

日本アコモデーションファンド投資法人

第 11 期 決算説明会

平成23年8月期:平成23年3月1日～平成23年8月31日

2011年10月18日

 日本アコモデーションファンド投資法人

 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント





目 次



第11期 決算概況

2

トピックス(第11期)	3
トピックス(第12期)	4
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	5
第11期決算ハイライト	6
稼働率の推移	7
入替え・更新時の賃料動向と更新率	8
賃料単価の推移	9
財務の状況(平成23年8月末現在)	10
投資主の状況	11
業績予想の詳細	12
投資口価格推移	13

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針

14

特徴と戦略①～③	15
取得方針	18

運用状況の概況

19

第11期末時点のポートフォリオ	20
「賃貸住宅」の第11期末時点のポートフォリオ①～②	21
「賃貸住宅」の入居者分析	23
「賃貸住宅」の事業環境①～③	24
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①～②	27
「その他アコモデーション資産」の事業環境	29

Appendices

30

第11期決算概要 ①損益計算書	31
②貸借対照表	32
有利子負債の概要	33
ポートフォリオ概要(全体)①～②	35
ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)	39
物件別稼働率推移(全体)	41
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	43
カテゴリー別稼働率の状況	44
各物件の収支状況①～⑨	45
運用状況等の推移	54
投資法人の仕組み	55
コンプライアンスへの取り組み	56
資産運用会社の概要	57
注意事項	58

第11期 決算概況



合計20物件を新規取得

賃貸住宅

エリア	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	NOI利回り※2 (%)	賃貸可能戸数 (戸)
東京23区	パークアクシス蒲田壱番館	2011.3.1	1,069	5.8	63
	パークアクシス台東根岸		672	5.9	40
	パークアクシス駒込		1,389	5.5	40
	パークアクシス板橋本町貳番館		1,859	5.8	99
	芝浦アイランドエアタワー※1	2011.4.1	7,905	6.8	272
	パークキューブ東品川	2011.8.1	6,060	5.7	201
首都圏	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2011.3.1	1,419	6.0	100
	パークアクシス千葉新町		1,679	6.2	84
	パークアクシス千葉		970	6.3	91
地方主要都市	パークアクシス新さっぽろ			827	6.8
	パークアクシス江坂広芝町		2,369	6.5	130
	パークアクシスうつぼ公園		2,399	6.6	133
小計			28,617	6.3	1,338

その他アコモデーション資産

物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	NOI利回り ^{※2} (%)	賃貸可能戸数 (戸)
ドーミー芦屋	2011.3.1	928	7.8	140
河合塾京都学伸寮		991	7.4	134
駿台堀川寮		916	7.5	113
ドミトリー洛北		374	8.1	69
立教大学国際交流寮RUID志木		1,478	7.1	126
ドーミー中板橋		1,041	6.7	105
フィロソフィア西台		1,249	6.6	120
ドーミー武蔵小杉		1,152	6.9	111
小計		8,129	7.2	918
合計		36,746	6.5	2,256

※ 上記物件の他、パークキューブ市ヶ谷2住戸(合計155百万円)を追加取得しています。

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

※2 (取得時鑑定評価書記載の運営純収益)/(取得価格)
但し、芝浦アイランドエアタワーのNOI利回りは、不動産鑑定評価書におけるDCF法による分析期間中の各金額の平均値に本投資法人の持分比率31%を乗じ、取得価格で除することにより算出しています。

公募増資を実施

	口数	発行価額総額 (百万円)	払込日
増資前	156,178	81,102	—
一般募集分	37,500	21,539	2011.3.1
第三者割当分	1,033	593	2011.3.28
合計	38,533	22,132	—
増資後	194,711	103,235	—

■パークキューブ東品川 (2011年8月1日公表)



所在地	東京都品川区
取得価格	6,060百万円
賃貸可能面積	10,636.67㎡
賃貸可能戸数	201戸
竣工日	2007年2月28日
取得先	東品川ホールディング特定目的会社
取得日	2011年8月1日
NOI利回り ^{※2}	5.7%





パークキューブ3物件を新規取得

パークキューブ笹塚



所在地	東京都渋谷区
取得価格	2,200百万円
賃貸可能面積	2,416.00 ㎡
賃貸可能戸数	住宅92 戸、店舗等1戸
竣工日	2009年8月19日
取得先	伊藤忠都市開発株式会社
取得日	2011年9月30日
NOI利回り ^{※1}	5.8%

パークキューブ北松戸



所在地	千葉県松戸市
取得価格	1,200百万円
賃貸可能面積	2,358.66 ㎡
賃貸可能戸数	住宅108戸、店舗等1戸
竣工日	2009年2月17日
取得先	伊藤忠都市開発株式会社
取得日	2011年9月30日
NOI利回り ^{※1}	6.7%

パークキューブ武蔵小杉



所在地	神奈川県川崎市
取得価格	2,250百万円
賃貸可能面積	3,057.36㎡
賃貸可能戸数	136戸
竣工日	2009年9月25日
取得先	伊藤忠都市開発株式会社
取得日	2011年9月30日
NOI利回り ^{※1}	5.9%

※1 (取得時鑑定評価書記載の運営純収益) / (取得価格)



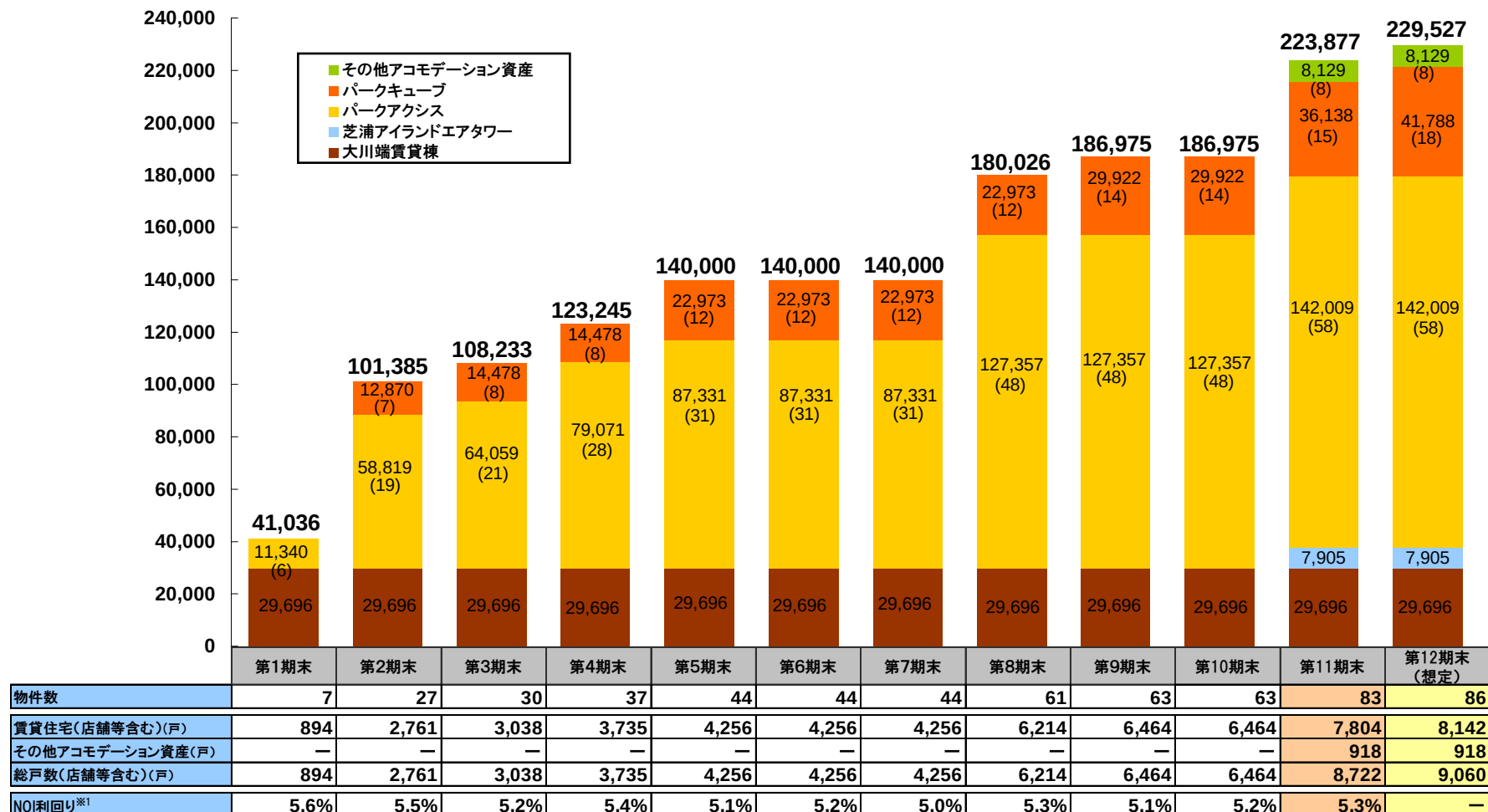
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



「パークアクシス」シリーズを中心に「パークキューブ」シリーズも着実に追加取得

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

※1 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。



第11期決算ハイライト



		第10期 (平成23年2月)	第11期 (平成23年8月)	第10期比増減	第12期予想 (平成24年2月)	第11期比増減
運用日数		181 日	184 日	+3 日	182 日	▲2 日
営業収益		6,180 百万円	7,565 百万円	+1,385 百万円	7,795 百万円	+229 百万円
営業利益		2,944 百万円	3,420 百万円	+476 百万円	3,543 百万円	+122 百万円
当期純利益		2,199 百万円	2,630 百万円	+430 百万円	2,745 百万円	+115 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		14,086 円 (156,178 口)	13,508 円 (194,711 口)	▲578 円 (+38,533 口)	14,100 円 (194,711 口)	+592 円 (-)
総資産額		192,360 百万円	230,551 百万円	+38,191 百万円	—	—
純資産額		83,302 百万円	105,865 百万円	+22,562 百万円	—	—
運用資産	取得価格 ^{※1}	186,975 百万円	223,877 百万円	+36,901 百万円	229,527 百万円	+5,650 百万円
	物件数	63 物件	83 物件	+20 物件	86 物件	+3 物件
	総戸数 (店舗等含む)	6,464 戸	8,722 戸	+2,258 戸	9,060 戸	+338 戸
期末稼働率		96.5 %	95.5 %	▲1.0 ポイント	約95 %	—
期末LTV ^{※2}		54.6 %	51.8 %	▲2.8 ポイント	—	—

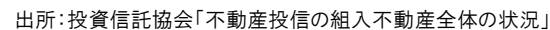
【参考：業績予想との差異】

	平成23年4月予想①	実績②	差異②－①
営業収益	7,461 百万円	7,565 百万円	+104 百万円
当期純利益	2,531 百万円	2,630 百万円	+98 百万円
1口当たり分配金	13,000 円	13,508 円	+508 円

※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

※2 LTV＝総有利子負債／総資産

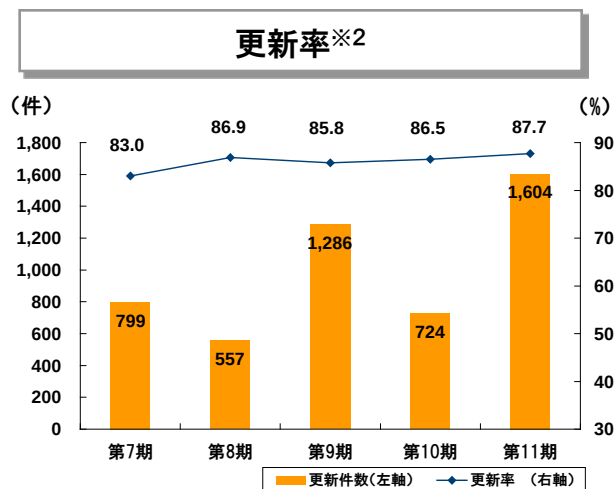
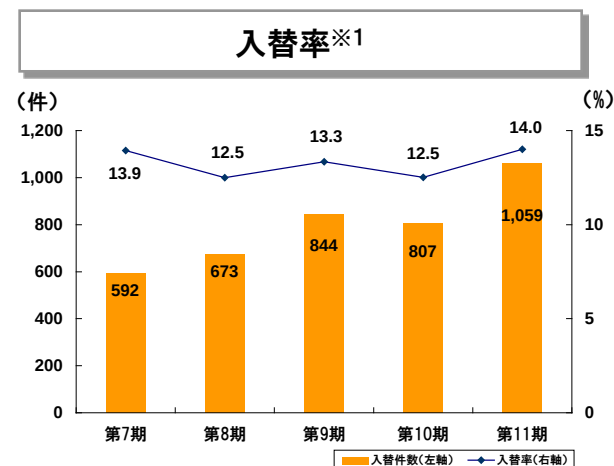
100





入替え時賃料の軟化傾向は4期連続で改善、更新率は高い水準で推移

入替え	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
対象戸数	592 戸	673 戸	844 戸	807 戸	1,059 戸
月額賃料増減合計	▲ 9,559 千円	▲ 9,731 千円	▲ 8,164 千円	▲ 5,334 千円	▲ 5,916 千円
賃料上昇	494 千円 (117戸)	313 千円 (91戸)	677 千円 (166戸)	1,198 千円 (229戸)	1,870 千円 (340戸)
賃料下落	▲ 10,053 千円 (432戸)	▲ 10,045 千円 (526戸)	▲ 8,842 千円 (601戸)	▲ 6,532 千円 (501戸)	▲ 7,786 千円 (635戸)
入替え前テナント月額賃料総額	102,610 千円	115,014 千円	130,960 千円	124,952 千円	156,667 千円
変動率	▲ 9.3 %	▲ 8.5 %	▲ 6.2 %	▲ 4.3 %	▲ 3.8 %
更新	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
対象戸数	799 戸	557 戸	1,286 戸	724 戸	1,604 戸
月額賃料増減合計	▲ 453 千円	▲ 855 千円	▲ 2,008 千円	▲ 1,043 千円	▲ 1,231 千円
	上昇2戸 下落21戸	上昇1戸 下落47戸	上昇1戸 下落123戸	上昇1戸 下落73戸	上昇0戸 下落102戸
更新前テナント月額賃料総額	122,908 千円	102,286 千円	192,943 千円	115,685 千円	226,234 千円
変動率	▲ 0.4 %	▲ 0.8 %	▲ 1.0 %	▲ 0.9 %	▲ 0.5 %
更新を含めた全体	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
対象戸数	1,391 戸	1,230 戸	2,130 戸	1,531 戸	2,663 戸
月額賃料増減合計	▲ 10,012 千円	▲ 10,587 千円	▲ 10,173 千円	▲ 6,377 千円	▲ 7,148 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	225,519 千円	217,300 千円	323,903 千円	240,637 千円	382,902 千円
変動率	▲ 4.4 %	▲ 4.9 %	▲ 3.1 %	▲ 2.7 %	▲ 1.9 %



※ 芝浦アイランドエアタワーにおける定期借家契約満了後の継続新規契約については更新として集計しています。

※ 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

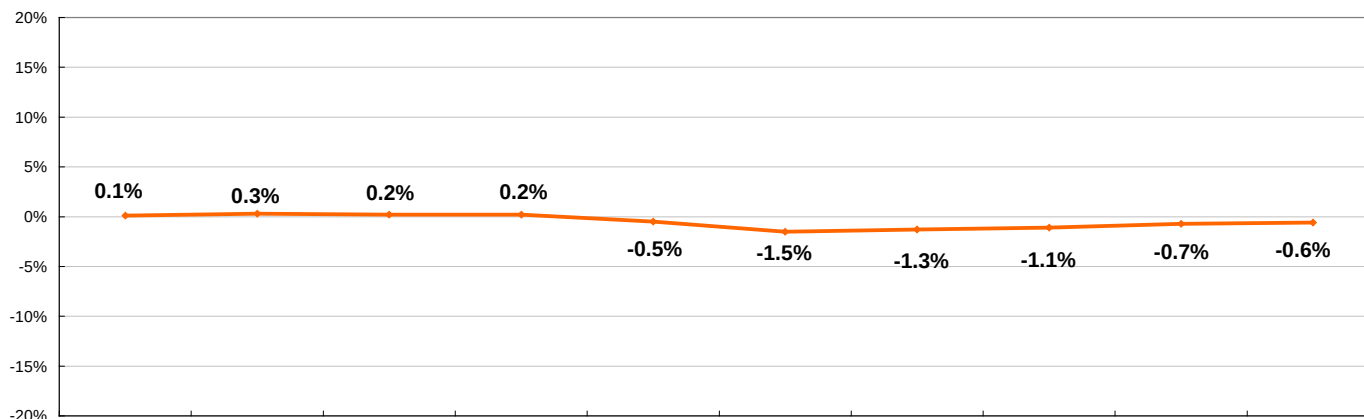
※1 入替率 = (期中の入替件数) / (物件毎の賃貸可能住戸数の期中稼働日数加重平均値)

※2 更新率 = (期中の更新件数) / (期中の更新対象件数)



ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第11期末 賃料単価	第2期 ^{※1}	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		平成19年 2月期	平成19年 8月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期	平成21年 8月期	平成22年 2月期	平成22年 8月期	平成23年 2月期	平成23年 8月期
		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	10/3 ~10/8	10/9 ~11/2	11/3 ~11/8
全ポートフォリオ	¥11,439	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.1%	-0.7%	-0.6%
都心3区	¥12,739	0.1%	0.4%	0.2%	0.2%	-0.9%	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%
その他23区	¥12,237	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%
首都圏	¥8,168	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%
地方主要都市	¥7,194	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%

※ 賃料単価＝(月末契約賃料総額)／(賃貸総面積：坪)

※ 各決算期に関し、当該決算期の前期末における保有物件(但し、いずれの決算期についても、本書の日付現在で売却済みの物件は除きます。)

※ 前期末保有ポートフォリオ全体の賃料月額坪単価が、当該決算期中(当該決算期の前期末から当該決算期末までの6ヶ月間)にどれだけ変化したかを表示しています。

※1 第2期については、2006年8月末から2007年2月末の6ヶ月間の変化率を示しています。

■各期末保有ポートフォリオ内訳

2006年8月末/第2期	…	都心3区：10物件	1,253戸	、	その他23区：13物件	1,155戸	、	首都圏：2物件	100戸	、	地方主要都市：1物件	169戸
第3期	…	都心3区：10物件	1,253戸	、	その他23区：16物件	1,432戸	、	首都圏：2物件	100戸	、	地方主要都市：1物件	169戸
第4期	…	都心3区：11物件	1,294戸	、	その他23区：19物件	1,700戸	、	首都圏：2物件	100戸	、	地方主要都市：4物件	557戸
第5期/第6期/第7期	…	都心3区：12物件	1,412戸	、	その他23区：24物件	2,048戸	、	首都圏：3物件	155戸	、	地方主要都市：4物件	557戸
第8期	…	都心3区：13物件	1,476戸	、	その他23区：35物件	3,296戸	、	首都圏：3物件	155戸	、	地方主要都市：10物件	1,287戸
第9期/第10期	…	都心3区：14物件	1,596戸	、	その他23区：36物件	3,426戸	、	首都圏：3物件	155戸	、	地方主要都市：10物件	1,287戸



財務の状況(平成23年8月末現在)



有利子負債の状況

	金額(億円)	割合	
短期借入金	115	20.9%	9.6%
長期借入金(変動金利)	135		
長期借入金(固定金利)	775	79.1%	90.4%
投資法人債	170		
合計	1,195	100%	
期末時点加重平均レート：1.28%※1			
長期有利子負債平均残存年数：3.4年			
借入金融機関数：16社			

住宅系J-REIT最上級の格付け

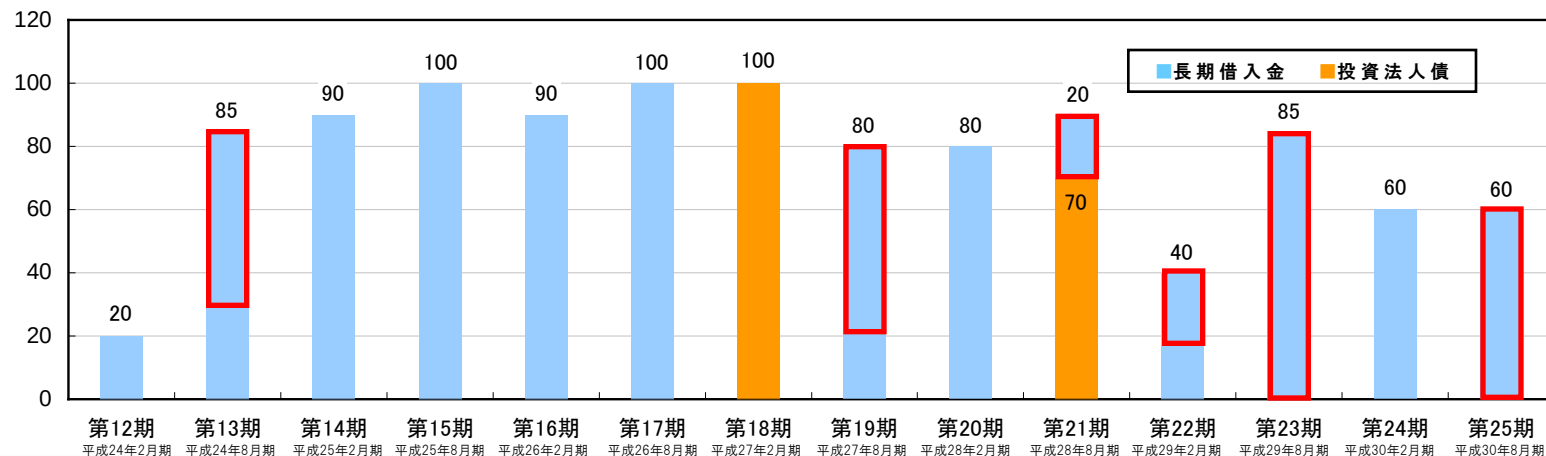
信用格付業者	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A2 (発行体格付け)
株式会社格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)
スタンダード・&・プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	A+ (長期会社格付け)

※ 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。

※1 期末時点加重平均レートは、平成23年8月末日現在の利率を用いて算出しています。

長期有利子負債の返済期限分散の状況

(億円)



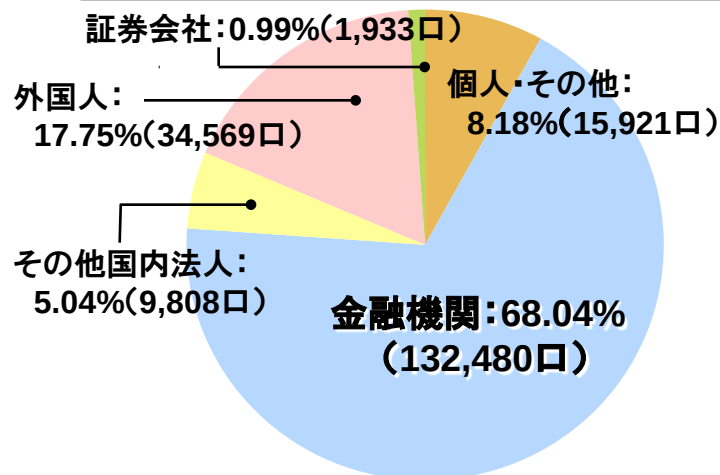
第11期調達分



投資主の状況



所有者別投資口数：合計194,711口



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)	15,921	132,480	9,808	34,569	1,933	194,711
所有者別投資主数(人)	6,299	113	126	149	18	6,705

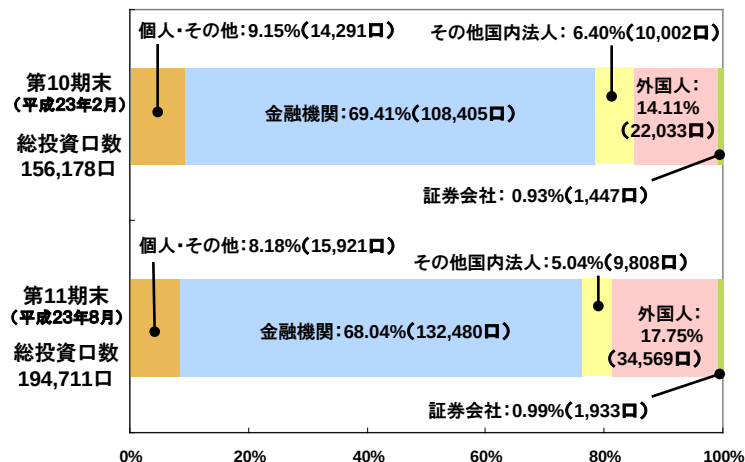
投資口比率上位10社※1

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)	40,276	20.68
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,912	10.22
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,456	5.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,119	5.71
三井不動産株式会社	6,600	3.38
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,342	2.22
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ	3,805	1.95
中央三井信託銀行株式会社	3,600	1.84
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイカンパニージェイピーワイ	3,497	1.79
合 計	108,197	55.56

※1 平成23年8月31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位未満を切捨てにより表示。

所有者別投資口数推移





第12期予想 (平成24年2月)	
営業収益	7,795 百万円
賃貸諸費用	1,464 百万円
公租公課	275 百万円
減価償却費	1,699 百万円
賃貸事業費用	3,439 百万円
賃貸事業利益	4,356 百万円
資産運用報酬	555 百万円
その他費用	257 百万円
営業利益	3,543 百万円
営業外損益	▲ 796 百万円
経常利益	2,746 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	2,745 百万円
期末発行済投資口数	194,771 口
1口当たり分配金	14,100 円

前提条件

■ 運用資産

平成23年10月17日現在保有の86物件
(平成24年2月末日まで取得・売却は行わない前提)

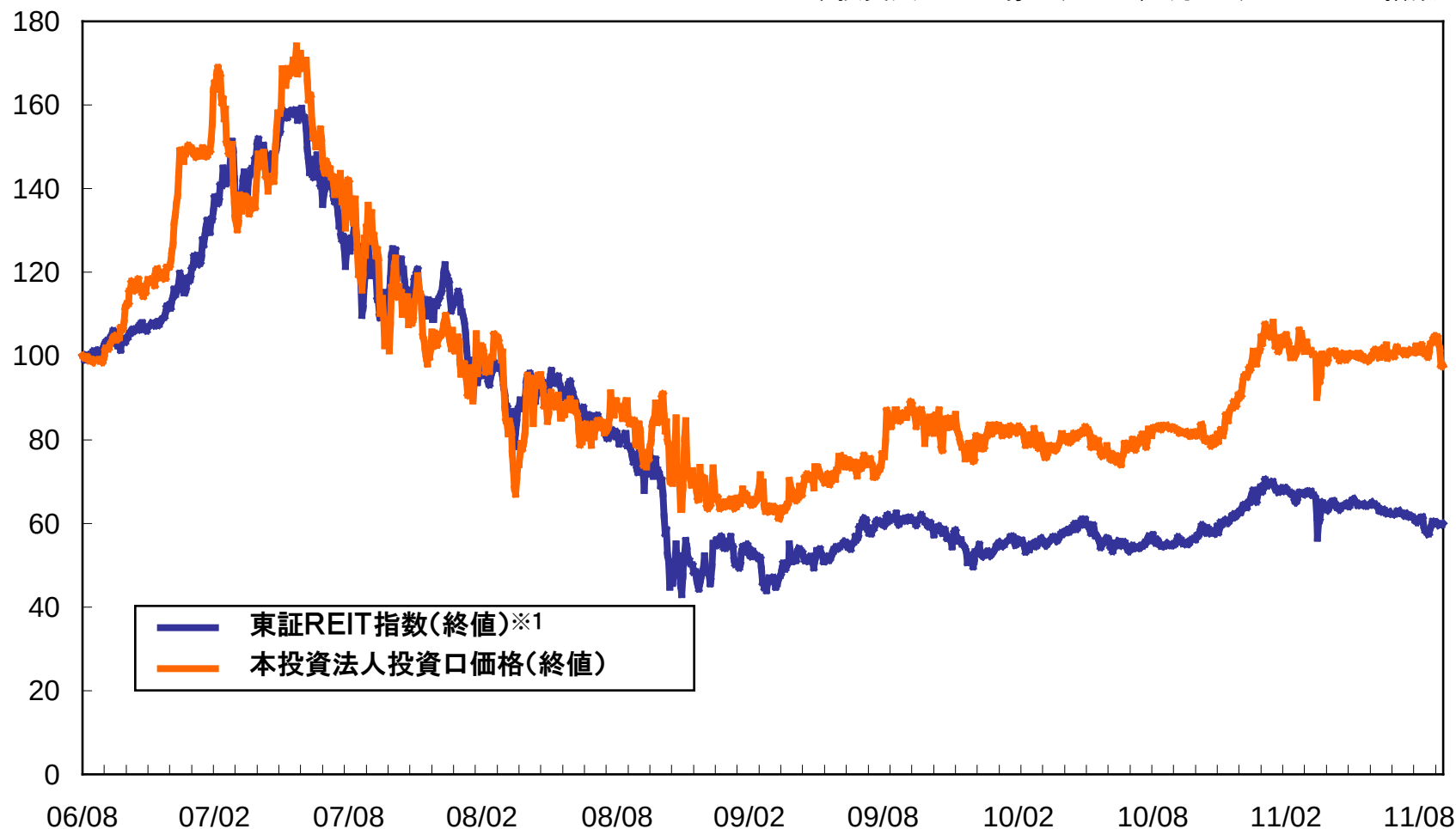
■ 有利子負債

平成23年10月17日現在の有利子負債1,250億円
(平成24年2月末日まで残高の変動がない前提)

■ 期末稼働率:約95%



本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



※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。

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針



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

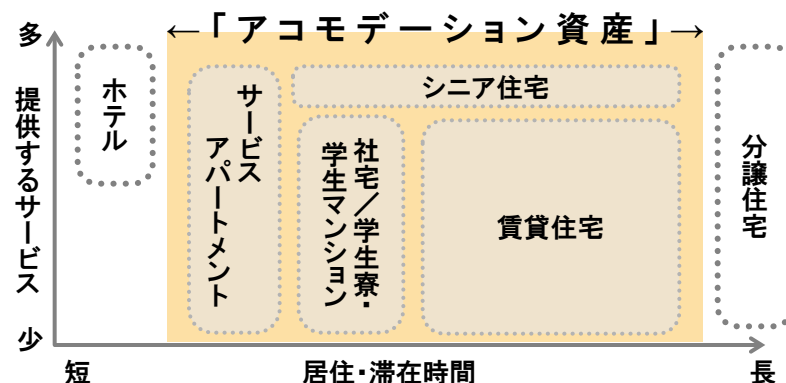
社会背景

ライフスタイルの
変化

家族構成の
変化

居住・滞在空間に対するニーズの多様化

居住の用に供する不動産



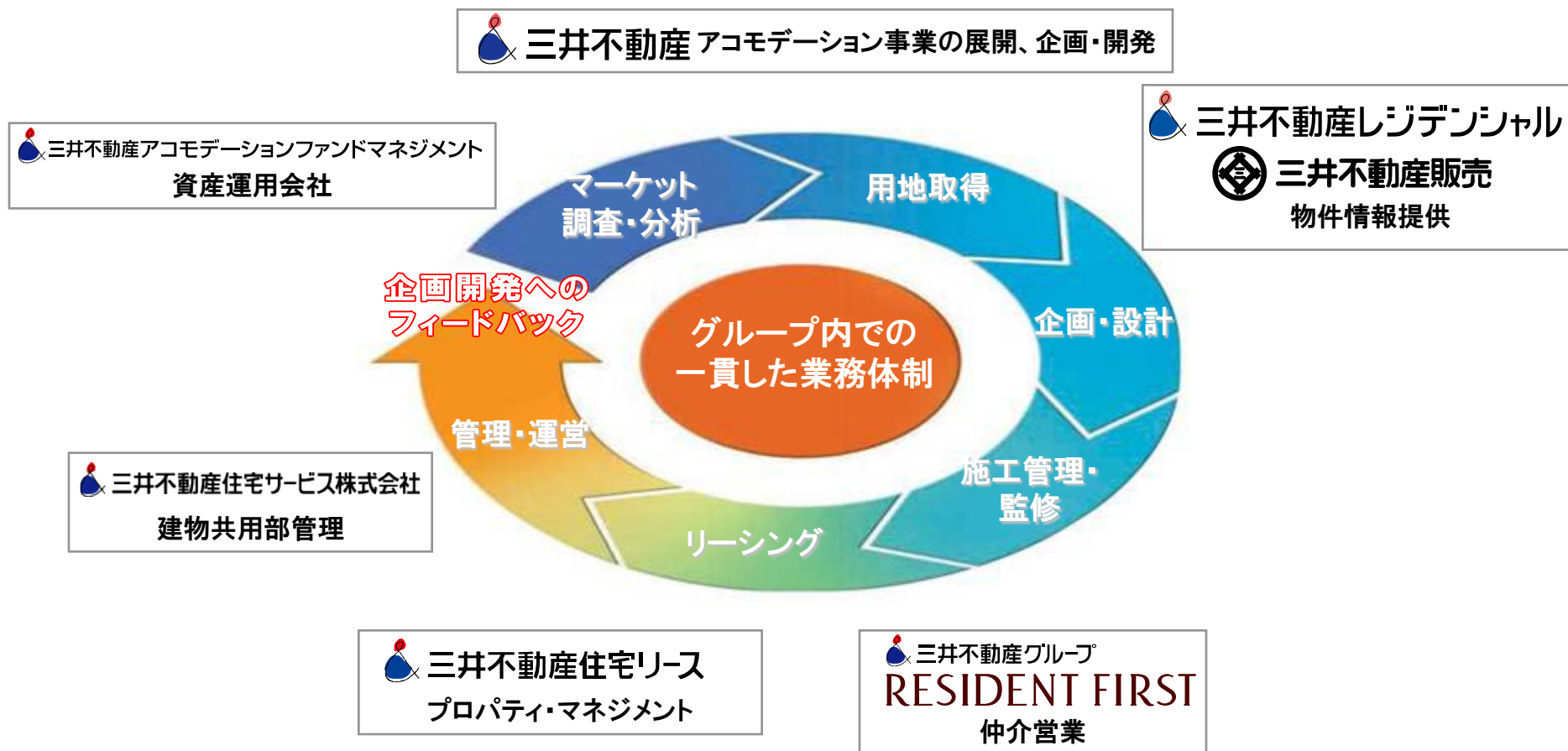
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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





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※1
- 東京23区内への投資比率を80%以上

※1 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

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

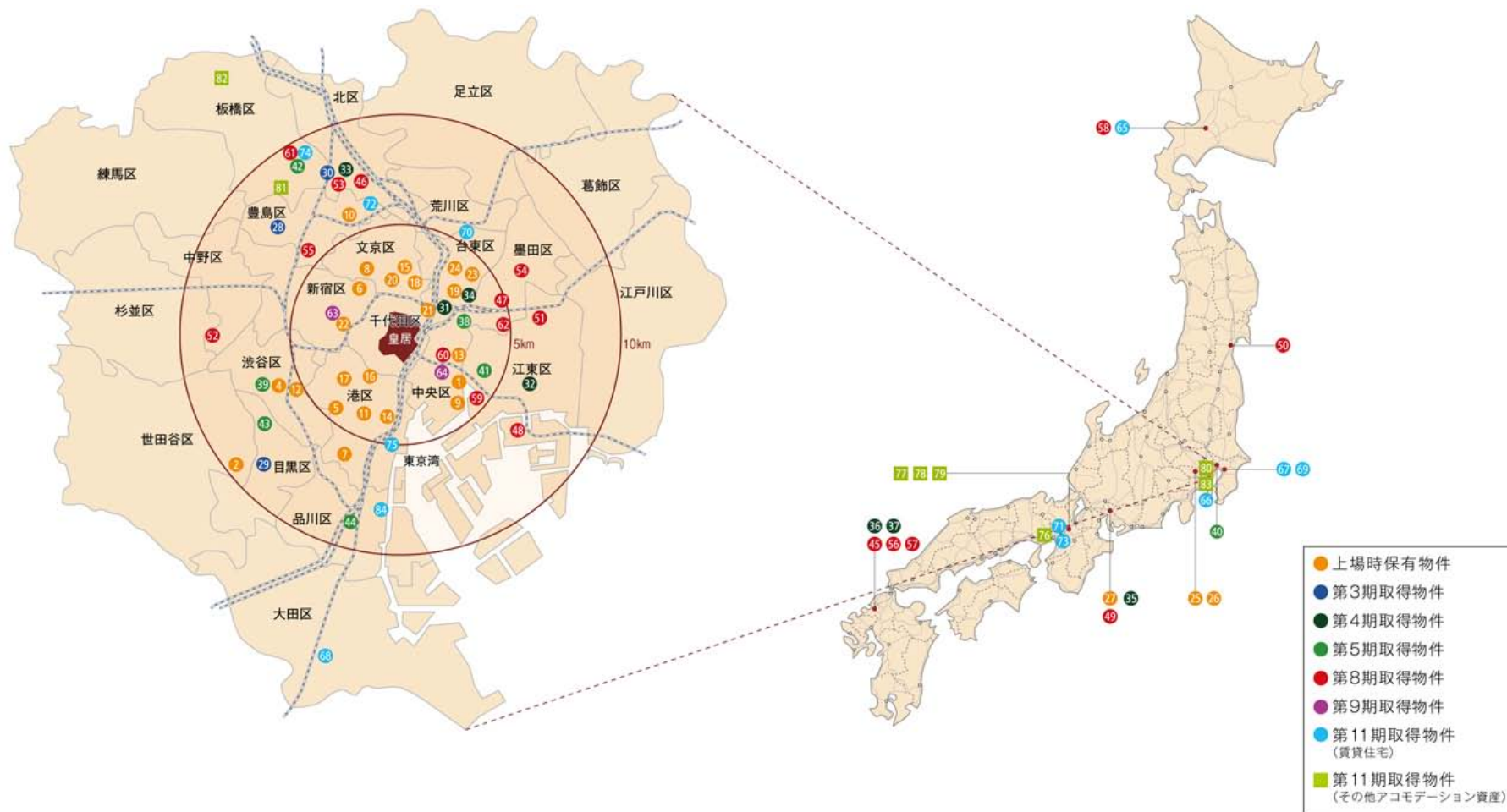
構造

- 原則としてRC(鉄筋コンクリート)造
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造

運用状況の概況



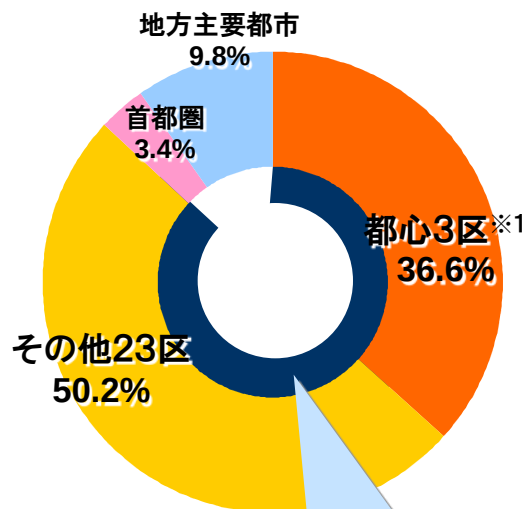
通勤利便性を重視したポートフォリオ





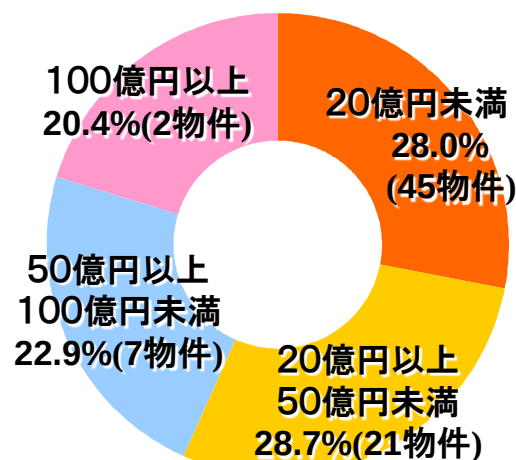
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



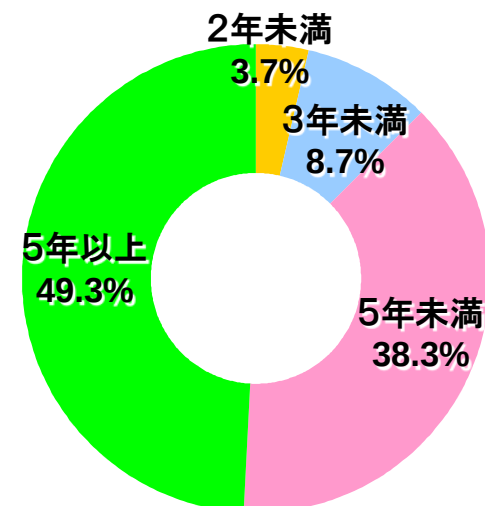
ポートフォリオの86.8%が
東京23区

2 取得価格別の比率



平均 28億円/物件
〔大川端賃貸棟を除いた場合
:25億円/物件〕

3 築年数別の比率



平均 約7.0年
〔大川端賃貸棟を除いた場合
:約4.6年〕

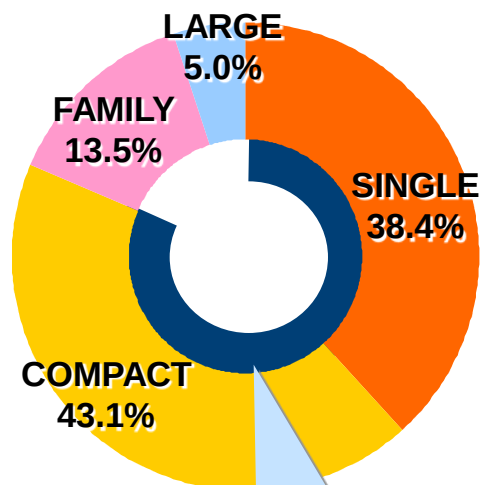
※ 1～3については、取得価格をもとに算出しています(3は加重平均値)。

※1 都心3区:港区、中央区、千代田区



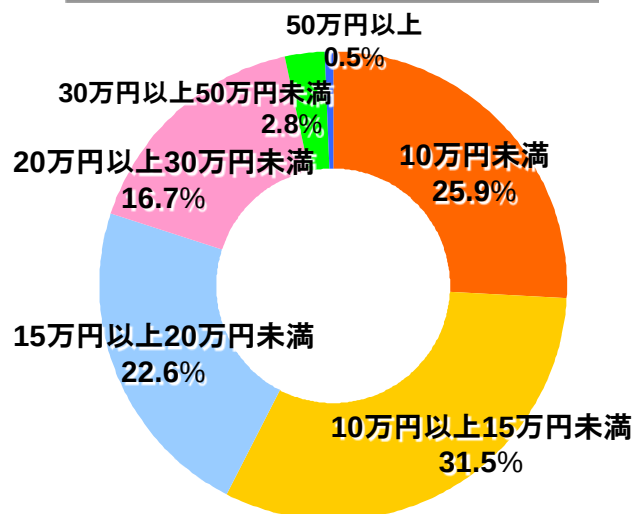
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率



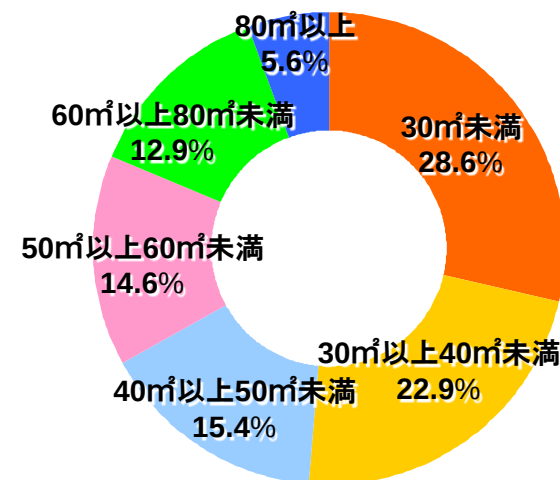
シングル・コンパクト比率:81.5%
(大川端賃貸棟を除いた場合: 86.9%)

5 賃料総額別の比率



平均 15.1万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:14.0万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 43.9㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:41.2㎡/戸

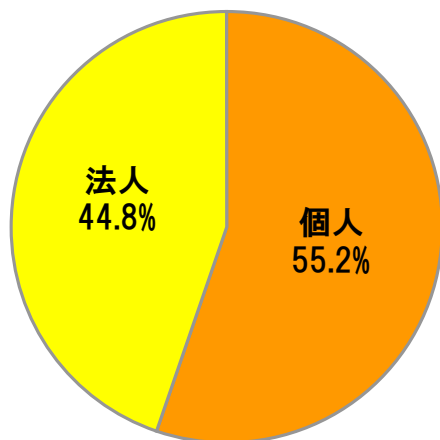
※ 4～6については、店舗を除いた戸数をもとに算出しています。



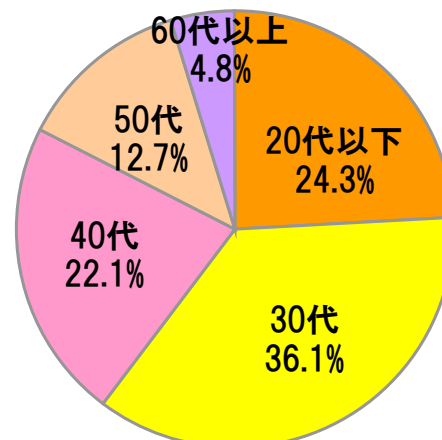
「賃貸住宅」の入居者分析



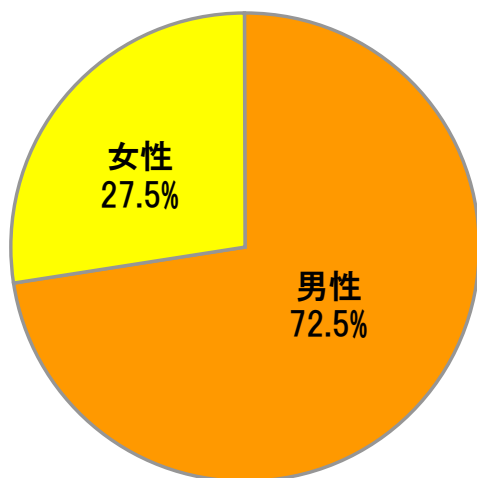
契約形態



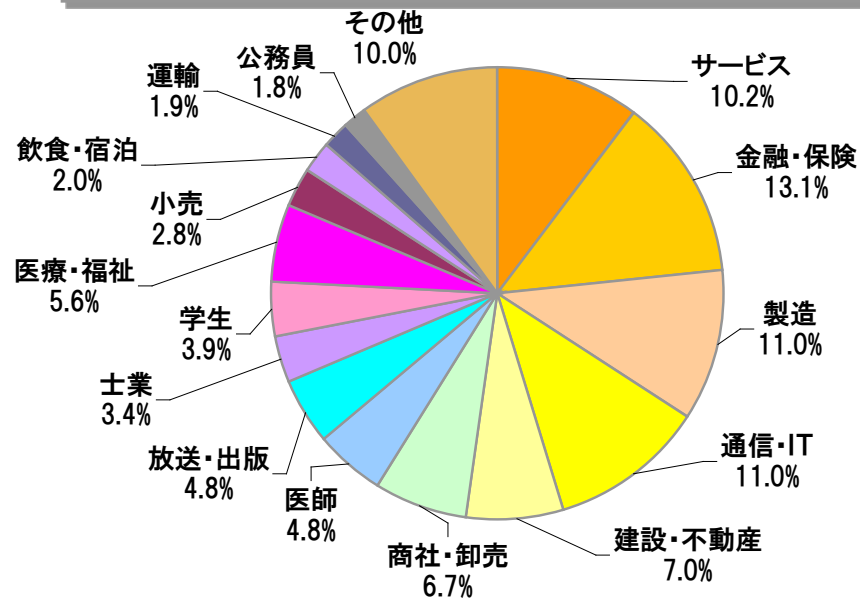
年齢



性別(1人入居)



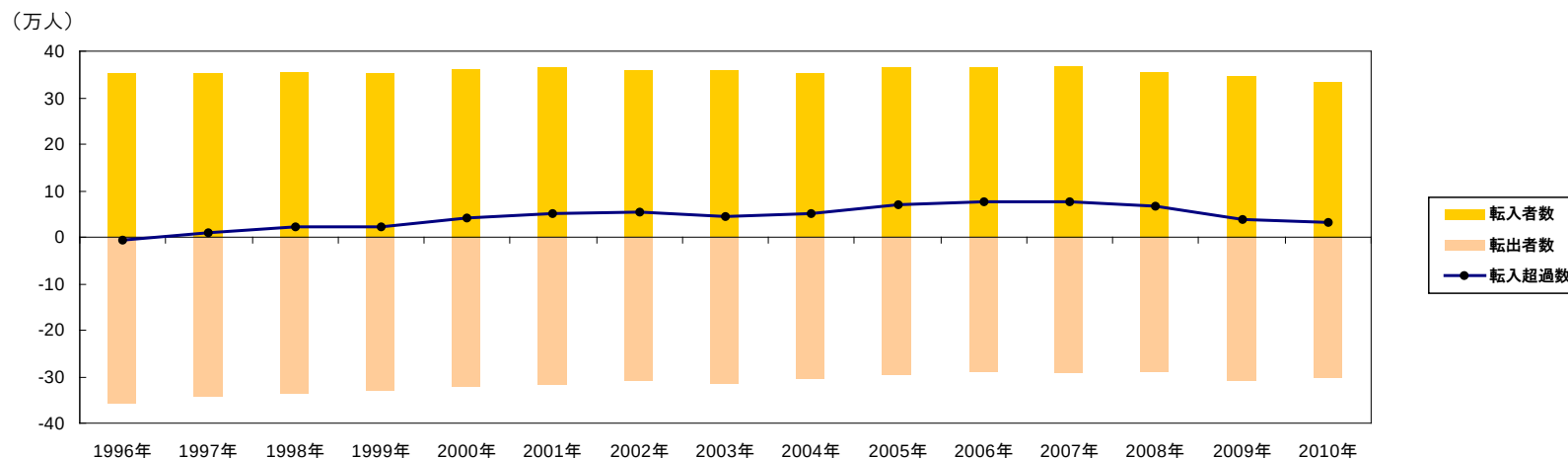
業種



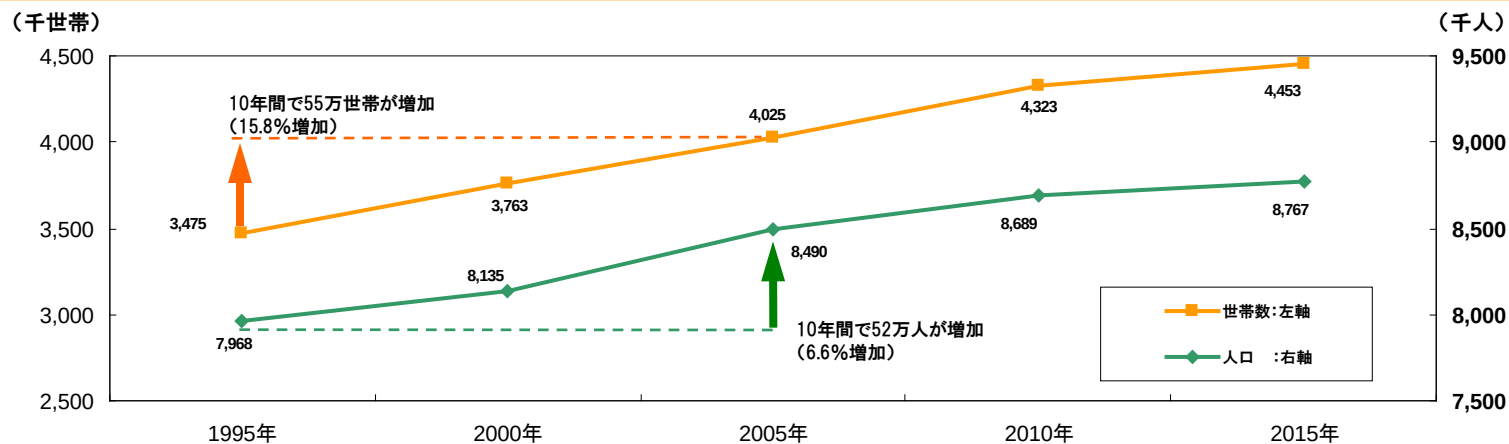
※ 上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しており、平成23年8月末現在保有物件におけるデータとなります。



東京23区における転入超過のトレンドは継続

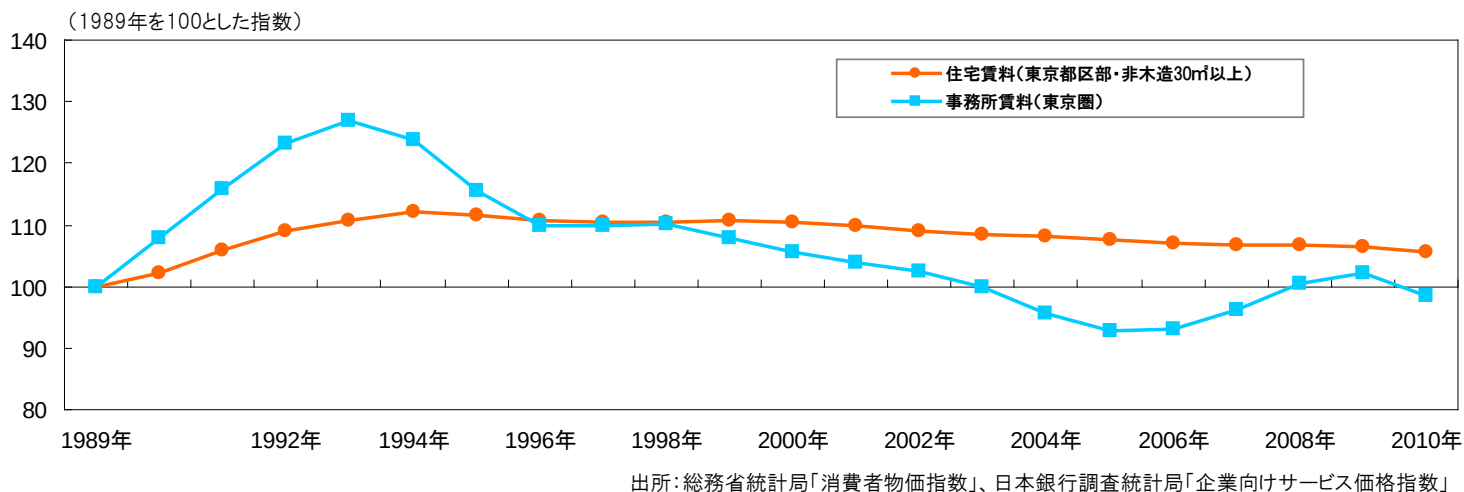


東京23区の世帯数と人口は堅調に推移

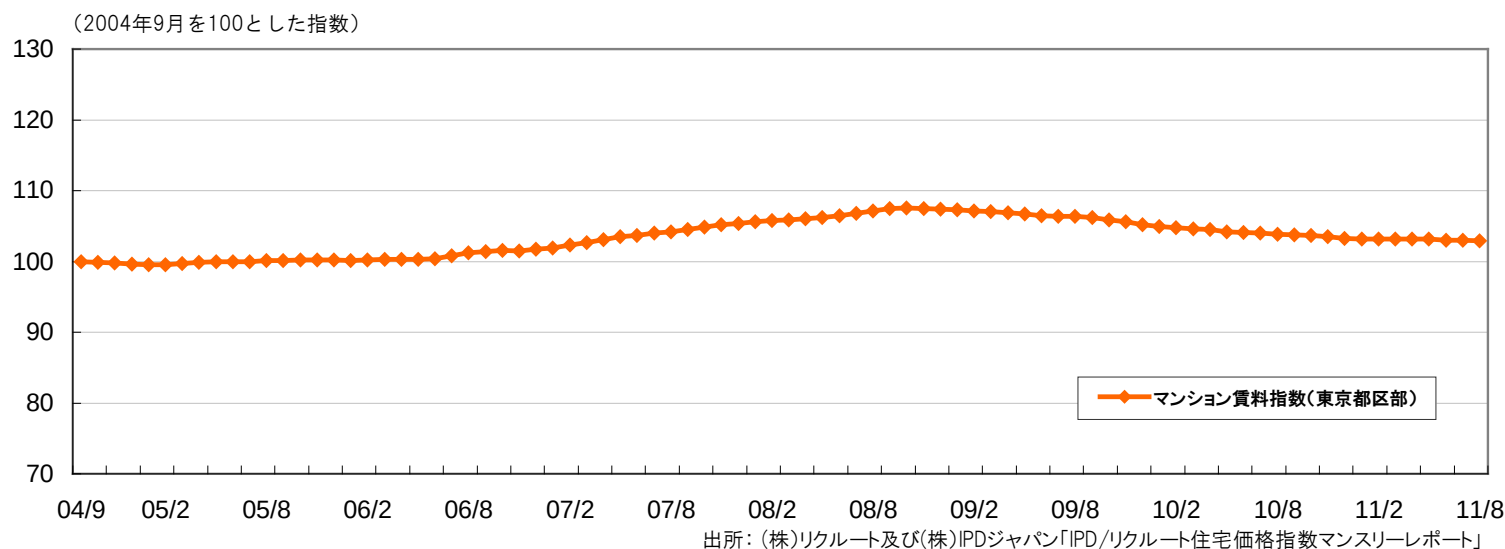




住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的

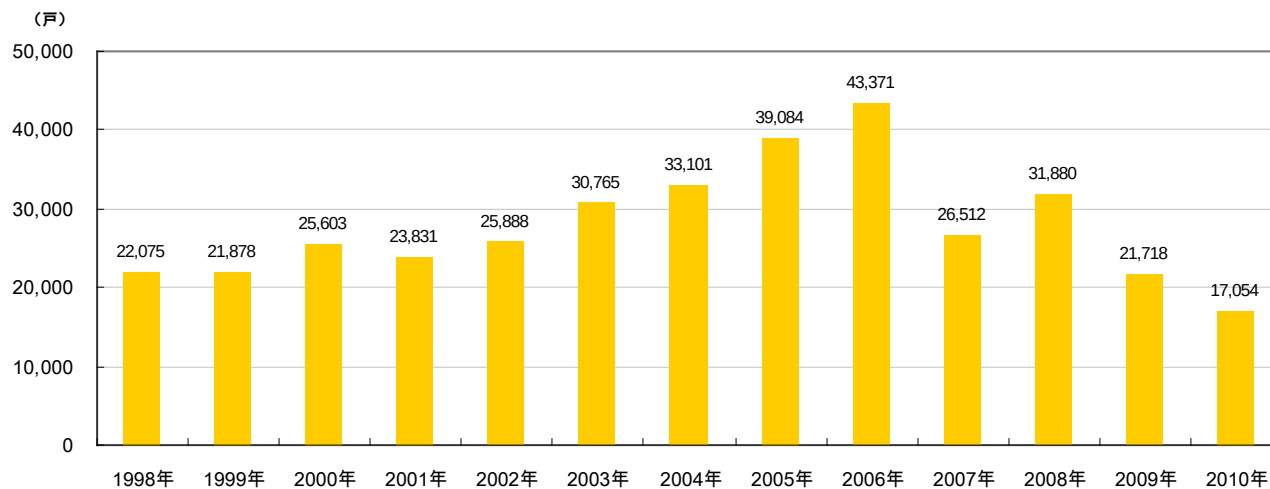


賃料は安定的なトレンドを継続



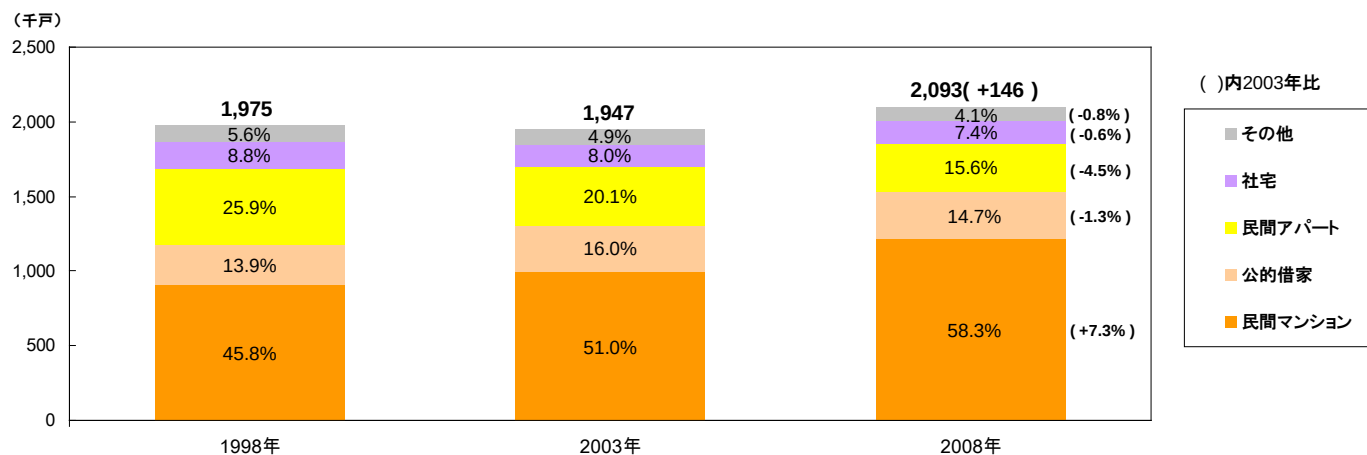


賃貸マンションの着工量は、依然減少トレンドが継続



出所：国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」(東京23区)

借家全体のストックは限定的



出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(東京23区)

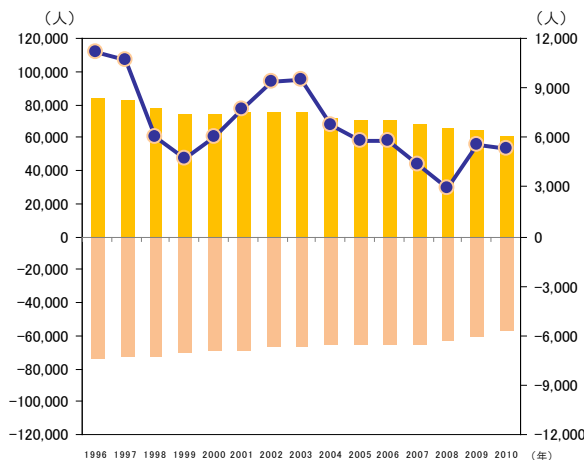


地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①

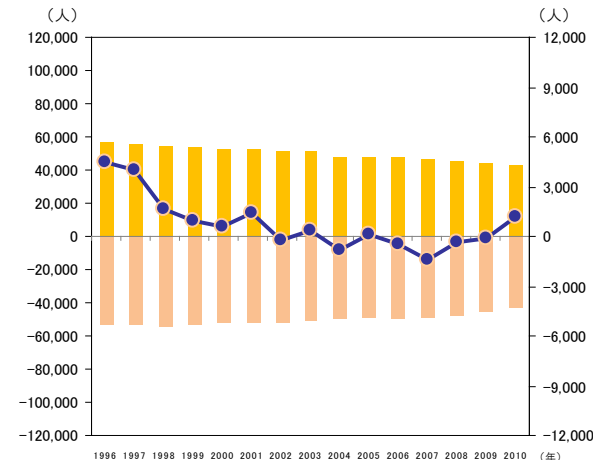


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

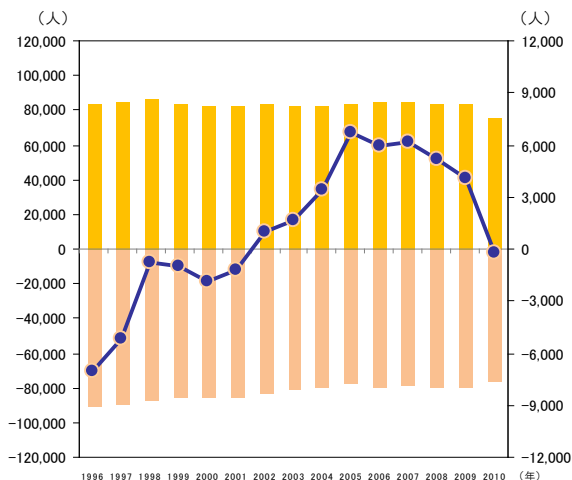
札幌市



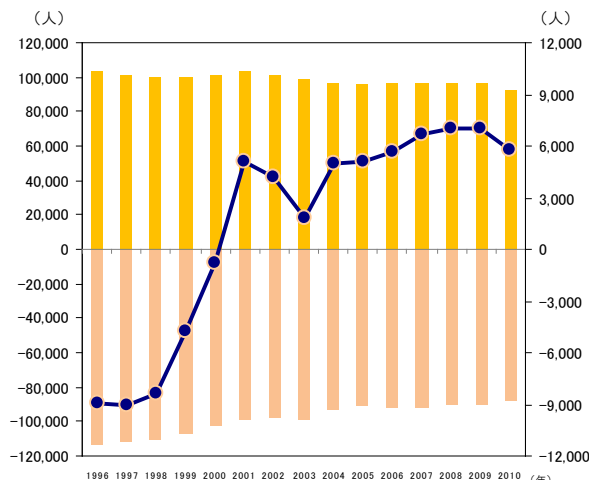
仙台市



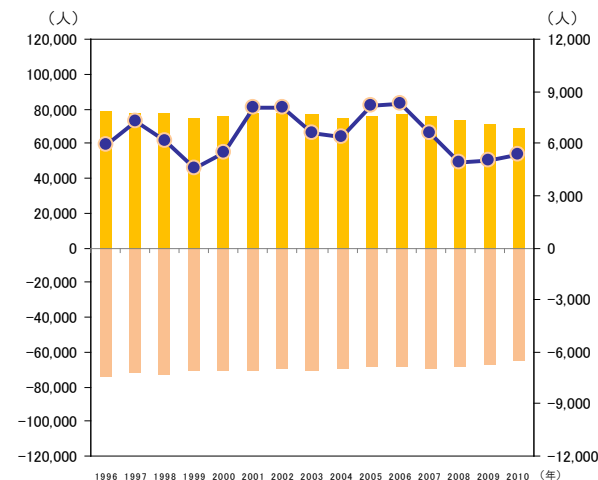
名古屋市



大阪市



福岡市

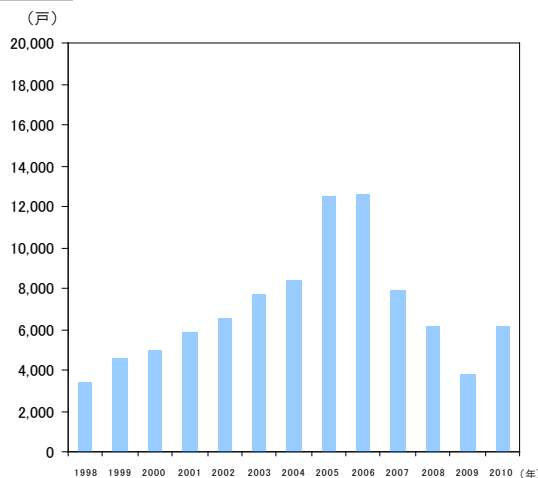


出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

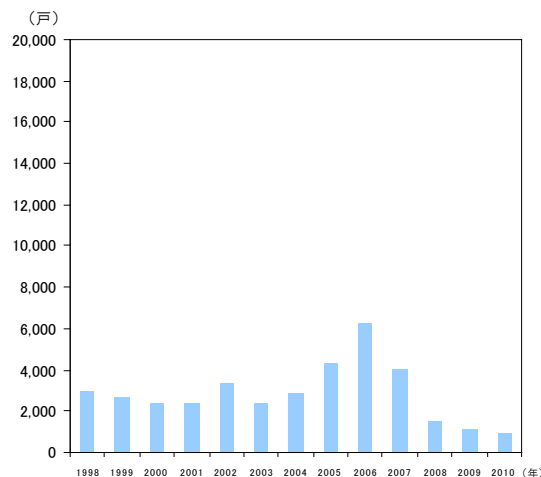


地方主要都市においても賃貸マンションの供給は激減

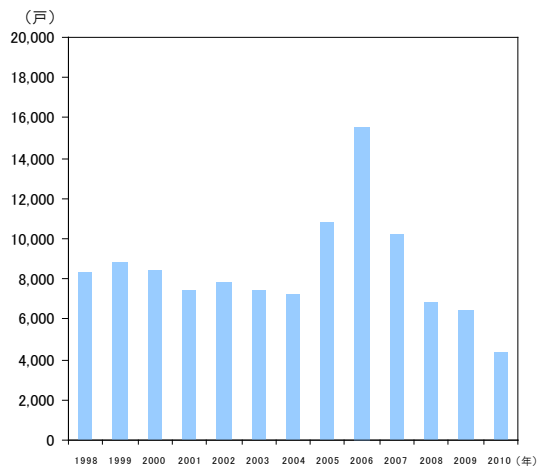
札幌市



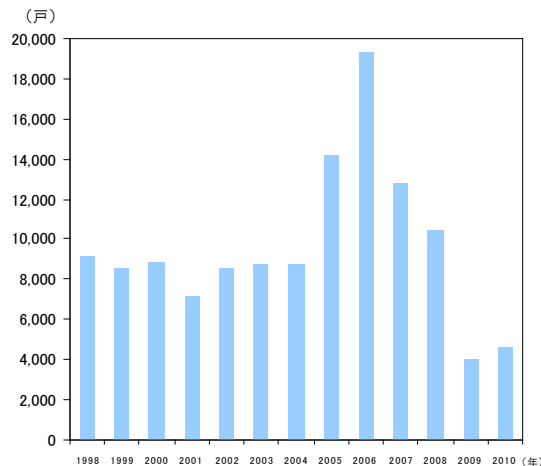
仙台市



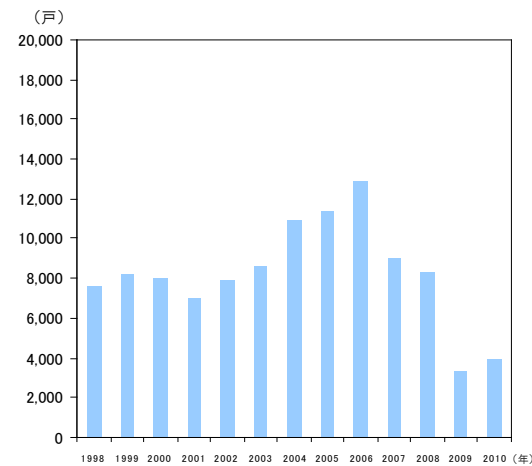
名古屋市



大阪市



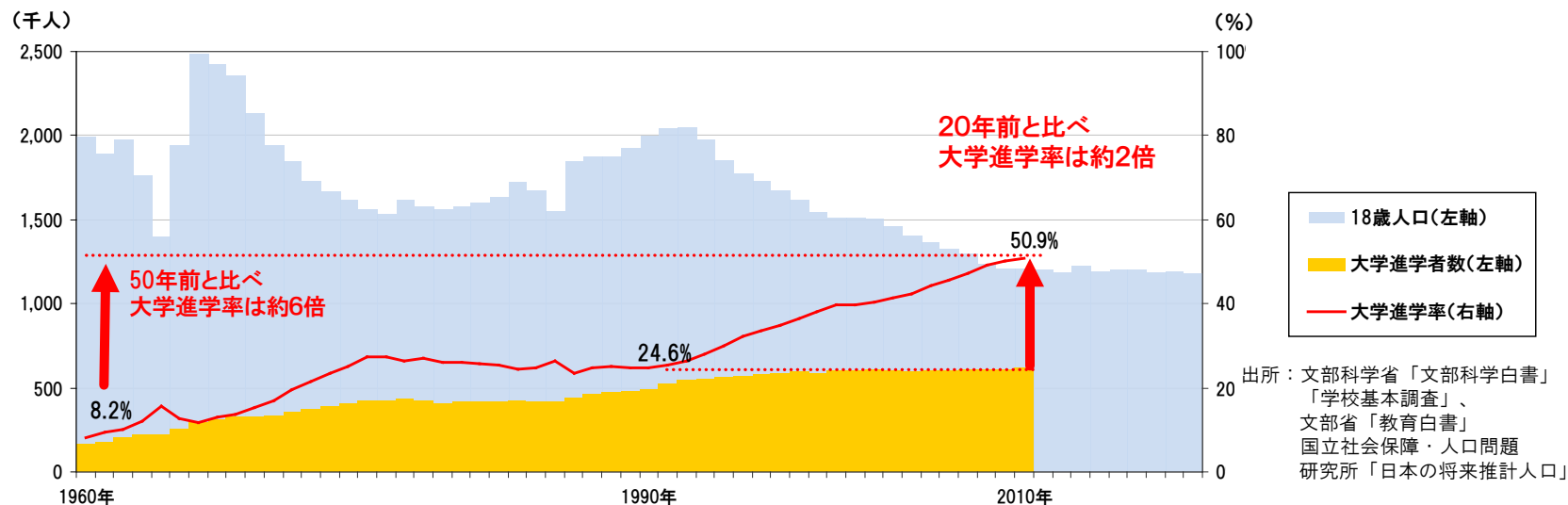
福岡市



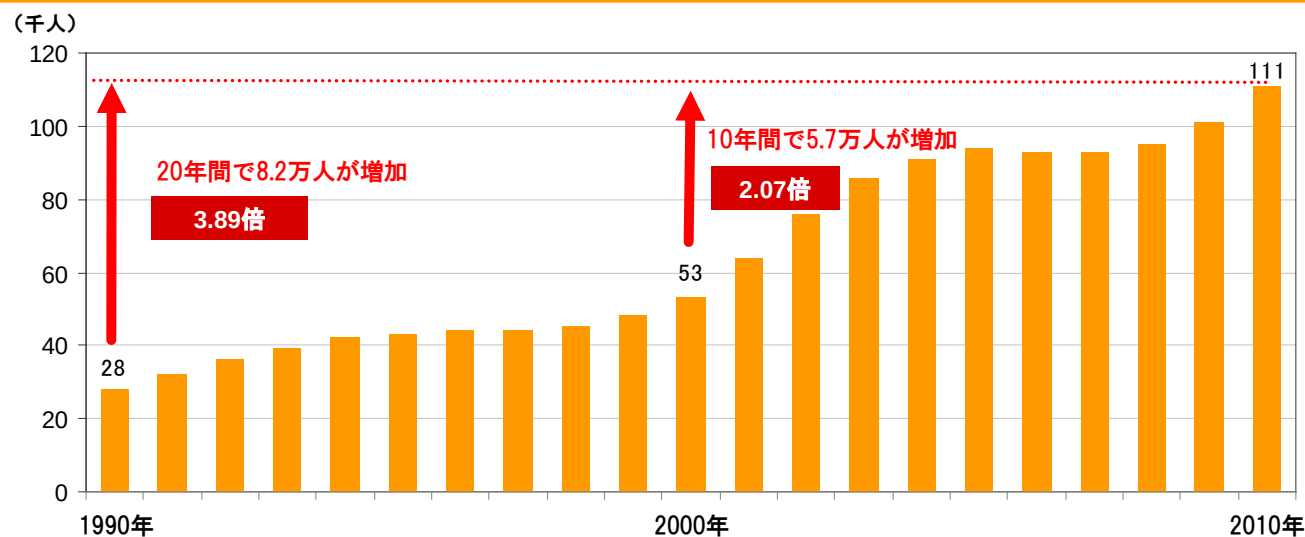
出所:国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」



大学進学率は上昇傾向



留学生数は増加傾向



Appendices



第11期決算概要 ①損益計算書



	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	前期比増減
賃貸事業収入	6,180 百万円	7,565 百万円	1,385 百万円
賃貸諸費用	1,107 百万円	1,526 百万円	418 百万円
公租公課	233 百万円	275 百万円	42 百万円
減価償却費	1,251 百万円	1,586 百万円	335 百万円
賃貸事業費用	2,592 百万円	3,389 百万円	796 百万円
賃貸事業利益	3,587 百万円	4,176 百万円	588 百万円
不動産等売却益	—	—	—
資産運用報酬	441 百万円	536 百万円	95 百万円
その他費用	202 百万円	219 百万円	16 百万円
営業利益	2,944 百万円	3,420 百万円	476 百万円
営業外損益	▲ 743 百万円	▲ 789 百万円	▲ 46 百万円
経常利益	2,200 百万円	2,631 百万円	430 百万円
法人税等	0 百万円	0 百万円	0 百万円
当期純利益	2,199 百万円	2,630 百万円	430 百万円
分配総額	2,199 百万円	2,630 百万円	430 百万円
(期末発行済投資口数)	156,178 口	194,711 口	38,533 口
1口当たり分配金	14,086 円	13,508 円	▲ 578 円
NOI	4,839 百万円	5,763 百万円	924 百万円
FFO	3,451 百万円	4,217 百万円	765 百万円
運用日数	181 日	184 日	3 日



第11期決算概要 ②貸借対照表



	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	前期比増減
資産	192,360 百万円	230,551 百万円	38,191 百万円
現預金	4,178 百万円	4,483 百万円	304 百万円
有形固定資産	187,055 百万円	224,438 百万円	37,382 百万円
その他	1,125 百万円	1,629 百万円	503 百万円
負債	109,057 百万円	124,685 百万円	15,628 百万円
有利子負債	105,000 百万円	119,500 百万円	14,500 百万円
預り敷金	2,159 百万円	2,705 百万円	545 百万円
その他	1,897 百万円	2,480 百万円	582 百万円
純資産	83,302 百万円	105,865 百万円	22,562 百万円
出資総額	81,102 百万円	103,235 百万円	22,132 百万円
未処分利益	2,199 百万円	2,630 百万円	430 百万円
期末発行済投資口数	156,178 口	194,711 口	38,533 口
物件数	63 物件	83 物件	20 物件
(取得価格合計)	186,975 百万円	223,877 百万円	36,901 百万円
総賃貸可能面積	288,353.68 m²	363,803.33 m²	75,449.65 m²
期末稼働率	96.5 %	95.5 %	▲ 1.0 ポイント
自己資本比率	43.3 %	45.9 %	2.6 ポイント
LTV(有利子負債／総資産)	54.6 %	51.8 %	▲ 2.8 ポイント
有利子負債比率 (有利子負債／(有利子負債＋出資総額))	56.4 %	53.7 %	▲ 2.8 ポイント
1口当たり純資産額	533,383 円	543,705 円	10,322 円
1口当たり出資額	519,296 円	530,197 円	10,901 円



有利子負債の概要



区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金 ^{※1}	株式会社三井住友銀行	H23.08.12	2,000	0.4%	H23.09.12	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
	株式会社八十二銀行	H23.08.29	1,000	0.5%	H23.10.28		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.08.01	7,500	0.4%	H23.09.01		
	株式会社七十七銀行	H23.08.31	1,000	0.5%	H23.10.31		
	小計		11,500				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	5,000	0.7% ^{※3}	H27.11.30		
		H23.03.22	5,500	0.5% ^{※3}	H24.08.31		
		H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
	中央三井信託銀行株式会社	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	3,000	0.7% ^{※3}	H27.11.30		
		H23.08.12	3,500	1.0%	H29.08.14		
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
	日本生命保険相互会社	H23.02.28	2,000	1.3%	H29.02.28		
		H23.02.28	1,000	1.5%	H30.02.28		
	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		
		H22.10.18	5,000	1.2%	H29.10.18		
	株式会社八十二銀行	H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14		
		H21.12.01	1,000	1.5%	H25.05.31		
		H22.04.12	1,000	1.2%	H26.04.11		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12		
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.19	1,000	1.5%	H30.04.19		
	株式会社中国銀行	H23.04.01	2,000	1.0%	H28.04.01		
		H23.04.19	2,000	1.0%	H27.04.20		
	株式会社新生銀行	H23.04.19	1,000	1.0%	H27.04.20		
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12		
		H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31		
		H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08		
		H23.08.19	2,000	0.9%	H29.02.20		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30		
		H23.04.25	3,000	1.2%	H29.04.25		
	農林中央金庫	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社りそな銀行	H23.04.01	2,000	1.2%	H29.04.03		
	小計		91,000				
借入金合計			102,500				

	区分	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還日	摘要
	回号					
投資法人債	第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	1.7%	H26.11.14	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第2回無担保投資法人債	H22.07.30	7,000	1.2%	H28.07.29	
投資法人債合計			17,000			
有利子負債合計			119,500			

※ 平成23年8月末日現在

※1 短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率(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、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は

①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しております。

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

※3 当該借入の利率は平成23年8月31日から平成23年9月29日まで適用されるものです。



ポートフォリオ概要(全体)①



物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	13.3%	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 ピアウエストハウス						7.0
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8%	2,437.66	64	7.6
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.4%	2,766.62	75	6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.8%	1,537.24	40	7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6%	1,891.05	59	7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.3%	4,704.44	99	8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.0%	6,078.93	154	6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4%	1,383.99	30	6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.7%	2,606.37	52	6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.8%	3,938.14	64	7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6%	1,094.28	20	7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.4%	10,025.40	185	7.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.9%	2,426.45	80	7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3%	3,317.94	87	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.3%	2,710.69	70	8.2
17	パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	1.0%	2,054.46	46	9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.3%	12,025.25	324	7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5%	1,621.73	42	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8%	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	1.1%	3,194.59	95	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.9%	2,288.46	53	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.1%	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0%	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	0.7%	1,886.82	65	8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8%	1,884.77	60	8.5
30	パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.5%	4,395.99	152	7.3
	イースト ウエスト						7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5%	1,346.07	41	7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.8%	5,412.40	140	10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.8%	2,924.75	49	5.8
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2%	3,400.78	79	8.9
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.5%	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	0.9%	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	0.8%	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	1.9%	5,317.07	166	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4%	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6%	1,511.12	65	10.0
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.4%	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	0.6%	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	3.3%	16,474.06	300	10.0
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.1%	3,986.78	118	11.0
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.6%	2,567.96	64	9.1
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5%	2,121.29	58	10.5
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5%	1,463.25	37	7.9

59	パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	6.4%	25,537.94	403	7.8
60	パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8%	2,416.29	64	9.1
61	パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4%	2,048.31	66	9.2
62	パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4%	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	1.2%	3,599.82	130	8.7
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.9%	5,191.86	120	8.2
68	パークアクシス蒲田荻番館	東京都大田区	1,069	0.5%	1,721.28	63	9.5
70	パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3%	1,283.13	40	10.5
72	パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6%	1,979.51	40	8.5
74	パークアクシス板橋本町武番館	東京都板橋区	1,859	0.8%	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエアタワー ※2 エアテラス	東京都港区	7,905	3.5%	17,646.33	272	2.3
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.7%	10,636.67	201	8.7
東京23区小計			187,355	83.7%	270,060.30	5,739	9.8
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.4%	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	0.5%	3,082.32	48	7.6
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.5%	2,074.35	55	7.9
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.6%	2,706.59	100	11.4
67	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.7%	3,318.15	84	11.1
69	パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	2,270.32	91	7.8
首都圏小計			7,209	3.2%	16,266.05	430	
27	パークアクシス名古屋南	愛知県名古屋市中区	2,440	1.1%	5,565.13	169	4.1
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.9%	3,821.75	99	6.1
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7%	3,473.67	112	2.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.8%	4,668.29	177	3.1
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.7%	4,735.89	86	6.1
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.0%	8,843.17	204	5.7
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.9
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	2.3
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.7%	7,845.01	146	2.4
65	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4%	3,729.05	85	2.5
71	パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.1%	4,309.24	130	11.2
73	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	1.1%	4,952.45	133	13.1
地方主要都市小計			21,184	9.5%	60,402.59	1,635	
「賃貸住宅」合計			215,748	96.4%	346,728.94	7,804	
76	ドミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4%	2,826.00	140	10.0
77	河合塾京都学仲寮	京都府京都市	991	0.4%	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4%	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.2%	1,035.00	69	6.5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.7%	2,293.20	126	5.4
81	ドミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.5%	1,911.00	105	7.1
82	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.6%	2,184.00	120	8.3
83	ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.5%	1,996.47	111	8.3
「その他アコモデーション資産」合計			8,129	3.6%	17,074.39	918	
総合計			223,877	100.0%	363,803.33	8,722	3.6(ポートフォリオPML)

※ 2011年8月末日現在。

※ 第11期取得物件については、物件番号を■色で網掛けしています(パークキューブ市ヶ谷については2住戸、155百万円を追加取得)。

※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。

※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。



ポートフォリオ概要(全体)②



物件名	取得価格 (百万円)	第10期				第11期				前期比増減	
		貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価 額(百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価 額(百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
大川端賃貸棟	29,696	30,826	25,900	5.1%	▲ 4,926	30,763	25,600	5.1%	▲ 5,163	-	▲ 236
パークアクシス学芸大学	1,760	1,682	1,640	5.3%	▲ 42	1,670	1,650	5.2%	▲ 20	-0.1%	22
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,144	2,720	5.0%	▲ 424	3,128	2,650	5.0%	▲ 478	-	▲ 53
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,687	1,540	4.8%	▲ 147	1,678	1,490	4.8%	▲ 188	-	▲ 40
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,352	1,300	5.3%	▲ 52	1,343	1,300	5.2%	▲ 43	-0.1%	8
パークアクシス白金台	5,140	5,001	4,560	5.1%	▲ 441	4,974	4,630	4.9%	▲ 344	-0.2%	97
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,344	4,180	5.3%	▲ 164	4,322	4,220	5.2%	▲ 102	-0.1%	61
パークアクシス月島	930	903	927	5.3%	23	897	928	5.2%	30	-0.1%	6
パークアクシス大塚	1,655	1,621	1,560	5.4%	▲ 61	1,610	1,560	5.3%	▲ 50	-0.1%	10
パークアクシス南麻布	3,939	3,863	3,010	5.2%	▲ 853	3,856	3,010	5.0%	▲ 846	-0.2%	7
パークアクシス渋谷	1,282	1,260	1,130	5.0%	▲ 130	1,255	1,050	5.0%	▲ 205	-	▲ 75
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,266	6,950	5.2%	▲ 316	7,217	6,950	5.1%	▲ 267	-0.1%	48
パークアクシス浜松町	2,025	1,993	1,930	5.1%	▲ 63	1,982	1,910	5.1%	▲ 72	-	▲ 9
パークアクシス本郷の杜	2,910	2,826	2,850	5.1%	23	2,806	2,800	5.1%	▲ 6	-	▲ 30
パークアクシス溜池山王	2,860	2,782	2,440	5.1%	▲ 342	2,764	2,450	4.9%	▲ 314	-0.2%	27
パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,152	1,920	4.8%	▲ 232	2,143	1,830	4.8%	▲ 313	-	▲ 80
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	9,470	9,810	5.0%	339	9,415	9,600	5.0%	184	-	▲ 154
パークアクシス御徒町	1,070	1,039	1,040	5.3%	0	1,031	997	5.3%	▲ 34	-	▲ 35
パークキューブ本郷	1,760	1,758	1,710	5.2%	▲ 48	1,751	1,730	5.1%	▲ 21	-0.1%	27
パークキューブ神田	2,454	2,441	2,410	5.1%	▲ 31	2,430	2,400	5.1%	▲ 30	-	0
パークキューブ市ヶ谷 ※1	1,949	1,797	1,730	5.2%	▲ 67	1,954	1,880	5.1%	▲ 74	-0.1%	▲ 7
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,475	2,460	5.4%	▲ 15	2,461	2,470	5.3%	8	-0.1%	24
パークキューブ上野	2,233	2,214	2,080	5.3%	▲ 134	2,203	2,080	5.3%	▲ 123	-	11
パークキューブ池袋要町	1,608	1,651	1,350	5.1%	▲ 301	1,644	1,340	5.1%	▲ 304	-	▲ 2
パークアクシス目黒本町	1,810	1,795	1,480	5.3%	▲ 315	1,786	1,490	5.2%	▲ 296	-0.1%	19
パークアクシス新板橋	3,430	3,344	2,880	5.5%	▲ 464	3,318	2,900	5.4%	▲ 418	-0.1%	46
パークアクシス秋葉原	1,200	1,185	974	5.3%	▲ 211	1,179	966	5.2%	▲ 213	-0.1%	▲ 1
パークアクシス東陽町	3,950	3,905	3,350	5.6%	▲ 555	3,877	3,370	5.5%	▲ 507	-0.1%	48
パークアクシス滝野川	1,820	1,789	1,640	5.5%	▲ 149	1,777	1,660	5.4%	▲ 117	-0.1%	31
パークアクシス浅草橋	2,717	2,683	2,530	5.4%	▲ 153	2,666	2,580	5.4%	▲ 86	-	67
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,452	4,870	5.1%	▲ 582	5,414	4,870	5.1%	▲ 544	-	38
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	2,003	1,510	5.2%	▲ 493	1,990	1,510	5.1%	▲ 480	-0.1%	13
パークアクシス門前仲町	1,700	1,683	1,460	5.3%	▲ 223	1,672	1,460	5.2%	▲ 212	-0.1%	11
パークキューブ板橋本町	4,170	4,172	3,450	5.3%	▲ 722	4,146	3,450	5.3%	▲ 696	-	26
パークキューブ学芸大学	910	916	722	5.1%	▲ 194	911	707	5.1%	▲ 204	-	▲ 10
パークキューブ大井町	1,440	1,444	1,290	5.3%	▲ 154	1,434	1,320	5.2%	▲ 114	-0.1%	39
パークアクシス西ヶ原	840	856	859	5.7%	2	849	858	5.6%	8	-0.1%	5
パークアクシス錦糸町	1,448	1,466	1,580	5.5%	113	1,457	1,590	5.4%	132	-0.1%	18
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	7,563	8,460	5.7%	896	7,521	8,520	5.6%	998	-0.1%	102
パークアクシス亀戸	2,359	2,392	2,460	5.7%	67	2,375	2,490	5.6%	114	-0.1%	47
パークアクシス方南町	745	758	742	5.5%	▲ 16	752	739	5.4%	▲ 13	-0.1%	3
パークアクシス板橋	1,448	1,473	1,600	5.5%	126	1,461	1,610	5.4%	148	-0.1%	21
パークアクシス押上	1,193	1,210	1,280	5.7%	69	1,201	1,300	5.6%	98	-0.1%	28
パークアクシス高田馬場	1,222	1,242	1,390	5.2%	147	1,236	1,400	5.1%	163	-0.1%	16

パークアクシス豊洲	14,300	14,412	15,100	5.5%	687	14,285	15,100	5.4%	814	-0.1%	127
パークアクシス八丁堀	1,760	1,796	1,830	5.4%	33	1,784	1,840	5.3%	55	-0.1%	21
パークアクシス板橋本町	987	1,013	1,050	5.6%	36	1,003	1,060	5.5%	56	-0.1%	20
パークアクシス住吉	1,006	1,029	1,030	5.8%	0	1,020	1,030	5.7%	9	-0.1%	9
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,890	2,970	5.3%	79	2,868	2,980	5.2%	111	-0.1%	31
パークキューブ八丁堀	4,200	4,412	4,450	5.3%	37	4,386	4,450	5.2%	63	-0.1%	25
パークキューブ京王八王子	991	954	1,000	6.0%	45	944	1,010	6.0%	65	-	19
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,095	1,140	5.9%	44	1,085	1,140	5.9%	54	-	10
パークアクシス西船橋	1,020	1,003	890	5.9%	▲ 113	994	886	5.8%	▲ 108	-0.1%	4
パークアクシス名駅南	2,440	2,327	2,010	6.1%	▲ 317	2,304	2,020	6.0%	▲ 284	-0.1%	33
パークアクシス丸の内	1,920	1,863	1,540	6.0%	▲ 323	1,844	1,510	5.9%	▲ 334	-0.1%	▲ 11
パークアクシス六本松	1,515	1,493	1,160	6.2%	▲ 333	1,479	1,160	6.2%	▲ 319	-	14
パークアクシス博多駅南	1,890	1,846	1,560	6.3%	▲ 286	1,828	1,530	6.3%	▲ 298	-	▲ 11
パークアクシス中呉服町	742	762	769	6.3%	6	753	766	6.3%	12	-	6
パークアクシス白壁	1,547	1,576	1,720	6.1%	143	1,562	1,730	6.0%	167	-0.1%	24
パークアクシス仙台	2,320	2,367	2,630	6.3%	262	2,349	2,610	6.3%	260	-	▲ 2
パークアクシス博多美野島	960	989	1,080	6.2%	90	976	1,090	6.1%	113	-0.1%	22
パークアクシス高宮東	605	622	675	6.2%	52	612	680	6.1%	67	-0.1%	15
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,684	1,790	6.2%	105	1,661	1,790	6.2%	128	-	22
小計	187,131	187,046	176,068	-	▲ 10,978	186,090	175,697	-	▲ 10,393	-	585

【第11期新規取得物件】

パークアクシス蒲田荻番館	1,069	-	-	-	-	1,098	1,070	5.5%	▲ 28	-	▲ 28
パークアクシス台東根岸	672	-	-	-	-	695	680	5.6%	▲ 15	-	▲ 15
パークアクシス駒込	1,389	-	-	-	-	1,423	1,400	5.3%	▲ 23	-	▲ 23
パークアクシス板橋本町貳番館	1,859	-	-	-	-	1,911	1,890	5.5%	▲ 21	-	▲ 21
芝浦アイランドエアタワー	7,905	-	-	-	-	8,250	8,400	-	149	-	149
パークキューブ東品川 ^{※2}	6,060	-	-	-	-	6,384	6,110	5.5%	▲ 274	-	▲ 274
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	-	-	-	-	1,477	1,430	5.7%	▲ 47	-	▲ 47
パークアクシス千葉新町	1,679	-	-	-	-	1,732	1,710	5.9%	▲ 22	-	▲ 22
パークアクシス千葉	970	-	-	-	-	1,001	978	6.0%	▲ 23	-	▲ 23
パークアクシス新さっぽろ	827	-	-	-	-	872	828	6.4%	▲ 44	-	▲ 44
パークアクシス江坂広芝町	2,369	-	-	-	-	2,428	2,400	5.9%	▲ 28	-	▲ 28
パークアクシスうつぼ公園	2,399	-	-	-	-	2,465	2,430	5.9%	▲ 35	-	▲ 35
ドーミー芦屋	928	-	-	-	-	987	984	6.9%	▲ 3	-	▲ 3
河合塾京都学仲寮	991	-	-	-	-	1,046	1,020	6.8%	▲ 26	-	▲ 26
駿台堀川寮	916	-	-	-	-	969	1,000	6.7%	30	-	30
ドミトリー洛北	374	-	-	-	-	401	409	7.1%	7	-	7
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	-	-	-	-	1,554	1,550	6.7%	▲ 4	-	▲ 4
ドーミー中板橋	1,041	-	-	-	-	1,100	1,150	6.1%	49	-	49
フィロソフィア西台	1,249	-	-	-	-	1,319	1,330	6.2%	10	-	10
ドーミー武蔵小杉	1,152	-	-	-	-	1,217	1,270	6.3%	52	-	52
小計	36,746	-	-	-	-	38,338	38,039	-	▲ 299	-	▲ 299
合計	223,877	187,046	176,068	-	▲ 10,978	224,429	213,736	-	▲ 10,693	-	285

※ 期末鑑定評価額および貸借対照表計上額は各期末日(第10期:2011年2月末日、第11期:2011年8月末日)の値を記載しています。

※1 取得価格および第11期の数字については2011年6月1日に追加取得した2住戸を含みます。

※2 ①芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「鑑定直接還元利回り」は記載していません。

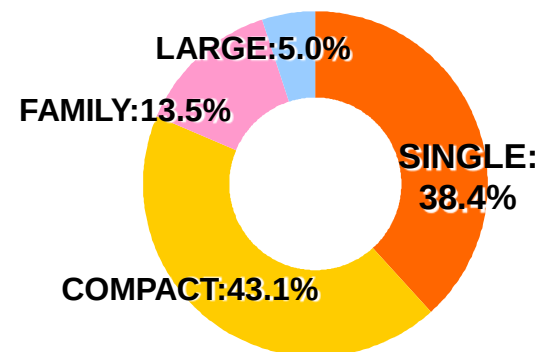


ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)



物件 番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数 (戸)	
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	302	190	544	—
2	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64	—
4	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75	—
5	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40	—
6	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59	—
7	パークアクシス白金台	29	39	26	5	99	—
8	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154	—
9	パークアクシス月島	0	30	0	0	30	—
10	パークアクシス大塚	0	39	13	0	52	—
11	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64	—
12	パークアクシス渋谷	0	15	0	5	20	—
13	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184	1
14	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80	—
15	パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86	1
16	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70	—
17	パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46	—
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	—
19	パークアクシス御徒町	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	2	53	—
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	パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60	—
30	パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152	—
31	パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41	—
32	パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140	—
33	パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48	1
34	パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78	1
38	パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118	—
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38	—
41	パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	55	—
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165	1
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	パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	46	—
47	パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	65	—

カテゴリー別の比率



※ 「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います。

「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。

48	パークアクシス 辰巳ステージ	95	50	136	18	299	1
51	パークアクシス 亀戸	40	78	0	0	118	—
52	パークアクシス 方南町	7	24	0	0	31	—
53	パークアクシス 板橋	8	51	5	0	64	—
54	パークアクシス 押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクシス 高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクシス 豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクシス 八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクシス 板橋本町	55	11	0	0	66	—
62	パークアクシス 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	—
64	パークキューブ 八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクシス 蒲田 壱番館	52	11	0	0	63	—
70	パークアクシス 台東根岸	28	12	0	0	40	—
72	パークアクシス 駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクシス 板橋本町 貳番館	44	55	0	0	99	—
75	芝浦アイランドエアタワー ※1	66	84	28	92	270	2
84	パークキューブ 東品川	0	137	23	41	201	—
東京23区 小計		1,926	2,476	934	387	5,723	16
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	1
40	パークアクシス 西船橋	25	30	0	0	55	—
66	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクシス 千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクシス 千葉	91	0	0	0	91	—
首都圏 小計		278	110	33	0	421	9
27	パークアクシス 名駅南	114	46	9	0	169	—
35	パークアクシス 丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクシス 六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクシス 博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクシス 中具服町	112	0	0	0	112	—
49	パークアクシス 白壁	6	45	35	0	86	—
50	パークアクシス 仙台	0	175	28	1	204	—
56	パークアクシス 博多美野島	34	78	0	0	112	—
57	パークアクシス 高宮東	16	54	0	0	70	—
58	パークアクシス 札幌植物園前	0	133	13	0	146	—
65	パークアクシス 新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクシス 江坂広芝町	117	13	0	0	130	—
73	パークアクシス うつぼ公園	92	41	0	0	133	—
地方主要都市 小計		778	767	85	1	1,631	4
合計		2,982	3,353	1,052	388	7,775	29

	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

※ 2011年8月末日現在。

※ 第11期取得物件については、物件番号を ■ 色で網掛けしています(パークキューブ市ヶ谷については2住戸を追加取得)。

※1 芝浦アイランドエアタワーにおけるカテゴリ別の保有戸数は、同物件の各カテゴリ毎の総戸数に本投資法人持分比率31%をそれぞれ乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

物件別稼働率推移(全体)



物件 番号	物件名称	2011年 8月末 稼働率	2011年 7月末 稼働率	2011年 6月末 稼働率	2011年 5月末 稼働率	2011年 4月末 稼働率	2011年 3月末 稼働率	2011年 2月末 稼働率	2011年 1月末 稼働率	2010年 12月末 稼働率	2010年 11月末 稼働率	2010年 10月末 稼働率	2010年 9月末 稼働率	2010年 8月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	90.6%	91.0%	91.1%	91.6%	92.4%	92.6%	92.7%	91.8%	91.9%	92.2%	93.5%	92.5%	93.1%
2	パークアクセス学芸大学	98.3%	100.0%	97.0%	95.8%	95.2%	95.7%	92.0%	97.0%	97.5%	97.0%	96.6%	98.2%	97.0%
4	パークアクセス渋谷神南	97.2%	95.8%	95.8%	96.9%	93.5%	91.6%	90.8%	92.9%	93.8%	95.9%	97.9%	96.3%	98.8%
5	パークアクセス青山骨董通り	94.4%	92.5%	93.1%	88.3%	79.2%	92.3%	97.4%	95.1%	95.6%	95.6%	96.7%	94.9%	90.9%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	97.9%	92.9%	98.6%	98.6%	100.0%	98.6%	97.6%	97.6%	96.4%	98.7%	98.6%	98.6%	95.7%
7	パークアクセス白金台	89.4%	91.3%	94.6%	100.0%	97.8%	100.0%	99.1%	96.0%	96.5%	97.6%	97.4%	95.5%	96.2%
8	パークアクセス文京ステージ	97.2%	93.9%	93.9%	94.8%	97.2%	96.4%	98.8%	97.7%	98.2%	96.8%	97.5%	98.7%	97.4%
9	パークアクセス月島	93.5%	93.5%	97.1%	96.4%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	93.5%	92.8%	96.4%	97.1%	97.1%
10	パークアクセス大塚	98.1%	96.2%	93.9%	90.0%	97.7%	95.8%	95.7%	96.5%	86.7%	87.6%	91.8%	91.8%	95.7%
11	パークアクセス南麻布	97.3%	92.5%	89.3%	90.0%	93.3%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	93.0%	94.5%
12	パークアクセス渋谷	95.5%	95.5%	91.0%	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%
13	パークアクセス日本橋ステージ	93.3%	95.0%	94.0%	94.7%	97.6%	98.8%	99.3%	97.5%	98.1%	97.5%	97.1%	96.7%	96.0%
14	パークアクセス浜松町	100.0%	100.0%	97.7%	96.0%	96.6%	96.0%	96.3%	92.1%	90.9%	94.6%	94.7%	98.9%	98.3%
15	パークアクセス本郷の杜	95.9%	95.9%	97.8%	97.2%	95.6%	100.0%	100.0%	97.7%	99.1%	96.4%	98.3%	99.1%	98.5%
16	パークアクセス溜池山王	93.0%	91.8%	96.4%	93.8%	94.2%	94.6%	96.0%	97.1%	94.6%	94.7%	98.2%	97.2%	97.4%
17	パークアクセス六本木榎町公園	96.3%	91.0%	87.7%	82.1%	91.2%	87.3%	89.0%	94.3%	93.9%	93.9%	96.2%	97.9%	94.8%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	99.3%	99.4%	98.3%	97.6%	97.4%	99.1%	99.3%	98.8%	96.3%	97.3%	96.8%	94.6%	94.8%
19	パークアクセス御徒町	97.7%	96.5%	89.3%	94.6%	93.0%	98.5%	96.9%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	95.7%	98.1%
20	パークキューブ本郷	98.4%	98.4%	98.4%	96.7%	94.9%	94.9%	94.9%	98.2%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
21	パークキューブ神田	95.5%	95.4%	100.0%	95.8%	96.5%	99.3%	96.1%	98.1%	94.7%	99.3%	100.0%	99.0%	95.5%
22	パークキューブ市ヶ谷	98.6%	98.7%	97.7%	97.5%	97.5%	97.5%	93.6%	93.6%	95.1%	97.5%	95.1%	96.1%	96.1%
23	パークキューブ浅草田原町	97.5%	96.1%	94.5%	94.6%	95.1%	100.0%	97.9%	95.8%	98.5%	96.3%	96.3%	98.5%	100.0%
24	パークキューブ上野	98.9%	94.6%	95.7%	94.6%	94.5%	97.8%	99.0%	99.0%	96.7%	95.7%	96.8%	95.7%	96.6%
28	パークキューブ池袋要町	96.9%	98.5%	96.9%	93.8%	96.9%	95.4%	98.5%	96.9%	96.9%	95.4%	98.5%	100.0%	96.9%
29	パークアクセス目黒本町	95.1%	96.5%	94.8%	98.6%	93.3%	94.8%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	98.3%	94.8%	96.5%
30	パークアクセス新板橋	100.0%	98.7%	98.8%	98.8%	98.8%	99.0%	98.9%	97.7%	97.7%	100.0%	98.8%	100.0%	99.0%
31	パークアクセス秋葉原	98.2%	98.2%	98.2%	90.8%	92.6%	96.3%	98.2%	94.6%	89.4%	94.1%	96.4%	96.4%	93.4%
32	パークアクセス東陽町	97.9%	97.9%	97.9%	97.2%	95.7%	97.9%	98.6%	96.4%	97.1%	97.1%	97.9%	99.3%	99.3%
33	パークアクセス滝野川	96.2%	94.3%	96.4%	98.3%	98.1%	100.0%	92.7%	92.7%	94.4%	93.4%	91.7%	91.9%	94.2%
34	パークアクセス浅草橋	97.7%	94.0%	95.6%	97.3%	100.0%	100.0%	98.6%	99.3%	99.3%	99.3%	95.9%	98.7%	97.7%
38	パークアクセス日本橋浜町	97.5%	97.8%	93.1%	92.7%	95.1%	92.4%	96.5%	96.3%	94.8%	95.0%	91.9%	91.7%	94.6%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	97.8%	97.8%	100.0%	94.6%	97.1%	97.1%	97.1%	97.2%	97.2%	97.5%	100.0%	100.0%	97.1%
41	パークアクセス門前仲町	96.3%	100.0%	97.7%	97.7%	93.7%	94.6%	100.0%	98.7%	98.7%	93.4%	91.2%	88.6%	92.3%
42	パークキューブ板橋本町	97.3%	97.8%	96.9%	96.4%	95.0%	98.8%	99.5%	98.8%	100.0%	98.8%	97.5%	97.6%	96.9%
43	パークキューブ学芸大学	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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	98.6%	100.0%	100.0%	95.7%	97.0%	98.4%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	95.1%	97.0%	97.0%
46	パークアクセス西ヶ原	90.6%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	94.5%	94.5%	91.1%	92.9%	94.6%	100.0%
47	パークアクセス錦糸町	100.0%	98.6%	100.0%	98.0%	95.5%	95.8%	95.2%	96.3%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	98.3%
48	パークアクセス辰巳ステージ	94.8%	93.6%	92.6%	92.3%	92.9%	94.3%	95.7%	94.0%	92.5%	91.9%	93.2%	94.7%	95.0%
51	パークアクセス亀戸	99.1%	99.1%	100.0%	98.1%	97.5%	100.0%	99.1%	98.2%	97.6%	94.9%	95.4%	97.4%	99.3%
52	パークアクセス方南町	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	97.2%	93.7%	90.9%	90.9%	93.7%	89.4%	100.0%	100.0%
53	パークアクセス板橋	95.1%	98.3%	94.1%	95.8%	93.5%	93.5%	98.4%	96.2%	96.4%	96.1%	95.5%	93.2%	98.9%
54	パークアクセス押上	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	95.4%	97.5%	96.9%	96.9%	95.1%
55	パークアクセス高田馬場	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	97.6%	100.0%	95.3%	92.6%	85.4%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%
59	パークアクセス豊洲	96.5%	96.1%	96.4%	96.6%	96.6%	97.5%	98.0%	97.7%	97.2%	95.7%	96.2%	95.7%	93.4%
60	パークアクセス八丁堀	95.7%	100.0%	98.9%	95.7%	96.8%	99.0%	92.2%	94.6%	94.3%	94.1%	89.7%	91.2%	91.3%

61	パークアキス板橋本町	92.7%	95.3%	96.5%	96.4%	95.0%	98.6%	98.5%	97.3%	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%	98.5%
62	パークアキス住吉	97.3%	100.0%	98.6%	92.8%	96.4%	98.6%	98.6%	100.0%	96.4%	93.3%	94.6%	98.6%	98.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	94.2%	94.5%	93.7%	94.6%	97.3%	96.1%	97.4%	96.5%	96.4%	96.4%	96.0%	95.0%	95.6%
64	パークキューブ八丁堀	97.6%	99.2%	93.5%	92.1%	88.5%	90.3%	92.1%	96.0%	95.2%	95.3%	87.9%	87.9%	90.5%
68	パークアキス蒲田荻番館	90.6%	94.5%	90.8%	88.6%	89.4%	96.2%	—	—	—	—	—	—	—
70	パークアキス台東根岸	96.2%	100.0%	94.3%	90.5%	100.0%	98.0%	—	—	—	—	—	—	—
72	パークアキス駒込	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
74	パークアキス板橋本町式番館	94.3%	98.7%	98.0%	94.8%	96.7%	98.7%	—	—	—	—	—	—	—
75	芝浦アイランドエアタワー	91.0%	90.4%	90.0%	91.4%	93.6%	—	—	—	—	—	—	—	—
84	パークキューブ東品川	83.3%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		94.7%	95.1%	94.7%	94.5%	95.0%	96.1%	96.4%	95.9%	95.4%	95.4%	95.4%	95.3%	95.4%
25	パークキューブ京王八王子	96.1%	98.0%	98.0%	94.2%	96.1%	96.1%	98.0%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	94.1%	94.1%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	100.0%	100.0%	98.2%	96.2%	93.9%	97.7%	91.3%	93.6%	93.5%	95.8%	98.1%	98.2%	96.3%
40	パークアキス西船橋	94.3%	96.0%	96.0%	97.0%	98.7%	97.3%	96.9%	95.7%	93.5%	94.8%	97.8%	97.8%	95.5%
66	パークアキス横浜井土ヶ谷	99.1%	96.4%	95.6%	97.4%	97.4%	96.5%	—	—	—	—	—	—	—
67	パークアキス千葉新町	96.6%	99.1%	98.3%	96.7%	100.0%	99.2%	—	—	—	—	—	—	—
68	パークアキス千葉	97.7%	96.6%	98.9%	97.8%	97.9%	98.9%	—	—	—	—	—	—	—
首都圏小計		97.4%	97.9%	97.6%	96.5%	97.3%	97.7%	95.1%	95.7%	95.8%	96.3%	98.0%	96.6%	95.3%
27	パークアキス名駅南	97.2%	98.1%	98.1%	96.4%	97.5%	97.4%	98.3%	97.4%	99.1%	97.0%	97.0%	93.8%	92.5%
35	パークアキス丸の内	97.2%	97.2%	98.7%	98.1%	97.2%	98.7%	98.7%	99.3%	100.0%	98.7%	98.6%	98.7%	98.7%
36	パークアキス六本松	97.2%	96.0%	97.3%	95.9%	98.0%	100.0%	98.6%	98.4%	96.4%	96.7%	99.3%	99.3%	99.3%
37	パークアキス博多駅南	96.8%	96.8%	97.1%	97.5%	95.8%	98.8%	96.8%	94.7%	94.4%	94.3%	99.0%	98.3%	98.1%
45	パークアキス中興服町	96.4%	97.3%	93.7%	93.7%	93.7%	98.2%	94.6%	92.0%	92.9%	93.8%	93.8%	95.5%	96.4%
49	パークアキス白壁	98.5%	95.1%	94.6%	93.2%	93.8%	97.5%	96.6%	99.1%	97.1%	96.9%	95.4%	95.6%	95.9%
50	パークアキス仙台	98.8%	96.7%	98.3%	96.2%	95.7%	97.5%	99.5%	99.0%	98.3%	97.6%	99.6%	97.5%	98.7%
56	パークアキス博多美野島	97.4%	97.3%	96.4%	95.6%	94.9%	93.1%	94.3%	94.3%	93.5%	94.4%	92.6%	95.4%	94.6%
57	パークアキス高宮東	97.0%	97.4%	97.4%	94.3%	92.4%	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	95.3%
58	パークアキス札幌植物園前	94.3%	95.3%	96.7%	93.1%	96.5%	97.2%	94.5%	93.8%	91.8%	93.2%	93.6%	94.7%	91.8%
65	パークアキス新さっぽろ	95.4%	95.4%	96.6%	94.7%	94.5%	95.4%	—	—	—	—	—	—	—
71	パークアキス江坂広芝町	97.7%	98.4%	98.3%	94.5%	98.4%	99.3%	—	—	—	—	—	—	—
73	パークアキスうづぼ公園	97.0%	97.9%	98.4%	96.7%	100.0%	99.0%	—	—	—	—	—	—	—
地方主要都市小計		97.0%	96.7%	97.4%	95.4%	96.3%	97.8%	97.1%	96.8%	96.2%	96.0%	96.8%	96.5%	95.9%
「賃貸住宅」合計		95.2%	95.5%	95.3%	94.7%	95.3%	96.5%	96.5%	96.1%	95.5%	95.5%	95.7%	95.6%	95.5%
76	ドーミー芦屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
77	河合塾京都学仲寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
78	駿台堀川寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
79	ドミトリー洛北	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
80	立教大学国際交流寮RUID志木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
81	ドーミー中板橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
82	フィロソフィア西台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
83	ドーミー武蔵小杉	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
「その他アコモデーション資産」合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—
全体の稼働率		95.5%	95.7%	95.5%	95.0%	95.6%	96.7%	96.5%	96.1%	95.5%	95.5%	95.7%	95.6%	95.5%

※ 第11期取得物件については、物件番号を■色で網掛けしています（パークキューブ市ヶ谷は2011年6月1日に2住戸を追加取得しています）。

※ 「賃貸住宅」の「稼働率」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

なお、芝浦アイランドエアタワーについては、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

また、「その他アコモデーション資産」の「稼働率」は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況



稼働率(%)

100

95

90

85

80

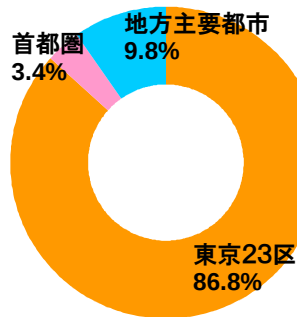
75

70

65

60

第11期末のポートフォリオ構成(エリア別)



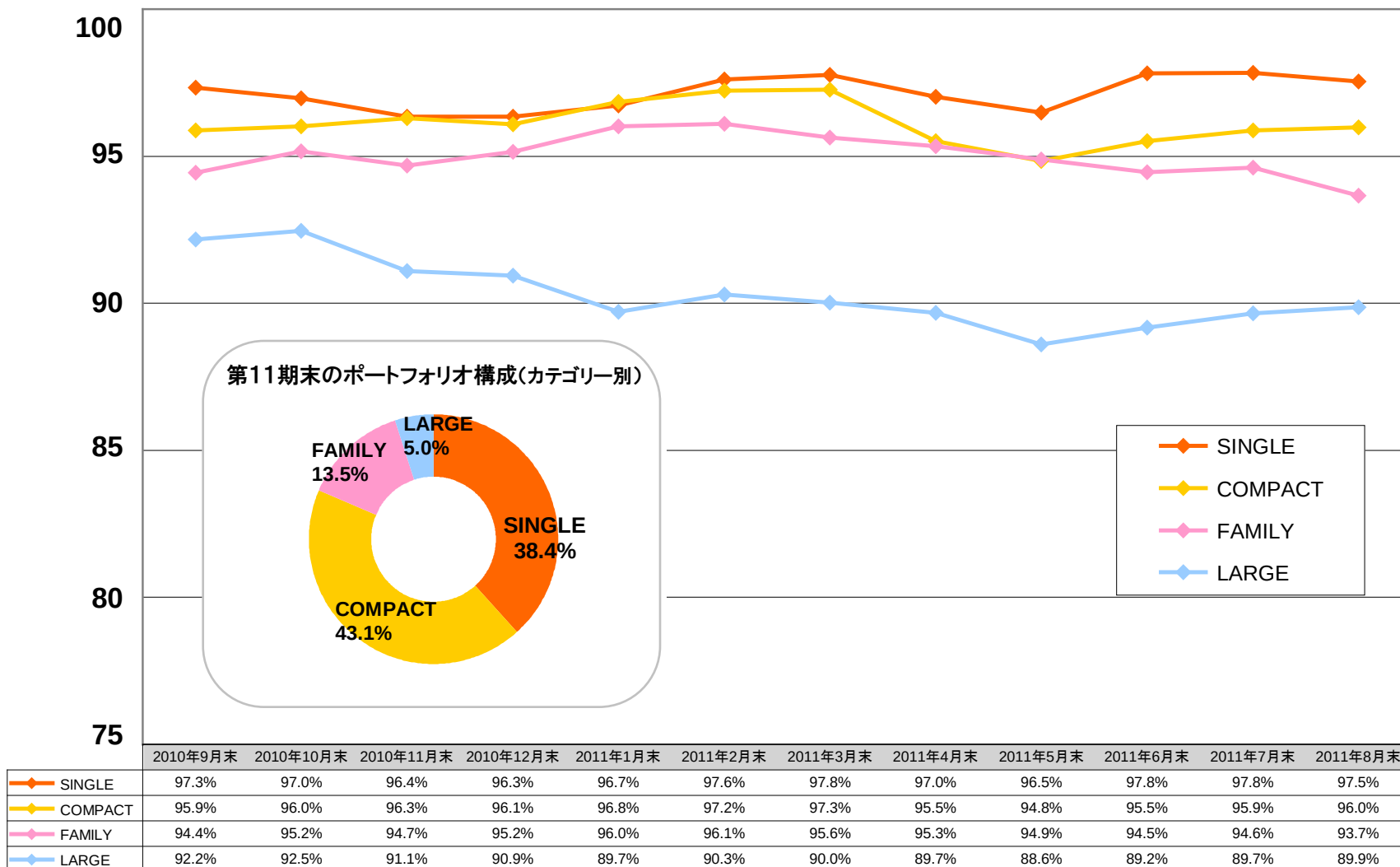
	2010年9月末	2010年10月末	2010年11月末	2010年12月末	2011年1月末	2011年2月末	2011年3月末	2011年4月末	2011年5月末	2011年6月末	2011年7月末	2011年8月末
東京23区	95.3%	95.4%	95.4%	95.4%	95.9%	96.4%	96.1%	95.0%	94.5%	94.7%	95.1%	94.7%
首都圏	96.6%	98.0%	96.3%	95.8%	95.7%	95.1%	97.7%	97.3%	96.5%	97.6%	97.9%	97.4%
地方主要都市	96.5%	96.8%	96.0%	96.2%	96.8%	97.1%	97.8%	96.3%	95.4%	97.4%	96.7%	97.0%
全体	95.6%	95.7%	95.5%	95.5%	96.1%	96.5%	96.5%	95.3%	94.7%	95.3%	95.5%	95.2%



カテゴリー別稼働率の状況



稼働率(%)





各物件の収支状況①



(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
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 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	パークアクシス 南麻布
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	867,170	56,354	79,483	41,490	44,274	138,323	132,156	30,407	50,136	93,791
その他賃貸事業収入	47,170	3,272	2,741	2,708	2,013	4,791	6,025	1,439	2,218	6,409
賃貸事業収入小計 A	914,341	59,626	82,224	44,198	46,287	143,115	138,182	31,847	52,354	100,200
公租公課	57,448	3,377	4,313	2,293	2,447	6,769	6,229	1,660	1,852	4,933
諸経費	215,810	11,698	17,702	12,098	8,874	16,868	22,649	6,135	10,634	18,305
物件管理委託費	129,028	6,431	9,450	5,862	4,836	10,450	12,828	3,866	5,233	10,959
修繕費	55,066	2,057	4,250	3,612	1,481	3,806	5,864	1,553	2,783	3,786
信託報酬	2,051	600	—	—	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	8,346	682	795	486	363	934	757	264	434	696
保険料	1,998	119	148	85	87	237	243	59	104	186
テナント募集関係費	16,298	1,219	3,006	1,872	905	1,059	2,895	392	1,498	1,339
その他賃貸事業費用	3,020	588	51	180	1,198	380	60	—	578	738
減価償却費	152,815	12,437	16,027	9,133	8,702	27,050	22,880	5,908	10,134	16,136
賃貸事業費用小計 B	426,074	27,512	38,043	23,525	20,023	50,689	51,758	13,704	22,621	39,375
不動産賃貸事業損益 A-B	488,267	32,114	44,180	20,673	26,263	92,426	86,423	18,143	29,733	60,825
賃貸NOI	641,082	44,551	60,208	29,806	34,966	119,476	109,304	24,051	39,867	76,961

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	3,938.14
期末賃貸面積(㎡)	39,709.09	2,396.57	2,687.83	1,450.52	1,850.88	4,204.69	5,911.34	1,293.92	2,556.26	3,831.86
期末稼働率	90.6%	98.3%	97.2%	94.4%	97.9%	89.4%	97.2%	93.5%	98.1%	97.3%



各物件の収支状況②



(単位:千円)

物件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物件名称	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	パークキューブ 神田
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	31,799	221,819	61,307	86,691	73,769	50,877	299,100	33,287	53,307	75,108
その他賃貸事業収入	1,808	17,121	4,066	5,068	2,170	2,155	12,055	2,489	3,485	4,048
賃貸事業収入小計 A	33,607	238,940	65,373	91,760	75,939	53,032	311,155	35,777	56,792	79,156
公租公課	1,534	12,361	3,051	4,357	4,278	2,735	11,552	1,411	2,579	3,920
諸経費	8,313	46,799	12,719	16,144	14,802	15,236	49,923	9,498	12,283	15,508
物件管理委託費	4,792	23,770	6,776	8,455	7,937	7,065	31,585	4,579	5,364	8,373
修繕費	1,554	15,067	1,801	4,906	3,044	4,129	9,923	3,326	4,160	4,015
信託報酬	600	500	497	—	—	—	—	—	501	498
水道光熱費	340	1,230	451	694	678	467	2,077	413	553	573
保険料	53	458	97	172	145	103	545	72	87	128
テナント募集関係費	749	3,946	1,556	1,736	1,816	3,190	5,388	1,039	1,522	1,686
その他賃貸事業費用	224	1,826	1,539	179	1,181	280	402	66	93	232
減価償却費	4,666	49,177	10,771	19,086	17,978	9,105	55,854	7,680	7,321	11,473
賃貸事業費用小計 B	14,515	108,337	26,542	39,588	37,059	27,078	117,330	18,591	22,184	30,903
不動産賃貸事業損益 A—B	19,092	130,603	38,831	52,171	38,879	25,954	193,825	17,186	34,608	48,253
賃貸NOI	23,759	179,780	49,602	71,258	56,857	35,060	249,680	24,867	41,929	59,726

賃貸可能面積(㎡)	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	3,194.59
期末賃貸面積(㎡)	1,044.83	9,354.32	2,426.45	3,180.94	2,521.02	1,978.32	11,939.43	1,584.06	2,125.04	3,050.31
期末稼働率	95.5%	93.3%	100.0%	95.9%	93.0%	96.3%	99.3%	97.7%	98.4%	95.5%



各物件の収支状況③



(単位:千円)

物件番号	22	23	24	28	29	30	31	32	33	34
物件名称	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	パークアークス 目黒本町	パークアークス 新板橋	パークアークス 秋葉原	パークアークス 東陽町	パークアークス 滝野川	パークアークス 浅草橋
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	56,895	78,869	65,172	41,471	46,289	97,251	31,385	114,422	53,715	81,489
その他賃貸事業収入	4,643	2,642	4,106	4,282	2,613	14,093	2,243	8,671	4,649	8,544
賃貸事業収入小計 A	61,539	81,512	69,279	45,754	48,903	111,344	33,629	123,093	58,365	90,034
公租公課	2,601	3,038	3,421	2,216	2,551	5,487	1,337	4,397	2,569	3,832
諸経費	10,927	13,216	15,497	10,331	10,127	18,441	7,637	21,549	11,778	20,249
物件管理委託費	6,401	6,113	7,591	5,292	5,061	13,532	3,752	12,647	6,199	11,347
修繕費	1,370	4,020	4,385	3,174	3,262	2,362	1,288	4,513	3,360	5,452
信託報酬	498	526	526	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	275	794	616	402	345	1,318	345	1,251	375	464
保険料	71	155	118	76	87	211	62	240	110	156
テナント募集関係費	2,221	1,459	2,128	1,092	1,292	705	877	2,465	1,178	2,471
その他賃貸事業費用	88	146	131	293	77	310	1,311	431	553	357
減価償却費	7,245	15,208	11,636	7,758	9,600	26,339	7,043	28,121	11,634	17,957
賃貸事業費用小計 B	20,774	31,464	30,555	20,306	22,279	50,267	16,018	54,068	25,982	42,040
不動産賃貸事業損益 A-B	40,764	50,048	38,724	25,447	26,623	61,076	17,611	69,025	32,382	47,994
賃貸NOI	48,010	65,257	50,360	33,206	36,224	87,415	24,654	97,146	44,016	65,952

賃貸可能面積(㎡)	2,288.46	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75	3,400.78
期末賃貸面積(㎡)	2,257.18	3,912.65	3,008.15	1,828.80	1,792.03	4,395.99	1,321.95	5,297.15	2,813.47	3,321.93
期末稼働率	98.6%	97.5%	98.9%	96.9%	95.1%	100.0%	98.2%	97.9%	96.2%	97.7%



各物件の収支状況④



(単位:千円)

物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	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	パークアクシス 亀戸
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	140,321	50,275	46,723	110,849	23,577	40,945	32,563	52,610	297,708	88,806
その他賃貸事業収入	4,323	1,511	5,922	3,320	625	2,627	532	2,868	13,457	2,676
賃貸事業収入小計 A	144,644	51,787	52,645	114,170	24,202	43,573	33,095	55,478	311,166	91,483
公租公課	5,414	2,169	2,193	2,909	501	1,344	2,001	2,243	3,514	1,275
諸経費	31,706	8,725	12,580	19,304	3,981	6,969	4,981	10,384	73,359	14,426
物件管理委託費	13,597	5,411	7,214	10,818	2,800	4,385	3,067	5,518	31,999	8,293
修繕費	12,016	1,269	2,861	4,804	466	1,595	592	2,472	29,120	3,138
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,187	539	574	1,038	284	339	655	456	2,655	603
保険料	310	95	83	246	45	74	64	104	633	181
テナント募集関係費	3,970	661	1,333	1,945	291	434	273	1,620	7,429	1,612
その他賃貸事業費用	623	748	513	451	92	140	328	213	1,520	596
減価償却費	38,987	13,178	11,532	26,157	4,936	9,681	6,487	8,925	54,215	17,789
賃貸事業費用小計 B	76,108	24,073	26,307	48,371	9,419	17,995	13,470	21,552	131,089	33,491
不動産賃貸事業損益 A-B	68,536	27,713	26,338	65,798	14,783	25,577	19,625	33,925	180,076	57,991
賃貸NOI	107,523	40,891	37,870	91,955	19,719	35,259	26,112	42,850	234,291	75,781

賃貸可能面積(㎡)	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	3,986.78
期末賃貸面積(㎡)	6,825.17	1,887.47	1,817.33	5,172.14	957.88	1,490.63	1,301.15	2,288.13	15,620.22	3,950.64
期末稼働率	97.5%	97.8%	96.3%	97.3%	100.0%	98.6%	90.6%	100.0%	94.8%	99.1%



各物件の収支状況⑤



(単位:千円)

物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	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 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	26,846	53,125	46,671	43,974	536,598	60,336	39,139	39,111	96,273	134,654
その他賃貸事業収入	675	2,936	1,221	3,268	18,970	3,148	1,581	3,814	10,349	11,882
賃貸事業収入小計 A	27,521	56,062	47,892	47,243	555,569	63,484	40,721	42,926	106,623	146,536
公租公課	375	1,522	1,175	577	6,886	3,043	2,840	2,461	5,612	5,361
諸経費	4,668	11,878	7,933	8,454	114,294	10,036	7,901	10,044	23,459	31,494
物件管理委託費	3,197	6,471	4,054	5,860	75,408	6,289	4,362	6,176	14,062	17,459
修繕費	456	2,889	2,583	1,050	14,693	1,037	1,743	1,944	4,031	5,133
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	331	466	482	322	9,099	427	402	329	836	2,112
保険料	55	126	96	73	1,142	125	95	85	197	268
テナント募集関係費	592	1,758	318	1,040	10,748	1,825	1,081	977	3,084	5,280
その他賃貸事業費用	36	166	397	108	3,201	331	216	531	797	1,239
減価償却費	6,005	11,511	9,404	6,376	128,494	11,874	10,255	9,286	21,841	26,035
賃貸事業費用小計 B	11,050	24,912	18,513	15,408	249,675	24,954	20,996	21,792	50,913	62,892
不動産賃貸事業損益 A-B	16,471	31,149	29,378	31,834	305,894	38,529	19,724	21,134	55,710	83,644
賃貸NOI	22,477	42,661	38,783	38,210	434,388	50,404	29,979	30,420	77,551	109,680

賃貸可能面積(㎡)	1,231.08	2,567.96	2,121.29	1,463.25	25,537.94	2,416.29	2,048.31	1,785.72	3,599.82	5,191.86
期末賃貸面積(㎡)	1,231.08	2,442.31	2,121.29	1,463.25	24,641.82	2,311.42	1,898.44	1,736.82	3,391.19	5,068.44
期末稼働率	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	96.5%	95.7%	92.7%	97.3%	94.2%	97.6%



各物件の収支状況⑥



(単位:千円)

物件番号	68	70	72	74	75	84	25	26	40	66
物件名称	パークアクシス 蒲田壱番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷
運用日数(日)	184	184	184	184	153	31	184	184	184	184
賃貸事業収入	36,373	26,163	48,588	70,394	338,825	32,304	38,884	43,473	33,875	54,697
その他賃貸事業収入	3,740	695	538	1,536	37,334	1,237	6,961	3,776	1,387	2,586
賃貸事業収入小計 A	40,113	26,858	49,127	71,931	376,159	33,542	45,845	47,249	35,263	57,283
公租公課	—	—	—	—	—	—	2,524	2,901	2,224	—
諸経費	8,001	6,256	6,483	10,688	134,483	4,077	13,500	10,832	6,866	9,543
物件管理委託費	5,032	3,459	3,689	6,927	62,388	2,604	7,034	5,405	3,952	5,269
修繕費	1,241	1,465	1,414	1,340	9,259	844	4,012	2,997	1,749	2,100
信託報酬	—	—	—	—	775	67	497	501	—	—
水道光熱費	381	294	388	786	6,300	1	538	460	364	584
保険料	80	65	101	173	1,163	88	98	108	85	145
テナント募集関係費	1,111	838	644	1,138	5,189	462	1,303	1,094	648	855
その他賃貸事業費用	153	132	245	322	49,406	7	14	265	66	588
減価償却費	7,163	6,371	10,149	19,987	89,663	8,773	9,471	10,383	10,234	14,711
賃貸事業費用小計 B	15,165	12,628	16,633	30,676	224,146	12,850	25,496	24,118	19,324	24,254
不動産賃貸事業損益 A-B	24,947	14,230	32,494	41,255	152,013	20,691	20,349	23,130	15,938	33,028
賃貸NOI	32,111	20,602	42,644	61,242	241,676	29,465	29,821	33,514	26,173	47,739

賃貸可能面積(㎡)	1,721.28	1,283.13	1,979.51	3,661.58	17,646.33	10,636.67	2,814.32	3,082.32	2,074.35	2,706.59
期末賃貸面積(㎡)	1,559.88	1,234.92	1,926.92	3,451.18	16,060.92	8,858.37	2,705.30	3,082.32	1,956.90	2,680.90
期末稼働率	90.6%	96.2%	97.3%	94.3%	91.0%	83.3%	96.1%	100.0%	94.3%	99.1%



各物件の収支状況⑦



(単位:千円)

物件番号	67	69	27	35	36	37	45	49	50	56
物件名称	パークアクシス 千葉新町	パークアクシス 千葉	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台	パークアクシス 博多美野島
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	70,311	42,451	82,854	59,922	48,294	66,203	38,696	68,260	112,807	46,996
その他賃貸事業収入	3,043	2,981	3,856	2,582	1,408	1,159	543	2,987	4,972	1,139
賃貸事業収入小計 A	73,355	45,433	86,710	62,505	49,703	67,363	39,239	71,248	117,780	48,136
公租公課	—	—	4,629	3,081	3,549	4,954	3,316	3,572	7,269	4,783
諸経費	12,071	9,615	18,477	13,345	11,839	16,267	10,788	15,219	30,707	11,732
物件管理委託費	7,912	6,695	8,685	7,134	5,876	7,617	5,721	8,073	15,015	5,847
修繕費	1,067	415	4,857	2,784	2,747	4,108	2,070	3,118	10,304	2,288
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,721	989	1,446	827	570	698	843	958	1,024	735
保険料	183	109	218	152	127	159	96	168	282	134
テナント募集関係費	871	981	2,478	1,980	1,188	1,656	1,480	2,345	2,599	1,669
その他賃貸事業費用	314	422	792	466	1,328	2,026	576	553	1,481	1,057
減価償却費	19,975	12,102	23,181	18,555	14,097	18,749	9,473	14,555	25,116	12,921
賃貸事業費用小計 B	32,047	21,717	46,287	34,981	29,485	39,970	23,578	33,346	63,093	29,438
不動産賃貸事業損益 A-B	41,307	23,715	40,423	27,523	20,217	27,392	15,661	37,901	54,686	18,697
賃貸NOI	61,283	35,817	63,604	46,078	34,314	46,141	25,134	52,457	79,803	31,619

賃貸可能面積(㎡)	3,318.15	2,270.32	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(㎡)	3,206.04	2,218.76	5,409.39	3,715.04	3,374.77	4,518.65	2,611.17	4,663.02	8,736.97	3,370.19
期末稼働率	96.6%	97.7%	97.2%	97.2%	97.2%	96.8%	96.4%	98.5%	98.8%	97.4%



各物件の収支状況⑧



(単位:千円)

物件番号	57	58	65	71	73	76	77	78	79	80
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	パークアクシス 新さっぽろ	パークアクシス 江坂広芝町	パークアクシス うつぼ公園	ドミー芦屋	河合塾京都学仲寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流 寮RUID志木
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	29,760	81,722	39,903	98,580	101,417	40,404	39,492	37,002	16,476	55,500
その他賃貸事業収入	1,060	2,079	681	8,524	7,759	3	—	—	6	—
賃貸事業収入小計 A	30,820	83,802	40,584	107,104	109,177	40,407	39,492	37,002	16,482	55,500
公租公課	2,346	6,316	—	—	—	—	—	—	—	—
諸経費	7,886	16,079	6,796	18,228	17,434	336	122	103	62	112
物件管理委託費	3,711	8,949	4,171	10,743	10,517	—	—	—	—	—
修繕費	1,585	2,197	903	3,511	3,061	199	—	—	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	636	1,753	826	1,132	873	—	—	—	—	—
保険料	90	245	133	216	241	137	122	103	62	112
テナント募集関係費	1,135	2,369	718	2,385	2,196	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	726	564	42	238	544	—	—	—	—	—
減価償却費	10,124	22,771	13,012	25,461	26,545	13,710	13,440	8,888	5,850	11,420
賃貸事業費用小計 B	20,357	45,166	19,808	43,690	43,980	14,046	13,563	8,992	5,912	11,533
不動産賃貸事業損益 A-B	10,463	38,635	20,776	63,414	65,197	26,360	25,928	28,009	10,570	43,966
賃貸NOI	20,588	61,406	33,788	88,876	91,742	40,071	39,369	36,898	16,420	55,387

賃貸可能面積(㎡)	2,289.21	7,845.01	3,729.05	4,309.24	4,952.45	2,826.00	2,785.40	2,043.32	1,035.00	2,293.20
期末賃貸面積(㎡)	2,219.55	7,398.15	3,555.73	4,210.01	4,806.04	2,826.00	2,785.40	2,043.32	1,035.00	2,293.20
期末稼働率	97.0%	94.3%	95.4%	97.7%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



各物件の収支状況⑨



(単位:千円)

物件番号	81	82	83	合計
物件名称	ドミー中板橋	フィロソフィア西台	ドミー武蔵小杉	
運用日数(日)	184	184	184	
賃貸事業収入	38,244	45,000	43,284	7,175,903
その他賃貸事業収入	—	—	—	390,051
賃貸事業収入小計 A	38,244	45,000	43,284	7,565,955
公租公課	—	—	—	275,458
諸経費	190	111	103	1,526,718
物件管理委託費	—	—	—	844,478
修繕費	100	—	—	335,031
信託報酬	—	—	—	9,692
水道光熱費	—	—	—	75,715
保険料	90	111	103	16,047
テナント募集関係費	—	—	—	154,635
その他賃貸事業費用	—	—	—	91,118
減価償却費	8,870	11,422	9,908	1,586,931
賃貸事業費用小計 B	9,061	11,533	10,012	3,389,108
不動産賃貸事業損益 A-B	29,182	33,466	33,271	4,176,846
賃貸NOI	38,053	44,888	43,180	5,763,777

賃貸可能面積(㎡)	1,911.00	2,184.00	1,996.47	363,803.33
期末賃貸面積(㎡)	1,911.00	2,184.00	1,996.47	347,269.28
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%



運用状況等の推移



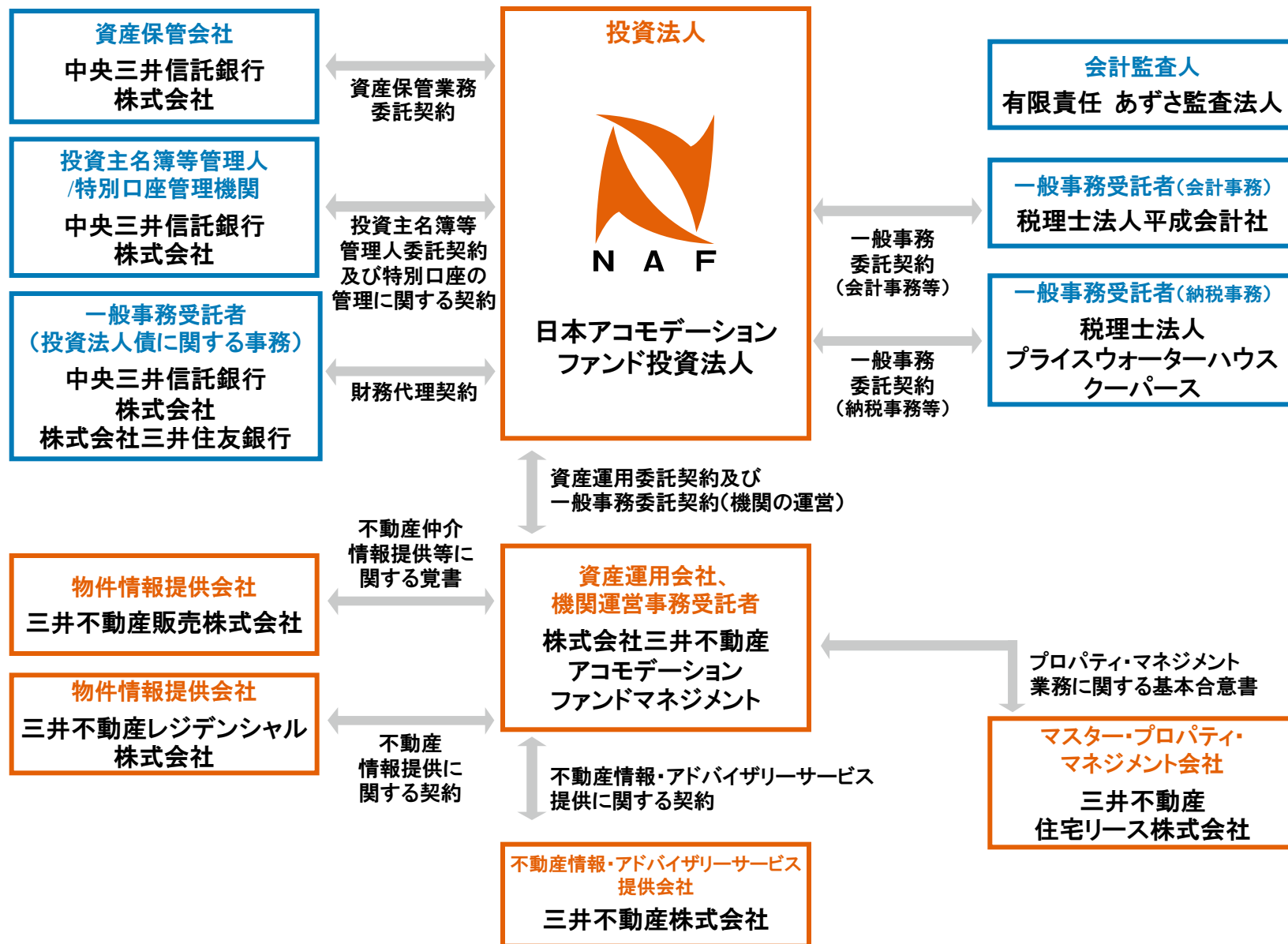
	単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—	—	—
賃貸NOI ^{※1}	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500
期末LTV ^{※2}	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711
1口当たり純資産額	円	555,223	550,102	551,717	551,813	551,939	550,978	533,863	533,045	533,383	543,705
1口当たり出資額	円	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	519,296	519,296	519,296	530,197
1口当たり分配金額	円	17,871	12,750	14,366	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508
期末投資口価格	円	806,000	753,000	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000	598,000	578,000
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429
期末鑑定評価額(B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736
(B)－(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29
その他アコモデーション資産	戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	918
総賃貸可能面積	m ²	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5

※1 賃貸NOIには不動産等売却益を含みません。

※2 期末LTV(総資産有利子負債比率)＝総有利子負債÷総資産×100

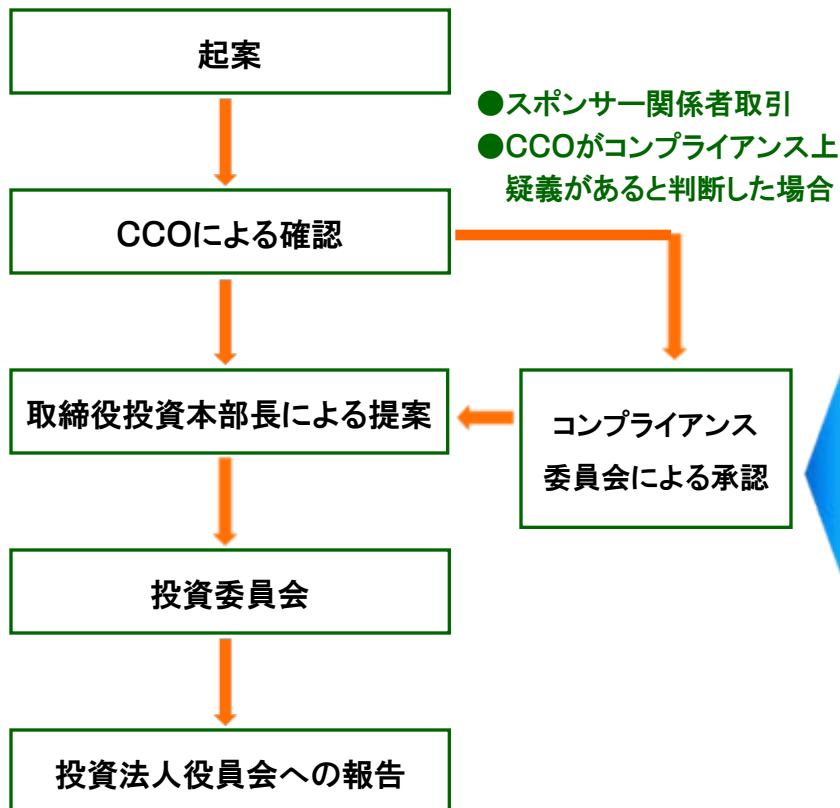


投資法人の仕組み





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ことが可能

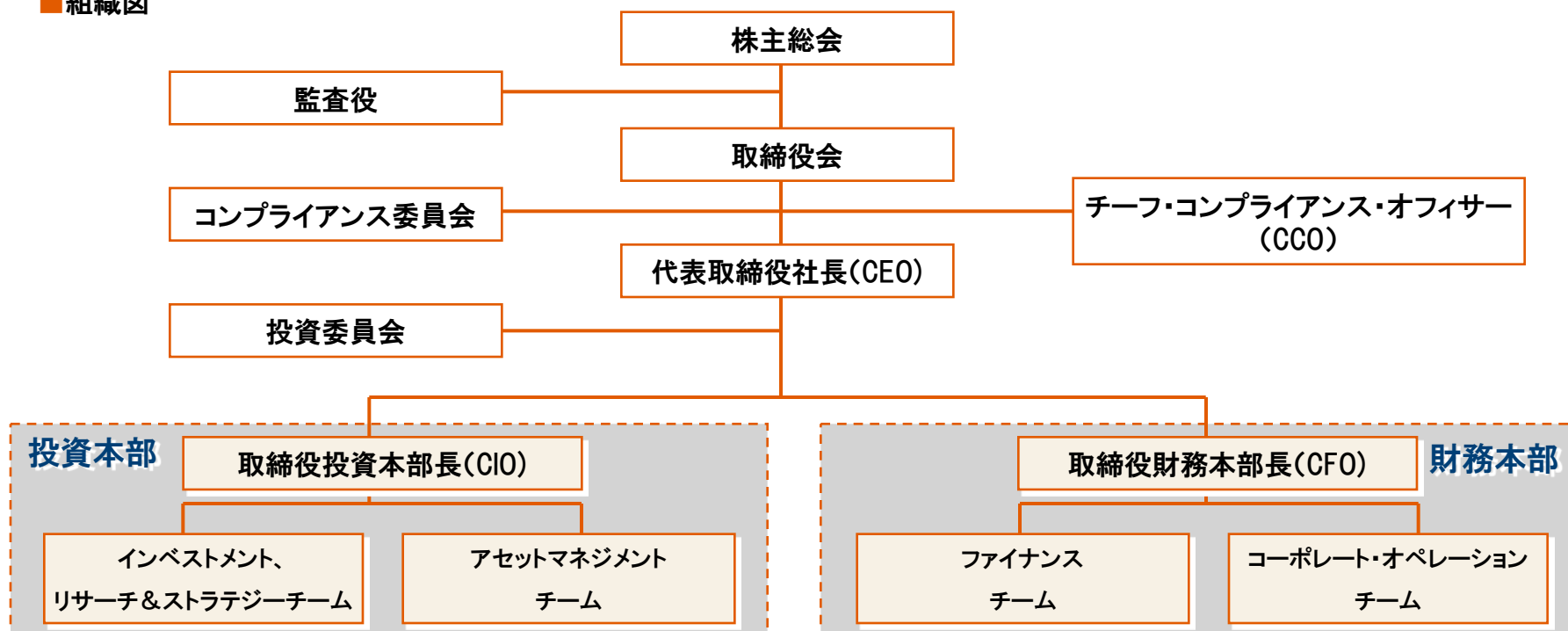
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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
- 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/>