

Accommodations

Nov. 2010
Vol. 8

ポートフォリオの競争力を解析する…第二回
クオリティという価値

 Nippon
Accommodations
Fund

第9期 (平成22年8月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
平成22年3月1日～平成22年8月31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	18
決算ハイライト	3	II. 貸借対照表	34
NAFの事業環境	4	III. 損益計算書	36
NAFの成長の軌跡	6	IV. 投資主資本等変動計算書	37
NAFの外部成長戦略	8	V. 注記表	38
NAFの内部成長戦略	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
NAFの財務戦略	11	VII. 監査報告書	47
ポートフォリオの概要	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
ポートフォリオ一覧	14	投資法人の概要	50
		資産運用会社の概要	51
		投資口の状況	52
		投資主インフォメーション	53

特集「Accommodations」:
ポートフォリオの競争力を解析する
第二回「クオリティという価値」は
右面表紙よりご覧ください。

Accommodations 1～8

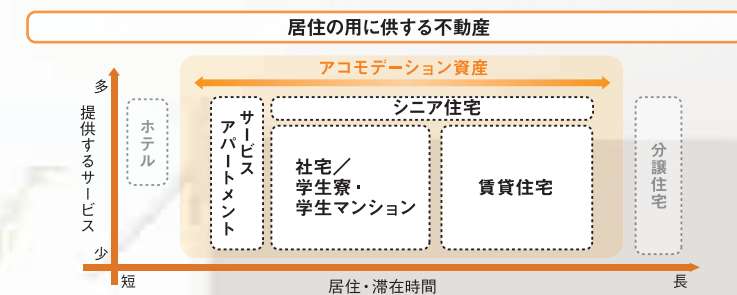
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成22年10月18日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成22年10月18日付「平成22年8月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

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

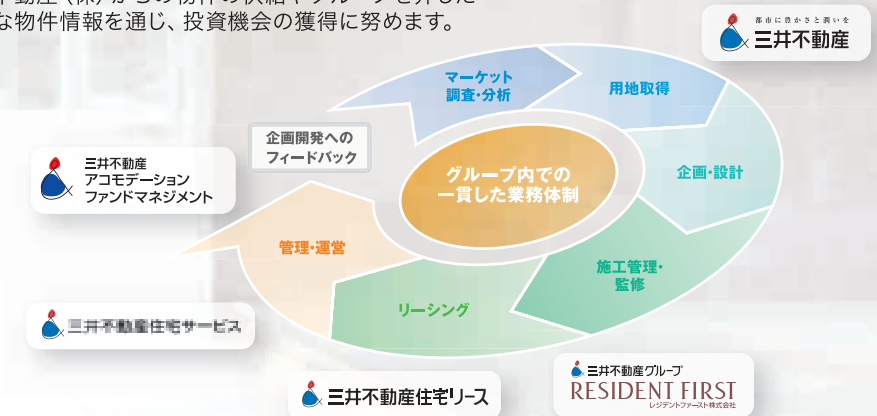
- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間“アコモデーション資産”へ投資します。
- 入居者の多様なニーズに対応した“アコモデーション”を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



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



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は日本アコモデーションファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成22年3月及び6月にそれぞれ新規物件を取得する等、順調に運用実績を重ね、平成22年8月には第9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・設備投資や個人消費の持ち直し等、世界的な景気後退の状況から引き続き自律的回復に向けた動きも見せておりますが、失業率が高水準にある等依然として厳しい状況にあると認識しております。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の協働した営業活動等により、第9期末の稼働率は95.5%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13,748円とすることができました。第9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。

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

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員

横山 雄司

分配金

当期の分配金は1口当たり 13,748 円となりました。

確定分配金	
第9期（平成22年8月期）	投資口1口当たり 13,748 円

予想分配金	平成22年10月18日（月）に行いました第9期決算発表において、以下のように公表しております。
第10期（平成23年2月期）	投資口1口当たり 13,900 円

決算ハイライト

- 第8期に新規取得した「パークアクシス」シリーズ18物件に続き、第9期は新規に「パークキューブ」シリーズ2物件を取得し、期末のポートフォリオは計63物件6,464戸となりました。
- 物件数の増加、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13,748円となりました。
- 期末時点の総資産額は192,478百万円、有利子負債総額は105,000百万円となり、LTV（ローン・トゥーバリュー）レシオは54.6%になりました。
- 純資産額は、出資総額に当期未処分利益を加え、83,249百万円（前期比▲127百万円）となりました。

期 決算年月	単位	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	増減
運用日数	（日）	181	184	+3
営業収益	（百万円）	5,918	6,217	+298
賃貸事業利益	（百万円）	3,117	3,529	+411
営業利益	（百万円）	3,010	2,895	▲114
経常利益	（百万円）	2,276	2,148	▲127
当期純利益	（百万円）	2,275	2,147	▲127

分配金総額	（百万円）	2,275	2,147	▲127
1口当たり分配金	（円）	14,567	13,748	▲819
期末発行済投資口数	（口）	156,178	156,178	—

総資産額	（百万円）	186,428	192,478	+6,050
負債総額 （有利子負債総額）	（百万円）	103,051 (99,000)	109,228 (105,000)	+6,177 (+6,000)
純資産額	（百万円）	83,377	83,249	▲127
期末LTV（注2）	（%）	53.1	54.6	+1.4

物件数	（件）	61	63	+2
賃貸可能戸数	（戸）	住宅： 6,199	住宅： 6,447	住宅： +248
		店舗： 15	店舗： 17	店舗： +2
		計： 6,214	計： 6,464	計： +250
期末稼働率	（%）	96.5	95.5	▲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。

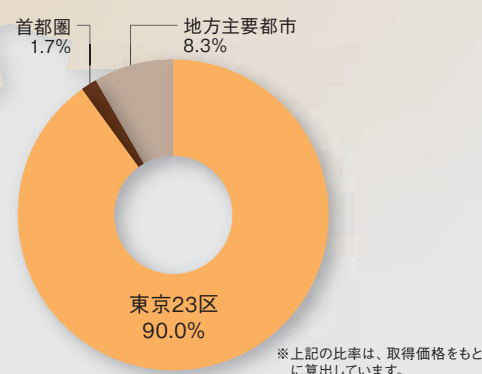
「期末LTV」＝有利子負債総額÷総資産額

NAFの事業環境



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で、より安定的な収益を実現しています。

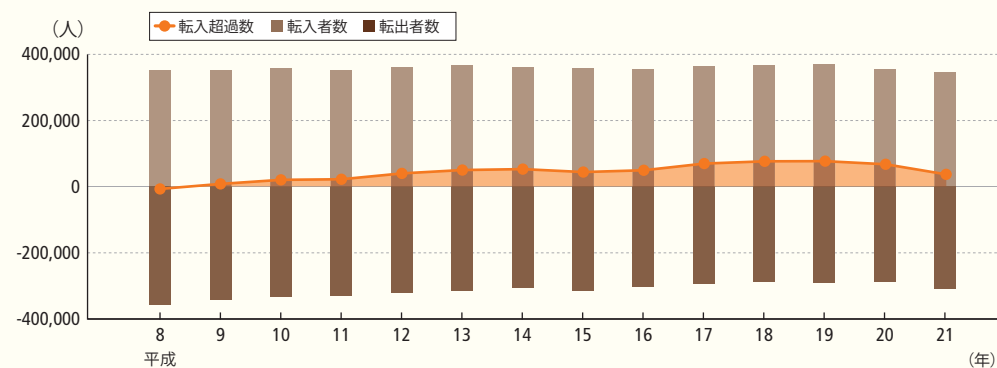


需要

東京23区においては、人口の流入増が継続しており、今後もその傾向が続くものと見られています。その結果として、賃貸住宅需要は堅調に推移しています。

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。

東京23区における人口の転出入動向(転入超過数の推移)



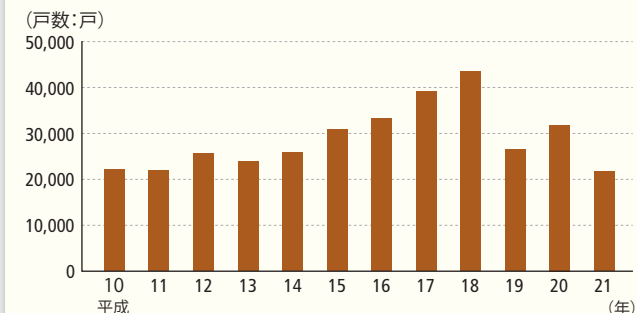
出所: 東京都総務局統計部「東京都住民基本台帳人口移動報告」

供給

東京23区における賃貸マンションの着工量は平成19年から減少傾向にあります。築年数の経過した古い賃貸住宅の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。

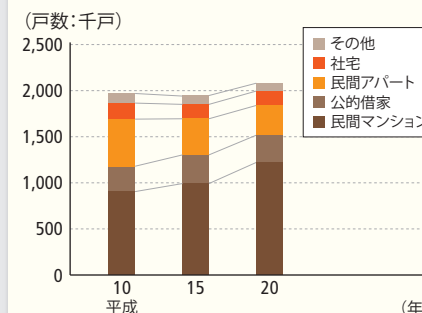
東京都における賃貸マンションの着工量は、平成19年の建築基準法の改正により大幅に減少し、平成21年の着工戸数は概ね10年前の水準にあります。また、古い賃貸住宅ストック(社宅を含む)の減失もあり、賃貸住宅全体のストックは人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。本投資法人が主たる投資対象とする新築・築浅の賃貸住宅は賃貸住宅ストックの中でもその割合が低く、希少性が高くなっています。

東京23区における賃貸マンションの着工戸数



出所: 国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

東京23区における借家のストック量内訳



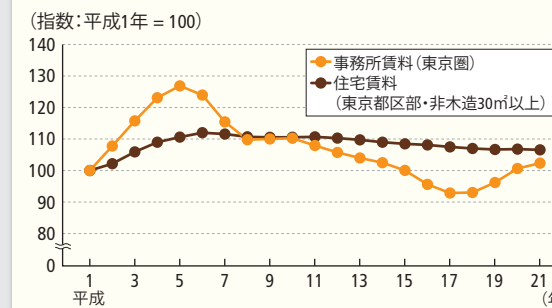
出所: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

安定性

賃貸住宅の賃料は、他の賃貸用不動産と比べて安定的に推移しています。

賃貸住宅の賃料は、「衣・食・住」という生活上必要な出費のひとつであるために、一般的に景気や資産価格の変動の影響を受けにくく、変動リスクが比較的小さいことから、過去においても賃貸住宅の賃料は事務所の賃料と比べて安定的に推移しています。また、賃貸住宅は、一般的にオフィスビル等と比較して物件規模やテナント規模が小さいため、物件数やテナント数で分散されたポートフォリオの構築が可能です。

住宅賃料と事務所賃料の推移



出所: 総務省統計局「消費者物価指数」、日本銀行調査統計局「企業向けサービス価格指数」

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。

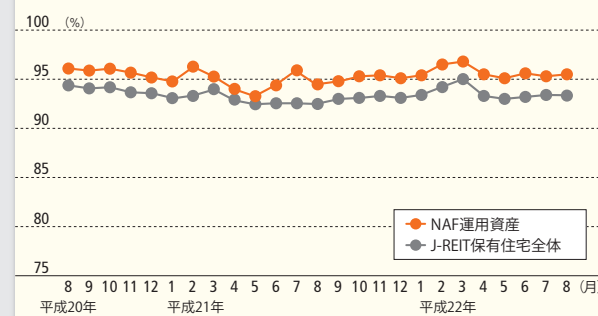
本投資法人は、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場し、約1,869億円(第9期末)まで資産規模を拡大してきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第9期の1口当たり分配金は13,748円となりました。

良質な物件と機動的運営による高い収益力

上場以降、一貫して高稼働率を維持しています。

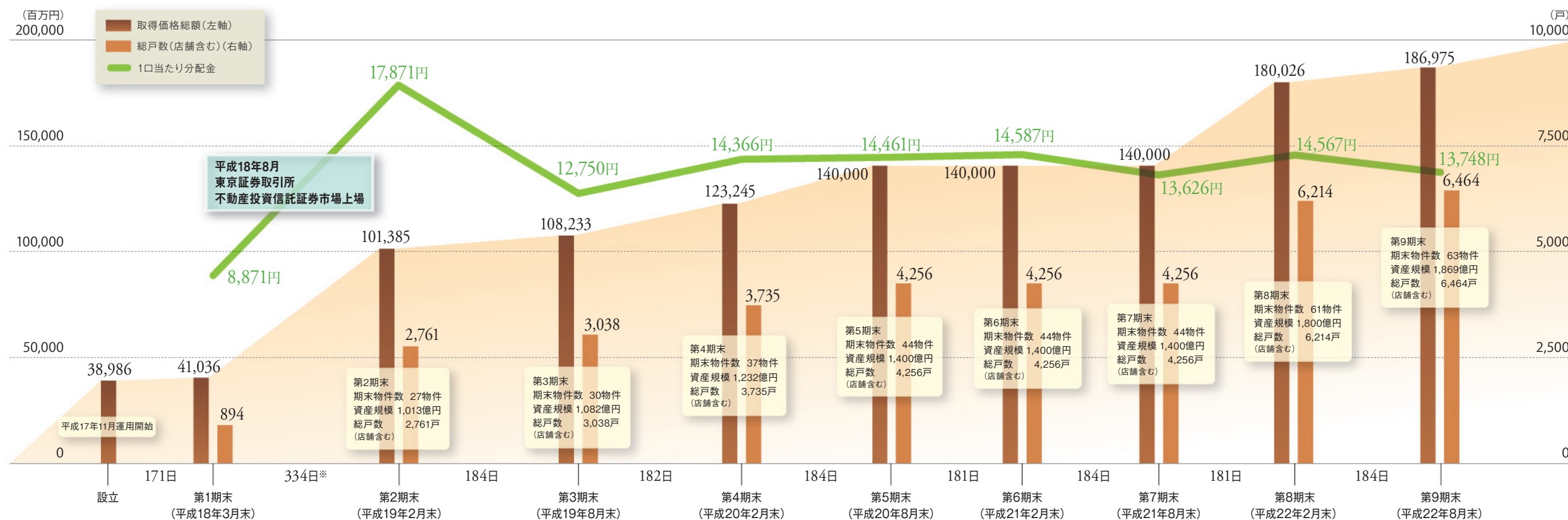
本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第9期末(平成22年8月末)時点において95.5%でした。平成18年8月上場以来、第2期末97.2%、第3期末96.9%、第4期末97.2%、第5期末96.0%、第6期末96.2%、第7期末94.4%、第8期末96.5%と一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクセス」シリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社とマスターPM会社である三井不動産住宅リース(株)が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

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」

資産規模の推移(取得価格総額と1口当たり分配金)



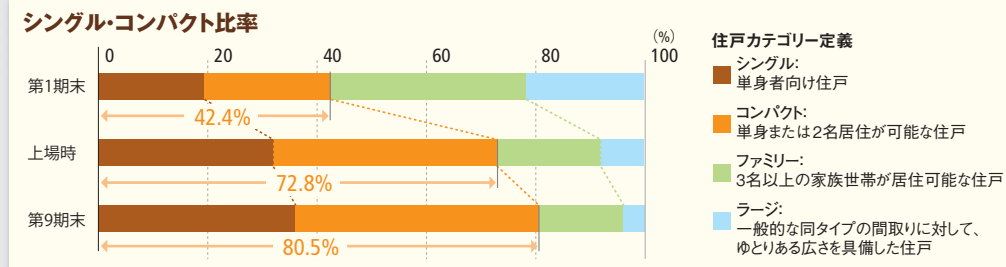
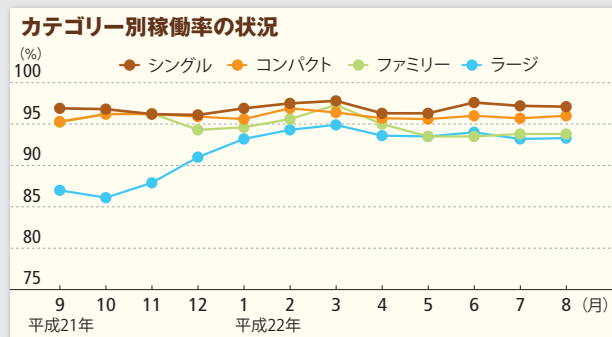
NAFの外部成長戦略

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

本投資法人は、三井不動産(株)が開発する「パークアクシス」シリーズの安定的な取得を外部成長戦略の中心に位置づけ、加えて資産運用会社が開拓したルートから得た物件情報に基づき「パークキューブ」シリーズを取得することで、着実な成長を目指してきました。今後もこの方針を継続し、マーケットにおいて中長期的に優位性・競争力を維持することが可能と考えられる立地・規模・設備を備えた資産に厳選して投資を行っていきます。

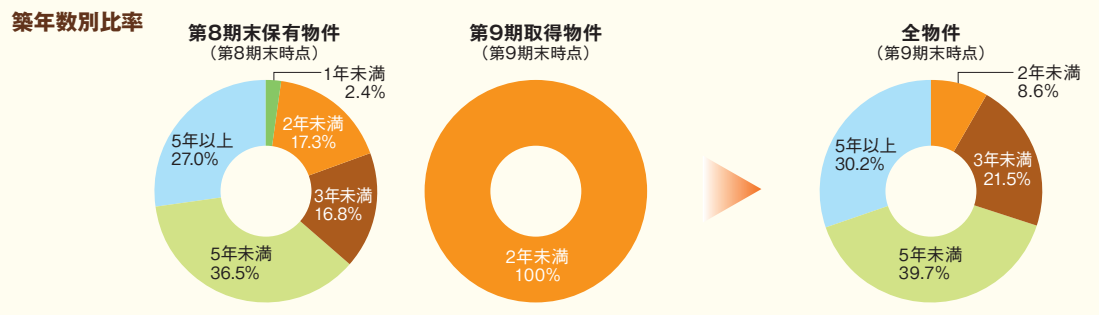
シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単身・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社宅・寮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。



築浅物件への投資

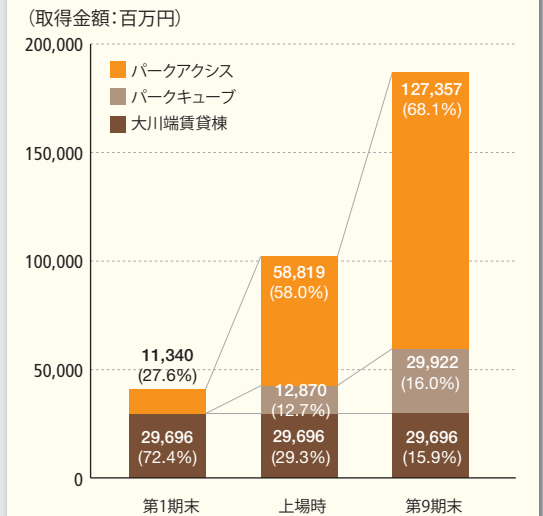
第9期取得の2物件の平均築年数は約1.5年であり、取得後のポートフォリオ全体の平均築年数は約6.6年になりました。



「パークアクシス」と「パークキューブ」構成比

「パークアクシス」シリーズは、三井不動産(株)の長年にわたる住宅事業のノウハウが用地取得戦略・商品プランニングに活かされ、利便性の高い立地に加え、安全性・機能性に優れた構造・設備と確かな品質を備えているという特徴があります。本投資法人はこのような「パークアクシス」シリーズに加え、それに準ずる性能・品質を備えた「パークキューブ」シリーズを取得対象として、ポートフォリオの分散を図るとともに着実な成長を実現しています。第9期には新たに「パークキューブ」2物件を取得しました。

ポートフォリオ構成比率



第9期新規取得物件

⑥3 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	3,599.82m ²
賃貸可能戸数	住宅: 130 戸
竣工年月日	平成21年2月26日

⑥4 パークキューブ八丁堀



所在地	東京都中央区
取得価格	4,200 百万円
賃貸可能面積	5,191.86m ²
賃貸可能戸数	住宅: 118 戸 店舗: 2 戸
竣工年月日	平成21年3月13日

※ ●内の数字は 14～17 ページのポートフォリオ一覧記載の番号です。

NAFの内部成長戦略

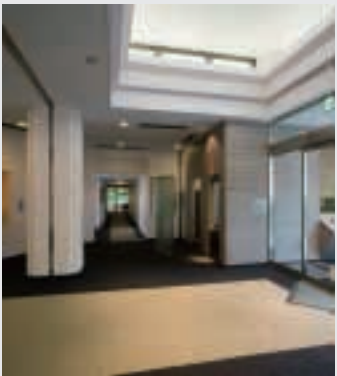
高稼働率の維持と着実な運用経費削減により、
中長期的なNOI^{*}の安定的確保を目指します。

本投資法人の内部成長戦略の中心は、資産運用会社とマスターPM会社との連携に基づく機動的なリーシング活動による高稼働率の維持と、管理規模を活かした着実な運用経費の削減です。当期も、ポートフォリオ全体の高稼働率の維持に加えて、引き続き運用経費の削減に取り組み、安定的なNOI^{*}の実現に寄与しました。

※ NOIは、減価償却費控除前の賃貸事業利益をいいます。

競争力維持・向上、運用経費削減の取り組み

資産運用会社では、物件の資産価値を長期的に維持するための点検やリニューアルを定期的に行っています。当期(第9期)の大川端賃貸棟においては、専有部6戸のリノベーションを行い、早期の成約につながる等の効果が現れています。またパークサイドウイングス1階の共用部においては、エントランスの美観や機能を改善するとともに、LED照明を活用した電気コストの低減を企図した改修工事を行いました。リバーポイントタワーにおいても、非常用照明設備のリニューアルにより、電気コストの低減に努めました。次期(第10期)については、大川端賃貸棟における専有部リノベーションを引き続き推進し、資産価値の維持向上に努めます。

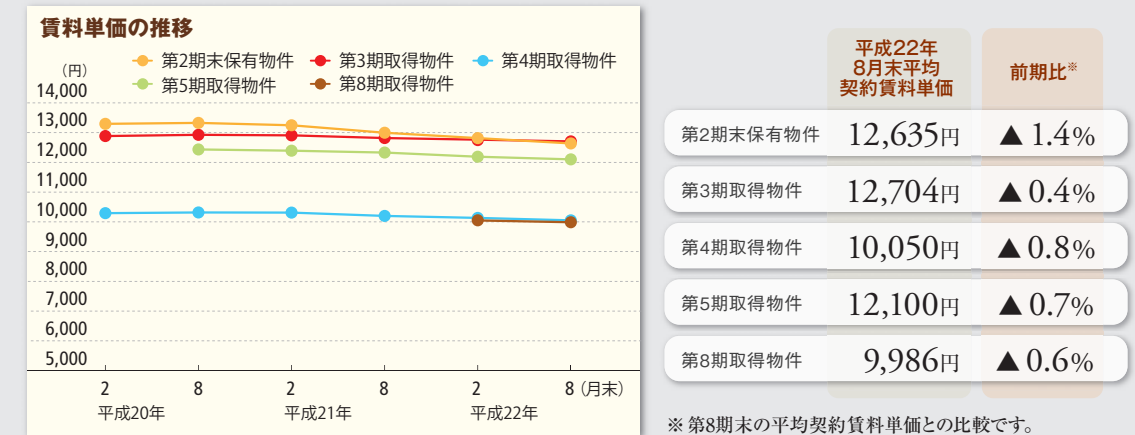


着実な運用を継続して行うことによる成果

地域特性、個別物件の特性及びマーケット等の状況に応じ策定した戦略に基づくリーシング活動、物件特性に応じた建物管理仕様の設定及び戦略的なリノベーション・資本的支出による競争力の維持・向上等を、マスターPM会社と資産運用会社が協働して、着実に継続して行ってきました。

平均契約賃料単価の推移

取得時期別の平均契約賃料単価の推移は以下のとおりであり、安定した水準を維持し続けています。



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9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の上限を60%と定めています。

長期固定比率^{**}

^{**}(長期固定有利子負債／総有利子負債)

78.6%

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、59.0%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。

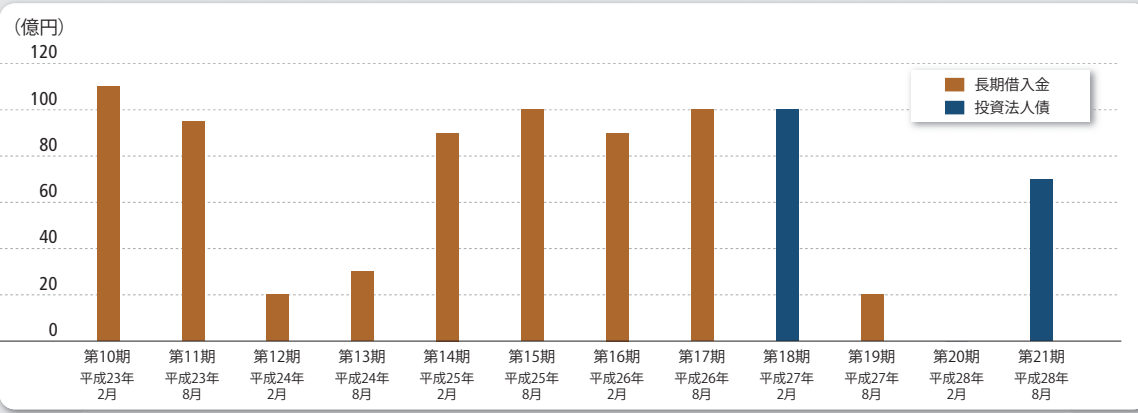
短期借入金	225 億円
長期借入金	655 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,050 億円

格付けの状況

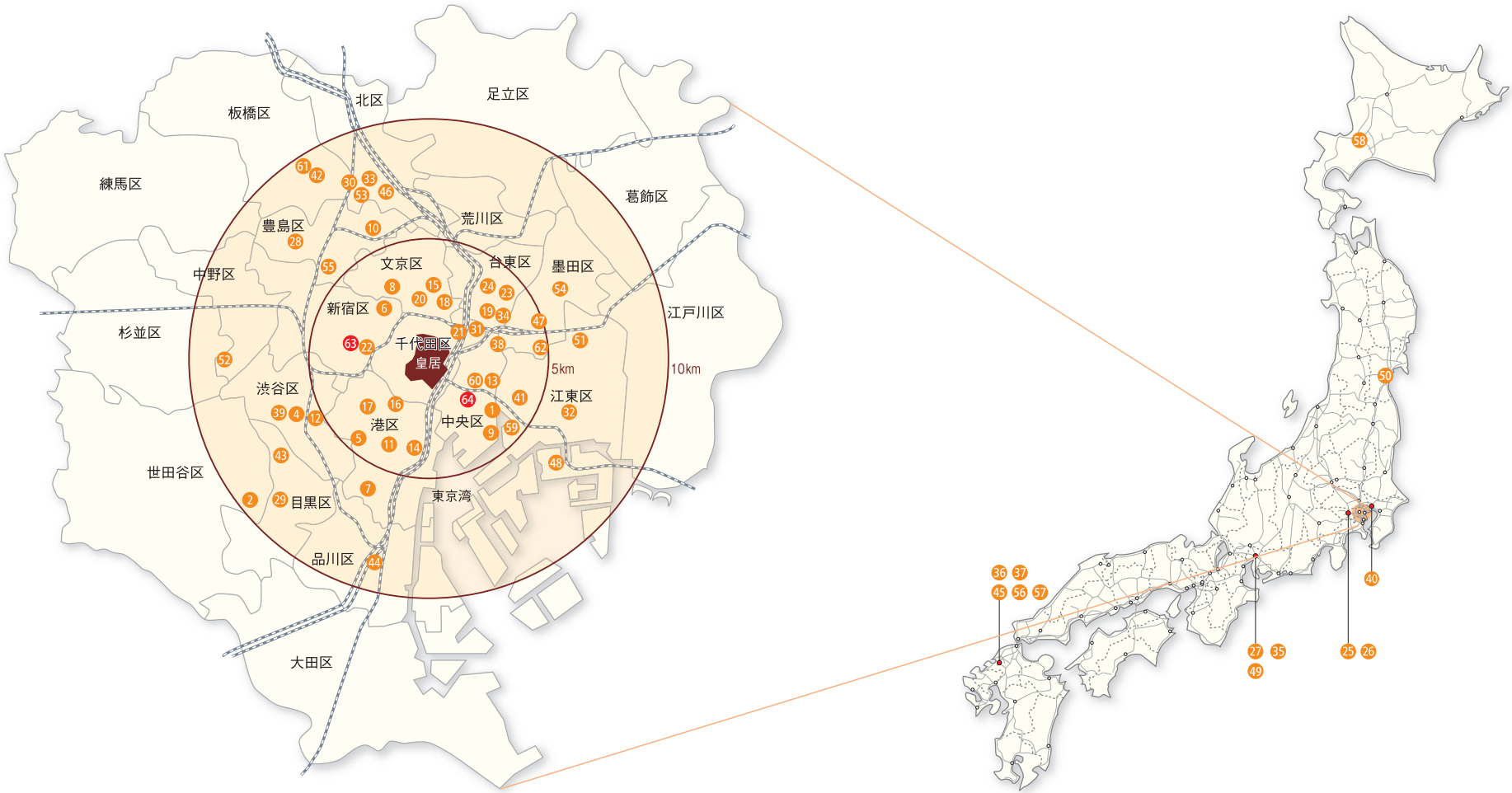
主要格付機関より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

格付機関	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A2
格付投資情報センター (R&I)	AA-
スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)	A+ A-1

長期有利子負債の返済期限分散の状況

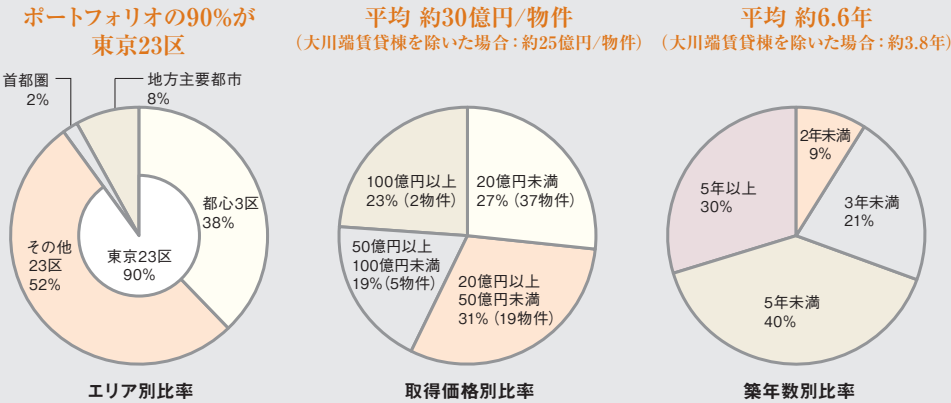


ポートフォリオの概要 (平成22年8月31日現在)



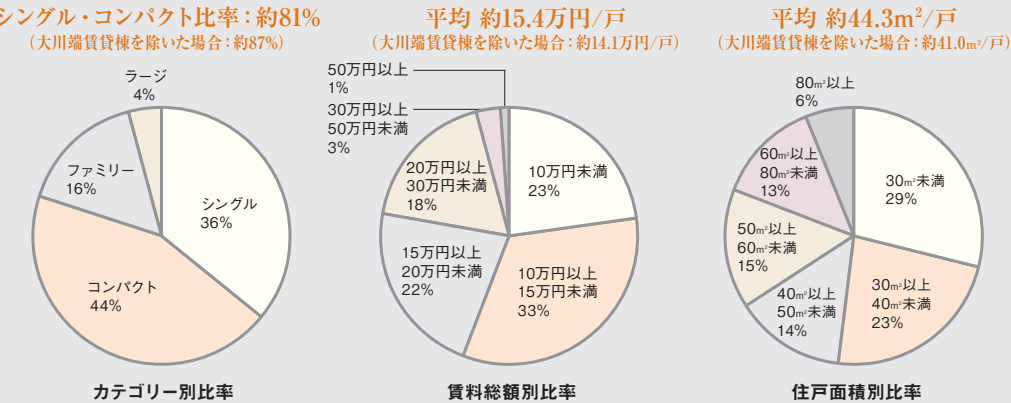
※ 第9期取得物件については、物件番号を●色で表示しています。

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

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



※上記の比率は、店舗を除いた戸数ベースで算出しています。

ポートフォリオ一覧



① 大川端賃貸棟



⑮ パークアクシス本郷の杜



⑥① パークアクシス板橋本町



⑤⑨ パークアクシス豊洲



⑤① パークアクシス亀戸



①⑦ パークアクシス六本木檜町公園



①① パークアクシス南麻布



⑧ パークアクシス文京ステージ



②④ パークキューブ上野



⑤③ パークアクシス板橋



①⑧ パークアクシス御茶ノ水ステージ



③⑧ パークアクシス日本橋浜町



⑦ パークアクシス白金台



④ パークアクシス渋谷神南



②③ パークキューブ浅草田原町



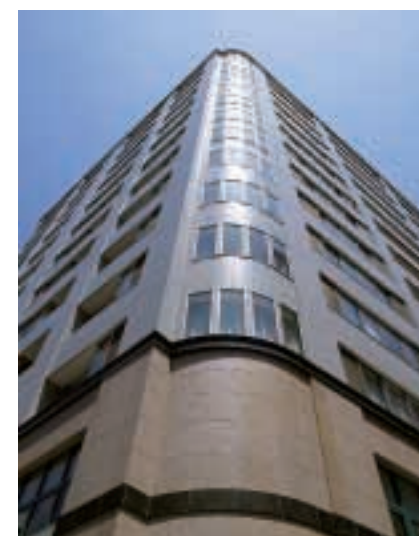
③④ パークアクシス浅草橋



④② パークキューブ板橋本町



③② パークアクシス東陽町



①③ パークアクシス日本橋ステージ



⑤⑨ パークアクシス仙台



④⑧ パークアクシス辰巳ステージ



39 パークキューブ代々木富ヶ谷



16 パークアクシス溜池山王



30 パークアクシス新板橋



29 パークアクシス目黒本町

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	15.9	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	0.9	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	1.7	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	0.9	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	0.7	59	1,891.05	7.5
7 パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.7	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	2.4	154	6,078.93	6.5
9 パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.5	30	1,383.99	6.8
10 パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.9	52	2,606.37	6.4
11 パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	2.1	64	3,938.14	7.4
12 パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.7	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	4.0	住宅184、店舗1	10,025.40	7.5
14 パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.1	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	1.6	住宅86、店舗1	3,317.94	8.8
16 パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.5	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	1.2	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	5.2	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	0.6	42	1,621.73	6.8
20 パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.9	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	1.3	95	3,194.59	8.9
22 パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.0	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	1.3	76	4,012.68	8.8
24 パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.2	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	0.9	65	1,886.82	8.1
29 パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.0	60	1,884.77	8.5
30 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	1.8	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	2.1	140	5,412.40	10.8
33 パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.0	住宅48、店舗1	2,924.75	5.8
34 パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.5	住宅78、店舗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	3.0	118	6,999.83	8.1



58 パークアクシス札幌植物園前



27 パークアクシス名駅南



35 パークアクシス丸の内



37 パークアクシス博多駅南

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 (%)
39 パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	1.1	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	0.9	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	2.2	住宅165、店舗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	0.5	24	957.88	6.8
44 パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.8	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	0.8	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	4.0	住宅299、店舗1	16,474.06	10.0
51 パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	1.3	118	3,986.78	11.0
52 パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.4	31	1,231.08	8.0
53 パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.8	64	2,567.96	9.1
54 パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.6	住宅57、店舗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	0.7	住宅36、店舗1	1,463.25	7.9
59 パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	7.6	住宅401、店舗2	25,537.94	7.8
60 パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.9	住宅63、店舗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	1.5	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	2.2	住宅118、店舗2	5,191.86	8.2
東京23区小計		168,245	90.0	住宅5,009、店舗13	232,970.84	
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	0.6	住宅47、店舗1	3,082.32	7.6
40 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
首都圏小計		3,141	1.7	住宅154、店舗1	7,970.99	
27 パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中区	2,440	1.3	169	5,565.13	4.1
35 パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	1.0	住宅98、店舗1	3,821.75	6.1
36 パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.8	住宅111、店舗1	3,473.67	2.2
37 パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	1.0	住宅176、店舗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	0.4	112	2,707.88	2.8
49 パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.8	86	4,735.89	6.1
50 パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.2	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	0.5	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	0.9	146	7,845.01	2.4
地方主要都市小計		15,589	8.3	住宅1,284、店舗3	47,411.85	
合計		186,975	100.0	住宅6,447、店舗17	288,353.68	

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5期 平成20年8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
営業収益	百万円	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217
(うち賃貸事業収入)	百万円	(4,498)	(4,508)	(4,474)	(5,362)	(6,217)
営業費用	百万円	2,285	2,259	2,305	2,908	3,321
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,804)	(1,756)	(1,817)	(2,244)	(2,687)
営業利益	百万円	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895
経常利益	百万円	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148
当期純利益	百万円	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147
総資産額	百万円	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478
(対前期比)	%	(+12.8)	(△0.0)	(△0.1)	(+27.2)	(+3.2)
純資産額	百万円	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.0)	(△0.2)	(+33.4)	(△0.2)
出資総額	百万円	60,978	60,978	60,978	81,102	81,102
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178
1口当たり純資産額	円	551,813	551,939	550,978	533,863	533,045
分配総額	百万円	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147
1口当たり当期純利益 (注2)	円	14,461	14,587	13,626	16,137	13,748
1口当たり分配金額	円	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,461)	(14,587)	(13,626)	(14,567)	(13,748)
(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	2.6	2.5	3.1	2.6
期末自己資本比率 (注4)	%	42.7	42.7	42.7	44.7	43.3
(対前期比増減)		(△5.5)	(+0.0)	(△0.0)	(+2.1)	(△1.5)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	44	44	44	61	63
総賃貸可能面積	m ²	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68
期末稼働率	%	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5

(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5期113,480口、第6期113,480口、第7期113,480口、第8期140,976口、第9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・設備投資や個人消費の持ち直しなど、世界的な景気後退の状況から引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられますが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にあります。先行きについては、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、景気が自律的な回復へ向かうことが期待される一方で、海外景気の下振れ懸念や円高・政策効果の息切れなどにより、景気が下押しされるリスクが強まっています。

賃貸住宅市場については、一昨年の金融危機以降、高額物件を中心に景気後退の影響が見られたものの、解約数の増加や賃料の下落傾向に歯止めがかかりつつあります。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による物件の取得が増加傾向にあり、私募ファンドによる物件の取得も見受けられるようになってきました。J-REITにおいても、昨年秋の本投資法人による公募増資による物件の取得をはじめとし、複数の投資法人が物件の取得を再開し、また、合併等を通じた資産の入れ替えが行われるなど、不動産取引に回復の兆候が見られます。

②資産の取得

当期は平成22年3月にパークキューブ四谷三丁目(取得価格2,749百万円)及び平成22年6月にパークキューブ八丁堀(取得価格4,200百万円)の計2物件を取得いたしました。

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、新規物件の取得資金等に充てるため、複数の金融機関より合計70億円の短期借入金を新規で調達しました。その後、有利子負債の長期化及び固定金利比率の向上を目的として平成22年7月に第2回無担保投資法人債(金額70億円、期間6年)を発行し、既存の短期借入金の返済を行いました。その結果、当期末の有利子負債総額は1,050億円となり、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は54.6%となりました。また、期末における総有利子負債に対する長期固定負債の比率は78.6%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は59.0%)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

なお、当期末における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	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	発行体格付け	A A－（格付けの方向性：安定的）
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ	長期会社格付け	A＋（アウトルック：ネガティブ）
	短期会社格付け	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6,217百万円、営業利益2,895百万円、経常利益2,148百万円となり、当期純利益は2,147百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,748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、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格487,910円（払込金額471,311円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格471,311円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(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5期 平成20年8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
最 高	565,000円	538,000円	515,000円	526,000円	492,500円
最 低	396,000円	371,000円	361,000円	443,000円	438,000円
期 初	557,000円	486,000円	372,000円	526,000円	473,000円
期 末	495,000円	371,000円	512,000円	461,000円	488,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,748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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日	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
当期末処分利益総額	1,641,044千円	1,655,344千円	1,546,304千円	2,275,057千円	2,147,193千円
利益留保額	10千円	12千円	25千円	13千円	58千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,641,034千円 (14,461円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,641,034千円 (14,461円)	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)
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、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

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

(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）は上限を60％とし、物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら新投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、平成21年7月提出の発行登録書に基づく発行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に取り組みます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第5期 平成20年8月31日現在	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
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	113,480口	156,178口	156,178口
出資総額	60,978百万円	60,978百万円	60,978百万円	81,102百万円	81,102百万円
投資主数	3,983人	4,109人	4,180人	8,923人	7,580人

2. 投資口に関する事項

平成22年8月31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）	27,607	17.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	19,862	12.71
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,632	6.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9,078	5.81
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	4,926	3.15
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	3,935	2.51
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
合 計	91,977	58.89

(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	2,450
	中井 伸行（注3）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメ ント 代表取締役社長（注4）	
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	－	15,277

(注1) 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。

(注2) 有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務が含まれております。
＜公認会計士法第2条第1項以外の業務の内訳＞
平成22年7月30日発行の投資法人債に係る合意された手続に基づく調査報告書作成業務 1,717千円

(注3) 中井伸行は、平成22年3月31日付で本投資法人の執行役員を退任しております。

(注4) 中井伸行は、平成22年3月31日付で株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表取締役社長を退任しております。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年8月31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

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）	
		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	57,980	31.1	60,731	31.6
	首都圏	2,089	1.1	2,069	1.1
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	60,070	32.2	62,800	32.6
不動産 （注3）	東京23区	104,772	56.2	108,615	56.4
	首都圏	1,023	0.5	1,013	0.5
	地方主要都市	15,789	8.5	15,688	8.2
	計	121,585	65.2	125,317	65.1
小 計		181,656	97.4	188,118	97.7
預金・その他資産（注4）		4,772 （－）	2.6 （－）	4,360 （－）	2.3 （－）
資産総額計（注4）（注5）		186,428 (181,656)	100.0 (97.4)	192,478 (188,118)	100.0 (97.7)

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

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

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

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

（注5）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成22年8月31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	30,920	43,812.41	40,776.07	93.1	15.3	共同住宅
パークアクシス豊洲	14,540	25,537.94	23,849.23	93.4	9.2	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,526	12,025.25	11,396.77	94.8	5.1	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	7,577	16,474.06	15,647.11	95.0	5.2	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,317	10,025.40	9,626.70	96.0	3.8	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,491	6,999.83	6,624.21	94.6	2.5	共同住宅
パークアクシス白金台	5,028	4,704.44	4,523.55	96.2	2.3	共同住宅
パークキューブ八丁堀	4,427	5,191.86	4,697.56	90.5	1.1	共同住宅
パークアクシス文京ステージ	4,367	6,078.93	5,923.34	97.4	2.3	共同住宅
パークキューブ板橋本町	4,198	5,317.07	5,151.53	96.9	1.9	共同住宅
合 計	93,395	136,167.19	128,216.07	94.2	48.6	

（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22年8月31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	26,200	30,920
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	1,650	1,694
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	2,770	3,160
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	1,560	1,695
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	1,359
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	4,620	5,028
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	4,240	4,367
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	926	909
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	1,570	1,630
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	3,110	3,879
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	1,170	1,264
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	7,020	7,317
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	1,940	2,004
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	2,845
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	2,470	2,799
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	1,970	2,161
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	9,830	9,526
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	1,046
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	1,730	1,765
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	2,430	2,453
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	1,740	1,804
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	2,490	2,490
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	2,100	2,225
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	1,659
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	1,490	1,804
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	2,890	3,369
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	993	1,192
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	3,400	3,933
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	1,650	1,800
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	2,520	2,701
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	5,491
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	1,530	2,015
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	1,470	1,695
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	3,460	4,198
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	720	920
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	1,280	1,453
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	874	862
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	1,475
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	7,577
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	2,480	2,393
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	765	763

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	1,610	1,484
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	1,219
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	1,420	1,248
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	15,300	14,540
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	1,808
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	1,030
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	2,990	2,911
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	4,520	4,427
東京23区小計			232,970.84	159,538	169,346
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	963
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	1,160	1,106
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	900	1,013
首都圏小計			7,970.99	3,060	3,082
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	2,020	2,350
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	1,881
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	1,170	1,507
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	1,865
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	777	772
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	1,591
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	2,620	2,392
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	1,002
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	677	619
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	1,810	1,704
地方主要都市小計			47,411.85	14,974	15,688
合 計			288,353.68	177,572	188,118

(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（店舗がある場合は店舗を含む）の面積の合計を記載しています。

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

(注4) 「帳簿価額」には、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した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（H21.9.1～H22.2.28）				当期（H22.3.1～H22.8.31）			
	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)	テナント 総数 期末時点 (注5) (件)	稼働率 期末時点 (注6) (注7) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注7) (%)
大川端賃貸棟	1	94.2	964	18.0	1	93.1	950	15.3
パークアクシス学芸大学	1	94.6	58	1.1	1	97.0	58	0.9
パークアクシス市ヶ谷（注8）	－	－	81	1.5	－	－	－	－
パークアクシス渋谷神南	1	92.4	89	1.7	1	98.8	88	1.4
パークアクシス青山骨董通り	1	96.7	48	0.9	1	90.9	45	0.7
パークアクシス神楽坂ステージ	1	97.6	46	0.9	1	95.7	46	0.7
パークアクシス白金台	1	97.9	150	2.8	1	96.2	144	2.3
パークアクシス文京ステージ	1	96.1	145	2.7	1	97.4	142	2.3
パークアクシス月島	1	93.2	33	0.6	1	97.1	32	0.5
パークアクシス大塚	1	97.7	54	1.0	1	95.7	54	0.9
パークアクシス南麻布	1	94.4	101	1.9	1	94.5	100	1.6
パークアクシス渋谷	1	95.5	39	0.7	1	96.1	38	0.6
パークアクシス日本橋ステージ	1	97.1	238	4.5	1	96.0	234	3.8
パークアクシス浜松町	1	98.3	66	1.2	1	98.3	65	1.0
パークアクシス本郷の杜	1	97.2	93	1.7	1	98.5	91	1.5
パークアクシス溜池山王	1	94.7	79	1.5	1	97.4	81	1.3
パークアクシス六本木檜町公園	1	94.0	60	1.1	1	94.8	59	1.0
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	97.3	315	5.9	1	94.8	314	5.1
パークアクシス御徒町	1	98.5	35	0.7	1	98.1	38	0.6
パークキューブ本郷	1	100.0	59	1.1	1	98.4	55	0.9
パークキューブ神田	1	97.0	81	1.5	1	95.5	79	1.3
パークキューブ市ヶ谷	1	98.6	59	1.1	1	96.1	58	0.9
パークキューブ浅草田原町	1	98.9	80	1.5	1	100.0	86	1.4
パークキューブ上野	1	98.8	71	1.3	1	96.6	74	1.2
パークキューブ池袋要町	1	98.5	46	0.9	1	96.9	45	0.7
パークアクシス目黒本町	1	94.8	49	0.9	1	96.5	48	0.8
パークアクシス新板橋	1	100.0	100	1.9	1	99.0	98	1.6
パークアクシス秋葉原	1	100.0	33	0.6	1	93.4	34	0.6
パークアクシス東陽町	1	99.3	127	2.4	1	99.3	120	1.9
パークアクシス滝野川	1	95.4	56	1.1	1	94.2	55	0.9
パークアクシス浅草橋	1	97.3	86	1.6	1	97.7	85	1.4
パークアクシス日本橋浜町	1	100.0	150	2.8	1	94.6	153	2.5
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.1	53	1.0	1	97.1	51	0.8
パークアクシス門前仲町	1	100.0	49	0.9	1	92.3	48	0.8
パークキューブ板橋本町	1	99.1	114	2.1	1	96.9	120	1.9
パークキューブ学芸大学	1	100.0	24	0.5	1	100.0	25	0.4
パークキューブ大井町	1	96.6	42	0.8	1	97.0	46	0.8
パークアクシス西ヶ原	1	92.4	20	0.4	1	100.0	34	0.6
パークアクシス錦糸町	1	100.0	39	0.7	1	98.3	57	0.9
パークアクシス辰巳ステージ	1	97.8	199	3.7	1	95.0	325	5.2
パークアクシス亀戸	1	98.8	58	1.1	1	99.3	94	1.5
パークアクシス方南町	1	93.0	16	0.3	1	100.0	26	0.4
パークアクシス板橋	1	95.1	36	0.7	1	98.9	56	0.9
パークアクシス押上	1	98.8	30	0.6	1	95.1	47	0.8
パークアクシス高田馬場	1	100.0	29	0.5	1	100.0	44	0.7
パークアクシス豊洲	1	94.8	269	5.0	1	93.4	569	9.2
パークアクシス八丁堀	1	97.9	18	0.3	1	91.3	62	1.0
パークアクシス板橋本町	1	100.0	11	0.2	1	98.5	40	0.7
パークアクシス住吉	1	97.3	11	0.2	1	98.6	41	0.7
パークキューブ四谷三丁目	－	－	－	－	1	95.6	83	1.3
パークキューブ八丁堀	－	－	－	－	1	90.5	68	1.1

不動産等の名称	前期（H21.9.1～H22.2.28）				当期（H22.3.1～H22.8.31）			
	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	100.0	41	0.8	1	94.1	42	0.7
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	97.8	49	0.9	1	96.3	47	0.8
パークアクシス西船橋	1	96.0	37	0.7	1	95.5	36	0.6
パークアクシス名駅南	1	94.5	85	1.6	1	92.5	85	1.4
パークアクシス丸の内	1	96.8	62	1.2	1	98.7	62	1.0
パークアクシス六本松	1	98.2	48	0.9	1	99.3	51	0.8
パークアクシス博多駅南	1	99.5	66	1.2	1	98.1	69	1.1
パークアクシス中呉服町	1	95.5	24	0.5	1	96.4	39	0.6
パークアクシス白壁	1	89.2	44	0.8	1	95.9	73	1.2
パークアクシス仙台	1	97.0	73	1.4	1	98.7	119	1.9
パークアクシス博多美野島	1	95.5	31	0.6	1	94.6	48	0.8
パークアクシス高宮東	1	96.9	19	0.4	1	95.3	30	0.5
パークアクシス札幌植物園前	1	95.4	41	0.8	1	91.8	83	1.3
合 計	2	96.5	5,362	100.0	2	95.5	6,217	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。

(注8) パークアクシス市ヶ谷は、平成22年2月24日付で売却済みです。

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22年8月31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22年8月31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22年 9 月 至 平成23年 2 月	55	－	－
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22年 9 月 至 平成23年 2 月	28	－	－
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10月	15	－	－

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145百万円であり、当期費用に区分された修繕費255百万円と合わせ400百万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	防災設備更新工事	自 平成21年 8 月 至 平成22年 6 月	62
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成22年 3 月 至 平成22年 8 月	39
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22年 4 月 至 平成22年 8 月	20
その他		共用部設備更新等その他工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 8 月	22
合 計				145

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20年 8 月31日	自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日	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
前期末積立金残高	739	555	500	528	589
当期積立額	222	11	173	164	250
当期積立金取崩額	406	66	145	103	136
次期繰越額	555	500	528	589	703

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8期	第9期
（a）資産運用報酬	433,046	440,300
（b）資産保管報酬	7,004	9,157
（c）一般事務委託報酬	22,437	27,661
（d）役員報酬	9,600	7,850
（e）会計監査人報酬	14,160	13,560
（f）その他の費用	177,278	135,610
合 計	663,527	634,140

(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8期は212,980千円、第9期は69,490千円あります。

2. 借入状況

平成22年8月31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	H22.7.30	6,500	5,500	0.7%	H22.9.17	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	H22.7.20	1,000	1,000	0.8%	H22.9.21			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H22.8.26	5,000	5,000	0.7%	H22.9.27			
	株式会社七十七銀行	H22.7.30	1,000	1,000	0.8%	H22.9.30			
	中央三井信託銀行株式会社	H22.7.30	3,500	6,500	0.7%	H22.9.17			
	住友信託銀行株式会社	－	4,500	－	－	－			
	株式会社福岡銀行	H22.8.30	2,000	2,000	0.8%	H22.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.7.30	2,000	1,500	0.7%	H22.9.17			
	小 計		25,500	22,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	5,000	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			
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	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			
		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	1.6%	H27.3.5			
	日本生命保険相互会社	H18.2.28	3,000	3,000	1.6%	H23.2.28			
	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			
	株式会社八十二銀行	H18.4.12	1,000	－	1.8%	H22.4.12			
		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	1.2%	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		63,500	65,500					
	合 計		89,000	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。

3. 投資法人債

平成22年8月31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	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		10,000	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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークキューブ四谷三丁目	H22.3.30	2,749	－	－	－	－
パークキューブ八丁堀	H22.6.1	4,200	－	－	－	－
合 計		6,949		－	－	－

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

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

取得又は譲渡	物件名称	取引 年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は 譲渡価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	パークキューブ 四谷三丁目	H22.3.30	信託土地	東京都新宿区荒木町22番2 他2筆 計 1,010.96㎡	2,749	2,970
			信託建物(附属設備を含む)	東京都新宿区荒木町22番地2 他 延 5,035.21㎡		
	パークキューブ 八丁堀	H22.6.1	土地	東京都中央区八丁堀四丁目2番21 他9筆 計 651.40㎡	4,200	4,490
			建物(附属設備を含む)	東京都中央区八丁堀四丁目2番地21 他 延 6,944.52㎡		

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況
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	459,630	三井不動産住宅リース株式会社	459,630	100.0
建物管理委託費等	224,826	三井不動産住宅リース株式会社	224,826	100.0
テナント募集関係費	129,352	レジデントファースト株式会社	23,728	18.3
		三井リハウス東京株式会社	1,186	0.9
		三井不動産販売東北株式会社	1,136	0.9
		三井ホームエステート株式会社	513	0.4
		三井不動産販売九州株式会社	512	0.4
		三井不動産販売札幌株式会社	354	0.3
		三井リハウス名古屋株式会社	55	0.0

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額
株式会社アコモデーションファースト 4,342千円（修繕費等の合計額）

(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デ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4月16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4月18日から平成22年7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22年7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22年7月18日から平成22年10月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、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2月28日）	当 期 （平成22年8月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,539,141	2,166,191
信託現金及び信託預金	1,097,847	1,173,181
営業未収入金	10,081	17,032
PM会社営業未収入金	828,497	829,610
前払費用	23,982	25,093
未収消費税等	142,046	－
その他	1,496	1,911
流動資産合計	4,643,092	4,213,019
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,278,879	52,039,655
減価償却累計額	△2,787,284	△3,545,001
建物（純額）	47,491,594	48,494,654
構築物	1,123,027	1,130,742
減価償却累計額	△130,016	△164,426
構築物（純額）	993,010	966,316
機械及び装置	1,140,540	1,186,019
減価償却累計額	△116,395	△168,962
機械及び装置（純額）	1,024,145	1,017,057
工具、器具及び備品	669,783	689,160
減価償却累計額	△224,137	△274,101
工具、器具及び備品（純額）	445,645	415,058
土地	71,631,201	74,424,706
建設仮勘定	102	－
信託建物	17,905,460	19,186,677
減価償却累計額	△2,236,783	△2,538,472
信託建物（純額）	15,668,676	16,648,205
信託構築物	886,402	895,677
減価償却累計額	△119,967	△134,955
信託構築物（純額）	766,434	760,722
信託機械及び装置	119,879	177,713
減価償却累計額	△35,390	△44,205
信託機械及び装置（純額）	84,488	133,508
信託工具、器具及び備品	298,790	313,621
減価償却累計額	△169,071	△189,584
信託工具、器具及び備品（純額）	129,719	124,037
信託土地	43,421,099	45,134,253
信託建設仮勘定	24,571	9,759
有形固定資産合計	181,680,690	188,128,280
無形固定資産		
その他	131	120
無形固定資産合計	131	120
投資その他の資産		
長期前払費用	24,876	14,140
その他	41,308	49,229
投資その他の資産合計	66,184	63,369
固定資産合計	181,747,006	188,191,770
繰延資産		
投資法人債発行費	38,753	74,089
繰延資産合計	38,753	74,089
資産合計	186,428,852	192,478,880

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） （平成22年2月28日）	当 期 （平成22年8月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	628,267	703,429
短期借入金	25,500,000	22,500,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	20,500,000
未払費用	333,508	363,242
未払法人税等	839	888
未払消費税等	－	4,136
前受金	963,615	982,788
その他	7,069	11,222
流動負債合計	39,433,300	45,065,707
固定負債		
投資法人債	10,000,000	17,000,000
長期借入金	51,500,000	45,000,000
預り敷金及び保証金	1,405,483	1,454,587
信託預り敷金及び保証金	712,273	708,654
固定負債合計	63,617,757	64,163,242
負債合計	103,051,057	109,228,950
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（△）	2,275,057	2,147,193
剰余金合計	2,275,057	2,147,193
投資主資本合計	83,377,795	83,249,930
純資産合計	83,377,795	83,249,930
負債純資産合計	186,428,852	192,478,880

損益計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 平成21年 9 月 1 日） （至 平成22年 2 月28日）	当 期 （自 平成22年 3 月 1 日） （至 平成22年 8 月31日）
営業収益			
賃貸事業収入	*1	5,132,550	5,906,776
その他賃貸事業収入	*1	230,320	310,723
不動産等売却益	*2	556,070	－
営業収益合計		5,918,941	6,217,499
営業費用			
賃貸事業費用	*1	2,244,981	2,687,783
資産運用報酬		433,046	440,300
役員報酬		9,600	7,850
会計監査人報酬		14,160	13,560
資産保管手数料		7,004	9,157
一般事務委託手数料		22,437	27,661
その他営業費用		177,278	135,610
営業費用合計		2,908,509	3,321,923
営業利益		3,010,432	2,895,575
営業外収益			
受取利息		742	694
受取保険金		2,348	3,665
未払分配金戻入		－	965
その他		30	753
営業外収益合計		3,121	6,079
営業外費用			
支払利息		582,017	654,513
投資口交付費		63,861	－
投資法人債利息		84,301	93,063
投資法人債発行費償却		4,078	4,749
その他		3,275	1,123
営業外費用合計		737,533	753,448
経常利益		2,276,020	2,148,206
税引前当期純利益		2,276,020	2,148,206
法人税、住民税及び事業税		987	1,027
法人税等調整額		0	△1
法人税等合計		988	1,025
当期純利益		2,275,032	2,147,180
前期繰越利益		25	13
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,275,057	2,147,193

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 平成21年 9 月 1 日） （至 平成22年 2 月28日）	当 期 （自 平成22年 3 月 1 日） （至 平成22年 8 月31日）
投資主資本			
出資総額			
前期末残高		60,978,700	81,102,737
当期変動額			
新投資口の発行		20,124,037	－
当期変動額合計		20,124,037	－
当期末残高	*1	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		1,546,304	2,275,057
当期変動額			
剰余金の配当		△1,546,278	△2,275,044
当期純利益		2,275,032	2,147,180
当期変動額合計		728,753	△127,864
当期末残高		2,275,057	2,147,193
剰余金合計			
前期末残高		1,546,304	2,275,057
当期変動額			
剰余金の配当		△1,546,278	△2,275,044
当期純利益		2,275,032	2,147,180
当期変動額合計		728,753	△127,864
当期末残高		2,275,057	2,147,193
投資主資本合計			
前期末残高		62,525,004	83,377,795
当期変動額			
新投資口の発行		20,124,037	－
剰余金の配当		△1,546,278	△2,275,044
当期純利益		2,275,032	2,147,180
当期変動額合計		20,852,790	△127,864
当期末残高		83,377,795	83,249,930
純資産合計			
前期末残高		62,525,004	83,377,795
当期変動額			
新投資口の発行		20,124,037	－
剰余金の配当		△1,546,278	△2,275,044
当期純利益		2,275,032	2,147,180
当期変動額合計		20,852,790	△127,864
当期末残高		83,377,795	83,249,930

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21年9月1日 至 平成22年2月28日)	当 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2～47年 構築物 3～60年 機械及び装置 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	①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。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。	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10,401千円であります。	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28,634千円であります。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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

(貸借対照表に関する注記)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)	当 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 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21年9月1日 至 平成22年2月28日)	当 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(金融商品に関する注記)

当期 (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。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期（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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成21年9月1日 至 平成22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	1,250	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	4.22%	不動産購入代金	26,646,000	－	－
				賃貸収入等 （注1）（注2）	964,163	営業未収入金	2,652
						PM会社営業未収入金	118,989
						前受金	154,859
						信託預り敷金及び保証金	391,118
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	不動産業	－	不動産購入代金	15,950,000	－	－
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	367,309	－	－
				建物管理委託費等	185,387	－	－
				賃貸収入等 （注1）（注3）	4,398,707	営業未収入金	7,428
						PM会社営業未収入金	709,508
						前受金	808,755
						預り敷金及び保証金	1,405,483
						信託預り敷金及び保証金	321,154
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	25,067	営業未払金	5,567
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	1,377	－	－
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	764	営業未払金	78
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	447	営業未払金	95
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	343	営業未払金	38
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	55	－	－
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	16,821	営業未払金	8,971
利害関係人等	三井ホームリモデリング株式会社	建築請負業	－	修繕費等	12,980	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	1,820	営業未払金	1,218
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	－	修繕費等	1,500	営業未払金	1,837
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	6,600	－	－
				支払利息	52,727	未払費用	28,708
						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	6,464	営業未払金	481
				投資法人債関連手数料等	75	－	－
				新投資口発行事務手数料	501	－	－

(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 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	1,000	－	－
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
						信託預り敷金及び保証金	370,466
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	459,630	－	－
				建物管理委託費等	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
						営業未払金	2,391
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	23,728	営業未払金	2,391
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	1,186	－	－
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	1,136	－	－
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	513	営業未払金	636
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	512	営業未払金	95
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	354	営業未払金	55
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	55	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	4,342	－	－
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	－	－
				支払利息	74,757	未払費用	31,412
						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	12,054	営業未払金	812
				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21年9月1日 至 平成22年2月28日）		当 期 （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）	
1口当たり純資産額	533,863円	1口当たり純資産額	533,045円
1口当たり当期純利益	16,137円	1口当たり当期純利益	13,748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21年9月1日 至 平成22年2月28日）	当 期 （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）
当期純利益（千円）	2,275,032	2,147,180
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）	2,275,032	2,147,180
期中平均投資口数（口）	140,976	156,178

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日）	当 期 （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)		
	前 期（ご参考） (自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)	当 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)
I 当期末処分利益	2,275,057,934	2,147,193,410
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,275,044,926 (14,567)	2,147,135,144 (13,748)
III 次期繰越利益	13,008	58,266
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2,275,044,926円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

監査報告書

独立監査人の監査報告書			
		平成 22 年 10 月 15 日	
日本アコモデーションファンド投資法人			
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 宮 祐	
		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ァンド投資法人の平成 22 年 3 月 1 日から平成 22 年 8 月 31 日までの第 9 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。

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。

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 （自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日）	当 期 （自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,276,020	2,148,206
減価償却費	1,060,995	1,240,756
投資口交付費	63,861	－
投資法人債発行費償却	4,078	4,749
受取利息	△742	△694
未払分配金戻入	－	△965
支払利息	666,318	747,576
固定資産除却損	－	532
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,929	△6,951
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△237,209	△1,112
未収消費税等の増減額（△は増加）	△142,046	142,046
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,847	4,136
営業未払金の増減額（△は減少）	195,374	75,161
前受金の増減額（△は減少）	265,710	19,173
前払費用の増減額（△は増加）	△7,132	△1,110
長期前払費用の増減額（△は増加）	653	10,736
有形固定資産の売却による減少額	2,543,031	－
その他	22,090	△1,110
小計	6,704,227	4,381,128
利息の受取額	742	694
利息の支払額	△655,203	△717,842
法人税等の支払額	△997	△977
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,048,769	3,663,002
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	△4,627,365
信託有形固定資産の取得による支出	△110,038	△3,061,501
預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,559	△198,708
預り敷金及び保証金の受入による収入	742,578	247,812
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,946	△91,998
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	79,331	88,379
その他	△2,595	△7,921
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,459,255	△7,651,303
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	124,500,000
短期借入金の返済による支出	△92,000,000	△127,500,000
長期借入れによる収入	20,000,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△1,000,000
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
投資口の発行による収入	20,060,176	－
分配金の支払額	△1,546,192	△2,269,229
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,513,983	3,690,685
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△896,502	△297,615
現金及び現金同等物の期首残高	4,533,490	3,636,988
現金及び現金同等物の期末残高	*1 3,636,988	3,339,372

（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）

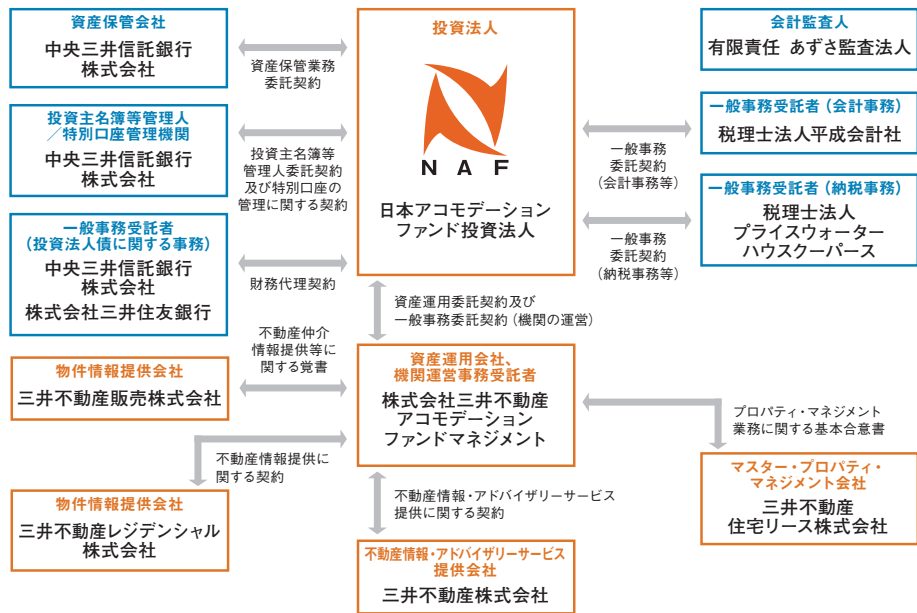
項目	期別 （自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日）	当 期 （自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

（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21年9月1日 至 平成22年2月28日)		当 期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)	
*1	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金2,539,141千円 信託現金及び信託預金1,097,847千円 現金及び現金同等物3,636,988千円	*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 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

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

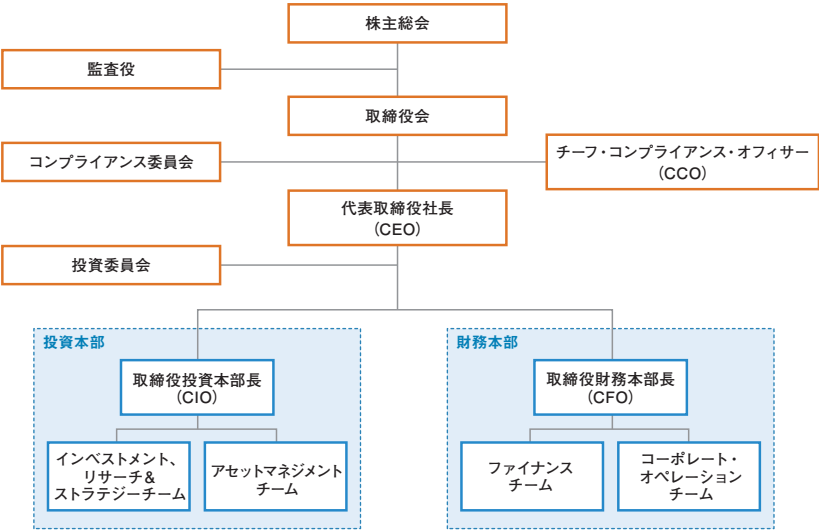
資産運用会社の概要 (平成22年8月31日現在)

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

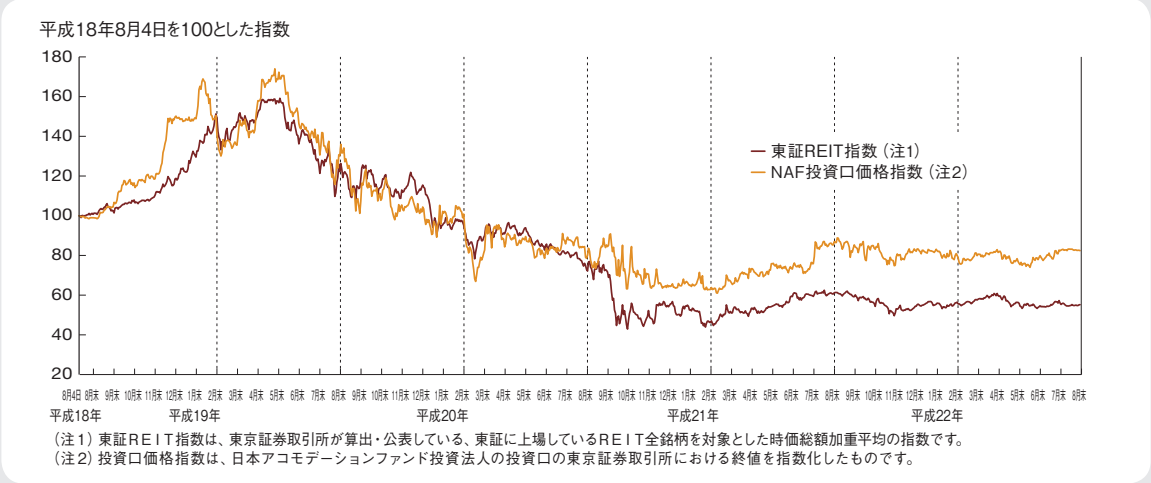
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(2)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号: 株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号: 株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

組織図



投資口の状況

投資口価格推移

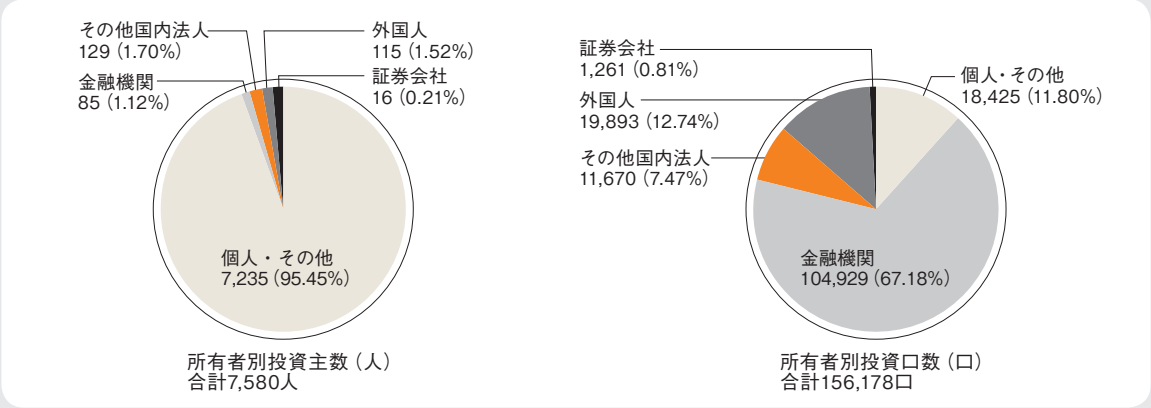


主な投資主（平成22年8月31日現在）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率*
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	27,607	17.67%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	19,862	12.71%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,632	6.16%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,078	5.81%
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	4,926	3.15%
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	3,935	2.51%
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ール	3,147	2.01%

※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22年8月31日	第9期 決算期日
平成22年10月18日	第9期 決算発表
平成22年11月	第9期 資産運用報告発送・第9期分配金支払開始予定
平成23年2月28日	第10期 決算期日
平成23年4月	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

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

ただくことでお受取りいただけます。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取りください。また、第9期（平成22年8月期）の分配金より、ゆうちょ銀行の通常貯金口座への振り込みによるお受取りができるようになりました。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。
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、お早めにお受取りください。

- 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

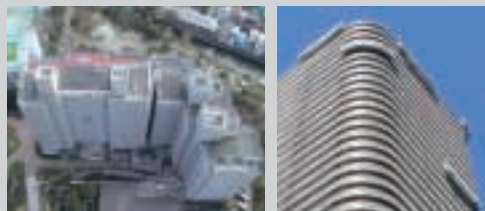
最新のIRの情報はホームページをご覧ください。 <http://www.naf-r.jp/>

競争力の維持 向上に向けて。

～修繕及び更新、リノベーションの事例～

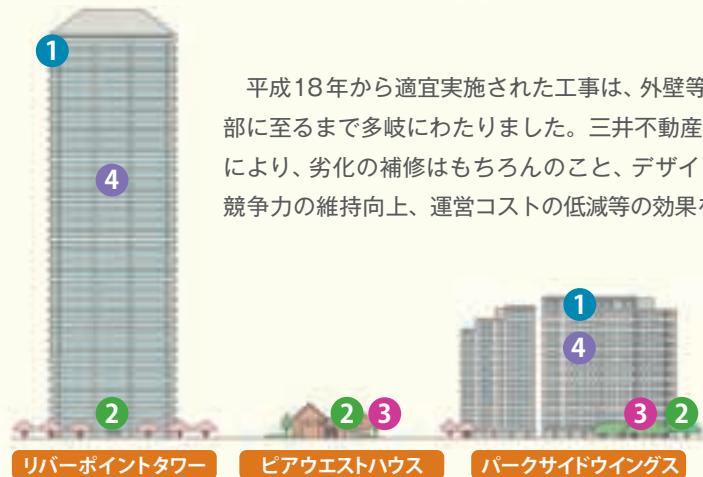
1 外壁等修繕工事

外壁工事はリバーポイントタワー、パークサイドウイングスそれぞれで実施しました。特に超高層マンションの大規模修繕における先駆的事例となるリバーポイントタワーでは、三井不動産グループや関係施工会社等のノウハウを結集し、ゴンドラ形状や、工程スケジュールの工夫等により、入居者への負担を考慮し、作業効率の向上を図り、無事工事を完遂いたしました。



2 環境問題への配慮

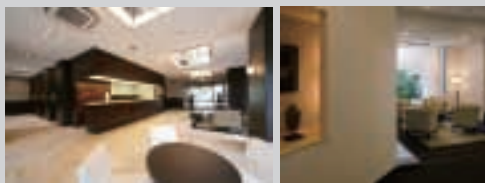
大川端賃貸棟各棟のエントランス上部に設置していた館名表示盤や、パークサイドウイングスの1階・地階共用部リニューアル、リバーポイントタワーのサブエントランス照明リニューアル等において、長寿命でかつ消費電力も少ないLEDライトを逐次採用しており、メンテナンス性の向上、運営コストの削減と同時に環境負荷の低減を図っています。



平成18年から適宜実施された工事は、外壁等の大規模改修工事から専有部に至るまで多岐にわたりました。三井不動産グループのノウハウの活用により、劣化の補修はもちろんのこと、デザイン性や機能の改善等による競争力の維持向上、運営コストの低減等の効果を生み出しました。

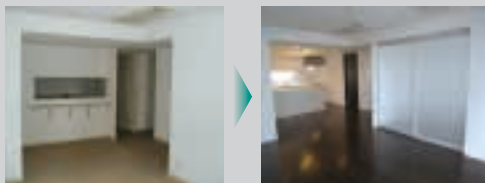
3 共用部リノベーション

管理棟のビアウエストハウスやパークサイドウイングスの1階・地階共用部については、内装デザインを一新し、築年数に起因する機能面での低下等を排除し、ホスピタリティあふれる空間へと改装工事を行いました。また、各棟の1階ロビー周辺には無線LANを導入し、空間のユーティリティ性を高めています。



4 専有部リノベーション

変化する生活スタイルに合わせたデザイン・間取りの変更や機能面の向上等、顧客への訴求効果及び住戸の基本性能維持向上を目的として、リノベーションを実施しています。これにより賃料アップや早期成約という成果が出ています。



大川端賃貸棟に見る リノベーションの効果

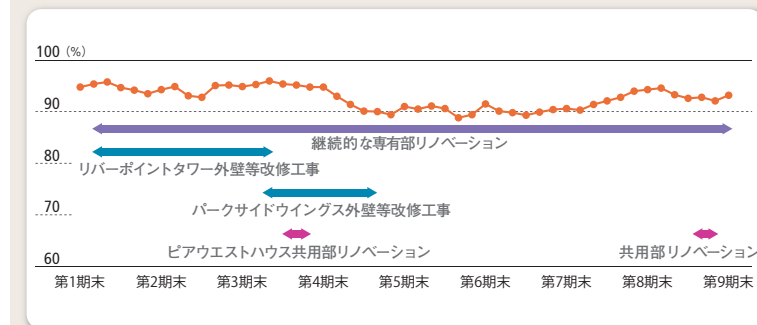
NAFのポートフォリオは築浅物件が多くなっていますが、今後10年、20年と経過することで、資産価値を維持向上するための修繕及び更新、リノベーションの必要性が高まってくると思われます。NAFの主要物件である大川端賃貸棟は、ポートフォリオにおいて唯一、築20年が経過している物件であり、大規模な修繕及び更新、リノベーションを実施し、時の経過とともに成熟していく価値、"経年優化"を実現している好事例として、その効果とともにご紹介いたします。

大川端賃貸棟の中長期修繕計画は、三井

不動産(株)の技術スタッフやマンション修繕コンサルタントの目で課題の徹底的な洗い出しを行い、その成果も踏まえて実施しています。実際の工事は、入居者が生活している状況で行うことになるため、入居者に配慮した工事計画の策定や施工管理・監修が必要となります。NAFは、三井不動産グループの優れたノウハウを活用した施工管理・監修を実践したことにより、長期にわたり安定した稼働率を実現しています。

NAFでは、こうした修繕及び更新、リノベーションの経験を蓄積し、今後、他の運用資産である「パークアクシス」、「パークキューブ」に活かしていくことで、中長期的なポートフォリオの資産価値維持向上に努めていきます。

大川端賃貸棟の稼働率



長年のノウハウが 創造する価値。

～NAFの運用資産に おける品質・管理～

資産価値維持向上に向けた ハードとソフトへの取り組み

NAFの主たる運用資産である「パークアクシス」シリーズは、国内最
大手デベロッパーの一社である三井
不動産(株)が、品質マネジメントマニ
アル「PAX-M」を活用し、開発を
行っています。

PAX-Mとは、三井不動産(株)の
30年以上にもわたる分譲住宅開発に
おけるノウハウを集約し、これを賃貸住
宅用の品質マネジメントマニュアルと
して整備・システム化したものです。

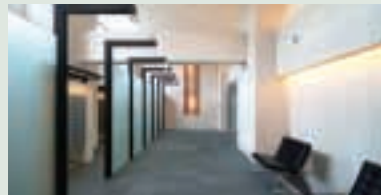
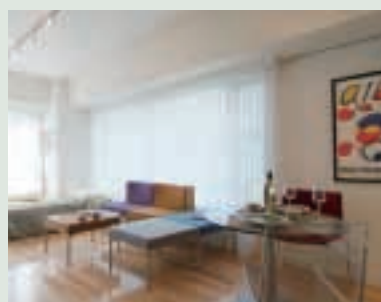
PAX-Mには耐震性、耐久性、遮音性
等を追求した基本性能や、設計・施工
↓竣工までのプロセスにおける建築・
構造・設備等の品質規準がきめ細かく
定められており、竣工後の設備更新
の容易性、メンテナンスコストの低減、

テナントの使い勝手にも配慮された
ものとなっています。また、PAX-M
はテナントニーズの多様化、技術革新と
いった時代の変化を踏まえ、定期的に内
容の見直し、改善を行い、その時々
の需要に適合した品質マネジメント
マニュアルとなっていることも特徴の
ひとつです。設定当初1300項目
だったチェック項目数は、現在1700
項目以上にも増えています。

NAFでは、「パークアクシス」シ
リーズに加え、三井不動産グループ以
外の他社が企画・開発している「パーク
キューブ」シリーズについても、PAX-M
に準じた品質規準を採用していま
す。こうした高品質物件の取得が、ポー
トフォリオの経年変化のスピードを低

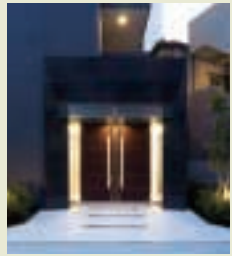
Park Axis

- 三井不動産(株)の分譲住宅開発
で培ったノウハウを最大限に活用
- 都市型ライフスタイルに求められる
空間設計と建物基本性能の実現



Park Cube

- 三井不動産グループ以外の
他社が企画、開発
- 本投資法人における「パークアクシス」
に準じた独自の規準要件を満たす物件



減させるだけでなく、取得後の修繕費
の削減やリノベーションの効率化にも
つながっています。

また日々の物件の管理・運営・メンテ

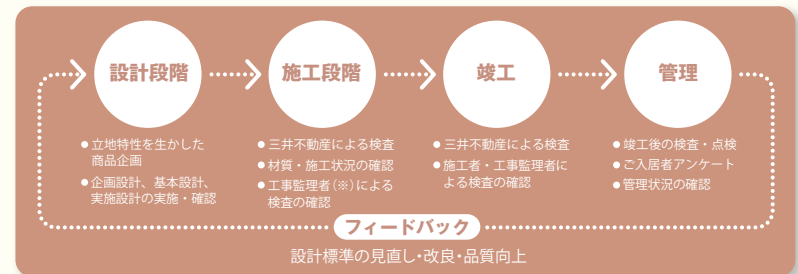
ナンスにおいても、豊富な管理実績から
得られた経験に基づき、マスターPM会
社である三井不動産住宅リース(株)が
物件ごとの個別の仕様を定めて的確な

オペレーションを行っています。こうし
た高レベルで均質化された品質・管理が
入居者の満足度を高め、ポートフォリオ
の運営コストを低減させているのです。

品質マネジメントマニュアル「PAX-M」



アンケート調査の実施
ご入居いただいているお客様に、
部屋の使い勝手、管理会社の
対応についてのアンケート調査を
実施。結果をフィードバックし、
お客様満足度の向上に役立て
ています。



※工事監理者とは設計図書どおりに
施工がなされているかどうかを
確認する業務を行う者のこと
で、建築士法第2条第7項によ
って定められています。



Park Axis 設計標準
基本性能とライフスタイルに
対応した空間価値を、1700
項目以上にまとめ、「Park
Axis 設計標準」としてマニ
ュアル化しています。

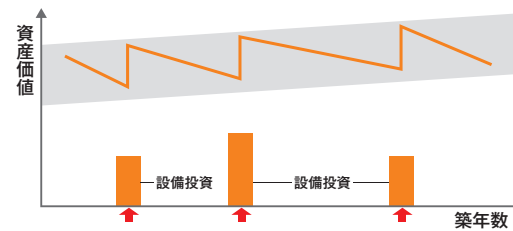
時間とともに変化する 価値のコントロール。

～ REIT における資産価値 維持向上への取り組み～

賃貸住宅の資産価値の推移（イメージ）

適時適切な設備投資を行う場合

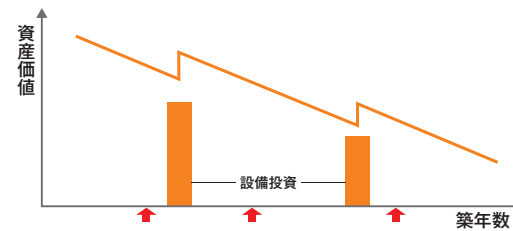
適時適切な設備投資を行った場合は、資産価値を中長期にわたり、維持向上させることが可能と考えられる。



※ 設備投資が必要となるタイミング

適時適切な設備投資が行われない場合

適時適切な設備投資が行われない場合は、資産価値の下落を招くばかりか、大規模修繕時に要する費用も大きくなってしまいます。



”経年劣化”という概念から、
”経年優化的”という発想への変化

賃貸住宅が高いパフォーマンスを生み出し続けていくためには、競争力を維持向上していく必要があります。しかし、構造物は必ず、時間の経過による物理的な品質低下や、技術革新による相対的な性能低下等に直面することになります。賃貸住宅を運営する上では、この”経年劣化”に対して修繕やリノベーション等の適時適切な対応を図り、資産価値を維持向上していくことが重要であり、時の経過とともに成熟していく価値、”経年優化的”を実現していきたいとNAFでは考えています。

一般的な新築マンションにおいては、築年の浅いうちは、偶発的に必要となる軽微修繕等を除き、竣工後10年程度経過した頃から、共用部に設置された給水ポンプ等設備の一部更新等が必要になってきます。竣工後15年が経過すると、物理的な変化の影響から外壁や防水等の大規模な修繕の必要性がでてきます。テナントニーズの変化に伴い、専有部（住戸内）のリノベーションを実施して資産価値の維持向上を図ることもあります。日常的に行うメンテナンスに加え、こうした修繕やリノ

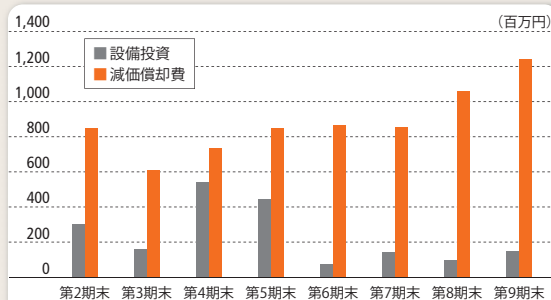
ベーション等の設備投資を適時適切に行うかどうかで、賃貸住宅の将来の資産価値は大きく変化するのです。

そのため、REITにおいては修繕やリノベーションをいかに効率良く実施するかが安定したパフォーマンスを達成するための戦略上、とても重要となります。その要素には、①もともとの物件自体の品質、②竣工時からの管理・運営の品質、③設備投資の技術・ノウハウが挙げられます。

NAFでは、物件の取得については、将来的な設備投資が少なくて済むよう、品



NAFにおける設備投資と減価償却費の推移



質における厳格な規準を設けています。また、日々の管理・運営においても、長期的な資産価値維持を目指し、三井不動産グループのバリューチェーンの活用による均質化されたオペレーションが実施されています。そして、設備投資の実行に向けては、中長期的な市場競争力やテナント満足度の維持向上を考慮した戦略的な修繕計画を策定し、毎年度の管理計画において年間の修繕計画の策定と見直しを

行います。また、これら設備投資の資金は、継続的なキャッシュ・コントロールの観点から、減価償却費の範囲を目安として計画します。その上で中期的なポートフォリオ運営を考慮し年間で必要な修繕積立金を算出して、積み立てを行います。必要とされる設備投資は、ポートフォリオ全体の修繕積立金を原資として、実施されています。



第二回

クオリティという 価値

～価値を維持するハードとソフト～

ポートフォリオの
競争力を解析する

目次

時間とともに変化する価値のコントロール。 ～REITにおける資産価値維持向上への取り組み～	3
長年のノウハウが創造する価値。 ～NAFの運用資産における品質・管理～	5
競争力の維持向上に向けて。 ～修繕及び更新、リノベーションの事例～	7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

あて、その競争力を解析するシリーズを掲載しています。

第二回目となる今回は、NAF物件の競争力維持に向けた、品質管理や修繕等の「資産価値維持への取り組み」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、前回からはNAFのポートフォリオに焦点を