

日本アコモデーションファンド投資法人

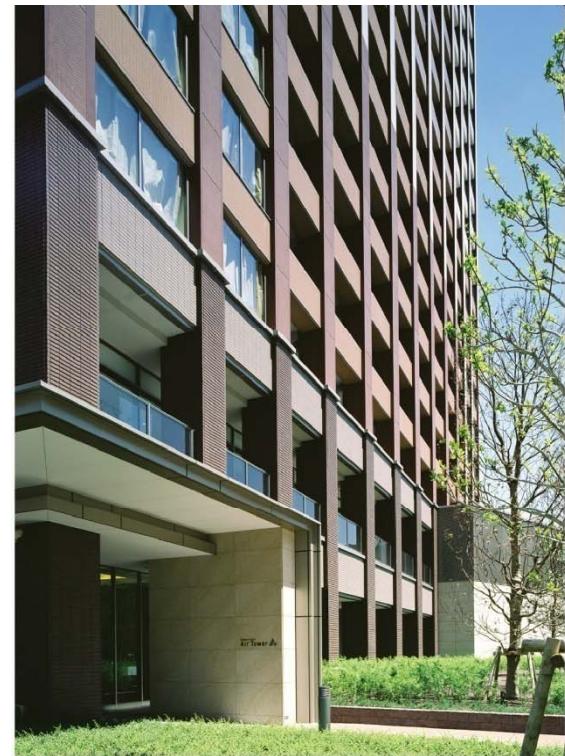
第 12 期 決算説明会

平成24年2月期:平成23年9月1日～平成24年2月29日

2012年4月17日

 日本アコモデーションファンド投資法人

 三井不動産アコモデーションファンドマネジメント





目 次



第12期 決算概況 2

トピックス(第12期)	3
トピックス(第13期)	4
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	5
第12期決算ハイライト	6
稼働率の推移	7
入替え・更新時の賃料動向と更新率	8
賃料単価の推移	9
財務の状況(平成24年2月末現在)	10
投資主の状況	11
業績予想の詳細	12
投資口価格推移	13

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針 14

特徴と戦略①～③	15
取得方針	18

運用状況の概況 19

第12期末時点のポートフォリオ	20
「賃貸住宅」の第12期末時点のポートフォリオ①～②	21
「賃貸住宅」の入居者分析	23
「賃貸住宅」の事業環境①～③	24
地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①～②	27
「その他アコモデーション資産」の事業環境	29

Appendices 30

第12期決算概要 ①損益計算書	31
②貸借対照表	32
有利子負債の概要	33
ポートフォリオ概要(全体)①～②	35
ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)	39
物件別稼働率推移(全体)	41
「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況	43
カテゴリー別稼働率の状況	44
各物件の収支状況①～⑨	45
運用状況等の推移	54
投資法人の仕組み	55
コンプライアンスへの取り組み	56
資産運用会社の概要	57
注意事項	58

第12期 決算概況



パークアクシス1物件、パークキューブ3物件を新規取得

パークアクシス東十条



所在地	東京都北区
取得価格	1,700百万円
賃貸可能面積	2,893.54㎡
賃貸可能戸数	住宅70戸、店舗等1戸
竣工日	2007年2月28日
取得先	住友林業株式会社
取得日	2012年1月17日
NOI利回り ^{※1}	5.6%

パークキューブ笹塚



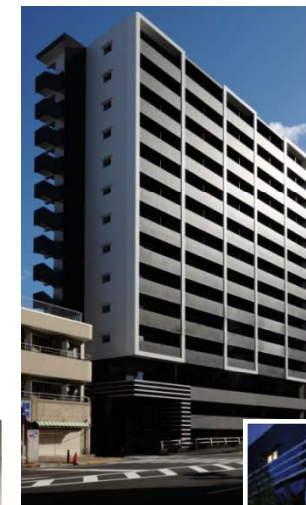
東京都渋谷区
2,200百万円
2,416.00 ㎡
住宅92 戸、店舗等1戸
2009年8月19日
伊藤忠都市開発株式会社
2011年9月30日
5.8%

パークキューブ北松戸



千葉県松戸市
1,200百万円
2,358.66 ㎡
住宅108戸、店舗等1戸
2009年2月17日
伊藤忠都市開発株式会社
2011年9月30日
6.7%

パークキューブ武蔵小杉



神奈川県川崎市
2,250百万円
3,057.36㎡
136戸
2009年9月25日
伊藤忠都市開発株式会社
2011年9月30日
5.9%

※1 (取得時鑑定評価書記載の運営純収益) / (取得価格)





2物件を新規取得、1物件を売却

その他アコモデーション資産2物件を新規取得

■アルティス仙台花京院

所在地	宮城県仙台市
取得価格	540百万円
賃貸可能面積	1,564.40㎡
賃貸可能戸数	60戸
竣工日	2008年12月10日
取得先	伊藤忠商事株式会社
取得日	2012年3月29日
NOI利回り ^{※1}	7.6%

■アルティス仙台木町通

所在地	宮城県仙台市
取得価格	1,160百万円
賃貸可能面積	4,063.47㎡
賃貸可能戸数	142戸
竣工日	2010年3月5日
取得先	伊藤忠商事株式会社
取得日	2012年3月29日
NOI利回り ^{※1}	7.7%

※1 (取得時鑑定評価書記載の運営純収益) / (取得価格)



アルティス仙台花京院



アルティス仙台木町通

パークキューブ1物件を売却、売却益の一部を内部留保(予定)

■パークキューブ京王八王子 (賃貸可能面積 2,814.32㎡、賃貸可能戸数 52戸)

売買契約締結日	2012年4月6日
引渡予定日	2012年4月25日
譲渡価格	1,020百万円
不動産等売却益(予定)	約85百万円
内部留保額(予定)	約70百万円





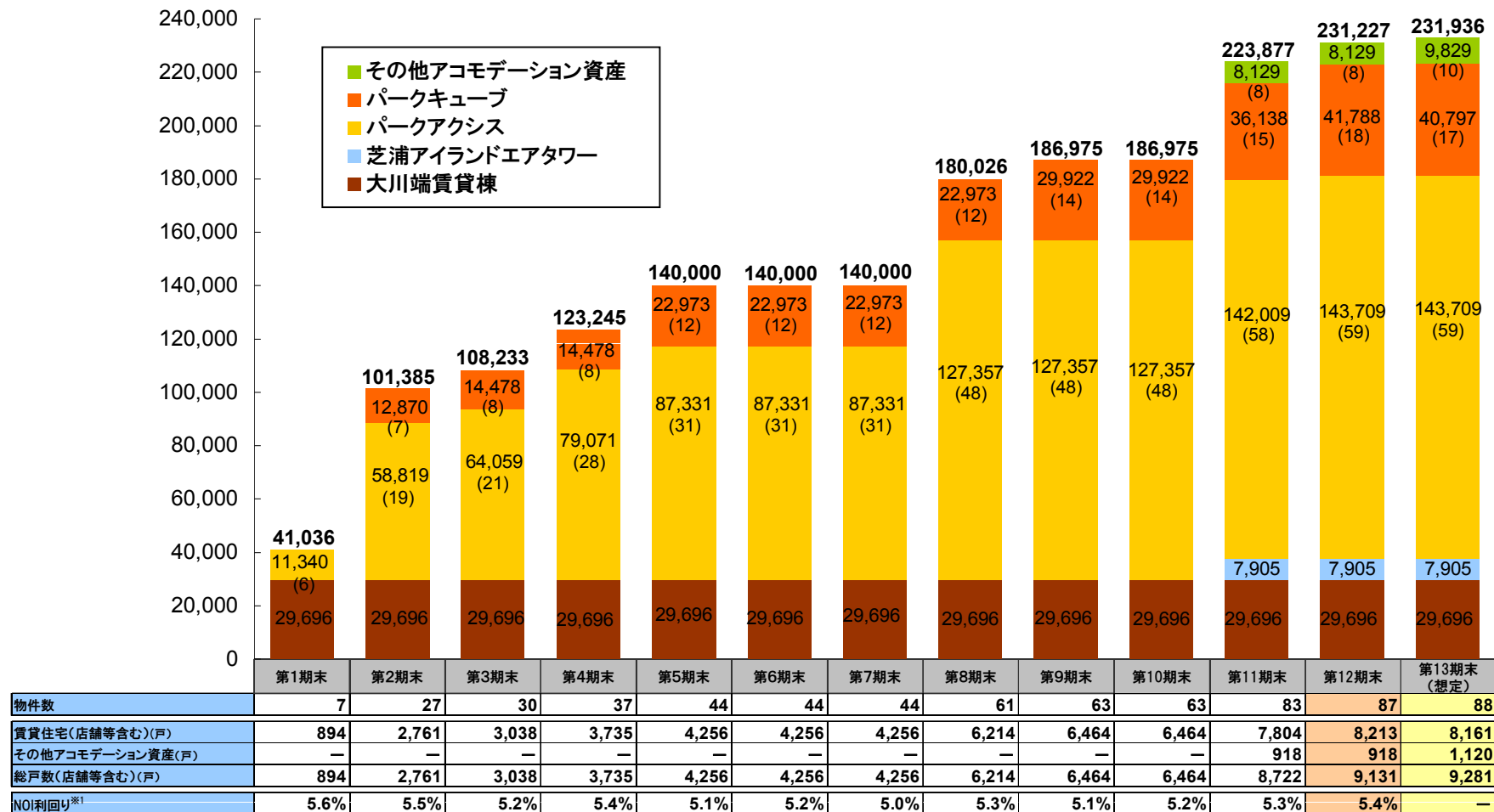
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



着実な物件取得を継続

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)



※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。

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



第12期決算ハイライト



		第11期 (平成23年8月)	第12期 (平成24年2月)	第11期比増減	第13期予想 (平成24年8月)	第12期比増減
運用日数		184 日	182 日	▲2 日	184 日	+2 日
営業収益		7,565 百万円	7,857 百万円	+291 百万円	8,075 百万円	+217 百万円
営業利益		3,420 百万円	3,613 百万円	+192 百万円	3,557 百万円	▲55 百万円
当期純利益		2,630 百万円	2,832 百万円	+202 百万円	2,757 百万円	▲75 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		13,508 円 (194,711 口)	14,548 円 (194,711 口)	+1,040 円 (－)	13,800 円 (194,711 口)	▲748 円 (－)
総資産額		230,551 百万円	237,222 百万円	+6,671 百万円	－	－
純資産額		105,865 百万円	106,068 百万円	+202 百万円	－	－
運用資産	取得価格※1	223,877 百万円	231,227 百万円	+7,350 百万円	231,936 百万円	+709 百万円
	物件数	83 物件	87 物件	+4 物件	88 物件	+1 物件
	総戸数 (店舗等含む)	8,722 戸	9,131 戸	+409 戸	9,281 戸	+150 戸
期末稼働率		95.5 %	96.2 %	+0.7 ポイント	約95 %	－
期末LTV※2		51.8 %	53.1 %	+1.3 ポイント	－	－

【参考：業績予想との差異】

	平成23年10月予想①	実績②	差異②－①
営業収益	7,795 百万円	7,857 百万円	+62 百万円
当期純利益	2,745 百万円	2,832 百万円	+87 百万円
1口当たり分配金	14,100 円	14,548 円	+448 円

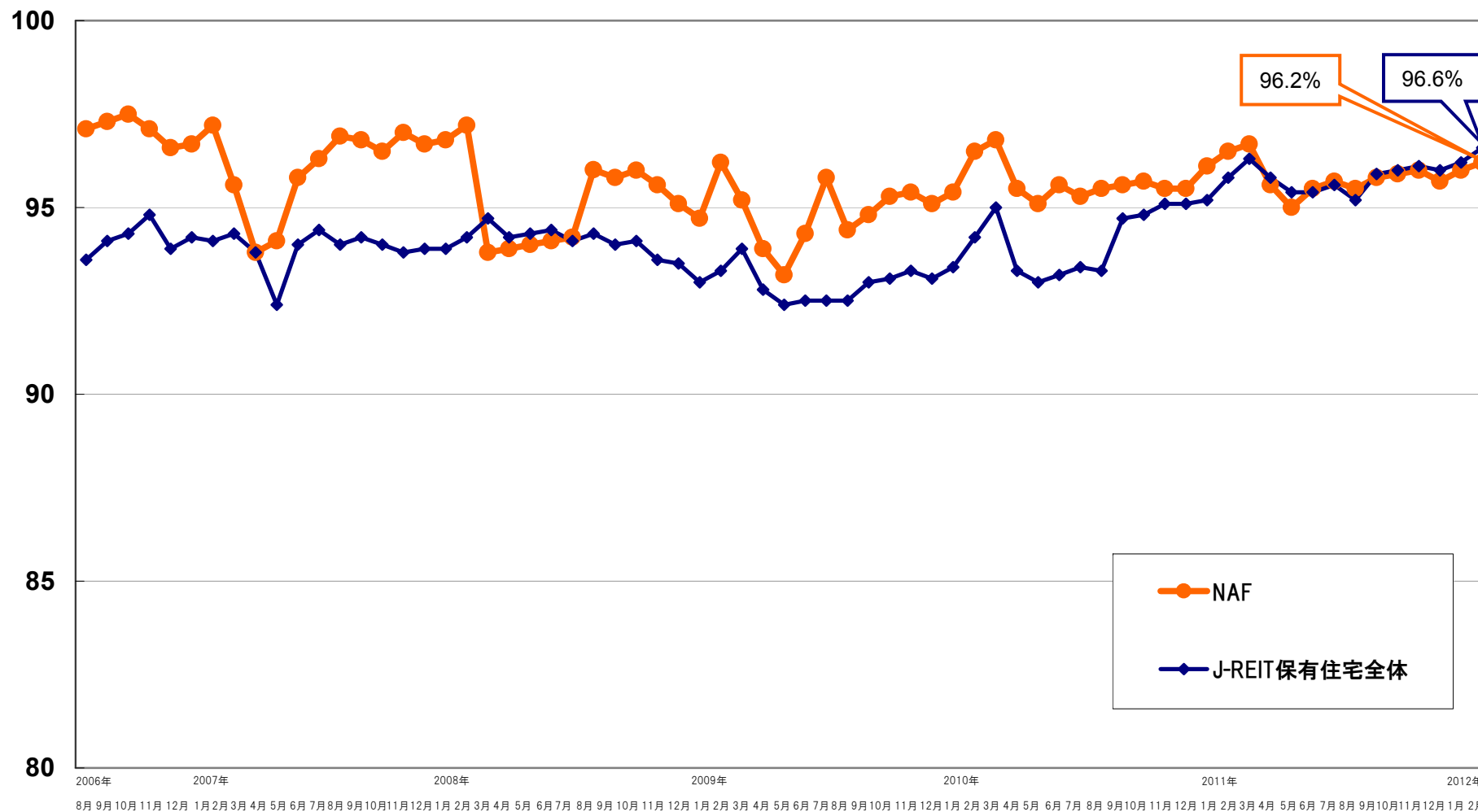
※1 取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

※2 LTV＝総有利子負債／総資産



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: 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・更新時の賃料動向と更新率



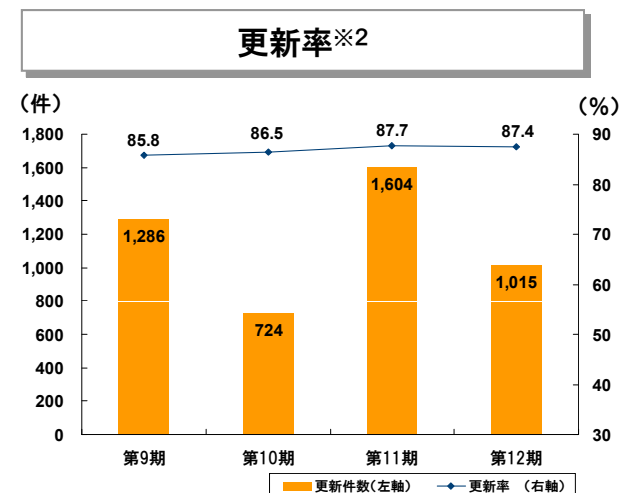
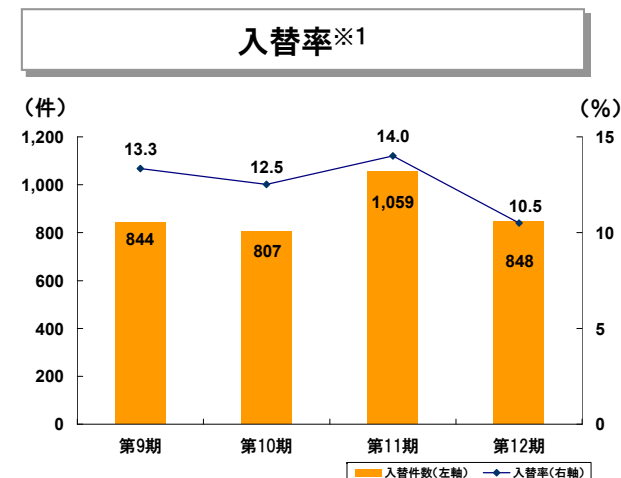
入替え時賃料の軟化傾向改善は継続、更新率は高い水準で推移

入替え	第9期	第10期	第11期	第12期
対象戸数	844 戸	807 戸	1,059 戸	848 戸
月額賃料増減合計	▲ 8,164 千円	▲ 5,334 千円	▲ 5,916 千円	▲ 4,655 千円
賃料上昇	677 千円 (166戸)	1,198 千円 (229戸)	1,870 千円 (340戸)	1,712 千円 (291戸)
賃料下落	▲ 8,842 千円 (601戸)	▲ 6,532 千円 (501戸)	▲ 7,786 千円 (635戸)	▲ 6,368 千円 (471戸)
入替え前テナント月額賃料総額	130,960 千円	124,952 千円	156,667 千円	131,603 千円
変動率	▲ 6.2 %	▲ 4.3 %	▲ 3.8 %	▲ 3.5 %

更新	第9期	第10期	第11期	第12期
対象戸数	1,286 戸	724 戸	1,604 戸	1,015 戸
月額賃料増減合計	▲ 2,008 千円	▲ 1,043 千円	▲ 1,231 千円	▲ 915 千円
	上昇1戸 下落123戸	上昇1戸 下落73戸	上昇0戸 下落102戸	上昇0戸 下落74戸
更新前テナント月額賃料総額	192,943 千円	115,685 千円	226,234 千円	154,375 千円
変動率	▲ 1.0 %	▲ 0.9 %	▲ 0.5 %	▲ 0.6 %

更新を含めた全体	第9期	第10期	第11期	第12期
対象戸数	2,130 戸	1,531 戸	2,663 戸	1,863 戸
月額賃料増減合計	▲ 10,173 千円	▲ 6,377 千円	▲ 7,148 千円	▲ 5,571 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	323,903 千円	240,637 千円	382,902 千円	285,979 千円
変動率	▲ 3.1 %	▲ 2.7 %	▲ 1.9 %	▲ 1.9 %

※芝浦アイランドエアタワーにおける定期借家契約満了後の継続新規契約については更新として集計しています。
 ※上記集計は店舗等、その他アコモデーション資産は含みません。

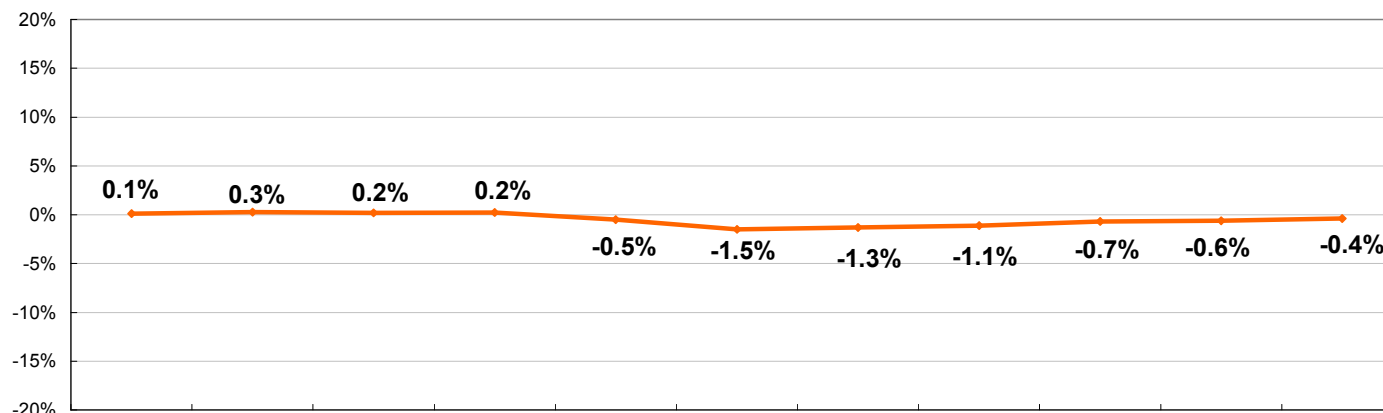


※ 解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む
 ※1 入替率＝(期中の入替件数)／(物件毎の賃貸可能住戸数の期中稼働日数加重平均値)
 ※2 更新率＝(期中の更新件数)／(期中の更新対象件数)



ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

■前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



	第12期末 賃料単価
都心3区	¥11,430
その他23区	¥12,751
その他東京圏	¥12,130
地方主要都市	¥9,472
地方主要都市	¥7,772

第2期 ^{※1}	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
平成19年 2月期	平成19年 8月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期	平成21年 8月期	平成22年 2月期	平成22年 8月期	平成23年 2月期	平成23年 8月期	平成24年 2月期
06/9 ~07/2	07/3 ~07/8	07/9 ~08/2	08/3 ~08/8	08/9 ~09/2	09/3 ~09/8	09/9 ~10/2	10/3 ~10/8	10/9 ~11/2	11/3 ~11/8	11/9 ~12/2
0.1%	0.3%	0.2%	0.2%	-0.5%	-1.5%	-1.3%	-1.1%	-0.7%	-0.6%	-0.4%
0.1%	0.4%	0.2%	0.2%	-0.9%	-2.3%	-1.8%	-1.8%	-1.1%	-1.0%	-0.6%
0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	-0.3%	-0.3%
0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%
0.0%	-1.0%	-0.3%	-0.1%	-0.2%	-1.9%	-1.0%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.6%

※ 賃料単価＝(月末契約賃料総額)／(賃貸総面積:坪)

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

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

※ 上記集計は店舗等を含み、その他アコモデーション資産を含みません。

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

■各期末保有ポートフォリオ内訳

2006年8月末/第2期	...	都心3区: 10物件 1,253戸	、	その他23区: 13物件 1,155戸	、	その他東京圏: 2物件 100戸	、	地方主要都市: 1物件 169戸
第3期	...	都心3区: 10物件 1,253戸	、	その他23区: 16物件 1,432戸	、	その他東京圏: 2物件 100戸	、	地方主要都市: 1物件 169戸
第4期	...	都心3区: 11物件 1,294戸	、	その他23区: 19物件 1,700戸	、	その他東京圏: 2物件 100戸	、	地方主要都市: 4物件 557戸
第5期/第6期/第7期	...	都心3区: 12物件 1,412戸	、	その他23区: 24物件 2,048戸	、	その他東京圏: 3物件 155戸	、	地方主要都市: 4物件 557戸
第8期	...	都心3区: 13物件 1,476戸	、	その他23区: 35物件 3,296戸	、	その他東京圏: 3物件 155戸	、	地方主要都市: 10物件 1,287戸
第9期/第10期	...	都心3区: 14物件 1,596戸	、	その他23区: 36物件 3,426戸	、	その他東京圏: 3物件 155戸	、	地方主要都市: 10物件 1,287戸
第11期	...	都心3区: 15物件 1,868戸	、	その他23区: 41物件 3,871戸	、	その他東京圏: 6物件 430戸	、	地方主要都市: 13物件 1,635戸





財務の状況(平成24年2月末現在)



有利子負債の状況

	金額(億円)	割合	
短期借入金	70	21.0%	5.6%
長期借入金(変動金利)	195		
長期借入金(固定金利)	825	79.0%	94.4%
投資法人債	170		
合計	1,260	100%	
期末時点加重平均レート		: 1.25%※1	
長期有利子負債平均残存年数		: 3.3年	
借入先金融機関数		: 16社	

※ 上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。

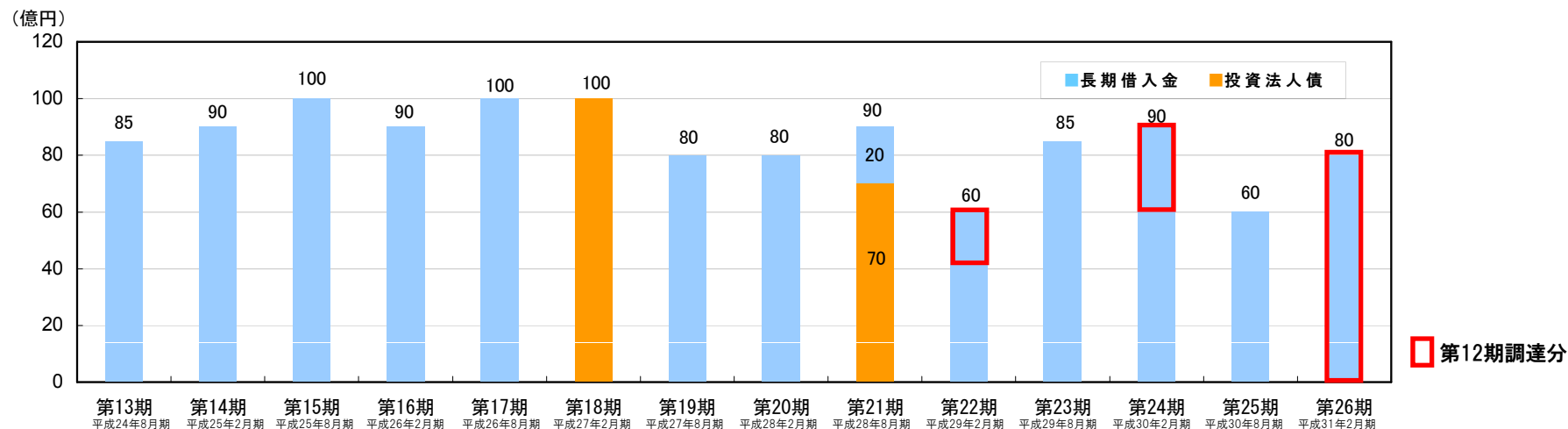
※1 期末時点加重平均レートは、平成24年2月末日現在の利率を用いて算出しています。

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・アンド・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)

※ ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成24年3月15日付で、本投資法人の発行体格付けをA3(格付けの見通し:安定的)としました。

長期有利子負債の返済期限分散の状況

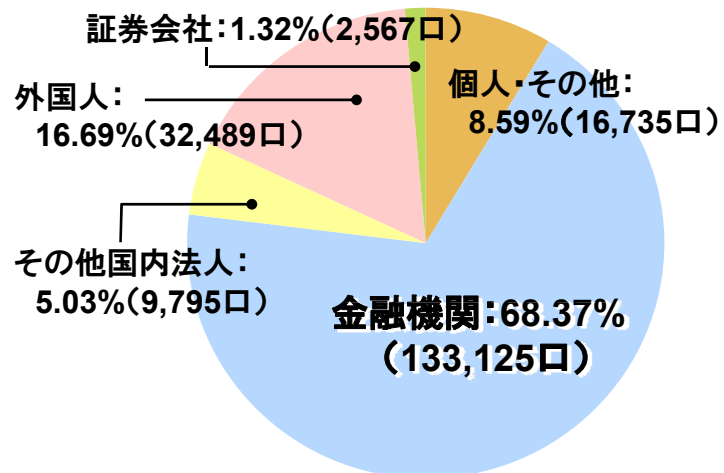




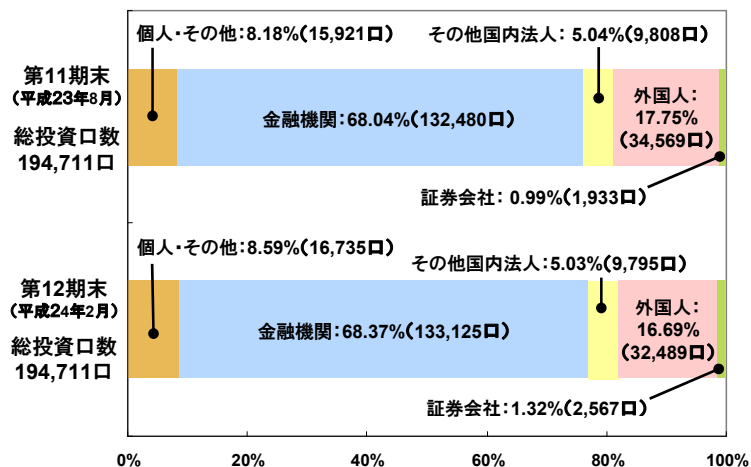
投資主の状況



所有者別投資口数: 合計194,711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)	16,735	133,125	9,795	32,489	2,567	194,711
所有者別投資主数(人)	6,511	116	135	157	22	6,941

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)	41,380	21.25
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,125	9.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,017	5.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,864	5.06
三井不動産株式会社	6,600	3.38
ノムラバンク ルクセンブルグエスエー	4,100	2.10
中央三井信託銀行株式会社	3,600	1.84
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84
ザ バンク オブ ニューヨーク、トリートー ジャスデック アカウント	3,498	1.79
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイカンパニー・ジェイピーワイ	3,497	1.79
合 計	105,271	54.06

※1 平成24年2月29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。



業績予想の詳細



第13期予想 (平成24年8月)	
賃貸事業収入	7,990 百万円
賃貸諸費用	1,564 百万円
公租公課	399 百万円
減価償却費	1,724 百万円
賃貸事業費用	3,688 百万円
賃貸事業利益	4,301 百万円
不動産等売却益	85 百万円
資産運用報酬	576 百万円
その他費用	252 百万円
営業利益	3,557 百万円
営業外損益	▲ 799 百万円
経常利益	2,757 百万円
法人税等	0 百万円
当期純利益	2,757 百万円
期末発行済投資口数	194,711 口
1口当たり分配金	13,800 円

前提条件

■ 運用資産

平成24年2月29日現在保有 87物件
 平成24年3月29日取得 2物件
 平成24年4月25日売却(予定) ▲1物件
 平成24年8月末時点(予定) 計88物件
 (その他の物件取得・売却は行わない前提)

■ 有利子負債

平成24年4月16日現在の有利子負債1,275億円
 (平成24年8月末日まで残高の変動がない前提)

■ 期末稼働率:約95%

■ 内部留保

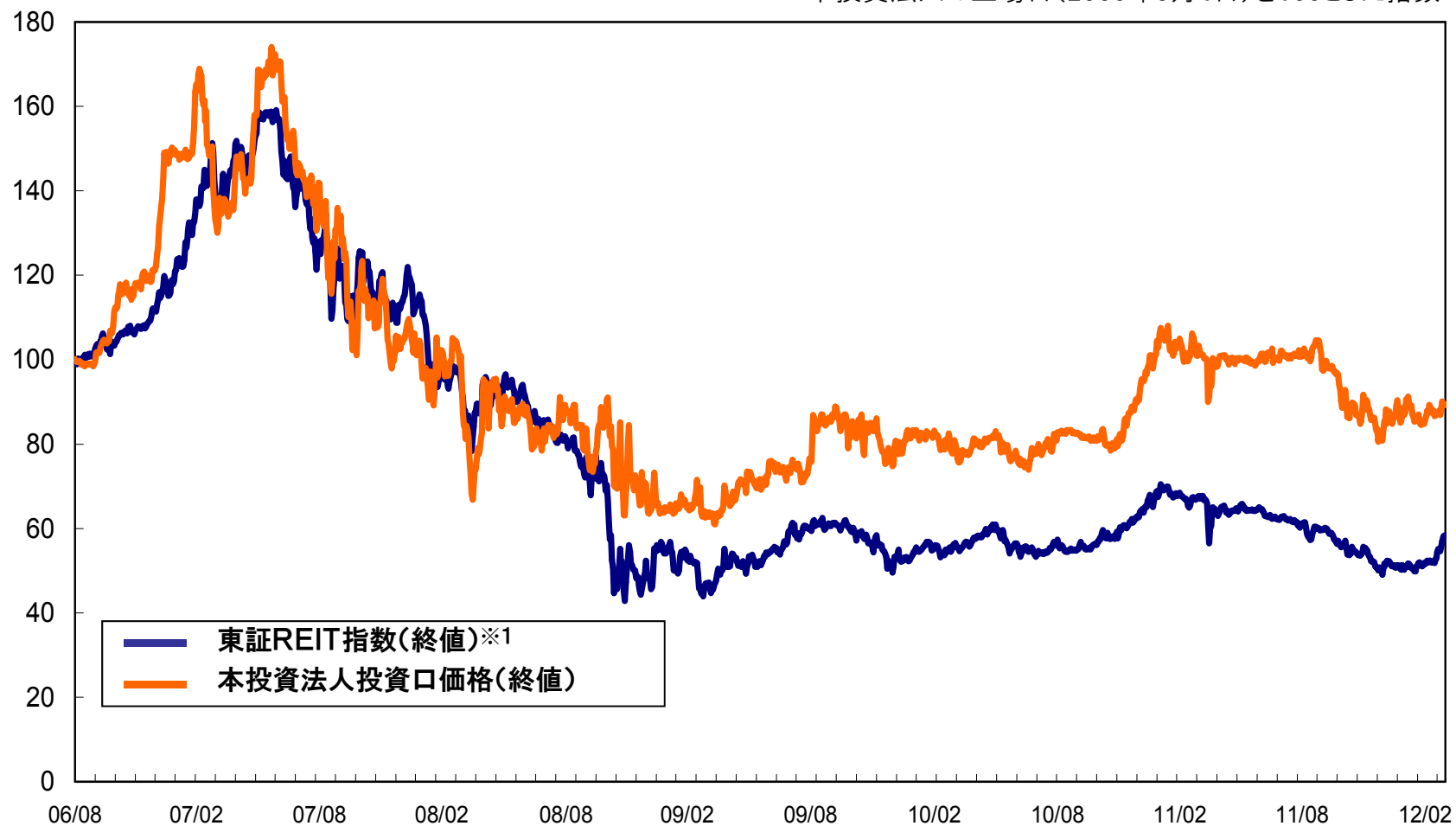
課税の特例制度を活用した圧縮記帳により、譲渡益のうち、約70百万円を内部留保する予定



投資口価格推移



本投資法人の上場日(2006年8月4日)を100とした指数



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

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略、取得方針



1. アコモデーション資産への投資

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

2. 三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制（バリューチェーン）を、積極的かつ最大限に活用
- 三井不動産からの物件の供給や同社グループを介した広範囲な物件情報を通じ、投資機会を獲得





特徴と戦略②



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



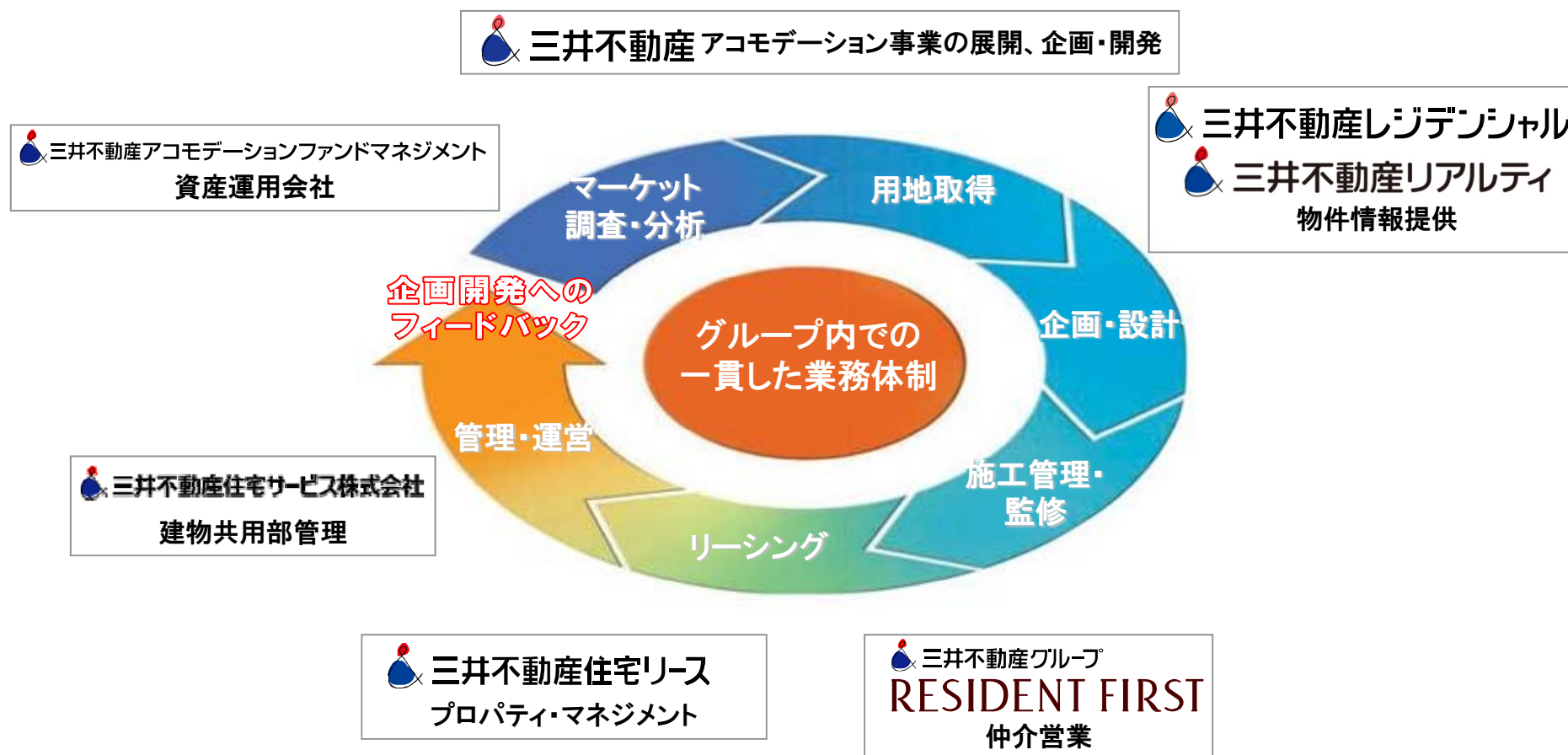
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

- 東京23区を主とした東京圏※¹及び地方中核政令指定都市※²(賃貸住宅)
全国の主要都市並びにそれらの周辺部(その他アコモデーション資産※³)
- 東京23区内への投資比率を80%以上

※¹ 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※² 札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、神戸、広島、福岡の各都市圏

※³ 「学生寮」、「学生マンション」、「サービスアパートメント」、「シニア住宅」、「社宅」

投資基準

投資額

- 概ね1棟10億円以上を目途

権利関係

- 1棟完全所有を原則

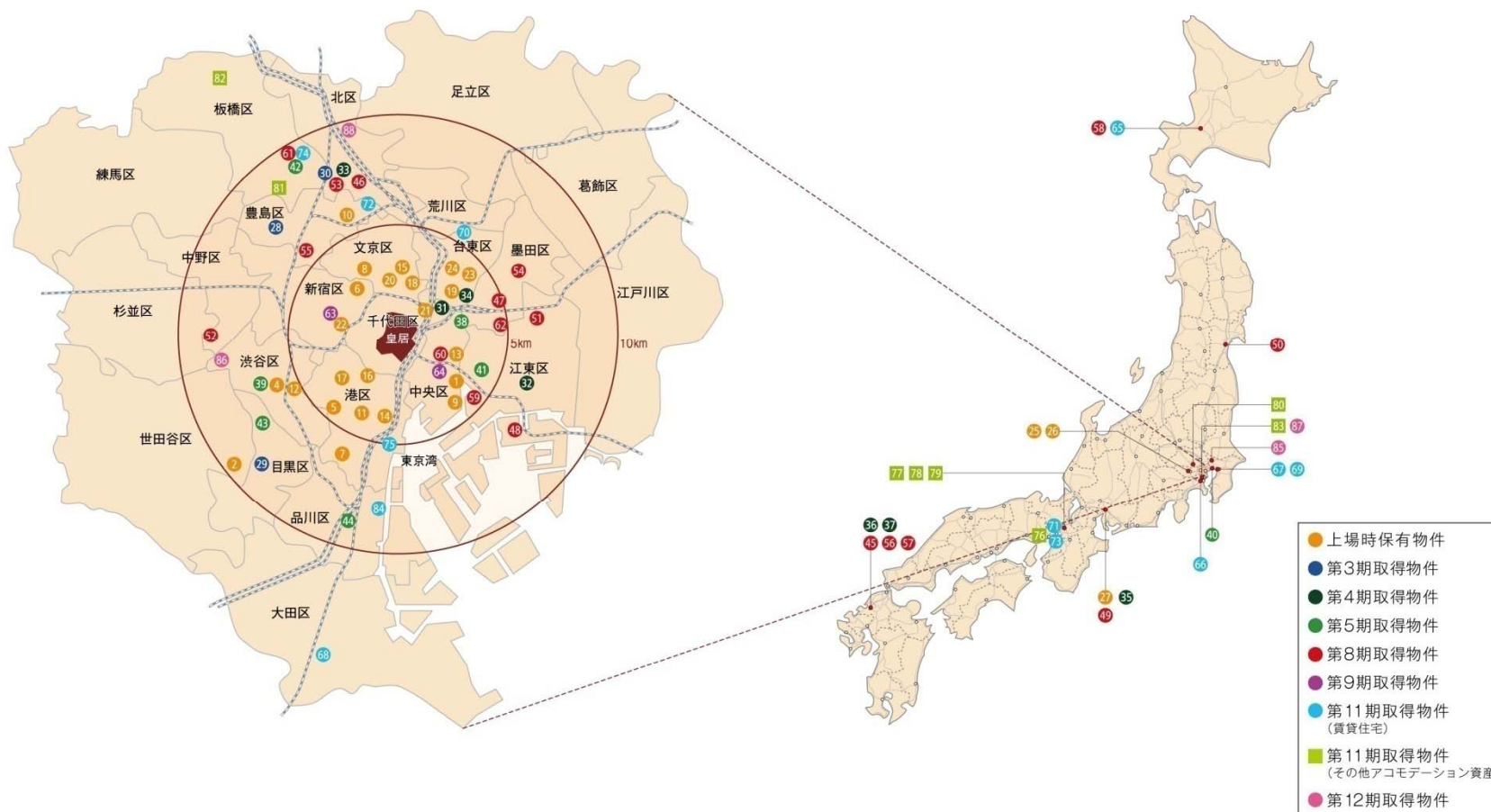
構造

- 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



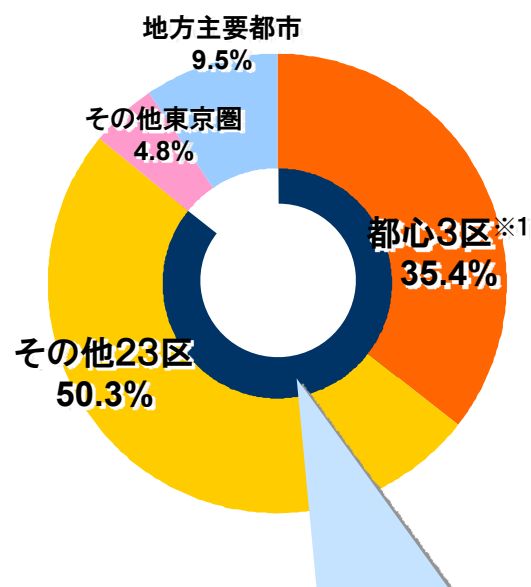


「賃貸住宅」の第12期末時点のポートフォリオ①



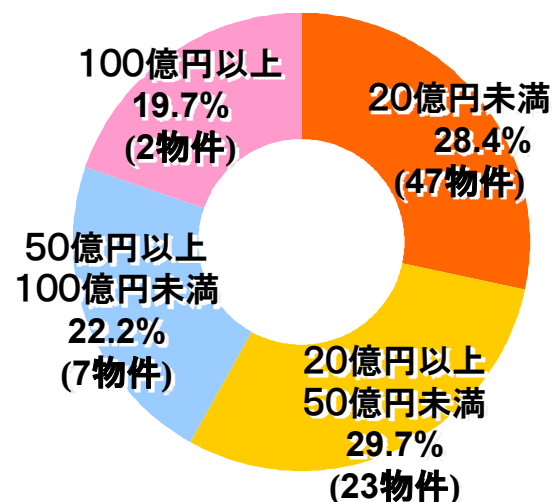
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



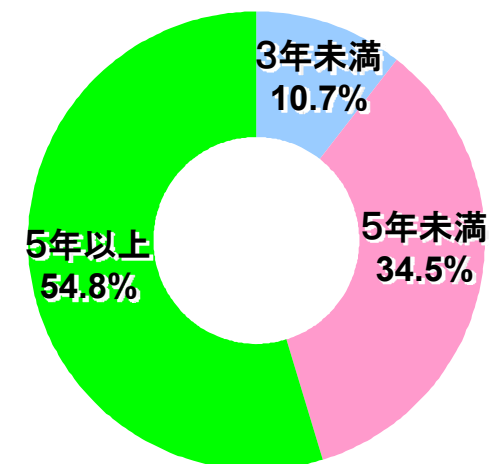
ポートフォリオの85.7%が
東京23区

2 取得価格別の比率



平均 28億円/物件
〔大川端賃貸棟を除いた場合
:25億円/物件〕

3 築年数別の比率



平均 約7.4年
〔大川端賃貸棟を除いた場合
:約5.0年〕

※ 1～3については、取得価格をもとに算出しています(3は加重平均値)。

※1 都心3区:港区、中央区、千代田区

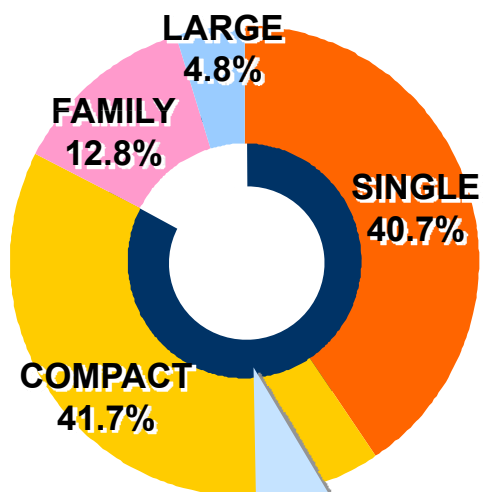


「賃貸住宅」の第12期末時点のポートフォリオ②



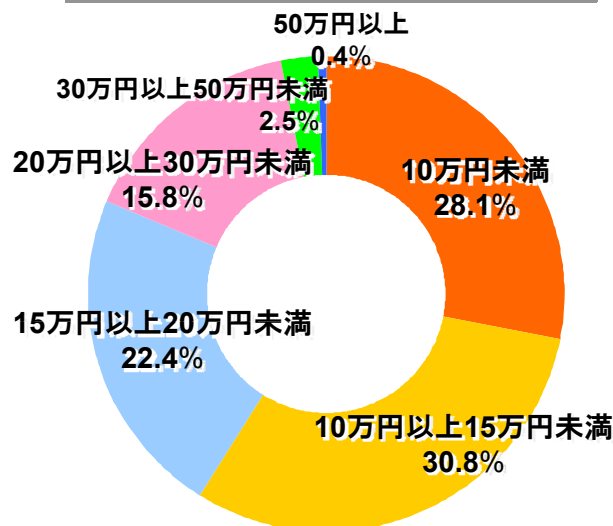
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率



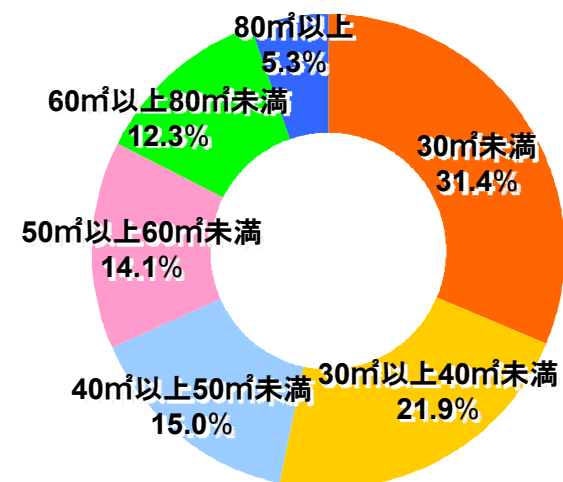
シングル・コンパクト比率: 82.4%
(大川端賃貸棟を除いた場合: 87.6%)

5 賃料総額別の比率



平均 14.8万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
: 13.8万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 43.0㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
: 40.4㎡/戸

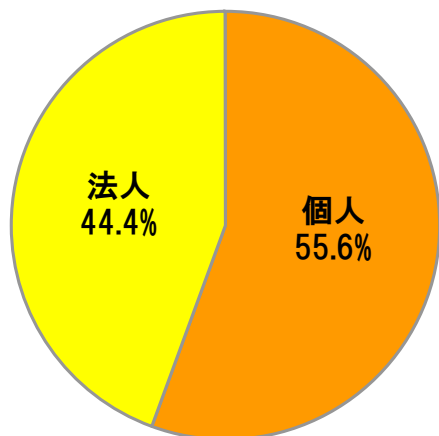
※ 4～6については、店舗等を除いた戸数をもとに算出しています。



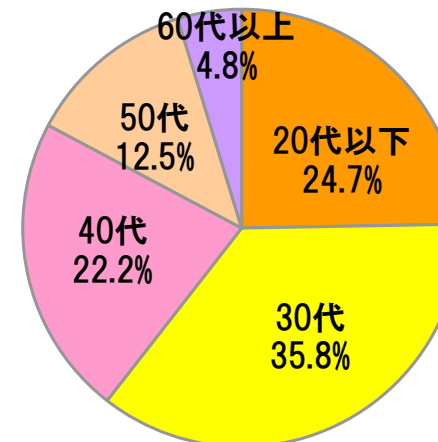
「賃貸住宅」の入居者分析



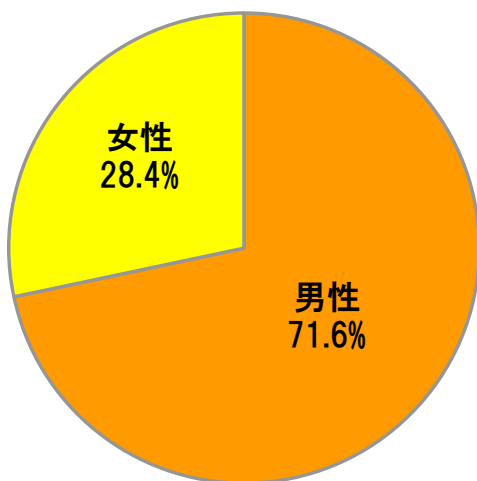
契約形態



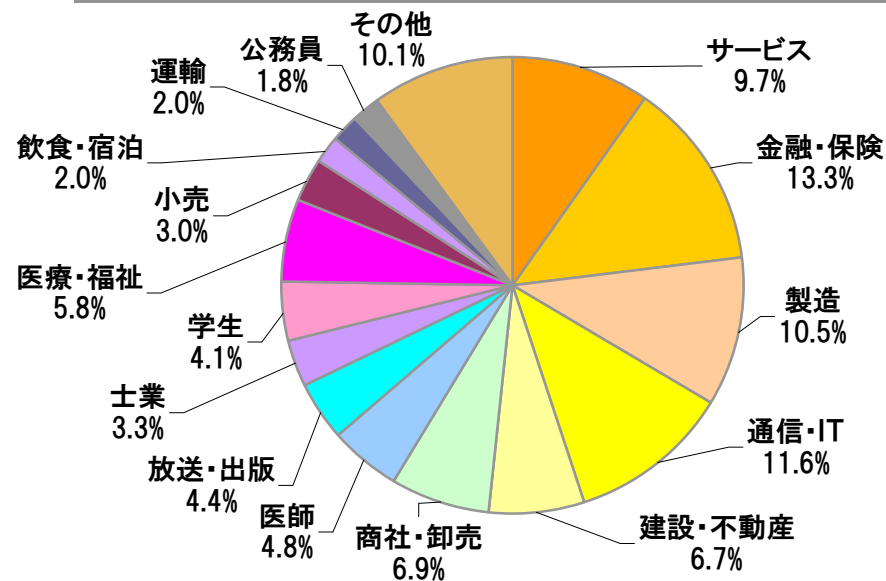
年齢



性別(1人入居)



業種



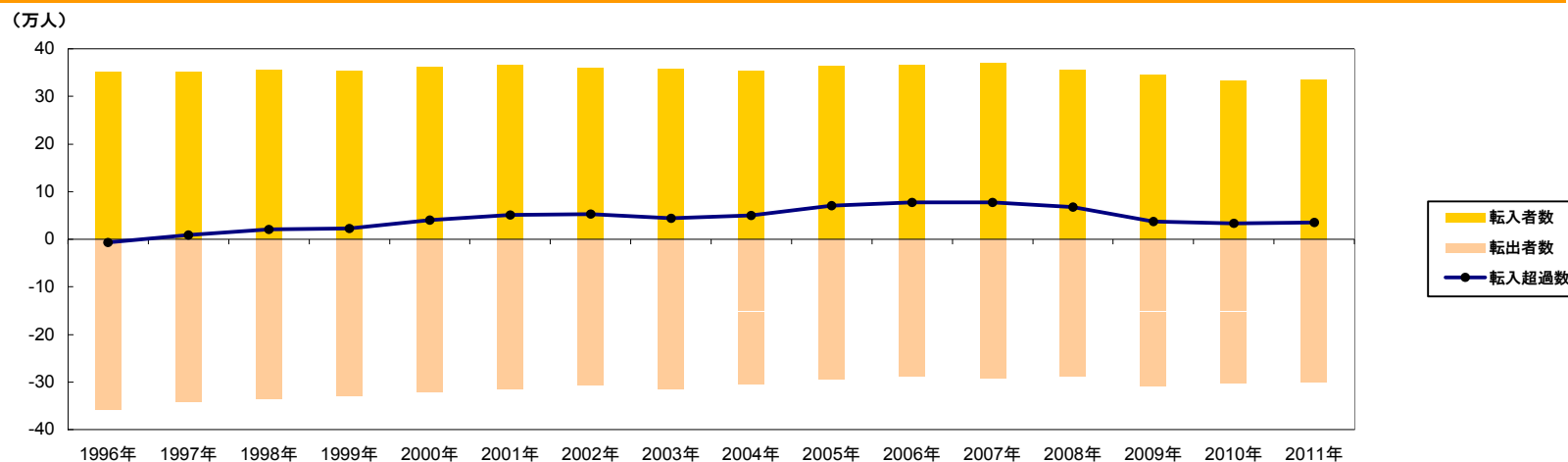
※ 上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しており、平成24年2月末現在保有物件におけるデータとなります。



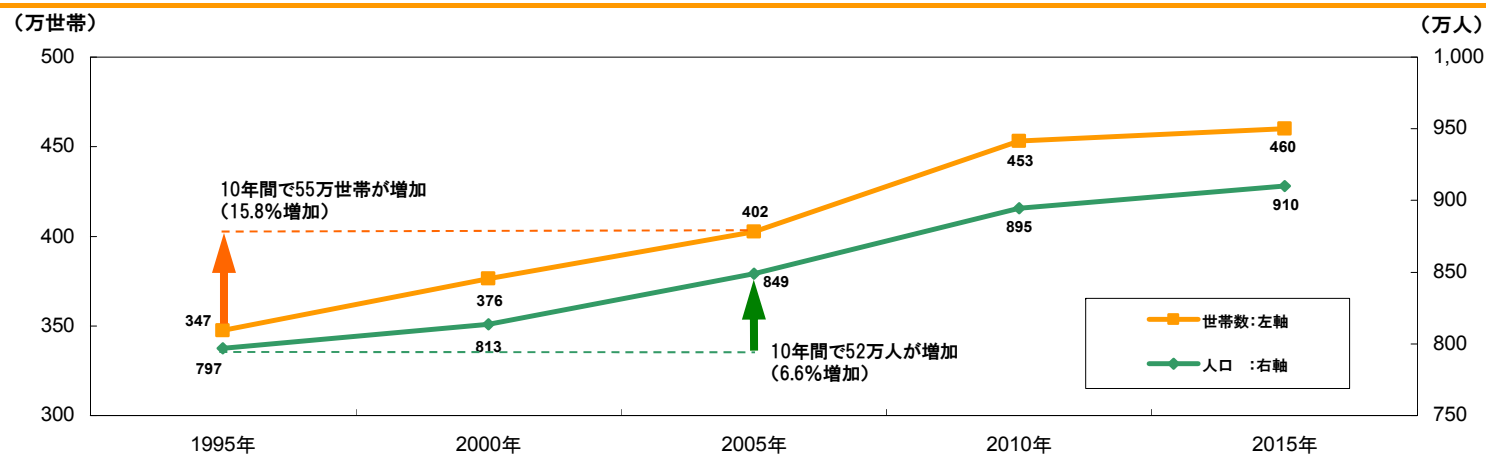
「賃貸住宅」の事業環境①(需要)



東京23区における転入超過のトレンドは継続



東京23区の家帯数と人口は堅調に推移

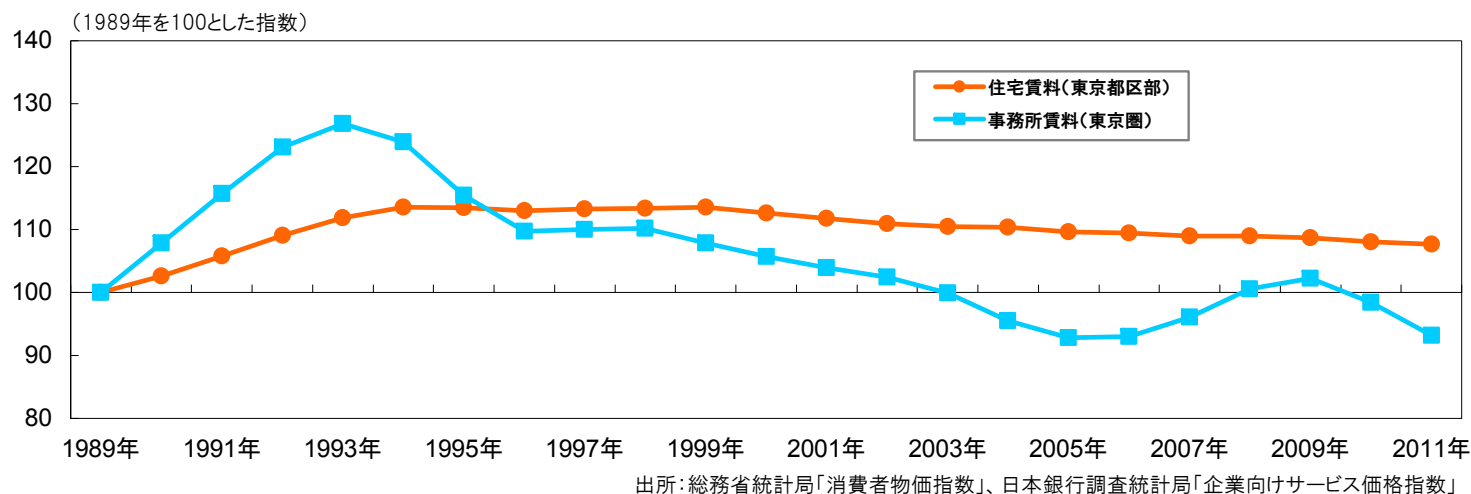




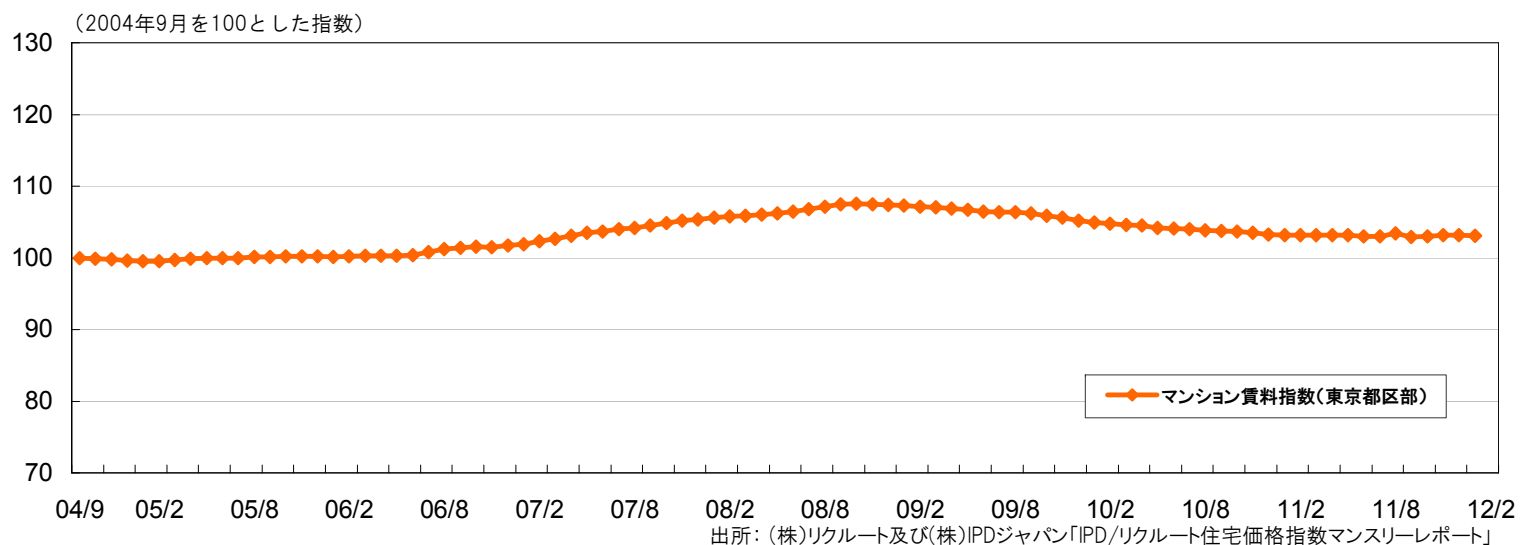
「賃貸住宅」の事業環境②(賃料・稼働率)



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

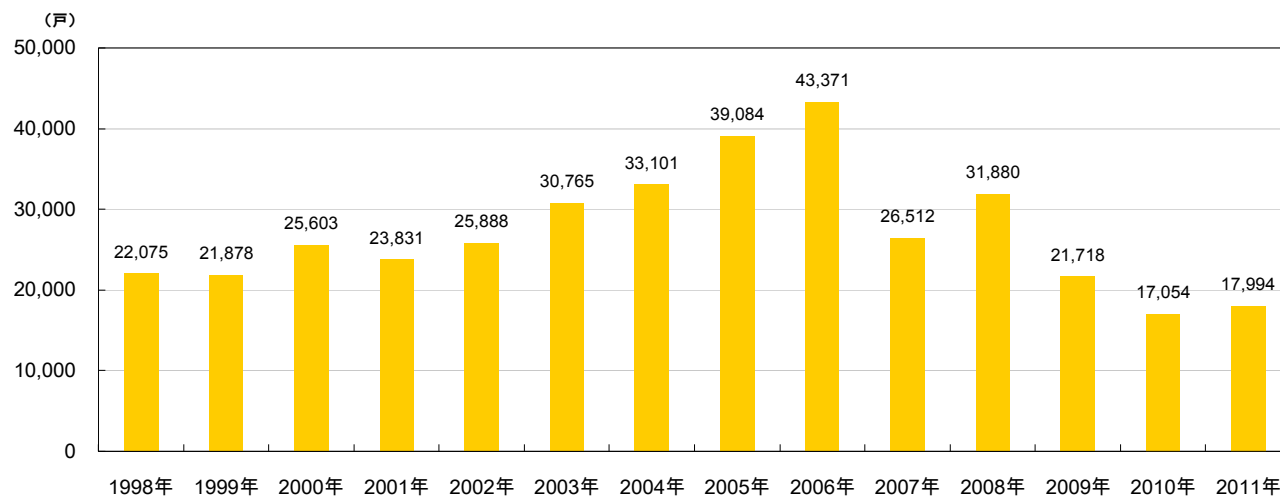




「賃貸住宅」の事業環境③(供給)

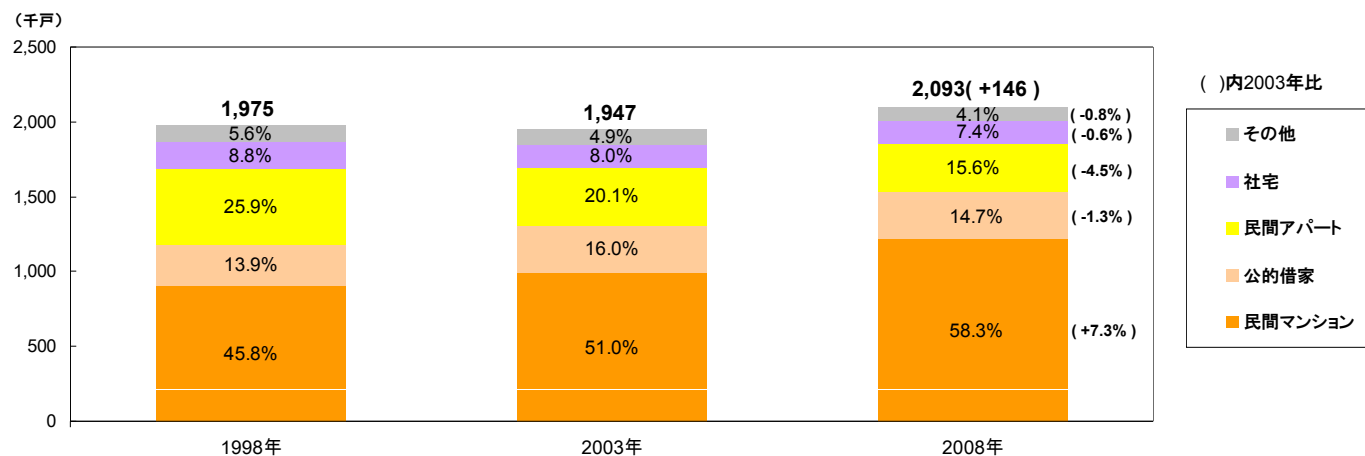


賃貸マンションの着工量は、依然低水準で推移



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)

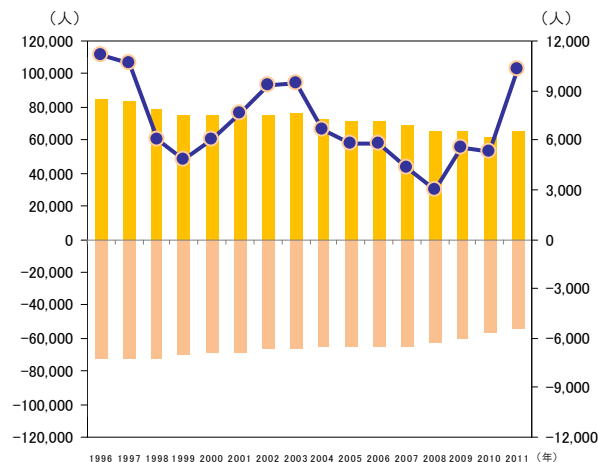


地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給①

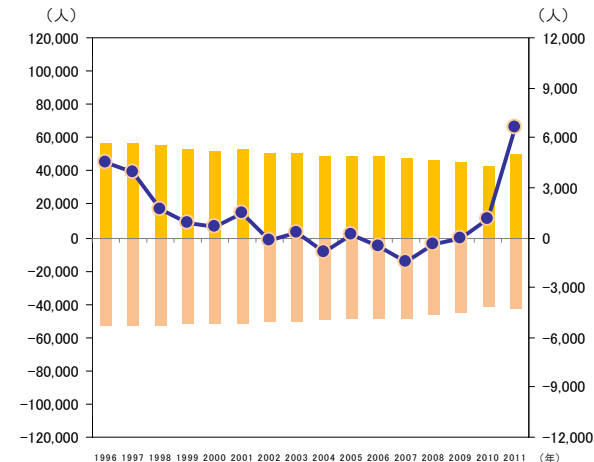


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

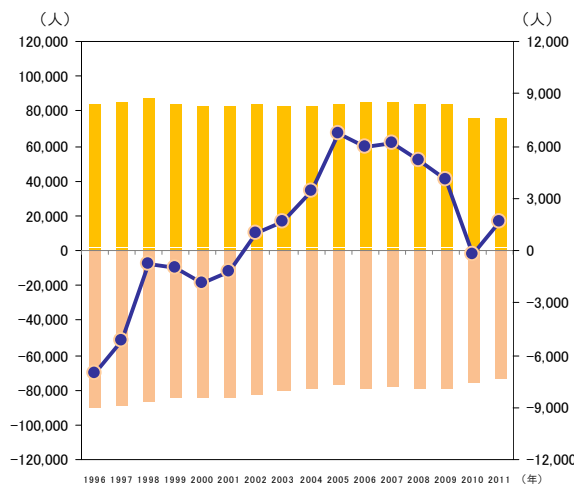
札幌市



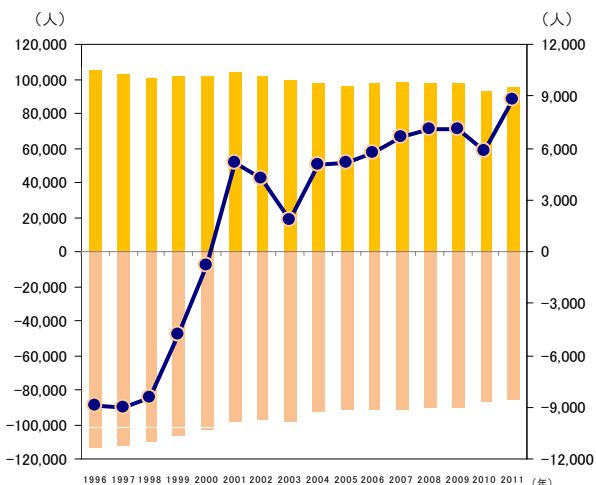
仙台市



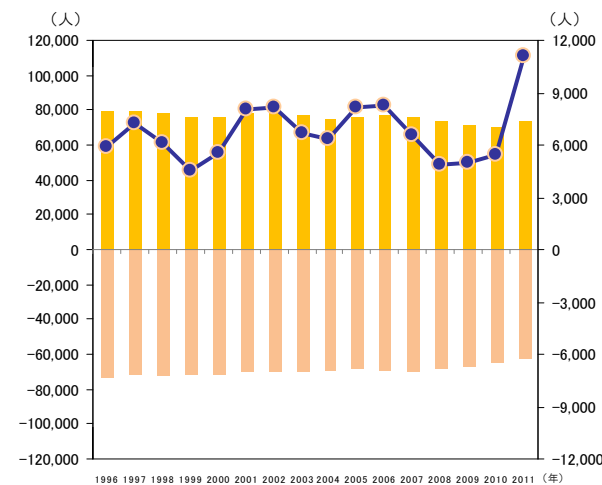
名古屋市



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」

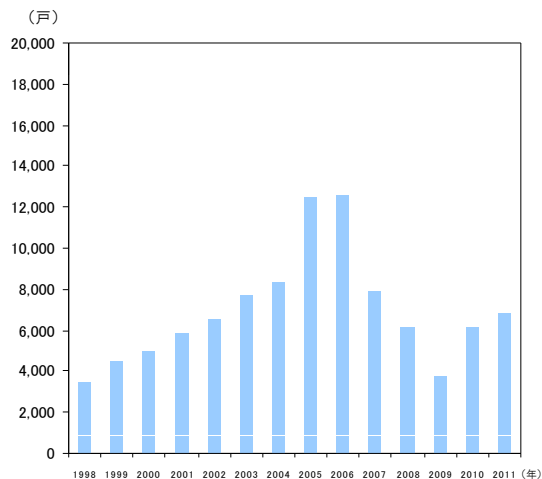


地方都市における「賃貸住宅」の需要と供給②

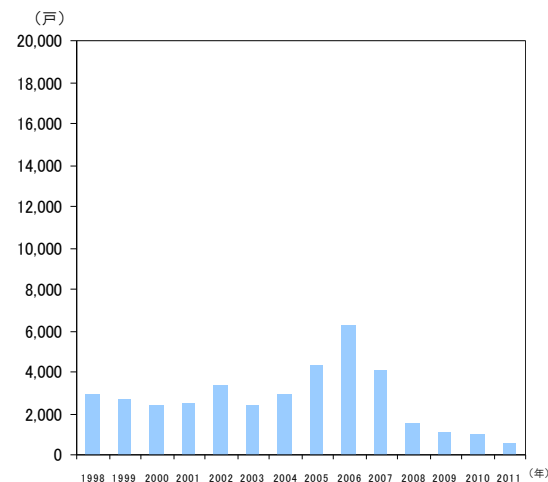


地方主要都市においても賃貸マンションの供給は限定的

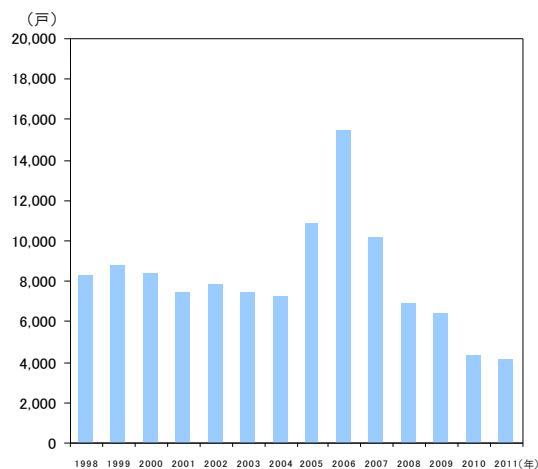
札幌市



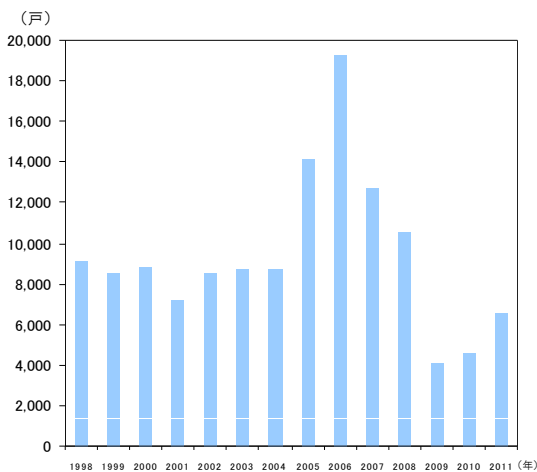
仙台市



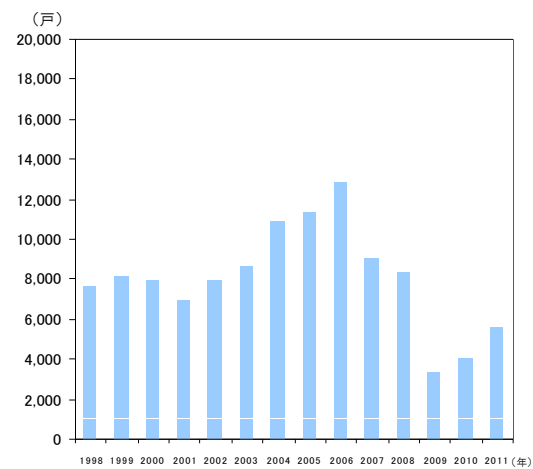
名古屋市



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」

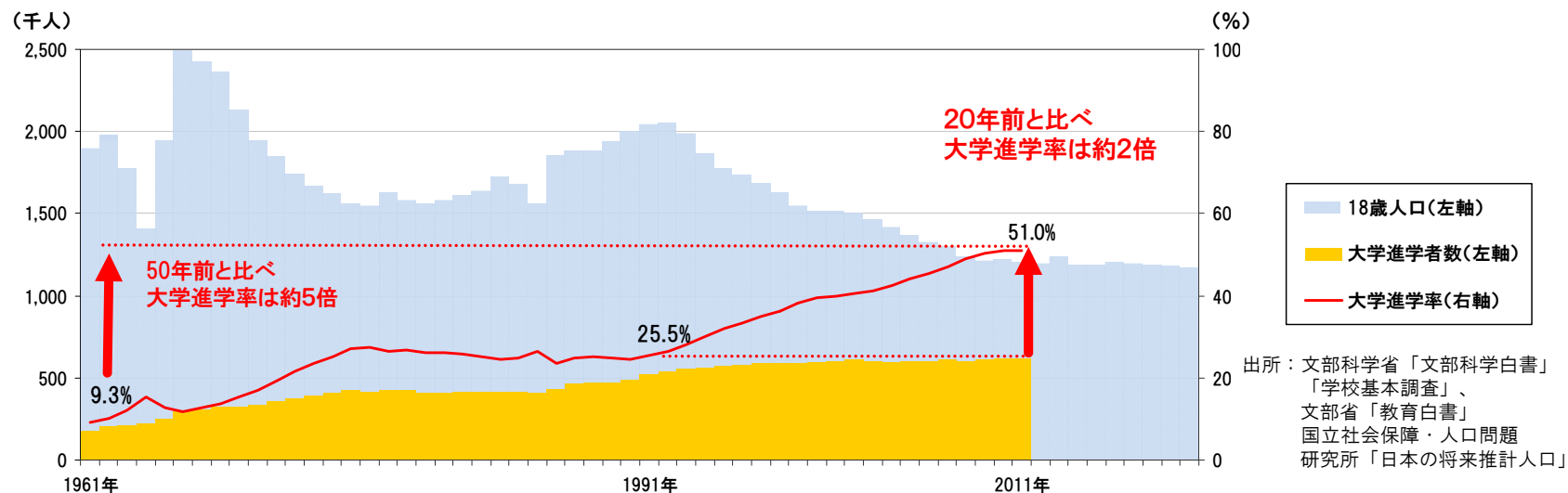




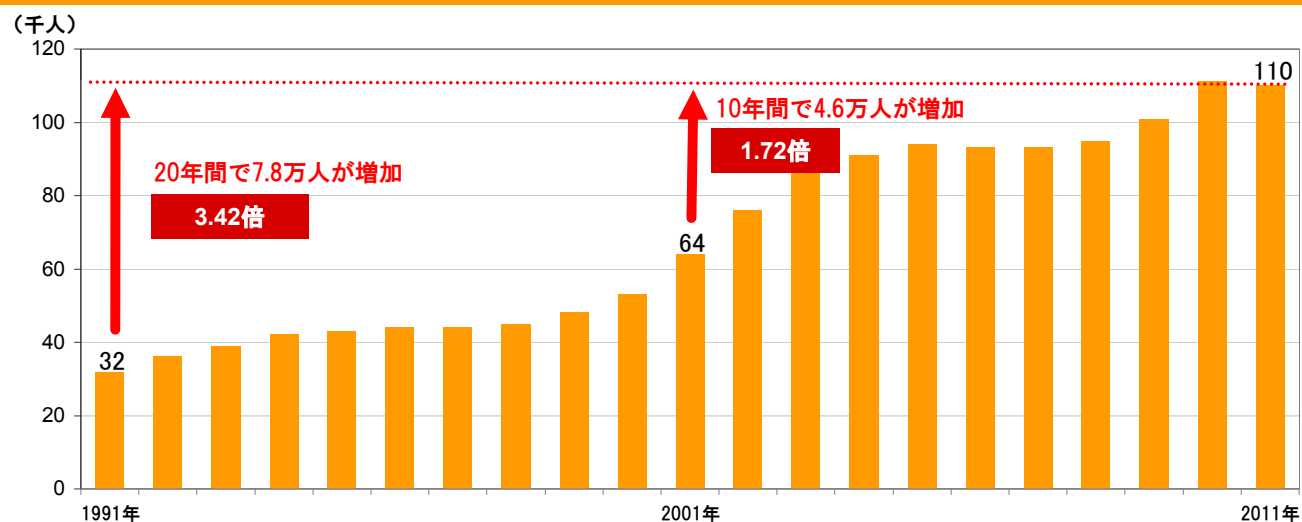
「その他アコモデーション資産」の事業環境



大学進学率は上昇傾向



留学生数は10年前の約1.7倍



出所：文部科学省「文部科学統計要覧」
「文部統計要覧」
独立行政法人日本学生支援機構
「平成23年度外国人留学生在籍
状況調査結果」

Appendices



第12期決算概要 ①損益計算書



	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	前期比増減
賃貸事業収入	7,565 百万円	7,857 百万円	291 百万円
賃貸諸費用	1,526 百万円	1,469 百万円	▲ 57 百万円
公租公課	275 百万円	275 百万円	▲ 0 百万円
減価償却費	1,586 百万円	1,699 百万円	112 百万円
賃貸事業費用	3,389 百万円	3,444 百万円	55 百万円
賃貸事業利益	4,176 百万円	4,413 百万円	236 百万円
不動産等売却益	—	—	—
資産運用報酬	536 百万円	562 百万円	26 百万円
その他費用	219 百万円	237 百万円	18 百万円
営業利益	3,420 百万円	3,613 百万円	192 百万円
営業外損益	▲ 789 百万円	▲ 779 百万円	10 百万円
経常利益	2,631 百万円	2,833 百万円	202 百万円
法人税等	0 百万円	1 百万円	0 百万円
当期純利益	2,630 百万円	2,832 百万円	202 百万円
分配金総額	2,630 百万円	2,832 百万円	202 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	13,508 円	14,548 円	1,040 円
NOI	5,763 百万円	6,113 百万円	349 百万円
FFO	4,217 百万円	4,532 百万円	315 百万円
運用日数	184 日	182 日	▲ 2 日



第12期決算概要 ②貸借対照表



	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	前期比増減
資産	230,551 百万円	237,222 百万円	6,671 百万円
現預金	4,483 百万円	4,951 百万円	468 百万円
有形固定資産	224,438 百万円	230,641 百万円	6,203 百万円
その他	1,629 百万円	1,628 百万円	▲ 1 百万円
負債	124,685 百万円	131,154 百万円	6,468 百万円
有利子負債	119,500 百万円	126,000 百万円	6,500 百万円
預り敷金	2,705 百万円	2,805 百万円	99 百万円
その他	2,480 百万円	2,349 百万円	▲ 131 百万円
純資産	105,865 百万円	106,068 百万円	202 百万円
出資総額	103,235 百万円	103,235 百万円	—
未処分利益	2,630 百万円	2,832 百万円	202 百万円
期末発行済投資口数	194,711 口	194,711 口	—
物件数	83 物件	87 物件	4 物件
(取得価格合計)	223,877 百万円	231,227 百万円	7,350 百万円
総賃貸可能面積	363,803.33 m²	374,528.89 m²	10,725.56 m²
期末稼働率	95.5 %	96.2 %	0.7 ポイント
自己資本比率	45.9 %	44.7 %	▲ 1.2 ポイント
LTV(有利子負債／総資産)	51.8 %	53.1 %	1.3 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))	53.7 %	55.0 %	1.3 ポイント
1口当たり純資産額	543,705 円	544,746 円	1,041 円
1口当たり出資額	530,197 円	530,197 円	—



有利子負債の概要



区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金 ^{※1}	株式会社三井住友銀行	H24.02.17	1,000	0.4%	H24.03.19	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
	株式会社八十二銀行	H24.02.28	1,000	0.3%	H24.03.06		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24.02.27	1,500	0.4%	H24.04.02		
	株式会社七十七銀行	H24.02.29	1,000	0.3%	H24.03.07		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.11.30	1,500	0.4% ^{※3}	H24.05.31		
	信金中央金庫	H24.01.31	1,000	0.5%	H24.03.30		
	小計		7,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29	期限一括	無担保・無保証・同順位 ^{※2}
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	5,000	0.7% ^{※3}	H27.11.30		
		H23.03.22	5,500	0.5% ^{※3}	H24.08.31		
		H23.08.12	5,000	1.2%	H30.08.13		
	中央三井信託銀行株式会社	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
		H22.11.30	3,000	0.7% ^{※3}	H27.11.30		
		H23.08.12	3,500	1.0%	H29.08.14		
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
	日本生命保険相互会社	H23.02.28	2,000	1.3%	H29.02.28		
		H23.02.28	1,000	1.5%	H30.02.28		
	株式会社日本政策投資銀行	H18.04.12	3,000	2.1%	H24.04.11		
		H18.04.12	3,000	2.2%	H25.04.11		
		H18.08.07	5,000	2.1%	H25.08.06		
		H22.10.18	5,000	1.2%	H29.10.18		
		H23.12.21	2,000	1.0%	H30.12.21		
	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	H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H23.04.19	1,000	1.5%	H30.04.19		
		H23.10.12	2,000	0.8%	H28.10.12		
		H23.10.31	3,000	0.9%	H29.10.31		
	株式会社中国銀行	H23.04.01	2,000	1.0%	H28.04.01		
		H23.04.19	2,000	1.0%	H27.04.20		
	株式会社新生銀行	H23.04.19	1,000	1.0%	H27.04.20		
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12		
		H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29		
	株式会社福岡銀行	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
		H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31		
		H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08		
		H23.08.19	2,000	0.9%	H29.02.20		
		H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.04.25	3,000	1.2%	H29.04.25		
		H23.09.01	6,000	0.5% ^{※4}	H30.09.03		
	農林中央金庫	H23.04.01	1,500	0.9%	H27.04.01		
	株式会社りそな銀行	H23.04.01	2,000	1.2%	H29.04.03		
	小計		102,000				
	借入金合計		109,000				

区分	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			126,000			

※ 平成24年2月末日現在

※1 短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率(同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は

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

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

※3 当該借入の利率は平成24年2月29日から平成24年3月29日まで適用されるものです。

※4 当該借入の利率は平成24年2月1日から平成24年2月29日まで適用されるものです。

※5 中央三井信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付けで合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。



ポートフォリオ概要(全体)①



物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^{※1}	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	総戸数(戸) (店舗等含む)	PML値 (%)
1	リバーポイントタワー	東京都中央区	29,696	12.8%	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	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8%	2,437.66	64	7.6
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.4%	2,766.62	75	6.8
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.7%	1,537.24	40	7.0
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6%	1,891.05	59	7.5
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.2%	4,704.44	99	8.7
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.9%	6,078.93	154	6.5
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4%	1,383.99	30	6.8
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.7%	2,606.37	52	6.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.7%	3,938.14	64	7.4
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6%	1,094.28	20	7.9
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.3%	10,025.40	185	7.5
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.9%	2,426.45	80	7.1
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3%	3,317.94	87	8.8
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.2%	2,710.69	70	8.2
17	パークアクセス六本木櫓町公園	東京都港区	2,170	0.9%	2,054.46	46	9.2
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.2%	12,025.25	324	7.2
19	パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5%	1,621.73	42	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8%	2,160.12	60	8.2
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.1%	3,194.59	95	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.8%	2,288.46	53	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.1%	4,012.68	76	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0%	3,041.61	91	7.5
28	パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.7%	1,886.82	65	8.1
29	パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8%	1,884.77	60	8.5
30	パークアクセス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.5%	4,395.99	152	7.3
							7.5
31	パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5%	1,346.07	41	7.4
32	パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.7%	5,412.40	140	10.8
33	パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.8%	2,924.75	49	5.8
34	パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2%	3,400.78	79	8.9
38	パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.4%	6,999.83	118	8.1
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.9%	1,929.10	38	7.4
41	パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.7%	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	1.8%	5,317.07	166	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4%	957.88	24	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6%	1,511.12	65	10.0
46	パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.4%	1,435.83	46	7.7
47	パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.6%	2,288.13	65	10.7
48	パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.2%	16,474.06	300	10.0
51	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.0%	3,986.78	118	11.0
52	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3%	1,231.08	31	8.0
53	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.6%	2,567.96	64	9.1
54	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5%	2,121.29	58	10.5
55	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5%	1,463.25	37	7.9
59	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	6.2%	25,537.94	403	7.8
60	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8%	2,416.29	64	9.1

61	パークアグシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4%	2,048.31	66	9.2
62	パークアグシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4%	1,785.72	60	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.2%	3,599.82	130	8.7
64	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.8%	5,191.86	120	8.2
68	パークアグシス蒲田荅番館	東京都大田区	1,069	0.5%	1,721.28	63	9.5
70	パークアグシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3%	1,283.13	40	10.5
72	パークアグシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6%	1,979.51	40	8.5
74	パークアグシス板橋本町武番館	東京都板橋区	1,859	0.8%	3,661.58	99	7.7
75	芝浦アイランドエアタワー※2 エアタワー エアテラス	東京都港区	7,905	3.4%	17,646.33	272	2.3
							8.7
84	パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.6%	10,636.67	201	9.8
86	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	1.0%	2,416.00	93	9.5
88	パークアグシス東十条	東京都北区	1,700	0.7%	2,893.54	71	6.8
東京23区小計			191,255	82.7%	275,369.84	5,903	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.4%	2,814.32	52	7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.5%	3,082.32	48	7.6
40	パークアグシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4%	2,074.35	55	7.9
66	パークアグシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.6%	2,706.59	100	11.4
67	パークアグシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.7%	3,318.15	84	11.1
69	パークアグシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4%	2,270.32	91	7.8
85	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.5%	2,358.66	109	9.2
87	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	1.0%	3,057.36	136	9.6
その他東京圏小計			10,659	4.6%	21,682.07	675	
27	パークアグシス名駅南	愛知県名古屋市中区	2,440	1.1%	5,565.13	169	4.1
35	パークアグシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.8%	3,821.75	99	6.1
36	パークアグシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7%	3,473.67	112	2.2
37	パークアグシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.8%	4,668.29	177	3.1
45	パークアグシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3%	2,707.88	112	2.8
49	パークアグシス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.7%	4,735.89	86	6.1
50	パークアグシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.0%	8,843.17	204	5.7
56	パークアグシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4%	3,461.85	112	2.9
57	パークアグシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	2.3
58	パークアグシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.7%	7,845.01	146	2.4
65	パークアグシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4%	3,729.05	85	2.5
71	パークアグシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.0%	4,309.24	130	11.2
73	パークアグシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	1.0%	4,952.45	133	13.1
地方主要都市小計			21,184	9.2%	60,402.59	1,635	
「賃貸住宅」合計			223,098	96.5%	357,454.50	8,213	
76	ドーミー芦屋	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	0.4%	2,785.40	134	5.5
78	駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4%	2,043.32	113	6.9
79	ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.2%	1,035.00	69	6.5
80	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.6%	2,293.20	126	5.4
81	ドーミー中板橋	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	0.5%	2,184.00	120	8.3
83	ドーミー武蔵小杉	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	3.5%	17,074.39	918	
総合計			231,227	100.0%	374,528.89	9,131	3.7 (ポートフォリオPML)

※ 2012年2月末日現在。

※ 第12期取得物件については、物件番号を■色で網掛けしています。

※1 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

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



ポートフォリオ概要(全体)②



物件名	取得価格 (百万円)	第11期				第12期				前期比増減	
		貸借対照表計	期末鑑定評価	鑑定直接	簿価ベース	貸借対照表計	期末鑑定評価	鑑定直接	簿価ベース	鑑定直接	簿価ベース
		上額(百万円)	額(百万円)	還元利回り	含み損益 (百万円)	上額(百万円)	額(百万円)	還元利回り	含み損益 (百万円)	還元利回り	含み損益 (百万円)
大川端賃貸棟	29,696	30,763	25,600	5.1%	▲ 5,163	30,679	25,200	5.0%	▲ 5,479	-0.1%	▲ 316
パークアークス学芸大学	1,760	1,670	1,650	5.2%	▲ 20	1,658	1,650	5.1%	▲ 8	-0.1%	12
パークアークス渋谷神南	3,230	3,128	2,650	5.0%	▲ 478	3,113	2,640	5.0%	▲ 473	-	5
パークアークス青山骨董通り	1,730	1,678	1,490	4.8%	▲ 188	1,668	1,460	4.8%	▲ 208	-	▲ 20
パークアークス神楽坂ステージ	1,400	1,343	1,300	5.2%	▲ 43	1,334	1,320	5.1%	▲ 14	-0.1%	28
パークアークス白金台	5,140	4,974	4,630	4.9%	▲ 344	4,947	4,380	4.9%	▲ 567	-	▲ 222
パークアークス文京ステージ	4,440	4,322	4,220	5.2%	▲ 102	4,299	4,010	5.1%	▲ 289	-0.1%	▲ 187
パークアークス月島	930	897	928	5.2%	30	891	953	5.0%	61	-0.2%	30
パークアークス大塚	1,655	1,610	1,560	5.3%	▲ 50	1,600	1,490	5.2%	▲ 110	-0.1%	▲ 59
パークアークス南麻布	3,939	3,856	3,010	5.0%	▲ 846	3,840	2,940	5.0%	▲ 900	-	▲ 53
パークアークス渋谷	1,282	1,255	1,050	5.0%	▲ 205	1,251	1,030	5.0%	▲ 221	-	▲ 15
パークアークス日本橋ステージ	7,557	7,217	6,950	5.1%	▲ 267	7,201	6,640	5.0%	▲ 561	-0.1%	▲ 293
パークアークス浜松町	2,025	1,982	1,910	5.1%	▲ 72	1,972	1,910	5.1%	▲ 62	-	10
パークアークス本郷の杜	2,910	2,806	2,800	5.1%	▲ 6	2,787	2,820	5.0%	32	-0.1%	39
パークアークス溜池山王	2,860	2,764	2,450	4.9%	▲ 314	2,747	2,280	4.9%	▲ 467	-	▲ 153
パークアークス六本木榎町公園	2,170	2,143	1,830	4.8%	▲ 313	2,134	1,830	4.8%	▲ 304	-	8
パークアークス御茶ノ水ステージ	9,710	9,415	9,600	5.0%	184	9,359	9,670	5.0%	310	-	125
パークアークス御徒町	1,070	1,031	997	5.3%	▲ 34	1,025	1,030	5.1%	4	-0.2%	39
パークキューブ本郷	1,760	1,751	1,730	5.1%	▲ 21	1,744	1,770	5.0%	25	-0.1%	47
パークキューブ神田	2,454	2,430	2,400	5.1%	▲ 30	2,419	2,420	5.0%	0	-0.1%	31
パークキューブ市ヶ谷	1,949	1,954	1,880	5.1%	▲ 74	1,947	1,900	5.0%	▲ 47	-0.1%	27
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,461	2,470	5.3%	8	2,448	2,550	5.1%	101	-0.2%	93
パークキューブ上野	2,233	2,203	2,080	5.3%	▲ 123	2,191	2,120	5.1%	▲ 71	-0.2%	51
パークキューブ池袋要町	1,608	1,644	1,340	5.1%	▲ 304	1,636	1,340	5.1%	▲ 296	-	7
パークアークス目黒本町	1,810	1,786	1,490	5.2%	▲ 296	1,777	1,490	5.1%	▲ 287	-0.1%	9
パークアークス新板橋	3,430	3,318	2,900	5.4%	▲ 418	3,291	2,950	5.3%	▲ 341	-0.1%	76
パークアークス秋葉原	1,200	1,179	966	5.2%	▲ 213	1,172	980	5.1%	▲ 192	-0.1%	20
パークアークス東陽町	3,950	3,877	3,370	5.5%	▲ 507	3,849	3,420	5.4%	▲ 429	-0.1%	78
パークアークス滝野川	1,820	1,777	1,660	5.4%	▲ 117	1,766	1,710	5.2%	▲ 56	-0.2%	61
パークアークス浅草橋	2,717	2,666	2,580	5.4%	▲ 86	2,648	2,600	5.3%	▲ 48	-0.1%	37
パークアークス日本橋浜町	5,540	5,414	4,870	5.1%	▲ 544	5,376	4,900	5.0%	▲ 476	-0.1%	68
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	1,990	1,510	5.1%	▲ 480	1,977	1,530	5.0%	▲ 447	-0.1%	33
パークアークス門前仲町	1,700	1,672	1,460	5.2%	▲ 212	1,660	1,460	5.2%	▲ 200	-	11
パークキューブ板橋本町	4,170	4,146	3,450	5.3%	▲ 696	4,120	3,490	5.1%	▲ 630	-0.2%	65
パークキューブ学芸大学	910	911	707	5.1%	▲ 204	906	706	5.0%	▲ 200	-0.1%	3
パークキューブ大井町	1,440	1,434	1,320	5.2%	▲ 114	1,425	1,310	5.2%	▲ 115	-	▲ 0
パークアークス西ヶ原	840	849	858	5.6%	8	843	866	5.5%	22	-0.1%	14
パークアークス錦糸町	1,448	1,457	1,590	5.4%	132	1,449	1,630	5.2%	180	-0.2%	48
パークアークス辰巳ステージ	7,464	7,521	8,520	5.6%	998	7,467	8,660	5.5%	1,192	-0.1%	194
パークアークス亀戸	2,359	2,375	2,490	5.6%	114	2,357	2,520	5.5%	162	-0.1%	47
パークアークス方南町	745	752	739	5.4%	▲ 13	746	746	5.3%	▲ 0	-0.1%	13
パークアークス板橋	1,448	1,461	1,610	5.4%	148	1,450	1,640	5.2%	189	-0.2%	41
パークアークス押上	1,193	1,201	1,300	5.6%	98	1,191	1,330	5.5%	138	-0.1%	39
パークアークス高田馬場	1,222	1,236	1,400	5.1%	163	1,230	1,420	5.0%	189	-0.1%	26
パークアークス豊洲	14,300	14,285	15,100	5.4%	814	14,157	15,300	5.3%	1,142	-0.1%	327

パークアクシス八丁堀	1,760	1,784	1,840	5.3%	55	1,773	1,870	5.2%	96	-0.1%	41
パークアクシス板橋本町	987	1,003	1,060	5.5%	56	993	1,070	5.4%	76	-0.1%	20
パークアクシス住吉	1,006	1,020	1,030	5.7%	9	1,011	1,050	5.6%	38	-0.1%	29
パークキューブ四谷三丁目	2,749	2,868	2,980	5.2%	111	2,846	2,990	5.1%	143	-0.1%	31
パークキューブ八丁堀	4,200	4,386	4,450	5.2%	63	4,361	4,450	5.1%	88	-0.1%	25
パークアクシス蒲田巻番館	1,069	1,098	1,070	5.5%	▲ 28	1,099	1,080	5.4%	▲ 19	-0.1%	8
パークアクシス台東根岸	672	695	680	5.6%	▲ 15	694	690	5.5%	▲ 4	-0.1%	11
パークアクシス駒込	1,389	1,423	1,400	5.3%	▲ 23	1,418	1,430	5.2%	11	-0.1%	34
パークアクシス板橋本町貳番館	1,859	1,911	1,890	5.5%	▲ 21	1,902	1,920	5.4%	17	-0.1%	39
芝浦アイランドエアタワー※1	7,905	8,250	8,400	-	149	8,143	8,460	-	316	-	166
パークキューブ東品川	6,060	6,384	6,110	5.5%	▲ 274	6,332	6,210	5.4%	▲ 122	-0.1%	151
パークキューブ京王八王子	991	944	1,010	6.0%	65	935	1,020	5.9%	84	-0.1%	19
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,085	1,140	5.9%	54	1,079	1,180	5.7%	100	-0.2%	46
パークアクシス西船橋	1,020	994	886	5.8%	▲ 108	984	898	5.7%	▲ 86	-0.1%	22
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,477	1,430	5.7%	▲ 47	1,462	1,450	5.6%	▲ 12	-0.1%	34
パークアクシス千葉新町	1,679	1,732	1,710	5.9%	▲ 22	1,726	1,730	5.8%	3	-0.1%	26
パークアクシス千葉	970	1,001	978	6.0%	▲ 23	1,000	982	5.9%	▲ 18	-0.1%	5
パークアクシス名駅南	2,440	2,304	2,020	6.0%	▲ 284	2,281	1,850	5.9%	▲ 431	-0.1%	▲ 146
パークアクシス丸の内	1,920	1,844	1,510	5.9%	▲ 334	1,826	1,510	5.8%	▲ 316	-0.1%	18
パークアクシス六本松	1,515	1,479	1,160	6.2%	▲ 319	1,465	1,150	6.1%	▲ 315	-0.1%	4
パークアクシス博多駅南	1,890	1,828	1,530	6.3%	▲ 298	1,809	1,530	6.2%	▲ 279	-0.1%	18
パークアクシス中呉服町	742	753	766	6.3%	12	743	773	6.2%	29	-0.1%	16
パークアクシス白壁	1,547	1,562	1,730	6.0%	167	1,547	1,730	5.9%	182	-0.1%	14
パークアクシス仙台	2,320	2,349	2,610	6.3%	260	2,324	2,660	6.2%	335	-0.1%	75
パークアクシス博多美野島	960	976	1,090	6.1%	113	963	1,130	6.0%	166	-0.1%	52
パークアクシス高宮東	605	612	680	6.1%	67	602	692	6.0%	89	-0.1%	22
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,661	1,790	6.2%	128	1,639	1,810	6.1%	170	-0.1%	42
パークアクシス新さっぽろ	827	872	828	6.4%	▲ 44	859	834	6.3%	▲ 25	-0.1%	19
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,428	2,400	5.9%	▲ 28	2,423	2,430	5.8%	6	-0.1%	34
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,465	2,430	5.9%	▲ 35	2,456	2,450	5.8%	▲ 6	-0.1%	29
ドーミー芦屋	928	987	984	6.9%	▲ 3	978	1,020	6.7%	41	-0.2%	44
河合塾京都学伸寮	991	1,046	1,020	6.8%	▲ 26	1,033	1,060	6.6%	26	-0.2%	53
駿台堀川寮	916	969	1,000	6.7%	30	969	1,020	6.6%	50	-0.1%	19
ドミトリー洛北	374	401	409	7.1%	7	401	421	6.9%	19	-0.2%	12
立教大学国際交流寮RUID志木	1,478	1,554	1,550	6.7%	▲ 4	1,555	1,600	6.5%	44	-0.2%	48
ドーミー中板橋	1,041	1,100	1,150	6.1%	49	1,105	1,190	5.9%	84	-0.2%	35
フィロソフィア西台	1,249	1,319	1,330	6.2%	10	1,322	1,380	6.0%	57	-0.2%	47
ドーミー武蔵小杉	1,152	1,217	1,270	6.3%	52	1,207	1,310	6.1%	102	-0.2%	49
小計	223,877	224,429	213,736	-	▲ 10,693	223,049	214,041	-	▲ 9,008	-	1,684

【第12期新規取得物件】

パークキューブ笹塚	2,200	-	-	-	-	2,276	2,430	5.0%	153	-	153
パークアクシス東十条	1,700	-	-	-	-	1,756	1,790	5.2%	33	-	33
パークキューブ北松戸	1,200	-	-	-	-	1,243	1,220	6.1%	▲ 23	-	▲ 23
パークキューブ武蔵小杉	2,250	-	-	-	-	2,305	2,350	5.4%	44	-	44
小計	7,350	-	-	-	-	7,582	7,790	-	207	-	207

合計	231,227	224,429	213,736	-	▲ 10,693	230,632	221,831	-	▲ 8,801	-	1,892
----	---------	---------	---------	---	----------	---------	---------	---	---------	---	-------

※ 期末鑑定評価額および貸借対照表計上額は各期末日(第11期:2011年8月末日、第12期:2012年2月末日)の値を記載しています。

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

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

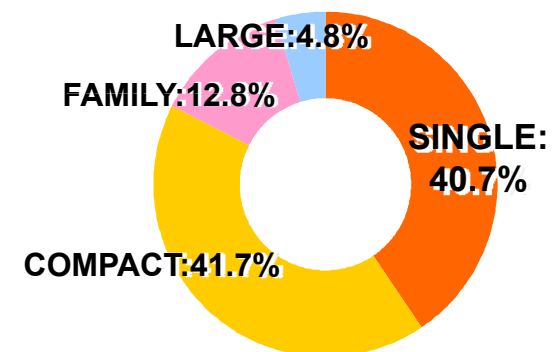


ポートフォリオ概要(「賃貸住宅」)



物件 番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数 (戸)	
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	住宅	店舗等
1	大川端賃貸棟	0	52	301	191	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	2	53	—
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76	—
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	91	—
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65	—
29	パークアクセス目黒本町	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	—
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	—

カテゴリー別の比率



※ 「カテゴリー」は各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示しています。

「S」「C」「F」「L」の区分については次頁の表に基づき分類しています。

52	パークアクシス方南町	7	24	0	0	31	—
53	パークアクシス板橋	8	51	5	0	64	—
54	パークアクシス押上	36	21	0	0	57	1
55	パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36	1
59	パークアクシス豊洲	19	163	219	0	401	2
60	パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63	1
61	パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66	—
62	パークアクシス住吉	42	18	0	0	60	—
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130	—
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118	2
68	パークアクシス蒲田荻番館	52	11	0	0	63	—
70	パークアクシス台東根岸	28	12	0	0	40	—
72	パークアクシス駒込	3	36	0	0	39	1
74	パークアクシス板橋本町貳番館	44	55	0	0	99	—
75	芝浦アイランドエアタワー※1	66	84	28	92	270	2
84	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201	—
86	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92	1
88	パークアクシス東十条	26	44	0	0	70	1
東京23区 小計		2,027	2,536	933	389	5,885	18
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	52	—
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47	1
40	パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55	—
66	パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99	1
67	パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77	7
69	パークアクシス千葉	91	0	0	0	91	—
85	パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108	1
87	パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136	—
その他東京圏 小計		522	110	33	0	665	10
27	パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169	—
35	パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98	1
36	パークアクシス六本松	55	56	0	0	111	1
37	パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176	1
45	パークアクシス中具服町	112	0	0	0	112	—
49	パークアクシス白壁	6	45	35	0	86	—
50	パークアクシス仙台	0	175	28	1	204	—
56	パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112	—
57	パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70	—
58	パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146	—
65	パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84	1
71	パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130	—
73	パークアクシスうつぽ公園	92	41	0	0	133	—
地方主要都市 小計		778	767	85	1	1,631	4
合計		3,327	3,413	1,051	390	8,181	32

	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

※ 2012年2月末日現在。

※ 第12期取得物件については、物件番号を ■ 色で網掛けしています。

※1 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(全体)



物件 番号	物件名称	2012年 2月末 稼働率	2012年 1月末 稼働率	2011年 12月末 稼働率	2011年 11月末 稼働率	2011年 10月末 稼働率	2011年 9月末 稼働率	2011年 8月末 稼働率	2011年 7月末 稼働率	2011年 6月末 稼働率	2011年 5月末 稼働率	2011年 4月末 稼働率	2011年 3月末 稼働率	2011年 2月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	91.3%	90.7%	90.9%	91.9%	91.2%	90.8%	90.6%	91.0%	91.1%	91.6%	92.4%	92.6%	92.7%
2	パークアクセス学芸大学	98.8%	95.7%	96.9%	93.8%	96.4%	98.3%	98.3%	100.0%	97.0%	95.8%	95.2%	95.7%	92.0%
4	パークアクセス渋谷神南	93.5%	95.2%	93.5%	96.7%	96.0%	94.6%	97.2%	95.8%	95.8%	96.9%	93.5%	91.6%	90.8%
5	パークアクセス青山骨董通り	100.0%	98.3%	95.0%	98.3%	98.3%	100.0%	94.4%	92.5%	93.1%	88.3%	79.2%	92.3%	97.4%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	96.1%	96.1%	97.9%	92.9%	98.6%	98.6%	100.0%	98.6%	97.6%
7	パークアクセス白金台	93.8%	90.9%	90.3%	88.5%	92.3%	93.5%	89.4%	91.3%	94.6%	100.0%	97.8%	100.0%	99.1%
8	パークアクセス文京ステージ	96.4%	95.9%	96.4%	97.0%	95.4%	96.0%	97.2%	93.9%	93.9%	94.8%	97.2%	96.4%	98.8%
9	パークアクセス月島	100.0%	89.6%	89.7%	93.3%	96.8%	96.8%	93.5%	93.5%	97.1%	96.4%	100.0%	96.4%	100.0%
10	パークアクセス大塚	96.7%	95.8%	98.6%	94.6%	98.6%	96.7%	98.1%	96.2%	93.9%	90.0%	97.7%	95.8%	95.7%
11	パークアクセス南麻布	96.2%	95.8%	97.7%	97.7%	98.2%	100.0%	97.3%	92.5%	89.3%	90.0%	93.3%	96.2%	100.0%
12	パークアクセス渋谷	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	91.0%	87.6%	87.6%	87.6%	87.6%
13	パークアクセス日本橋ステージ	95.9%	96.9%	94.1%	95.4%	94.0%	94.2%	93.3%	95.0%	94.0%	94.7%	97.6%	98.8%	99.3%
14	パークアクセス浜松町	98.9%	97.8%	97.7%	96.6%	98.9%	98.8%	100.0%	100.0%	97.7%	96.0%	96.6%	96.0%	96.3%
15	パークアクセス本郷の杜	99.1%	100.0%	99.1%	98.6%	95.8%	95.9%	95.9%	95.9%	97.8%	97.2%	95.6%	100.0%	100.0%
16	パークアクセス溜池山王	98.4%	100.0%	98.1%	96.2%	97.1%	98.4%	93.0%	91.8%	96.4%	93.8%	94.2%	94.6%	96.0%
17	パークアクセス六本木櫓町公園	96.1%	91.2%	93.4%	98.5%	98.5%	98.1%	96.3%	91.0%	87.7%	82.1%	91.2%	87.3%	89.0%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	98.3%	98.5%	98.6%	96.6%	96.8%	98.0%	96.3%	99.4%	98.3%	97.6%	97.4%	99.1%	99.3%
19	パークアクセス御徒町	98.5%	97.6%	97.6%	98.1%	98.1%	96.9%	97.7%	96.5%	89.3%	94.6%	93.0%	98.5%	96.9%
20	パークキューブ本郷	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	98.3%	98.4%	98.4%	98.4%	96.7%	94.9%	94.9%	94.9%
21	パークキューブ神田	98.0%	99.0%	99.0%	99.0%	98.0%	97.0%	95.5%	95.4%	100.0%	95.8%	96.5%	99.3%	96.1%
22	パークキューブ市ヶ谷	98.7%	97.4%	96.4%	97.7%	98.6%	96.3%	98.6%	98.7%	97.7%	97.5%	97.5%	97.5%	93.6%
23	パークキューブ浅草田原町	97.1%	98.8%	98.8%	98.6%	98.5%	98.5%	97.5%	96.1%	94.5%	94.6%	95.1%	100.0%	97.9%
24	パークキューブ上野	95.6%	96.7%	97.8%	96.7%	97.9%	96.8%	98.9%	94.6%	95.7%	94.6%	94.5%	97.8%	99.0%
28	パークキューブ池袋要町	96.9%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%	96.9%	96.9%	98.5%	96.9%	93.8%	96.9%	95.4%	98.5%
29	パークアクセス目黒本町	98.3%	100.0%	98.3%	98.3%	96.5%	96.5%	95.1%	96.5%	94.8%	98.6%	93.3%	94.8%	100.0%
30	パークアクセス新板橋	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.8%	98.8%	98.8%	99.0%	98.9%
31	パークアクセス秋葉原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	97.1%	98.2%	98.2%	98.2%	90.8%	92.6%	96.3%	98.2%
32	パークアクセス東陽町	96.4%	97.1%	97.1%	98.6%	98.6%	97.1%	97.9%	97.9%	97.9%	97.2%	95.7%	97.9%	98.6%
33	パークアクセス滝野川	95.4%	95.4%	97.1%	98.2%	98.2%	93.3%	96.2%	94.3%	96.4%	98.3%	98.1%	100.0%	92.7%
34	パークアクセス浅草橋	100.0%	98.4%	98.4%	98.6%	98.4%	96.3%	97.7%	94.0%	95.6%	97.3%	100.0%	100.0%	98.6%
38	パークアクセス日本橋浜町	94.9%	94.6%	94.9%	98.5%	97.8%	97.0%	97.5%	97.8%	93.1%	92.7%	95.1%	92.4%	96.5%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	94.3%	88.7%	87.2%	95.4%	94.9%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%	94.6%	97.1%	97.1%	97.1%
41	パークアクセス門前仲町	100.0%	98.6%	96.2%	97.7%	97.7%	97.7%	96.3%	100.0%	97.7%	97.7%	93.7%	94.6%	100.0%
42	パークキューブ板橋本町	97.2%	97.8%	97.8%	96.6%	97.7%	98.2%	97.3%	97.8%	96.9%	96.4%	95.0%	98.8%	99.5%
43	パークキューブ学芸大学	96.3%	90.0%	100.0%	100.0%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
44	パークキューブ大井町	98.6%	97.3%	95.9%	97.3%	97.3%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	95.7%	97.0%	98.4%	100.0%
46	パークアクセス西ヶ原	100.0%	88.8%	88.8%	92.8%	92.8%	86.7%	90.6%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
47	パークアクセス錦糸町	96.8%	98.3%	93.4%	98.5%	98.0%	98.0%	100.0%	98.6%	100.0%	98.0%	95.5%	95.8%	95.2%
48	パークアクセス辰巳ステージ	95.9%	96.0%	96.1%	93.8%	94.5%	96.3%	94.8%	93.6%	92.6%	92.3%	92.9%	94.3%	95.7%
51	パークアクセス亀戸	97.3%	98.0%	95.5%	97.3%	98.2%	99.1%	99.1%	99.1%	100.0%	98.1%	97.5%	100.0%	99.1%
52	パークアクセス方南町	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	97.2%	93.7%
53	パークアクセス板橋	93.4%	95.0%	94.0%	98.8%	96.1%	94.4%	95.1%	98.3%	94.1%	95.8%	93.5%	93.5%	98.4%
54	パークアクセス押上	95.3%	98.6%	100.0%	96.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	98.6%
55	パークアクセス高田馬場	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	97.6%	100.0%	95.3%
59	パークアクセス豊洲	95.6%	97.5%	96.4%	97.8%	98.5%	97.3%	96.5%	96.1%	96.4%	96.6%	96.6%	97.5%	98.0%
60	パークアクセス八丁堀	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	98.7%	93.5%	95.7%	100.0%	98.9%	95.7%	96.8%	99.0%	92.2%
61	パークアクセス板橋本町	93.9%	92.4%	93.9%	100.0%	94.5%	94.0%	92.7%	95.3%	96.5%	96.4%	95.0%	98.6%	98.5%

62	パークアクセス住吉	96.4%	93.7%	95.9%	98.6%	100.0%	98.6%	97.3%	100.0%	98.6%	92.8%	96.4%	98.6%	98.6%
63	パークキューブ四谷三丁目	99.3%	98.6%	98.7%	96.0%	96.5%	95.4%	94.2%	94.5%	93.7%	94.6%	97.3%	96.1%	97.4%
64	パークキューブ八丁堀	98.4%	99.2%	98.4%	94.4%	96.8%	96.8%	97.6%	99.2%	93.5%	92.1%	88.5%	90.3%	92.1%
68	パークアクセス蒲田番館	97.1%	93.1%	95.9%	97.3%	97.1%	90.4%	90.6%	94.5%	90.8%	88.6%	89.4%	96.2%	—
70	パークアクセス台東根岸	92.3%	96.2%	100.0%	98.0%	94.3%	96.2%	96.2%	100.0%	94.3%	90.5%	100.0%	98.0%	—
72	パークアクセス駒込	98.0%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	100.0%	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	—
74	パークアクセス板橋本町武番館	96.7%	98.0%	98.7%	100.0%	97.5%	96.2%	94.3%	98.7%	98.0%	94.8%	96.7%	98.7%	—
75	芝浦アイランドエアタワー	95.7%	95.0%	94.7%	95.0%	94.0%	93.5%	91.0%	90.4%	90.0%	91.4%	93.6%	—	—
84	パークキューブ東品川	94.0%	91.4%	89.2%	88.5%	86.7%	86.3%	83.3%	—	—	—	—	—	—
86	パークキューブ笹塚	94.6%	84.2%	81.7%	83.6%	78.1%	83.4%	—	—	—	—	—	—	—
88	パークアクセス東十条	96.3%	95.1%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		95.8%	95.5%	95.2%	95.5%	95.3%	95.1%	94.7%	95.1%	94.7%	94.5%	95.0%	96.1%	96.4%
25	パークキューブ京王八王子	98.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	98.0%	98.0%	94.2%	96.1%	96.1%	98.0%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	96.2%	93.9%	97.7%	91.3%
40	パークアクセス西船橋	96.3%	90.0%	91.8%	96.2%	92.7%	96.0%	94.3%	96.0%	96.0%	97.0%	98.7%	97.3%	96.9%
66	パークアクセス横浜井土ヶ谷	94.5%	95.4%	96.3%	95.4%	94.4%	98.1%	99.1%	96.4%	95.6%	97.4%	97.4%	96.5%	—
67	パークアクセス千葉新町	99.1%	99.2%	98.4%	100.0%	100.0%	96.7%	96.6%	99.1%	98.3%	96.7%	100.0%	99.2%	—
69	パークアクセス千葉	96.8%	100.0%	98.9%	97.8%	97.9%	97.7%	97.7%	96.6%	98.9%	97.8%	97.9%	98.9%	—
85	パークキューブ北松戸	94.1%	83.9%	80.5%	83.0%	82.2%	82.2%	—	—	—	—	—	—	—
87	パークキューブ武蔵小杉	94.0%	94.8%	94.1%	94.8%	93.2%	96.1%	—	—	—	—	—	—	—
その他東京圏小計		96.5%	95.6%	95.2%	95.8%	95.0%	95.7%	97.4%	97.9%	97.6%	96.5%	97.3%	97.7%	95.1%
27	パークアクセス名駅南	96.2%	96.8%	94.4%	96.9%	98.3%	98.7%	97.2%	98.1%	98.1%	96.4%	97.5%	97.4%	98.3%
35	パークアクセス丸の内	98.7%	100.0%	99.3%	95.8%	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%	98.7%	98.1%	97.2%	98.7%	98.7%
36	パークアクセス六本松	99.1%	96.1%	94.7%	94.3%	91.1%	95.3%	97.2%	96.0%	97.3%	95.9%	98.0%	100.0%	98.6%
37	パークアクセス博多駅南	98.5%	96.8%	96.6%	98.2%	97.3%	97.7%	96.8%	96.8%	97.1%	97.5%	95.8%	98.8%	96.8%
45	パークアクセス中呉服町	97.3%	98.2%	97.3%	92.9%	91.1%	97.3%	96.4%	97.3%	99.1%	93.7%	93.7%	98.2%	94.6%
49	パークアクセス白壁	98.5%	95.7%	97.0%	97.7%	99.1%	99.3%	98.5%	95.1%	94.6%	93.2%	93.8%	97.5%	96.6%
50	パークアクセス仙台	99.6%	99.6%	98.2%	98.5%	98.1%	99.0%	98.8%	96.7%	98.3%	96.2%	95.7%	97.5%	99.5%
56	パークアクセス博多美野島	93.3%	95.3%	96.2%	100.0%	98.1%	96.3%	97.4%	97.3%	96.4%	95.6%	94.9%	93.1%	94.3%
57	パークアクセス高宮東	95.4%	96.9%	98.5%	98.4%	100.0%	100.0%	97.0%	97.4%	97.4%	94.3%	92.4%	100.0%	98.4%
58	パークアクセス札幌植物園前	96.7%	99.3%	98.0%	98.6%	98.6%	98.5%	94.3%	95.3%	96.7%	93.1%	96.5%	97.2%	94.5%
65	パークアクセス新さっぽろ	96.3%	97.5%	96.6%	96.5%	96.5%	93.2%	95.4%	95.4%	96.6%	94.7%	94.5%	95.4%	—
71	パークアクセス江坂広芝町	94.7%	94.0%	95.5%	95.5%	98.4%	98.5%	97.7%	98.4%	98.3%	94.5%	98.4%	99.3%	—
73	パークアクセスうづぼ公園	94.2%	94.7%	95.9%	94.6%	97.0%	97.7%	97.0%	97.9%	98.4%	96.7%	100.0%	99.0%	—
地方主要都市小計		97.0%	97.3%	96.9%	97.0%	97.5%	98.0%	97.0%	96.7%	97.4%	95.4%	96.3%	97.8%	97.1%
「賃貸住宅」合計		96.0%	95.8%	95.5%	95.8%	95.7%	95.6%	95.2%	95.5%	95.3%	94.7%	95.3%	96.5%	96.5%
76	ドーミー芦屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
77	河合塾京都学伸寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
78	駿台堀川寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
79	ドミトリー洛北	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
80	立教大学国際交流寮RUID志木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
81	ドーミー中板橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
82	フィロソフィア西台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
83	ドーミー武蔵小杉	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
「その他アコモデーション資産」合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
全体の稼働率		96.2%	96.0%	95.7%	96.0%	95.9%	95.8%	95.5%	95.7%	95.5%	95.0%	95.6%	96.7%	96.5%

※ 第12期取得物件については、物件番号を ■ 色で網掛けしています

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

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

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



「賃貸住宅」のエリア別稼働率の状況



稼働率(%)

100

95

90

85

80

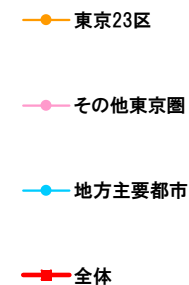
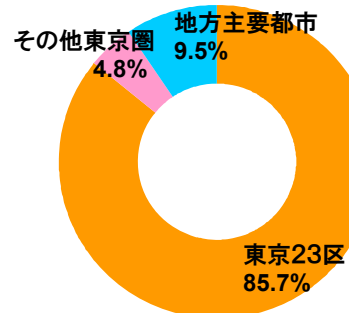
75

70

65

60

第12期末のポートフォリオ構成(エリア別)



	2011年3月末	2011年4月末	2011年5月末	2011年6月末	2011年7月末	2011年8月末	2011年9月末	2011年10月末	2011年11月末	2011年12月末	2012年1月末	2012年2月末
東京23区	96.1%	95.0%	94.5%	94.7%	95.1%	94.7%	95.1%	95.3%	95.5%	95.2%	95.5%	95.8%
その他東京圏	97.7%	97.3%	96.5%	97.6%	97.9%	97.4%	95.7%	95.0%	95.8%	95.2%	95.6%	96.5%
地方主要都市	97.8%	96.3%	95.4%	97.4%	96.7%	97.0%	98.0%	97.5%	97.0%	96.9%	97.3%	97.0%
全体	96.5%	95.3%	94.7%	95.3%	95.5%	95.2%	95.6%	95.7%	95.8%	95.5%	95.8%	96.0%



カテゴリー別稼働率の状況



稼働率(%)

100

95

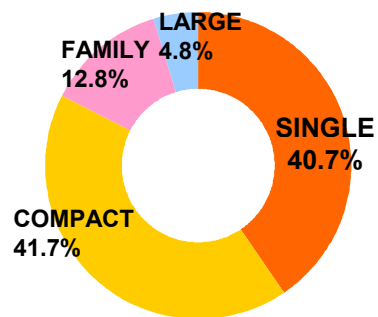
90

85

80

75

第12期末のポートフォリオ構成(カテゴリー別)



◆ SINGLE
◆ COMPACT
◆ FAMILY
◆ LARGE

	2011年3月末	2011年4月末	2011年5月末	2011年6月末	2011年7月末	2011年8月末	2011年9月末	2011年10月末	2011年11月末	2011年12月末	2012年1月末	2012年2月末
◆ SINGLE	97.8%	97.0%	96.5%	97.8%	97.8%	97.5%	96.4%	96.1%	96.1%	96.0%	96.5%	96.9%
◆ COMPACT	97.3%	95.5%	94.8%	95.5%	95.9%	96.0%	96.8%	96.9%	97.0%	96.9%	97.2%	97.1%
◆ FAMILY	95.6%	95.3%	94.9%	94.5%	94.6%	93.7%	94.0%	95.0%	95.1%	94.1%	94.0%	94.5%
◆ LARGE	90.0%	89.7%	88.6%	89.2%	89.7%	89.9%	91.3%	90.6%	90.9%	90.8%	91.3%	91.6%





各物件の収支状況①



(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り	パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島	パークアクシス 大塚	パークアクシス 南麻布
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	850,651	56,294	79,490	44,641	44,400	131,687	132,152	29,097	51,165	97,700
その他賃貸事業収入	35,892	2,031	3,233	1,073	1,966	7,891	8,615	1,241	2,325	2,927
賃貸事業収入小計 A	886,544	58,325	82,723	45,715	46,366	139,578	140,767	30,338	53,491	100,628
公租公課	57,398	3,378	4,311	2,293	2,442	6,768	6,229	1,660	1,852	4,932
諸経費	211,281	11,413	13,129	6,442	8,086	26,245	23,558	8,675	10,476	15,199
物件管理委託費	134,145	5,811	7,431	4,413	5,196	15,437	13,672	5,124	4,928	9,383
修繕費	41,022	2,793	3,152	562	1,140	5,367	5,674	2,209	2,814	2,196
信託報酬	1,851	600	—	—	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	9,933	789	867	514	406	1,082	836	316	490	710
保険料	1,976	118	146	84	86	234	240	58	103	184
テナント募集関係費	18,408	779	1,482	638	831	3,945	3,028	888	754	1,621
その他賃貸事業費用	3,942	521	48	230	424	177	105	78	1,384	503
減価償却費	154,118	12,445	16,033	9,133	8,702	27,050	22,884	5,908	10,134	16,036
賃貸事業費用小計 B	422,797	27,237	33,474	17,868	19,230	60,064	52,672	16,243	22,462	36,168
不動産賃貸事業損益 A-B	463,747	31,088	49,249	27,846	27,135	79,514	88,095	14,094	31,028	64,460
賃貸NOI	617,865	43,534	65,282	36,979	35,837	106,564	110,979	20,002	41,162	80,497

賃貸可能面積(㎡)	43,812.41	2,437.66	2,766.62	1,537.24	1,891.05	4,704.44	6,078.93	1,383.99	2,606.37	3,938.14
期末賃貸面積(㎡)	40,012.12	2,409.47	2,587.16	1,537.24	1,891.05	4,413.29	5,860.10	1,383.99	2,519.23	3,787.36
期末稼働率	91.3%	98.8%	93.5%	100.0%	100.0%	93.8%	96.4%	100.0%	96.7%	96.2%



各物件の収支状況②



(単位:千円)

物件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物件名称	パークアクシス 渋谷	パークアクシス 日本橋ステージ	パークアクシス 浜松町	パークアクシス 本郷の杜	パークアクシス 溜池山王	パークアクシス 六本木檜町公園	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	32,588	215,463	61,616	86,432	76,469	54,036	299,568	33,657	54,692	75,578
その他賃貸事業収入	1,298	6,290	2,941	3,491	3,327	1,846	8,272	930	4,478	4,182
賃貸事業収入小計 A	33,886	221,754	64,557	89,924	79,796	55,882	307,840	34,587	59,171	79,760
公租公課	1,534	12,376	3,052	4,356	4,276	2,735	11,552	1,409	2,578	3,922
諸経費	5,654	43,582	9,848	14,456	13,536	9,208	44,989	6,300	10,297	15,462
物件管理委託費	3,927	23,989	6,163	9,292	8,529	5,367	30,493	4,051	6,423	8,940
修繕費	95	10,281	1,418	2,438	2,199	1,822	7,709	1,196	1,626	3,727
信託報酬	600	500	497	—	—	—	—	—	501	498
水道光熱費	325	1,298	517	588	715	500	2,413	441	606	635
保険料	52	453	96	170	143	102	539	71	86	127
テナント募集関係費	422	4,776	575	1,966	1,676	1,386	3,169	362	991	1,328
その他賃貸事業費用	230	2,282	579	—	271	28	663	176	60	204
減価償却費	4,528	49,328	10,771	19,086	18,000	9,110	55,871	7,685	7,321	11,490
賃貸事業費用小計 B	11,716	105,286	23,671	37,900	35,813	21,054	112,413	15,396	20,196	30,874
不動産賃貸事業損益 A-B	22,170	116,467	40,885	52,024	43,983	34,828	195,427	19,191	38,974	48,886
賃貸NOI	26,698	165,795	51,656	71,111	61,983	43,939	251,299	26,877	46,296	60,376
賃貸可能面積(m ²)	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(m ²)	1,094.28	9,614.22	2,400.39	3,288.41	2,666.38	1,975.09	11,819.71	1,597.52	2,160.12	3,131.01
期末稼働率	100.0%	95.9%	98.9%	99.1%	98.4%	96.1%	98.3%	98.5%	100.0%	98.0%



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	パークアックス 目黒本町	パークアックス 新板橋	パークアックス 秋葉原	パークアックス 東陽町	パークアックス 滝野川	パークアックス 浅草橋
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	58,774	80,109	66,604	42,394	46,823	98,236	32,090	114,883	53,035	82,777
その他賃貸事業収入	2,667	1,951	2,998	1,806	1,858	913	1,051	5,390	1,620	3,786
賃貸事業収入小計 A	61,441	82,061	69,603	44,200	48,682	99,149	33,142	120,274	54,656	86,564
公租公課	2,604	3,040	3,422	2,215	2,549	5,484	1,332	4,397	2,568	3,828
諸経費	10,493	11,558	13,847	6,523	8,228	8,948	5,508	18,450	7,802	14,368
物件管理委託費	5,944	5,863	7,050	3,781	4,741	6,513	3,611	11,505	4,750	8,618
修繕費	1,888	2,883	4,206	1,650	1,758	409	880	3,464	1,550	3,332
信託報酬	498	501	501	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	762	875	696	451	412	1,414	365	1,427	402	544
保険料	93	154	117	75	86	209	62	237	109	154
テナント募集関係費	1,041	1,196	1,095	375	1,151	299	444	1,470	917	1,438
その他賃貸事業費用	264	84	180	189	78	102	144	343	72	279
減価償却費	7,612	15,233	11,636	7,761	9,603	26,339	7,045	28,121	11,634	17,973
賃貸事業費用小計 B	20,710	29,832	28,906	16,501	20,381	40,772	13,885	50,968	22,004	36,169
不動産賃貸事業損益 A-B	40,731	52,228	40,697	27,698	28,300	58,376	19,256	69,305	32,652	50,394
賃貸NOI	48,343	67,462	52,333	35,460	37,904	84,715	26,302	97,426	44,286	68,367
賃貸可能面積(㎡)	2,288.46	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75	3,400.78
期末賃貸面積(㎡)	2,258.37	3,896.84	2,908.97	1,828.74	1,851.96	4,349.94	1,346.07	5,219.15	2,789.93	3,400.78
期末稼働率	98.7%	97.1%	95.6%	96.9%	98.3%	99.0%	100.0%	96.4%	95.4%	100.0%





各物件の収支状況④



(単位:千円)

物件番号	38	39	41	42	43	44	46	47	48	51
物件名称	パークアクシス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷	パークアクシス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	142,919	47,675	46,855	110,888	22,533	40,785	30,336	52,247	301,558	87,921
その他賃貸事業収入	3,630	3,799	1,509	2,254	1,284	1,665	857	3,227	9,117	1,975
賃貸事業収入小計 A	146,550	51,474	48,365	113,142	23,818	42,451	31,194	55,475	310,676	89,896
公租公課	5,413	2,168	2,193	2,908	500	1,340	2,000	2,241	3,514	1,275
諸経費	21,951	12,074	8,612	16,356	5,505	5,394	7,106	11,590	48,442	14,230
物件管理委託費	11,845	7,112	5,020	9,419	3,616	3,837	3,639	6,180	27,159	8,042
修繕費	6,661	2,376	1,825	3,635	1,030	816	1,826	3,515	11,655	3,683
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,291	507	618	1,162	278	375	538	497	2,893	728
保険料	307	94	82	243	45	73	63	103	626	179
テナント募集関係費	1,769	1,290	916	1,329	492	224	1,008	1,013	5,859	1,320
その他賃貸事業費用	75	694	149	565	42	67	30	278	246	276
減価償却費	39,008	13,178	11,535	26,164	4,957	9,681	6,487	8,925	54,368	17,789
賃貸事業費用小計 B	66,373	27,420	22,341	45,429	10,963	16,416	15,594	22,756	106,324	33,296
不動産賃貸事業損益 A-B	80,176	24,053	26,023	67,713	12,854	26,034	15,600	32,718	204,351	56,599
賃貸NOI	119,184	37,232	37,559	93,878	17,812	35,716	22,087	41,643	258,719	74,389
賃貸可能面積(㎡)	6,999.83	1,929.10	1,886.39	5,317.07	957.88	1,511.12	1,435.83	2,288.13	16,474.06	3,986.78
期末賃貸面積(㎡)	6,645.07	1,818.53	1,886.39	5,169.25	922.65	1,490.63	1,435.83	2,215.98	15,791.37	3,878.65
期末稼働率	94.9%	94.3%	100.0%	97.2%	96.3%	98.6%	100.0%	96.8%	95.9%	97.3%



各物件の収支状況⑤



(単位:千円)

物件番号	52	53	54	55	59	60	61	62	63	64
物件名称	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	27,118	53,530	46,063	44,860	535,168	60,864	37,880	38,763	96,743	138,734
その他賃貸事業収入	686	1,216	1,384	173	17,967	2,634	3,513	1,360	2,653	3,265
賃貸事業収入小計 A	27,804	54,746	47,447	45,034	553,135	63,499	41,393	40,123	99,397	142,000
公租公課	372	1,521	1,174	577	6,885	3,042	2,839	2,459	5,612	5,361
諸経費	3,426	8,663	5,987	4,390	116,090	8,511	9,553	8,275	17,331	17,497
物件管理委託費	2,567	4,734	3,586	3,113	74,548	5,820	5,688	5,145	10,453	10,135
修繕費	178	2,267	1,181	501	16,886	931	1,908	1,933	2,692	2,238
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	450	—
水道光熱費	368	369	532	357	10,637	471	491	386	887	2,393
保険料	54	124	95	72	1,130	124	94	84	195	265
テナント募集関係費	97	1,164	375	260	11,223	1,050	1,151	531	2,637	2,064
その他賃貸事業費用	159	3	214	85	1,664	113	218	193	15	399
減価償却費	6,005	11,511	9,407	6,376	128,527	11,874	10,255	9,286	21,842	26,052
賃貸事業費用小計 B	9,804	21,697	16,569	11,343	251,503	23,429	22,647	20,021	44,786	48,910
不動産賃貸事業損益 A-B	18,000	33,049	30,877	33,690	301,632	40,070	18,746	20,101	54,610	93,089
賃貸NOI	24,006	44,561	40,285	40,066	430,160	51,945	29,001	29,388	76,453	119,141
賃貸可能面積(㎡)	1,231.08	2,567.96	2,121.29	1,463.25	25,537.94	2,416.29	2,048.31	1,785.72	3,599.82	5,191.86
期末賃貸面積(㎡)	1,187.38	2,398.75	2,022.06	1,427.75	24,418.34	2,416.29	1,922.70	1,722.04	3,575.22	5,109.39
期末稼働率	96.5%	93.4%	95.3%	97.6%	95.6%	100.0%	93.9%	96.4%	99.3%	98.4%



各物件の収支状況⑥



(単位:千円)

物件番号	68	70	72	74	75	84	86	88	25	26
物件名称	パークアクシス 蒲田荻番館	パークアクシス 台東根岸	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条	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
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	153	44	182	182
賃貸事業収入	36,502	25,876	47,889	70,302	407,289	202,455	54,594	14,335	39,802	44,723
その他賃貸事業収入	1,805	2,681	1,953	1,313	27,877	8,317	3,660	379	1,561	1,484
賃貸事業収入小計 A	38,308	28,557	49,843	71,616	435,167	210,773	58,255	14,714	41,363	46,207
公租公課	—	—	—	—	4	—	—	—	2,524	2,904
諸経費	8,155	6,510	6,333	10,603	164,127	45,605	16,687	2,720	7,233	6,762
物件管理委託費	4,443	4,170	4,123	6,549	66,262	26,800	9,327	1,584	4,554	4,818
修繕費	1,929	1,270	637	1,579	18,313	7,230	3,393	291	994	639
信託報酬	—	—	—	—	930	400	—	—	497	501
水道光熱費	466	379	554	976	11,282	1,166	577	89	566	492
保険料	79	65	100	171	1,341	519	123	31	97	107
テナント募集関係費	1,000	427	586	1,042	8,239	8,725	3,204	670	492	—
その他賃貸事業費用	236	198	331	284	57,758	762	60	53	30	203
減価償却費	7,191	6,422	10,164	20,043	107,654	52,680	12,029	4,064	9,476	10,425
賃貸事業費用小計 B	15,346	12,933	16,497	30,647	271,785	98,285	28,716	6,784	19,234	20,091
不動産賃貸事業損益 A-B	22,961	15,624	33,345	40,969	163,381	112,487	29,539	7,930	22,129	26,115
賃貸NOI	30,152	22,046	43,509	61,013	271,035	165,168	41,568	11,994	31,606	36,540
賃貸可能面積(㎡)	1,721.28	1,283.13	1,979.51	3,661.58	17,646.33	10,636.67	2,416.00	2,893.54	2,814.32	3,082.32
期末賃貸面積(㎡)	1,670.56	1,184.64	1,939.51	3,540.45	16,879.17	10,001.84	2,284.65	2,786.27	2,758.72	3,022.31
期末稼働率	97.1%	92.3%	98.0%	96.7%	95.7%	94.0%	94.6%	96.3%	98.0%	98.1%



各物件の収支状況⑦



(単位:千円)

物件番号	40	66	67	69	85	87	27	35	36	37
物件名称	パークアクセス 西船橋	パークアクセス 横浜井土ヶ谷	パークアクセス 千葉新町	パークアクセス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクセス 名駅南	パークアクセス 丸の内	パークアクセス 六本松	パークアクセス 博多駅南
運用日数(日)	182	182	182	182	153	153	182	182	182	182
賃貸事業収入	32,271	53,178	70,766	41,756	36,752	64,606	81,421	61,065	46,530	65,215
その他賃貸事業収入	2,996	2,176	3,126	2,068	326	2,425	2,165	1,289	466	631
賃貸事業収入小計 A	35,268	55,354	73,892	43,825	37,079	67,031	83,586	62,355	46,997	65,847
公租公課	2,220	—	—	—	—	0	4,618	3,072	3,544	4,954
諸経費	9,699	8,951	13,211	9,087	10,173	12,839	15,313	10,319	10,573	12,733
物件管理委託費	5,086	5,013	7,702	5,750	6,530	8,876	7,639	5,969	6,114	7,294
修繕費	2,896	1,492	1,474	702	993	1,620	3,848	2,005	1,586	2,187
信託報酬	—	—	—	—	—	335	—	—	—	—
水道光熱費	418	735	2,186	1,146	419	384	1,608	856	598	759
保険料	84	143	181	108	112	148	215	150	125	157
テナント募集関係費	1,148	1,192	1,326	1,097	1,942	1,327	1,193	875	861	725
その他賃貸事業費用	66	373	341	282	175	146	807	463	1,286	1,609
減価償却費	10,239	14,811	20,079	12,192	12,660	18,853	23,181	18,555	14,097	18,749
賃貸事業費用小計 B	22,158	23,763	33,290	21,279	22,834	31,693	43,112	31,946	28,214	36,437
不動産賃貸事業損益 A-B	13,109	31,591	40,602	22,545	14,245	35,338	40,473	30,408	18,782	29,410
賃貸NOI	23,349	46,402	60,681	34,737	26,906	54,191	63,655	48,963	32,879	48,159

賃貸可能面積(㎡)	2,074.35	2,706.59	3,318.15	2,270.32	2,358.66	3,057.36	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29
期末賃貸面積(㎡)	1,998.00	2,557.93	3,289.37	2,197.24	2,218.65	2,874.64	5,355.28	3,773.23	3,442.67	4,598.78
期末稼働率	96.3%	94.5%	99.1%	96.8%	94.1%	94.0%	96.2%	98.7%	99.1%	98.5%



各物件の収支状況⑧



(単位:千円)

物件番号	45	49	50	56	57	58	65	71	73	76
物件名称	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台	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	パークアクセス 新さっぽろ	パークアクセス 江坂広芝町	パークアクセス うつぼ公園	ドーミー芦屋
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	36,392	70,314	115,458	47,838	30,493	83,333	39,868	97,781	99,461	40,404
その他賃貸事業収入	613	1,796	2,665	856	326	1,033	537	4,096	4,583	—
賃貸事業収入小計 A	37,005	72,110	118,124	48,695	30,819	84,366	40,406	101,877	104,044	40,404
公租公課	3,316	3,550	7,266	4,783	2,342	6,312	—	—	—	—
諸経費	8,935	12,719	25,395	10,202	5,719	14,663	7,467	14,859	16,231	135
物件管理委託費	5,402	7,391	12,548	5,318	3,141	8,072	4,071	8,919	9,057	—
修繕費	1,681	2,890	8,208	2,139	796	1,238	643	2,257	3,221	—
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	885	1,035	1,171	812	690	2,401	1,363	1,404	1,050	—
保険料	95	166	279	132	89	242	132	213	238	135
テナント募集関係費	628	880	1,552	676	243	1,757	1,153	1,684	1,995	—
その他賃貸事業費用	242	355	1,635	1,121	756	950	104	380	668	—
減価償却費	9,473	14,555	25,167	12,921	10,124	22,771	13,075	25,548	26,670	13,739
賃貸事業費用小計 B	21,725	30,825	57,828	27,907	18,186	43,746	20,542	40,407	42,902	13,875
不動産賃貸事業損益 A-B	15,280	41,284	60,295	20,788	12,633	40,620	19,863	61,470	61,142	26,528
賃貸NOI	24,754	55,840	85,463	33,710	22,758	63,391	32,939	87,018	87,812	40,268

賃貸可能面積(㎡)	2,707.88	4,735.89	8,843.17	3,461.85	2,289.21	7,845.01	3,729.05	4,309.24	4,952.45	2,826.00
期末賃貸面積(㎡)	2,635.33	4,662.88	8,807.47	3,229.95	2,182.96	7,587.31	3,592.11	4,081.43	4,666.39	2,826.00
期末稼働率	97.3%	98.5%	99.6%	93.3%	95.4%	96.7%	96.3%	94.7%	94.2%	100.0%



各物件の収支状況⑨



(単位:千円)

物件番号	77	78	79	80	81	82	83	合計
物件名称	河合塾京都学仲寮	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流寮RUID志本	ドミー中板橋	フィロソフィア西台	ドミー武蔵小杉	
運用日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	
賃貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	7,580,249
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	—	277,699
賃貸事業収入小計 A	39,492	37,002	16,476	55,500	38,244	45,000	43,284	7,857,948
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	275,311
諸経費	141	102	61	111	89	109	102	1,469,258
物件管理委託費	—	—	—	—	—	—	—	849,309
修繕費	20	—	—	—	—	—	—	267,407
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	10,265
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	93,610
保険料	121	102	61	111	89	109	102	16,934
テナント募集関係費	—	—	—	—	—	—	—	140,900
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	90,830
減価償却費	13,442	8,952	5,887	11,499	8,914	11,474	9,908	1,699,540
賃貸事業費用小計 B	13,583	9,055	5,948	11,610	9,003	11,584	10,011	3,444,110
不動産賃貸事業損益 A-B	25,908	27,946	10,527	43,889	29,240	33,415	33,272	4,413,838
賃貸NOI	39,350	36,899	16,414	55,388	38,154	44,890	43,181	6,113,378
賃貸可能面積(㎡)	2,785.40	2,043.32	1,035.00	2,293.20	1,911.00	2,184.00	1,996.47	374,528.89
期末賃貸面積(㎡)	2,785.40	2,043.32	1,035.00	2,293.20	1,911.00	2,184.00	1,996.47	360,347.29
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%



運用状況等の推移



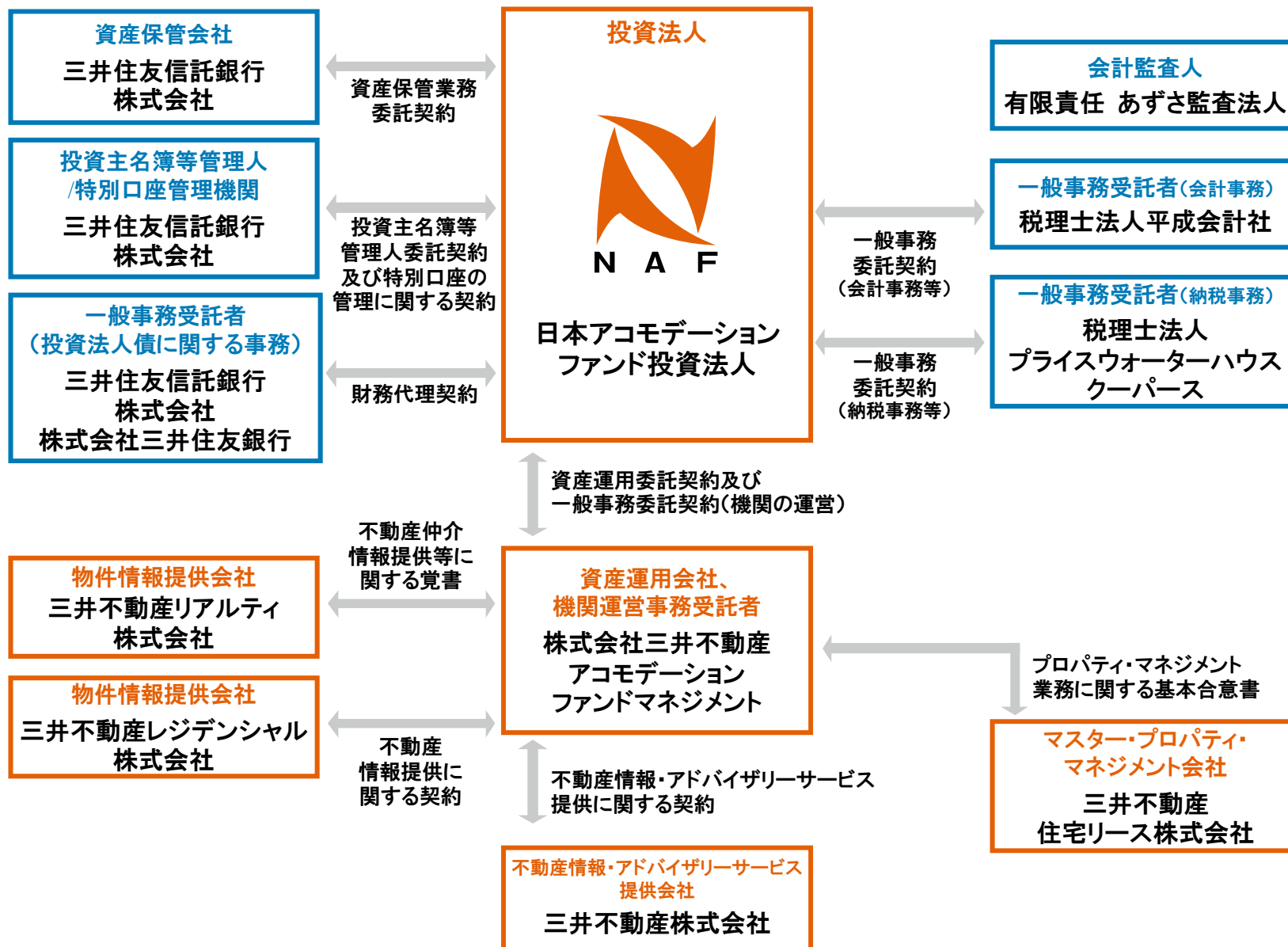
	単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184	181	184	182
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217	6,180	7,565	7,857
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—	—	—	—
賃貸NOI※1	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770	4,839	5,763	6,113
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240	1,251	1,586	1,699
賃貸事業損益	百万円	3,281	2,197	2,585	2,693	2,751	2,657	3,117	3,529	3,587	4,176	4,413
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145	76	125	114
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222
有利子負債総額	百万円	42,500	49,500	64,500	81,000	81,000	81,000	99,000	105,000	105,000	119,500	126,000
期末LTV※2	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6	54.6	51.8	53.1
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832
発行済投資口総数	口	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	113,480	156,178	156,178	156,178	194,711	194,711
1口当たり純資産額	円	555,223	550,102	551,717	551,813	551,939	550,978	533,863	533,045	533,383	543,705	544,746
1口当たり出資額	円	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	537,351	519,296	519,296	519,296	530,197	530,197
1口当たり分配金額	円	17,871	12,750	14,366	14,461	14,587	13,626	14,567	13,748	14,086	13,508	14,548
期末投資口価格	円	806,000	753,000	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000	598,000	578,000	529,000
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63	63	83	87
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975	186,975	223,877	231,227
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118	187,046	224,429	230,632
期末鑑定評価額(B)	百万円	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572	176,068	213,736	221,831
(B)－(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546	▲10,978	▲10,693	▲8,801
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464	6,464	8,722	9,131
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447	6,447	7,775	8,181
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17	17	29	32
その他アコモデーション資産	戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	918	918
総賃貸可能面積	m ²	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33	374,528.89
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5	96.5	95.5	96.2

※1 賃貸NOIには不動産等売却益を含みません。

※2 期末LTV(総資産有利子負債比率)＝総有利子負債÷総資産×100

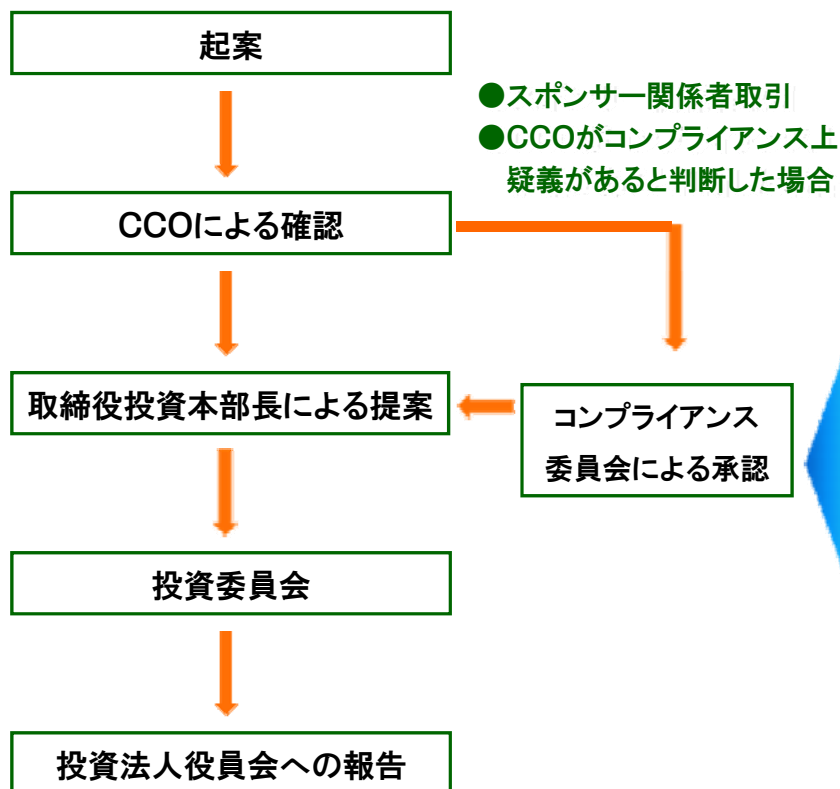


投資法人の仕組み





投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の確認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

- スポンサー関係者取引である場合（＊）
 - CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合
- （＊）スポンサー関係者からの物件取得価格は鑑定評価額以下

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要

委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、
外部専門家2名（弁護士／公認会計士）
外部専門家：三井不動産との利害関係がない専門家が就任
決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることが可能

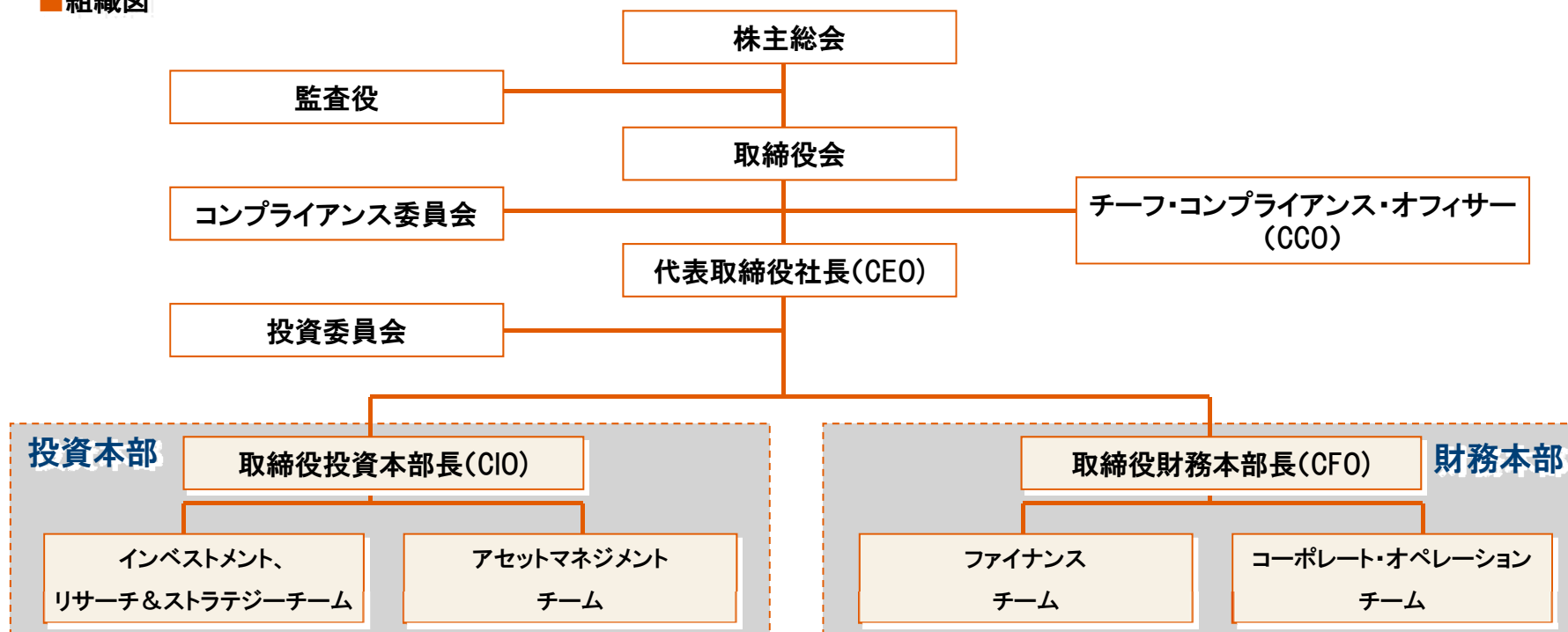
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

- 所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
- 設立 平成17年1月4日
- 代表者 代表取締役社長 村上公成
- 資本金 300百万円
- 株主 三井不動産株式会社

■組織図





- 本資料は、情報提供のみを目的として作成しております。本資料により、日本アコモデーションファンド投資法人が発行する有価証券その他の何らかの商品の勧誘をするものではありません。
- 本資料に記載される情報は、将来予測を含んでいる場合があります。現実の結果は、将来予測に明示的又は黙示的に示された業績、経営結果、財務内容等とは著しく異なる場合があることにご留意ください。
- 日本アコモデーションファンド投資法人は、本資料に記載される情報を更新する責任を負わず、その内容は事前の通知なく変更されることがあります。

日本アコモデーションファンド投資法人ホームページ

<http://www.naf-r.jp/>

