



ポーターフォリオの競争力を解析する.. 第四回
需要を捉えた選択



第11期 (平成23年8月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
平成23年3月1日～平成23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、入居者の様々なウオツ(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	40
NAFの成長の軌跡	4	III. 損益計算書	42
NAFの事業環境	6	IV. 投資主資本等変動計算書	43
NAFの外部成長戦略	7	V. 注記表	44
NAFの内部成長戦略	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
NAFの財務戦略	11	VII. 監査報告書	55
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)	56
ポートフォリオ一覧	14	投資法人の概要	58
		資産運用会社の概要	59
		投資口の状況	60
		投資主インフォメーション	61

特集「Accommodations」:
ポートフォリオの競争力を解析する 第四回 「需要を捉えた選択」は右面表紙よりご覧ください。

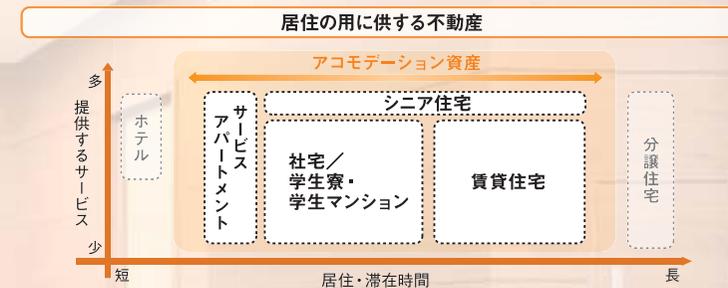
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成23年10月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成23年10月17日付「平成23年8月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

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

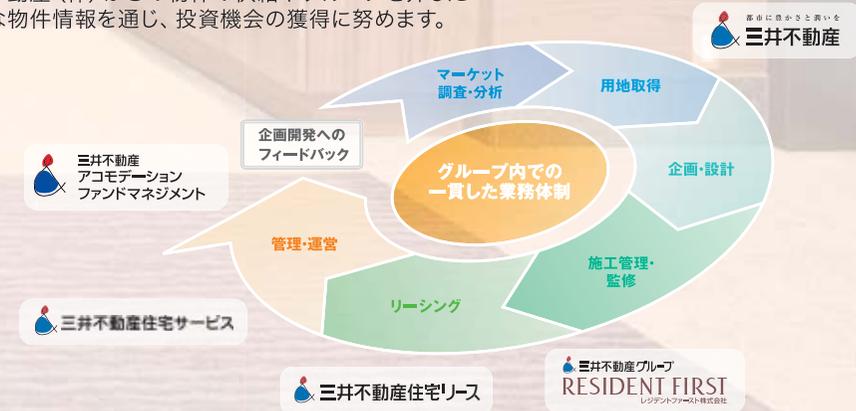
- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間「アコモデーション資産」へ投資します。
- 入居者の多様なニーズに対応した「アコモデーション」を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



居住用不動産を「居住・滞在時間」と「提供されるサービス」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



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18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後も順調に運用実績を重ね、平成23年8月には第11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、当期における日本経済は、生産や輸出、個人消費に復調の兆しがみられる一方、東日本大震災の影響により雇用情勢の持ち直しの動きに足踏みが見られる等、厳しい状況も継続しておりました。賃貸住宅市場については、本投資法人がポートフォリオの約90%を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、当面、賃貸住宅への安定

的な需要が見込まれます。また、供給面においては、住宅着工戸数が低位で推移する中で需給環境は良好な状況が継続するものと思われま

す。そのような中、本投資法人においては平成23年3月に公募及び第三者割当による新投資口の発行を行い、調達した資金と借入金により、新規20物件、及び既存物件の持分を追加取得いたしました。また、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの協働した営業活動等により、第11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した。また、投資主の皆様への分配金も1口当たり13,508円となりました。第11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ので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
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

村上 公成

分配金

当期の分配金は1口当たり **13,508円** となりました。

確定分配金

第11期（平成23年8月期）

投資口1口当たり

13,508円

予想分配金 平成23年10月17日(月)に行いました第11期決算発表において、以下のように公表しております。

第12期（平成24年2月期）

投資口1口当たり

14,100円

決算ハイライト

- 高稼働率の達成により、1口当たりの分配金は、業績予想を上回り13,508円となりました。
- 期末時点の総資産額は230,551百万円、有利子負債総額は119,500百万円となり、LTV（ロントゥーバリュ）レシオは51.8%となりました。
- 純資産額は、出資総額に当期未処分利益を加え、105,865百万円（前期比+22,562百万円）となりました。

期 決算年月	単位	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	増減
運用日数	(日)	181	184	+3
営業収益	(百万円)	6,180	7,565	+1,385
賃貸事業利益	(百万円)	3,587	4,176	+588
営業利益	(百万円)	2,944	3,420	+476
経常利益	(百万円)	2,200	2,631	+430
当期純利益	(百万円)	2,199	2,630	+430
分配金総額	(百万円)	2,199	2,630	+430
1口当たり分配金	(円)	14,086	13,508	▲578
期末発行済投資口数	(口)	156,178	194,711	+38,533
総資産額	(百万円)	192,360	230,551	+38,191
負債総額 (有利子負債総額)	(百万円)	109,057 (105,000)	124,685 (119,500)	+15,628 (+14,500)
純資産額	(百万円)	83,302	105,865	+22,562
期末LTV（注2）	(%)	54.6	51.8	▲2.8
物件数	(件)	63	83	+20
		住宅：6,447 店舗等：17	住宅：7,775 店舗等：29 その他：918	住宅：+1,328 店舗等：+12 その他：+918
賃貸可能戸数	(戸)	計：6,464	計：8,722	計：+2,258
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まれません。

(注2) 「期末LTV」は、以下の式を用い算出しています。
「期末LTV」= 有利子負債総額 ÷ 総資産額

NAFの成長の軌跡

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

本投資法人は、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場し、約2,238億円（第11期末）まで外部成長を重ねてきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第11期の1口当たり分配金は13,508円となりました。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第11期末（平成23年8月末）時点において95.5%でした。平成18年8月の上場以来、第2期末97.2%、第3期末96.9%、第4期末97.2%、第5期末96.0%、第6期末96.2%、第7期末94.4%、第8期末96.5%、第9期末95.5%、第10期末96.5%、と一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社（(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）とマスターPM会社（三井不動産住宅リース（株））が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

投資対象の種類

◆「賃貸住宅」

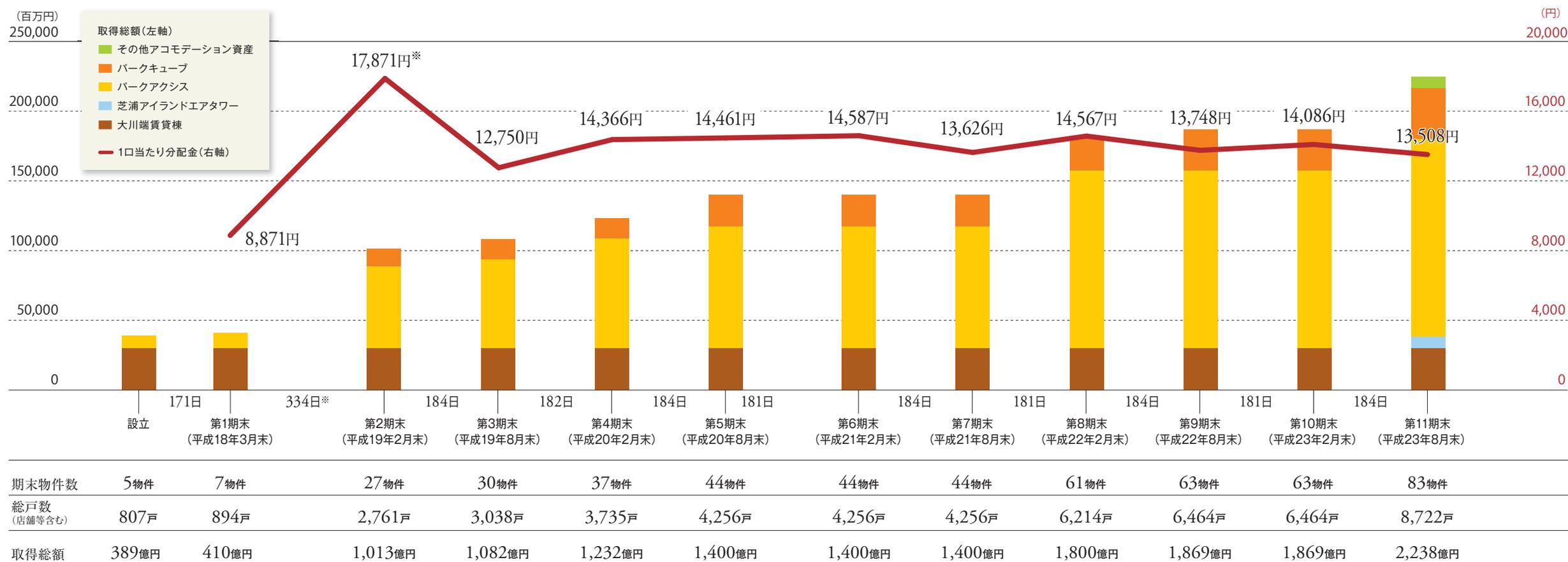
大川端賃貸棟、芝浦アイランドエアタワー、「パークアクシス」シリーズ：本投資法人の運用資産のうち、企画、開発から管理・運営まで、すべての業務を三井不動産グループが遂行した賃貸住宅です。

「パークキューブ」シリーズ：三井不動産グループ以外の他社が企画、開発を行った物件で、三井不動産（株）が持つ技術力やノウハウに基づき、本投資法人における独自の基準の下、企画、設計、施工の各段階で必要と判断された要件を満たすものと確認された賃貸住宅です。

◆「その他アコモデーション資産」

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

資産規模の推移（取得総額と1口当たり分配金）

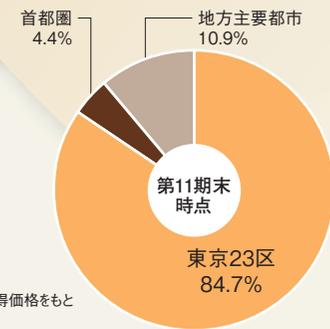


*上場後初回決算期の第2期における会計期間は334日（11カ月）でした。

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に投資方針の軸足を置き、より安定的な収益を実現しています。

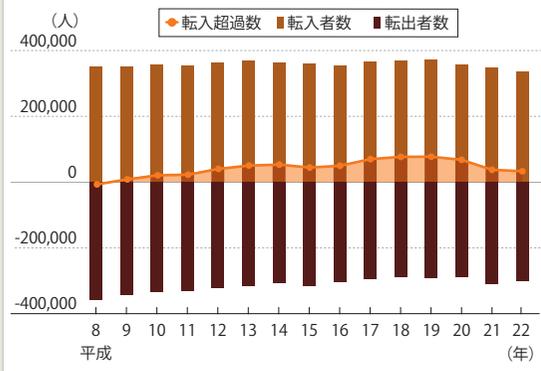


※右記の比率は、取得価格をもとに算出しています。

賃貸住宅の需要

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

東京23区における人口の転入動向(転入超過数の推移)

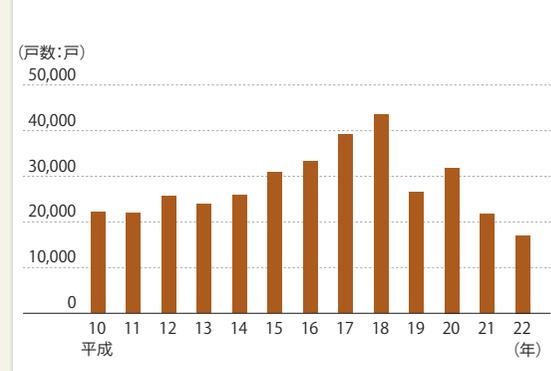


出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

賃貸住宅の供給

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

東京23区における賃貸マンションの着工戸数

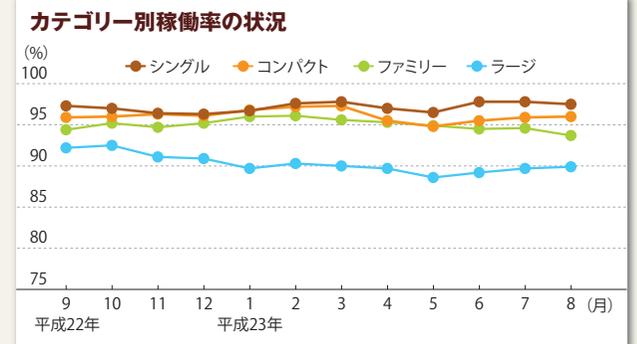


出所:国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

NAFの外部成長戦略

シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

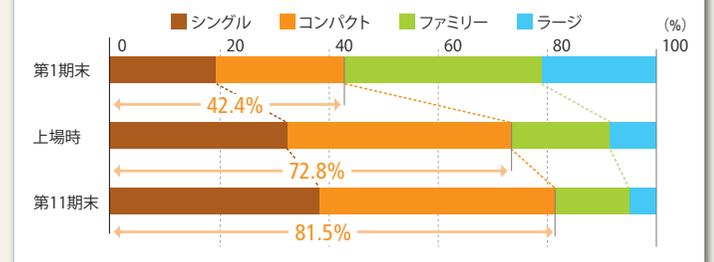
シングル・コンパクトタイプは、20～40歳代の単独・少人数世帯の社会人が主要なテナント層となっています。近年の就労形態の変化による職住近接ニーズや企業の福利厚生制度の変化による自社保有の寮・社宅の廃止等の複合的な要因により、このようなテナント層の利便性の高い地域における賃貸住宅居住ニーズは安定的に拡大してきています。



住戸カテゴリ定義

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

シングル・コンパクト比率



第11期 新規取得物件一覧(「賃貸住宅」)

	物件名称	取得日	取得価格(百万円)	賃貸可能戸数
東京23区	68 パークアクシス蒲田老番館	平成23年3月1日	1,069	63戸
	70 パークアクシス台東根岸	平成23年3月1日	672	40戸
	72 パークアクシス駒込	平成23年3月1日	1,389	住宅39、店舗等1戸
	74 パークアクシス板橋本町式番館	平成23年3月1日	1,859	99戸
	75 芝浦アイランドエアタワー	平成23年4月1日	7,905	住宅270、店舗等2戸(※2)
84 パークキューブ東品川	平成23年8月1日	6,060	201戸	
首都圏	66 パークアクシス横浜井土ヶ谷	平成23年3月1日	1,419	住宅99、店舗等1戸
	67 パークアクシス千葉新町	平成23年3月1日	1,679	住宅77、店舗等7戸
	69 パークアクシス千葉	平成23年3月1日	970	91戸
地方主要都市	65 パークアクシス新さっぽろ	平成23年3月1日	827	住宅84、店舗等1戸
	71 パークアクシス江坂広芝町	平成23年3月1日	2,369	130戸
	73 パークアクシスうつほ公園	平成23年3月1日	2,399	133戸
合計			28,617	住宅1,326、店舗等12戸



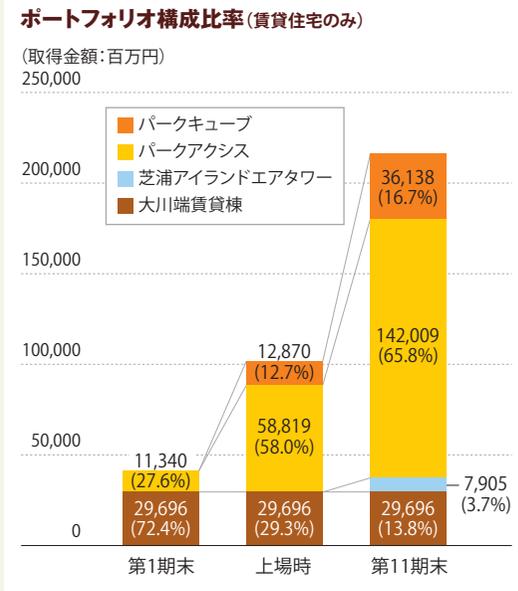
84 パークキューブ東品川

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

「パークアクセス」と「パークキューブ」構成比

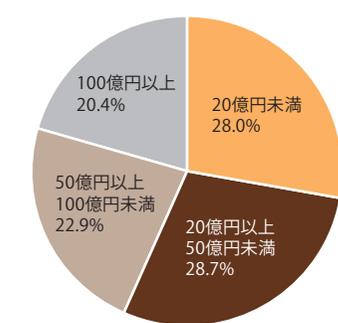
「パークアクセス」シリーズは、三井不動産（株）の長年にわたる住宅事業のノウハウが用地取得戦略・商品プランニングに生かされ、利便性の高い立地に加え、安全性・機能性に優れた構造・設備と確かな品質を備えているという特徴があります。本投資法人はこの「パークアクセス」シリーズに加え、三井不動産（株）の情報ネットワーク及び本資産運用会社が独自に開拓した情報収集ルートにより取得した豊富な物件情報の中から厳選し、両社が共同で設定した設計・品質等に関する基準を満たす「パークキューブ」シリーズを取得対象としています。

本投資法人は、「パークアクセス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズの取得を通じ、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。



大規模物件を中心に投資

取得価格別の比率 (賃貸住宅のみ、第11期末時点)



本投資法人は、資産運用ガイドラインにおける投資基準において投資額の規模を原則として1棟10億円以上と定めており、賃貸住宅の中では比較的大規模な物件を中心に取得しています。その結果、本投資法人の保有物件（第11期末時点）における1物件当たりの住戸数は平均100戸を超える

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

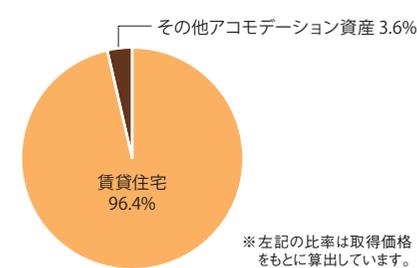
さらに、大川端賃貸棟、パークアクセス豊洲、芝浦アイランドエアタワーといった三井不動産（株）が得意とする面開発物件は、街の成熟過程で、顧客満足度が高まっていくことを通じ、相対的に競合物件に対する競争優位性を維持することが可能だと認識しています。



75 芝浦アイランドエアタワー

「その他アコモデーション資産」への投資

資産分類別の比率（第11期末時点）



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

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

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

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

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

第11期 新規取得物件一覧（「その他アコモデーション資産」）

物件名称	種別	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数
76 ドーミー芦屋	社宅	平成23年3月1日	928	140戸
77 河合塾京都学伸寮	学生寮	平成23年3月1日	991	134戸
78 駿台堀川寮	学生寮	平成23年3月1日	916	113戸
79 ドミトリー洛北	学生寮	平成23年3月1日	374	69戸
80 立教大学国際交流寮RUID志木	学生寮	平成23年3月1日	1,478	126戸
81 ドーミー中板橋	社宅	平成23年3月1日	1,041	105戸
82 フィロソフィア西台	学生寮	平成23年3月1日	1,249	120戸
83 ドーミー武蔵小杉	学生寮	平成23年3月1日	1,152	111戸
合計			8,129	918戸

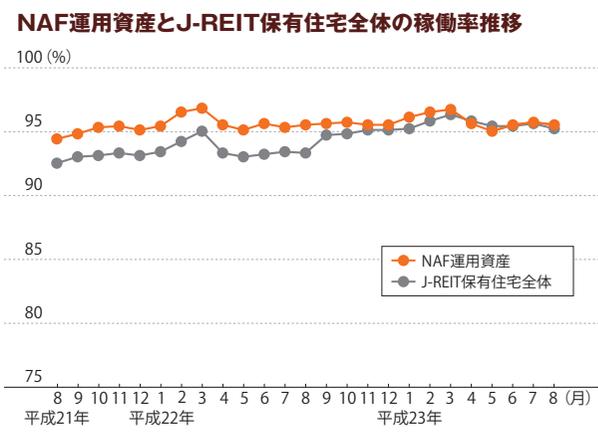


82 フィロソフィア西台

NAFの内部成長戦略

競争力の維持・向上に向けた取り組み

本投資法人のポートフォリオは、平成23年8月末時点において95.5%の高稼働率を維持しています。これは、「パークアクセス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社である三井不動産住宅リース（株）とが一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であると考えます。



出所：投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

安定した賃料水準の維持

前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



三井不動産住宅リース（株）と一体となったリーシング活動を迅速かつきめ細かく積み重ねたことにより、賃料についても安定した水準を維持しています。上のグラフは、本投資法人の上場後の各決算期において、当期（6カ月）の間に、前期の期末ポートフォリオ*の賃料月額坪単価が、どれだけ変化しただけを表しています。住宅賃料についても景気動向によって影響を受けますが、本投資法人における上場後の各決算期におけるポートフォリオの賃料月額坪単価変化率は、+0.3%から▲1.5%程度の範囲内と安定して推移しています。また、依然賃料調整は継続しているものの、リーマンショックの影響が最も大きかった第7期から、その下落率は4期連続の改善となり、落ち着きつつある状況です。

*売却済みの物件は当初より保有していなかったものとして算出しています。

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11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)

51.8%

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

長期負債比率**

** (長期有利子負債 / 総有利子負債)

90.4%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期負債比率は、81.6%です。

長期固定比率***

*** (長期固定有利子負債 / 総有利子負債)

79.1%

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、74.9%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。

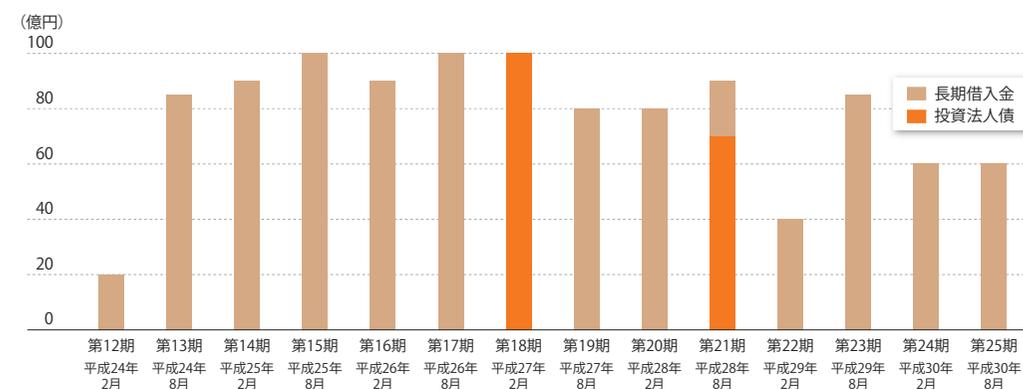
短期借入金	115 億円
長期借入金 (変動金利)	135 億円
長期借入金 (固定金利)	775 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,195 億円

格付けの状況

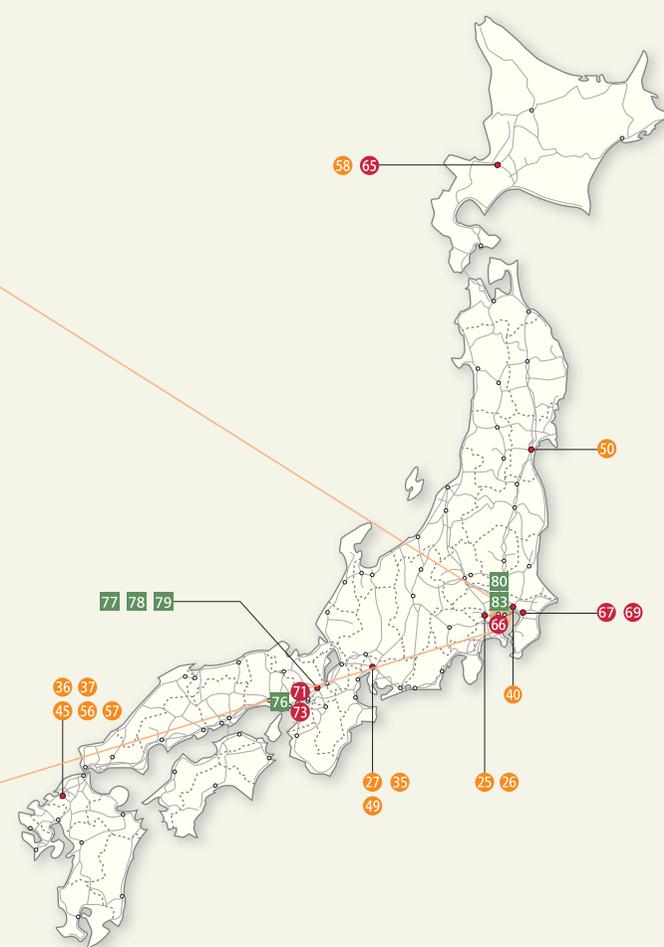
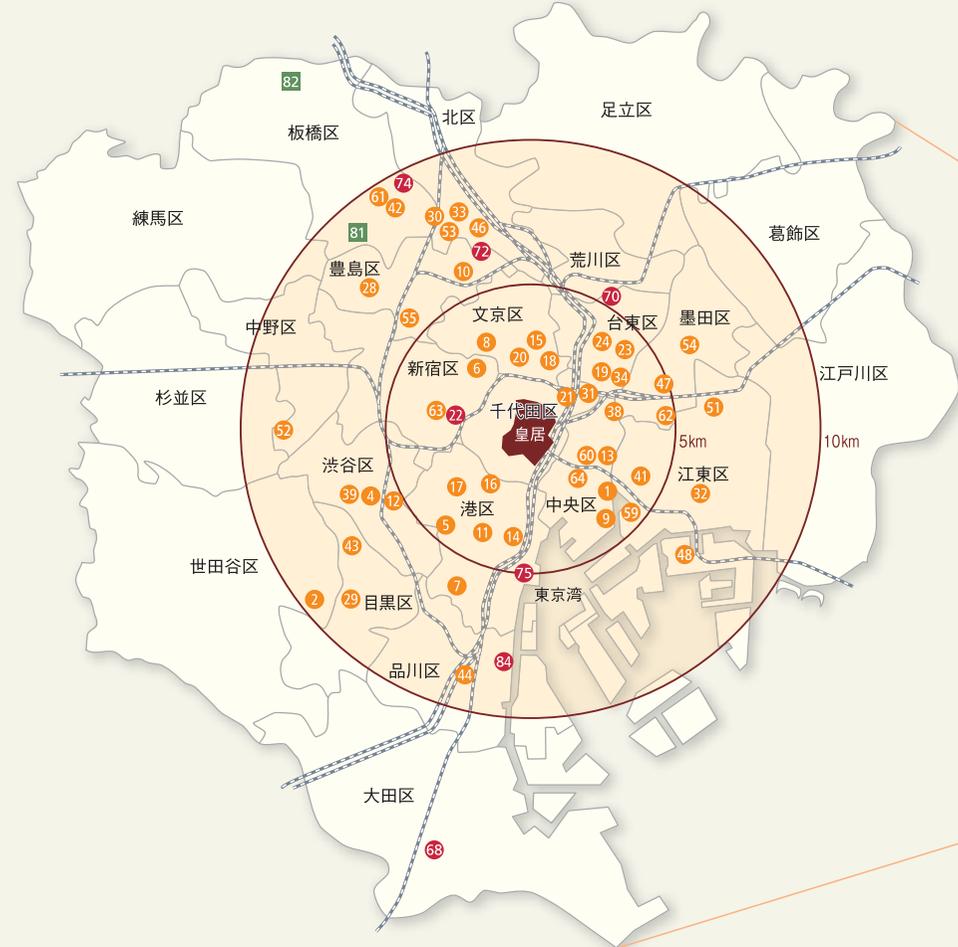
主要信用格付業者より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

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

長期有利子負債の返済期限分散の状況



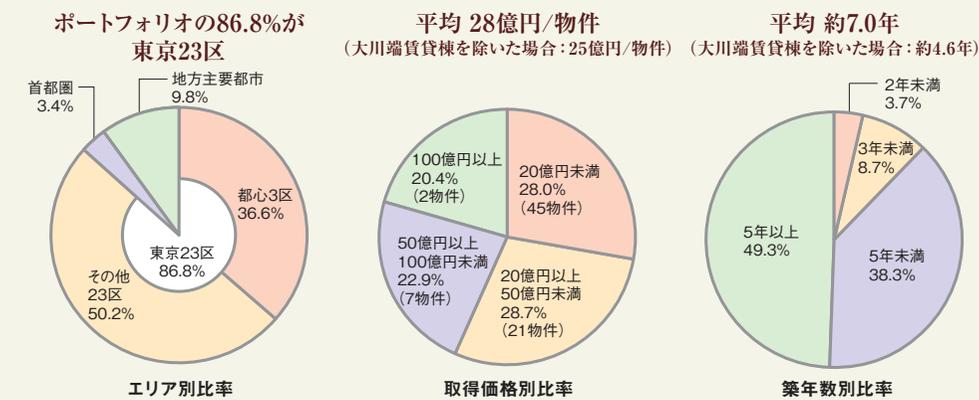
ポートフォリオの概要 (平成23年8月31日現在)



- 1 大川端賃貸棟
- 2 パークアクセス学芸大学
- 3 パークアクセス渋谷神南
- 4 パークアクセス青山骨董通り
- 5 パークアクセス神楽坂ステージ
- 6 パークアクセス白金台
- 7 パークアクセス文京ステージ
- 8 パークアクセス月島
- 9 パークアクセス大塚
- 10 パークアクセス南麻布
- 11 パークアクセス渋谷
- 12 パークアクセス日本橋ステージ
- 13 パークアクセス浜松町
- 14 パークアクセス本郷の杜
- 15 パークアクセス溜池山王
- 16 パークアクセス六本木檜町公園
- 17 パークアクセス御茶ノ水ステージ
- 18 パークアクセス御徒町
- 19 パークキューブ本郷
- 20 パークキューブ神田
- 21 パークキューブ市ヶ谷
- 22 パークキューブ浅草田原町
- 23 パークキューブ上野
- 24 パークキューブ京王八王子
- 25 パークキューブ京王八王子II
- 26 パークアクセス名駅南
- 27 パークキューブ池袋要町
- 28 パークアクセス目黒本町
- 29 パークアクセス新板橋
- 30 パークアクセス秋葉原
- 31 パークアクセス東陽町
- 32 パークアクセス滝野川
- 33 パークアクセス浅草橋
- 34 パークアクセス丸の内
- 35 パークアクセス六本松
- 36 パークアクセス博多駅南
- 37 パークアクセス日本橋浜町
- 38 パークキューブ代々木富ヶ谷
- 39 パークアクセス西船橋
- 40 パークアクセス門前仲町
- 41 パークキューブ板橋本町
- 42 パークキューブ学芸大学
- 43
- 44 パークキューブ大井町
- 45 パークアクセス中吳服町
- 46 パークアクセス西ヶ原
- 47 パークアクセス錦糸町
- 48 パークアクセス辰巳ステージ
- 49 パークアクセス白壁
- 50 パークアクセス仙台
- 51 パークアクセス亀戸
- 52 パークアクセス方南町
- 53 パークアクセス板橋
- 54 パークアクセス押上
- 55 パークアクセス高田馬場
- 56 パークアクセス博多美野島
- 57 パークアクセス高宮東
- 58 パークアクセス札幌植物園前
- 59 パークアクセス豊洲
- 60 パークアクセス八丁堀
- 61 パークアクセス板橋本町
- 62 パークアクセス住吉
- 63 パークキューブ四谷三丁目
- 64 パークキューブ八丁堀
- 65 パークアクセス新さっぽろ
- 66 パークアクセス横浜井土ヶ谷
- 67 パークアクセス千葉新町
- 68 パークアクセス蒲田老番館
- 69 パークアクセス千葉
- 70 パークアクセス台東根岸
- 71 パークアクセス江坂広芝町
- 72 パークアクセス駒込
- 73 パークアクセスうつぼ公園
- 74 パークアクセス板橋本町武番館
- 75 芝浦アイランドエアタワー
- 76 ドーミー芦屋
- 77 河合塾京都市伸寮
- 78 駿台堀川寮
- 79 ドミトリー洛北
- 80 立教大学国際交流寮RUID志木
- 81 ドーミー中板橋
- 82 フィロソフィア西台
- 83 ドーミー武蔵小杉

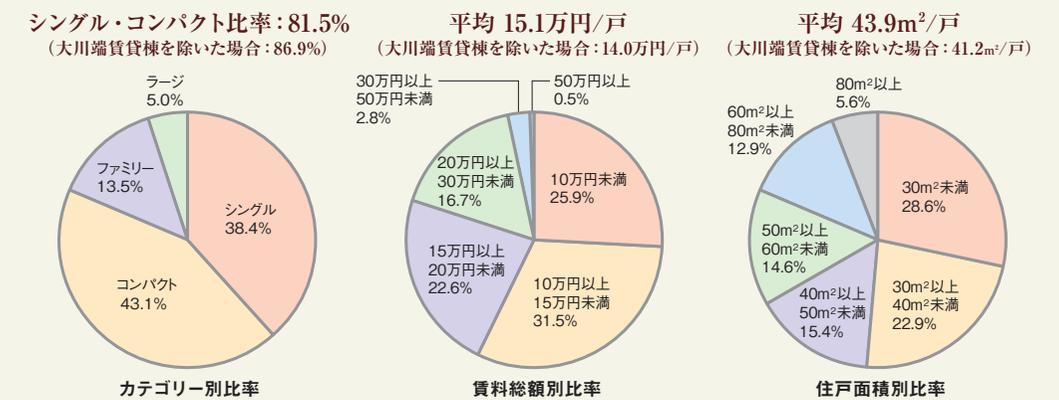
※第11期取得物件については、物件番号を●色または■色で表示しています (パークキューブ市ヶ谷は2住戸、155百万円を追加取得)。

東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成



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

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の店舗等を除いた戸数ベースで算出しています。

ポートフォリオ一覧



1 大川端賃貸棟



75 芝浦アイランドエタワー



8 パークアクセス文京ステージ



59 パークアクセス豊洲



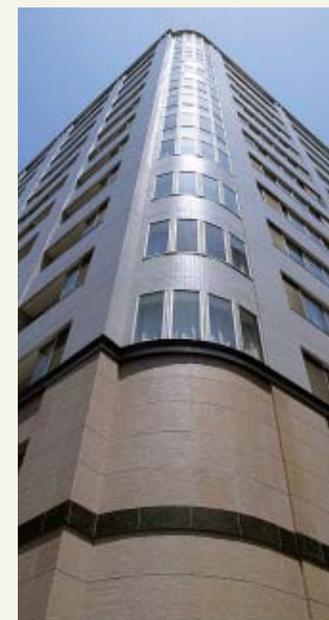
15 パークアクセス本郷の杜



42 パークキューブ板橋本町



64 パークキューブ八丁堀



13 パークアクセス日本橋ステージ



18 パークアクセス御茶ノ水ステージ



38 パークアクセス日本橋浜町



7 パークアクセス白金台



48 パークアクセス辰巳ステージ



51 パークアクセス亀戸



73 パークアクセスうつぼ公園



11 パークアクセス南麻布



4 パークアクセス渋谷神南



30 パークアクセス新板橋



32 パークアクセス東陽町



80 立教大学国際交流寮RUID志木

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 (m ²)	PML 値 (%)
① 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	13.3	544	43,812.41	4.5 7.9 7.0
② パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8	64	2,437.66	7.6
④ パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.4	75	2,766.62	6.8
⑤ パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.8	40	1,537.24	7.0
⑥ パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.3	99	4,704.44	8.7
⑧ パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.0	154	6,078.93	6.5
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.4	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.7	52	2,606.37	6.4
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.8	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6	20	1,094.28	7.9
⑬ パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.4	住宅184、店舗等1	10,025.40	7.5
⑭ パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.9	80	2,426.45	7.1
⑮ パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3	住宅86、店舗等1	3,317.94	8.8
⑯ パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.3	70	2,710.69	8.2
⑰ パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.0	46	2,054.46	9.2
⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.3	324	12,025.25	7.2
⑲ パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5	42	1,621.73	6.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8	60	2,160.12	8.2
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.1	95	3,194.59	8.9
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.9	53	2,288.46	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	76	4,012.68	8.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0	91	3,041.61	7.5
㉘ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.7	65	1,886.82	8.1
㉙ パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8	60	1,884.77	8.5
⑳ 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	1.5	152	4,395.99	7.3 7.5
㉑ パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5	41	1,346.07	7.4
㉒ パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	1.8	140	5,412.40	10.8
㉓ パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.8	住宅48、店舗等1	2,924.75	5.8
㉔ パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2	住宅78、店舗等1	3,400.78	8.9
㉘ パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.5	118	6,999.83	8.1
㉙ パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.9	38	1,929.10	7.4
㉚ パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.8	55	1,886.39	10.1
㉛ パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.9	住宅165、店舗等1	5,317.07	8.1
㉜ パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4	24	957.88	6.8
㉝ パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6	65	1,511.12	10.0
㉞ パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.4	46	1,435.83	7.7
㉟ パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.6	65	2,288.13	10.7
㊀ パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.3	住宅299、店舗等1	16,474.06	10.0
㊁ パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	1.1	118	3,986.78	11.0
㊂ パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3	31	1,231.08	8.0
㊃ パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.6	64	2,567.96	9.1
㊄ パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.5	住宅57、店舗等1	2,121.29	10.5
㊅ パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5	住宅36、店舗等1	1,463.25	7.9

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	PML 値 (%)
㊆ パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	6.4	住宅401、店舗等2	25,537.94	7.8
㊇ パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8	住宅63、店舗等1	2,416.29	9.1
㊈ パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4	66	2,048.31	9.2
㊉ パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4	60	1,785.72	11.4
㊊ パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.2	130	3,599.82	8.7
㊋ パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.9	住宅118、店舗等2	5,191.86	8.2
㊌ パークアクシス蒲田壺番館	東京都大田区	1,069	0.5	63	1,721.28	9.5
㊍ パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3	40	1,283.13	10.5
㊎ パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6	住宅39、店舗等1	1,979.51	8.5
㊏ パークアクシス板橋本町式番館	東京都板橋区	1,859	0.8	99	3,661.58	7.7
㊐ 芝浦アイランドエアタワー ^(※2) エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	3.5	住宅270、店舗等2	17,646.33	2.3 8.7
㊑ パークキューブ東品川 東京23区小計	東京都品川区	6,060	2.7	201	10,636.67	9.8
㊒ パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.4	52	2,814.32	7.1
㊓ パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.5	住宅47、店舗等1	3,082.32	7.6
㊔ 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
㊕ パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.6	住宅99、店舗等1	2,706.59	11.4
㊖ パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.7	住宅77、店舗等7	3,318.15	11.1
㊗ パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4	91	2,270.32	7.8
首都圏小計		7,209	3.2	住宅421、店舗等9	16,266.05	
㊘ パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	1.1	169	5,565.13	4.1
㊙ パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.9	住宅98、店舗等1	3,821.75	6.1
㊚ パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7	住宅111、店舗等1	3,473.67	2.2
㊛ パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.8	住宅176、店舗等1	4,668.29	3.1
㊜ パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3	112	2,707.88	2.8
㊝ パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.7	86	4,735.89	6.1
㊞ パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.0	204	8,843.17	5.7
㊟ パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4	112	3,461.85	2.9
㊠ 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
㊡ パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.7	146	7,845.01	2.4
㊢ パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4	住宅84、店舗等1	3,729.05	2.5
㊣ パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.1	130	4,309.24	11.2
㊤ パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	1.1	133	4,952.45	13.1
地方主要都市小計		21,184	9.5	住宅1,631、店舗等4	60,402.59	
賃貸住宅合計		215,748	96.4	住宅7,775、店舗等29	346,728.94	
㊦ ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4	140	2,826.00	10.0
㊧ 河合塾京都学仲寮	京都府京都市	991	0.4	134	2,785.40	5.5
㊨ 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4	113	2,043.32	6.9
㊩ ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.2	69	1,035.00	6.5
㊪ 立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.7	126	2,293.20	5.4
㊫ ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.5	105	1,911.00	7.1
㊬ フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.6	120	2,184.00	8.3
㊭ ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.5	111	1,996.47	8.3
その他アコモデーション資産合計		8,129	3.6	918	17,074.39	
総合計		223,877	100.0	8,722	363,803.33	3.6 (ポートフォリオPML)

※1 第11期取得物件については、物件の番号を●色または■色で表示しています(パークキューブ市ヶ谷は2住戸、155百万円を追加取得)。

※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能戸数」は、同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、また、「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63m²)に本投資法人の持分比率31%を乗じ、表示未満を四捨五入して算出しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第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
営業収益	百万円	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565
(うち賃貸事業収入)	百万円	(4,474)	(5,362)	(6,217)	(6,180)	(7,565)
営業費用	百万円	2,305	2,908	3,321	3,236	4,145
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,817)	(2,244)	(2,687)	(2,592)	(3,389)
営業利益	百万円	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420
経常利益	百万円	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631
当期純利益	百万円	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630
総資産額	百万円	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551
(対前期比)	%	(△0.1)	(+27.2)	(+3.2)	(△0.1)	(+19.9)
純資産額	百万円	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865
(対前期比)	%	(△0.2)	(+33.4)	(△0.2)	(+0.1)	(+27.1)
出資総額	百万円	60,978	81,102	81,102	81,102	103,235
発行済投資口総数	口	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711
1口当たり純資産額	円	550,978	533,863	533,045	533,383	543,705
分配総額	百万円	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630
1口当たり当期純利益 (注2)	円	13,626	16,137	13,748	14,085	13,518
1口当たり分配金額	円	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,626)	(14,567)	(13,748)	(14,086)	(13,508)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	2.5	3.1	2.6	2.6	2.8
期末自己資本比率 (注4)	%	42.7	44.7	43.3	43.3	45.9
(対前期比増減)		(△0.0)	(+2.1)	(△1.5)	(+0.1)	(+2.6)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	44	61	63	63	83
総賃貸可能面積	m ²	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33
期末稼働率	%	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(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7期113,480口、第8期140,976口、第9期156,178口、第10期156,178口、第11期194,559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、83物件・取得価格の合計223,877百万円となっています。

(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、生産や輸出、個人消費に持ち直しの動きがみられる一方で、東日本大震災の影響により雇用情勢の持ち直しに足踏みがみられる等、厳しい状況も継続しておりました。先行きについては、サプライチェーンの立て直しや各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直しが期待される一方で、回復力の弱まっている海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動等によっては、景気が下振れするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、金融危機以降、外国人向け住宅等の超高額賃料帯の物件では賃料調整が継続しているものの、実需を中心とする物件については家賃水準のトレンドは安定的な動きとなっております。また、本投資法人が投資の軸足を置いている東京23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や、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加が継続しており、東日本大震災による需要面への影響も軽微にとどまったため、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しており、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われま。不動産投資・流通市場についても、東日本大震災による停滞が懸念されましたが、私募ファンドやJ-REITによる物件の取得が徐々に活発化しており、不動産売買市場は引き続き金融危機からの回復基調にあると思われま。

②資産の取得

当期は平成23年3月に18物件(取得価格の合計227億円)、同4月に1物件(取得価格79億円)、同8月に1物件(取得価格60億円)の計20物件を新規に取得しました。また、同6月に既存物件の区分所有持分(取得価格1億円)を追加取得いたしました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、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) 資金調達概要

当期は、新規物件の取得資金等に充てるため、合計221億円の投資口を発行するとともに、複数の金融機関より合計145億円を借入れました。また、市場動向及び金利水準に留意しながら長期負債の比率を高め、既存借入金のリファイナンスを行いました。その結果、期末における総有利子負債(1,195億円)に対する長期負債の比率は90.4%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は81.6%)となっています。また、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は51.8%となっています。

なお、平成23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1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成23年7月18日から平成25年7月17日まで
資金使途	特定資産(投信法第2条第1項に定められています。)の取得資金、借入金の返済資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益7,565百万円、営業利益3,420百万円、経常利益2,631百万円となり、当期純利益は2,630百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,508円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

当期及び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)
平成23年3月1日	公募増資	37,500	193,678	21,539	102,641	(注7)
平成23年3月28日	第三者割当増資	1,033	194,711	593	103,235	(注8)

(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。

(注7) 1口当たり発行価格593,872円（払込金額574,380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8) 1口当たり発行価格574,380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
最 高	515,000円	526,000円	492,500円	639,000円	619,000円
最 低	361,000円	443,000円	438,000円	464,500円	533,000円
期 初	372,000円	526,000円	473,000円	486,000円	611,000円
期 末	512,000円	461,000円	488,000円	598,000円	578,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,508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います。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
計算期間	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日	自平成21年9月1日 至平成22年2月28日	自平成22年3月1日 至平成22年8月31日	自平成22年9月1日 至平成23年2月28日	自平成23年3月1日 至平成23年8月31日
当期末処分利益総額	1,546,304千円	2,275,057千円	2,147,193千円	2,199,961千円	2,630,176千円
利益留保額	25千円	13千円	58千円	37千円	20千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,546,278千円 (13,626円)	2,275,044千円 (14,567円)	2,147,135千円 (13,748円)	2,199,923千円 (14,086円)	2,630,156千円 (13,508円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,546,278千円 (13,626円)	2,275,044千円 (14,567円)	2,147,135千円 (13,748円)	2,199,923千円 (14,086円)	2,630,156千円 (13,508円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

(1) 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区内における取得エリアの分散、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。

なお、今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の 카테고리においては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮」「社宅」等の「その他アコモデーション資産」についても引き続き取得を検討していきます。「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限について10%（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です（当期末におけるポートフォリオ全体に占める「その他アコモデーション資産」の比率は3.6%となっています）。

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

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、マスター・プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟においては主に専有部分（住戸内）において戦略的なリノベーションを実施することで、市場競争力の維持・向上を目指します。

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

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV（総資産有利子負債比率）の上限につき60%を目途とし、物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら新投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、平成23年7月提出の発行登録書に基づく発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

(4) コンプライアンス

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産を平成23年9月30日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

パークキューブ北松戸

取得価格 : 1,200百万円
 鑑定評価額 : 1,220百万円 (価格時点 平成23年8月31日)
 特定資産の種類 : 不動産
 所在地 (地番) : 千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3 他
 (住居表示未実施地区)

竣工年月 : 平成21年2月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 賃貸可能戸数 : 住宅108戸 店舗等1戸
 賃貸可能面積 : 2,358.66㎡
 取得先 : 伊藤忠都市開発株式会社

パークキューブ笹塚

取得価格 : 2,200百万円
 鑑定評価額 : 2,440百万円 (価格時点 平成23年8月31日)
 特定資産の種類 : 不動産
 所在地 (住居表示) : 東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号
 竣工年月 : 平成21年8月

構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建
 賃貸可能戸数 : 住宅92戸 店舗等1戸
 賃貸可能面積 : 2,416.00㎡
 取得先 : 伊藤忠都市開発株式会社

パークキューブ武蔵小杉

取得価格 : 2,250百万円
 鑑定評価額 : 2,300百万円 (価格時点 平成23年8月31日)
 特定資産の種類 : 信託不動産
 所在地 (地番) : 神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6 他
 (住居表示未実施地区)

竣工年月 : 平成21年9月
 構造/階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 賃貸可能戸数 : 136戸
 賃貸可能面積 : 3,057.36㎡
 取得先 : 伊藤忠都市開発株式会社

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第7期 平成21年8月31日現在	第8期 平成22年2月28日現在	第9期 平成22年8月31日現在	第10期 平成23年2月28日現在	第11期 平成23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	156,178口	156,178口	156,178口	194,711口
出資総額	60,978百万円	81,102百万円	81,102百万円	81,102百万円	103,235百万円
投資主数	4,180人	8,923人	7,580人	6,033人	6,705人

2. 投資口に関する事項

平成23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)	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ビーワイ	3,497	1.79
合 計	108,197	55.56

(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	3,285
	村上 公成 (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	
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	-	15,920

(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いません。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います。
<公認会計士法第2条第1項以外の業務の内訳>

平成23年3月の新投資口発行に係る合意された手続に基づく調査報告書作成業務 2,420千円

(注3) 村上公成は、平成23年5月20日付で本投資法人の執行役員に就任しています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23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10期（平成23年2月28日現在）		第11期（平成23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	60,472	31.4	75,050	32.6
	首都圏	2,050	1.1	2,030	0.9
	地方主要都市	-	-	-	-
	計	62,522	32.5	77,081	33.4
不動産 (注3)	東京23区	107,985	56.1	114,825	49.8
	首都圏	1,003	0.5	7,978	3.5
	地方主要都市	15,535	8.1	24,544	10.6
	計	124,524	64.7	147,348	63.9
小 計		187,046	97.2	224,429	97.3
預金・その他資産 (注4)		5,313	2.8	6,121	2.7
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計 (注4) (注5)		192,360 (187,046)	100.0 (97.2)	230,551 (224,429)	100.0 (97.3)

(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）を記載しています。

(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います。

(注5) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成23年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	30,763	43,812.41	39,709.09	90.6	12.1	共同住宅
パークアクシス豊洲	14,285	25,537.94	24,641.82	96.5	7.3	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,415	12,025.25	11,939.43	99.3	4.1	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー (注3)	8,250	17,646.33	16,060.92	91.0	5.0	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	7,521	16,474.06	15,620.22	94.8	4.1	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,217	10,025.40	9,354.32	93.3	3.2	共同住宅
パークキューブ東品川	6,384	10,636.67	8,858.37	83.3	0.4	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,414	6,999.83	6,825.17	97.5	1.9	共同住宅
パークアクシス白金台	4,974	4,704.44	4,204.69	89.4	1.9	共同住宅
パークキューブ八丁堀	4,386	5,191.86	5,068.44	97.6	1.9	共同住宅
合 計	98,612	153,054.19	142,282.47	93.0	42.0	

(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います。

(注2) 「帳簿価額」には建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）及び賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点第3位を四捨五入して算出しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成23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	25,600	30,763
パークアクセス学芸大学	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	1,670
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	2,650	3,128
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,490	1,678
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,300	1,343
パークアクセス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	4,630	4,974
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,220	4,322
パークアクセス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	928	897
パークアクセス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,560	1,610
パークアクセス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	3,010	3,856
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,050	1,255
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	6,950	7,217
パークアクセス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	1,910	1,982
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	2,800	2,806
パークアクセス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,450	2,764
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	1,830	2,143
パークアクセ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	9,600	9,415
パークアクセス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	997	1,031
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	1,751
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	2,400	2,430
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	2,288.46	1,880	1,954
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	2,470	2,461
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,080	2,203
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	1,340	1,644
パークアクセス目黒本町	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	1,786
パークアクセス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	2,900	3,318
パークアクセス秋葉原	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	966	1,179
パークアクセス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,370	3,877
パークアクセス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,660	1,777
パークアクセス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,580	2,666
パークアクセス日本橋浜町	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	5,414
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,510	1,990
パークアクセス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,460	1,672
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,450	4,146
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	707	911
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	1,320	1,434
パークアクセス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	858	849
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,590	1,457
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	8,520	7,521

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)
パークアクセス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,490	2,375
パークアクセス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	739	752
パークアクセス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,610	1,461
パークアクセス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,300	1,201
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,400	1,236
パークアクセス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	15,100	14,285
パークアクセス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	1,840	1,784
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,060	1,003
パークアクセス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,030	1,020
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	2,980	2,868
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	4,450	4,386
パークアクセス蒲田壺番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,070	1,098
パークアクセス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	680	695
パークアクセス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,400	1,423
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	1,890	1,911
芝浦アイランドエアタワー (注5)	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託不動産	17,646.33	8,400	8,250
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託不動産	10,636.67	6,110	6,384
東京23区小計			270,060.30	177,325	187,455
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	1,010	944
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,140	1,085
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	886	994
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,430	1,477
パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	3,318.15	1,710	1,732
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	978	1,001
首都圏小計			16,266.05	7,154	7,236
パークアクセス名駅南	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	2,304
パークアクセス丸の内	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	1,510	1,844
パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,160	1,479
パークアクセス博多駅南	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	1,530	1,828
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	766	753
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,730	1,562
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	2,610	2,349
パークアクセス博多美野島	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	1,090	976
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	680	612
パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	1,790	1,661
パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	828	872
パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町6番26号	不動産	4,309.24	2,400	2,428
パークアクセスうつは公園	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,430	2,465
地方主要都市小計			60,402.59	20,544	21,140
賃貸住宅合計			346,728.94	205,023	215,832

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)
ドミー芦屋	兵庫県芦屋市大東町12番28号	不動産	2,826.00	984	987
河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,785.40	1,020	1,046
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通榎木町上五丁目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,043.32	1,000	969
ドミトリー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,035.00	409	401
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	2,293.20	1,550	1,554
ドミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	1,911.00	1,150	1,100
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,184.00	1,330	1,319
ドミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,996.47	1,270	1,217
その他アコモデーション資産合計			17,074.39	8,713	8,596
総 合 計			363,803.33	213,736	224,429

(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科目に計上する会計方針を採用しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含む）の面積の合計を記載しています。

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

(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。

(注5) 芝浦アイランドエタワーの「賃貸可能面積」については、同物件の全体の賃貸可能面積（56,923.63㎡）に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点第3位を四捨五入して算出しています。また、「期末算定価額」については、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。

本投資法人が保有する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H22.9.1～H23.2.28)				当期 (H23.3.1～H23.8.31)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	1	92.7	915	14.8	1	90.6	914	12.1
パークアクセス学芸大学	1	92.0	60	1.0	1	98.3	59	0.8
パークアクセス渋谷神南	1	90.8	85	1.4	1	97.2	82	1.1
パークアクセス青山骨董通り	1	97.4	45	0.7	1	94.4	44	0.6
パークアクセス神楽坂ステージ	1	97.6	47	0.8	1	97.9	46	0.6
パークアクセス白金台	1	99.1	142	2.3	1	89.4	143	1.9
パークアクセス文京ステージ	1	98.8	141	2.3	1	97.2	138	1.8
パークアクセス月島	1	100.0	32	0.5	1	93.5	31	0.4
パークアクセス大塚	1	95.7	50	0.8	1	98.1	52	0.7
パークアクセス南麻布	1	100.0	101	1.6	1	97.3	100	1.3
パークアクセス渋谷	1	87.6	35	0.6	1	95.5	33	0.4
パークアクセス日本橋ステージ	1	99.3	245	4.0	1	93.3	238	3.2
パークアクセス浜松町	1	96.3	61	1.0	1	100.0	65	0.9
パークアクセス本郷の杜	1	100.0	91	1.5	1	95.9	91	1.2
パークアクセス溜池山王	1	96.0	79	1.3	1	93.0	75	1.0
パークアクセス六本木檜町公園	1	89.0	57	0.9	1	96.3	53	0.7
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	99.3	303	4.9	1	99.3	311	4.1
パークアクセス御徒町	1	96.9	36	0.6	1	97.7	35	0.5
パークキューブ本郷	1	94.9	56	0.9	1	98.4	56	0.8
パークキューブ神田	1	96.1	78	1.3	1	95.5	79	1.0
パークキューブ市ヶ谷	1	93.6	55	0.9	1	98.6	61	0.8
パークキューブ浅草田原町	1	97.9	81	1.3	1	97.5	81	1.1
パークキューブ上野	1	99.0	68	1.1	1	98.9	69	0.9
パークキューブ池袋要町	1	98.5	44	0.7	1	96.9	45	0.6
パークアクセス目黒本町	1	100.0	51	0.8	1	95.1	48	0.6
パークアクセス新板橋	1	98.9	99	1.6	1	100.0	111	1.5
パークアクセス秋葉原	1	98.2	34	0.6	1	98.2	33	0.4
パークアクセス東陽町	1	98.6	119	1.9	1	97.9	123	1.6
パークアクセス滝野川	1	92.7	55	0.9	1	96.2	58	0.8
パークアクセス浅草橋	1	98.6	84	1.4	1	97.7	90	1.2
パークアクセス日本橋浜町	1	96.5	150	2.4	1	97.5	144	1.9
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.1	51	0.8	1	97.8	51	0.7
パークアクセス門前仲町	1	100.0	48	0.8	1	96.3	52	0.7
パークキューブ板橋本町	1	99.5	118	1.9	1	97.3	114	1.5
パークキューブ学芸大学	1	96.2	25	0.4	1	100.0	24	0.3
パークキューブ大井町	1	100.0	42	0.7	1	98.6	43	0.6
パークアクセス西ヶ原	1	98.2	32	0.5	1	90.6	33	0.4
パークアクセス錦糸町	1	95.2	55	0.9	1	100.0	55	0.7
パークアクセス辰巳ステージ	1	95.7	307	5.0	1	94.8	311	4.1
パークアクセス亀戸	1	99.1	91	1.5	1	99.1	91	1.2
パークアクセス方南町	1	93.7	27	0.4	1	100.0	27	0.4
パークアクセス板橋	1	98.4	60	1.0	1	95.1	56	0.7
パークアクセス押上	1	98.6	50	0.8	1	100.0	47	0.6
パークアクセス高田馬場	1	95.3	44	0.7	1	100.0	47	0.6
パークアクセス豊洲	1	98.0	557	9.0	1	96.5	555	7.3
パークアクセス八丁堀	1	92.2	59	1.0	1	95.7	63	0.8
パークアクセス板橋本町	1	98.5	40	0.7	1	92.7	40	0.5
パークアクセス住吉	1	98.6	40	0.7	1	97.3	42	0.6
パークキューブ四谷三丁目	1	97.4	99	1.6	1	94.2	106	1.4
パークキューブ八丁堀	1	92.1	137	2.2	1	97.6	146	1.9

不動産等の名称	前期 (H22.9.1～H23.2.28)				当期 (H23.3.1～H23.8.31)			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクシス蒲田老番館	-	-	-	-	1	90.6	40	0.5
パークアクシス台東根岸	-	-	-	-	1	96.2	26	0.4
パークアクシス駒込	-	-	-	-	1	97.3	49	0.6
パークアクシス板橋本町式番館	-	-	-	-	1	94.3	71	1.0
芝浦アイランドエアタワー	-	-	-	-	2	91.0	376	5.0
パークキューブ東品川	-	-	-	-	1	83.3	33	0.4
パークキューブ京王八王子	1	98.0	41	0.7	1	96.1	45	0.6
パークキューブ京王八王子II	1	91.3	45	0.7	1	100.0	47	0.6
パークアクシス西船橋	1	96.9	35	0.6	1	94.3	35	0.5
パークアクシス横浜井土ヶ谷	-	-	-	-	1	99.1	57	0.8
パークアクシス千葉新町	-	-	-	-	1	96.6	73	1.0
パークアクシス千葉	-	-	-	-	1	97.7	45	0.6
パークアクシス名駅南	1	98.3	84	1.4	1	97.2	86	1.1
パークアクシス丸の内	1	98.7	61	1.0	1	97.2	62	0.8
パークアクシス六本松	1	98.6	50	0.8	1	97.2	49	0.7
パークアクシス博多駅南	1	96.8	68	1.1	1	96.8	67	0.9
パークアクシス中呉服町	1	94.6	37	0.6	1	96.4	39	0.5
パークアクシス白壁	1	96.6	72	1.2	1	98.5	71	0.9
パークアクシス仙台	1	99.5	118	1.9	1	98.8	117	1.6
パークアクシス博多美野島	1	94.3	47	0.8	1	97.4	48	0.6
パークアクシス高宮東	1	98.4	30	0.5	1	97.0	30	0.4
パークアクシス札幌植物園前	1	94.5	81	1.3	1	94.3	83	1.1
パークアクシス新さっぽろ	-	-	-	-	1	95.4	40	0.5
パークアクシス江坂広芝町	-	-	-	-	1	97.7	107	1.4
パークアクシスうつほ公園	-	-	-	-	1	97.0	109	1.4
賃貸住宅合計	2	96.5	6,180	100.0	2	95.2	7,250	95.8
ドミー芦屋	-	-	-	-	1	100.0	40	0.5
河合塾京都学伸寮	-	-	-	-	1	100.0	39	0.5
駿台堀川寮	-	-	-	-	1	100.0	37	0.5
ドミトリー洛北	-	-	-	-	1	100.0	16	0.2
立教大学国際交流寮RUID志木	-	-	-	-	1	100.0	55	0.7
ドミー中板橋	-	-	-	-	1	100.0	38	0.5
フィロソフィア西台	-	-	-	-	1	100.0	45	0.6
ドミー武蔵小杉	-	-	-	-	1	100.0	43	0.6
その他アコモデーション資産合計	-	-	-	-	1	100.0	315	4.2
総 合 計	2	96.5	6,180	100.0	3	95.5	7,565	100.0

(注1)「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賃借(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2)「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。

(注3)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成23年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23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	東京都中央区	専有部電子錠更新工事等	自平成23年9月 至平成24年8月	170	-	-
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自平成23年9月 至平成24年2月	70	-	-
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自平成23年9月 至平成24年2月	12	-	-

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125百万円であり、当期費用に区分された修繕費335百万円と合わせ460百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自平成23年3月 至平成23年8月	26
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23年3月 至平成23年8月	55
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新等その他工事	自平成23年3月 至平成23年8月	43
合 計				125

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日	自平成21年9月1日 至平成22年2月28日	自平成22年3月1日 至平成22年8月31日	自平成22年9月1日 至平成23年2月28日	自平成23年3月1日 至平成23年8月31日
前期末積立金残高	500	528	589	703	649
当期積立額	173	164	250	22	385
当期積立金取崩額	145	103	136	77	115
次期繰越額	528	589	703	649	919

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10期	第11期
(a) 資産運用報酬	441,124	536,688
(b) 資産保管報酬	9,328	9,429
(c) 一般事務委託報酬	26,285	31,058
(d) 役員報酬	7,500	8,685
(e) 会計監査人報酬	12,960	13,500
(f) その他の費用	146,489	156,682
合 計	643,687	756,044

(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11期は256,229千円あります。なお、第10期は該当事項がありません。

2. 借入状況

平成23年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)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金 (注1)	株式会社三井住友銀行	H23.8.12	5,000	2,000	0.4%	H23.9.12	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H23.8.29	1,000	1,000	0.5%	H23.10.28			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.8.1	5,000	7,500	0.4%	H23.9.1			
	株式会社七十七銀行	H23.8.31	1,000	1,000	0.5%	H23.10.31			
	中央三井信託銀行株式会社	—	3,500	—	—	—			
	株式会社福岡銀行	—	2,000	—	—	—			
	小 計		17,500	11,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.3.19	5,500	—	1.6%	H23.3.22	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H21.11.30	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H21.12.1	4,000	4,000	1.7%	H26.5.30			
		H22.11.30	5,000	5,000	0.7% (注4)	H27.11.30			
		H23.3.22	—	5,500	0.5% (注4)	H24.8.31			
	中央三井信託銀行株式会社	H23.8.12	—	5,000	1.2%	H30.8.13			
		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H21.12.1	2,000	2,000	1.7%	H26.5.30			
		H22.11.30	3,000	3,000	0.7% (注4)	H27.11.30			
		H23.8.12	—	3,500	1.0%	H29.8.14			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30			
		株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.3.5	2,000	2,000	1.6%			
	日本生命保険相互会社	H23.2.28	2,000	2,000	1.3%	H29.2.28			
		H23.2.28	1,000	1,000	1.5%	H30.2.28			
	株式会社日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	3,000	2.1%	H24.4.11			
		H18.4.12	3,000	3,000	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	5,000	5,000	2.1%	H25.8.6			
		H22.10.18	5,000	5,000	1.2%	H29.10.18			
	株式会社八十二銀行	H19.9.14	1,000	1,000	1.5%	H24.9.14			
		H21.12.1	1,000	1,000	1.5%	H25.5.31			
		H22.4.12	1,000	1,000	1.2%	H26.4.11			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	—	1.6%	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	H23.4.19	—	1,000	1.5%	H30.4.19			
		H19.4.19	2,000	—	1.6%	H23.4.19			
		H23.4.1	—	2,000	1.0%	H28.4.1			
	株式会社新生銀行	H23.4.19	—	2,000	1.0%	H27.4.20			
		H19.4.19	1,000	—	1.6%	H23.4.19			
	株式会社新生銀行	H23.4.19	—	1,000	1.0%	H27.4.20			
		H19.10.12	3,000	3,000	1.7%	H24.10.12			
	信金中央金庫	H21.12.1	3,000	3,000	1.6%	H25.11.29			
		H23.4.1	—	1,500	0.9%	H27.4.1			
		H19.10.31	2,000	2,000	1.6%	H24.10.31			
	株式会社福岡銀行	H22.1.8	1,000	1,000	1.4%	H25.7.8			
		H23.8.19	—	2,000	0.9%	H29.2.20			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.1	3,000	3,000	1.7%	H26.5.30			
		H23.4.25	—	3,000	1.2%	H29.4.25			
	農林中央金庫	H23.4.1	—	1,500	0.9%	H27.4.1			
		株式会社りそな銀行	H23.4.1	—	2,000	1.2%			
小 計		70,500	91,000						
合 計		88,000	102,500						

(注1) 短期借入金については、借入金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います。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います。

(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います。

(注4) 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。

3. 投資法人債

平成23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	7,000	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		17,000	17,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークアクセス新さっぽろ	H23.3.1	827	-	-	-	-
パークアクセス横浜井土ヶ谷	H23.3.1	1,419	-	-	-	-
パークアクセス千葉新町	H23.3.1	1,679	-	-	-	-
パークアクセス蒲田壱番館	H23.3.1	1,069	-	-	-	-
パークアクセス千葉	H23.3.1	970	-	-	-	-
パークアクセス台東根岸	H23.3.1	672	-	-	-	-
パークアクセス江坂広芝町	H23.3.1	2,369	-	-	-	-
パークアクセス駒込	H23.3.1	1,389	-	-	-	-
パークアクセスうつぼ公園	H23.3.1	2,399	-	-	-	-
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	1,859	-	-	-	-
ドーミー芦屋	H23.3.1	928	-	-	-	-
河合塾京都学仲寮	H23.3.1	991	-	-	-	-
駿台堀川寮	H23.3.1	916	-	-	-	-
ドミトリー洛北	H23.3.1	374	-	-	-	-
立教大学国際交流寮 R U I D志木	H23.3.1	1,478	-	-	-	-
ドーミー中板橋	H23.3.1	1,041	-	-	-	-
フィロソフィア西台	H23.3.1	1,249	-	-	-	-
ドーミー武蔵小杉	H23.3.1	1,152	-	-	-	-
芝浦アイランドエアタワー	H23.4.1	7,905	-	-	-	-
パークキューブ市ヶ谷	H23.6.1	155	-	-	-	-
パークキューブ東品川	H23.8.1	6,060	-	-	-	-
合計		36,901				

(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」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	パークアクセス新さっぽろ	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番4	827	828
			建物(附属設備を含む)	計 991.04㎡		
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番地4	1,419	1,420
			建物(附属設備を含む)	延 4,769.99㎡		
	パークアクセス千葉新町	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番5 他1筆	1,679	1,680
			建物(附属設備を含む)	計 965.05㎡		
	パークアクセス蒲田壱番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5	1,069	1,070
			建物(附属設備を含む)	延 3,653.00㎡		
	パークアクセス千葉	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	千葉県千葉市中央区新町1番14 他1筆	970	971
			建物(附属設備を含む)	計 648.15㎡		
	パークアクセス台東根岸	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	千葉県千葉市中央区新町1番地14 他	672	673
			建物(附属設備を含む)	延 3,930.12㎡		
	パークアクセス江坂広芝町	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都大田区蒲田本町二丁目9番1 他7筆	2,369	2,370
			建物(附属設備を含む)	計 917.35㎡		
パークアクセス駒込	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都大田区蒲田本町二丁目9番地1 他	1,389	1,390	
		建物(附属設備を含む)	延 2,044.68㎡			
パークアクセスうつぼ公園	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番6 他1筆	2,399	2,400	
		建物(附属設備を含む)	計 487.66㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番地6 他	1,859	1,860	
		建物(附属設備を含む)	延 2,834.51㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都台東区根岸五丁目75番1	1,859	1,860	
		建物(附属設備を含む)	計 282.54㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都台東区根岸五丁目75番地1	1,859	1,860	
		建物(附属設備を含む)	延 1,487.56㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	大阪府吹田市広芝町6番8 他1筆	2,369	2,370	
		建物(附属設備を含む)	計 1,180.69㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	大阪府吹田市広芝町6番地9 他	2,369	2,370	
		建物(附属設備を含む)	延 4,899.88㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都豊島区駒込三丁目4番1 他4筆	1,389	1,390	
		建物(附属設備を含む)	計 440.37㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都豊島区駒込三丁目4番地1 他	1,389	1,390	
		建物(附属設備を含む)	延 2,433.47㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目2番 他3筆	2,399	2,400	
		建物(附属設備を含む)	計 882.13㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目2番地 他	2,399	2,400	
		建物(附属設備を含む)	延 5,543.28㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都板橋区清水町74番28 他3筆	1,859	1,860	
		建物(附属設備を含む)	計 821.46㎡			
パークアクセス板橋本町式番館	H23.3.1	土地(敷地権の目的)	東京都板橋区清水町74番地29 他	1,859	1,860	
		建物(附属設備を含む)	延 4,854.95㎡			

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	ドーミー芦屋	H23.3.1	土地	兵庫県芦屋市大東町67番3 計 3,267.22㎡	928	986
			建物(附属設備を含む)	兵庫県芦屋市大東町67番地3 延 3,729.45㎡		
	河合塾京都学伸寮	H23.3.1	土地	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番4 計 724.69㎡	991	1,040
			建物(附属設備を含む)	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 延 3,492.88㎡		
	駿台堀川寮	H23.3.1	土地	京都府京都市上京区東堀川通樺木町上る五丁目203番1 他5筆 計 1,152.13㎡	916	1,000
			建物(附属設備を含む)	京都府京都市上京区東堀川通樺木町上る五丁目205番地1 他 延 2,793.71㎡		
	ドミトリー洛北	H23.3.1	土地	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番 他6筆 計 811.99㎡	374	410
			建物(附属設備を含む)	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地 他 延 1,489.86㎡		
	立教大学国際交流寮RUID志木	H23.3.1	土地	埼玉県志木市本町五丁目2065番1 他2筆 計 833.03㎡	1,478	1,550
			建物(附属設備を含む)	埼玉県志木市本町五丁目2065番地1 他 延 3,061.89㎡		
	ドーミー中板橋	H23.3.1	土地	東京都板橋区仲町34番3 他1筆 計 1,368.70㎡	1,041	1,120
			建物(附属設備を含む)	東京都板橋区仲町34番地3 他 延 2,439.17㎡		
	フィロソフィア西台	H23.3.1	土地	東京都板橋区高島平九丁目33番1 他4筆 計 984.75㎡	1,249	1,300
			建物(附属設備を含む)	東京都板橋区高島平九丁目33番地2 他 延 2,969.25㎡		
	ドーミー武蔵小杉	H23.3.1	土地	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番2 計 1,451.64㎡	1,152	1,250
			建物(附属設備を含む)	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 延 3,017.34㎡		
芝浦アイランドエタワー	H23.4.1	信託土地 (借地権)	東京都港区芝浦四丁目31番24 他2筆 計 11,280.97㎡ (準共有持分31%)	7,905	8,340	
		信託建物(附属設備を含む)	東京都港区芝浦四丁目31番地24 他 延 81,760.00㎡ (共有持分31%)			
パークキューブ市ヶ谷	H23.6.1	土地(敷地権の目的)	東京都新宿区市谷本村町11番 計 386.94㎡ (敷地権割合7.04%)	155	159	
		建物(附属設備を含む)	東京都新宿区市谷本村町11番地 延 2,724.78㎡ (区分所有持分7.04%)			
パークキューブ東品川	H23.8.1	信託土地	東京都品川区東品川三丁目16番4 他2筆 計 3,120.65㎡	6,060	6,110	
		信託建物(附属設備を含む)	東京都品川区東品川三丁目16番地4 他 延 11,351.67㎡			

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	36,901,430	-
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 14,652,000 (39.7%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	14,652,000 (39.7%)	- (-%)
合計	14,652,000 (39.7%)	- (-%)

(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)	
不動産等売買媒介手数料(注3)	283,555	三井不動産株式会社	160,000	56.4
プロパティ・マネジメント業務委託費	538,374	三井不動産住宅リース株式会社	538,374	100.0
建物管理委託費等	282,944	三井不動産住宅リース株式会社	282,944	100.0
オペレーション・マネジメント業務委託費	3,797	三井不動産株式会社	3,797	100.0
テナント募集関係費	154,635	レジデントファースト株式会社	27,845	18.0
		三井ホームエステート株式会社	2,141	1.4
		三井リハウス東京株式会社	1,389	0.9
		三井不動産販売東北株式会社	1,215	0.8
		三井不動産販売札幌株式会社	442	0.3
		三井リハウス関西株式会社	371	0.2
三井不動産販売九州株式会社	368	0.2		

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社アコモーションファースト	7,438千円(修繕費等の合計額)
三井デザインテック株式会社	1,086千円(修繕費等の合計額)

(注1) 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。

(注2) 売買金額等には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

(注3) 不動産等売買媒介手数料は、不動産の取得価額に算入しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成23年5月20日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> 「租税特別措置法」に定められる投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件が今後の法令改正等により変更された場合にも、規約を変更することなく当該要件を満たす投資口の募集を行うことを可能にするため、規定の整備を行うもの。 「投資信託及び投資法人に関する法律」における表現との統一性の観点から、変更を加えるもの。 投資主総会の招集に関する手続きを明確化するため、規定の新設を行うもの。 投資対象となる資産に関して、主として居住の用に供される不動産には、一体開発若しくは一体利用されている物件のうち法令その他の事由により複数の不動産に分かれる場合が含まれることを明確化するため、規定の整備を行うもの。 「租税特別措置法」の改正により、不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減に関する要件が変更されたことに伴い、表現の統一性の観点から、変更を加えるもの。
第2号議案 執行役員2名選任の件	横山雄司及び村上公成の2名が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	富田武夫、高部道彦及び袖山裕行の3名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成23年4月18日	投資法人債の発行にかかる包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成23年4月18日から平成23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23年7月6日	発行登録書の提出 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	投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しました。 発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成23年7月18日から平成23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います。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年2月28日)	当 期 (平成23年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,043,650	3,066,069
信託現金及び信託預金	1,134,874	1,416,960
営業未収入金	9,319	6,025
PM会社営業未収入金	864,439	953,086
前払費用	25,664	28,320
未取消費税等	-	68,019
その他	103,542	3,664
流動資産合計	5,181,491	5,542,145
固定資産		
有形固定資産		
建物	52,134,105	64,984,413
減価償却累計額	△4,315,460	△5,285,085
建物 (純額)	47,818,644	59,699,328
構築物	1,130,742	1,333,289
減価償却累計額	△198,981	△240,580
構築物 (純額)	931,761	1,092,708
機械及び装置	1,186,019	1,517,115
減価償却累計額	△222,552	△291,037
機械及び装置 (純額)	963,467	1,226,078
工具、器具及び備品	689,306	899,624
減価償却累計額	△323,914	△392,091
工具、器具及び備品 (純額)	365,392	507,532
土地	74,445,276	84,822,613
信託建物	19,247,675	30,263,366
減価償却累計額	△2,843,535	△3,234,491
信託建物 (純額)	16,404,140	27,028,875
信託構築物	895,677	1,060,056
減価償却累計額	△149,942	△167,394
信託構築物 (純額)	745,734	892,662
信託機械及び装置	177,713	407,535
減価償却累計額	△53,020	△71,170
信託機械及び装置 (純額)	124,693	336,364
信託工具、器具及び備品	317,109	326,440
減価償却累計額	△203,843	△216,308
信託工具、器具及び備品 (純額)	113,266	110,131
信託土地	45,134,253	48,713,238
信託建設仮勘定	9,102	9,102
有形固定資産合計	187,055,733	224,438,636
無形固定資産		
その他	109	97
無形固定資産合計	109	97
投資その他の資産		
長期前払費用	4,163	3,535
信託差入敷金及び保証金	-	447,559
その他	51,825	60,068
投資その他の資産合計	55,988	511,163
固定資産合計	187,111,831	224,949,897
繰延資産		
投資法人債発行費	66,701	59,191
繰延資産合計	66,701	59,191
資産合計	192,360,024	230,551,234

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年2月28日)	当 期 (平成23年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	521,367	896,470
短期借入金	17,500,000	11,500,000
1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	10,500,000
未払費用	345,105	351,958
未払法人税等	884	907
未払消費税等	11,477	-
前受金	1,007,540	1,219,147
その他	11,395	11,948
流動負債合計	30,897,770	24,480,432
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	59,000,000	80,500,000
預り敷金及び保証金	1,464,329	1,975,611
信託預り敷金及び保証金	695,226	729,692
固定負債合計	78,159,555	100,205,303
負債合計	109,057,326	124,685,736
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	81,102,737	103,235,321
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,199,961	2,630,176
剰余金合計	2,199,961	2,630,176
投資主資本合計	83,302,698	105,865,498
純資産合計	83,302,698	105,865,498
負債純資産合計	192,360,024	230,551,234

* 1

損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)		当 期	
		(自 平成22年 9 月 1 日)	(自 平成23年 3 月 1 日)	(自 平成23年 3 月 1 日)	(自 平成23年 8 月31日)
		至 平成23年 2 月28日)	至 平成23年 2 月28日)	至 平成23年 8 月31日)	至 平成23年 8 月31日)
営業収益					
貸貸事業収入	*1	5,948,217		7,175,903	
その他貸貸事業収入	*1	232,258		390,051	
営業収益合計		6,180,475		7,565,955	
営業費用					
貸貸事業費用	*1	2,592,628		3,389,108	
資産運用報酬		441,124		536,688	
役員報酬		7,500		8,685	
会計監査人報酬		12,960		13,500	
資産保管手数料		9,328		9,429	
一般事務委託手数料		26,285		31,058	
その他営業費用		146,489		156,682	
営業費用合計		3,236,315		4,145,152	
営業利益		2,944,159		3,420,802	
営業外収益					
受取利息		482		391	
受取保険金		3,573		5,940	
未払分配金戻入		436		362	
その他		-		468	
営業外収益合計		4,492		7,163	
営業外費用					
支払利息		612,424		607,150	
投資口交付費		-		48,545	
投資法人債利息		125,956		128,043	
投資法人債発行費償却		7,388		7,510	
その他		1,997		5,591	
営業外費用合計		747,765		796,841	
経常利益		2,200,886		2,631,124	
税引前当期純利益		2,200,886		2,631,124	
法人税、住民税及び事業税		980		985	
法人税等調整額		2		△0	
法人税等合計		983		985	
当期純利益		2,199,902		2,630,138	
前期繰越利益		58		37	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,199,961		2,630,176	

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)		当 期	
		(自 平成22年 9 月 1 日)	(自 平成23年 3 月 1 日)	(自 平成23年 3 月 1 日)	(自 平成23年 8 月31日)
		至 平成23年 2 月28日)	至 平成23年 2 月28日)	至 平成23年 8 月31日)	至 平成23年 8 月31日)
投資主資本					
出資総額					
前期末残高		81,102,737		81,102,737	
当期変動額					
新投資口の発行		-		22,132,584	
当期変動額合計		-		22,132,584	
当期末残高	*1	81,102,737		103,235,321	
剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)					
前期末残高		2,147,193		2,199,961	
当期変動額					
剰余金の配当		△2,147,135		△2,199,923	
当期純利益		2,199,902		2,630,138	
当期変動額合計		52,767		430,215	
当期末残高		2,199,961		2,630,176	
剰余金合計					
前期末残高		2,147,193		2,199,961	
当期変動額					
剰余金の配当		△2,147,135		△2,199,923	
当期純利益		2,199,902		2,630,138	
当期変動額合計		52,767		430,215	
当期末残高		2,199,961		2,630,176	
投資主資本合計					
前期末残高		83,249,930		83,302,698	
当期変動額					
新投資口の発行		-		22,132,584	
剰余金の配当		△2,147,135		△2,199,923	
当期純利益		2,199,902		2,630,138	
当期変動額合計		52,767		22,562,800	
当期末残高		83,302,698		105,865,498	
純資産合計					
前期末残高		83,249,930		83,302,698	
当期変動額					
新投資口の発行		-		22,132,584	
剰余金の配当		△2,147,135		△2,199,923	
当期純利益		2,199,902		2,630,138	
当期変動額合計		52,767		22,562,800	
当期末残高		83,302,698		105,865,498	

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23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 2～63年 構築物 3～60年 機械及び装置 5～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	①投資法人債発行費 同左 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。
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ありません。	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125,547千円であります。
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 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信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

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

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成23年2月28日)	当期 (平成23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22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 5,752,326 (施設使用料) 195,890 計 5,948,217 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 163,056 (雑収益) 69,201 計 232,258 不動産賃貸事業収益合計 6,180,475	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 6,935,716 (施設使用料) 240,187 計 7,175,903 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 285,984 (雑収益) 104,067 計 390,051 不動産賃貸事業収益合計 7,565,955
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 673,604 (修繕費) 188,782 (公租公課) 233,168 (信託報酬) 9,094 (水道光熱費) 68,055 (保険料) 12,275 (減価償却費) 1,251,545 (テナント募集関係費) 127,562 (その他賃貸事業費用) 28,539 不動産賃貸事業費用合計 2,592,628	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 844,478 (修繕費) 335,031 (公租公課) 275,458 (信託報酬) 9,692 (水道光熱費) 75,715 (保険料) 16,047 (減価償却費) 1,586,931 (テナント募集関係費) 154,635 (その他賃貸事業費用) 91,118 不動産賃貸事業費用合計 3,389,108
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,587,846	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,176,846

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	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	発行済投資口数 194,711口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23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 18	未払事業税損金不算入額 18
繰延税金資産合計 18	繰延税金資産合計 18
(繰延税金資産の純額) 18	(繰延税金資産の純額) 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 (調整) 39.33%	法定実効税率 (調整) 39.33%
支払配当の損金算入額 △39.31%	支払配当の損金算入額 △39.31%
その他 0.03%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

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

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

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

当期（自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,066,069	3,066,069	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,416,960	1,416,960	-
資 産 計	4,483,030	4,483,030	-
(1) 短期借入金	11,500,000	11,500,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,560,751	60,751
(3) 投資法人債	17,000,000	17,342,562	342,562
(4) 長期借入金	80,500,000	81,711,593	1,211,593
負 債 計	119,500,000	121,114,907	1,614,907

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	1,975,611
信託預り敷金及び保証金	729,692

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,066,069
信託現金及び信託預金	1,416,960
合 計	4,483,030

(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	11,500,000	-	-
投資法人債	-	-	-
長期借入金	10,500,000	19,000,000	19,000,000
合 計	22,000,000	19,000,000	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	8,000,000	10,000,000	24,500,000
合 計	18,000,000	17,000,000	24,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

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

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

(注1)「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2)「当期増減額」に関し、主な減少は減価償却によるものです。

(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 平成23年3月1日 至 平成23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	
187,046,631	37,382,902	224,429,534	213,736,000

(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、主な増加は物件の取得（38,816,081千円）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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

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

(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23年3月1日 至 平成23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	6,000	-	-		
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	不動産購入代金	14,652,000	-	-		
				不動産売買媒介手数料	160,000	-	-		
				オペレーション・マネジメント業務委託費	3,797	営業未払金	2,392		
				賃貸収入等(注1)(注2)	458,563	-	-		
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	538,374	-	-		
				建物管理委託費等	282,944	営業未払金	1,136		
				賃貸収入等(注1)(注2)	6,791,980	営業未収入金	6,025		
						PM会社営業未収入金	953,086		
						前受金	1,166,550		
						預り敷金及び保証金	1,660,209		
信託預り敷金及び保証金	729,692								
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	27,845	営業未払金	1,607		
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	2,141	営業未払金	445		
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	1,389	-	-		
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	1,215	-	-		
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	442	-	-		
利害関係人等	三井リハウス関西株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	371	-	-		
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	368	-	-		
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	7,438	-	-		
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	1,086	営業未払金	172		
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	1.84%	信託報酬	6,449	-	-		
				支払利息	52,832	未払費用	18,627		
				一般事務委託報酬等	9,713	長期借入金	10,500,000		
				投資法人債関連手数料等	75	営業未払金	567		
				新投資口発行事務手数料	500	-	-		

(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まれています。

(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いましたが、平成23年6月1日付でマスターリース会社を三井不動産住宅リース株式会社に変更しています。

(注3) 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います。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)		当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	
1口当たり純資産額	533,383円	1口当たり純資産額	543,705円
1口当たり当期純利益	14,085円	1口当たり当期純利益	13,518円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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います。</p> <p>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いません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
当期純利益(千円)	2,199,902	2,630,138
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)	2,199,902	2,630,138
期中平均投資口数(口)	156,178	194,559

(重要な後発事象に関する注記)

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

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)	当 期 (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)
I 当期末処分利益	2,199,961,169	2,630,176,710
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,199,923,308 (14,086)	2,630,156,188 (13,508)
III 次期繰越利益	37,861	20,522
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2,199,923,308円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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2,630,156,188円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 23 年 10 月 14 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 公認会計士
業務執行社員



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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 23 年 3 月 1 日から平成 23 年 8 月 31 日までの第 11 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。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）		（自 平成23年3月1日 至 平成23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	2,200,886		2,631,124	
減価償却費	1,251,556		1,586,942	
投資口交付費	-		48,545	
投資法人債発行費償却	7,388		7,510	
受取利息	△482		△391	
未払分配金戻入	△436		△362	
支払利息	738,380		735,194	
固定資産除却損	98		106	
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,713		3,293	
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△34,829		△88,646	
未収消費税等の増減額（△は増加）	-		△68,019	
未払消費税等の増減額（△は減少）	7,341		△11,477	
営業未払金の増減額（△は減少）	△182,062		375,103	
前受金の増減額（△は減少）	24,751		211,606	
前払費用の増減額（△は増加）	△570		△2,656	
長期前払費用の増減額（△は増加）	9,976		628	
その他	△101,113		99,808	
小計	3,928,598		5,528,311	
利息の受取額	482		391	
利息の支払額	△756,517		△728,341	
法人税等の支払額	△985		△962	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,171,578		4,799,399	
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	△115,166		△23,971,732	
信託有形固定資産の取得による支出	△63,931		△14,998,207	
信託敷金及び保証金の差入による支出	-		△447,559	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△169,389		△226,494	
預り敷金及び保証金の受入による収入	179,131		737,777	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△81,304		△119,248	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	67,876		153,714	
その他	△2,595		△8,243	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△185,379		△38,879,994	
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	99,000,000		101,000,000	
短期借入金の返済による支出	△104,000,000		△107,000,000	
長期借入れによる収入	16,000,000		30,000,000	
長期借入金の返済による支出	△11,000,000		△9,500,000	
投資口の発行による収入	-		22,084,038	
分配金の支払額	△2,147,046		△2,198,938	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,147,046		34,385,100	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	839,152		304,504	
現金及び現金同等物の期首残高	3,339,372		4,178,525	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 4,178,525		4,483,030	

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

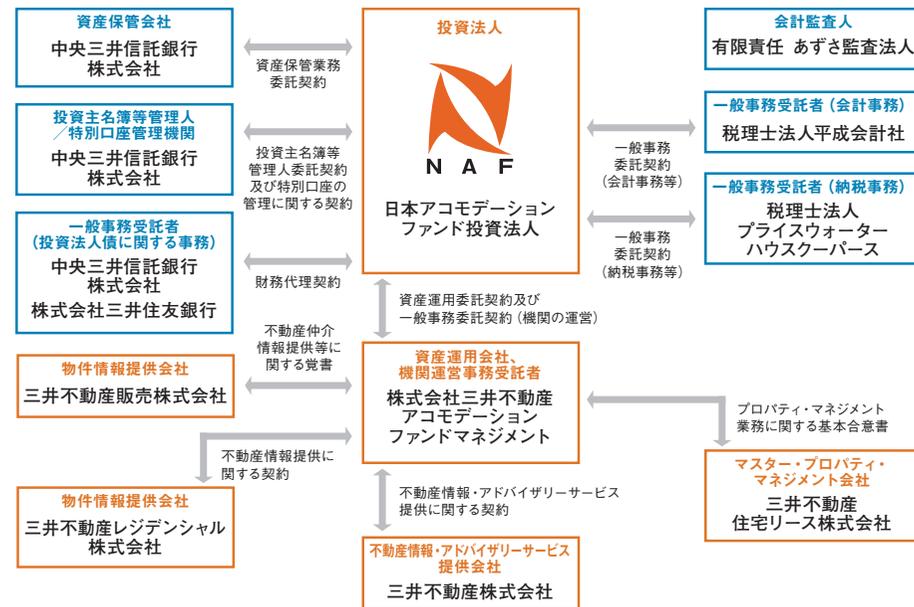
項目	期別	前 期	当 期
		（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）	（自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

項目	前 期	当 期
	（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）	（自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日）
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	（平成23年2月28日）	（平成23年8月31日）
現金及び預金	3,043,650千円	現金及び預金 3,066,069千円
信託現金及び信託預金	1,134,874千円	信託現金及び信託預金 1,416,960千円
現金及び現金同等物	4,178,525千円	現金及び現金同等物 4,483,030千円

投資法人の概要

投資法人仕組図



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

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

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

資産運用会社の概要

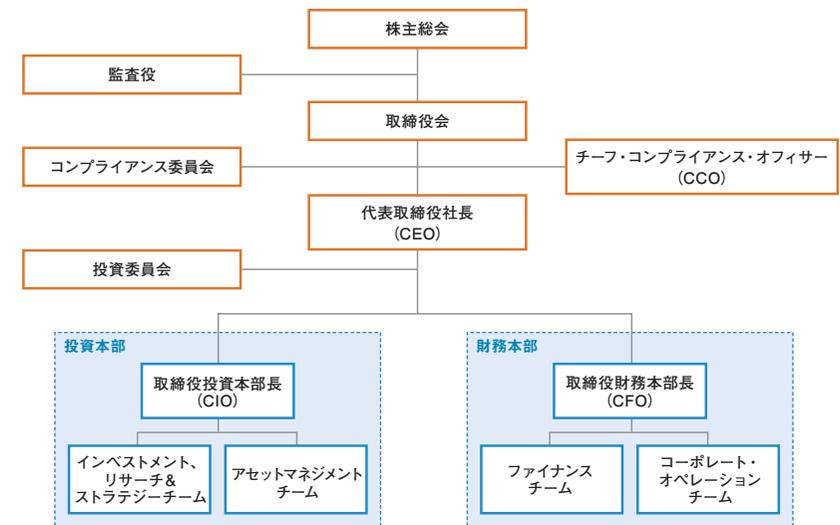
資産運用会社の概要(平成23年8月31日現在)

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

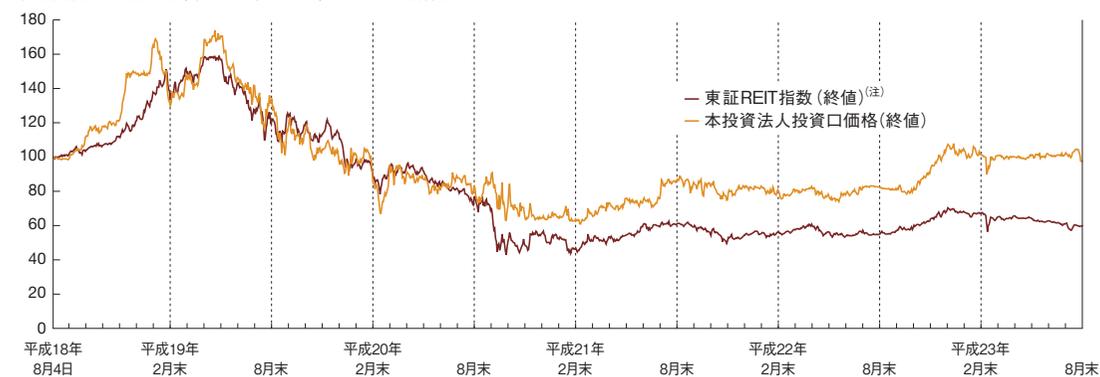
組織図



投資口の状況

投資口価格推移

本投資法人の上場日(平成18年8月4日)を100とした指数



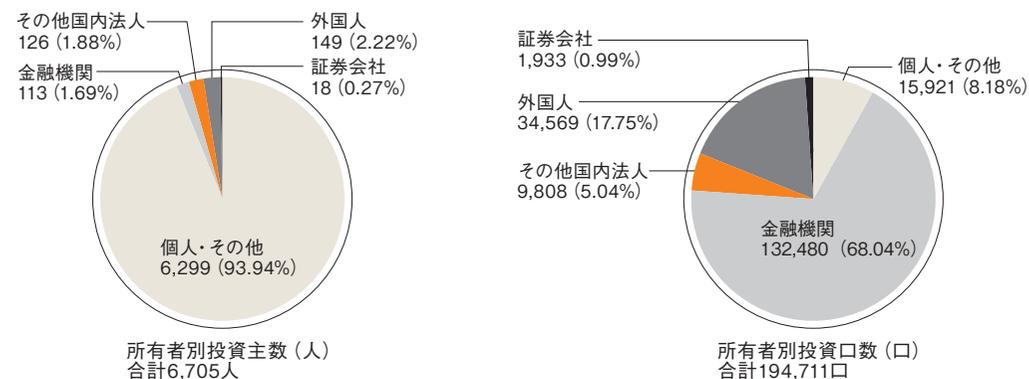
(注) 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

主な投資主 (平成23年8月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率 ^(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	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%
ノムラバンクグループ株式会社	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%

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

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

平成23年8月31日	第11期 決算期日
平成23年10月17日	第11期 決算発表
平成23年11月	第11期 資産運用報告発送・第11期分配金支払開始予定
平成24年2月29日	第12期 決算期日
平成24年4月	第12期 決算発表
平成24年5月	第12期 資産運用報告発送・第12期分配金支払開始予定

投資主メモ

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

投資主インフォメーション

■日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券 (銘柄コード:3226)について

日本アコモデーションファンド投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

日本アコモデーションファンド投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

■分配金について

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

だくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先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、お早めにお受けください。

■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である中央三井信託銀行証券代行部のフリーダイヤル及びインターネットのホームページで24時間受付しています。

・電話によるご請求:受付フリーダイヤル0120-87-2031

・インターネットによるご請求:

http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

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

エリア特性を踏まえたNAFの物件。

～競争力の発揮：地方中核 政令指定都市のNAF物件～

福岡エリア

パークアクセス博多駅南 概要

- 「博多」駅へ徒歩13分、福岡空港まで車で約5分(2,890m)
- 単身者のニーズに即したコンパクトな間取り

所在地 福岡県福岡市
 構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
 取得価格 1,890百万円
 賃貸可能面積 4,668.29㎡
 賃貸可能戸数 住宅 176戸 店舗等 1戸



空港至近の利便性。パークアクセス博多駅南

東京圏・大阪圏・名古屋圏に次ぐ経済規模を持つ福岡エリアは、九州全域からの人口流入が続き、将来人口推計(※1)においても、中期的に人口が増加すると予測されています。

パークアクセス博多駅南は、山陽・九州新幹線の起点である「博多」駅まで徒歩圏であることに加え、国内第4位(※2)の利用率である福岡空港まで車で約5分、また空港まで1駅の福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅も徒歩11分という優れた立地の物件です。さらに周辺は、マンションはもとより、商業施設の開発が相次いでいること等からも、生活利便性を重視する単身者層を中心に底堅い需要が見られます。

単身者を中心とした需要に合わせ、176戸すべてが1R、1Kというコンパクトな間取りの住戸で構成される本物件は、竣工以来、高稼働率(第11期末時点は96・8%)を維持しており、競争力の高い物件となっています。

大阪エリア

パークアクセス江坂広芝町 概要

- 地下鉄御堂筋線「江坂」駅へ徒歩5分(地下鉄利用で「梅田」駅へ約11分、「新大阪」駅へ約4分)
- 単身赴任者のニーズに即した家具・家電付きの部屋も提供

所在地 大阪府吹田市
 構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
 取得価格 2,369百万円
 賃貸可能面積 4,309.24㎡
 賃貸可能戸数 住宅 130戸



単身赴任ニーズに合致。パークアクセス江坂広芝町

大阪の大動脈とよばれる地下鉄御堂筋線の「江坂」駅より徒歩5分に位置するNAFの物件、パークアクセス江坂広芝町。

最寄りの「江坂」駅は、関西最大の繁華街・ビジネス街にある「梅田」駅(JR「大阪」駅)へ直通約11分の距離であるうえ、国内各地へのアクセスが良好な新幹線停車駅「新大阪」駅までも2駅という、優れた交通利便性を特徴としています。また、駅周辺はデパートやコンビニエンスストア等も充実する、単身者層に人気の高いエリアです。

本物件はこうした特性を背景に、大阪市内に勤務する単身者や、東京等に本社を置く法人による転勤者用・単身赴任者用の社宅利用としての需要が高くなっています。

デザイン性に優れたグレードの高いインテリアやラウンジのほか、家具・家電付きの部屋等、快適で利便性の高い居住空間を求める入居者のニーズに対応した本物件は、安定した稼働率を維持し、第11期末の稼働率は97・7%となっています。

ポテンシャル×物件の競争力。

～エリアの特性 とその優位性～

—地方中核政令指定都市—

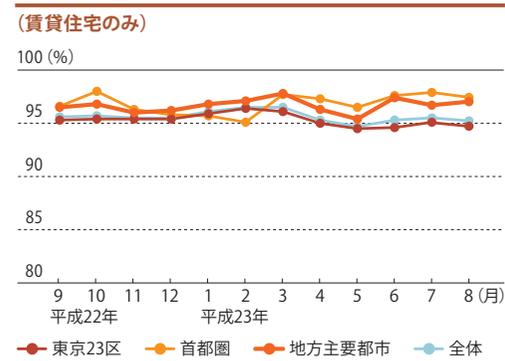


主な地方中核政令指定都市の概要

都市名	総世帯数 (千世帯)	主な交通
札幌市	966	空 港: 新千歳空港、札幌丘珠空港 鉄道網: JR、地下鉄3路線 他
仙台市	454	空 港: 仙台空港 鉄道網: JR、地下鉄1路線
名古屋市	988	空 港: 中部国際空港、東営名古屋空港 鉄道網: JR、私鉄2社及び地下鉄6路線 他
大阪市	1,299	空 港: 関西国際空港、大阪国際空港 鉄道網: JR、私鉄8社及び地下鉄9路線
福岡市	676	空 港: 福岡空港 鉄道網: JR、私鉄1社及び地下鉄3路線

出所: 総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、各都市ホームページ

NAF物件のエリア別稼働率の推移



NAFが地方における物件取得エリアとして定める地方中核政令指定都市は、全国に19(※1)ある政令指定都市の中でも、特に経済活動が活発なエリアです。大型商業施設の新規出店、新幹線・航空機等の交通機関の発達も見られることから、近隣都市や東京からの転勤者による人口流入があります。このように、これらの都市は、東京23区ほどではないものの一定の需要が見込める一方、賃貸マンションの供給数は減少傾向を見えています。

NAFでは、三井不動産グループのバリュー

チェーンを生かして提供される物件情報を活用することにより、この地方中核政令指定都市においても広く投資機会を得ることが可能となっています。需要を的確に捉え、早期に有効な情報を得ることが競争力の高い物件の厳選投資を実現しているのです。なお、第11期末時点におけるNAFの地方主要都市の賃貸住宅は、すべて三井不動産(株)が開発する「パークアクセス」シリーズです。これらの物件の稼働率は、97・0%(※2)となっており、非常に高い稼働率を示しています。

※1 平成23年4月1日現在 ※2 平成23年8月末日現在

—東京23区—



東京23区における世帯数と人口の推移及び予測



東京23区におけるNAF物件の分布



第11期末における東京23区の物件数は、賃貸住宅のポートフォリオ全75物件のうち56物件(うち皇居周辺10km圏内は55物件)、稼働率は94・7%と高稼働率を維持しています。

東京23区は、この東京23区において、需要を的確に捉えた三井不動産(株)が開発する「パークアクセス」等を中心に、希少性のある優良物件を保有しています。中でも、J・R・地下鉄等、交通網の充実や商業施設の集積が進展している皇居周辺10km圏内については、その利便性により、需要に厚みがあることから、多くの物件に投資しています。

需要の厚みに基づく集中投資

NAFの主たる投資エリアである東京23区は、首都・経済・文化機能の「極集中化」が進展し、就学機会や就職機会が多いこと等から、人口流入が継続しています。

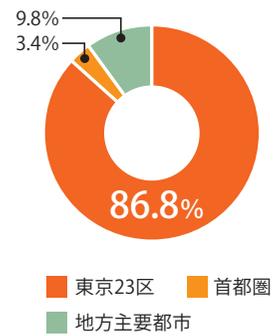
また、近年の晩婚・未婚化傾向の高まりや職住近接志向の増加等を背景に、世帯数については人口の伸びを超える割合で増加しています。特に若年層を中心とし、転居が容易な賃貸住宅を好む傾向にある単独世帯数は飛躍的な増加を見せており、今後もこうした動向は継続すると予測されています。

集中と厳選の最適比率。

～需要を捉えた エリア投資戦略～

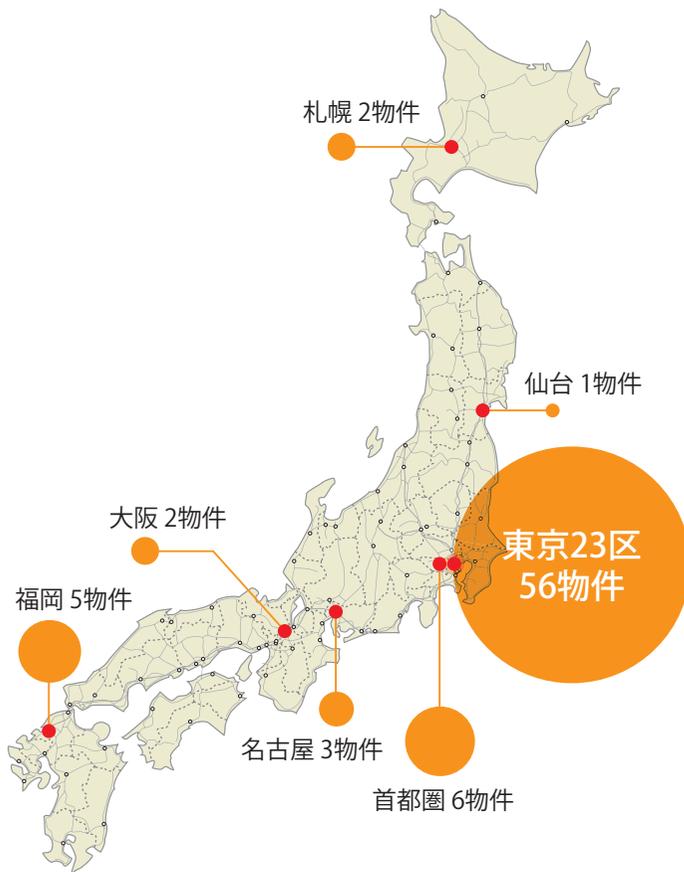
NAFポートフォリオのエリア別投資比率

(賃貸住宅のみ、第11期末時点)



NAF物件のエリア分布状況

(賃貸住宅のみ、第11期末時点)



を行う方針としています。また地方都市についても、経済の活性化や交通機関の発達が顕著である都市については一定の需要が見込まれるため、札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の計8都市圏を地方中核政令指定都市として位置づけ、このエリアの中でも競争力の高い物件への厳選投資を行うこととしています。

NAFでは、この投資エリアに関する方針に基づき、設立から現在まで着実な物件の取得を行ってきました。第11期末は、東京23区86・8%、首都圏3・4%、地方主要都市9・8%となっており、東京23区への集中投資と地方中核政令指定都市での厳選投資を組み合わせた強固なポートフォリオが構築されています。

東京23区を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市にて物件を取得

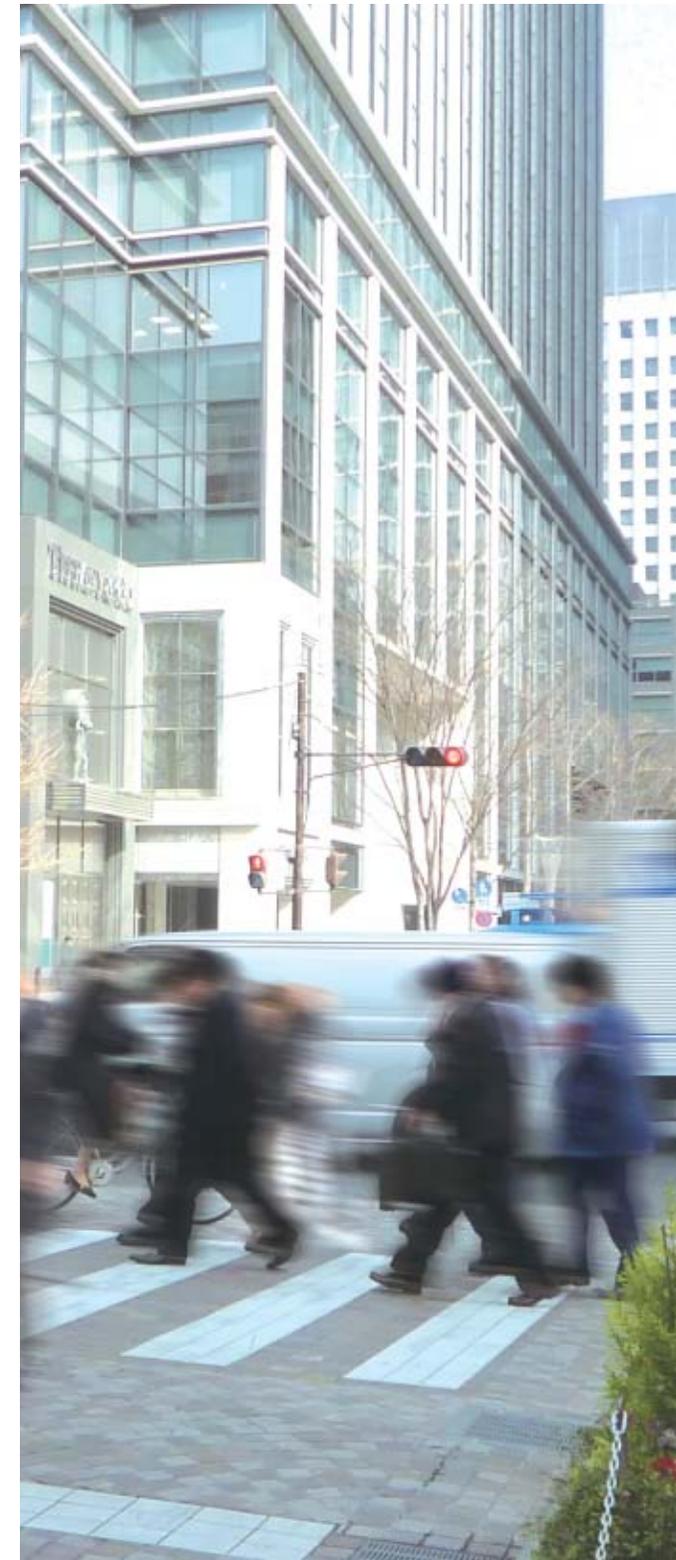
NAFでは、安定的な収益と資産価値を維持することを目的として、NAFの運用会社である(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの内規である資産運用ガイドラインにおいてポートフォリオ構築方針を策定しており、中でも重要なファクターとなる投資エリアに関する方針については、「東京圏を中心

とする首都圏及び地方中核政令指定都市」、「東京23区内への投資比率を80%以上」と定めています。投資エリアの軸足となる東京23区については、日本全体の人口が減少傾向にある中、首都機能の集積による東京の人口増加傾向は継続しており、安定した需要が当面見込まれることから、集中投資

投資エリアに関する方針

- 東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市※
- 東京23区内への投資比率を80%以上

※ 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏



第四回

需要を捉えた 選択

～NAFのエリア投資戦略～

ポートフォリオの 競争力を解析する



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

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）」と題した特集を展開しており、第8期

資産運用報告からはNAFのポートフォリオに焦点をあて、その競争力を解析するシリーズを掲載しています。

第四回目となる今回は、競争力の高い物件取得の背景にある、NAFのエリア投資戦略についてご紹介します。是非ご一読ください。

目次

集中と厳選の最適比率。 ～需要を捉えたエリア投資戦略～	3
ポテンシャル × 物件の競争力。 ～エリアの特性とその優位性～	5
エリア特性を踏まえたNAFの物件。 ～競争力の発揮：地方中核政令指定都市のNAF物件～	7

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。