

## 平成19年2月期（平成18年4月1日～平成19年2月28日）決算短信

平成19年4月20日

不動産投信発行者名 日本アコモデーションファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 3226 (URL <http://www.naf-r.jp/>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (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  
 責任者役職名 取締役財務本部長  
 氏名 柴田 守郎 TEL.03-3246-3677  
 決算役員会開催日 平成19年4月20日  
 分配金支払開始日 平成19年5月15日（予定）

## 1. 平成19年2月期の運用、資産の状況（平成18年4月1日～平成19年2月28日）

## (1) 運用状況

(金額は単位未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年2月期	5,072	449.0	2,705	480.5	2,029	437.5	2,028	438.2
18年3月期	923	—	466	—	377	—	376	—

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19年2月期	23,375	4.8	( 5.2 )	2.7	( 2.9 )	40.0
18年3月期	12,310	3.5	( 7.4 )	1.7	( 3.7 )	40.9

(注1) 1口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しています。

日数加重平均投資口数 平成19年2月期 86,757口 平成18年3月期 30,612口

(注2) 会計処理の方法の変更 無

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 平成19年2月期の年換算値：当該計算期間の数値÷実質的な運用期間の日数(334日)×(365日)

平成18年3月期の年換算値：当該計算期間の数値÷実質的な運用期間の日数(171日)×(365日)

(注5) 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は、それぞれの期首と期末の平均をもって計算しています。なお、平成18年3月期の期首純資産及び総資本は、設立時の金額(それぞれ100百万円)を用いて計算しています。

## (2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利益 超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	期末純資産配 当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年2月期	17,871	2,028	—	—	99.9	3.2
18年3月期	8,871	376	—	—	99.9	1.7

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

## (3) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年2月期	108,096	63,006	58.3	555,223
18年3月期	43,644	21,616	49.5	508,871

(注) 期末発行済投資口数 平成19年2月期 113,480口 平成18年3月期 42,480口

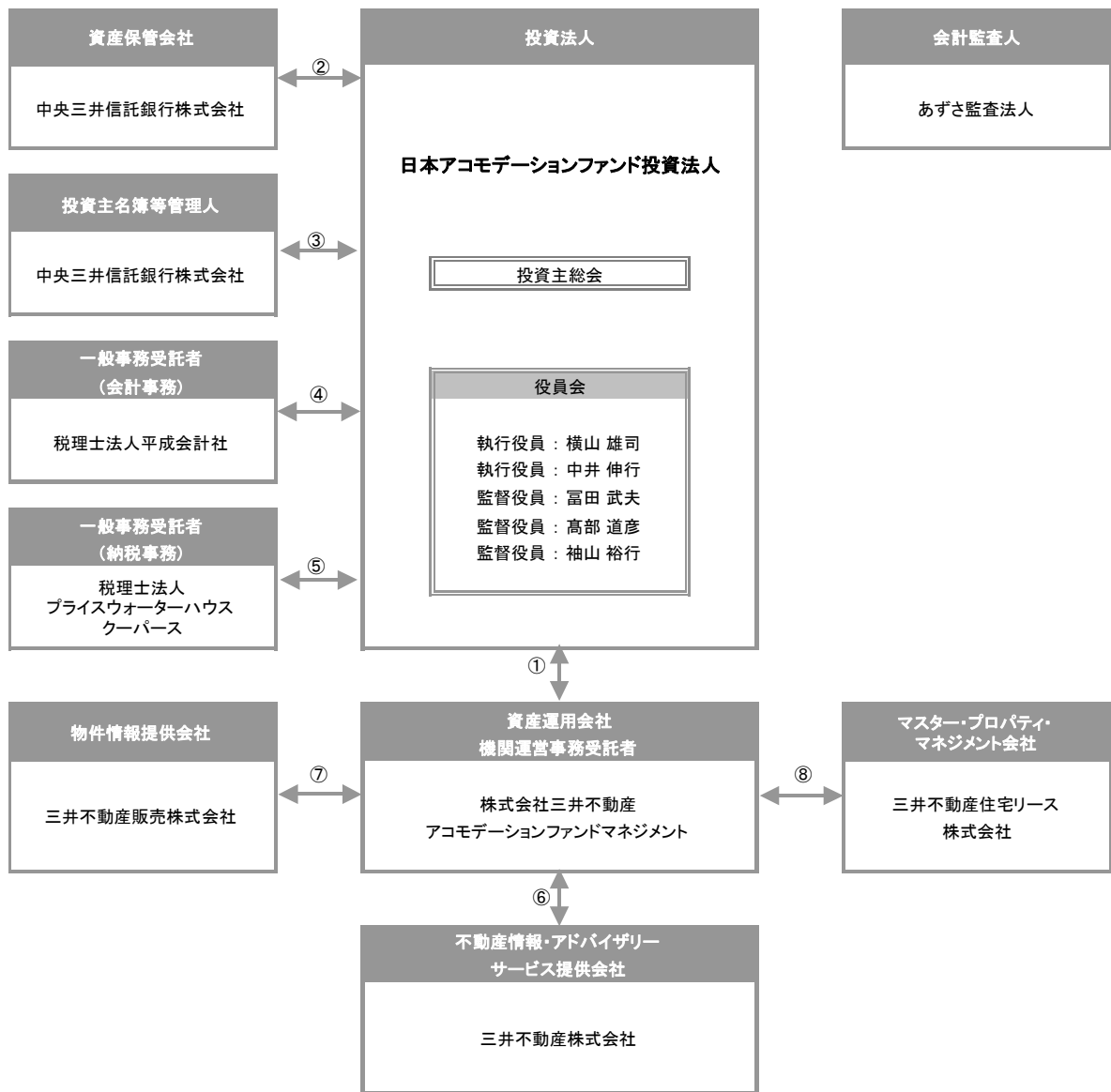
## 2. 平成19年8月期の運用状況の予想（平成19年3月1日～平成19年8月31日）

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超 過分配金は含まない)	1口当たり利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19年8月期	3,498	1,401	1,400	12,340	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 12,340円

(注) 上記予想は添付資料の「平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人の概況



番号	契約名
①	資産運用委託契約及び一般事務委託契約（機関の運営）
②	資産保管業務委託契約
③	名義書換事務委託契約
④	一般事務委託契約（会計事務等）
⑤	一般事務委託契約（納税事務等）
⑥	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
⑦	不動産仲介情報提供等に関する覚書
⑧	プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書

本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	規約に基づき、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社／ 一般事務受託者	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（注）	<p>本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、「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。）上の投資信託委託業者（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、本投資法人との間で平成18年3月1日付にて締結した一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（名義書換事務委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、①本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③法定帳簿等の作成事務、④上記に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務、並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。
一般事務受託者	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した会計事務等に関する業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①計算に関する業務、②会計帳簿の作成に関する業務、③納税に関する業務の補助業務、及び④その他上記①ないし③の業務に関連し又は付随する業務を行います。
一般事務受託者	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した納税事務等に係る一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①本投資法人の法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する業務、②その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等に係る業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等 管理人	中央三井信託銀行 株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年10月12日付にて締結した名義書換事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事項（上記①ないし⑭に関連する業務に限ります。）、⑯法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項、並びに⑰上記①ないし⑯に掲げる事務の他、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上で定める事項を行います。</p>

(注) 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は、平成18年2月8日付にて投信法第34条の11に基づき、

①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（名義書換事務委託契約ないし投資主名簿等に関する事務委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務につき、兼業の承認を受けています。

上記以外の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
不動産情報・アドバイザーサービス提供会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社は、資産運用会社との間で平成18年2月23日付にて締結した不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約書（その後の変更契約を含みます。）に基づき、資産運用会社に対し不動産売却情報の提供、不動産運用情報の提供等を行います。
物件情報提供会社	三井不動産販売株式会社	三井不動産販売株式会社は、資産運用会社との間で平成18年3月31日付にて締結した不動産仲介情報提供等に関する覚書（その後の変更覚書を含みます。）に基づき、資産運用会社に対し不動産仲介情報の提供等を行います。
マスター・プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	資産運用会社は、三井不動産住宅リース株式会社との間で平成18年3月31日付にて締結したプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書（その後の変更合意を含みます。）に基づき、本投資法人の運用資産である不動産（信託受益権にかかる不動産を含みます。）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、マスター・プロパティ・マネジメント会社に全て委託する方針です。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、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し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、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（現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）を設立企画人として、出資金100百万円（200口）にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました（関東財務局長第46号）。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の投資口の追加発行を、また、平成18年8月3日に一般募集により67,200口の投資口の追加発行を実施し、同4日、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。その後、平成18年9月4日に第三者割当による投資口（3,800口）の追加発行を行い、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、資産の運用を行ってまいりました。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

当期における国内経済は、企業業績の改善により設備投資が安定的に増加を続けていることが雇用情勢の改善につながり、消費は底堅く推移し、景気は緩やかな拡大基調が継続しております。

賃貸住宅市場におきましては、本投資法人がポートフォリオの約95%を投資している東京23区において、他地域からの人口流入、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等が見られることから、賃貸住宅への安定的な需要が継続するものと思われれます。また、地方中核政令指定都市においても同様の現象が進展するものと見込まれます。

供給面では、プライベートファンドやJ-REIT等による賃貸住宅投資の積極的拡大により新規物件が増加しておりますが、本投資法人の保有物件のように立地や管理・設備・仕様等に優れた良質の賃貸住宅は賃貸住宅マーケット全体から見るとまだ限定的であり、こうした競争優位にある物件においては高水準の稼働率と賃料水準の緩やかな上昇が見られています。

不動産流通市場においては、都心部を中心に顕著な地価上昇傾向が見られ、収益用不動産の取得環境は一層厳しくなっておりますが、本投資法人はスポンサーとのパイプラインを活用し、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

###### b. 資産の取得

本投資法人は、第1期（平成17年10月12日～平成18年3月31日）に取得済みの7物件（取得価格の合計41,036百万円）に加え、当期は平成18年4月に4物件（取得価格の合計12,165百万円）を取得し、さらに平成18年8月に17物件（取得価格の合計48,834百万円）を取得いたしました。

なお、同年6月には1物件の売却を行っており、その結果、当期末現在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101,385百万円となりました。

###### c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、賃貸住宅需要が堅調に推移している東京23区に運用資産投資を集中させ、マスタープロパティマネジメント会社（以下「マスターPM会社」といいます。）である三井不動産住宅リース株式会社との協働により、地域・物件特性を踏まえた効果的なリーシング活動を実施してまいりました。

また、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟においては、大規模外壁改修工事に加えて

一部の住戸で専有部リノベーションを実施し、その他の保有物件についてもパークアクセス日本橋ステージにおける東京防犯優良マンション認定、登録に代表されるようなセキュリティ面を中心とした設備投資を行うなど、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。

その結果、第2期末における全保有物件の平均稼働率は97.2%と高い水準を達成することが出来ました。

今後とも、実施済みの全保有物件についての入居者アンケート調査の結果等を踏まえ、多様なニーズに対応した“アコモデート（便宜をはかる）”なサービス施策の実施に努めてまいります。

#### (ハ) 資金調達概要

本投資法人は、平成18年4月の4物件の取得に際しては、複数の金融機関より120億円を借入れ、また、同年8月の17物件の取得にあたっては、一般募集により67,200口、第三者割当により3,800口の投資口の追加発行を行い、借入金と合わせ約497億円の資金調達を行いました。その結果、当期末の発行済投資口数は113,480口、出資総額は60,978百万円、有利子負債総額は42,500百万円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は39.3%となりました。また、借入金においては金利上昇リスクヘッジのため長期・固定金利での調達に重点をおき、期末における総有利子負債に対する長期固定比率は70.6%となっております。なお、今後の投資法人債の発行等資金調達手法の多様化を企図し、格付機関より以下の格付けを取得しております。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A1（格付けの見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA（格付けの方向性：安定的）
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ	長期会社格付け 短期会社格付け	A+（アウトルック：安定的） A-1

#### (ニ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期（第2期）は、営業収益5,072百万円、営業利益2,705百万円、経常利益2,029百万円となり、当期純利益として2,028百万円を計上いたしました。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17,871円としました。

#### ② 次期の見通し

##### (イ) 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。

第3期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な外部・内部成長の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

##### a. 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を活用し賃貸住宅等の売却情報を入手することに加えて、独自の情報ルートの強化を推進し、優良物件情報の早期入手に努めます。その中で中長期的に安定的な収益を見込め、かつ競争力のある物件の選別に努め、過度な価格競争については回避したうえで、着実な物件取得の実現を目指します。

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため質の高いデュー・ディリジェンスに努め、ポートフォリオの収益性向上を目指します。

##### b. 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・

実行により、賃料水準及び稼働率の向上を目指します。個々の保有物件につき、建物管理グレード及び管理運営コストの妥当性の再検証を行い、マスターPM会社に一括して管理を発注するメリットを活かし、管理コストの合理的な見直しによるコスト削減に取り組みます。

また、三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、ハウスホールドサービスなど入居者のニーズに対応した高付加価値を実現する顧客サービスの実施を図ります。さらに戦略的なリノベーションの実施により、運用資産の市場競争力の維持・向上を目指します。

c. 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置いてまいります。また、投資法人債の発行を検討するなど、調達手法の多様化、機動性の向上を図ってまいります。LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目途とし、物件取得等の資金需要、財務状況に応じて、市場動向なら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いたします。

d. コンプライアンス

投資主を始めステークホルダーの信頼に応えるべく、コーポレートガバナンスを強化し、なお一層法令遵守の姿勢を徹底するように取り組みます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。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。

【平成19年3月23日取得物件】

(i) パークキューブ池袋要町

- (a) 取得価格 : 1,608百万円
- (b) 所在地（住居表示） : 東京都豊島区西池袋五丁目27番9号
- (c) 建築時期 : 平成19年3月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地上14階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡

【平成19年4月19日取得物件】

(ii) パークアクシス目黒本町

- (a) 取得価格 : 1,810百万円
- (b) 所在地（住居表示） : 東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号
- (c) 建築時期 : 平成18年7月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡

(iii) パークアクシス新板橋

- (a) 取得価格 : 3,430百万円
- (b) 所在地（住居表示） : 東京都板橋区板橋四丁目1番1号（イースト）、1番2号（ウエスト）
- (c) 建築時期 : 平成19年2月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡（イースト）、2,250.33㎡（ウエスト）



b. 資金調達の実施

短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済 期限	返済方法	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19. 3. 23	1,000	0.9%	H19. 9. 25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19. 4. 19	1,000	0.8%	H19. 7. 19		
住友信託銀行株式会社	H19. 4. 19	1,000	0.9%	H19. 7. 19		
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		
株式会社中国銀行	H19. 4. 19	2,000	1.6%	H23. 4. 19		
株式会社新生銀行	H19. 4. 19	1,000	0.9%	H19. 7. 19		
	H19. 4. 19	1,000	1.6%	H23. 4. 19		
合計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(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。

(ハ) 運用状況の見通し

次期（平成19年8月期 平成19年3月1日～平成19年8月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、「平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）運用状況の予想の前提条件」を参照ください。

営業収益	3,498百万円
経常利益	1,401百万円
当期純利益	1,400百万円
1口当たり分配金	12,340円
1口当たり利益超過分配金	— 円

(注) 上記予想数値は「平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の第3期営業期間は、平成19年3月1日から平成19年8月31日までの184日間となります。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年4月20日現在、本投資法人は30件の不動産及び不動産信託受益権を保有しておりますが、運用状況の予想にあたり平成19年8月末日までに物件の異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>物件合計の期末稼働率は、95%を見込んでいます。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者とその所有する日数に応じ精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と予想される額を費用として計上しております。なお、予想しがたい要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年4月20日現在の有利子負債比率44.8%を前提としています。</li> <li>本表における有利子負債比率の算出につき、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債＋出資総額）×100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年4月20日現在の投資口数113,480口を前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>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1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配については、平成19年4月20日現在において行う予定はありません。</li> </ul>

### 3. 財務諸表等

#### (1) 経理の状況

##### ① 貸借対照表

科目	当期 (平成19年2月28日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	2,793,550		927,848		1,865,702	
信託現金及び信託預金	1,123,899		547,502		576,397	
営業未収入金	13,199		6,199		6,999	
未収入金	446,114		184,568		261,545	
未収消費税等	64,729		13,302		51,426	
前払費用	13,448		10,305		3,143	
その他の流動資産	6,782		6,165		617	
流動資産合計	4,461,724	4.1	1,695,892	3.9	2,765,831	163.1
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	14,342,425		3,092,078			
減価償却累計額	349,462	13,992,963	25,409	3,066,668	10,926,294	
構築物	305,715		89,197			
減価償却累計額	16,427	289,287	1,521	87,675	201,612	
機械装置	71,047		14,216			
減価償却累計額	3,323	67,723	281	13,934	53,789	
工具器具備品	249,738		36,853			
減価償却累計額	27,702	222,036	935	35,917	186,118	
土地		28,450,524		6,584,114	21,866,409	
信託建物	16,463,146		7,343,951			
減価償却累計額	512,546	15,950,599	92,628	7,251,323	8,699,275	
信託構築物	873,395		769,653			
減価償却累計額	32,153	841,242	7,731	761,921	79,321	
信託機械装置	119,879		13,143			
減価償却累計額	5,086	114,792	260	12,883	101,909	
信託工具器具備品	263,987		17,677			
減価償却累計額	29,408	234,578	1,417	16,260	218,318	
信託土地		43,421,099		24,078,814	19,342,285	
信託建設仮勘定		19,924		16,218	3,705	
有形固定資産合計		103,604,772	95.9	41,925,732	61,679,039	147.1
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産		199		220	△20	
無形固定資産合計		199	0.0	220	△20	△9.4
3. 投資その他の資産						
長期前払費用		13,628		11,329	2,298	
その他の投資その他の資産		16,495		11,297	5,198	
投資その他の資産合計		30,123	0.0	22,627	7,496	33.1
固定資産合計		103,635,095	95.9	41,948,579	61,686,515	147.1
資産合計		108,096,819	100.0	43,644,472	64,452,347	147.7

科目	期別	当期 (平成19年2月28日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)		増減	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部							
I 流動負債							
営業未払金		687,978		113,637		574,341	
短期借入金		12,500,000		3,000,000		9,500,000	
未払金		10,466		—		10,466	
未払費用		104,085		69,868		34,217	
未払法人税等		516		852		△336	
前受金		519,338		216,446		302,892	
その他の流動負債		447		515		△67	
流動負債合計		13,822,833	12.8	3,401,320	7.8	10,421,513	306.4
II 固定負債							
長期借入金		30,000,000		18,000,000		12,000,000	
預り敷金保証金		460,905		107,185		353,720	
信託預り敷金保証金		806,342		519,118		287,224	
固定負債合計		31,267,248	28.9	18,626,303	42.7	12,640,945	67.9
負債合計		45,090,082	41.7	22,027,624	50.5	23,062,458	104.7
純資産の部	*2						
I 投資主資本							
1. 出資総額		60,978,700		—		60,978,700	
2. 剰余金							
当期未処分利益		2,028,037		—		2,028,037	
投資主資本合計		63,006,737	58.3	—	—	63,006,737	—
純資産合計		63,006,737	58.3	—	—	63,006,737	—
負債・純資産合計		108,096,819	100.0	—	—	108,096,819	—
出資の部	*2						
I 出資総額	*1						
出資総額		—	—	21,240,000	48.7	△21,240,000	—
II 剰余金							
当期未処分利益		—		376,848		△376,848	
剰余金合計		—	—	376,848	0.8	△376,848	—
出資合計		—	—	21,616,848	49.5	△21,616,848	—
負債・出資合計		—	—	43,644,472	100.0	△43,644,472	—

② 損益計算書

科目	期別		当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日		前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日		増減			
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		前期比 (%)	
1. 営業収益										
賃貸事業収入	*1	4,830,120		848,735		3,981,385				
その他賃貸事業収入	*1	237,594		75,191		162,402				
不動産等売却益	*2	4,552	5,072,267	100.0	—	923,926	100.0	4,552	4,148,340	449.0
2. 営業費用										
賃貸事業費用	*1	1,786,583		320,482		1,466,100				
資産運用報酬		376,917		68,505		308,411				
役員報酬		17,600		9,600		8,000				
会計監査人報酬		11,867		2,452		9,415				
資産保管委託報酬		6,251		1,303		4,948				
一般事務委託報酬		26,245		6,107		20,138				
その他費用		140,859	2,366,324	46.7	49,367	457,818	49.6	91,491	1,908,505	416.9
営業利益			2,705,942	53.3		466,108	50.4		2,239,834	480.5
3. 営業外収益										
受取利息		1,923		6		1,916				
保険契約解約戻入益		—		4,047		△4,047				
その他営業外収益		100	2,023	0.0	—	4,054	0.4	100	△2,030	△50.1
4. 営業外費用										
支払利息		492,624		75,539		417,084				
創業費償却		—		8,581		△8,581				
投資口交付費		119,322		—		119,322				
新投資口発行費		—		6,691		△6,691				
投資口公開関連費		65,248		—		65,248				
その他営業外費用		895	678,090	13.3	1,665	92,478	10.0	△770	585,611	633.2
経常利益			2,029,876	40.0		377,684	40.9		1,652,191	437.5
税引前当期純利益			2,029,876	40.0		377,684	40.9		1,652,191	437.5
法人税、住民税及び事業税		1,849		853		995				
法人税等調整額		△2	1,847	0.0	△17	836	0.1	15	1,010	120.9
当期純利益			2,028,029	40.0		376,848	40.8		1,651,180	438.2
前期繰越利益			8			—			8	
当期末処分利益			2,028,037			376,848			1,651,188	

③ 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日）

	投資主資本			純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金	投資主資本合計 (千円)	
		当期末処分利益 (千円)		
平成18年3月31日残高	21,240,000	376,848	21,616,848	21,616,848
当期変動額				
新投資口の発行	39,738,700	—	39,738,700	39,738,700
剰余金の分配	—	△376,840	△376,840	△376,840
当期純利益	—	2,028,029	2,028,029	2,028,029
当期変動額合計	39,738,700	1,651,188	41,389,888	41,389,888
平成19年2月28日残高 * 1	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737

④ 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	当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>12～45年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～13年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	2～47年	構築物	3～60年	機械装置	12～45年	工具器具備品	2～13年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 同左</p>	建物	2～47年	構築物	3～60年	機械装置	15年	工具器具備品	2～10年
建物	2～47年																	
構築物	3～60年																	
機械装置	12～45年																	
工具器具備品	2～13年																	
建物	2～47年																	
構築物	3～60年																	
機械装置	15年																	
工具器具備品	2～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>② 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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35,567千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>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63,036千円であります。</p>																

項目	期別	前期
	当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金保証金</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	同左

(会計方針の変更に関する注記)

項目	期別	前期
	当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当決算期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は、63,006,737千円であります。</p>	<p>_____</p>



(貸借対照表に関する注記)

当期 (平成19年2月28日現在)	前期 (平成18年3月31日現在)
_____	* 1 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 42,480口
* 2 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	* 2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左

## (損益計算書に関する注記)

当期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月 28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月 31日
<p>* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料等) 4,719,631</p> <p>(施設使用料) 110,489</p> <p>計 4,830,120</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(賃貸一時金収入) 200,327</p> <p>(雑収益) 37,266</p> <p>計 237,594</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,067,714</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理委託費) 534,471</p> <p>(修繕費) 104,259</p> <p>(公租公課) 130,595</p> <p>(信託報酬) 12,148</p> <p>(水道光熱費) 50,010</p> <p>(保険料) 9,854</p> <p>(減価償却費) 849,701</p> <p>(テナント募集関係費) 67,970</p> <p>(その他賃貸事業費用) 27,569</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,786,583</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,281,131</p> <p>(注) 賃貸事業費用に関し、前期の「広告宣伝費」は、当期より「テナント募集関係費」に表示を変更しております。</p>	<p>* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料等) 834,298</p> <p>(施設使用料) 14,437</p> <p>計 848,735</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(賃貸一時金収入) 45,747</p> <p>(雑収益) 29,444</p> <p>計 75,191</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 923,926</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理委託費) 114,038</p> <p>(修繕費) 31,514</p> <p>(公租公課) 2</p> <p>(信託報酬) 1,734</p> <p>(水道光熱費) 10,367</p> <p>(保険料) 2,543</p> <p>(減価償却費) 130,186</p> <p>(広告宣伝費) 18,421</p> <p>(その他賃貸事業費用) 11,674</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 320,482</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 603,444</p>
<p>* 2 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>パークアクシス門前仲町FRAME</p> <p>不動産等売却収入 672,000</p> <p>不動産等売却原価 667,424</p> <p>その他売却費用 22</p> <p>不動産等売却益 4,552</p>	

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	—————
発行済投資口数 113,480口	

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3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19年2月28日現在)	*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18年3月31日現在)
現金及び預金 2,793,550千円	現金及び預金 927,848千円
信託現金及び信託預金 1,123,899千円	信託現金及び信託預金 547,502千円
現金及び現金同等物 <u>3,917,450千円</u>	現金及び現金同等物 <u>1,475,350千円</u>

## (リース取引に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
本投資法人は、リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## (有価証券に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## (デリバティブ取引に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## (退職給付に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (税効果会計に関する注記)

当期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月 28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3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)  (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">19</span> 繰延税金資産合計 <span style="float: right;">19</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">19</span>	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) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">17</span> 繰延税金資産合計 <span style="float: right;">17</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">17</span>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 <span style="float: right;">39.39%</span> (調整) 支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.35%</span> その他 <span style="float: right;">0.05%</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.09%</span>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 <span style="float: right;">39.39%</span> (調整) 支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">△39.30%</span> その他 <span style="float: right;">0.13%</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.22%</span>

## (持分法損益等に関する注記)

当期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月 28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月 31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はあ りません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

当期  
自 平成18年4月1日  
至 平成19年2月28日

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等  
欄外一覧表のとおりです。
3. 子会社等  
当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	中井伸行	-	-	本投資法人執行役員兼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	-	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の資産運用報酬の支払 (注1)	820,282 (注2)(注4)	営業未払金	392,235 (注4)
						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の機関運営報酬の支払 (注3)	1,300 (注4)	営業未払金	262 (注4)

(注1) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約によって定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、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額443,365千円が含まれております。

(注3) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表取締役として行った取引であり、報酬額は本投資法人と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との間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(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。

前期  
自 平成17年10月12日  
至 平成18年3月31日

1. 親会社及び法人主要株主等  
欄外一覧表のとおりです。
2. 役員及び個人主要株主等  
欄外一覧表のとおりです。
3. 子会社等  
当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権 等の所有(被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要株主(会社等)	三井不動産株式会社	東京都中央区	174,296	不動産の賃貸借・売買等	被所有直接15.54%	なし	なし	不動産及び不動産信託受益権の購入	11,340,000	—	—
主要株主(会社等)が議決権の過半数を所有している会社等	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	東京都中央区	300	投資法人資産運用業	なし	兼任1人	資産運用の業務委託	資産運用報酬	422,165	営業未払金	71,931
	三井不動産投資顧問株式会社	東京都中央区	490	投資顧問業	なし	なし	資産運用の業務委託	不動産信託受益権売買媒介手数料	118,784	—	—
	三井不動産住宅リース株式会社	東京都新宿区	100	不動産賃貸業	なし	なし	不動産の賃貸	賃貸管理・建物管理委託報酬	108,013	—	—
役員及びその近親者	中井伸行	—	—	本投資法人執行役員兼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	なし	—	—	資産運用報酬(注2)⑤	422,165	営業未払金	71,931

(注1) 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2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ①不動産及び不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価等に基づき、コンプライアンス委員会の確認を経て、購入価格を決定しています。
- ②資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- ③不動産信託受益権売買媒介手数料額は、市場の実勢を勘案して交渉し、コンプライアンス委員会の確認を経て、決定しています。
- ④賃貸管理・建物管理委託報酬額は、市場の実勢を勘案して物件ごとに交渉し、コンプライアンス委員会の確認を経て、決定しています。
- ⑤本投資法人執行役員中井伸行が株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表者として行った取引です。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日		前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	
1口当たり純資産額	555,223円	1口当たり純資産額	508,871円
1口当たり当期純利益	23,375円	1口当たり当期純利益	12,310円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
当期純利益 (千円)	2,028,029	376,848
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)	2,028,029	376,848
期中平均投資口数 (口)	86,757	30,612

## (重要な後発事象に関する注記)

期別 項目	当期	前期
	自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
1. 資産の取得	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。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。</p> <p><b>【平成19年3月23日取得物件】</b></p> <p>(1) パークキューブ池袋要町</p> <p>①取得価格 : 1,608百万円</p> <p>②所在地 : 東京都豊島区西池 (住居表示) 袋五丁目27番9号</p> <p>③建築時期 : 平成19年3月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根地上14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡</p> <p><b>【平成19年4月19日取得物件】</b></p> <p>(2) パークアクセス目黒本町</p> <p>①取得価格 : 1,810百万円</p> <p>②所在地 : 東京都目黒区目黒 (住居表示) 本町二丁目14番21号</p> <p>③建築時期 : 平成18年7月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根5階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡</p> <p>(3) パークアクセス新板橋</p> <p>①取得価格 : 3,430百万円</p> <p>②所在地 : 東京都板橋区板橋 (住居表示) 四丁目1番1号 (イースト)、1番2号(ウエスト)</p> <p>③建築時期 : 平成19年2月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡(イースト)、2,250.33㎡(ウエスト)</p>	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成18年4月12日に取得いたしました。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。</p> <p>(1) パークアクセス白金台</p> <p>①取得価格 : 5,140百万円</p> <p>②所在地 : 東京都港区白金台 (住居表示) 三丁目16番2号</p> <p>③建築時期 : 平成17年9月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 4,704.44㎡</p> <p>(2) パークアクセス文京ステージ</p> <p>①取得価格 : 4,440百万円</p> <p>②所在地 : 東京都文京区水道 (住居表示) 二丁目4番12号</p> <p>③建築時期 : 平成17年9月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根11階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 6,078.93㎡</p> <p>(3) パークアクセス月島</p> <p>①取得価格 : 930百万円</p> <p>②所在地 : 東京都中央区佃二 (住居表示) 丁目11番14号</p> <p>③建築時期 : 平成17年11月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根8階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 1,383.99㎡</p> <p>(4) パークアクセス大塚</p> <p>①取得価格 : 1,655百万円</p> <p>②所在地 : 東京都豊島区北大 (住居表示) 塚二丁目3番11号</p> <p>③建築時期 : 平成18年1月</p> <p>④構造 : 鉄筋コンクリート 造陸屋根14階建</p> <p>⑤総賃貸可能面積 : 2,606.37㎡</p>
2. 資金調達の実施	<p>短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。</p> <p>*欄外一覧表(A)参照</p>	<p>短期借入金2,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。</p> <p>*欄外一覧表(B)参照</p>



<p>3. 資産の取得及び売却</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>以下の内容を平成18年6月6日開催の資産運用会社の投資委員会にて決定しております。</p> <p>(1) 資産の取得</p> <p>計17物件を下記「主な取得条件」を停止条件として投資法人が取得すること。</p> <p>①取引予定価格：総額48,834百万円（消費税等別）</p> <p>②資産の種類：不動産、不動産を信託する信託の受益権</p> <p>③主な取得条件：投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</p> <p>(2) 資産の売却</p> <p>パークアクシス門前仲町FRAMEを、売却価格672百万円（消費税等別）で投資法人が三井不動産株式会社に売却すること。この売却による損益への影響は軽微です。</p>
---------------------	--	---

(A) 当期（自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日）

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済 期 限	返済方法	摘 要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19. 3. 23	1,000	0.9%	H19. 9. 25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19. 4. 19	1,000	0.8%	H19. 7. 19		
住友信託銀行株式会社	H19. 4. 19	1,000	0.9%	H19. 7. 19		
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		
株式会社中国銀行	H19. 4. 19	2,000	1.6%	H23. 4. 19		
株式会社新生銀行	H19. 4. 19	1,000	0.9%	H19. 7. 19		
	H19. 4. 19	1,000	1.6%	H23. 4. 19		
合 計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(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。

(B) 前期 (自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済 期 限	返済方法	摘 要
株式会社三菱東京UFJ銀行	H18. 4. 12	3,000	0.5%	H18. 10. 12	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H18. 4. 12	2,000	0.4%	H18. 6. 12		
株式会社みずほコーポレート銀行	H18. 4. 12	1,000	0.4%	H18. 10. 12		
日本政策投資銀行	H18. 4. 12	3,000	2.1%	H24. 4. 11		
	H18. 4. 12	3,000	2.2%	H25. 4. 11		
株式会社八十二銀行	H18. 4. 12	1,000	0.4%	H18. 10. 12		
	H18. 4. 12	1,000	1.8%	H22. 4. 12		
合 計		14,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(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。

#### ⑤ 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月 28日	前期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月 31日
		金額 (円)	金額 (円)
I 当期未処分利益		2,028,037,301	376,848,350
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,028,001,080 (17,871)	376,840,080 (8,871)
III 次期繰越利益		36,221	8,270

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期未処分利益（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所得の金額の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、当期未処分利益の概ね全額である2,028,001,080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。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期未処分利益（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所得の金額の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、当期未処分利益の概ね全額である376,840,080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。</p>
------------	---	---

⑥ キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	当期		前期		増減 金額 (千円)
		自 至	平成18年 4月 1日 平成19年 2月 28日	自 至	平成17年10月12日 平成18年 3月 31日	
		金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)
I	営業活動によるキャッシュ・フロー					
	税引前当期純利益		2,029,876		377,684	1,652,191
	減価償却費		849,722		130,191	719,530
	投資口交付費		119,322		—	119,322
	新投資口発行費		—		6,691	△6,691
	受取利息		△1,923		△6	△1,916
	支払利息		492,624		75,539	417,084
	営業未収入金の増加・減少額		△6,999		△6,199	△799
	未収入金の増加・減少額		△261,545		△184,568	△76,977
	未収消費税等の増加・減少額		△51,426		△13,302	△38,123
	営業未払金の増加・減少額		574,341		113,637	460,703
	未払金の増加・減少額		10,466		—	10,466
	前受金の増加・減少額		302,892		216,446	86,445
	前払費用の増加・減少額		△3,143		△10,305	7,162
	長期前払費用の増加・減少額		△2,298		△11,329	9,031
	有形固定資産の売却による減少額		667,424		—	667,424
	その他		△677		△5,633	4,955
	小計		4,718,655		688,845	4,029,809
	利息の受取額		1,923		6	1,916
	利息の支払額		△458,407		△5,671	△452,735
	法人税等の支払額		△2,190		△1	△2,188
	営業活動によるキャッシュ・フロー		4,259,981		683,179	3,576,801
II	投資活動によるキャッシュ・フロー					
	有形固定資産の取得による支出		△34,274,193		△9,816,459	△24,457,733
	信託有形固定資産の取得による支出		△28,921,972		△32,239,458	3,317,485
	無形固定資産の取得による支出		—		△225	225
	預り敷金保証金の支出		△68,614		△1,758	△66,856
	預り敷金保証金の収入		422,335		108,943	313,392
	信託預り敷金保証金の支出		△143,051		△63,495	△79,556
	信託預り敷金保証金の収入		430,276		582,613	△152,337
	その他		△5,198		△11,297	6,099
	投資活動によるキャッシュ・フロー		△62,560,419		△41,441,138	△21,119,281
III	財務活動によるキャッシュ・フロー					
	短期借入金の借入による収入		52,000,000		9,000,000	43,000,000
	短期借入金の返済による支出		△42,500,000		△6,000,000	△36,500,000
	長期借入金の借入による収入		12,000,000		18,000,000	△6,000,000
	投資口の発行による収入		39,619,377		21,233,308	18,386,068
	分配金の支払額		△376,840		—	△376,840
	財務活動によるキャッシュ・フロー		60,742,537		42,233,308	18,509,228
IV	現金及び現金同等物の増加・減少額		2,442,099		1,475,350	966,748
V	現金及び現金同等物の期首残高		1,475,350		—	1,475,350
VI	現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,917,450		1,475,350	2,442,099

(注) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲及びキャッシュ・フロー計算書に関する注記は、前記④の注記表に記載しております。

(2) 発行済投資口数の増減

(新投資口発行)

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (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)

(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追加発行を行い、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口当たり払込金額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。

#### 4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。なお、平成19年2月28日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	横山 雄司	昭和44年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成10年6月 平成13年4月 平成13年6月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年6月 平成17年10月	三井不動産株式会社入社 グループ経営企画本部 関連事業部長 総務部長 兼 監査室長 取締役 総務部長 兼 監査室長 取締役 常務執行役員 常務執行役員 常務執行役員 関西支社長 顧問 (現任) 三井健康保険組合 理事長 (現任) 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員就任 (現任)	不動産の運用について知識・経験・適性を有し、投資法人運営能力を併せ持つ者を選任いたしました。
執行役員	中井 伸行	昭和56年4月 昭和61年10月 平成4年4月 平成10年4月 平成17年4月  平成17年7月  平成17年10月	三井不動産株式会社入社 経理部 開発企画部 株式会社ららぽーと 出向 三井不動産株式会社 商業施設事業部 アコモデーション事業本部 賃貸住宅ファンド推進室 兼 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 (現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 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 (現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) 出向 代表取締役社長 (現任) 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員就任 (現任)	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	富田 武夫	昭和51年4月 平成7年6月 平成13年2月 平成16年3月 平成16年7月 平成16年9月 平成17年3月 平成17年10月	弁護士登録・第一東京弁護士会所属 第一協同法律事務所入所（現任） 株式会社片山組 監査役（現任） 学校法人桐朋学園 監事（現任） アサヒ紙工株式会社 監査役（現任） 学校法人日本歯科大学 評議員（現任） 財団法人教育資金融資保証基金 評議員（現任） 丸井産業株式会社 清算人（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員就任（現任）	
監督役員	高部 道彦	昭和56年4月 昭和57年4月 昭和60年4月 昭和62年4月 昭和63年4月 平成2年7月 平成5年8月 平成6年1月 平成9年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成15年4月 平成17年9月 平成17年10月 平成19年2月	検事任官（東京地方検察庁検事） 岡山地方検察庁検事 東京地方検察庁検事 名古屋地方検察庁検事 法務省刑事局付（併任 法制審議会幹事） 在連合王国日本国大使館一等書記官 法務省刑事局付 東京地方検察庁検事 法務総合研究所教官 法務省刑事局参事官 福島地方検察庁次席検事 法務省人権擁護局総務課長 弁護士登録（第二東京弁護士会・渡辺昭法律事務所所属（現任）） 成蹊大学法科大学院教授（現任） 株式会社リミックスポイント 監査役（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員就任（現任） 日本司法支援センター評価委員会委員（現任）	法律に関する知識に優れ、投資法人の運営の監督にふさわしいと考えられる者の中から選任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	袖山 裕行	昭和55年4月	国民金融公庫（現国民生活金融公庫）入社	会計・税務に関する知識に優れ、投資法人の運営の監督にふさわしいと考えられる者の中から選任いたしました。
		昭和58年9月	朝日監査法人（現あずさ監査法人）入社	
		昭和62年7月	公認会計士・税理士登録 袖山公認会計士事務所開業（現任）	
		平成8年3月	社団法人外食産業総合調査研究センター 監事（現任）	
		平成9年8月	株式会社日本ビジネスソリューション 取締役（現任）	
		平成11年3月	財団法人教育資金融資保証基金 評議員（現任）	
		平成11年6月	社団法人電信電話工事協会 監事（現任）	
		平成15年2月	日本リバイバル債権回収株式会社 監査役（現任）	
		平成15年5月	財団法人日本炭酸飲料検査協会 監事（現任）	
		平成16年5月	財団法人全国調味料・野菜飲料検査協会 監事（現任）	
		平成17年3月	全国情報通信資材株式会社 監査役（現任）	
		平成17年6月	社団法人日本ケーブルテレビ連盟 監事（現任）	
		平成17年10月	日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員就任（現任）	
		平成18年3月	フェニックス・キャピタル株式会社 監査役（現任）	
		平成18年6月	財団法人日本ラグビーフットボール協会 監査委員長（現任）	

（注1）中井伸行は、投信法第13条に基づき、平成17年9月26日付にて金融庁長官より兼職の承認を得て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代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しております。

（注2）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載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。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

本投資法人の第2期末（平成19年2月28日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	地域等	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	58,350	54.0
	首都圏	2,211	2.0
	地方主要都市	—	—
	計	60,562	56.0
不動産 (注3)	東京23区	40,526	37.5
	首都圏	—	—
	地方主要都市	2,496	2.3
	計	43,022	39.8
小計		103,584	95.8
預金・その他資産(注5)		4,511 (—)	4.2 (—)
資産総額計(注4) (注5)		108,096 (103,584)	100.0 (95.8)

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

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

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

(注4) 「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。

(注5) ( ) 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。



(2) 投資不動産物件

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が第2期末（平成19年2月28日）現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産（以下、信託不動産）の概要は以下のとおりです。

	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
東京 23区	大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	29.3	30,363	31,500
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.7	1,780	1,800
	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	2.5	2,625	2,810
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	3.2	3,269	3,250
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.7	1,759	1,830
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	1.4	1,432	1,450
	パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	5.1	5,216	5,360
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	4.4	4,505	4,730
	パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.9	950	996
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.6	1,690	1,730
	パークアクセス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	3.9	4,007	4,030
	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	1.3	1,304	1,380
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	7.5	7,701	7,730
	パークアクセス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	2.0	2,089	2,110
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	2.9	2,961	3,110
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.8	2,925	2,970
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	2.1	2,224	2,210
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	9.6	9,866	10,000
	パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	1.1	1,099	1,140
	パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.7	1,816	1,900
	パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	2.4	2,532	2,620
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.8	1,852	1,900	
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託不動産	2,508	2.5	2,595	2,680	
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	2.2	2,306	2,320	
東京23区小計				96,824	95.5	98,876	101,556
首都圏	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	信託不動産	991	1.0	1,033	1,090
	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	信託不動産	1,130	1.1	1,178	1,250
首都圏小計（注5）				2,121	2.1	2,211	2,340
地方主要都市	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	2.4	2,496	2,450
地方主要都市小計（注6）				2,440	2.4	2,496	2,450
合計				101,385	100.0	103,584	106,346

(注1) 「取得価格」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を含んでおりません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」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（平成19年2月28日）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4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成19年2月28日です。

(注5) 「首都圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

② カテゴリー別戸数内訳

本投資法人の運用資産のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

	物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数 (注2)
		S	C	F	L	他	
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	0	52	180	158	0	390戸
	大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	0	0	124	30	0	154戸
	大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	—	—	—	—	—	なし
2	パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	0	64戸
3	パークアクセス市ヶ谷	24	59	1	0	0	84戸
4	パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	0	75戸
5	パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	0	40戸
6	パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	0	59戸
7	パークアクセス白金台	29	39	26	5	0	99戸
8	パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	0	154戸
9	パークアクセス月島	0	30	0	0	0	30戸
10	パークアクセス大塚	0	39	13	0	0	52戸
11	パークアクセス南麻布	0	38	16	10	0	64戸
12	パークアクセス渋谷	0	15	0	5	0	20戸
13	パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	1	住宅184戸 店舗1戸
14	パークアクセス浜松町	67	12	0	1	0	80戸
15	パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	1	住宅86戸 店舗1戸
16	パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	0	70戸
17	パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	0	46戸
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	0	324戸
19	パークアクセス御徒町	11	31	0	0	0	42戸
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	0	60戸
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	0	95戸
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	0	51戸
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	0	76戸
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	0	91戸
東京23区小計		765	1,016	478	231	2	住宅2,490戸 店舗2戸
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	0	52戸
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	1	住宅47戸 店舗1戸
首都圏小計(注3)		0	66	33	0	1	住宅99戸 店舗1戸
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	0	169戸
地方主要都市小計(注4)		114	46	9	0	0	169戸
合計		879	1,128	520	231	3	住宅2,758戸 店舗3戸

(注1) 「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「他」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分(壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。)を示しております。

「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	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		C	C	C	L	L	L	L	L
2BED			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2)「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗がある場合は店舗を併記）を記載しています。

(注3)「首都圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注4)「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

③ 稼働状況

	物件名称	2007年 2月末			2007年	2006年	2006年	2006年	2006年	2006年
		賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	8月末
					稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
1	大川端賃貸棟	43,812.41	41,264.82	94.2%	93.4%	94.1%	94.6%	95.7%	95.3%	94.7%
2	パークアクセス 学芸大学	2,437.66	2,437.66	100.0%	95.8%	92.8%	97.4%	96.2%	100.0%	98.8%
3	パークアクセス 市ヶ谷	3,313.33	3,313.33	100.0%	95.4%	97.8%	97.8%	97.6%	96.0%	96.2%
4	パークアクセス 渋谷神南	2,766.62	2,699.86	97.6%	91.2%	96.0%	94.2%	95.9%	96.3%	96.3%
5	パークアクセス 青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6	パークアクセス 神楽坂ステージ	1,891.05	1,856.38	98.2%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%
7	パークアクセス 白金台	4,704.44	4,653.21	98.9%	98.9%	98.6%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%
8	パークアクセス 文京ステージ	6,078.93	6,049.64	99.5%	98.4%	96.7%	99.4%	98.6%	100.0%	99.5%
9	パークアクセス 月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクセス 大塚	2,606.37	2,569.34	98.6%	98.6%	98.6%	96.3%	97.7%	100.0%	98.1%
11	パークアクセス 南麻布	3,938.14	3,775.84	95.9%	97.7%	97.7%	100.0%	96.9%	98.8%	98.8%
12	パークアクセス 渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%
13	パークアクセス 日本橋ステージ	10,025.40	9,930.88	99.1%	99.5%	96.6%	98.3%	96.4%	96.6%	98.2%
14	パークアクセス 浜松町	2,426.45	2,292.40	94.5%	98.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%
15	パークアクセス 本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	99.2%
16	パークアクセス 溜池山王	2,710.69	2,661.19	98.2%	97.9%	95.3%	98.9%	98.2%	100.0%	97.3%
17	パークアクセス 六本木檜町公園	2,054.46	1,950.67	94.9%	98.3%	96.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
18	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,929.13	99.2%	98.0%	99.1%	98.5%	98.6%	96.6%	95.4%
19	パークアクセス 御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
20	パークキューブ 本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	98.3%	98.4%	96.7%	98.3%	96.6%
21	パークキューブ 神田	3,194.59	3,131.81	98.0%	98.0%	98.0%	98.1%	98.1%	96.1%	99.0%
22	パークキューブ 市ヶ谷	2,127.50	2,127.50	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%	98.6%	100.0%
23	パークキューブ 浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.6%	99.2%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ 上野	3,041.61	3,041.61	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
東京23区小計		124,282.88	120,813.25	97.2%	96.5%	96.5%	97.1%	97.3%	97.2%	97.0%
25	パークキューブ 京王八王子	2,814.32	2,758.82	98.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	100.0%
26	パークキューブ 京王八王子II	3,082.32	3,082.32	100.0%	98.2%	98.2%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%
首都圏小計(注4)		5,896.64	5,841.14	99.1%	99.0%	99.0%	96.9%	100.0%	99.1%	100.0%
27	パークアクセス 名駅南	5,565.13	5,352.81	96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
地方主要都市小計(注5)		5,565.13	5,352.81	96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
全体の稼働率		135,744.65	132,007.20	97.2%	96.7%	96.6%	97.1%	97.5%	97.3%	97.1%

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗がある場合は店舗を含む)の面積の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」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の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注5) 「地方主要都市」は、地方中核政令都市を指します。

④ テナント等の概要

第2期における本投資法人の運用資産の賃貸状況の概要は以下のとおりです。

なお、大川端賃貸棟は三井不動産株式会社が、他の資産はすべて三井不動産住宅リース株式会社（マスター・プロパティ・マネジメント会社）がマスターリースしており、平成19年2月28日現在、本投資法人の運用資産のマスターリース会社（テナント）の総数は2社となります。

物件名称	第2期賃貸収入 (千円) (注1)	マスター リース会社 (注2)	マスター リース種別 (注3)
大川端賃貸棟	1,910,763	三井不動産 株式会社	パス・スルー
パークアクシス学芸大学	114,533	三井不動産 住宅リース 株式会社	
パークアクシス市ヶ谷	156,426		
パークアクシス渋谷神南	173,407		
パークアクシス青山骨董通り	97,177		
パークアクシス神楽坂ステージ	91,386		
パークアクシス門前仲町FRAME	9,352		
パークアクシス白金台	279,139		
パークアクシス文京ステージ	253,622		
パークアクシス月島	58,082		
パークアクシス大塚	94,626		
パークアクシス南麻布	134,192		
パークアクシス渋谷	47,260		
パークアクシス日本橋ステージ	300,267		
パークアクシス浜松町	75,706		
パークアクシス本郷の杜	106,534		
パークアクシス溜池山王	102,202		
パークアクシス六本木檜町公園	75,429		
パークアクシス御茶ノ水ステージ	349,026		
パークアクシス御徒町	41,581		
パークキューブ本郷	65,002		
パークキューブ神田	89,450		
パークキューブ市ヶ谷	66,504		
パークキューブ浅草田原町	94,041		
パークキューブ上野	81,056		
パークキューブ京王八王子	46,010		
パークキューブ京王八王子II	52,361		
パークアクシス名駅南	102,568		
合計	5,067,714		

稼働率 (%) (注4)	平成18年3月31日	96.1
	平成19年2月28日	97.2

(注1) 「第2期賃貸収入」は、マスターリース会社との間の契約等に基づき、本投資法人が受け取る賃貸事業収入の全てを記載しており、千円未満を切り捨てています。

(注2) 「マスターリース会社」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

(注3) 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。

(注4) 「稼働率」は、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」の割合（小数点第2位を四捨五入）を示しています。

⑤ 資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

平成19年2月28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	空調機・消防用水槽他更新工事	自 平成19年3月 至 平成19年7月	61	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事 (第二工区)	自 平成19年3月 至 平成19年10月	241	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事 (第三工区)	自 平成19年7月 至 平成20年2月	191	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	内部階段内装改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	44	—	—

(ロ) 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301百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円と合わせ405百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事（第一工区）	自 平成18年8月 至 平成19年2月	232
大川端賃貸棟	東京都中央区	給水管更新工事、専有部リニューアル工事等	自 平成18年4月 至 平成19年2月	53
その他		セキュリティ向上、テナントへのアメニティ提供等	自 平成18年4月 至 平成19年2月	15
合 計				301

(ハ) 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1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	第2期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日
前期末積立金残高	—	523
当期積立額	523	191
当期積立金取崩額	—	300
次期繰越額	523	413

⑥ 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しております。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益（A－B）＋減価償却費により算出しています。

	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 市ヶ谷	パークアクセス 渋谷神南
運用日数（日）	334	334	334	334
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	1,810,101	106,204	148,687	167,741
その他賃貸事業収入	100,661	8,328	7,738	5,666
賃貸事業収入小計 A	1,910,763	114,533	156,426	173,407
賃貸事業費用				
公租公課	118,324	2,061	3,721	4,666
諸経費	396,625	19,795	19,745	23,109
（うち物件管理委託費）	261,016	11,965	12,707	14,106
（うち修繕費）	75,121	2,214	1,866	1,936
（うち信託報酬）	3,666	1,100	-	-
（うち水道光熱費）	23,912	1,648	1,129	1,906
（うち保険料）	3,734	287	357	349
（うちテナント募集関係費）	17,102	1,369	3,400	4,674
（うちその他賃貸事業費用）	12,070	1,208	283	136
減価償却費	260,258	22,774	25,614	29,367
賃貸事業費用小計 B	775,208	44,632	49,081	57,143
不動産賃貸事業損益 A－B	1,135,554	69,901	107,344	116,264
賃貸NOI	1,395,813	92,675	132,959	145,632

	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 門前仲町FRAME	パークアクセス 白金台
運用日数（日）	334	334	72	323
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	93,063	81,814	9,352	269,507
その他賃貸事業収入	4,113	9,571	-	9,632
賃貸事業収入小計 A	97,177	91,386	9,352	279,139
賃貸事業費用				
公租公課	1,821	-	-	-
諸経費	12,068	18,002	1,825	29,480
（うち物件管理委託費）	7,574	11,353	1,188	19,584
（うち修繕費）	653	2,495	-	1,264
（うち信託報酬）	-	-	-	-
（うち水道光熱費）	1,173	514	258	1,657
（うち保険料）	211	215	29	497
（うちテナント募集関係費）	1,624	2,119	329	4,700
（うちその他賃貸事業費用）	832	1,303	20	1,776
減価償却費	16,822	19,225	2,843	49,744
賃貸事業費用小計 B	30,713	37,228	4,668	79,225
不動産賃貸事業損益 A-B	66,464	54,158	4,683	199,914
賃貸NOI	83,287	73,383	7,526	249,659

	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）	323	323	323	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	245,460	56,131	91,259	130,641
その他賃貸事業収入	8,162	1,950	3,367	3,550
賃貸事業収入小計 A	253,622	58,082	94,626	134,192
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	29,136	8,236	13,685	15,746
（うち物件管理委託費）	20,029	6,280	8,444	9,977
（うち修繕費）	1,460	434	735	1,599
（うち信託報酬）	-	-	-	681
（うち水道光熱費）	1,686	513	718	1,054
（うち保険料）	443	130	222	239
（うちテナント募集関係費）	5,267	784	2,683	1,224
（うちその他賃貸事業費用）	248	93	880	969
減価償却費	42,692	10,972	18,620	22,541
賃貸事業費用小計 B	71,828	19,209	32,305	38,288
不動産賃貸事業損益 A-B	181,794	38,873	62,321	95,903
賃貸NOI	224,486	49,846	80,941	118,445



	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
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	44,589	266,973	72,688	103,670
その他賃貸事業収入	2,671	33,293	3,017	2,863
賃貸事業収入小計 A	47,260	300,267	75,706	106,534
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	8,019	51,002	10,975	10,248
（うち物件管理委託費）	5,277	35,409	6,375	7,525
（うち修繕費）	433	4,420	1,329	538
（うち信託報酬）	681	567	681	-
（うち水道光熱費）	385	1,350	624	747
（うち保険料）	72	501	125	219
（うちテナント募集関係費）	831	5,416	553	1,134
（うちその他賃貸事業費用）	337	3,335	1,285	84
減価償却費	7,476	63,882	14,305	22,277
賃貸事業費用小計 B	15,495	114,885	25,281	32,526
不動産賃貸事業損益 A-B	31,765	185,381	50,425	74,007
賃貸NOI	39,241	249,264	64,730	96,285

	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
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	97,776	72,900	340,742	40,942
その他賃貸事業収入	4,426	2,528	8,283	638
賃貸事業収入小計 A	102,202	75,429	349,026	41,581
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	12,560	7,856	40,067	4,501
（うち物件管理委託費）	8,497	5,397	30,359	3,530
（うち修繕費）	795	593	914	49
（うち信託報酬）	-	-	-	-
（うち水道光熱費）	874	469	2,796	454
（うち保険料）	187	137	594	97
（うちテナント募集関係費）	1,844	1,223	4,626	281
（うちその他賃貸事業費用）	360	35	776	87
減価償却費	21,221	10,828	66,054	9,021
賃貸事業費用小計 B	33,781	18,684	106,122	13,523
不動産賃貸事業損益 A-B	68,421	56,744	242,904	28,058
賃貸NOI	89,642	67,572	308,959	37,079

	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	61,485	86,744	64,842	92,315
その他賃貸事業収入	3,516	2,706	1,661	1,725
賃貸事業収入小計 A	65,002	89,450	66,504	94,041
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	8,629	10,609	6,981	8,200
（うち物件管理委託費）	4,957	6,888	5,160	5,239
（うち修繕費）	748	945	384	344
（うち信託報酬）	681	681	681	681
（うち水道光熱費）	639	546	3	1,015
（うち保険料）	112	162	63	200
（うちテナント募集関係費）	1,393	1,298	655	603
（うちその他賃貸事業費用）	98	86	33	115
減価償却費	8,731	13,595	8,186	17,761
賃貸事業費用小計 B	17,361	24,205	15,167	25,961
不動産賃貸事業損益 A-B	47,641	65,245	51,337	68,079
賃貸NOI	56,373	78,840	59,523	85,840

	パークキューブ 上野	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 名駅南
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	79,929	44,772	49,683	100,093
その他賃貸事業収入	1,126	1,238	2,678	2,474
賃貸事業収入小計 A	81,056	46,010	52,361	102,568
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	8,946	6,733	8,619	14,873
（うち物件管理委託費）	5,904	4,364	5,465	9,888
（うち修繕費）	170	713	803	1,292
（うち信託報酬）	681	681	681	-
（うち水道光熱費）	844	698	561	1,825
（うち保険料）	152	127	145	236
（うちテナント募集関係費）	991	116	929	787
（うちその他賃貸事業費用）	201	32	32	843
減価償却費	13,688	11,687	12,267	27,238
賃貸事業費用小計 B	22,634	18,421	20,887	42,111
不動産賃貸事業損益 A-B	58,421	27,589	31,474	60,456
賃貸NOI	72,109	39,276	43,741	87,694

⑦ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が、第2期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも平成19年2月28日となります。

	名称	取得価格 (百万円) (注)	概要							鑑定会社
			鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
1	大川端賃貸棟	29,696	31,500	31,600	4.7%	31,300	4.4%	4.8%	19,800	森井総合鑑定株式会社
2	パークアクセス 学芸大学	1,760	1,800	1,820	5.0%	1,780	4.7%	5.3%	1,380	森井総合鑑定株式会社
3	パークアクセス 市ヶ谷	2,570	2,810	2,870	4.8%	2,740	4.5%	5.1%	2,330	森井総合鑑定株式会社
4	パークアクセス 渋谷神南	3,230	3,250	3,310	4.6%	3,180	4.3%	4.9%	2,720	森井総合鑑定株式会社
5	パークアクセス 青山骨董通り	1,730	1,830	1,860	4.5%	1,800	4.2%	4.8%	1,700	森井総合鑑定株式会社
6	パークアクセス 神楽坂ステージ	1,400	1,450	1,480	4.8%	1,430	4.7%	5.0%	953	大和不動産鑑定株式会社
7	パークアクセス 白金台	5,140	5,360	5,410	4.6%	5,300	4.5%	4.8%	4,250	大和不動産鑑定株式会社
8	パークアクセス 文京ステージ	4,440	4,730	4,770	4.8%	4,680	4.7%	5.0%	2,830	大和不動産鑑定株式会社
9	パークアクセス 月島	930	996	1,010	4.9%	982	4.6%	5.2%	653	森井総合鑑定株式会社
10	パークアクセス 大塚	1,655	1,730	1,730	5.0%	1,720	4.9%	5.2%	968	大和不動産鑑定株式会社
11	パークアクセス 南麻布	3,939	4,030	4,090	4.6%	3,970	4.5%	4.8%	3,220	大和不動産鑑定株式会社
12	パークアクセス 渋谷	1,282	1,380	1,400	4.6%	1,350	4.3%	4.9%	1,060	森井総合鑑定株式会社
13	パークアクセス 日本橋ステージ	7,557	7,730	7,810	4.8%	7,650	4.7%	5.0%	5,530	大和不動産鑑定株式会社
14	パークアクセス 浜松町	2,025	2,110	2,140	4.7%	2,070	4.4%	5.0%	1,280	森井総合鑑定株式会社
15	パークアクセス 本郷の杜	2,910	3,110	3,150	4.8%	3,060	4.5%	5.1%	2,040	森井総合鑑定株式会社
16	パークアクセス 溜池山王	2,860	2,970	3,000	4.6%	2,930	4.5%	4.8%	2,690	大和不動産鑑定株式会社
17	パークアクセス 六本木榎町公園	2,170	2,210	2,250	4.5%	2,160	4.2%	4.8%	2,460	森井総合鑑定株式会社
18	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	9,710	10,000	10,200	4.8%	9,850	4.5%	5.1%	5,710	森井総合鑑定株式会社
19	パークアクセス 御徒町	1,070	1,140	1,160	4.9%	1,120	4.6%	5.2%	724	森井総合鑑定株式会社
20	パークキューブ 本郷	1,760	1,900	1,920	4.8%	1,880	4.5%	5.1%	953	森井総合鑑定株式会社
21	パークキューブ 神田	2,454	2,620	2,670	4.7%	2,570	4.4%	5.0%	1,390	森井総合鑑定株式会社
22	パークキューブ 市ヶ谷	1,794	1,900	1,920	4.8%	1,870	4.5%	5.1%	1,240	森井総合鑑定株式会社
23	パークキューブ 浅草田原町	2,508	2,680	2,720	5.0%	2,630	4.7%	5.3%	1,400	森井総合鑑定株式会社
24	パークキューブ 上野	2,233	2,320	2,350	4.9%	2,290	4.6%	5.2%	1,210	森井総合鑑定株式会社
25	パークキューブ 京王八王子	991	1,090	1,100	5.6%	1,070	5.3%	5.9%	778	森井総合鑑定株式会社
26	パークキューブ 京王八王子II	1,130	1,250	1,270	5.4%	1,230	5.1%	5.7%	1,040	森井総合鑑定株式会社
27	パークアクセス 名駅南	2,440	2,450	2,480	5.3%	2,420	5.2%	5.5%	1,970	大和不動産鑑定株式会社
	合計	101,385	106,346							

(注) 「取得価格」欄には、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まず、単位未満は切り捨てにより記載しております。

## ⑧ 個別資産の概要

運用資産の本書の日付現在における個別の概要は、以下のとおりです。

### a. 「取得日」欄に関する説明

「取得日」は、本投資法人が各運用資産を取得した日を記載しています。

### b. 「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」は、本投資法人の各運用資産の売買代金（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。）を記載しています。

### c. 「取得時の鑑定評価額」欄に関する説明

「取得時の鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社が、各運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

### d. 「特定資産の種類」欄に関する説明

特定資産とは投信法第2条第1項及び本投資法人の規約に規定される投資対象の資産をいいます。

### e. 「所在地」欄に関する説明

「所在地」欄には、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。

### f. 「土地」欄に関する説明

(i) 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(ii) 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(iii) 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(iv) 土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の面積を記載しています。

(v) 土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

### g. 「建物」欄に関する説明

(i) 建物の「竣工年月日」は、登記簿上表示されている新築時点及び増築改築等があればその時点を記載しています。

(ii) 建物の「構造／階数」は、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

(iii) 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

(iv) 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(v) 建物の「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗がある場合は店舗数を含みます。）を記載しています。

h. 「プロパティ・マネジメント会社」欄に関する説明

「プロパティ・マネジメント会社」は、各運用資産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

i. 「マスターリース会社」欄に関する説明

「マスターリース会社」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

j. 「マスターリース種別」欄に関する説明

「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。

k. 「前所有者」欄に関する説明

「前所有者」は、本投資法人が各運用資産を取得する直前に当該資産を所有していた者を記載しています。

1. 大川端賃貸棟 (①リバーポイントタワー、②パークサイドウイングス、③ピアウエストハウス)

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	29,696,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	29,700,000千円		信託設定日	平成13年2月27日	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	平成23年2月27日	
所在地	住居表示	①東京都中央区佃一丁目11番6号 ②東京都中央区佃一丁目11番3号 ③東京都中央区佃一丁目11番2号			
土地	建蔽率	①②③60%	建物	竣工年月日	①平成1年3月30日 ②昭和63年7月19日新築、 平成1年3月30日増築 ③昭和63年4月4日
	容積率	①②③400%		構造/階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付40階建 ②鉄筋コンクリート・鉄骨 鉄筋コンクリート造ルー フィング葺地下2階付14 階建 ③鉄筋コンクリート造ルー フィング葺地下1階付2 階建
	用途地域	①②③第一種住居地域		用途	①管理員控室・駐輪場・倉 庫・塵芥室・居宅 ②倉庫・駐輪場・塵芥室・ 居宅 ③管理事務所
	敷地面積	①30,291.75㎡ (共有持分10,000,000分 の2,319,274) ②30,291.75㎡ (共有持分10,000,000分 の860,005) ③30,291.75㎡ (共有持分10,000,000分 の162,397)		延床面積	①42,177.83㎡ ②15,737.63㎡ ③847.27㎡
	所有形態	所有権 (①共有持分23.19% ・敷地権割合100% ②共有持分8.60% ・敷地権割合100% ③共有持分1.62%)		所有形態	①②③所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	①390戸 ②154戸 ③なし	
マスターリース会社	三井不動産株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	アール・ツー・ワン特定目的会社				
備考	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩6分				

(注) 対象物件中の西ブロック地区(約30,291.75㎡)の土地には数棟の建物が存在し、これら数棟の建物の所有者は対象物件の土地を共有しているため、区分所有法第65条以下に規定される団地に関する規定の適用を受けています。また、当該建物所有者は、全員で、当該団地内の土地、付属施設及び専有部分のある建物の管理をするための団体として、西ブロック地区全体管理組合を構成し、かつ西ブロック地区全体管理規約を定めています。

## 2. パークアクシス学芸大学

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,760,000千円		信託設定日	平成16年11月30日	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	平成26年11月30日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成16年10月27日
	容積率	200%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	999.88㎡		延床面積	3,448.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	64戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東急東横線「学芸大学」駅から徒歩14分、東急新玉川線「駒沢大学」駅から徒歩15分				

## 3. パークアクシス市ヶ谷

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,570,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,600,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷本村町7番18号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年2月28日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・ 物置・倉庫
	敷地面積	1,621.35㎡		延床面積	3,786.11㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	84戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩8分、JR中央線・東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩12分				

4. パークアクシス渋谷神南

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	3,230,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	3,240,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都渋谷区宇田川町6番20号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月4日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・集会室・駐輪 場・物置
	敷地面積	1,014.58㎡		延床面積	3,040.75㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	75戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線「渋谷」駅から徒歩9分				

5. パークアクシス青山骨董通り

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,730,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,730,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区南青山六丁目8番8号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年8月31日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・物置・倉庫
	敷地面積	502.76㎡		延床面積	1,939.54㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	40戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分				



6. パークアクシス神楽坂ステージ

取得日	平成18年3月15日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,400,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,400,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年2月28日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都新宿区水道町1番19号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成16年8月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・ 物置・倉庫
	敷地面積	661.14㎡		延床面積	2,114.30㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	59戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩4分、東西線「神楽坂」駅から徒歩7分				

7. パークアクシス白金台

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	5,140,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	5,140,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区白金台三丁目16番2号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成17年9月9日
	容積率	300%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・倉庫
	敷地面積	1,063.80㎡		延床面積	5,992.92㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	99戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅から徒歩4分				

8. パークアクシス文京ステージ

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	4,450,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区水道二丁目4番12号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年9月20日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・物置
	敷地面積	2,151.96㎡		延床面積	6,318.75㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	154戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩5分				

9. パークアクシス月島

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	930,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区佃二丁目11番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年11月15日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・物置
	敷地面積	330.71㎡		延床面積	1,692.40㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	30戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩3分				

10. パークアクシス大塚

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,655,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,670,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年1月10日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・倉庫
	敷地面積	393.76㎡		延床面積	2,960.24㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	52戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線「大塚」駅から徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩12分				

11. パークアクシス南麻布

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	3,939,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	3,960,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成25年12月12日	
所在地	住居表示	東京都港区南麻布一丁目5番11号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成15年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	956.12㎡		延床面積	5,060.75㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	64戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	シラツユ・ガンマ・ワン有限公司				
備考	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4分				

12. パークアクシス渋谷

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,282,500千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,290,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成25年12月12日	
所在地	住居表示	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成15年4月25日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	340.85㎡		延床面積	1,194.78㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	20戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	シラツユ・ガンマ・ワン有限会社				
備考	JR山手線「渋谷」駅から徒歩6分				

13. パークアクシス日本橋ステージ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	7,557,500千円	信託受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	7,570,000千円		信託設定日	平成17年3月25日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成27年3月24日	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年8月31日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 物置・駐車場
	敷地面積	1,443.06㎡		延床面積	12,488.08㎡ (注)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	住宅184戸、店舗1戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	カササギ・ガンマ・スリー有限会社				
備考	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩2分				

(注) 附属建物である駐車場の面積49.35㎡を含んでいます。

14. パークアクシス浜松町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,025,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,040,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年4月20日	
所在地	住居表示	東京都港区芝一丁目6番4号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年12月7日
	容積率	500%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	620.68㎡		延床面積	2,666.98㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	80戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩6分				

15. パークアクシス本郷の杜

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,910,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷七丁目2番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年11月30日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	敷地面積	599.89㎡		延床面積	4,471.26㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅86戸、店舗1戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から徒歩3分				

16. パークアクシス溜池山王

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,860,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,870,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂二丁目12番30号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年12月14日
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根16階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・居宅・駐車場・駐輪場・物置
	敷地面積	546.12㎡		延床面積	3,516.80㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	70戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩2分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分				

17. パークアクシス六本木檜町公園

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,170,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,180,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂六丁目19番41号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成18年1月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・居宅・駐車場・物置・倉庫
	敷地面積	893.31㎡		延床面積	2,758.89㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	46戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩5分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分				

18. パークアクシス御茶ノ水ステージ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	9,710,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	9,820,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目2番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・物置・休憩室・ 駐輪場
	敷地面積	3,058.70㎡		延床面積	15,910.38㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	324戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩6分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ 内線「御茶ノ水」駅から徒歩8分				

19. パークアクシス御徒町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,070,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,090,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区台東二丁目20番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月28日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場・ 駐車場
	敷地面積	406.49㎡		延床面積	1,876.42㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	42戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩8分、銀座線「末広町」駅から徒歩11 分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩6分				

## 20. パークキューブ本郷

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,780,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年9月27日	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷一丁目32番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月26日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	637.10㎡		延床面積	2,677.78㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	60戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	都営三田線「水道橋」駅から徒歩2分、JR総武線「水道橋」駅から徒歩6分				

## 21. パークキューブ神田

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,454,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,480,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年11月28日	
所在地	住居表示	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)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年10月1日
	容積率	600%・800%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場
	敷地面積	506.93㎡		延床面積	4,000.74㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	95戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	JR山手線・中央線「神田」駅から徒歩5分				



## 22. パークキューブ市ヶ谷

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,794,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,800,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年11月28日	
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷本村町2番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年10月11日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	386.94㎡		延床面積	2,724.78㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合92.96%)		所有形態	区分所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	51戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩4分、JR総武線・東京メトロ有楽町線・都 営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩6分、JR中央線「四谷」駅から徒歩8分				

## 23. パークキューブ浅草田原町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,508,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,520,000千円		信託設定日	平成18年3月30日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成23年3月29日	
所在地	住居表示	東京都台東区寿三丁目19番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年1月26日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	594.99㎡		延床面積	4,833.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	76戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒 歩5分、都営地下鉄浅草線「浅草」、「蔵前」駅から徒歩7分				

## 24. パークキューブ上野

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,233,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,240,000千円		信託設定日	平成18年3月30日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成23年3月29日	
所在地	住居表示	東京都台東区東上野二丁目6番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年3月2日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	667.04㎡		延床面積	3,347.62㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	91戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	つくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」 駅から徒歩3分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩6分、JR山手線「御徒 町」駅から徒歩8分				

## 25. パークキューブ京王八王子

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	991,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,010,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年4月20日	
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町一丁目25番3号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成17年1月31日
	容積率	200%・300%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	近隣商業地域、商業地域、 準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	578.87㎡		延床面積	3,128.97㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	52戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	京王線「京王八王子」駅から徒歩4分、JR中央線「八王子」駅から徒歩8分				

## 26. パークキューブ京王八王子Ⅱ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,130,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,130,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年9月27日	
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目21番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月25日
	容積率	300%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	632.39㎡		延床面積	3,466.28㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	住宅47戸、店舗1戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	京王線「京王八王子」駅から徒歩2分、JR中央線「八王子」駅から徒歩6分				

## 27. パークアクシス名駅南

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,440,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月8日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・物置・ 休憩室・倉庫・機械室
	敷地面積	1,223.73㎡		延床面積	6,919.04㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	169戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR東海道新幹線、JR東海道本線「名古屋」駅から徒歩11分				

⑨ 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	200	949,854	8,536,000
	大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	220	429,634	2,988,000
	大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	430	171,191	236,000
2	パークアクシス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	110	37,542	710,540
3	パークアクシス市ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年2月14日	—	—	30,933	868,000
4	パークアクシス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	37,621	874,734
5	パークアクシス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	22,889	505,506
6	パークアクシス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年2月28日	—	—	25,321	524,753
7	パークアクシス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
8	パークアクシス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
9	パークアクシス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
10	パークアクシス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
11	パークアクシス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
12	パークアクシス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
13	パークアクシス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
14	パークアクシス浜松町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	32,308	551,000
15	パークアクシス本郷の杜	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
16	パークアクシス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
17	パークアクシス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	110,563	3,179,000
19	パークアクシス御徒町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	14,318	438,000
20	パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,392	490,000
21	パークキューブ神田	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	37,257	725,000
22	パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,253	483,000
23	パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	27,587	910,000
24	パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成18年4月28日	—	—	22,792	690,000
25	パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	28,878	596,000
26	パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	31,087	653,000
27	パークアクシス名駅南	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	50	76,450	1,317,680
合計					1,310	2,812,748	35,594,169

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店、三井住友建設株式会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令順守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。各報告内容は、一定時点における上記各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査状況報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物調査状況報告書に基づく1年以内に行う修繕費用です。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物調査状況報告書に基づく12年間の修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」とは、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいますが、その内容は、一定時点における上記各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

⑩ 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

	物件名称	PML評価者	PML値（注1）
1	大川端賃貸棟（リバーポイントタワー）	三井住友建設株式会社	4.9%
	大川端賃貸棟（パークサイドウイングス）		9.9%
	大川端賃貸棟（ピアウエストハウス）		8.9%
2	パークアクシス学芸大学		9.7%
3	パークアクシス市ヶ谷		8.5%
4	パークアクシス渋谷神南		8.7%
5	パークアクシス青山骨董通り		9.2%
6	パークアクシス神楽坂ステージ		8.4%
7	パークアクシス白金台		12.0%
8	パークアクシス文京ステージ		7.2%
9	パークアクシス月島		10.1%
10	パークアクシス大塚		7.4%
11	パークアクシス南麻布		9.2%
12	パークアクシス渋谷		10.7%
13	パークアクシス日本橋ステージ		11.3%
14	パークアクシス浜松町		9.4%
15	パークアクシス本郷の杜		11.2%
16	パークアクシス溜池山王		9.8%
17	パークアクシス六本木檜町公園		9.5%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ		10.0%
19	パークアクシス御徒町		10.3%
20	パークキューブ本郷		10.1%
21	パークキューブ神田		10.9%
22	パークキューブ市ヶ谷		9.1%
23	パークキューブ浅草田原町		9.1%
24	パークキューブ上野		10.8%
25	パークキューブ京王八王子		9.6%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	9.5%	
27	パークアクシス名駅南	5.8%	
ポートフォリオPML（注2）			5.1%

（注1） PML値は、三井住友建設株式会社作成の地震リスク診断報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（50年間において10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率（%）で示しています。

（注2） 「ポートフォリオPML」欄には、27物件（建物数では29棟）のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。