・コンパクト比率: 約80%
(大川端賃貸棟を除いた場合: 約87%)

5 賃料総額別の比率



平均 約15.4万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
: 約14.1万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 約44.3㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
: 約40.9㎡/戸

※2010年2月28日現在。

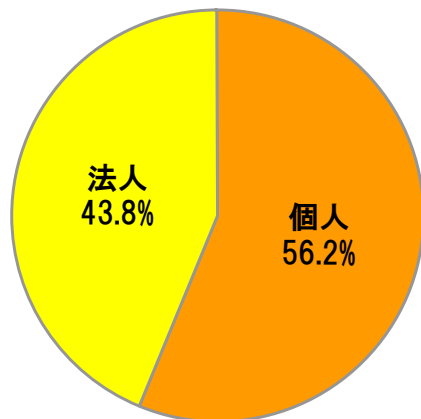
※2010年3月30日取得物件については、2010年2月28日時点で保有していると仮定して算出しています。

※4～6は店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

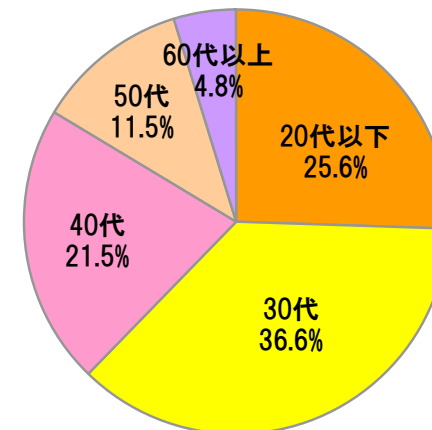
入居者の分析



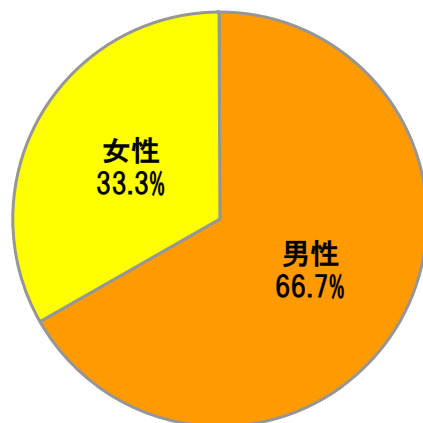
契約形態



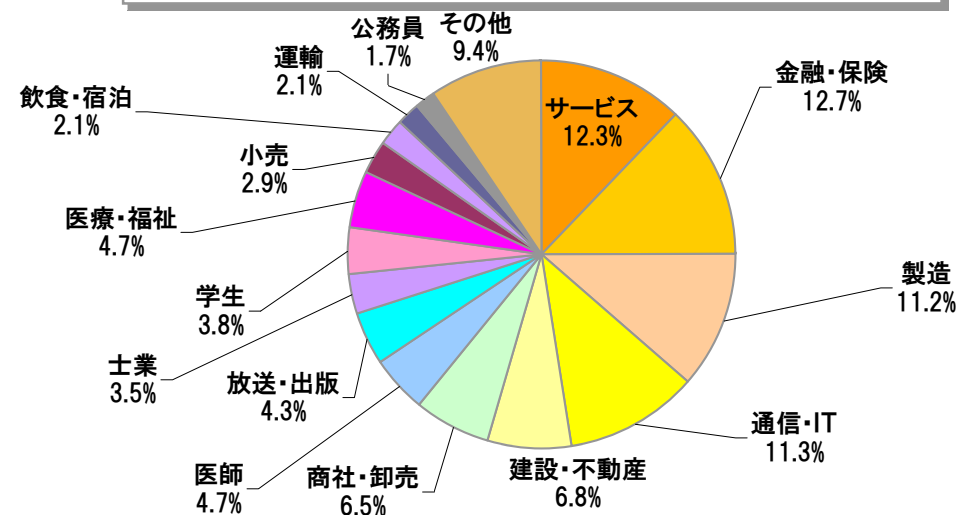
年齢



性別(1人入居)



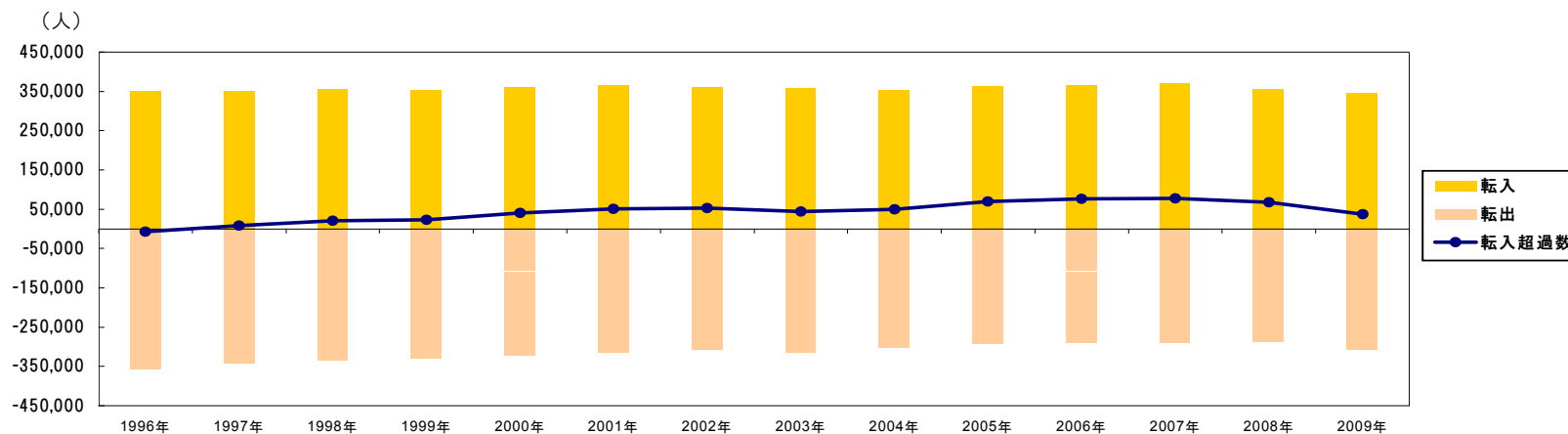
業種



※上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しており、2010年2月末現在保有物件におけるデータとなります。

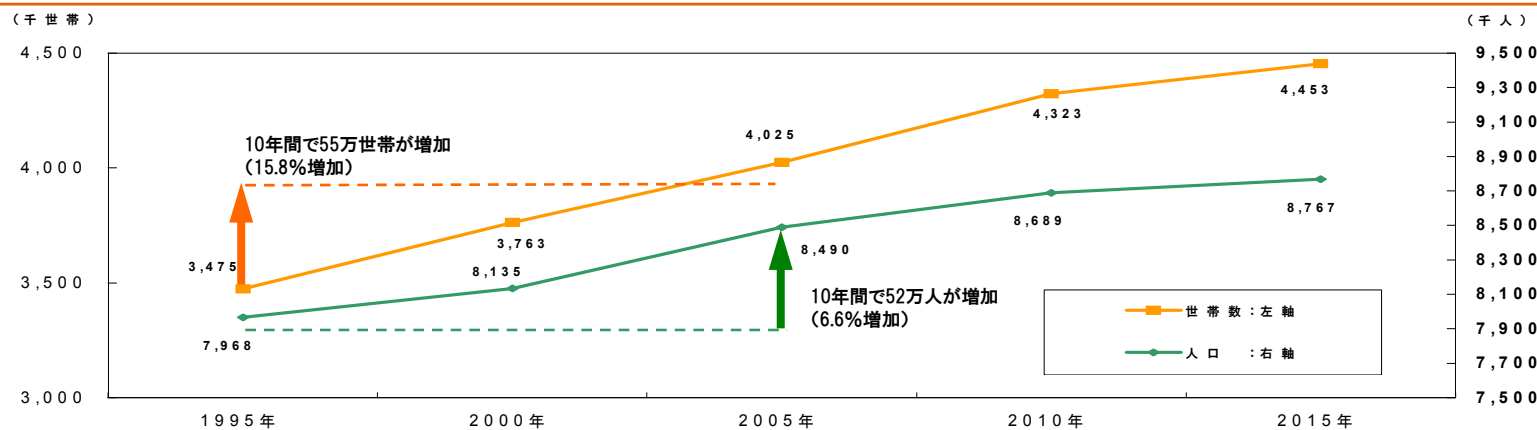


東京23区における転入超過のトレンドは継続



出所: 東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」
総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

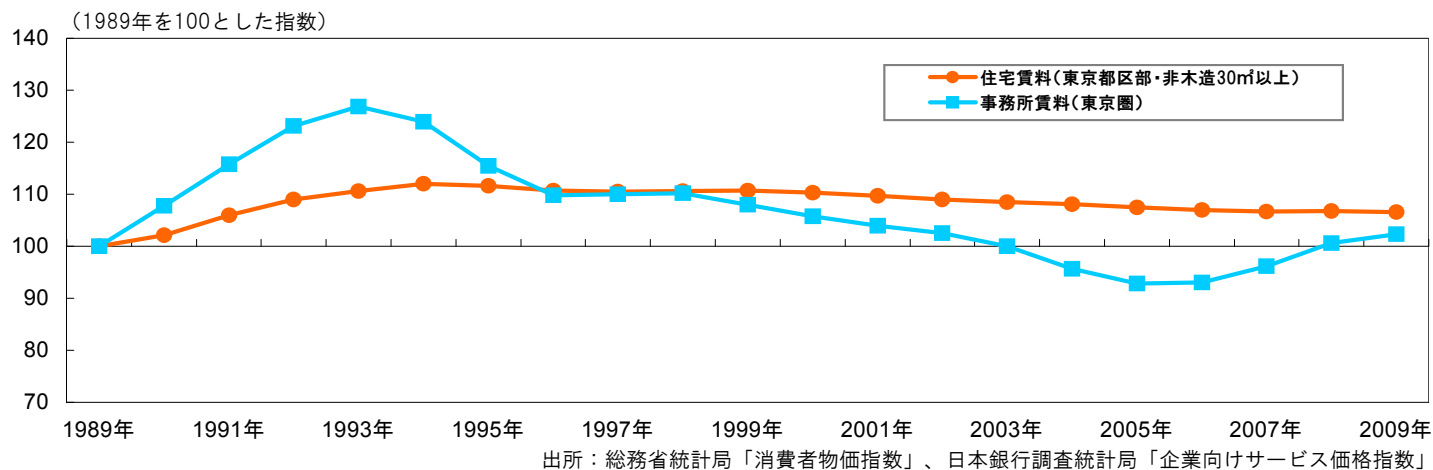
東京23区の世帯数と人口は堅調に推移



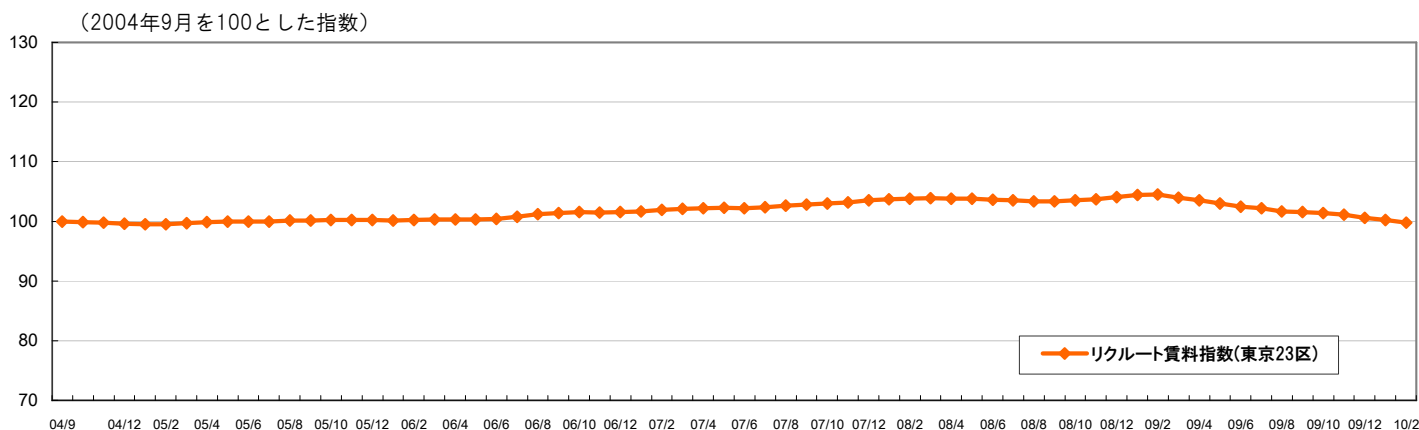
出所: 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」、総務省統計局「国勢調査」



住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的



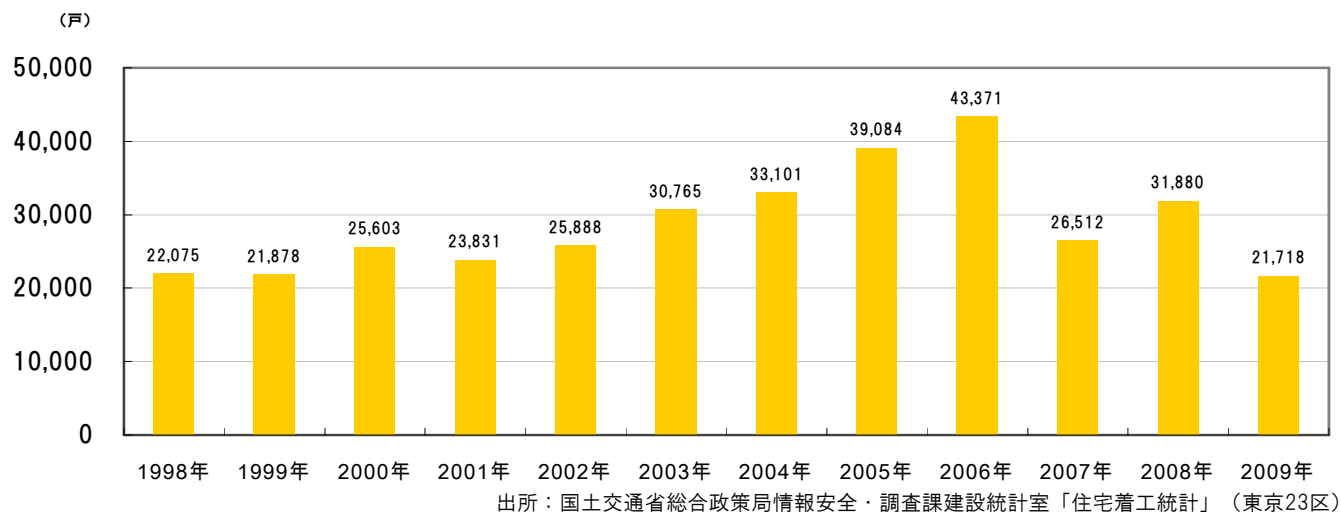
賃料は安定的なトレンドを継続



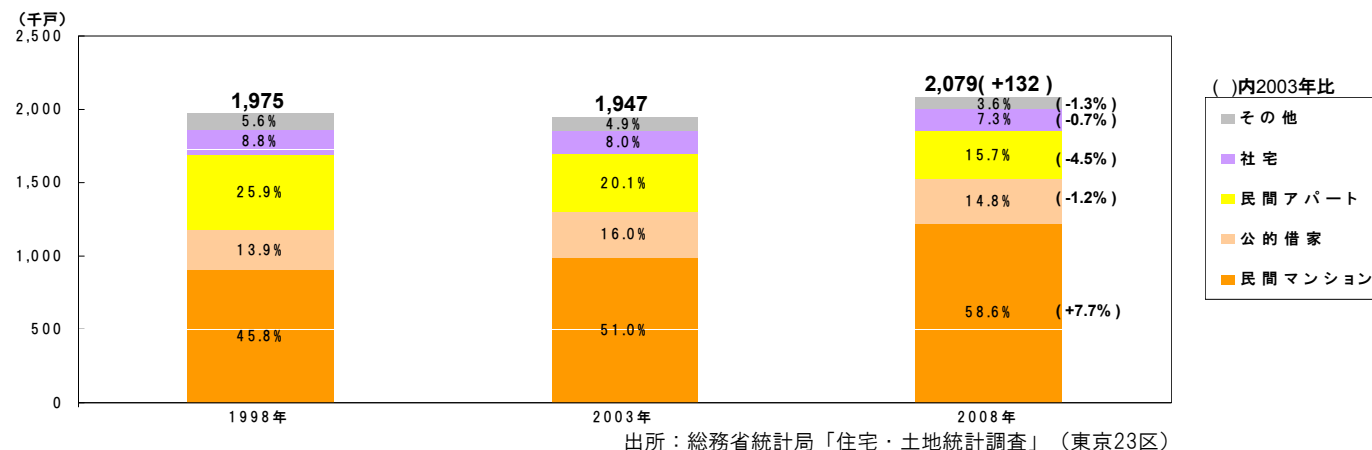
出所：(株)IPDジャパン及び(株)リクルート「リクルート住宅価格指数マンスリーレポート」



賃貸マンションの着工量は2000年以前の水準に



借家全体のストックは限定的



Appendices



財務諸表①



貸借対照表

(単位:千円)

		当期 (平成22年2月28日現在)		前期 (平成21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	2,539,141		3,400,994	
	信託現金及び信託預金	1,097,847		1,132,496	
	営業未収入金	10,081		7,151	
	PM会社営業未収入金	828,497		591,288	
	前払費用	23,982		16,849	
	未収消費税等	142,046		—	
	その他	1,496		22,883	
	流動資産合計	4,643,092	2.5	5,171,664	3.5
II	固定資産				
I	有形固定資産				
	建物	50,278,879		29,366,460	
	減価償却累計額	△2,787,284		△2,274,667	
	建物(純額)	47,491,594		27,091,793	
	構築物	1,123,027		661,070	
	減価償却累計額	△130,016		△105,923	
	構築物(純額)	993,010		555,146	
	機械及び装置	1,140,540		512,507	
	減価償却累計額	△116,395		△78,040	
	機械及び装置(純額)	1,024,145		434,467	
	工具、器具及び備品	669,783		452,767	
	減価償却累計額	△224,137		△180,518	
	工具、器具及び備品(純額)	445,645		272,249	
	土地	71,631,201		52,599,094	
	建設仮勘定	102		—	
	信託建物	17,905,460		17,811,087	
	減価償却累計額	△2,236,783		△1,953,487	
	信託建物(純額)	15,668,676		15,857,600	
	信託構築物	886,402		886,402	
	減価償却累計額	△119,967		△105,211	
	信託構築物(純額)	766,434		781,191	
	信託機械及び装置	119,879		119,879	
	減価償却累計額	△35,390		△29,177	
	信託機械及び装置(純額)	84,488		90,701	
	信託工具、器具及び備品	298,790		295,755	
	減価償却累計額	△169,071		△148,398	
	信託工具、器具及び備品(純額)	129,719		147,356	
	信託土地	43,421,099		43,421,099	
	信託建設仮勘定	24,571		11,940	
	有形固定資産合計	181,680,690	97.5	141,262,641	96.4
	2.無形固定資産				
	その他	131		143	
	無形固定資産合計	131	0.0	143	0.0
	3.投資その他の資産				
	長期前払費用	24,876		25,529	
	その他	41,308		38,712	
	投資その他の資産合計	66,184	0.0	64,242	0.1
	固定資産合計	181,747,006	97.5	141,327,027	96.5
III	繰延資産				
	投資法人債発行費	38,753		42,832	
	繰延資産合計	38,753	0.0	42,832	0.0
	資産合計	186,428,852	100.0	146,541,523	100.0

(単位:千円)

		当期 (平成22年2月28日現在)		前期 (平成21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	628,267		432,893	
	短期借入金	25,500,000		23,500,000	
	1年内返済予定の長期借入金	12,000,000		5,000,000	
	未払費用	333,508		322,393	
	未払法人税等	839		848	
	未払消費税等	—		3,847	
	前受金	963,615		697,904	
	その他	7,069		6,279	
	流動負債合計	39,433,300	21.2	29,964,166	20.4
II	固定負債				
	投資法人債	10,000,000		10,000,000	
	長期借入金	51,500,000		42,500,000	
	預り敷金及び保証金	1,405,483		833,464	
	信託預り敷金及び保証金	712,273		718,888	
	固定負債合計	63,617,757	34.1	54,052,352	36.9
	負債合計	103,051,057	55.3	84,016,519	57.3
純資産の部					
I	投資主資本				
	1.出資総額	81,102,737		60,978,700	
	2.剰余金				
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,275,057		1,546,304	
	剰余金合計	2,275,057		1,546,304	
	投資主資本合計	83,377,795	44.7	62,525,004	42.7
	純資産合計	83,377,795	44.7	62,525,004	42.7
	負債純資産合計	186,428,852	100.0	146,541,523	100.0

財務諸表②



損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)		前期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1.営業収益				
貸貸事業収入	5,132,550		4,210,281	
その他貸貸事業収入	230,320		264,255	
不動産等売却益	556,070		—	
営業収益合計	5,918,941	100.0	4,474,537	100.0
2.営業費用				
貸貸事業費用	2,244,981		1,817,532	
資産運用報酬	433,046		316,938	
役員報酬	9,600		9,600	
会計監査人報酬	14,160		12,600	
資産保管手数料	7,004		7,154	
一般事務委託手数料	22,437		25,563	
その他営業費用	177,278		116,014	
営業費用合計	2,908,509	49.1	2,305,403	51.5
営業利益	3,010,432	50.9	2,169,133	48.5
3.営業外収益				
受取利息	742		781	
受取保険金	2,348		1,399	
その他	30		—	
営業外収益合計	3,121	0.1	2,181	0.0
4.営業外費用				
支払利息	582,017		533,439	
投資口交付費	63,861		—	
投資法人債利息	84,301		85,698	
投資法人債発行費償却	4,078		4,145	
その他	3,275		734	
営業外費用合計	737,533	12.5	624,018	13.9
経常利益	2,276,020	38.5	1,547,296	34.6
税引前当期純利益	2,276,020	38.5	1,547,296	34.6
法人税、住民税及び事業税	987		1,004	
法人税等調整額	0		0	
法人税等合計	988	0.1	1,004	0.0
当期純利益	2,275,032	38.4	1,546,291	34.6
前期繰越利益	25		12	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,275,057		1,546,304	

財務諸表③



投資主資本等変動計算書

当期（自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成21年8月31日残高	60,978,700	1,546,304	62,525,004	62,525,004
新投資口の発行	20,124,037	—	20,124,037	20,124,037
剰余金の分配	—	△1,546,278	△1,546,278	△1,546,278
当期純利益	—	2,275,032	2,275,032	2,275,032
当期変動額合計	20,124,037	728,753	20,852,790	20,852,790
平成22年2月28日残高	81,102,737	2,275,057	83,377,795	83,377,795

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	前期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
I 当期末処分利益	2,275,057,934	1,546,304,020
II 分配金の額	2,275,044,926	1,546,278,480
（投資口1口当たり分配金の額）	(14,567)	(13,626)
III 次期繰越利益	13,008	25,540

キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当期 （自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日）	前期 （自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,276,020	1,547,296
減価償却費	1,060,995	850,817
投資口交付費	63,861	—
投資法人債発行費償却	4,078	4,145
受取利息	△742	△781
支払利息	666,318	619,138
固定資産売却損	—	508
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,929	4,241
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△237,209	25,415
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）	△3,847	△4,058
営業未払金の増減額（△は減少）	195,374	1,283
前受金の増減額（△は減少）	265,710	△9,735
前払費用の増減額（△は増加）	△7,132	△15,773
長期前払費用の増減額（△は増加）	653	△25,529
有形固定資産の売却による減少額	2,543,031	—
その他	22,090	2,951
小計	6,704,227	2,999,918
利息の受取額	742	781
利息の支払額	△655,203	△564,924
法人税等の支払額	△997	△717
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,048,769	2,435,058
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	△43,912,026	△42,385
信託有形固定資産の取得による支出	△110,038	△140,585
預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,559	△145,383
預り敷金及び保証金の受入による収入	742,578	113,287
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,946	△109,594
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	79,331	83,750
その他	△2,595	△5,936
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,459,255	△246,848
III 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	94,000,000	43,500,000
短期借入金の返済による支出	△92,000,000	△49,000,000
長期借入れによる収入	20,000,000	5,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	—
投資口の発行による収入	20,060,176	—
分配金の支払額	△1,546,192	△1,654,180
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,513,983	△1,654,180
IV 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△896,502	534,028
V 現金及び現金同等物の期首残高	4,533,490	3,999,462
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,636,988	4,533,490

借入金の概要



	区分	借入日	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	H22.02.15	6,500	0.8%	H22.03.15	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	H22.01.13	1,000	0.8%	H22.03.15			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H22.02.22	5,000	0.8%	H22.03.23			
	株式会社七十七銀行	H22.01.29	1,000	0.8%	H22.03.31			
	中央三井信託銀行株式会社	H22.02.01	3,500	0.8%	H22.04.01			
	住友信託銀行株式会社	H22.02.08	4,500	0.8%	H22.04.08			
	株式会社福岡銀行	H22.02.16	2,000	0.8%	H22.04.16			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.02.26	2,000	0.6%	H22.03.05			
	小計		25,500					
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)
		H21.03.19	5,500	1.6%	H23.03.22			
		H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.4%	H22.11.30			
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30			
		H18.02.28	3,000	1.6%	H23.02.28			
	株式会社日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.1%	H24.04.11			
		H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11			
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06			
	株式会社八十二銀行	H18.04.12	1,000	1.8%	H22.04.12			
		H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14			
		H21.12.01	1,000	1.5%	H25.05.31			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
		H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12			
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29			
	株式会社中国銀行	H19.04.19	2,000	1.6%	H23.04.19			
		H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19			
	株式会社新生銀行	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12			
		H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29			
	信金中央金庫	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31			
		H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08			
	株式会社福岡銀行	H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30			
	小計		63,500					
	合計		89,000					

※平成22年2月末日現在

- (注1) 平均利率は、借入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。

第9期物件取得後のポートフォリオ概要①



物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	16.2%	43,812.41	544	—	4.5
	リバーポイントタワー							7.9
	パークサイドウイングス							7.0
	ピアウエストハウス							
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.0%	2,437.66	64	—	7.6
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.8%	2,766.62	75	—	6.8
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.9%	1,537.24	40	—	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	0.8%	1,891.05	59	—	7.5
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.8%	4,704.44	99	—	8.7
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.4%	6,078.93	154	—	6.5
9	パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.5%	1,383.99	30	—	6.8
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.9%	2,606.37	52	—	6.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	2.2%	3,938.14	64	—	7.4
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.7%	1,094.28	20	—	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	4.1%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.1%	2,426.45	80	—	7.1
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.6%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.6%	2,710.69	70	—	8.2
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.2%	2,054.46	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	5.3%	12,025.25	324	—	7.2
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.6%	1,621.73	42	—	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.0%	2,160.12	60	—	8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.3%	3,194.59	95	—	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.0%	2,127.50	51	—	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.4%	4,012.68	76	—	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.2%	3,041.61	91	—	7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.9%	1,886.82	65	—	8.1
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.0%	1,884.77	60	—	8.5
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.9%	4,395.99	152	—	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	0.7%	1,346.07	41	—	7.4
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	2.2%	5,412.40	140	—	10.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.0%	2,924.75	48	1	5.8
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.5%	3,400.78	78	1	8.9
38	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	3.0%	6,999.83	118	—	8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.1%	1,929.10	38	—	7.4

41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.9%	1,886.39	55	—	10.1
42	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	2.3%	5,317.07	165	1	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.5%	957.88	24	—	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.8%	1,511.12	65	—	10.0
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.5%	1,435.83	46	—	7.7
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.8%	2,288.13	65	—	10.7
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	4.1%	16,474.06	299	1	10.0
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.3%	3,986.78	118	—	11.0
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.4%	1,231.08	31	—	8.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.8%	2,567.96	64	—	9.1
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.7%	2,121.29	57	1	10.5
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.7%	1,463.25	36	1	7.9
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	7.8%	25,537.94	401	2	7.8
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	1.0%	2,416.29	63	1	9.1
61	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5%	2,048.31	66	—	9.2
62	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.6%	1,785.72	60	—	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.5%	3,599.82	130	—	8.7
東京23区小計			164,045	89.8%	227,778.98	4,891	11	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.5%	2,814.32	52	—	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	0.6%	3,082.32	47	1	7.6
40	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.6%	2,074.35	55	—	7.9
首都圏小計			3,141	1.7%	7,970.99	154	1	
27	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	1.3%	5,565.13	169	—	4.1
35	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	1.1%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクセス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.8%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	1.0%	4,668.29	176	1	3.1
45	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.4%	2,707.88	112	—	2.8
49	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.8%	4,735.89	86	—	6.1
50	パークアクセス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.3%	8,843.17	204	—	5.7
56	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.5%	3,461.85	112	—	2.9
57	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	—	2.3
58	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.9%	7,845.01	146	—	2.4
地方主要都市小計			15,589	8.5%	47,411.85	1,284	3	
合計			182,775	100.0%	283,161.82	6,329	15	3.9

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

(注2) 2010年3月末日現在。但し、2010年3月30日の物件取得後のポートフォリオデータとなります。

(注3) パークキューブ四谷三丁目については、第9期に取得しているため、物件番号を黄色で網掛けしています。

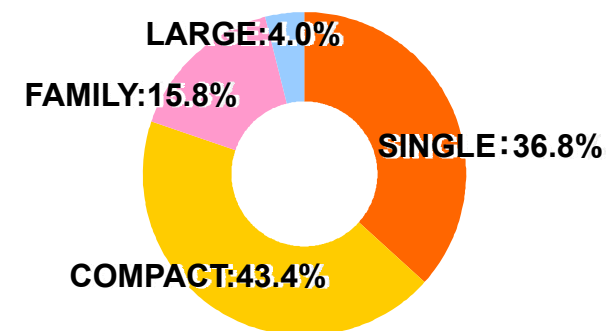
(注4) ポートフォリオPMLはパークキューブ四谷三丁目を除く61物件の2010年2月末日現在の値を記載しています。

第9期物件取得後のポートフォリオ概要②



物件 番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数 (戸)
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	
1	大川端賃貸棟	0	52	302	190	544
2	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	99
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	30
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	52
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80
15	パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70
17	パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	95
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	51
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	91
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65
29	パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60
30	パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152
31	パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41
32	パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140
33	パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48
34	パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78
38	パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38

カテゴリー別の比率



(注)「カテゴリー」は各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示しております。

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表に基づき分類しています。

41	パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165
43	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24
44	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65
46	パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46
47	パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65
48	パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299
51	パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130
東京23区 小計		1,733	2,023	883	252	4,891
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	52
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47
40	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55
首都圏 小計		25	96	33	0	154
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176
45	パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146
地方主要都市 小計		569	629	85	1	1,284
合 計		2,327	2,748	1,001	253	6,329

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

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED: 1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

2BED: 2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3BED: 3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

4BED: 4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

(注1) 2010年3月末日現在。

(注2) パークキューブ四谷三丁目については、第9期に取得しているため、物件番号を■色で網掛けしています。

物件別稼働率推移



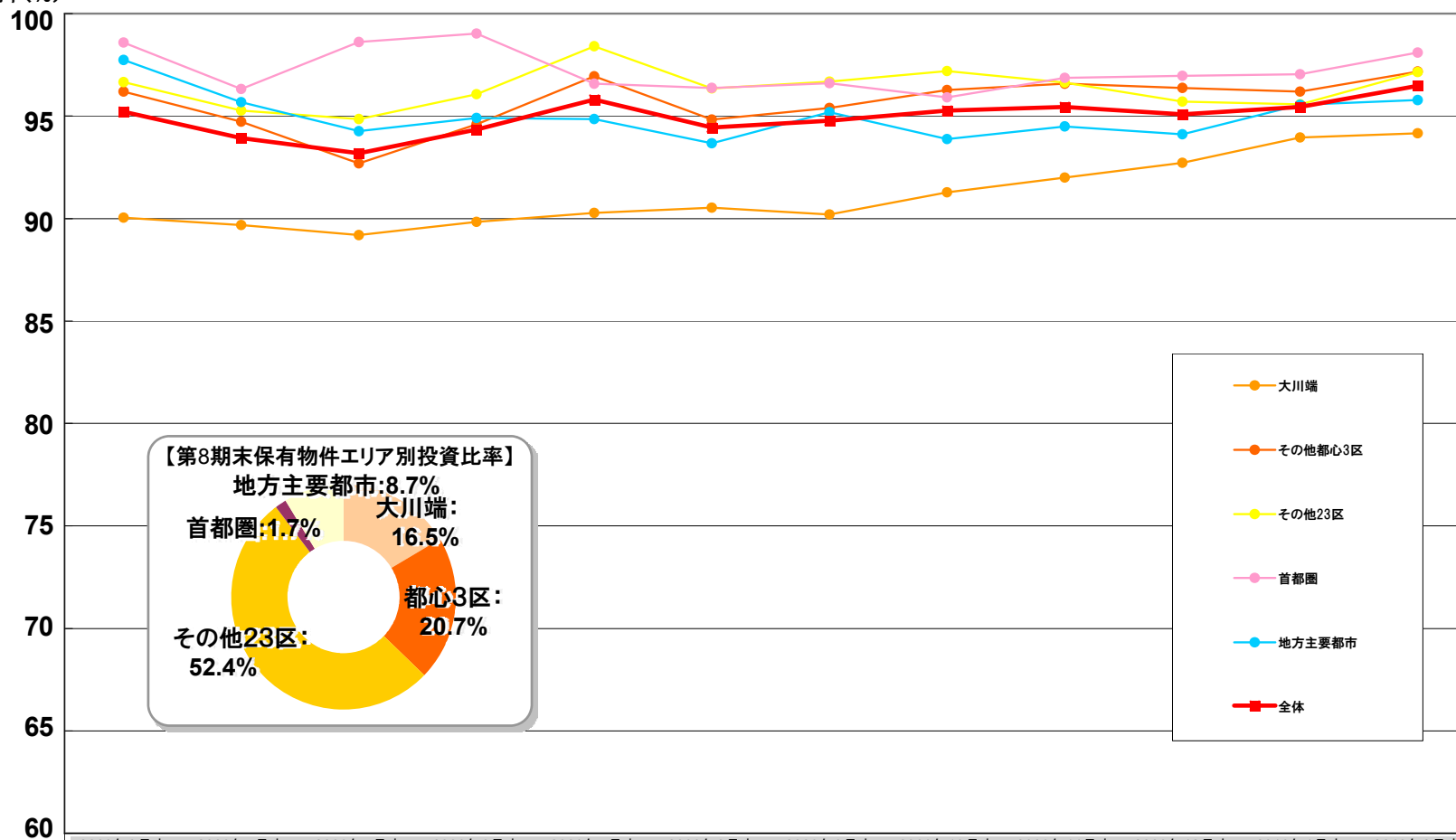
物件 番号	物件名称	2010年 2月末 稼働率	2010年 1月末 稼働率	2009年 12月末 稼働率	2009年 11月末 稼働率	2009年 10月末 稼働率	2009年 9月末 稼働率	2009年 8月末 稼働率	2009年 7月末 稼働率	2009年 6月末 稼働率	2009年 5月末 稼働率	2009年 4月末 稼働率	2009年 3月末 稼働率	2009年 2月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	94.2%	93.9%	92.7%	92.0%	91.3%	90.2%	90.5%	90.3%	89.8%	89.2%	89.7%	90.0%	91.4%
2	パークアクシス学芸大学	94.6%	92.8%	94.7%	95.7%	98.8%	96.5%	97.6%	98.8%	96.1%	92.4%	92.8%	93.3%	95.8%
3	パークアクシス市ヶ谷	—	95.3%	95.2%	93.2%	95.8%	92.6%	94.4%	97.6%	96.2%	92.6%	93.0%	93.7%	94.9%
4	パークアクシス渋谷神南	92.4%	89.8%	93.6%	95.3%	97.2%	95.3%	94.6%	95.8%	92.8%	90.3%	92.7%	92.4%	92.4%
5	パークアクシス青山骨董通り	96.7%	89.4%	98.3%	96.5%	93.3%	95.1%	94.1%	96.7%	89.8%	92.3%	86.5%	84.8%	94.2%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	93.9%	96.6%	97.3%	98.7%	95.0%	96.4%	92.7%	100.0%	100.0%
7	パークアクシス白金台	97.9%	98.4%	96.4%	96.4%	98.0%	96.0%	91.6%	94.3%	91.9%	91.7%	92.9%	97.2%	99.0%
8	パークアクシス文京ステージ	96.1%	93.6%	95.2%	97.3%	99.0%	95.5%	95.2%	98.7%	98.7%	98.2%	97.9%	97.0%	96.1%
9	パークアクシス月島	93.2%	93.2%	100.0%	96.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクシス大塚	97.7%	94.6%	95.1%	93.1%	93.2%	94.7%	98.1%	100.0%	96.3%	97.2%	96.5%	98.6%	97.2%
11	パークアクシス南麻布	94.4%	91.1%	91.9%	88.7%	89.7%	93.9%	91.2%	95.6%	85.4%	84.0%	88.1%	91.9%	93.3%
12	パークアクシス渋谷	95.5%	95.5%	96.1%	96.1%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	91.6%	100.0%
13	パークアクシス日本橋ステージ	97.1%	97.7%	98.4%	99.7%	97.0%	97.4%	97.9%	98.5%	98.7%	94.7%	96.6%	97.0%	97.7%
14	パークアクシス浜松町	98.3%	100.0%	100.0%	97.7%	98.9%	97.1%	96.8%	96.9%	93.5%	92.8%	95.4%	97.7%	100.0%
15	パークアクシス本郷の杜	97.2%	96.8%	95.4%	98.5%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	95.0%	92.0%	91.6%	95.2%	98.6%
16	パークアクシス溜池山王	94.7%	94.7%	95.8%	91.3%	93.9%	85.5%	86.5%	91.4%	95.2%	94.1%	94.6%	97.4%	95.8%
17	パークアクシス六本木檜町公園	94.0%	92.0%	91.5%	95.8%	98.1%	96.6%	96.7%	100.0%	98.2%	91.7%	92.3%	90.5%	94.4%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	97.3%	95.9%	96.7%	97.3%	97.2%	98.6%	96.7%	99.0%	96.2%	93.8%	95.0%	97.9%	99.2%
19	パークアクシス御徒町	98.5%	95.4%	96.2%	96.2%	96.2%	100.0%	92.8%	95.2%	94.5%	93.0%	95.4%	96.5%	96.5%
20	パークキューブ本郷	100.0%	100.0%	98.3%	95.1%	98.3%	95.0%	95.0%	98.4%	93.3%	93.3%	95.0%	96.7%	98.3%
21	パークキューブ神田	97.0%	94.3%	95.3%	96.3%	98.3%	96.2%	96.3%	99.0%	90.5%	94.1%	97.2%	95.4%	96.5%
22	パークキューブ市ヶ谷	98.6%	93.7%	96.1%	98.6%	96.1%	95.1%	97.5%	100.0%	96.1%	96.1%	97.5%	94.7%	97.5%
23	パークキューブ浅草田原町	98.9%	95.8%	96.9%	96.0%	94.8%	97.2%	98.8%	100.0%	95.3%	96.7%	97.3%	98.6%	100.0%
24	パークキューブ上野	98.8%	97.7%	99.0%	99.0%	98.8%	95.6%	95.7%	96.7%	94.6%	97.7%	91.4%	95.6%	97.8%
28	パークキューブ池袋要町	98.5%	95.4%	95.4%	98.5%	100.0%	98.5%	96.9%	100.0%	90.8%	92.3%	95.4%	98.5%	98.5%
29	パークアクシス目黒本町	94.8%	93.0%	94.8%	93.3%	96.8%	95.1%	93.3%	98.3%	98.3%	98.6%	96.5%	96.5%	98.6%
30	パークアクシス新板橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	97.6%	98.8%	97.5%	98.8%
31	パークアクシス秋葉原	100.0%	93.0%	95.3%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	98.2%
32	パークアクシス東陽町	99.3%	97.1%	97.1%	98.6%	97.2%	97.1%	96.4%	98.6%	97.1%	92.1%	94.3%	96.4%	100.0%
33	パークアクシス滝野川	95.4%	89.9%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%
34	パークアクシス浅草橋	97.3%	95.6%	97.0%	98.4%	97.7%	93.3%	92.4%	97.7%	95.3%	95.6%	98.0%	98.0%	98.0%
38	パークアクシス日本橋浜町	100.0%	99.0%	95.8%	98.6%	96.2%	93.7%	93.9%	96.3%	97.1%	93.0%	96.2%	98.9%	99.0%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	97.1%	94.6%	88.7%	86.6%	89.5%	97.1%	94.2%	94.2%	88.8%	83.4%	82.9%	82.9%	95.0%

41	パークアクシス門前仲町	100.0%	96.2%	96.2%	95.3%	97.5%	100.0%	98.6%	100.0%	98.6%	96.0%	94.6%	97.5%	97.5%
42	パークキューブ板橋本町	99.1%	97.5%	98.0%	98.7%	97.2%	93.5%	95.4%	98.5%	97.3%	95.2%	95.5%	99.2%	97.9%
43	パークキューブ学芸大学	100.0%	96.3%	88.6%	95.7%	91.9%	96.2%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
44	パークキューブ大井町	96.6%	98.4%	98.2%	100.0%	98.4%	98.4%	95.3%	96.9%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	98.6%
46	パークアクシス西ヶ原	92.4%	94.2%	94.2%	94.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
47	パークアクシス錦糸町	100.0%	94.8%	98.5%	98.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
48	パークアクシス辰巳ステージ	97.8%	95.3%	95.3%	94.2%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
51	パークアクシス亀戸	98.8%	93.7%	93.7%	96.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
52	パークアクシス方南町	93.0%	86.1%	92.6%	83.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
53	パークアクシス板橋	95.1%	95.1%	95.2%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
54	パークアクシス押上	98.8%	100.0%	98.6%	98.6%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
55	パークアクシス高田馬場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
59	パークアクシス豊洲	94.8%	95.2%	94.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60	パークアクシス八丁堀	97.9%	97.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
61	パークアクシス板橋本町	100.0%	98.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
62	パークアクシス住吉	97.3%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		96.6%	95.4%	95.2%	95.6%	95.4%	94.6%	94.4%	95.9%	94.0%	92.8%	93.6%	94.8%	96.1%
25	パークキューブ京王八王子	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	96.1%	98.0%	96.1%	94.2%	100.0%	96.1%	96.1%	100.0%	98.0%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	97.8%	96.1%	95.9%	100.0%	96.0%	98.1%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.1%	97.7%
40	パークアクシス西船橋	96.0%	94.5%	94.5%	98.5%	95.6%	92.4%	94.6%	94.8%	96.2%	100.0%	97.9%	97.5%	100.0%
首都圏小計		98.1%	97.1%	97.0%	96.9%	95.9%	96.6%	96.4%	96.6%	99.0%	98.6%	96.3%	98.6%	98.4%
27	パークアクシス名駅南	94.5%	96.2%	94.5%	95.8%	96.2%	97.3%	93.5%	94.2%	95.3%	95.5%	97.2%	99.4%	96.1%
35	パークアクシス丸の内	96.8%	94.9%	94.7%	97.5%	97.5%	95.9%	96.1%	97.4%	96.8%	94.7%	97.8%	96.6%	95.1%
36	パークアクシス六本松	98.2%	94.9%	92.6%	89.2%	87.9%	92.7%	89.9%	91.0%	91.0%	89.1%	90.1%	96.5%	98.2%
37	パークアクシス博多駅南	99.5%	98.3%	95.2%	92.6%	92.6%	94.0%	94.6%	96.3%	95.8%	96.3%	96.2%	97.6%	96.9%
45	パークアクシス中呉服町	95.5%	94.6%	92.0%	89.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
49	パークアクシス白壁	89.2%	90.7%	90.7%	89.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
50	パークアクシス仙台	97.0%	98.8%	97.5%	98.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
56	パークアクシス博多美野島	95.5%	96.4%	94.5%	96.2%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
57	パークアクシス高宮東	96.9%	92.6%	96.9%	98.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
58	パークアクシス札幌植物園前	95.4%	94.1%	91.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地方主要都市小計		95.8%	95.5%	94.1%	94.5%	93.9%	95.2%	93.7%	94.9%	94.9%	94.3%	95.7%	97.7%	96.5%
全体の稼働率		96.5%	95.4%	95.1%	95.4%	95.3%	94.8%	94.4%	95.8%	94.3%	93.2%	93.9%	95.2%	96.2%

エリア別稼働率の状況



稼働率(%)



	2009年3月末	2009年4月末	2009年5月末	2009年6月末	2009年7月末	2009年8月末	2009年9月末	2009年10月末	2009年11月末	2009年12月末	2010年1月末	2010年2月末
大川端	90.0%	89.7%	89.2%	89.8%	90.3%	90.5%	90.2%	91.3%	92.0%	92.7%	93.9%	94.2%
その他都心3区	96.2%	94.7%	92.7%	94.6%	96.9%	94.8%	95.4%	96.3%	96.6%	96.4%	96.2%	97.2%
その他23区	96.7%	95.3%	94.8%	96.1%	98.4%	96.3%	96.7%	97.2%	96.6%	95.7%	95.6%	97.1%
首都圏	98.6%	96.3%	98.6%	99.0%	96.6%	96.4%	96.6%	95.9%	96.9%	97.0%	97.1%	98.1%
地方主要都市	97.7%	95.7%	94.3%	94.9%	94.9%	93.7%	95.2%	93.9%	94.5%	94.1%	95.5%	95.8%
全体	95.2%	93.9%	93.2%	94.3%	95.8%	94.4%	94.8%	95.3%	95.4%	95.1%	95.4%	96.5%

各物件の収支状況(第8期) ①



(単位:千円)

物件番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚
運用日数(日)	181	181	176	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	920,765	56,377	76,214	85,196	46,017	44,444	141,887	135,459	31,139	51,407
その他賃貸事業収入	43,397	2,417	5,241	3,985	2,459	2,075	8,175	10,308	2,220	3,146
賃貸事業収入小計 A	964,163	58,795	81,456	89,181	48,477	46,519	150,062	145,768	33,359	54,553
公租公課	57,742	2,366	3,433	3,610	1,718	2,046	5,210	5,214	1,093	456
諸経費	254,408	10,718	13,393	14,743	11,416	8,937	30,116	25,349	6,445	9,878
物件管理委託費	134,328	5,601	7,094	8,416	5,919	5,313	16,964	15,725	4,292	5,331
修繕費	73,977	2,162	3,759	2,605	2,437	1,486	6,830	5,041	1,085	1,986
信託報酬	2,000	600	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	9,566	741	678	1,002	620	461	936	893	317	466
保険料	1,965	117	178	145	84	86	233	239	58	103
テナント募集関係費	26,734	1,000	1,584	2,460	2,050	1,097	4,925	3,234	558	1,500
その他賃貸事業費用	5,835	494	97	112	303	492	226	215	132	490
減価償却費	150,019	12,416	13,780	16,008	9,114	10,530	27,050	22,852	5,897	10,124
賃貸事業費用小計 B	462,170	25,500	30,606	34,361	22,249	21,514	62,377	53,416	13,436	20,459
不動産賃貸事業損益 A-B	501,993	33,294	50,849	54,819	26,227	25,005	87,685	92,351	19,922	34,094
賃貸NOI	652,012	45,711	64,629	70,828	35,342	35,535	114,736	115,204	25,820	44,218

(単位:百万円)

取得価格	29,696	1,760	—	3,230	1,730	1,400	5,140	4,440	930	1,655
期末帳簿価格	30,928	1,706	—	3,176	1,704	1,369	5,055	4,390	915	1,641
期末鑑定価格	26,300	1,660	—	2,840	1,620	1,300	4,650	4,230	934	1,570
賃貸可能面積(㎡)	43,812.41	2,437.66	—	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37
期末賃貸面積(㎡)	41,251.75	2,305.33	—	2,557.02	1,487.17	1,846.61	4,605.88	5,841.40	1,290.25	2,546.33
期末稼働率	94.2%	94.6%	—	92.4%	96.7%	97.6%	97.9%	96.1%	93.2%	97.7%

各物件の収支状況(第8期) ②



(単位:千円)

物件番号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
物件名称	パークアクシス 南麻布	パークアクシス 渋谷	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	98,363	37,821	230,617	62,338	88,653	75,804	59,279	298,657	33,694	53,477
その他賃貸事業収入	2,866	1,265	8,255	3,920	4,795	3,923	1,695	17,136	2,018	6,380
賃貸事業収入小計 A	101,230	39,087	238,872	66,258	93,449	79,727	60,975	315,794	35,713	59,858
公租公課	4,852	1,490	8,877	2,870	3,278	3,521	1,253	4,331	531	1,690
諸経費	25,332	6,954	37,034	11,739	12,095	19,274	10,674	51,284	7,304	11,695
物件管理委託費	12,098	4,284	22,313	6,382	7,941	10,134	5,548	31,390	4,213	6,588
修繕費	6,671	241	6,847	2,122	2,127	4,606	2,686	11,301	1,421	2,304
信託報酬	600	600	500	600	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	829	389	1,145	508	697	784	475	2,051	454	580
保険料	183	52	450	96	169	143	101	536	71	86
テナント募集関係費	4,424	1,116	3,698	1,416	1,135	3,284	1,747	5,820	917	1,448
その他賃貸事業費用	525	269	2,079	613	23	320	114	183	226	87
減価償却費	16,594	4,894	55,855	12,260	19,086	17,967	9,095	55,837	7,662	7,310
賃貸事業費用小計 B	46,779	13,338	101,767	26,870	34,461	40,763	21,024	111,453	15,498	20,696
不動産賃貸事業損益 A-B	54,450	25,748	137,105	39,387	58,988	38,964	39,950	204,340	20,214	39,162
賃貸NOI	71,045	30,642	192,960	51,648	78,075	56,931	49,046	260,178	27,877	46,473

(単位:百万円)

取得価格	3,939	1,282	7,557	2,025	2,910	2,860	2,170	9,710	1,070	1,760
期末帳簿価格	3,895	1,268	7,373	2,016	2,864	2,817	2,170	9,582	1,054	1,773
期末鑑定価格	3,230	1,230	7,040	1,960	2,890	2,540	2,040	9,820	1,040	1,730
賃貸可能面積(㎡)	3,938.14	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12
期末賃貸面積(㎡)	3,715.83	1,044.83	9,730.54	2,385.66	3,225.68	2,567.38	1,932.21	11,706.30	1,597.52	2,160.12
期末稼働率	94.4%	95.5%	97.1%	98.3%	97.2%	94.7%	94.0%	97.3%	98.5%	100.0%

各物件の収支状況(第8期) ③



(単位:千円)

物件番号	21	22	23	24	28	29	30	31	32	33
物件名称	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	74,345	55,425	79,412	67,288	42,868	46,697	99,507	32,677	116,385	54,132
その他賃貸事業収入	6,913	3,705	1,453	4,227	3,255	2,880	629	478	11,151	2,676
賃貸事業収入小計 A	81,258	59,131	80,866	71,515	46,123	49,578	100,136	33,156	127,537	56,809
公租公課	3,234	2,072	674	1,984	1,303	1,672	2,844	672	1,346	1,008
諸経費	15,628	10,309	9,390	12,398	8,259	8,437	8,905	5,277	22,830	7,642
物件管理委託費	9,231	6,878	5,406	7,017	4,600	4,537	7,173	3,482	13,107	4,782
修繕費	3,426	1,380	1,261	2,009	1,944	1,795	82	484	4,859	1,260
信託報酬	600	600	600	600	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	524	15	870	735	481	433	1,349	385	1,408	416
保険料	126	48	153	116	75	86	208	61	236	108
テナント募集関係費	1,571	1,324	986	1,514	921	1,459	—	634	2,837	958
その他賃貸事業費用	147	61	112	405	235	125	91	228	380	116
減価償却費	11,451	6,879	15,166	11,613	7,731	9,581	26,340	7,024	28,109	11,633
賃貸事業費用小計 B	30,313	19,260	25,231	25,996	17,293	19,690	38,090	12,974	52,287	20,284
不動産賃貸事業損益 A-B	50,945	39,870	55,634	45,519	28,830	29,887	62,045	20,181	75,250	36,525
賃貸NOI	62,396	46,750	70,801	57,133	36,561	39,468	88,385	27,206	103,360	48,159

(単位:百万円)

取得価格	2,454	1,794	2,508	2,233	1,608	1,810	3,430	1,200	3,950	1,820
期末帳簿価格	2,464	1,810	2,505	2,237	1,666	1,814	3,396	1,199	3,956	1,812
期末鑑定価格	2,420	1,750	2,500	2,100	1,350	1,510	2,930	1,000	3,400	1,670
賃貸可能面積(㎡)	3,194.59	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75
期末賃貸面積(㎡)	3,100.06	2,097.41	3,967.80	3,006.19	1,857.78	1,786.15	4,395.99	1,346.07	5,373.65	2,789.93
期末稼働率	97.0%	98.6%	98.9%	98.8%	98.5%	94.8%	100.0%	100.0%	99.3%	95.4%

各物件の収支状況(第8期) ④



(単位:千円)

物件番号	34	38	39	41	42	43	44	46	47	48
物件名称	パークアクシス 浅草橋	パークアクシス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	116	116	116
賃貸事業収入	81,664	147,342	50,063	47,530	111,859	23,188	40,595	20,637	33,978	196,203
その他賃貸事業収入	4,650	3,575	3,925	1,815	2,261	1,029	2,244	292	5,600	3,079
賃貸事業収入小計 A	86,314	150,917	53,989	49,345	114,121	24,217	42,840	20,929	39,579	199,283
公租公課	1,732	1,750	1,147	1,049	3,143	553	1,450	—	—	—
諸経費	13,424	21,162	14,243	7,251	18,743	5,133	6,651	2,906	8,464	28,677
物件管理委託費	8,631	12,074	7,806	4,777	10,356	3,344	4,382	1,696	5,054	18,219
修繕費	2,640	3,822	2,752	828	3,202	531	1,307	336	1,863	3,593
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	458	1,113	615	558	1,119	381	407	289	262	1,368
保険料	154	305	93	82	242	44	73	40	65	399
テナント募集関係費	1,312	2,752	2,209	829	2,217	737	394	400	1,009	4,897
その他賃貸事業費用	227	1,093	764	175	1,605	94	86	143	207	198
減価償却費	17,935	39,217	13,151	11,529	26,147	4,905	9,671	4,279	5,919	35,897
賃貸事業費用小計 B	33,092	62,129	28,542	19,829	48,033	10,593	17,772	7,186	14,383	64,574
不動産賃貸事業損益 A-B	53,222	88,788	25,447	29,515	66,088	13,624	25,068	13,743	25,195	134,708
賃貸NOI	71,158	128,005	38,598	41,045	92,235	18,530	34,739	18,023	31,115	170,605

(単位:百万円)

取得価格	2,717	5,540	1,975	1,700	4,170	910	1,440	840	1,448	7,464
期末帳簿価格	2,719	5,530	2,028	1,706	4,224	925	1,463	861	1,479	7,631
期末鑑定価格	2,520	4,870	1,600	1,480	3,500	745	1,280	874	1,580	8,410
賃貸可能面積(㎡)	3,400.78	6,999.83	1,929.10	1,886.39	5,317.07	957.88	1,511.12	1,435.83	2,288.13	16,474.06
期末賃貸面積(㎡)	3,308.16	6,999.83	1,872.72	1,886.39	5,267.30	957.88	1,459.90	1,326.21	2,288.13	16,118.88
期末稼働率	97.3%	100.0%	97.1%	100.0%	99.1%	100.0%	96.6%	92.4%	100.0%	97.8%

各物件の収支状況(第8期) ⑤



(単位:千円)

物件番号	51	52	53	54	55	59	60	61	62	25
物件名称	パークアクシス 亀戸	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉	パークキューブ 京王八王子
運用日数(日)	116	116	116	116	116	90	52	52	52	181
賃貸事業収入	56,308	16,706	35,555	29,685	29,489	268,278	17,858	11,831	11,901	39,238
その他賃貸事業収入	2,586	252	1,435	1,131	—	994	537	80	—	2,390
賃貸事業収入小計 A	58,895	16,959	36,991	30,817	29,489	269,273	18,396	11,911	11,901	41,629
公租公課	—	—	—	—	—	30	—	—	—	1,588
諸経費	8,195	4,459	4,646	3,822	2,362	49,339	2,212	1,377	1,246	9,764
物件管理委託費	4,845	2,487	2,817	2,416	1,917	36,235	1,532	986	954	4,834
修繕費	1,255	535	713	338	47	2,811	79	26	57	2,458
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	271	219	321	269	210	2,959	82	117	59	598
保険料	114	34	79	61	46	558	35	26	24	97
テナント募集関係費	1,376	999	540	487	10	5,964	400	80	—	1,038
その他賃貸事業費用	332	181	174	250	131	809	80	140	151	136
減価償却費	11,763	3,968	7,615	6,229	4,204	64,077	3,913	3,372	3,058	10,101
賃貸事業費用小計 B	19,958	8,428	12,261	10,052	6,566	113,447	6,125	4,750	4,305	21,453
不動産賃貸事業損益 A-B	38,936	8,531	24,729	20,765	22,922	155,825	12,270	7,161	7,596	20,175
賃貸NOI	50,699	12,499	32,345	26,995	27,126	219,903	16,183	10,534	10,654	30,276

(単位:百万円)

取得価格	2,359	745	1,448	1,193	1,222	14,300	1,760	987	1,006	991
期末帳簿価格	2,411	764	1,485	1,223	1,246	14,626	1,803	1,018	1,035	973
期末鑑定価格	2,470	785	1,610	1,260	1,420	15,000	1,830	1,050	1,030	999
賃貸可能面積(㎡)	3,986.78	1,231.08	2,567.96	2,121.29	1,463.25	25,537.94	2,416.29	2,048.31	1,785.72	2,814.32
期末賃貸面積(㎡)	3,940.86	1,144.33	2,441.28	2,096.64	1,463.25	24,217.97	2,364.42	2,048.31	1,736.82	2,814.32
期末稼働率	98.8%	93.0%	95.1%	98.8%	100.0%	94.8%	97.9%	100.0%	97.3%	100.0%

各物件の収支状況(第8期) ⑥



(単位:千円)

物件番号	26	40	27	35	36	37	45	49	50	56
物件名称	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクセス 西船橋	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台	パークアクセス 博多美野島
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	116	116	116	116
賃貸事業収入	43,458	33,717	83,124	61,834	46,608	65,909	24,472	43,709	72,620	30,582
その他賃貸事業収入	5,574	4,016	2,390	1,024	1,809	902	73	974	1,168	508
賃貸事業収入小計 A	49,033	37,734	85,514	62,858	48,417	66,811	24,545	44,684	73,788	31,090
公租公課	1,928	2,318	4,716	3,270	3,652	5,060	—	—	—	—
諸経費	13,053	8,240	18,269	10,717	11,812	14,070	5,670	8,670	10,288	5,061
物件管理委託費	6,510	5,168	9,533	6,572	6,810	8,243	3,498	5,185	7,506	3,177
修繕費	3,961	1,580	4,026	1,633	1,561	1,758	631	1,520	655	341
信託報酬	600	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	546	378	1,522	840	634	715	402	533	504	422
保険料	106	84	214	149	125	156	60	106	178	84
テナント募集関係費	1,270	901	1,938	938	1,474	1,412	773	964	604	330
その他賃貸事業費用	58	126	1,033	584	1,207	1,783	302	360	840	704
減価償却費	10,373	10,206	23,195	18,555	14,097	18,749	6,247	9,657	16,570	8,512
賃貸事業費用小計 B	25,354	20,765	46,181	32,542	29,561	37,879	11,917	18,327	26,858	13,574
不動産賃貸事業損益 A-B	23,678	16,969	39,333	30,316	18,855	28,931	12,628	26,356	46,930	17,515
賃貸NOI	34,051	27,175	62,529	48,871	32,953	47,680	18,875	36,013	63,500	26,028

(単位:百万円)

取得価格	1,130	1,020	2,440	1,920	1,515	1,890	742	1,547	2,320	960
期末帳簿価格	1,116	1,023	2,374	1,900	1,521	1,884	768	1,605	2,392	997
期末鑑定価格	1,170	900	2,040	1,570	1,180	1,570	790	1,710	2,560	1,080
賃貸可能面積(㎡)	3,082.32	2,074.35	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	2,707.88	4,735.89	8,843.17	3,461.85
期末賃貸面積(㎡)	3,015.30	1,990.34	5,260.16	3,700.17	3,410.32	4,643.70	2,586.80	4,224.60	8,575.79	3,306.66
期末稼働率	97.8%	96.0%	94.5%	96.8%	98.2%	99.5%	95.5%	89.2%	97.0%	95.5%

各物件の収支状況(第8期) ⑦



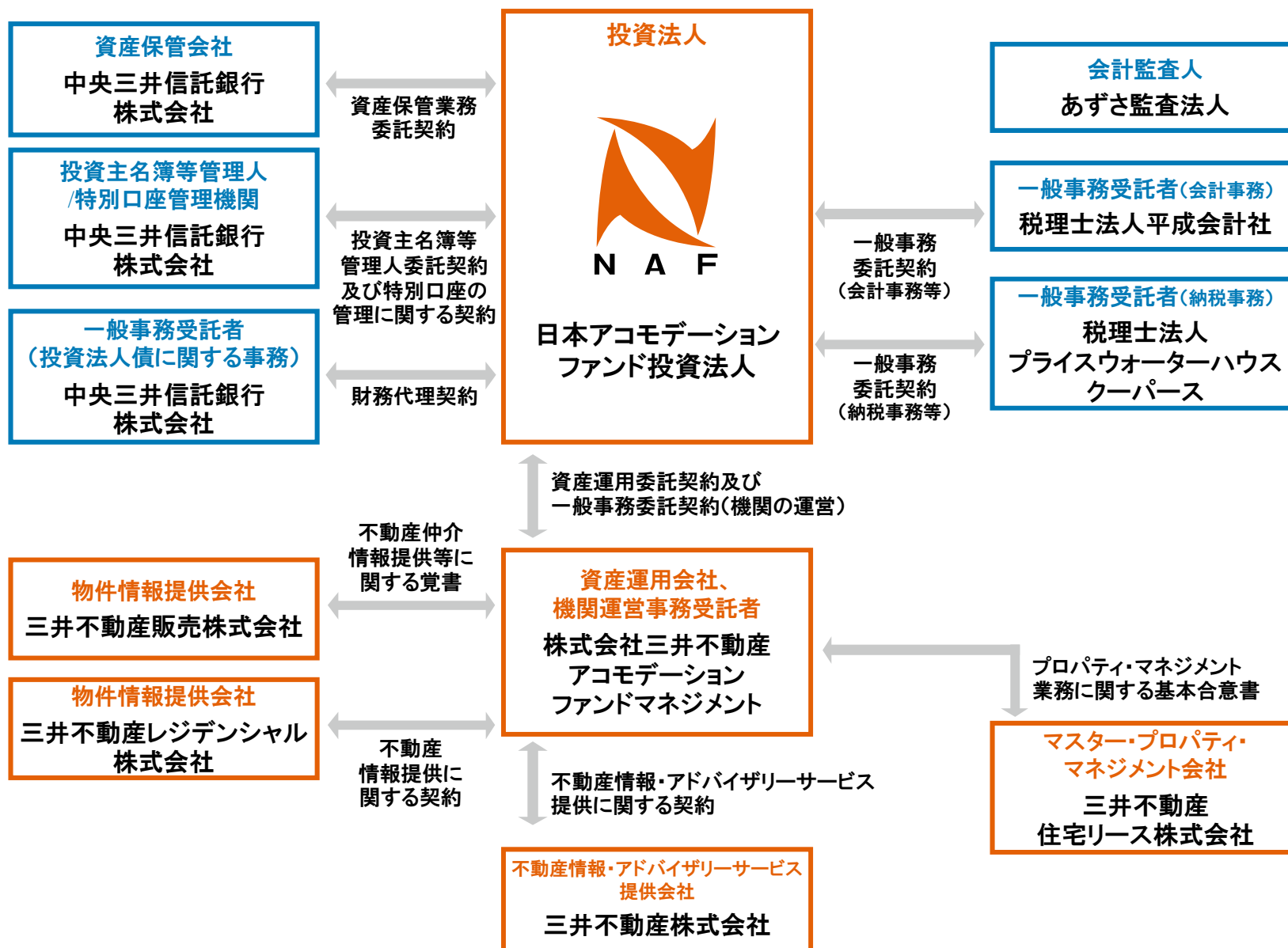
(単位:千円)

物件番号	57	58	
物件名称	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	合計
運用日数(日)	116	90	
賃貸事業収入	19,207	41,024	5,132,550
その他賃貸事業収入	340	595	230,320
賃貸事業収入小計 A	19,547	41,619	5,362,871
公租公課	—	—	165,787
諸経費	3,368	7,020	1,018,209
物件管理委託費	1,909	4,175	589,765
修繕費	179	133	207,394
信託報酬	—	—	9,100
水道光熱費	354	1,268	50,031
保険料	57	119	10,350
テナント募集関係費	335	846	121,815
その他賃貸事業費用	532	477	29,752
減価償却費	6,671	11,295	1,060,984
賃貸事業費用小計 B	10,040	18,316	2,244,981
不動産賃貸事業損益 A-B	9,506	23,302	3,117,889
賃貸NOI	16,178	34,598	4,178,873

(単位:百万円)

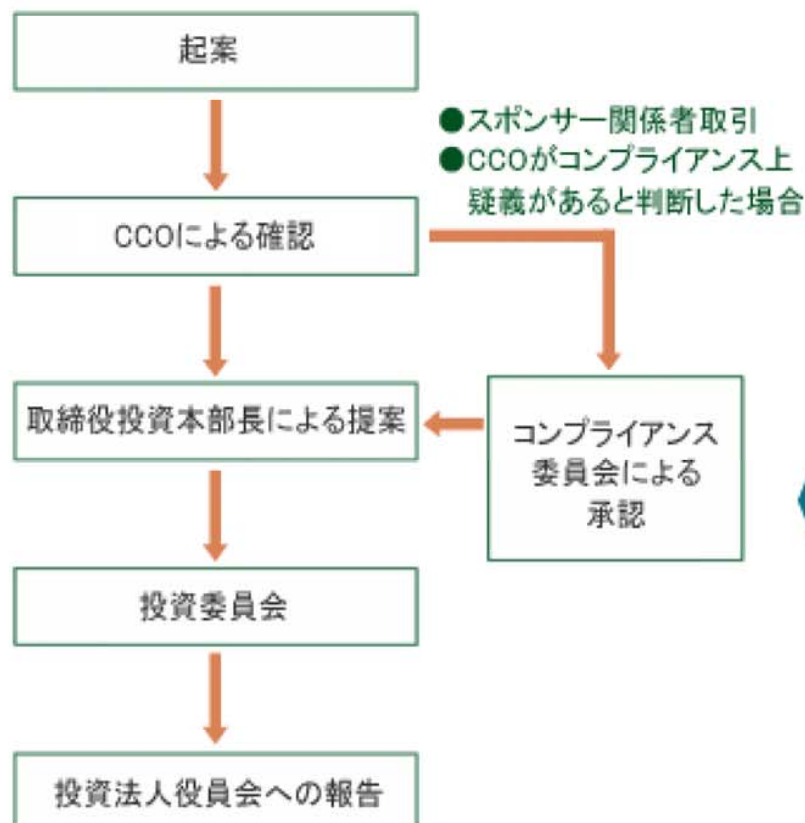
取得価格	605	1,650	180,026
期末帳簿価格	629	1,715	181,656
期末鑑定価格	677	1,790	170,604
賃貸可能面積(㎡)	2,289.21	7,845.01	279,562.00
期末賃貸面積(㎡)	2,217.96	7,487.46	269,691.70
期末稼働率	96.9%	95.4%	96.5%

投資法人の仕組み





投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO) の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

■スポンサー関係者取引である場合(*)

■CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合

(*)スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員: CCO(委員長)、代表取締役社長、外部専門家2名(弁護士/公認会計士)

外部専門家: 三井不動産との利害関係がない専門家が就任

決議: 委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じる事が可能

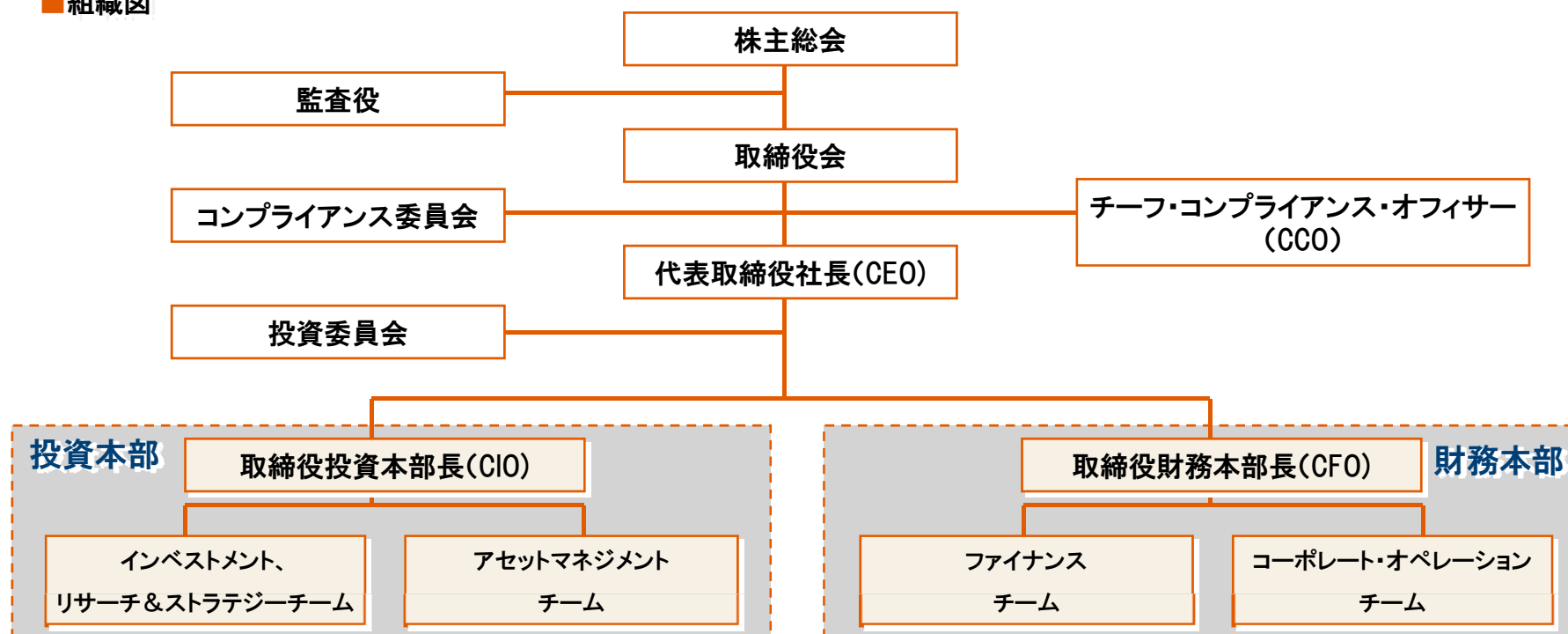
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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

- 所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号三井本館
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 村上公成
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

■組織図





- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。

日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ
<http://www.naf-r.jp/>



