

日本アコモデーションファンド投資法人

第 10 期 決算説明会

平成23年2月期:平成22年9月1日～平成23年2月28日

2011年4月19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





第10期 決算概況 2

第10期決算ハイライト	3
稼働率の推移	4
入替え・更新時の賃料動向と更新率	5
賃料単価の推移	6
財務の状況(平成23年2月末現在)	7
投資主の状況	8
トピックス	9
第11期新規取得物件	10
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	12
業績予想の詳細	13
投資口価格推移	14

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 15

特徴と戦略①～③	16
取得方針	19

運用状況の概況 20

第11期末時点のポートフォリオ	21
「賃貸住宅」の第11期末時点のポートフォリオ①～②	22
「賃貸住宅」の入居者分析	24
「賃貸住宅」の事業環境①～③	25
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①～②	28
「その他アコモデーション資産」の事業環境	30

Appendices 32

第10期決算概要 ①損益計算書	33
②貸借対照表	34
有利子負債の概要	35
ポートフォリオ概要(全体)①～②	37
ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)	41
物件別稼働率推移(「賃貸住宅」)	43
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	45
カテゴリー別稼働率の状況	46
各物件の収支状況①～⑦	47
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10期 決算概況



第10期決算ハイライト



	第9期 (平成22年8月)	第10期 (平成23年2月)	第9期比増減	第11期予想 (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	184 日	181 日	▲3 日	184 日	+3 日	182 日	▲2 日
営業収益	6,217 百万円	6,180 百万円	▲37 百万円	7,461 百万円	+1,280 百万円	7,456 百万円	▲4 百万円
営業利益	2,895 百万円	2,944 百万円	+48 百万円	3,332 百万円	+387 百万円	3,402 百万円	+69 百万円
当期純利益	2,147 百万円	2,199 百万円	+52 百万円	2,531 百万円	+331 百万円	2,648 百万円	+116 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	13,748 円 (156,178 口)	14,086 円 (156,178 口)	+338 円 (-)	13,000 円 (194,711 口)	▲1,086 円 (+38,533 口)	13,600 円 (194,711 口)	+600 円 (-)
総資産額	192,478 百万円	192,360 百万円	▲118 百万円	-	-	-	-
純資産額	83,249 百万円	83,302 百万円	+52 百万円	-	-	-	-
運用資産	取得価格(注1)	186,975 百万円	186,975 百万円	-	217,661 百万円	217,661 百万円	-
	物件数	63 物件	63 物件	-	82 物件	82 物件	-
	総戸数 (店舗等含む)	6,464 戸	6,464 戸	-	8,519 戸	8,519 戸	-
期末稼働率	95.5 %	96.5 %	+1.0 ポイント	約95 %	-	約95 %	-
期末LTV(注2)	54.6 %	54.6 %	+0.0 ポイント	-	-	-	-

【参考：業績予想との差異】

	平成22年10月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	6,171 百万円	6,180 百万円	+8 百万円
当期純利益	2,171 百万円	2,199 百万円	+28 百万円
1口当たり分配金	13,900 円	14,086 円	+186 円

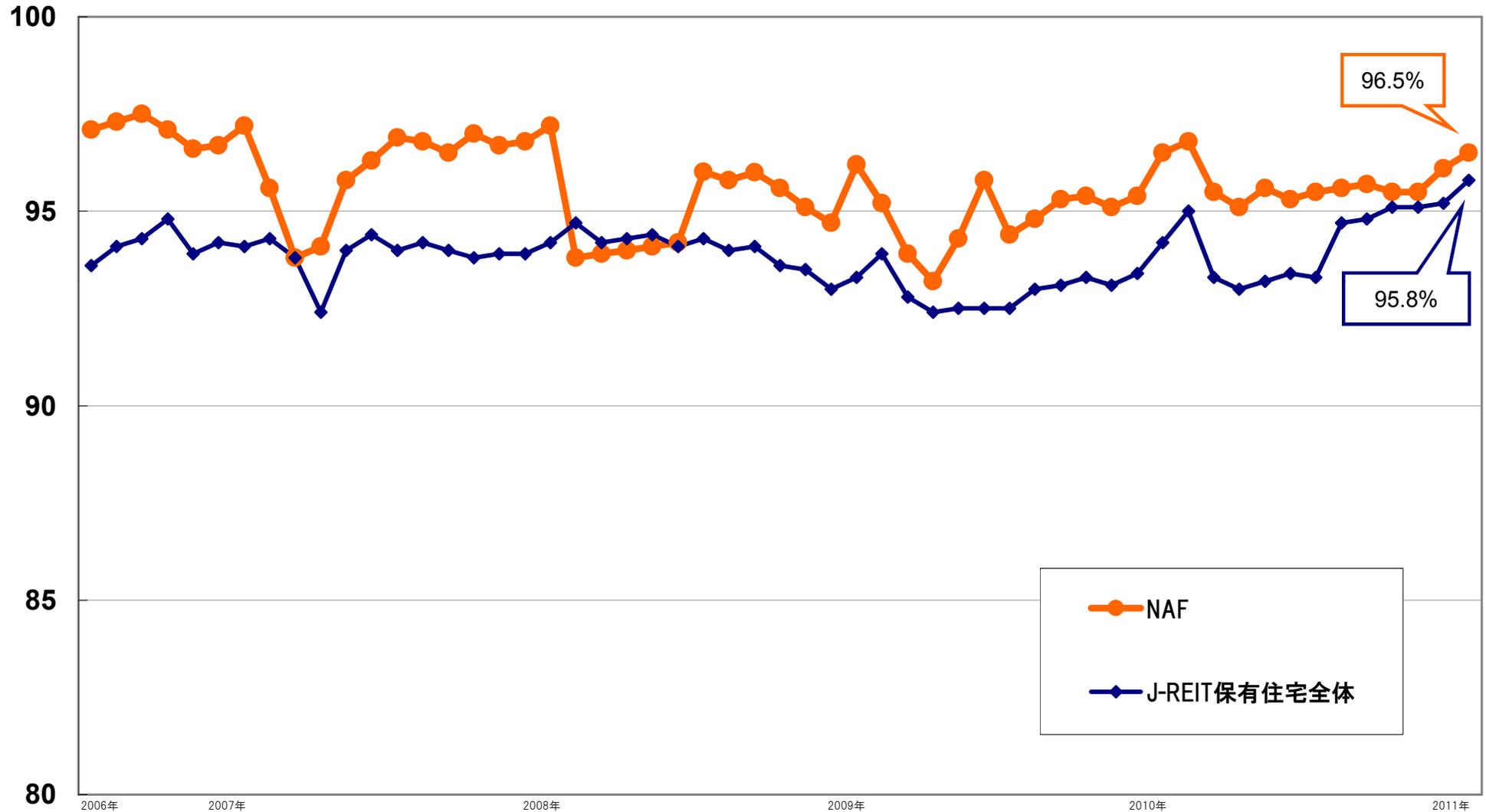
(注1)取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

(注2)LTV＝総有利子負債／総資産



ポートフォリオの稼働率は上場以来、安定的に推移

稼働率(%)



出所: 社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

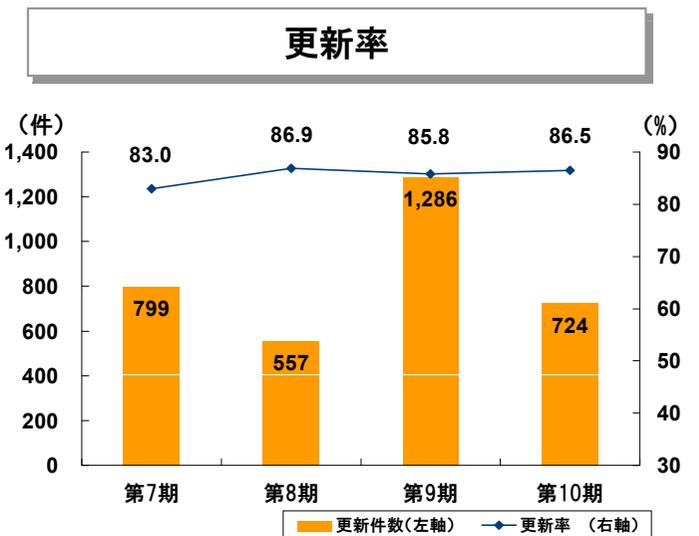
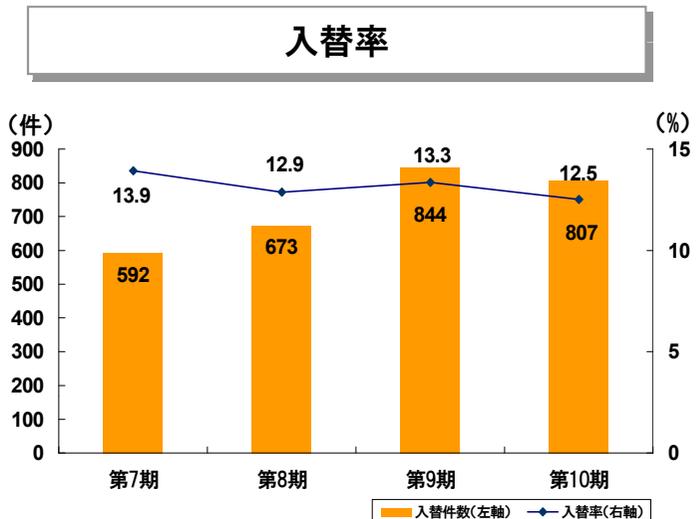


入替え時賃料の軟化傾向は3期連続で改善、更新率は高い水準で推移

入替え	第7期	第8期	第9期	第10期
対象戸数	592 戸	673 戸	844 戸	807 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
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)
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)
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
変動率	▲ 9.3 %	▲ 8.5 %	▲ 6.2 %	▲ 4.3 %

更新	第7期	第8期	第9期	第10期
対象戸数	799 戸	557 戸	1,286 戸	724 戸
月額賃料増減合計	▲ 453 千円	▲ 855 千円	▲ 2,008 千円	▲ 1,043 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
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
変動率	▲ 0.4 %	▲ 0.8 %	▲ 1.0 %	▲ 0.9 %

更新を含めた全体	第7期	第8期	第9期	第10期
対象戸数	1,391 戸	1,230 戸	2,130 戸	1,531 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
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
変動率	▲ 4.4 %	▲ 4.9 %	▲ 3.1 %	▲ 2.7 %



※入替率=(期中の入替件数)÷(期初・期末の総賃賃可能戸数平均値)

※更新率=(期中の更新件数)÷(期中の更新対象件数)

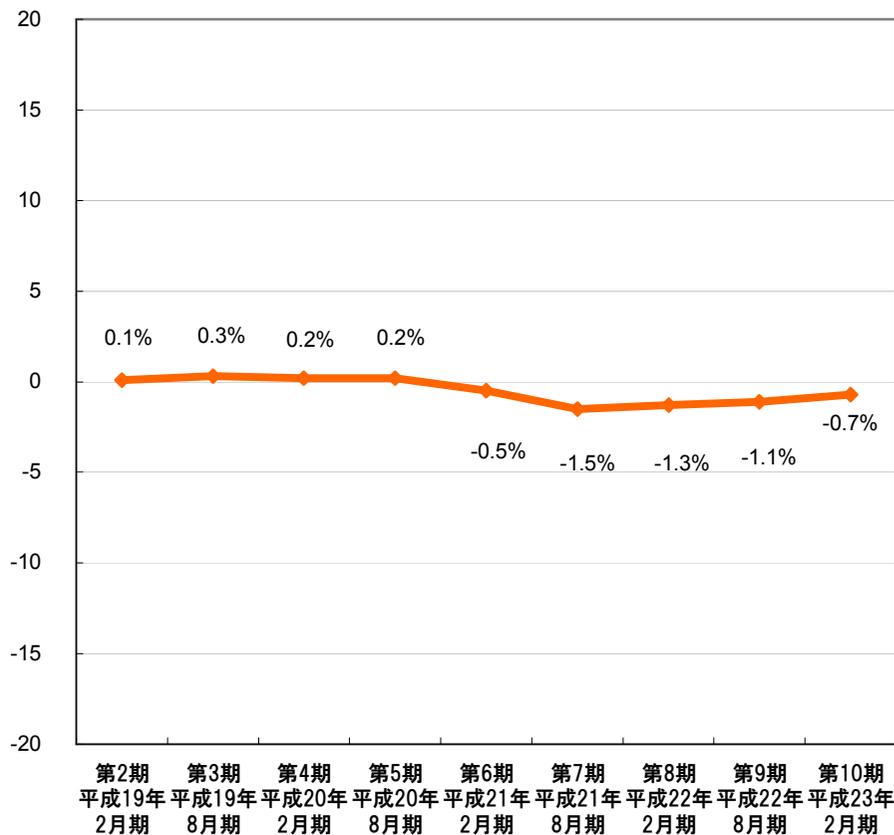
※解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む



ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

	物件数	戸数	2011年 2月末	賃料UP率									
				第2期 06/9 ~07/2	第3期 07/3 ~07/8	第4期 07/9 ~08/2	第5期 08/3 ~08/8	第6期 08/9 ~09/2	第7期 09/3 ~09/8	第8期 09/9 ~10/2	第9期 10/3 ~10/8	第10期 10/9 ~11/2	
第2期末保有物件	26	2,677	¥12,513	0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.6%	-1.9%	-1.4%	-1.4%	-1.0%	
都心3区	10	1,253	¥12,795	0.1%	0.4%	0.2%	0.3%	-0.9%	-2.6%	-1.8%	-2.1%	-1.2%	
その他23区	13	1,155	¥13,218	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	-0.2%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.6%	
首都圏	2	100	¥7,817	0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.4%	0.2%	-0.1%	-0.3%	0.2%	
地方主要都市	1	169	¥7,940	0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-0.9%	-1.4%	-1.2%	-0.8%	
第3期末保有物件(*)	29	2,954	¥12,523	-	-	0.2%	0.2%	-0.6%	-1.8%	-1.3%	-1.4%	-0.9%	
うち第3期取得物件	3	277	¥12,674	-	-	-0.0%	0.4%	-0.0%	-0.8%	-0.5%	-0.4%	-0.2%	
第4期末保有物件(*)	36	3,651	¥12,141	-	-	-	0.2%	-0.5%	-1.7%	-1.3%	-1.3%	-0.8%	
うち第4期取得物件	7	697	¥10,033	-	-	-	0.2%	-0.0%	-1.0%	-0.7%	-0.8%	-0.2%	
第5期末保有物件(*)	43	4,172	¥12,132	-	-	-	-	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.2%	-0.7%	
うち第5期取得物件	7	521	¥12,060	-	-	-	-	-0.3%	-0.4%	-1.1%	-0.7%	-0.3%	
第8期末保有物件(*)	61	6,214	¥11,400	-	-	-	-	-	-	-	-1.1%	-0.7%	
うち第8期取得物件	18	2,042	¥9,946	-	-	-	-	-	-	-	-0.6%	-0.4%	
第9期末保有物件(*)	63	6,464	¥11,513	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.7%	
うち第9期取得物件	2	250	¥15,203	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.7%	

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



■・・・前期末保有ポートフォリオ全体の当期中賃料月額坪単価変化率

(注) 賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)

(*) 第3期取得物件・・・その他23区:3物件277戸

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

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

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

第9期取得物件・・・都心3区:1物件120戸、その他23区:1物件130戸



有利子負債の状況

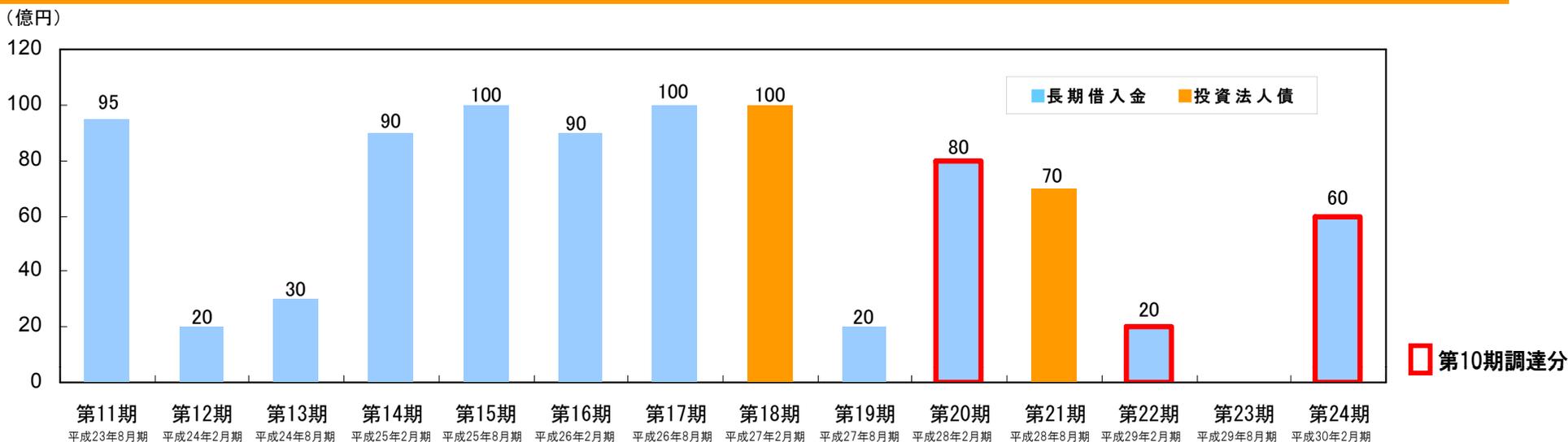
	金額(億円)	割合	
短期借入金	175	24.3%	16.7%
長期借入金(変動金利)	80		
長期借入金(固定金利)	625	75.7%	83.3%
投資法人債	170		
合計	1,050	100%	
期末時点加重平均レート	: 1.38%		
長期有利子負債平均残存年数	: 3.1年		
借入金金融機関数	: 14社		

(注1)上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
(注2)期末時点加重平均レートは、平成23年2月末日現在の利率を用いて算出しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

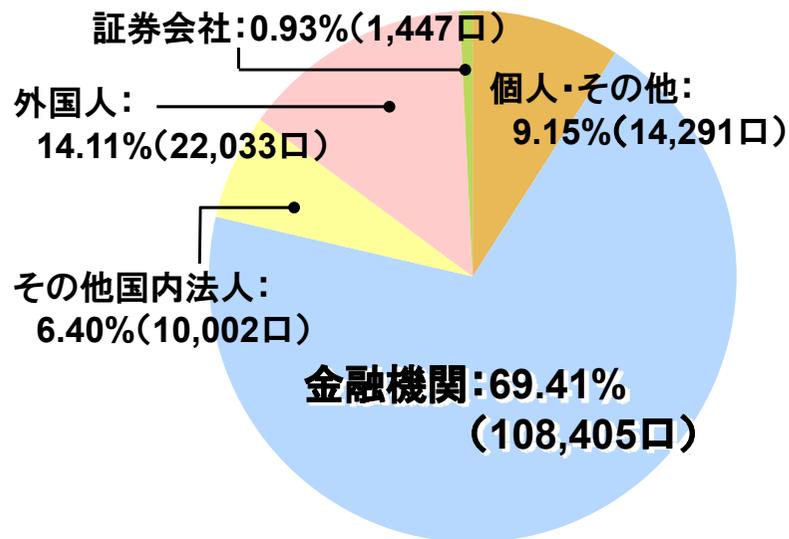
信用格付業者	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A2 (発行体格付け)
株式会社格付投資情報センター	AA- (発行体格付け)
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	A+ (長期会社格付け)

長期有利子負債の返済期限分散の状況

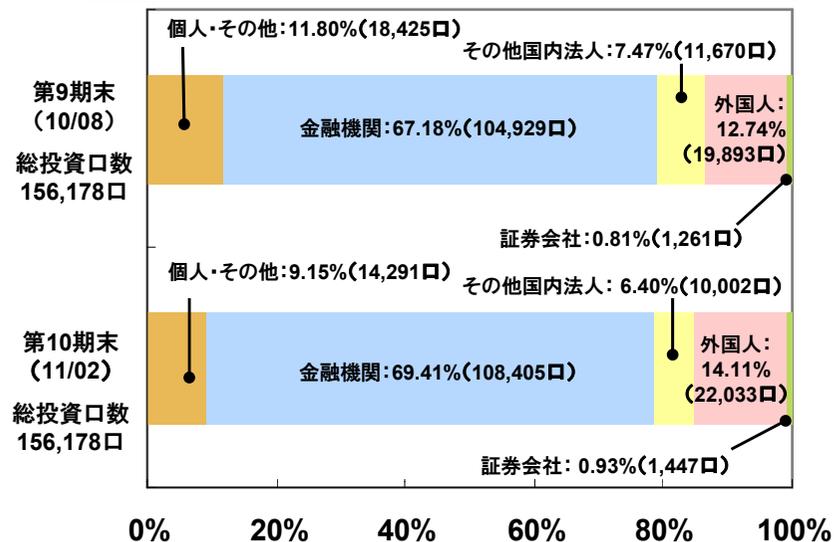




所有者別投資口数: 合計156,178口



所有者別投資口数推移



投資口数・投資主数内訳

	個人・その他	金融機関	その他国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	14,291	108,405	10,002	22,033	1,447	156,178
所有者別投資主数(人)	5,687	91	97	134	24	6,033

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)	28,689	18.36
野村信託銀行株式会社(投信口)	17,480	11.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,262	6.57
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,574	6.13
三井不動産株式会社	6,600	4.22
AIGエジソン生命保険株式会社ジーイーエクイティピーアイエムジェイ	3,805	2.43
中央三井信託銀行株式会社	3,600	2.30
株式会社三井住友銀行	3,590	2.29
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	3,147	2.01
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,767	1.77
合計	89,514	57.31

※1 2011年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10社。

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



第11期に19物件を新規取得

No.	資産の分類	エリア	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定価格(特定価格) (百万円)	NOI利回り (%) <small>(注2)</small>	賃貸可能戸数 (戸)	取得先
1	賃貸住宅	東京23区	パークアクセス 蒲田壱番館	2011.3.1	1,069	1,070	5.8	63	三井不動産株式会社
2			パークアクセス 台東根岸		672	673	5.9	40	
3			パークアクセス 駒込		1,389	1,390	5.5	40	
4			パークアクセス 板橋本町貳番館		1,859	1,860	5.8	99	
5		芝浦アイランドエアタワー <small>(注1)</small>	2011.4.1	7,905	8,340	6.8	272	有限会社芝浦アイランド・アパートメント	
6		首都圏	パークアクセス 横浜井土ヶ谷	2011.3.1	1,419	1,420	6.0	100	三井不動産株式会社
7			パークアクセス 千葉新町		1,679	1,680	6.2	84	
8			パークアクセス 千葉		970	971	6.3	91	
9		地方主要都市	パークアクセス 新さっぽろ	2011.3.1	827	828	6.8	85	三井不動産株式会社
10			パークアクセス 江坂広芝町		2,369	2,370	6.5	130	
11			パークアクセス うつぼ公園		2,399	2,400	6.6	133	
小計					22,557	23,002	6.4	1,137	
12	その他 アコモデーション資産		ドーミー 芦屋	2011.3.1	928	986	7.8	140	株式会社 共立メンテナンス
13			河合塾 京都学仲寮		991	1,040	7.4	134	
14			駿台 堀川寮		916	1,000	7.5	113	
15			ドミトリー 洛北		374	410	8.1	69	
16			立教大学 国際交流寮 RUID志木		1,478	1,550	7.1	126	
17			ドーミー 中板橋		1,041	1,120	6.7	105	
18			フィロソフィア 西台		1,249	1,300	6.6	120	
19	ドーミー 武蔵小杉	1,152	1,250	6.9	111				
小計					8,129	8,656	7.2	918	
合計					30,686	31,658	6.6	2,055	



(注1) 芝浦アイランドエアタワーの「鑑定価格(特定価格)」には本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載し、「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。

(注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	—



【賃貸住宅】大規模面開発物件

■ 芝浦アイランドエアタワー

三井不動産等が手がけた大規模面開発物件を新規取得



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

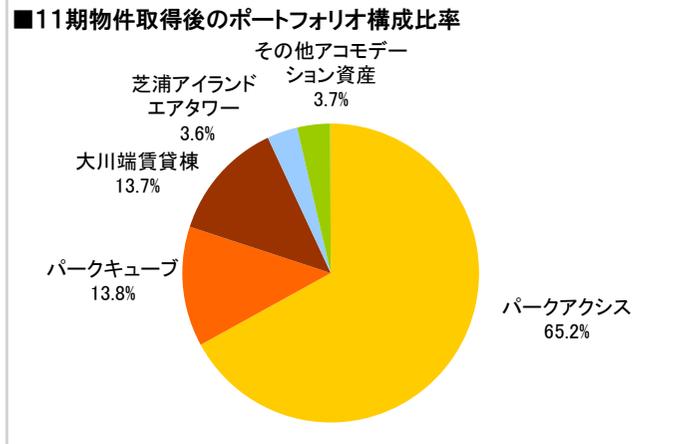


取得物件



【賃貸住宅】「パークアクシス」シリーズ

三井不動産グループが企画、開発した賃貸住宅シリーズ「パークアクシス」10物件(865戸)を新規取得



パークアクシス江坂広芝町



パークアクシス板橋本町貳番館



パークアクシスうつぼ公園

【その他アコモデーション資産】

「賃貸住宅」以外のアコモデーション資産である「学生寮」・「社宅」計8物件(918戸)を新規取得



立教大学国際交流寮RUID志木



フィロソフィア西台



ドーミー武蔵小杉



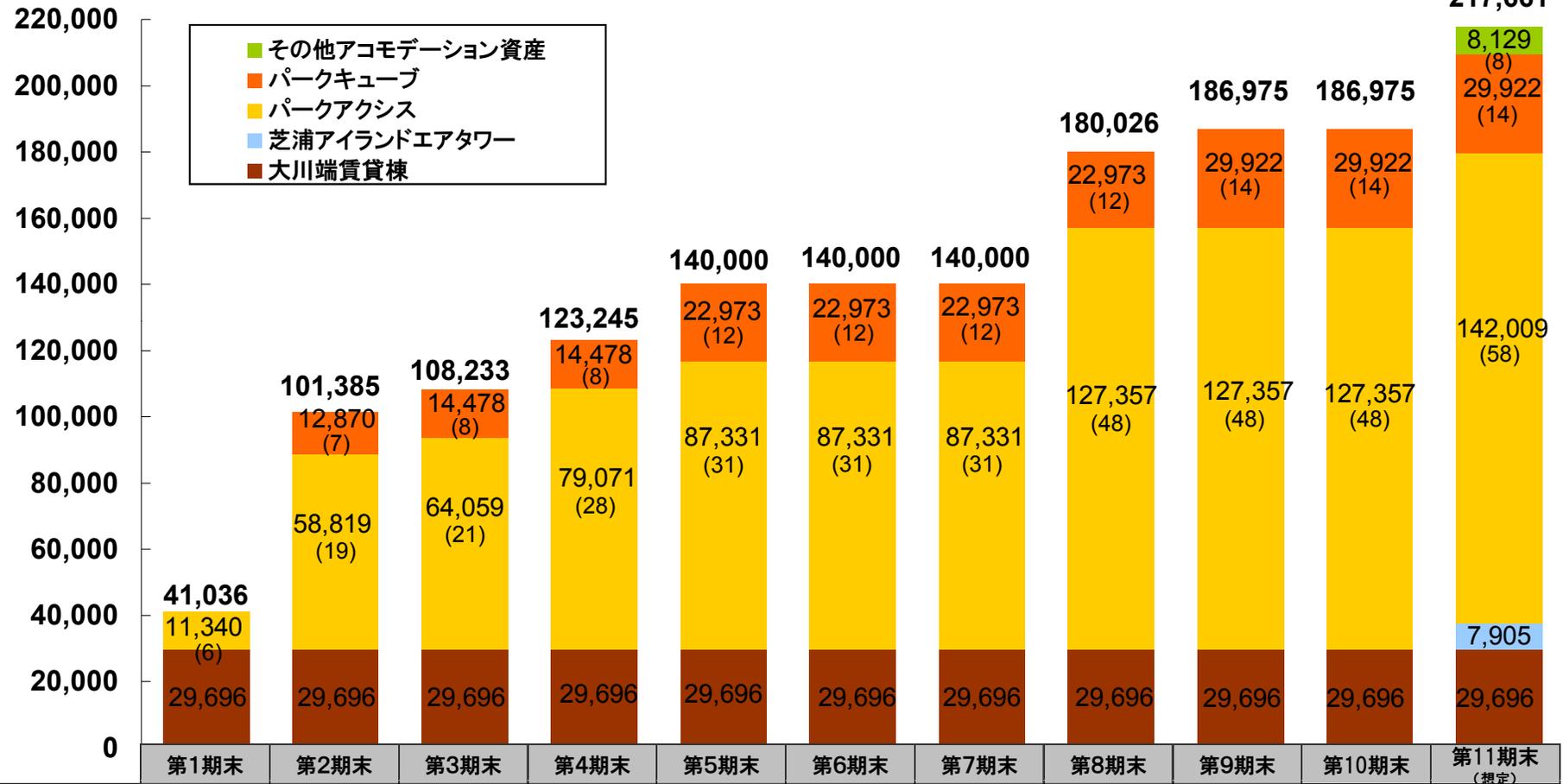
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



「パークアクシス」シリーズを中心としたポートフォリオの着実な拡大

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



物件数	7	27	30	37	44	44	44	61	63	63	82
賃貸住宅(店舗等含む)(戸)	894	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	7,601
その他アコモデーション資産(戸)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	918
総戸数(店舗等含む)(戸)	894	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,519
NOI利回り(注)	5.6%	5.5%	5.2%	5.4%	5.1%	5.2%	5.0%	5.3%	5.1%	5.2%	—

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

※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。



業績予想の詳細



	第11期予想 (平成23年8月)	第12期予想 (平成24年2月)
営業収益	7,461 百万円	7,456 百万円
貸貸諸費用	1,481 百万円	1,386 百万円
公租公課	281 百万円	280 百万円
減価償却費	1,583 百万円	1,602 百万円
賃貸事業費用	3,346 百万円	3,269 百万円
賃貸事業利益	4,114 百万円	4,186 百万円
資産運用報酬	526 百万円	532 百万円
その他費用	256 百万円	252 百万円
営業利益	3,332 百万円	3,402 百万円
営業外損益	▲ 799 百万円	▲ 752 百万円
経常利益	2,532 百万円	2,649 百万円
法人税等	1 百万円	1 百万円
当期純利益	2,531 百万円	2,648 百万円
期末発行済投資口数	194,711 口	194,711 口
1口当たり分配金	13,000 円	13,600 円

前提条件

運用資産

平成23年 2月末現在保有 63物件
 平成23年 3月取得 18物件
 平成23年 4月取得 1物件
 平成23年 4月18日現在 計82物件
 (その他の物件の取得・売却は行わない前提)

営業費用

第11期予想における貸貸諸費用のうち、東日本大震災による損害に対する修繕費の見込みは35百万円。

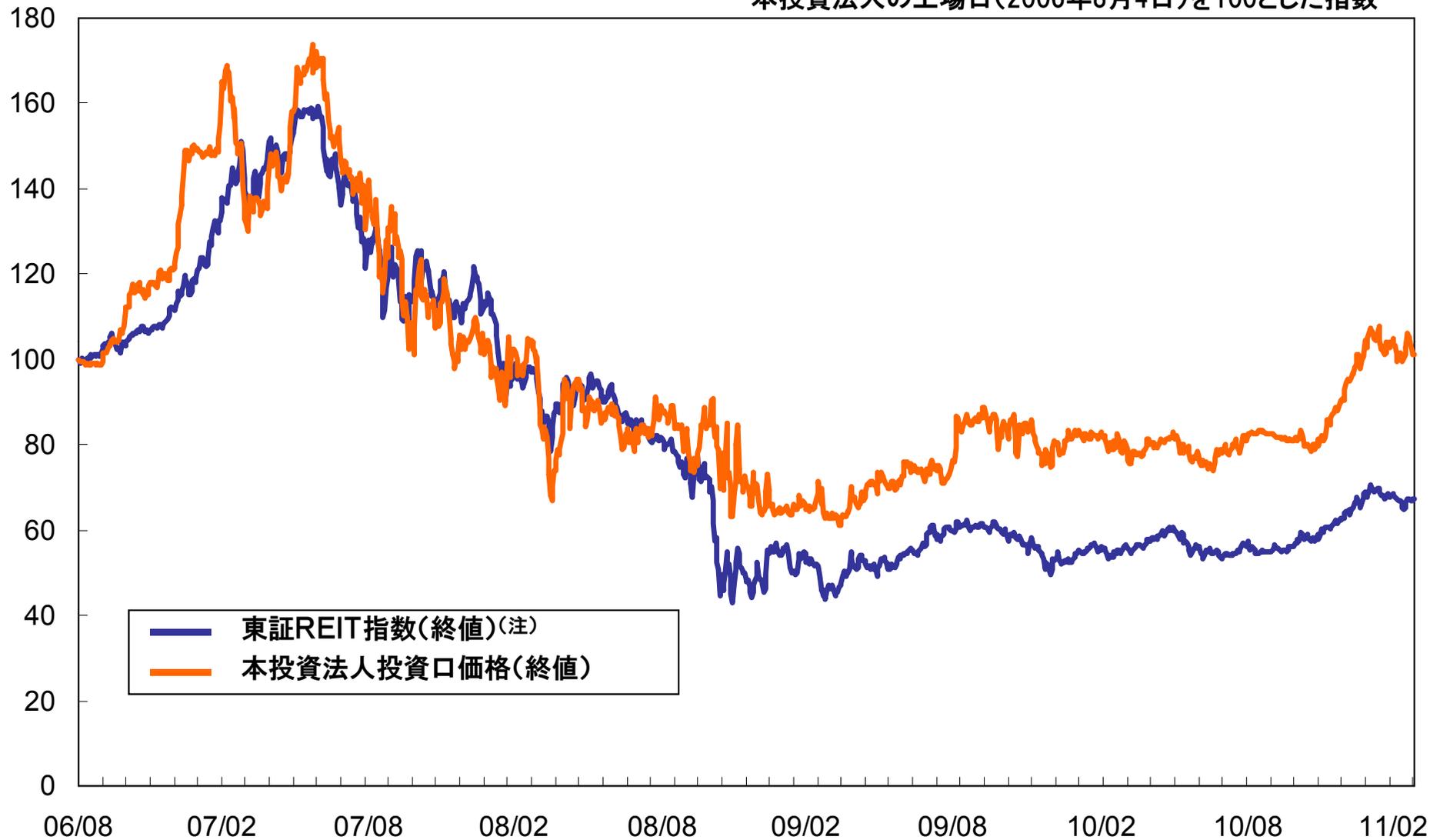
有利子負債・営業外費用

- 平成23年4月18日現在の有利子負債1,140億円
(平成24年2月末日まで残高の変動がない前提)
- 第11期の一時的な費用として平成23年3月に払込みが完了した新投資口発行費50百万円を計上。

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



(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。

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

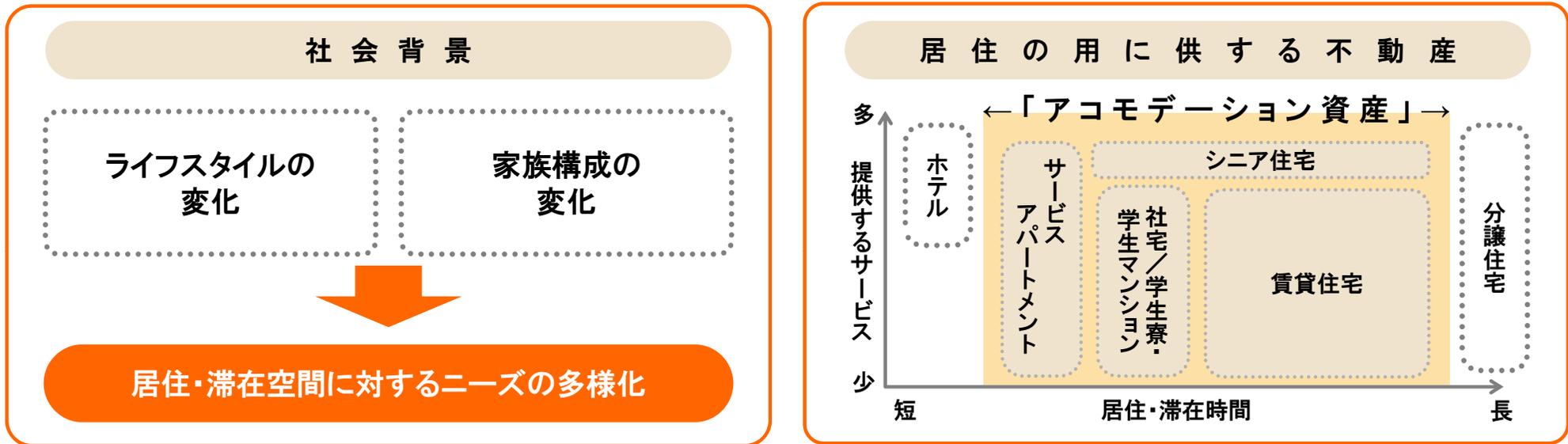
- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間“アコモデーション資産”への投資
- 入居者の多様なニーズに対応した“アコモデーション”を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指す

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



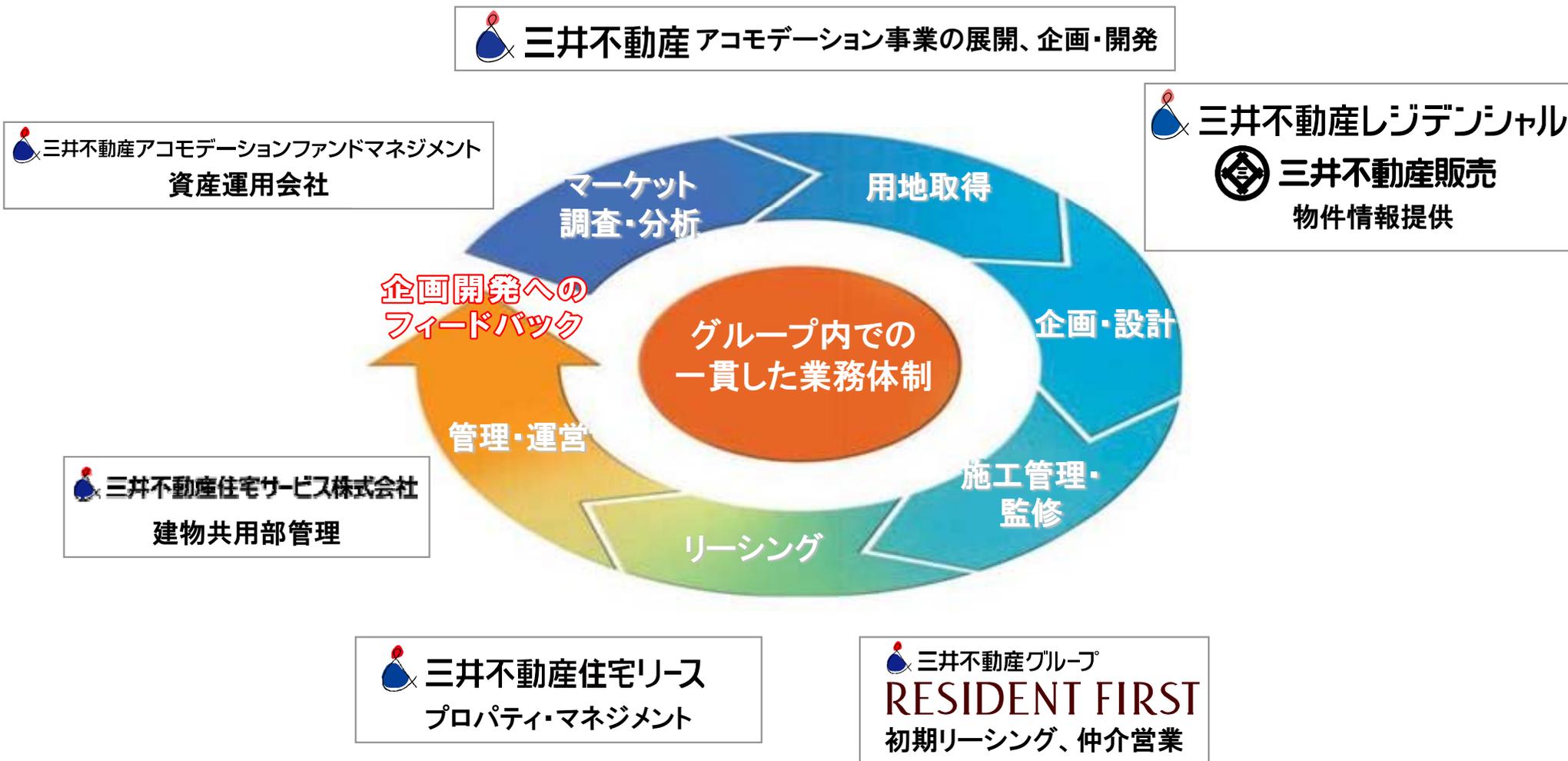
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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^(※)
- 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

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

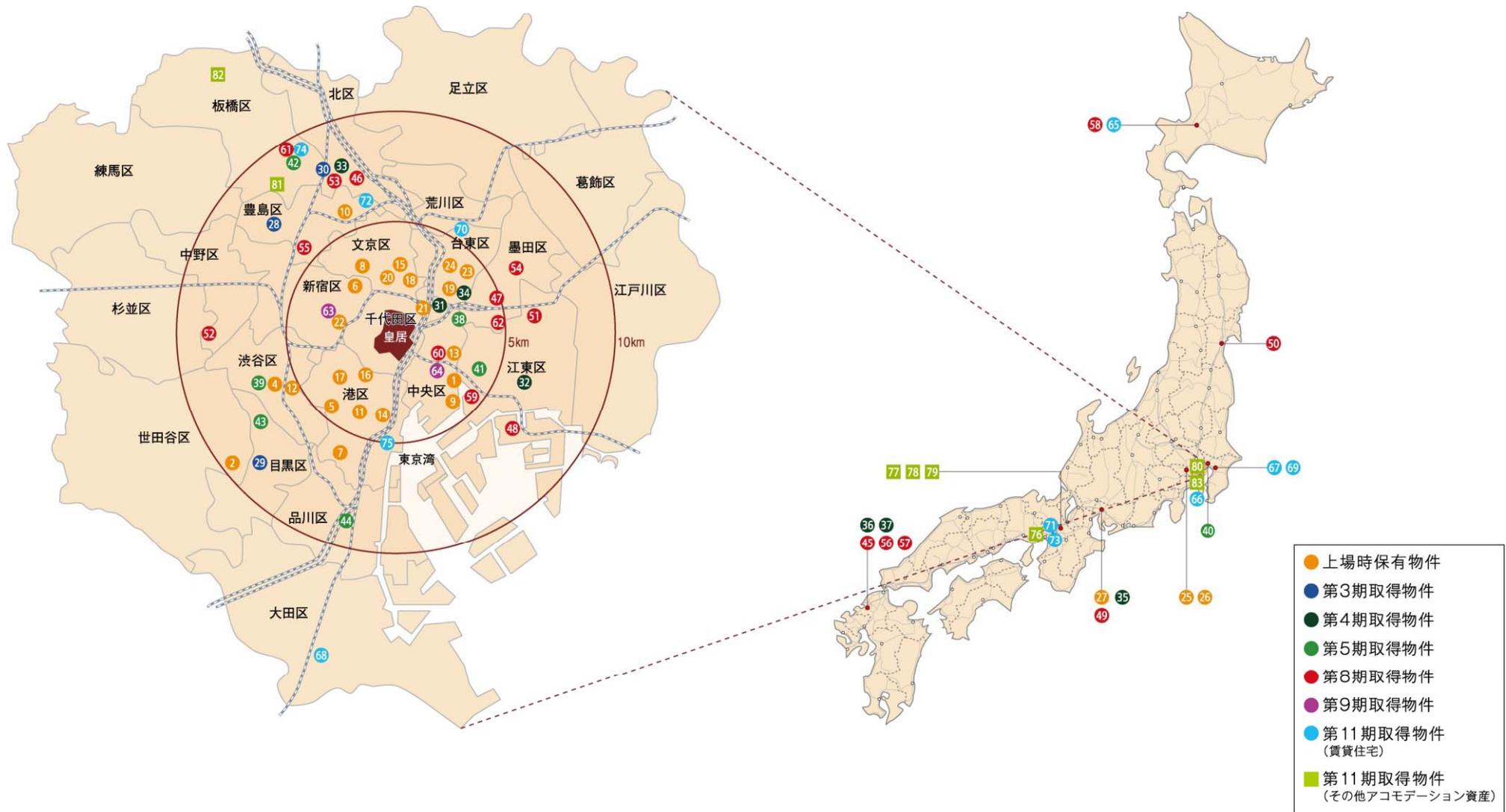
構造

- 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



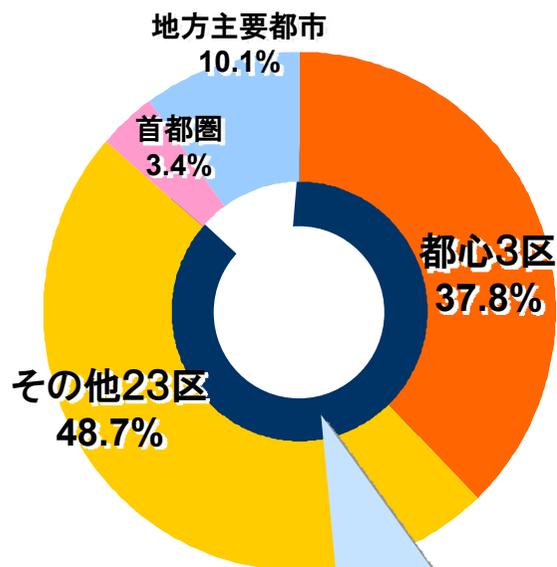
通勤利便性を重視したポートフォリオ





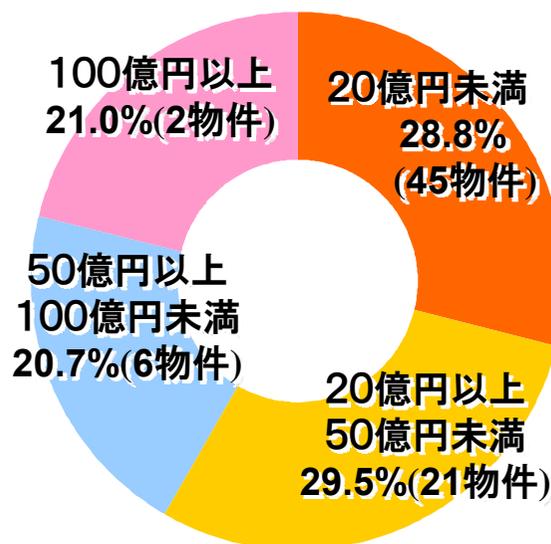
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



ポートフォリオの86.5%が
東京23区

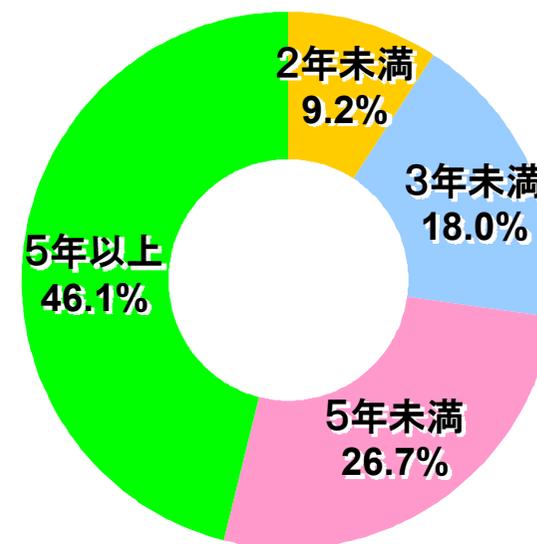
2 取得価格別の比率



平均 28億円/物件

〔大川端賃貸棟を除いた場合〕
:24億円/物件

3 築年数別の比率



平均 約6.6年

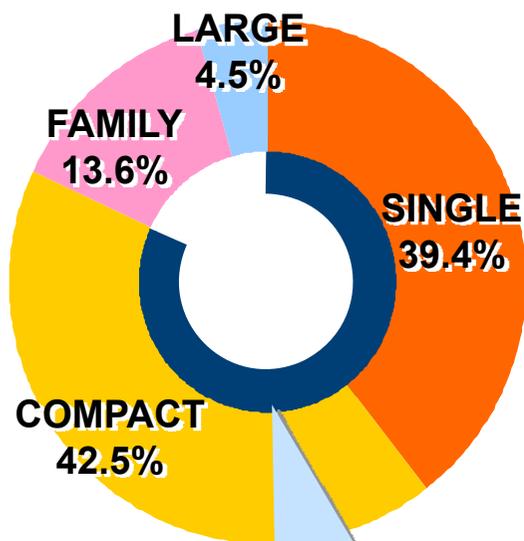
〔大川端賃貸棟を除いた場合〕
:約4.1年

※2011年2月28日現在。第11期取得物件を含む。
 ※上記の比率は、取得価格をもとに算出しています。
 ※「3 築年数別の比率」は取得価格による加重平均値を算出しています。
 ※都心3区:港区、中央区、千代田区



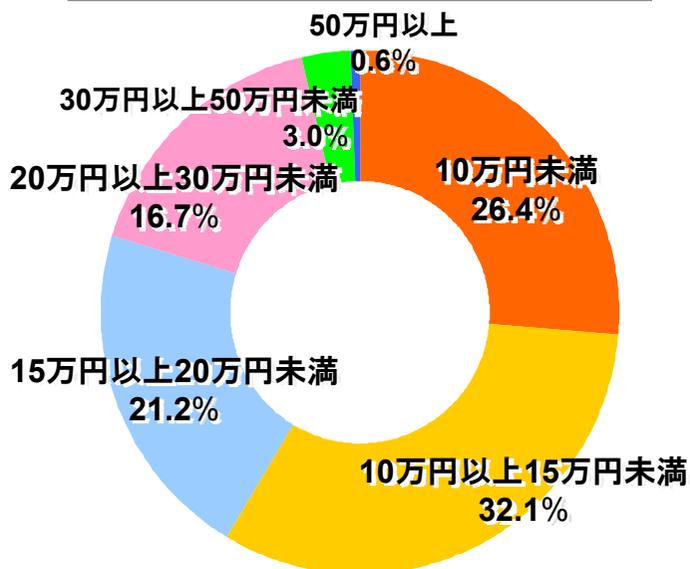
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率



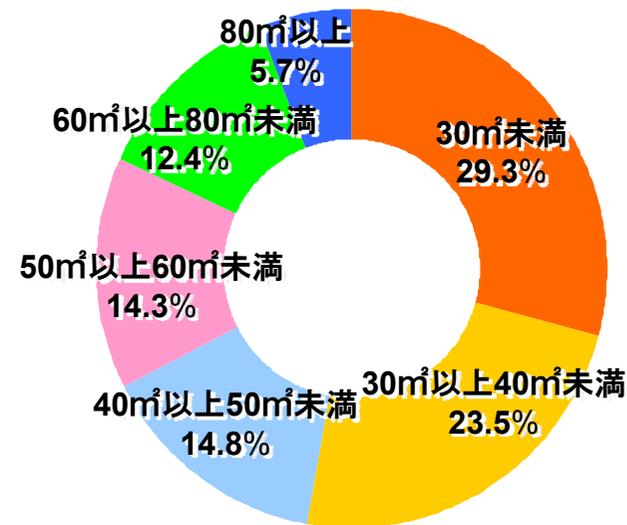
シングル・コンパクト比率:81.9%
(大川端賃貸棟を除いた場合:87.5%)

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 43.7㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:40.9㎡/戸

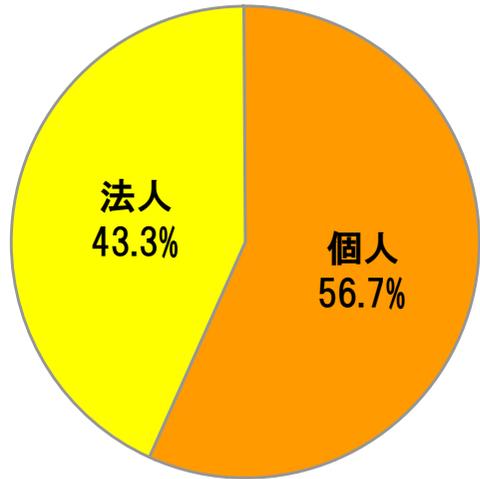
※2011年2月28日現在。第11期取得物件を含む。
※4～6は店舗を除いた戸数をもとに算出しています。



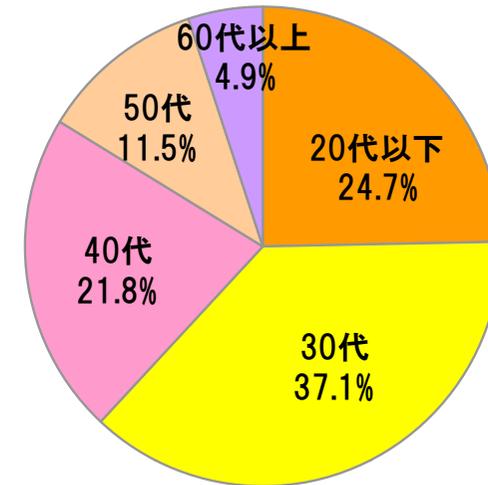
「賃貸住宅」の入居者分析



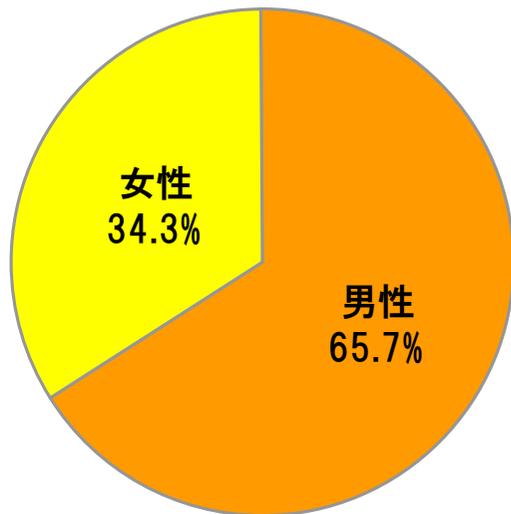
契約形態



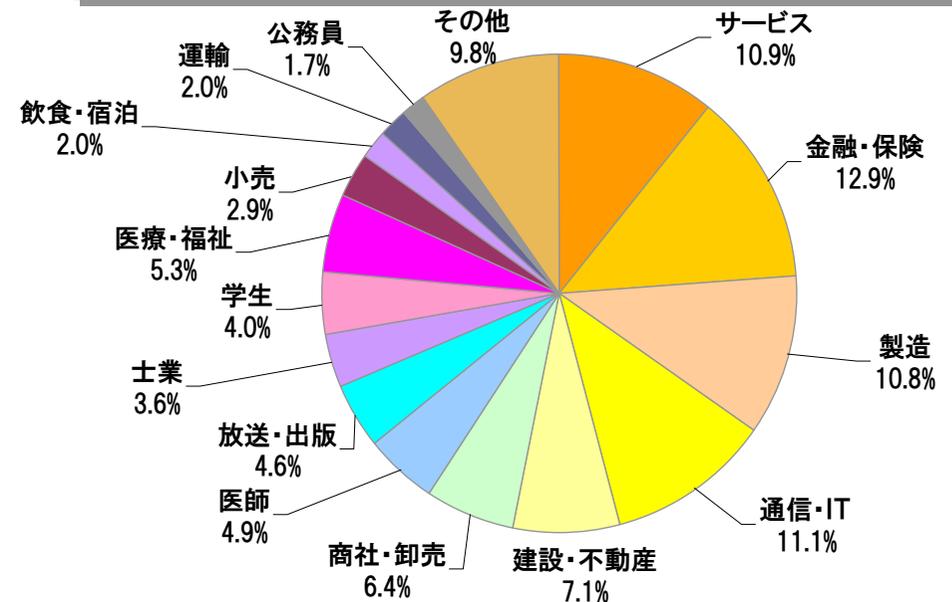
年齢



性別(1人入居)



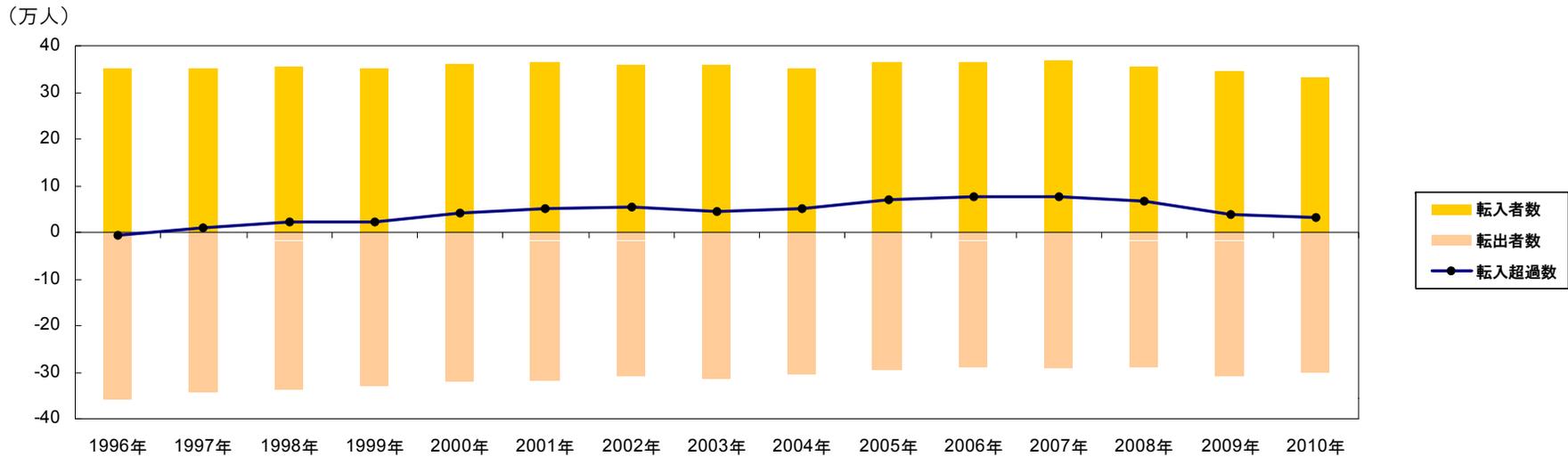
業種



※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、2011年2月末現在保有物件におけるデータとなります。

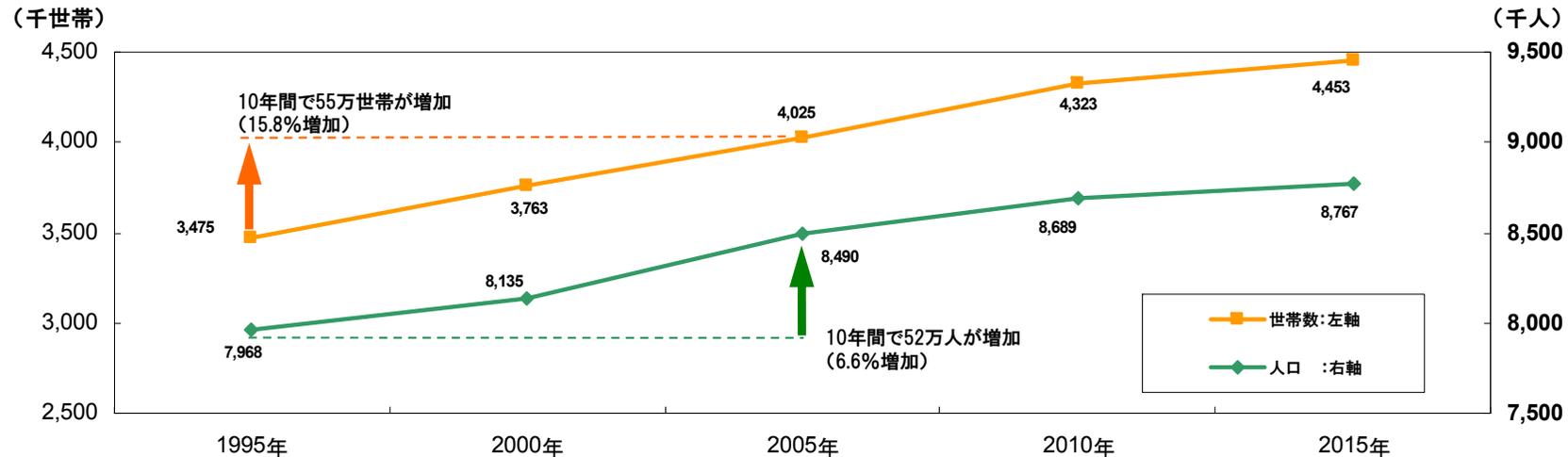


東京23区における転入超過のトレンドは継続



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

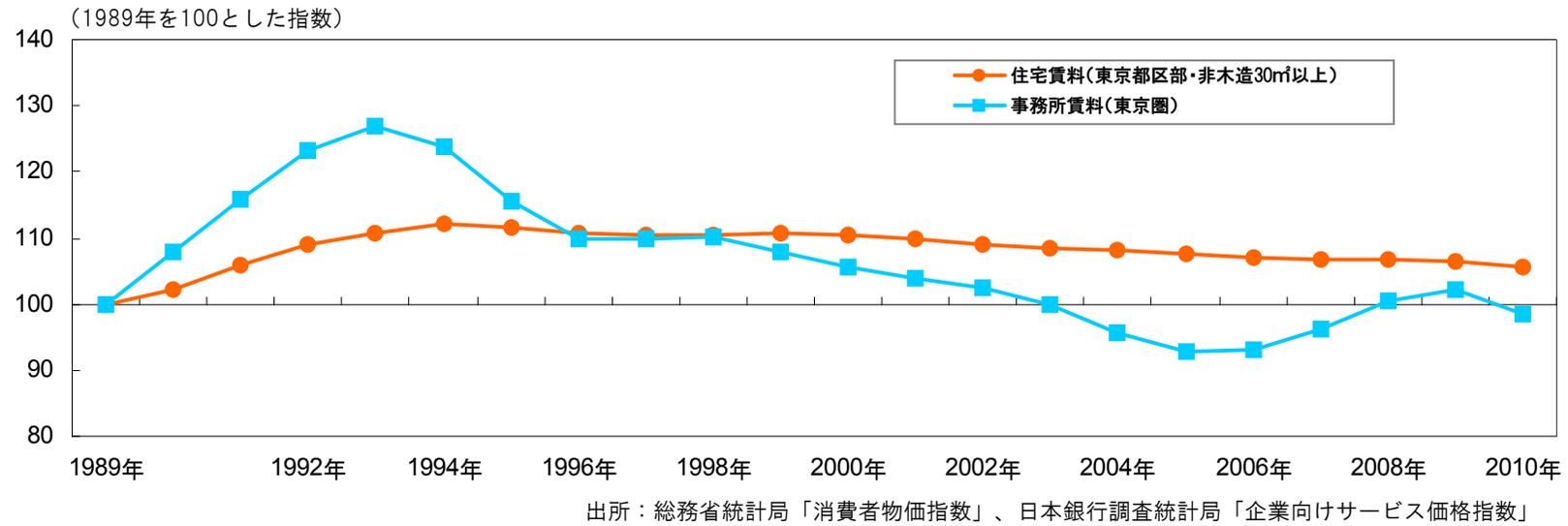
東京23区の家帯数と人口は堅調に推移



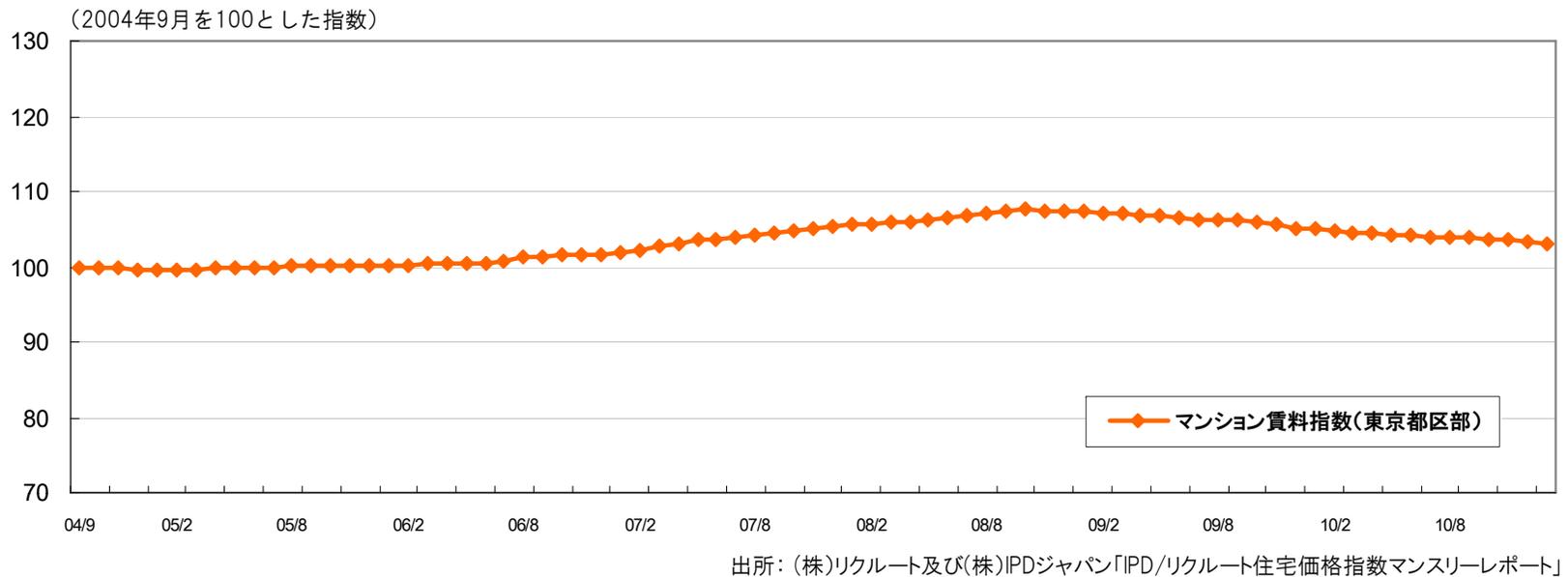
出所: 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」、総務省統計局「国勢調査」



住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的

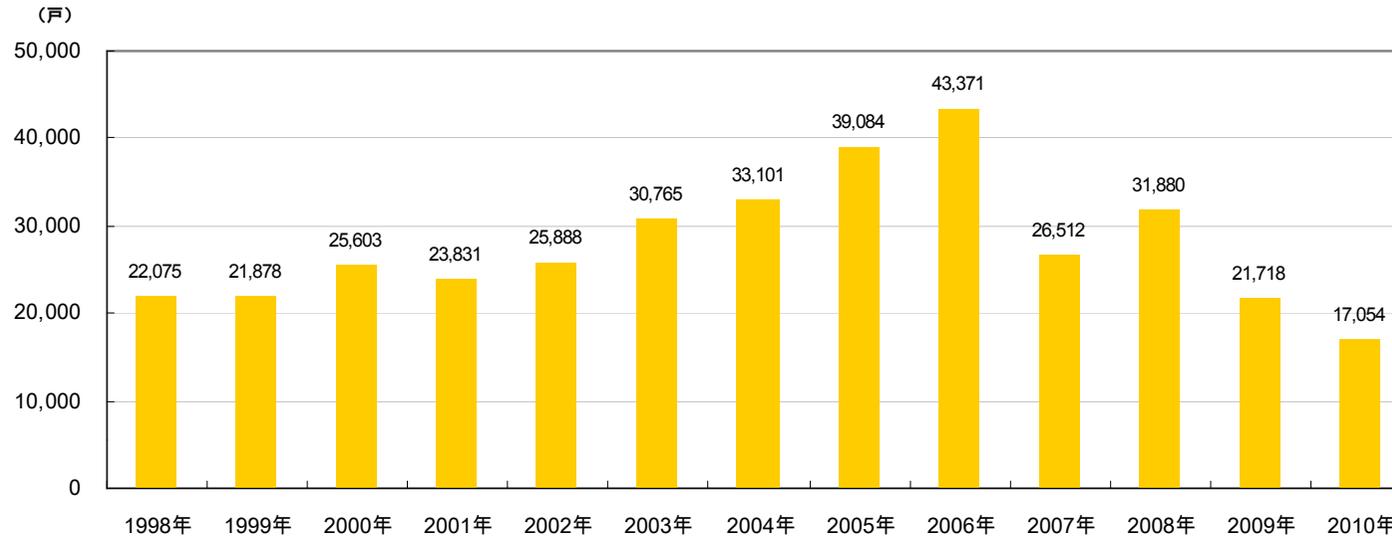


賃料は安定的なトレンドを継続



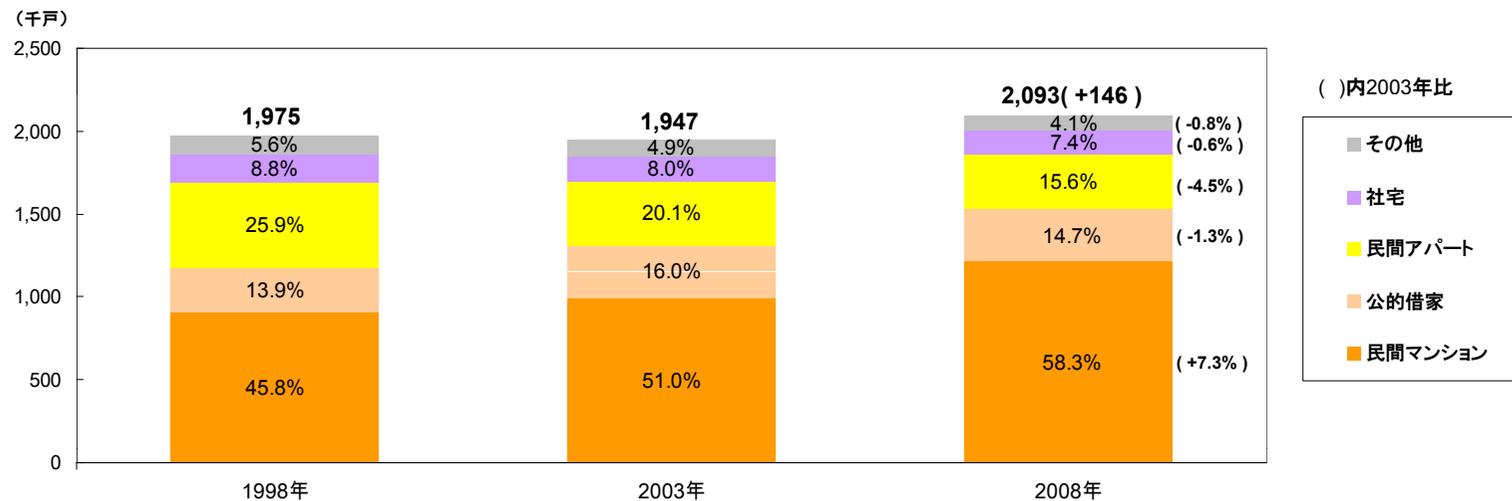


賃貸マンションの着工量は、依然減少トレンドが継続



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)

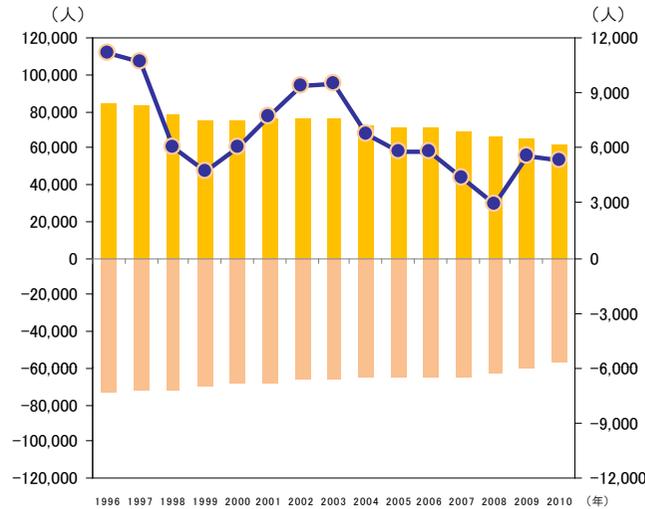


地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①

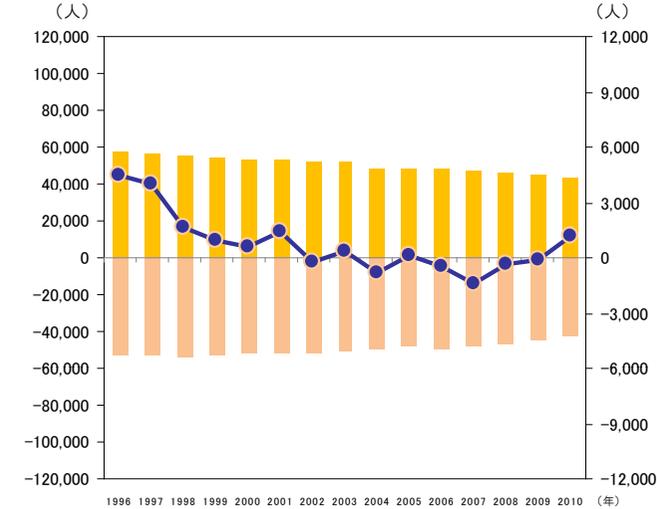


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

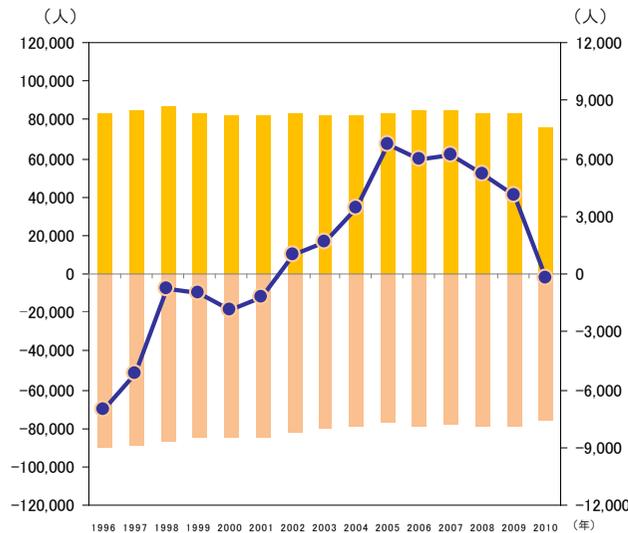
札幌市



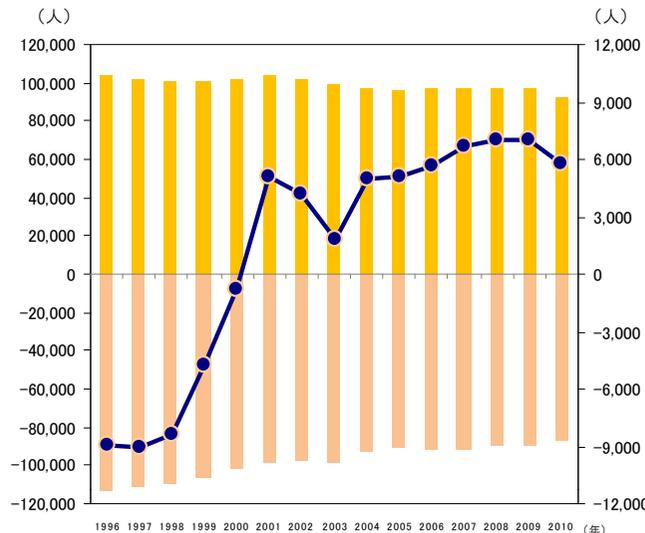
仙台市



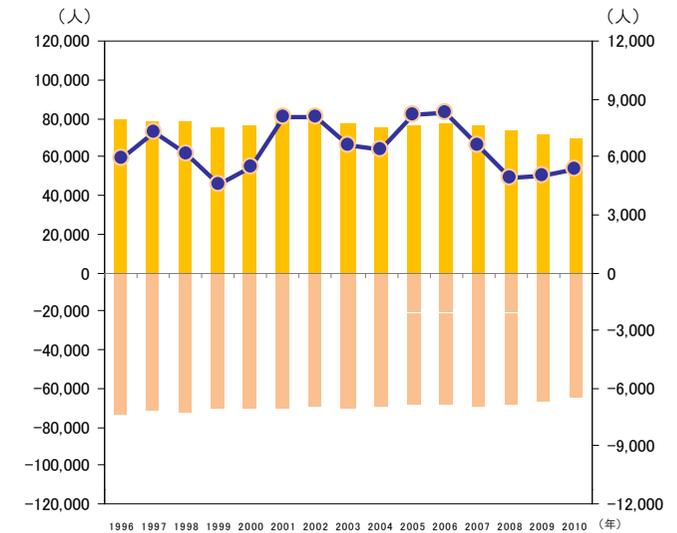
名古屋市



大阪市



福岡市

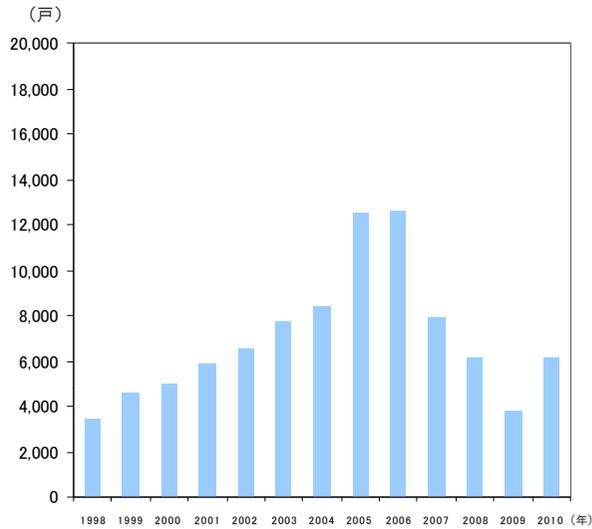


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

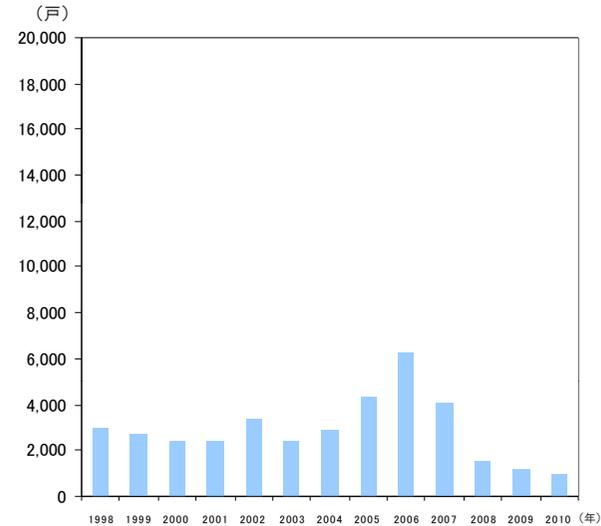


地方主要都市においても賃貸マンションの供給は激減

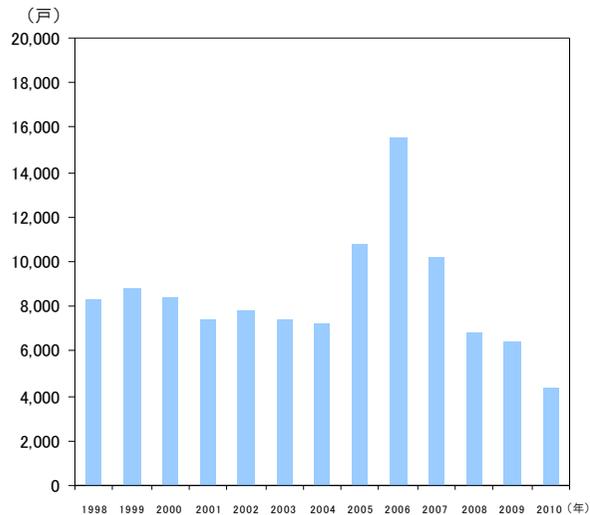
札幌市



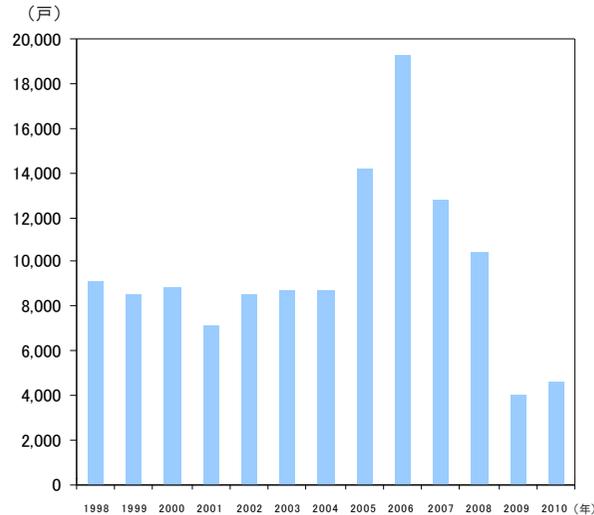
仙台市



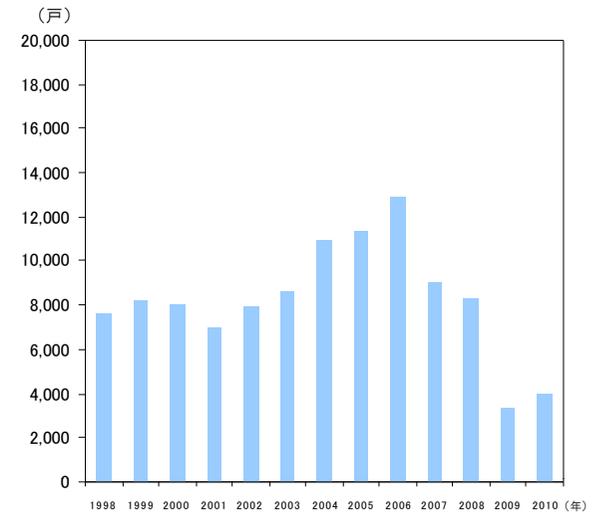
名古屋市



大阪市



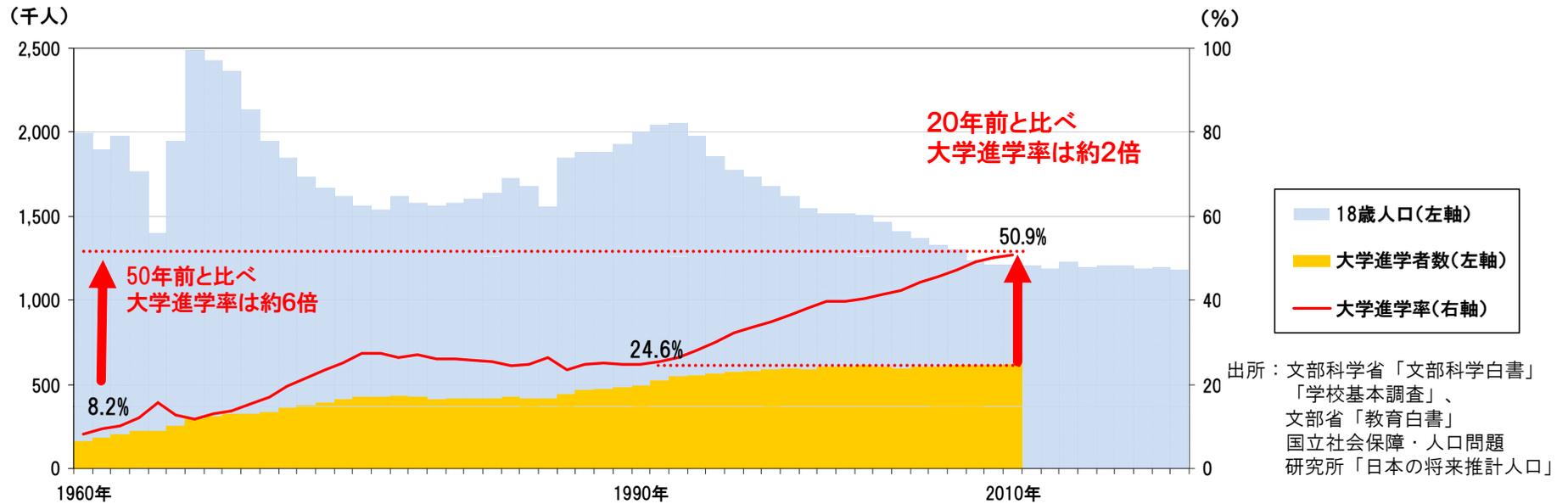
福岡市



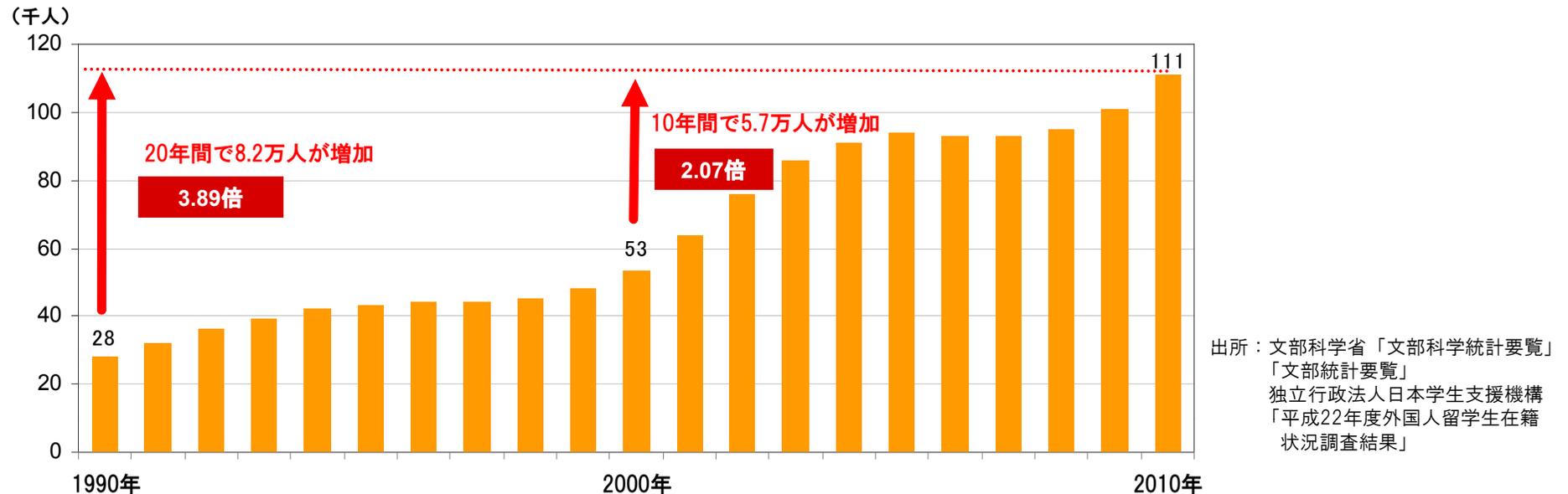
出所:国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」



大学進学率は上昇傾向



留学生数は増加傾向



Appendices



第10期決算概要 ①損益計算書



	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	前期比増減
賃貸事業収入	6,217 百万円	6,180 百万円	▲ 37 百万円
賃貸諸費用	1,213 百万円	1,107 百万円	▲ 105 百万円
公租公課	233 百万円	233 百万円	▲ 0 百万円
減価償却費	1,240 百万円	1,251 百万円	10 百万円
賃貸事業費用	2,687 百万円	2,592 百万円	▲ 95 百万円
賃貸事業利益	3,529 百万円	3,587 百万円	58 百万円
不動産等売却益	—	—	—
資産運用報酬	440 百万円	441 百万円	0 百万円
その他費用	193 百万円	202 百万円	8 百万円
営業利益	2,895 百万円	2,944 百万円	48 百万円
営業外損益	▲ 747 百万円	▲ 743 百万円	4 百万円
経常利益	2,148 百万円	2,200 百万円	52 百万円
法人税等	1 百万円	0 百万円	▲ 0 百万円
当期純利益	2,147 百万円	2,199 百万円	52 百万円
分配総額	2,147 百万円	2,199 百万円	52 百万円
(期末発行済投資口数)	156,178 口	156,178 口	—
1口当たり分配金	13,748 円	14,086 円	338 円
NOI	4,770 百万円	4,839 百万円	68 百万円
FFO	3,387 百万円	3,451 百万円	63 百万円
運用日数	184 日	181 日	▲ 3 日



第10期決算概要 ②貸借対照表



	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	前期比増減
資産	192,478 百万円	192,360 百万円	▲ 118 百万円
現預金	3,339 百万円	4,178 百万円	839 百万円
有形固定資産	188,128 百万円	187,055 百万円	▲ 1,072 百万円
その他	1,011 百万円	1,125 百万円	114 百万円
負債	109,228 百万円	109,057 百万円	▲ 171 百万円
有利子負債	105,000 百万円	105,000 百万円	—
預り敷金	2,163 百万円	2,159 百万円	▲ 3 百万円
その他	2,065 百万円	1,897 百万円	▲ 167 百万円
純資産	83,249 百万円	83,302 百万円	52 百万円
出資総額	81,102 百万円	81,102 百万円	—
未処分利益	2,147 百万円	2,199 百万円	52 百万円
期末発行済投資口数	156,178 口	156,178 口	—
物件数	63 物件	63 物件	—
(取得価格合計)	186,975 百万円	186,975 百万円	—
総賃貸可能面積	288,353.68 m ²	288,353.68 m ²	—
期末稼働率	95.5 %	96.5 %	1.0 ポイント
自己資本比率	43.3 %	43.3 %	0.1 ポイント
LTV(有利子負債/総資産)	54.6 %	54.6 %	0.0 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 %	56.4 %	—
1口当たり純資産額	533,045 円	533,383 円	338 円
1口当たり出資額	519,296 円	519,296 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)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	H23.02.14	5,000	0.6%	H23.03.14	期限一括	無担保・無保証・同順位(注2)
	株式会社八十二銀行	H23.02.25	1,000	0.6%	H23.04.25		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.02.10	5,000	0.6%	H23.03.10		
	株式会社七十七銀行	H23.02.28	1,000	0.6%	H23.04.28		
	中央三井信託銀行株式会社	H23.02.14	3,500	0.6%	H23.03.14		
	株式会社福岡銀行	H23.01.31	2,000	0.6%	H23.03.15		
	小計		17,500				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.03.19	5,500	1.6%	H23.03.22	期限一括	無担保・無保証・同順位(注2)
		H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	5,000	0.7%(注4)	H27.11.30		
	中央三井信託銀行株式会社	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%(注4)	H27.11.30		
	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	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19		
		H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12		
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
	株式会社中国銀行	H19.04.19	2,000	1.6%	H23.04.19		
	株式会社新生銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19		
	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		
	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		
三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30			
小計		70,500					
借入金合計		88,000					

	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			105,000			

(注1)平均利率は、借入金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の借入日及び返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付(借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付)を記載しております。

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

(注3)平成23年2月末日現在

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



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)(注1)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	29,696	13.6%	43,812.41	544	4.5
	パークサイドウイングス						7.9
	ピアウエストハウス						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%	2,437.66	64	7.6
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.5%	2,766.62	75	6.8
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.8%	1,537.24	40	7.0
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6%	1,891.05	59	7.5
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.4%	4,704.44	99	8.7
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.0%	6,078.93	154	6.5
9	パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.4%	1,383.99	30	6.8
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.8%	2,606.37	52	6.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.8%	3,938.14	64	7.4
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6%	1,094.28	20	7.9
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.5%	10,025.40	185	7.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.9%	2,426.45	80	7.1
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3%	3,317.94	87	8.8
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.3%	2,710.69	70	8.2
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.0%	2,054.46	46	9.2
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.5%	12,025.25	324	7.2
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5%	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	1,794	0.8%	2,127.50	51	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.2%	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	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8%	1,884.77	60	8.5
30	パークアクシス新板橋	イースト	3,430	1.6%	4,395.99	152	7.3
		ウエスト					7.5
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.6%	1,346.07	41	7.4
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	1.8%	5,412.40	140	10.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.8%	2,924.75	49	5.8
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2%	3,400.78	79	8.9
38	パークアクシス日本橋浜町	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	パークアクシス門前仲町	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	0.7%	1,511.12	65	10.0
46	パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.4%	1,435.83	46	7.7
47	パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.7%	2,288.13	65	10.7
48	パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.4%	16,474.06	300	10.0
51	パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	1.1%	3,986.78	118	11.0
52	パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0

53	パークアークス板橋	東京都北区	1,448	0.7%	2,567.96	64	9.1
54	パークアークス押上	東京都墨田区	1,193	0.5%	2,121.29	58	10.5
55	パークアークス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.6%	1,463.25	37	7.9
59	パークアークス豊洲	東京都江東区	14,300	6.6%	25,537.94	403	7.8
60	パークアークス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8%	2,416.29	64	9.1
61	パークアークス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5%	2,048.31	66	9.2
62	パークアークス住吉	東京都墨田区	1,006	0.5%	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	1.3%	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	パークアークス蒲田壱番館	東京都大田区	1,069	0.5%	1,721.28	63	9.5
70	パークアークス台東根岸	東京都台東区	672	0.3%	1,283.13	40	10.5
72	パークアークス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6%	1,979.51	40	8.5
74	パークアークス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.9%	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエアタワー （注4）エアテラス	東京都港区	7,905	3.6%	17,646.33	272	2.3 8.7
東京23区小計			181,139	83.2%	259,262.67	5,536	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.5%	2,814.32	52	7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.5%	3,082.32	48	7.6
40	パークアークス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.5%	2,074.35	55	7.9
66	パークアークス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.7%	2,706.59	100	11.4
67	パークアークス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.8%	3,318.15	84	11.1
69	パークアークス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	2,270.32	91	7.8
首都圏小計			7,209	3.3%	16,266.05	430	
27	パークアークス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	1.1%	5,565.13	169	4.1
35	パークアークス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	0.9%	3,821.75	99	6.1
36	パークアークス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7%	3,473.67	112	2.2
37	パークアークス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.9%	4,668.29	177	3.1
45	パークアークス中具服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアークス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.7%	4,735.89	86	6.1
50	パークアークス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.1%	8,843.17	204	5.7
56	パークアークス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.9
57	パークアークス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	2.3
58	パークアークス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.8%	7,845.01	146	2.4
65	パークアークス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4%	3,729.05	85	2.5
71	パークアークス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.1%	4,309.24	130	11.2
73	パークアークスうつぼ公園	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	9.7%	60,402.59	1,635	
賃貸住宅合計			209,532	96.3%	335,931.31	7,601	
76	ドゥーミー芦屋	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	0.5%	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	ドゥーミー中板橋	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	ドゥーミー武蔵小杉	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	3.7%	17,074.39	918	
総合計			217,661	100.0%	353,005.70	8,519	

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

(注2) 2011年2月末日現在。但し、第11期取得済み物件も含んだポートフォリオデータとなります。

(注3) 第11期取得済み物件については、物件番号を■色で網掛けしています。

(注4) 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9期				第10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	30,920	26,200	5.1%	▲ 4720	30,826	25,900	5.1%	▲ 4,926
パークアクセス学芸大学	1,760	1,694	1,650	5.3%	▲ 44	1,682	1,640	5.3%	▲ 42	-	1
パークアクセス渋谷神南	3,230	3,160	2,770	5.0%	▲ 390	3,144	2,720	5.0%	▲ 424	-	▲ 34
パークアクセス青山骨董通り	1,730	1,695	1,560	4.8%	▲ 135	1,687	1,540	4.8%	▲ 147	-	▲ 11
パークアクセス神楽坂ステージ	1,400	1,359	1,300	5.3%	▲ 59	1,352	1,300	5.3%	▲ 52	-	7
パークアクセス白金台	5,140	5,028	4,620	5.1%	▲ 408	5,001	4,560	5.1%	▲ 441	-	▲ 32
パークアクセス文京ステージ	4,440	4,367	4,240	5.3%	▲ 127	4,344	4,180	5.3%	▲ 164	-	▲ 37
パークアクセス月島	930	909	926	5.3%	16	903	927	5.3%	23	-	6
パークアクセス大塚	1,655	1,630	1,570	5.4%	▲ 60	1,621	1,560	5.4%	▲ 61	-	▲ 0
パークアクセス南麻布	3,939	3,879	3,110	5.1%	▲ 769	3,863	3,010	5.2%	▲ 853	0.1%	▲ 84
パークアクセス渋谷	1,282	1,264	1,170	5.0%	▲ 94	1,260	1,130	5.0%	▲ 130	-	▲ 36
パークアクセス日本橋ステージ	7,557	7,317	7,020	5.2%	▲ 297	7,266	6,950	5.2%	▲ 316	-	▲ 19
パークアクセス浜松町	2,025	2,004	1,940	5.1%	▲ 64	1,993	1,930	5.1%	▲ 63	-	0
パークアクセス本郷の杜	2,910	2,845	2,850	5.1%	4	2,826	2,850	5.1%	23	-	19
パークアクセス溜池山王	2,860	2,799	2,470	5.1%	▲ 329	2,782	2,440	5.1%	▲ 342	-	▲ 12
パークアクセス六本木檜町公園	2,170	2,161	1,970	4.8%	▲ 191	2,152	1,920	4.8%	▲ 232	-	▲ 41
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,710	9,526	9,830	5.0%	303	9,470	9,810	5.0%	339	-	35
パークアクセス御徒町	1,070	1,046	1,040	5.3%	▲ 6	1,039	1,040	5.3%	0	-	7
パークキューブ本郷	1,760	1,765	1,730	5.2%	▲ 35	1,758	1,710	5.2%	▲ 48	-	▲ 13
パークキューブ神田	2,454	2,453	2,430	5.1%	▲ 23	2,441	2,410	5.1%	▲ 31	-	▲ 8
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,804	1,740	5.2%	▲ 64	1,797	1,730	5.2%	▲ 67	-	▲ 3
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,490	2,490	5.4%	▲ 0	2,475	2,460	5.4%	▲ 15	-	▲ 15
パークキューブ上野	2,233	2,225	2,100	5.3%	▲ 125	2,214	2,080	5.3%	▲ 134	-	▲ 8
パークキューブ池袋要町	1,608	1,659	1,350	5.1%	▲ 309	1,651	1,350	5.1%	▲ 301	-	7
パークアクセス目黒本町	1,810	1,804	1,490	5.3%	▲ 314	1,795	1,480	5.3%	▲ 315	-	▲ 0
パークアクセス新板橋	3,430	3,369	2,890	5.5%	▲ 479	3,344	2,880	5.5%	▲ 464	-	15
パークアクセス秋葉原	1,200	1,192	993	5.3%	▲ 199	1,185	974	5.3%	▲ 211	-	▲ 12
パークアクセス東陽町	3,950	3,933	3,400	5.6%	▲ 533	3,905	3,350	5.6%	▲ 555	-	▲ 22
パークアクセス滝野川	1,820	1,800	1,650	5.5%	▲ 150	1,789	1,640	5.5%	▲ 149	-	1
パークアクセス浅草橋	2,717	2,701	2,520	5.4%	▲ 181	2,683	2,530	5.4%	▲ 153	-	27
パークアクセス日本橋浜町	5,540	5,491	4,870	5.1%	▲ 621	5,452	4,870	5.1%	▲ 582	-	38
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	2,015	1,530	5.2%	▲ 485	2,003	1,510	5.2%	▲ 493	-	▲ 7
パークアクセス門前仲町	1,700	1,695	1,470	5.3%	▲ 225	1,683	1,460	5.3%	▲ 223	-	1
パークキューブ板橋本町	4,170	4,198	3,460	5.3%	▲ 738	4,172	3,450	5.3%	▲ 722	-	15
パークキューブ学芸大学	910	920	720	5.1%	▲ 200	916	722	5.1%	▲ 194	-	6
パークキューブ大井町	1,440	1,453	1,280	5.3%	▲ 173	1,444	1,290	5.3%	▲ 154	-	19
パークアクセス西ヶ原	840	862	874	5.7%	11	856	859	5.7%	2	-	▲ 8
パークアクセス錦糸町	1,448	1,475	1,580	5.5%	104	1,466	1,580	5.5%	113	-	8
パークアクセス辰巳ステージ	7,464	7,577	8,460	5.7%	882	7,563	8,460	5.7%	896	-	13
パークアクセス亀戸	2,359	2,393	2,480	5.7%	86	2,392	2,460	5.7%	67	-	▲ 18
パークアクセス方南町	745	763	765	5.5%	1	758	742	5.5%	▲ 16	-	▲ 17
パークアクセス板橋	1,448	1,484	1,610	5.5%	125	1,473	1,600	5.5%	126	-	1
パークアクセス押上	1,193	1,219	1,280	5.7%	60	1,210	1,280	5.7%	69	-	9
パークアクセス高田馬場	1,222	1,248	1,420	5.2%	171	1,242	1,390	5.2%	147	-	▲ 23

パークアークス豊洲	14,300	14,540	15,300	5.5%	759	14,412	15,100	5.5%	687	-	▲ 71
パークアークス八丁堀	1,760	1,808	1,830	5.4%	21	1,796	1,830	5.4%	33	-	11
パークアークス板橋本町	987	1,013	1,050	5.6%	36	1,013	1,050	5.6%	36	-	0
パークアークス住吉	1,006	1,030	1,030	5.8%	▲ 0	1,029	1,030	5.8%	0	-	0
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,911	2,990	5.3%	78	2,890	2,970	5.3%	79	-	1
パークキューブ八丁堀	4,200	4,427	4,520	5.3%	92	4,412	4,450	5.3%	37	-	▲ 55
パークキューブ京王八王子	991	963	1,000	6.0%	36	954	1,000	6.0%	45	-	9
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,106	1,160	5.9%	53	1,095	1,140	5.9%	44	-	▲ 9
パークアークス西船橋	1,020	1,013	900	5.9%	▲ 113	1,003	890	5.9%	▲ 113	-	0
パークアークス名駅南	2,440	2,350	2,020	6.1%	▲ 330	2,327	2,010	6.1%	▲ 317	-	13
パークアークス丸の内	1,920	1,881	1,540	6.0%	▲ 341	1,863	1,540	6.0%	▲ 323	-	18
パークアークス六本松	1,515	1,507	1,170	6.2%	▲ 337	1,493	1,160	6.2%	▲ 333	-	4
パークアークス博多駅南	1,890	1,865	1,560	6.3%	▲ 305	1,846	1,560	6.3%	▲ 286	-	18
パークアークス中呉服町	742	772	777	6.3%	4	762	769	6.3%	6	-	1
パークアークス白壁	1,547	1,591	1,720	6.1%	128	1,576	1,720	6.1%	143	-	14
パークアークス仙台	2,320	2,392	2,620	6.3%	227	2,367	2,630	6.3%	262	-	35
パークアークス博多美野島	960	1,002	1,080	6.2%	77	989	1,080	6.2%	90	-	12
パークアークス高宮東	605	619	677	6.2%	57	622	675	6.2%	52	-	▲ 5
パークアークス札幌植物園前	1,650	1,704	1,810	6.3%	105	1,684	1,790	6.2%	105	-0.1%	0
小計	186,975	188,118	177,572	-	▲ 10,546	187,046	176,068	-	▲ 10,978	-	▲ 432

【11期新規取得物件】

パークアークス蒲田壱番館	(注2) 1,069	-	-	-	-	-	1,070	5.6%	-	-	-
パークアークス台東根岸	(注2) 672	-	-	-	-	-	673	5.7%	-	-	-
パークアークス駒込	(注2) 1,389	-	-	-	-	-	1,390	5.4%	-	-	-
パークアークス板橋本町貳番館	(注2) 1,859	-	-	-	-	-	1,860	5.6%	-	-	-
芝浦アイランドエアタワー	(注2)(注3) 7,905	-	-	-	-	-	8,340	-	-	-	-
パークアークス横浜井土ヶ谷	(注2) 1,419	-	-	-	-	-	1,420	5.8%	-	-	-
パークアークス千葉新町	(注2) 1,679	-	-	-	-	-	1,680	6.0%	-	-	-
パークアークス千葉	(注2) 970	-	-	-	-	-	971	6.1%	-	-	-
パークアークス新さっぽろ	(注2) 827	-	-	-	-	-	828	6.4%	-	-	-
パークアークス江坂広芝町	(注2) 2,369	-	-	-	-	-	2,370	6.0%	-	-	-
パークアークスうつぼ公園	(注2) 2,399	-	-	-	-	-	2,400	6.0%	-	-	-
ドーミー芦屋	(注2) 928	-	-	-	-	-	986	6.9%	-	-	-
河合塾京都学伸寮	(注2) 991	-	-	-	-	-	1,040	6.7%	-	-	-
駿台堀川寮	(注2) 916	-	-	-	-	-	1,000	6.7%	-	-	-
ドミトリー洛北	(注2) 374	-	-	-	-	-	410	7.1%	-	-	-
立教大学国際交流寮RUID志木	(注2) 1,478	-	-	-	-	-	1,550	6.7%	-	-	-
ドーミー中板橋	(注2) 1,041	-	-	-	-	-	1,120	6.2%	-	-	-
フィロソフィア西台	(注2) 1,249	-	-	-	-	-	1,300	6.3%	-	-	-
ドーミー武蔵小杉	(注2) 1,152	-	-	-	-	-	1,250	6.3%	-	-	-
小計	30,686	-	-	-	-	-	31,658	-	-	-	-
合計	217,661	-	-	-	-	-	207,726	-	-	-	-

(注1) 鑑定評価額および借対照表計上額は各期末日(第9期:2010年8月末日、第10期:2011年2月末日)の値を記載しています。

(注2) 第11期取得物件の鑑定評価額は2011年1月31日の値を記載しています。

(注3) 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。

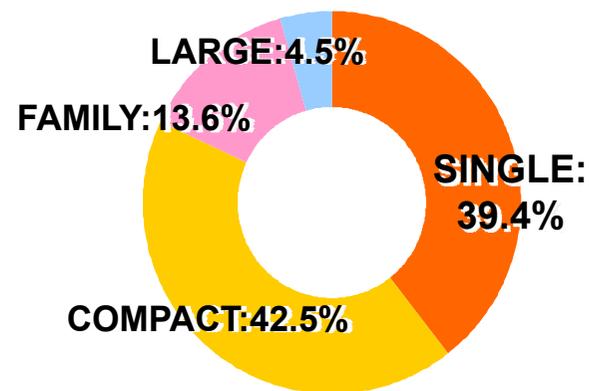


ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)



物件番号	物件名称	カテゴリ				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	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64	—
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75	—
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40	—
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59	—
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	99	—
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154	—
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	30	—
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	52	—
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64	—
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	20	—
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184	1
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80	—
15	パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86	1
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70	—
17	パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46	—
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324	—
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42	—
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60	—
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	95	—
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	51	—
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76	—
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	91	—
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65	—
29	パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60	—
30	パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152	—
31	パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41	—
32	パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140	—
33	パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48	1
34	パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78	1
38	パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118	—
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38	—
41	パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55	—
42	パークキューブ板橋本町	128	37	0	0	165	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	パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46	—
47	パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65	—

カテゴリ別の比率



(注)「カテゴリ」は各運用資産におけるカテゴリ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	パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299	1
51	パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118	—
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31	—
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64	—
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66	—
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60	—
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	—
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクセス蒲田壱番館	52	11	0	0	63	—
70	パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40	—
72	パークアクセス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクセス板橋本町貳番館	44	55	0	0	99	—
75	芝浦アイランドエアタワー（注3）	66	84	28	92	270	2
東京23区 小計		1,926	2,339	911	344	5,520	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	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55	—
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクセス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクセス千葉	91	0	0	0	91	—
首都圏 小計		278	110	33	0	421	9
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169	—
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112	—
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86	—
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204	—
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112	—
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70	—
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146	—
65	パークアクセス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクセス江坂広芝町	117	13	0	0	130	—
73	パークアクセスうつぼ公園	92	41	0	0	133	—
地方主要都市 小計		778	767	85	1	1,631	4
合計		2,982	3,216	1,029	345	7,572	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

(注1) 2011年2月末日現在。但し、第11期取得済み物件も含んだポートフォリオデータとなります。

(注2) 第11期取得済み物件については、物件番号を■色で網掛けしています。

(注3) 芝浦アイランドエアタワーにおけるカテゴリー別の保有戸数は、同物件の各カテゴリー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(「賃貸住宅」)



物件番号	物件名称	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	2010年 7月末 稼働率	2010年 6月末 稼働率	2010年 5月末 稼働率	2010年 4月末 稼働率	2010年 3月末 稼働率	2010年 2月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	92.7%	91.8%	91.9%	92.2%	93.5%	92.5%	93.1%	92.0%	92.7%	92.5%	93.2%	94.5%	94.2%
2	パークアクセス学芸大学	92.0%	97.0%	97.5%	97.0%	96.6%	98.2%	97.0%	96.0%	96.3%	98.2%	97.0%	98.2%	94.6%
4	パークアクセス渋谷神南	90.8%	92.9%	93.8%	95.9%	97.9%	96.3%	98.8%	96.3%	98.3%	98.3%	97.5%	94.4%	92.4%
5	パークアクセス青山骨董通り	97.4%	95.1%	95.6%	95.6%	96.7%	94.9%	90.9%	90.9%	90.0%	86.8%	90.3%	94.4%	96.7%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	97.6%	97.6%	96.4%	98.7%	98.6%	98.6%	95.7%	97.1%	97.1%	93.7%	98.6%	97.6%	97.6%
7	パークアクセス白金台	99.1%	96.0%	96.5%	97.6%	97.4%	95.5%	96.2%	96.2%	94.3%	93.7%	95.3%	94.9%	97.9%
8	パークアクセス文京ステージ	98.8%	97.7%	98.2%	96.8%	97.5%	98.7%	97.4%	95.0%	96.0%	94.5%	94.2%	97.2%	96.1%
9	パークアクセス月島	100.0%	100.0%	93.5%	92.8%	96.4%	97.1%	97.1%	90.4%	93.5%	100.0%	96.8%	93.2%	93.2%
10	パークアクセス大塚	95.7%	96.5%	86.7%	87.6%	91.8%	91.8%	95.7%	94.2%	96.3%	92.4%	94.4%	98.6%	97.7%
11	パークアクセス南麻布	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	93.0%	94.5%	92.6%	89.9%	94.8%	95.2%	96.3%	94.4%
12	パークアクセス渋谷	87.6%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%
13	パークアクセス日本橋ステージ	99.3%	97.5%	98.1%	97.5%	97.1%	96.7%	96.0%	95.1%	94.9%	98.0%	97.1%	98.1%	97.1%
14	パークアクセス浜松町	96.3%	92.1%	90.9%	94.6%	94.7%	98.9%	98.3%	98.8%	98.9%	95.1%	96.2%	98.9%	98.3%
15	パークアクセス本郷の杜	100.0%	97.7%	99.1%	96.4%	98.3%	99.1%	98.5%	97.1%	96.1%	94.7%	91.2%	94.6%	97.2%
16	パークアクセス溜池山王	96.0%	97.1%	94.6%	94.7%	98.2%	97.2%	97.4%	96.7%	95.5%	97.3%	98.4%	96.7%	94.7%
17	パークアクセス六本木檜町公園	89.0%	94.3%	93.9%	93.9%	96.2%	97.9%	94.8%	91.1%	89.1%	91.7%	93.6%	95.5%	94.0%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	99.3%	98.8%	96.3%	97.3%	96.8%	94.6%	94.8%	95.1%	95.5%	92.7%	92.1%	94.1%	97.3%
19	パークアクセス御徒町	96.9%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	95.7%	98.1%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	98.5%
20	パークキューブ本郷	94.9%	98.2%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	95.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%
21	パークキューブ神田	96.1%	98.1%	94.7%	99.3%	100.0%	99.0%	95.5%	97.5%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	97.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	93.6%	93.6%	95.1%	97.5%	95.1%	96.1%	96.1%	97.2%	97.2%	95.7%	97.1%	98.6%	98.6%
23	パークキューブ浅草田原町	97.9%	95.8%	98.5%	96.3%	96.3%	98.5%	100.0%	99.3%	96.1%	90.7%	89.9%	96.1%	98.9%
24	パークキューブ上野	99.0%	99.0%	96.7%	95.7%	96.8%	95.7%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	96.7%	96.5%	98.8%
28	パークキューブ池袋要町	98.5%	96.9%	96.9%	95.4%	98.5%	100.0%	96.9%	98.5%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	98.5%
29	パークアクセス目黒本町	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%	98.3%	94.8%	96.5%	91.6%	98.3%	96.5%	94.8%	94.8%	94.8%
30	パークアクセス新板橋	98.9%	97.7%	97.7%	100.0%	98.8%	100.0%	99.0%	98.8%	96.4%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%
31	パークアクセス秋葉原	98.2%	94.6%	89.4%	94.1%	96.4%	96.4%	93.4%	93.4%	98.2%	96.4%	100.0%	97.8%	100.0%
32	パークアクセス東陽町	98.6%	96.4%	97.1%	97.1%	97.9%	99.3%	99.3%	97.1%	97.1%	95.0%	95.0%	97.1%	99.3%
33	パークアクセス滝野川	92.7%	92.7%	94.4%	93.4%	91.7%	91.9%	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%	95.4%	97.1%	95.4%
34	パークアクセス浅草橋	98.6%	99.3%	99.3%	99.3%	95.9%	98.7%	97.7%	97.0%	97.0%	94.0%	98.4%	96.7%	97.3%
38	パークアクセス日本橋浜町	96.5%	96.3%	94.8%	95.0%	91.9%	91.7%	94.6%	96.8%	94.9%	95.4%	97.3%	99.3%	100.0%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	97.1%	97.2%	97.2%	97.5%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	94.9%	92.1%	94.3%	97.1%
41	パークアクセス門前仲町	100.0%	98.7%	98.7%	93.4%	91.2%	88.6%	92.3%	97.5%	96.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%
42	パークキューブ板橋本町	99.5%	98.8%	100.0%	98.8%	97.5%	97.6%	96.9%	96.7%	97.2%	92.9%	94.3%	98.6%	99.1%

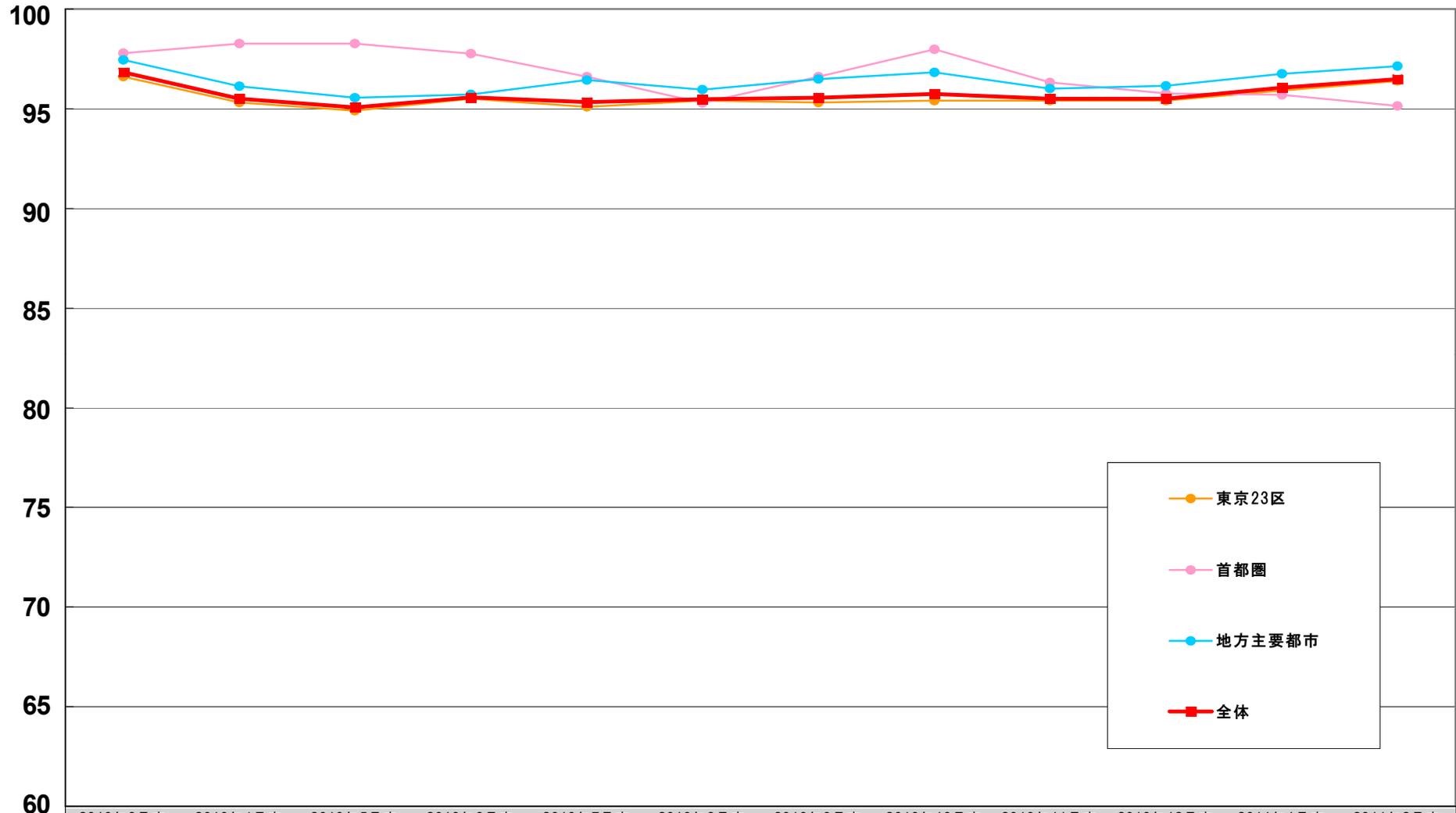
43	パークキューブ学芸大学	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	95.2%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%
44	パークキューブ大井町	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	95.1%	97.0%	97.0%	97.3%	98.6%	98.6%	96.8%	100.0%	96.6%
46	パークアクセス西ヶ原	98.2%	94.5%	94.5%	91.1%	92.9%	94.6%	100.0%	94.2%	92.4%	94.2%	94.2%	92.4%	92.4%
47	パークアクセス錦糸町	95.2%	96.3%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	98.3%	94.5%	95.0%	98.5%	98.9%	96.3%	100.0%
48	パークアクセス辰巳ステージ	95.7%	94.0%	92.5%	91.9%	93.2%	94.7%	95.0%	94.9%	94.7%	92.8%	93.7%	97.4%	97.8%
51	パークアクセス亀戸	99.1%	98.2%	97.6%	94.9%	95.4%	97.4%	99.3%	96.5%	99.3%	91.6%	94.6%	99.1%	98.8%
52	パークアクセス方南町	93.7%	90.9%	90.9%	93.7%	89.4%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	96.5%	87.0%	85.6%	93.0%
53	パークアクセス板橋	98.4%	96.2%	96.4%	96.1%	95.5%	93.2%	98.9%	98.9%	97.3%	98.4%	96.0%	97.1%	95.1%
54	パークアクセス押上	98.6%	98.6%	95.5%	97.5%	96.9%	96.9%	95.1%	98.8%	95.0%	98.8%	97.4%	98.8%	98.8%
55	パークアクセス高田馬場	95.3%	92.6%	85.4%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	100.0%	100.0%
59	パークアクセス豊洲	98.0%	97.7%	97.2%	95.7%	96.2%	95.7%	93.4%	95.7%	96.9%	96.3%	97.3%	97.9%	94.8%
60	パークアクセス八丁堀	92.2%	94.6%	94.3%	94.1%	89.7%	91.2%	91.3%	95.7%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	97.9%
61	パークアクセス板橋本町	98.5%	97.3%	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%	98.5%	97.1%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
62	パークアクセス住吉	98.6%	100.0%	96.4%	93.3%	94.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	97.4%	97.3%	97.3%
63	パークキューブ四谷三丁目	97.4%	96.5%	96.4%	96.4%	96.0%	95.0%	95.6%	96.9%	96.5%	92.2%	94.7%	95.4%	—
64	パークキューブ八丁堀	92.1%	96.0%	95.2%	95.3%	87.9%	87.9%	90.5%	90.3%	91.9%	—	—	—	—
東京23区小計		96.4%	95.9%	95.4%	95.4%	95.4%	95.3%	95.4%	95.1%	95.5%	94.9%	95.3%	96.6%	96.6%
25	パークキューブ京王八王子	98.0%	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	94.1%	94.1%	94.1%	96.1%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	91.3%	93.6%	93.5%	95.8%	98.1%	98.2%	96.3%	98.1%	97.8%	95.5%	98.2%	97.8%	97.8%
40	パークアクセス西船橋	96.9%	95.7%	93.5%	94.8%	97.8%	97.8%	95.5%	97.8%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	96.0%
首都圏小計		95.1%	95.7%	95.8%	96.3%	98.0%	96.6%	95.3%	96.6%	97.8%	98.3%	98.3%	97.8%	98.1%
27	パークアクセス名駅南	98.3%	97.4%	99.1%	97.0%	97.0%	93.8%	92.5%	96.0%	95.9%	96.6%	97.0%	95.5%	94.5%
35	パークアクセス丸の内	98.7%	99.3%	100.0%	98.7%	98.6%	98.7%	98.7%	97.9%	92.6%	91.3%	94.0%	95.3%	96.8%
36	パークアクセス六本松	98.6%	98.4%	96.4%	96.7%	99.3%	99.3%	99.3%	96.5%	98.3%	97.9%	97.9%	99.3%	98.2%
37	パークアクセス博多駅南	96.8%	94.7%	94.4%	94.3%	99.0%	98.3%	98.1%	97.1%	98.1%	97.8%	99.3%	100.0%	99.5%
45	パークアクセス中呉服町	94.6%	92.0%	92.9%	93.8%	93.8%	95.5%	96.4%	100.0%	94.6%	93.8%	93.7%	95.5%	95.5%
49	パークアクセス白壁	96.6%	99.1%	97.1%	96.9%	95.4%	95.6%	95.9%	97.2%	96.9%	96.6%	94.4%	98.3%	89.2%
50	パークアクセス仙台	99.5%	99.0%	98.3%	97.6%	99.6%	97.5%	98.7%	99.6%	99.1%	97.7%	97.4%	97.9%	97.0%
56	パークアクセス博多美野島	94.3%	94.3%	93.5%	94.4%	92.6%	95.4%	94.6%	94.4%	96.4%	96.4%	96.4%	99.3%	95.5%
57	パークアクセス高宮東	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	100.0%	96.9%
58	パークアクセス札幌植物園前	94.5%	93.8%	91.8%	93.2%	93.6%	94.7%	91.8%	91.6%	90.2%	91.7%	94.4%	95.6%	95.4%
地方主要都市小計		97.1%	96.8%	96.2%	96.0%	96.8%	96.5%	95.9%	96.4%	95.7%	95.6%	96.1%	97.5%	95.8%
全体の稼働率		96.5%	96.1%	95.5%	95.5%	95.7%	95.6%	95.5%	95.3%	95.6%	95.1%	95.5%	96.8%	96.5%



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況



稼働率(%)



東京23区	96.6%	95.3%	94.9%	95.5%	95.1%	95.4%	95.3%	95.4%	95.4%	95.4%	95.9%	96.4%
首都圏	97.8%	98.3%	98.3%	97.8%	96.6%	95.3%	96.6%	98.0%	96.3%	95.8%	95.7%	95.1%
地方主要都市	97.5%	96.1%	95.6%	95.7%	96.4%	95.9%	96.5%	96.8%	96.0%	96.2%	96.8%	97.1%
全体	96.8%	95.5%	95.1%	95.6%	95.3%	95.5%	95.6%	95.7%	95.5%	95.5%	96.1%	96.5%



カテゴリー別稼働率の状況



稼働率(%)

100

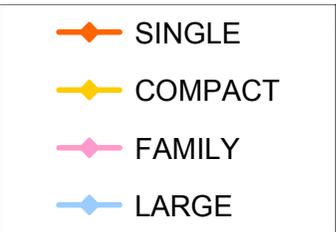
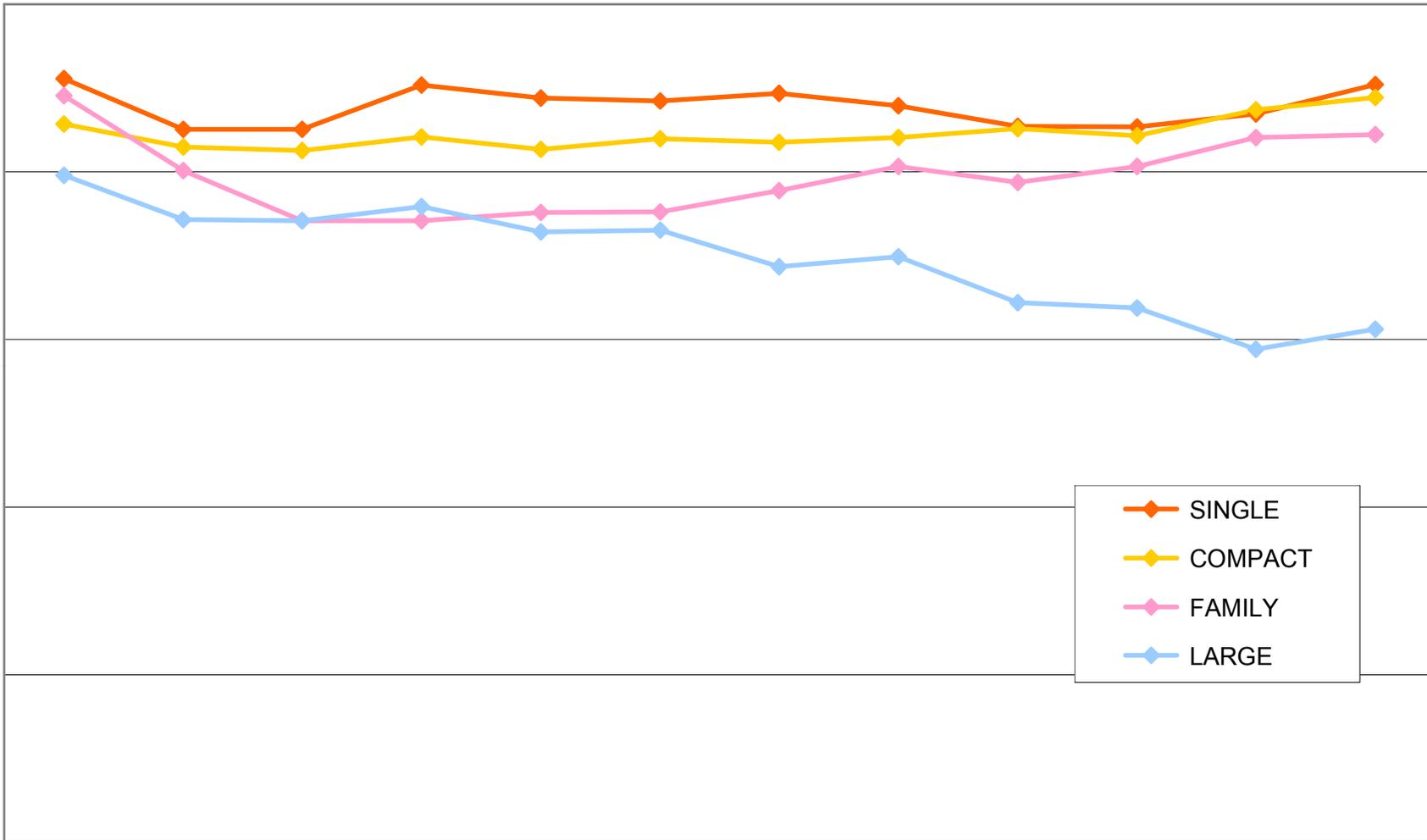
95

90

85

80

75



	2010年3月末	2010年4月末	2010年5月末	2010年6月末	2010年7月末	2010年8月末	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
—◆— SINGLE	97.8%	96.3%	96.3%	97.6%	97.2%	97.1%	97.3%	97.0%	96.4%	96.3%	96.7%	97.6%
—◆— COMPACT	96.4%	95.7%	95.6%	96.0%	95.7%	96.0%	95.9%	96.0%	96.3%	96.1%	96.8%	97.2%
—◆— FAMILY	97.3%	95.0%	93.5%	93.5%	93.8%	93.8%	94.4%	95.2%	94.7%	95.2%	96.0%	96.1%
—◆— LARGE	94.9%	93.6%	93.5%	94.0%	93.2%	93.3%	92.2%	92.5%	91.1%	90.9%	89.7%	90.3%



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	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	885,087	56,752	82,364	45,154	43,770	138,841	135,607	30,357	48,693	100,958
その他賃貸事業収入	30,765	3,558	2,752	735	3,485	3,186	6,105	2,115	1,784	545
賃貸事業収入小計 A	915,853	60,311	85,116	45,889	47,255	142,027	141,712	32,473	50,477	101,503
公租公課	57,585	3,414	3,621	1,733	2,463	5,175	5,169	1,095	1,870	4,880
諸経費	226,635	10,618	11,104	7,093	8,789	19,935	20,598	6,354	9,754	11,439
物件管理委託費	134,738	5,856	6,764	4,305	5,574	11,961	12,369	4,342	4,936	7,729
修繕費	47,489	1,642	2,543	771	1,501	3,232	4,671	607	2,079	792
信託報酬	1,996	600	—	—	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	9,927	770	832	532	453	1,073	897	330	481	781
保険料	1,965	117	145	84	86	233	239	58	103	183
テナント募集関係費	26,059	950	770	1,166	722	3,260	2,206	931	1,734	850
その他賃貸事業費用	4,459	680	48	232	451	175	214	84	420	502
減価償却費	153,464	12,422	16,022	9,129	8,694	27,050	22,859	5,902	10,130	16,104
賃貸事業費用小計 B	437,685	26,455	30,748	17,956	19,947	52,162	48,627	13,353	21,756	32,424
不動産賃貸事業損益 A-B	478,168	33,855	54,368	27,933	27,308	89,865	93,085	19,119	28,721	69,079
賃貸NOI	631,632	46,278	70,390	37,062	36,002	116,915	115,945	25,022	38,852	85,184

賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	40,614.84	2,243.37	2,512.12	1,497.81	1,846.61	4,660.94	6,006.64	1,383.99	2,493.02	3,938.14
期末稼働率	92.7%	92.0%	90.8%	97.4%	97.6%	99.1%	98.8%	100.0%	95.7%	100.0%



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	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	34,930	227,414	59,223	87,706	76,311	55,975	291,689	34,710	54,044	75,050
その他賃貸事業収入	940	17,651	2,203	3,335	2,881	1,097	11,739	1,563	2,399	3,618
賃貸事業収入小計 A	35,870	245,065	61,426	91,042	79,193	57,073	303,429	36,274	56,443	78,669
公租公課	1,512	12,603	3,080	3,219	3,460	2,708	11,630	1,426	1,676	3,208
諸経費	5,853	43,717	13,605	11,587	14,997	8,622	50,452	5,647	7,034	13,782
物件管理委託費	3,522	27,788	6,137	7,943	8,296	4,807	32,379	3,692	4,156	7,622
修繕費	936	6,121	4,259	1,742	3,265	1,957	8,684	732	729	3,141
信託報酬	600	500	497	—	—	—	—	—	523	553
水道光熱費	296	1,300	532	745	751	479	2,238	453	578	638
保険料	52	450	96	169	143	101	536	71	86	126
テナント募集関係費	220	5,671	1,502	986	2,268	1,215	6,447	465	550	1,529
その他賃貸事業費用	224	1,885	579	—	271	61	165	231	410	171
減価償却費	4,658	50,999	11,177	19,086	17,974	9,102	55,850	7,675	7,316	11,451
賃貸事業費用小計 B	12,023	107,320	27,863	33,894	36,433	20,433	117,934	14,749	16,026	28,442
不動産賃貸事業損益 A-B	23,846	137,745	33,563	57,147	42,760	36,640	185,494	21,524	40,416	50,227
賃貸NOI	28,505	188,744	44,741	76,234	60,734	45,742	241,345	29,200	47,732	61,678

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(㎡)	958.08	9,956.72	2,335.95	3,317.94	2,601.79	1,827.63	11,942.01	1,572.11	2,050.71	3,070.14
期末稼働率	87.6%	99.3%	96.3%	100.0%	96.0%	89.0%	99.3%	96.9%	94.9%	96.1%



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	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	54,532	79,859	66,195	42,271	47,242	98,207	31,494	115,165	51,803	82,651
その他賃貸事業収入	828	1,752	1,940	2,479	4,436	1,610	2,641	3,870	3,413	1,399
賃貸事業収入小計 A	55,361	81,612	68,136	44,751	51,679	99,817	34,135	119,036	55,217	84,051
公租公課	2,062	3,068	3,440	1,277	2,585	2,730	1,348	1,219	1,059	1,623
諸経費	7,877	8,260	10,547	7,572	10,297	10,668	7,271	17,103	8,797	9,905
物件管理委託費	5,169	4,898	6,250	4,087	5,971	7,074	4,571	9,913	4,782	6,906
修繕費	1,411	1,362	1,243	2,004	2,353	1,427	1,388	3,224	2,434	1,275
信託報酬	553	600	600	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	21	878	729	465	433	1,393	340	1,397	371	476
保険料	48	153	116	75	86	208	61	236	108	154
テナント募集関係費	653	292	1,434	749	1,373	564	896	1,461	1,095	873
その他賃貸事業費用	19	75	173	190	78	—	13	869	3	220
減価償却費	6,879	15,179	11,625	7,755	9,588	26,328	7,031	28,116	11,628	17,935
賃貸事業費用小計 B	16,818	26,508	25,612	16,605	22,470	39,727	15,651	46,438	21,485	29,464
不動産賃貸事業損益 A-B	38,542	55,103	42,524	28,145	29,208	60,089	18,484	72,597	33,731	54,586
賃貸NOI	45,421	70,283	54,149	35,901	38,796	86,418	25,515	100,713	45,360	72,522
賃貸可能面積(m ²)	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75	3,400.78
期末賃貸面積(m ²)	1,991.58	3,927.09	3,010.81	1,857.78	1,884.77	4,347.93	1,321.58	5,334.90	2,709.98	3,353.90
期末稼働率	93.6%	97.9%	99.0%	98.5%	100.0%	98.9%	98.2%	98.6%	92.7%	98.6%



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	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクセス 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	パークアクセス 西ヶ原	パークアクセス 錦糸町	パークアクセス 辰巳ステージ	パークアクセス 亀戸
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	140,733	50,829	45,998	112,783	23,906	40,949	31,119	53,587	297,745	87,500
その他賃貸事業収入	10,126	202	2,575	5,815	1,155	1,984	1,707	2,348	10,086	4,001
賃貸事業収入小計 A	150,859	51,032	48,574	118,599	25,061	42,933	32,827	55,935	307,832	91,502
公租公課	5,562	1,064	994	3,011	528	1,386	931	979	3,688	1,353
諸経費	28,403	8,230	9,053	16,654	3,408	6,163	6,715	7,162	46,160	16,863
物件管理委託費	16,262	5,146	5,154	10,773	3,025	4,022	3,880	4,344	27,809	9,680
修繕費	6,575	895	1,461	2,469	39	1,276	1,472	1,054	8,402	4,275
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,249	497	592	1,121	260	398	539	515	3,335	665
保険料	305	93	82	242	44	73	62	102	623	178
テナント募集関係費	3,931	888	1,613	1,597	—	331	720	862	5,635	1,809
その他賃貸事業費用	79	707	149	449	38	61	39	283	354	253
減価償却費	38,983	13,159	11,529	26,152	4,921	9,677	6,483	8,921	54,068	17,746
賃貸事業費用小計 B	72,949	22,454	21,577	45,817	8,858	17,227	14,130	17,063	103,918	35,963
不動産賃貸事業損益 A-B	77,910	28,577	26,996	72,781	16,202	25,705	18,696	38,871	203,913	55,538
賃貸NOI	116,894	41,737	38,526	98,934	21,124	35,383	25,180	47,793	257,982	73,285
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	6,757.65	1,872.72	1,886.39	5,293.10	921.88	1,511.12	1,409.99	2,177.46	15,768.63	3,951.75
期末稼働率	96.5%	97.1%	100.0%	99.5%	96.2%	100.0%	98.2%	95.2%	95.7%	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	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 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)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	25,895	54,321	45,410	43,592	535,389	58,185	40,185	39,282	98,174	134,938
その他賃貸事業収入	1,419	6,050	4,628	1,055	21,652	1,301	550	1,175	998	2,914
賃貸事業収入小計 A	27,315	60,371	50,039	44,648	557,041	59,486	40,735	40,457	99,172	137,852
公租公課	390	1,569	1,196	601	7,741	—	—	—	—	—
諸経費	5,452	12,549	9,523	7,354	112,858	9,810	5,550	7,706	14,038	21,691
物件管理委託費	3,338	7,412	6,208	4,584	78,103	5,357	3,519	4,517	9,050	11,536
修繕費	819	2,680	1,373	1,248	9,238	1,279	811	1,621	1,513	2,671
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	383	446	542	397	10,075	506	516	424	914	2,240
保険料	54	124	95	72	1,124	123	93	83	194	264
テナント募集関係費	669	1,815	1,118	978	12,634	2,386	353	862	1,793	4,570
その他賃貸事業費用	187	69	184	73	1,681	157	254	198	122	408
減価償却費	5,997	11,506	9,389	6,372	128,486	11,869	10,251	9,282	21,830	26,027
賃貸事業費用小計 B	11,839	25,625	20,109	14,328	249,086	21,679	15,802	16,989	35,868	47,719
不動産賃貸事業損益 A-B	15,475	34,745	29,929	30,320	307,955	37,806	24,933	23,467	63,303	90,133
賃貸NOI	21,473	46,252	39,319	36,692	436,441	49,676	35,184	32,750	85,134	116,160
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	1,153.13	2,526.23	2,091.29	1,395.09	25,017.52	2,227.56	2,018.40	1,761.22	3,505.03	4,779.59
期末稼働率	93.7%	98.4%	98.6%	95.3%	98.0%	92.2%	98.5%	98.6%	97.4%	92.1%



各物件の収支状況⑥



(単位:千円)

物件番号	25	26	40	27	35	36	37	45	49	50
物件名称	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 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
運用日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	39,608	42,854	33,470	82,305	60,655	48,896	66,601	37,204	70,058	114,575
その他賃貸事業収入	1,989	3,080	2,146	2,646	1,326	1,650	2,346	377	2,109	3,828
賃貸事業収入小計 A	41,597	45,935	35,617	84,952	61,982	50,546	68,947	37,582	72,167	118,404
公租公課	1,574	1,910	2,266	4,672	3,168	3,596	5,002	3,365	3,624	7,380
諸経費	7,620	11,087	6,411	16,081	9,041	9,618	14,264	8,540	12,357	20,570
物件管理委託費	4,353	5,247	3,820	8,493	5,820	5,731	7,927	5,172	7,835	12,773
修繕費	1,589	3,887	1,341	2,984	1,127	1,212	1,998	1,481	1,666	2,254
信託報酬	497	523	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	607	539	397	1,493	823	599	725	854	1,012	1,124
保険料	97	106	84	214	149	125	156	94	165	277
テナント募集関係費	471	780	701	1,791	652	779	1,596	645	1,310	2,510
その他賃貸事業費用	4	2	66	1,103	467	1,170	1,859	291	366	1,630
減価償却費	9,638	10,380	10,212	23,181	18,555	14,097	18,749	9,473	14,555	25,091
賃貸事業費用小計 B	18,833	23,377	18,890	43,934	30,764	27,311	38,016	21,379	30,537	53,042
不動産賃貸事業損益 A-B	22,764	22,558	16,727	41,017	31,217	23,235	30,931	16,203	41,630	65,361
賃貸NOI	32,403	32,938	26,939	64,198	49,772	37,332	49,680	25,676	56,186	90,453

賃貸可能面積(m ²)	2,814.32	3,082.32	2,074.35	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	2,707.88	4,735.89	8,843.17
期末賃貸面積(m ²)	2,758.72	2,814.55	2,011.05	5,468.51	3,772.51	3,425.17	4,520.78	2,562.85	4,576.26	8,797.27
期末稼働率	98.0%	91.3%	96.9%	98.3%	98.7%	98.6%	96.8%	94.6%	96.6%	99.5%



各物件の収支状況⑦



(単位:千円)

物件番号	56	57	58	合計
物件名称	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東	パークアクセス 札幌植物園前	
運用日数(日)	181	181	181	
賃貸事業収入	46,307	30,518	80,565	5,948,217
その他賃貸事業収入	1,099	—	1,062	232,258
賃貸事業収入小計 A	47,406	30,518	81,628	6,180,475
公租公課	4,837	2,390	6,434	233,168
諸経費	10,827	5,041	15,171	1,107,914
物件管理委託費	6,064	3,283	8,799	673,604
修繕費	1,896	16	1,115	188,782
信託報酬	—	—	—	9,094
水道光熱費	772	656	2,219	68,055
保険料	132	89	241	12,275
テナント募集関係費	861	199	1,783	127,562
その他賃貸事業費用	1,099	796	1,013	28,539
減価償却費	12,921	10,124	22,760	1,251,545
賃貸事業費用小計 B	28,587	17,556	44,365	2,592,628
不動産賃貸事業損益 A-B	18,819	12,962	37,262	3,587,846
賃貸NOI	31,741	23,087	60,022	4,839,392

賃貸可能面積(m ²)	3,461.85	2,289.21	7,845.01	288,353.68
期末賃貸面積(m ²)	3,263.78	2,253.16	7,411.92	278,233.16
期末稼働率	94.3%	98.4%	94.5%	96.5%



運用状況等の推移

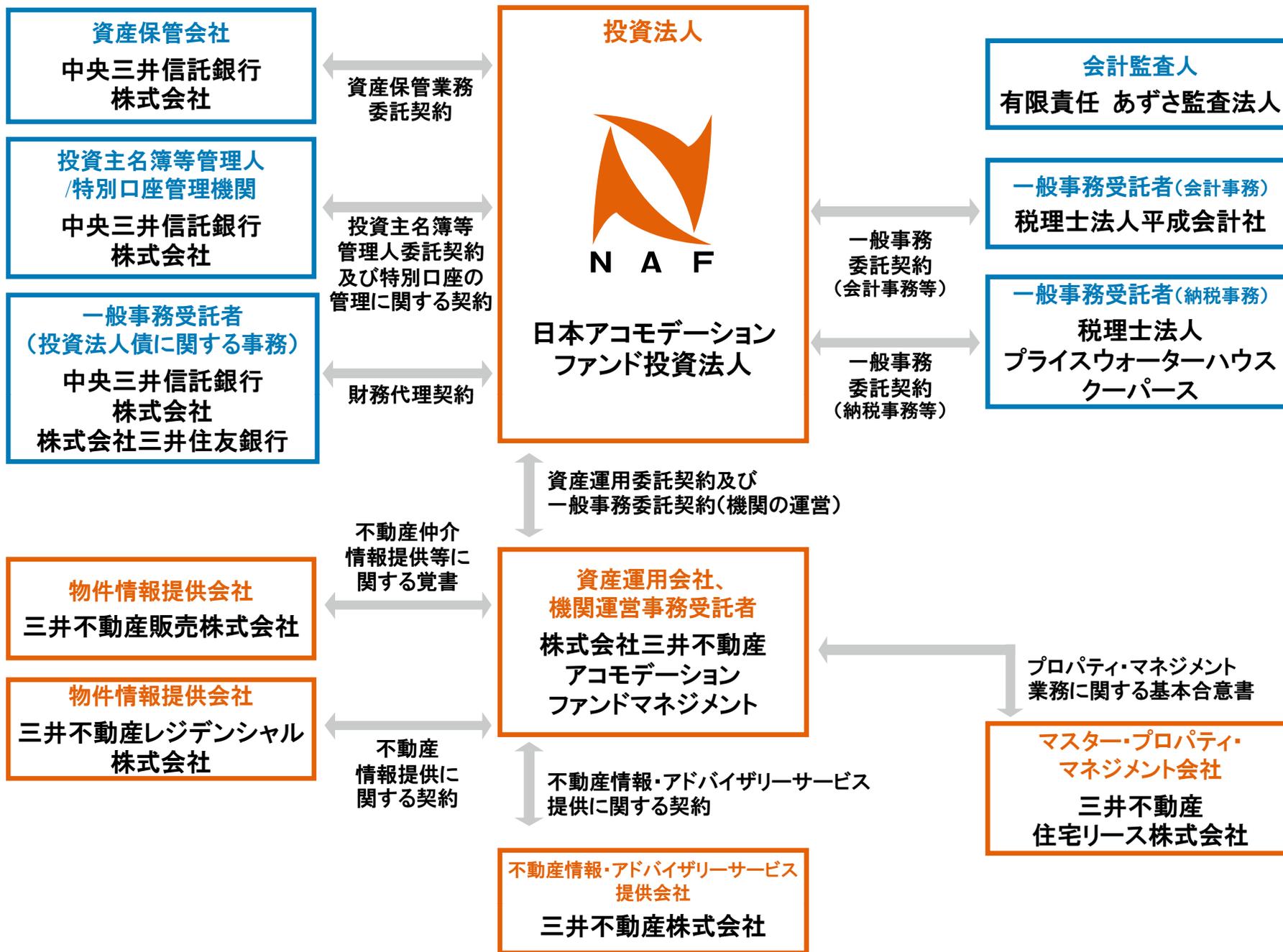


	単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—	—
賃貸NOI(注1)	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251
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
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
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
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
資本の支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76
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
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
期末LTV(注2)	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6
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
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
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
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
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
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
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
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63
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
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
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
(B)－(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978
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
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17
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
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5

(注1)賃貸NOIには不動産等売却益を含みません。

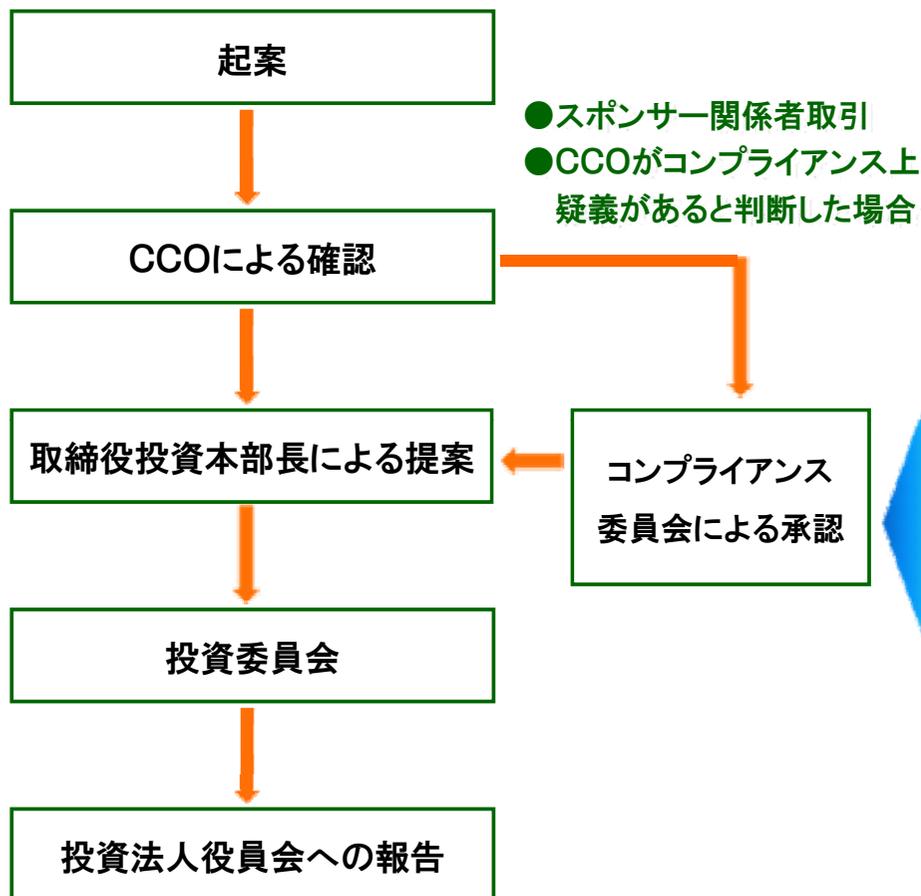
(注2)期末LTV(総資産有利子負債比率)＝総有利子負債÷総資産×100

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

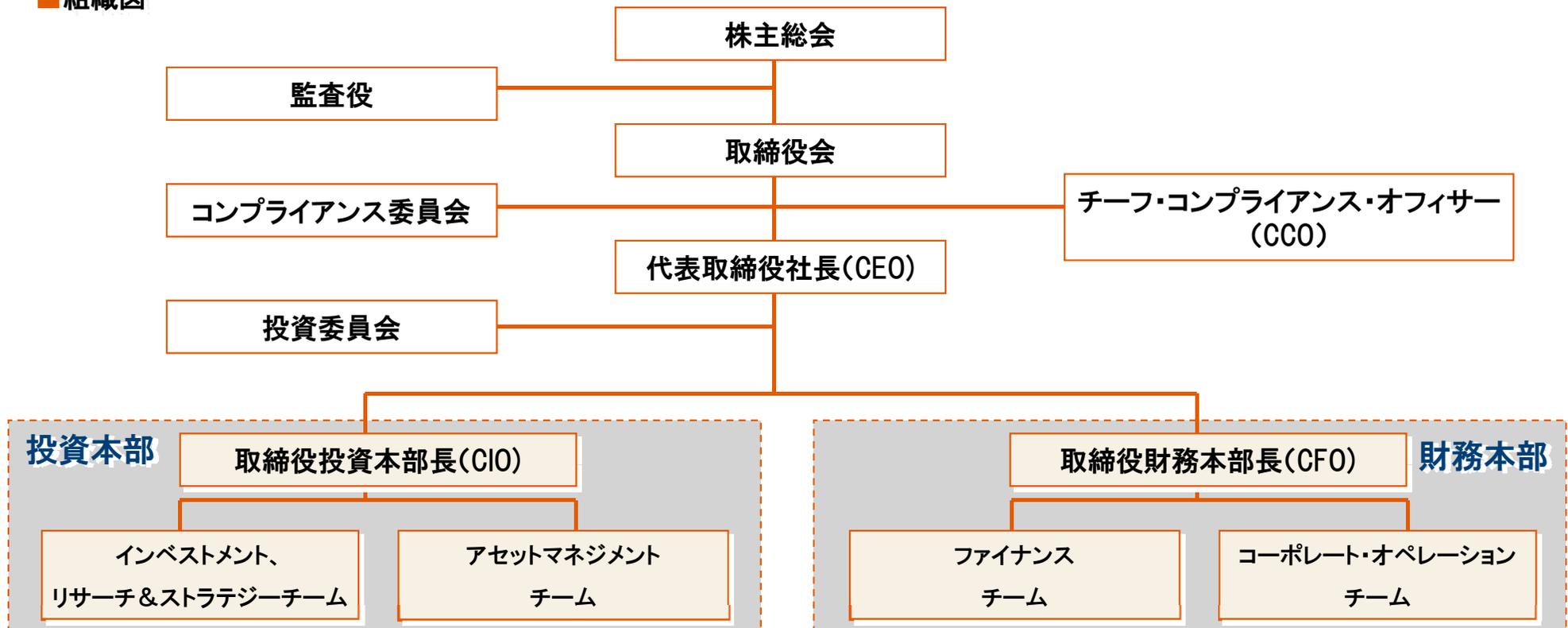
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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/>