

ポर्टフォリオの競争力を解析する…第8回
「便利に暮らす」に答える



第15期 (平成25年8月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
平成25年3月1日～平成25年8月31日

日本アコモデーションファンド投資法人

プロフィール

日本アコモデーションファンド投資法人は、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。アコモデーションの語源は「Accommodate(=人に便宜をはかる)」。

私たちは、この言葉をキーワードに、適切な資産運用と投資主価値の最大化を目指してまいります。

- 賃貸住宅を、単に「住む場所」として捉えるのではなく、入居者の様々なウォンツ(要望・要請)を満たすための居住・滞在空間として、様々なサービス・アメニティを提供していきます。
- 総合ディベロッパーとして数多くの開発、運営の実績を持つ三井不動産株式会社とそのグループ会社の能力を活用し、ライフスタイル等の変化に伴う、多様なニーズに対応した良質な居住・滞在空間の提供を継続していきます。

Accommodate
＝「人に便宜をはかる」

単なる居住・滞在空間の提供から
より入居者の多様なニーズに
対応したアコモデーションの提供へ

目次

投資主の皆様へ	2	I. 資産運用報告	18
決算ハイライト	3	II. 貸借対照表	40
NAFの成長の軌跡	4	III. 損益計算書	42
NAFの事業環境	6	IV. 投資主資本等変動計算書	43
NAFの外部成長戦略	7	V. 注記表	44
NAFの内部成長戦略	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	54
NAFの財務戦略	11	VII. 監査報告書	55
ポートフォリオの概要	12	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオ一覧	14	投資法人の概要	58
		資産運用会社の概要	59
		投資口の状況	60
		投資主インフォメーション	61

特集「Accommodations」：
ポートフォリオの競争力を解析する 第八回「『便利に暮らす』に応える」は右面表紙よりご覧ください。

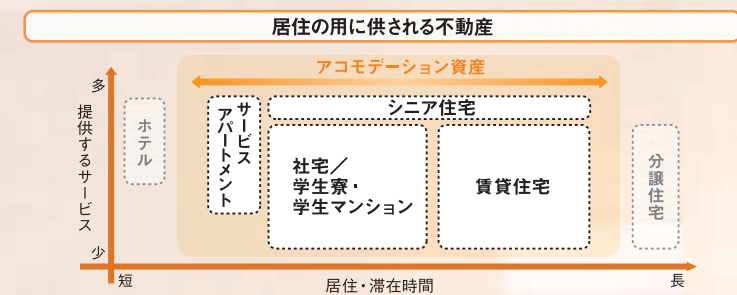
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成25年10月17日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成25年10月17日付「平成25年8月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

2つの戦略

本投資法人は「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により投資主価値の最大化を目指します。

1. アコモデーション資産への投資

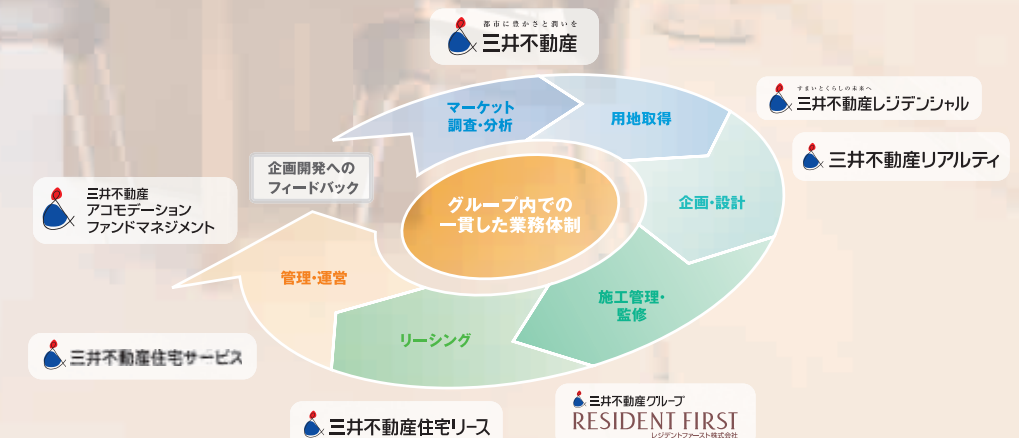
- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間“アコモデーション資産”へ投資します。
- 入居者の多様なニーズに対応した“アコモデーション”を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



居住用不動産を「居住・滞在時間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類
「アコモデーション資産」＝賃貸住宅、社宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅が投資対象

2. 三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループによる企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制(バリューチェーン)を、積極的かつ最大限に活用します。
- 三井不動産(株)からの物件の供給やグループを介した広範な物件情報を通じ、投資機会の獲得に努めます。



投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本アコモデーションファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後も順調に運用実績を重ね、平成25年8月には第15期の決算を迎えることができました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、当期における日本経済は、個人消費が持ち直し傾向にあり、また企業の業況判断は改善するなど、緩やかに回復しつつあります。先行きについては、各種政策の効果が発現する中で、家計所得や投資の増加傾向が続く、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、実需賃料帯では賃料がほぼ下げ止まっています。また、高額物件についても、賃料下落幅は縮小してきています。本投資法人がポートフォリオの約9割弱を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域から

の人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。また、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移しており、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。不動産投資・流通市場についても、私募ファンドやJ-REITによる物件の取得が活発化してきており、不動産売買市場は引き続き回復基調にあると思われます。

そのような中、本投資法人は、平成25年3月に公募及び第三者割当による新投資口の発行を行い、調達した資金と借入金により、新規15物件の取得を行いました。また、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社と資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの協働した営業活動等により、第15期末の稼働率は95.6%という高稼働を引き続き達成することができました。また、投資主の皆様への分配金も1口当たり13,717円となりました。第15期の決算及び運用状況等の概要をここにご報告申し上げます。

引き続き、投資主の皆様にご信頼いただけますよう、努力してまいりますので、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長
村上 公成

分配金
当期の分配金は1口当たり 13,717 円となりました。

確定分配金	第15期（平成25年8月期）	投資口1口当たり	13,717円
-------	----------------	----------	---------

予想分配金	平成25年10月17日(木)に行いました第15期決算発表において、以下のように公表しております。		
	第16期（平成26年2月期）	投資口1口当たり	14,400円

決算ハイライト

- 高稼働率の達成により、1口当たり分配金は、業績予想を上回り13,717円となりました。
- 期末時点の総資産額は273,872百万円、有利子負債は139,000百万円となり、LTV（ローン・トゥー・バリュース）レシオは50.8%となりました。
- 純資産額は、128,921百万円（前期比+22,716百万円）となりました。
- 平成25年3月に、36,000口の新投資口を発行し、合計224億円を調達しました。

期 決算年月	単位	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	増減
運用日数	(日)	181	184	+3
営業収益	(百万円)	8,082	9,002	+920
賃貸事業利益	(百万円)	4,474	4,867	+393
営業利益	(百万円)	3,655	3,964	+309
経常利益	(百万円)	2,900	3,165	+265
当期純利益	(百万円)	2,899	3,164	+265
分配金総額	(百万円)	2,899	3,164	+265
1口当たり分配金	(円)	14,890	13,717	▲1,173
期末発行済投資口数	(口)	194,711	230,711	+36,000
総資産額	(百万円)	245,982	273,872	+27,889
負債総額 (有利子負債総額)	(百万円)	139,778 (134,500)	144,951 (139,000)	+5,173 +4,500
純資産額	(百万円)	106,204	128,921	+22,716
期末 LTV（注2）	(%)	54.7	50.8	▲3.9
物件数	(件)	90	105	+15
		住宅： 8,356 店舗等： 33 その他： 1,120	住宅： 9,361 店舗等： 35 その他： 1,120	住宅： +1,005 店舗等： +2 その他： —
賃貸可能戸数	(戸)	計： 9,509	計： 10,516	計： +1,007
期末稼働率	(%)	96.4	95.6	▲0.8

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。
(注2)「期末LTV」は、以下の式を用い算出しています。
「期末LTV」=有利子負債総額÷総資産額

NAFの成長の軌跡

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

本投資法人は、平成18年8月に、居住用資産を主たる運用資産とするJ-REITとしては初めて、1,000億円を超える資産規模で東京証券取引所に上場し、約2,674億円（第15期末）まで外部成長を重ねてきました。また、その間も安定的な収益を確保し続け、第15期の1口当たり分配金は13,717円となりました。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第15期末時点において95.6%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とした運用資産の競争力の高さに加え、資産運用会社（（株）三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）とマスターPM会社（三井不動産住宅リース（株））が一体となって機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

▶ 投資対象の種類

◆「賃貸住宅」

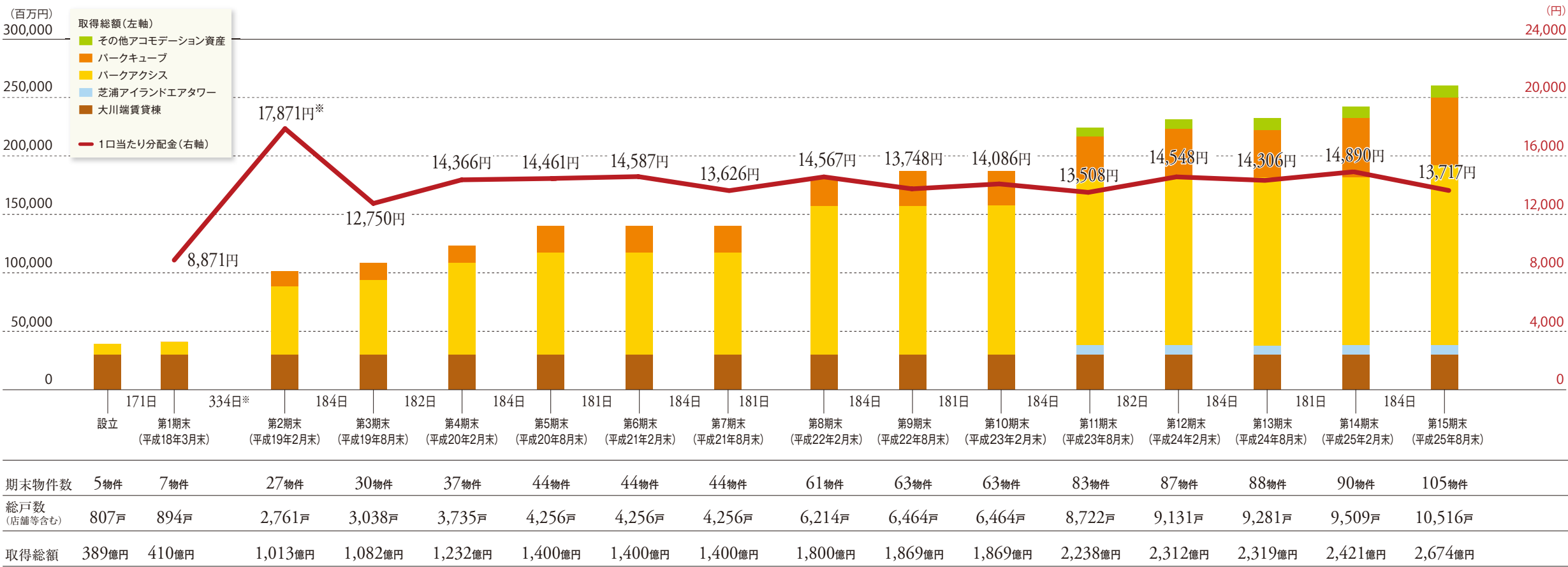
大川端賃貸棟、芝浦アイランドエアタワー、「パークアクシス」シリーズ：本投資法人の運用資産のうち、企画、開発から管理・運営まで、すべての業務を三井不動産グループが遂行した賃貸住宅です。

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

◆「その他アコモデーション資産」

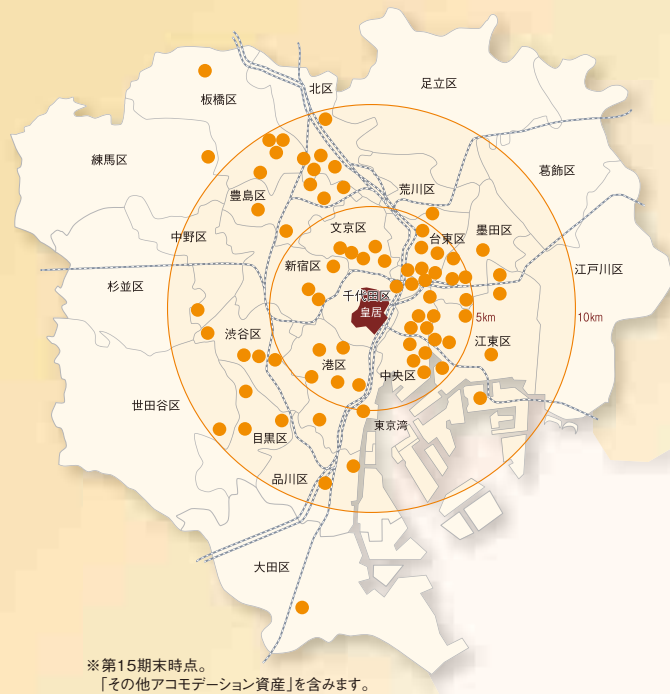
「アコモデーション資産」（本投資法人は主として居住の用に供される不動産のうち、賃貸住宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅を「アコモデーション資産」と定義づけています。）のうち、「賃貸住宅」以外をいいます。

資産規模の推移（取得総額と1口当たり分配金）



※上場後初回決算期の第2期における会計期間は334日（11カ月）でした。

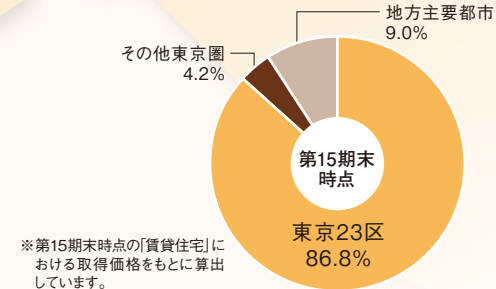
NAFの事業環境



住宅賃料が一般的に景気変動の影響を受けにくいこと等から、賃貸住宅は、他の用途の賃貸不動産と比べて、収益の変動リスクが低いといわれています。

本投資法人は、中でも賃貸住宅需要が厚い東京23区にポートフォリオの大部分を集中させることに投資方針の軸足を置き、より安定的な収益を実現しています。

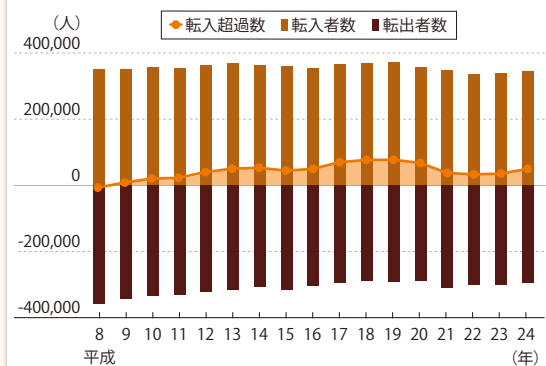
「賃貸住宅」のエリア別比率



▶ 賃貸住宅の需要

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

東京23区における人口の転入動向(転入超過数の推移)

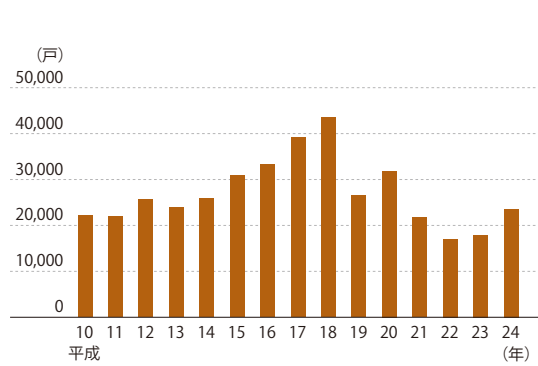


出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

▶ 賃貸住宅の供給

東京都における賃貸マンションの着工量は、平成19年の建築基準法の改正により大幅に減少し、平成23年の着工戸数は景気情勢の影響等により、依然として低位で推移しています。また、古い賃貸住宅ストック(社宅を含む)の減失もあり、賃貸住宅の供給は人口や世帯数の増加に比して未だ限定的です。本投資法人が主たる投資対象とする新築・築浅の賃貸住宅は賃貸住宅ストックの中でもその割合が低く、希少性が高くなっています。

東京23区における賃貸マンションの着工戸数



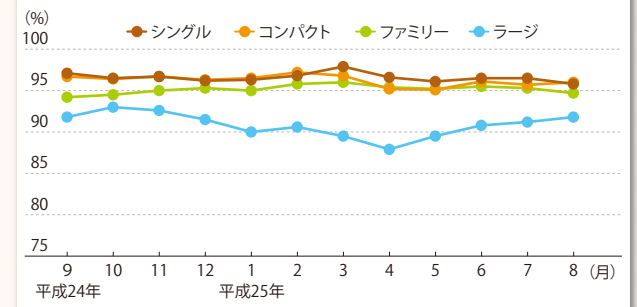
出所:国土交通省総合政策局建設統計室、旧建設省建設経済局「住宅着工統計」

NAFの外部成長戦略

▶ シングル・コンパクト比率を高めた物件取得

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

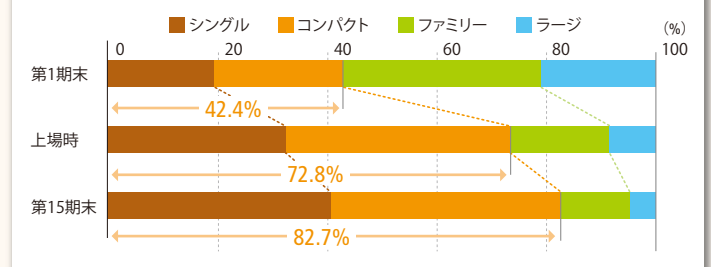
「賃貸住宅」の категория別稼働率の状況



住戸カテゴリー定義

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

「賃貸住宅」のシングル・コンパクト比率

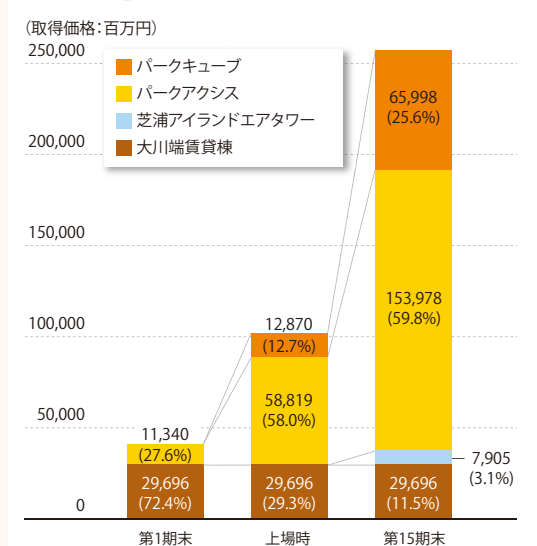


▶ 「パークアクシス」と「パークキューブ」構成比

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

本投資法人は、「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズの取得を通じ、ポートフォリオの分散を図るとともに着実な成長を実現しています。

「賃貸住宅」のポートフォリオ構成比率



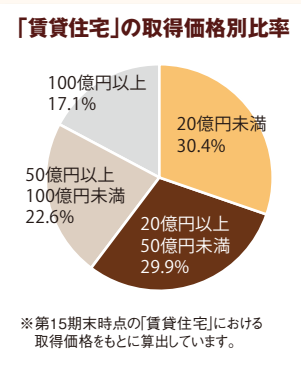
▶ 大規模物件を中心に投資

本投資法人は、資産運用ガイドラインにおける投資基準において投資額の規模は概ね1棟10億円以上を目標と定めており、賃貸住宅の中では比較的大規模な物件を中心に取得しています。本投資法人は、大規模物件への投資はテナントニーズを十分に満たす共用部設備の充実や視認性が良好という特徴から、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながると考えています。

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

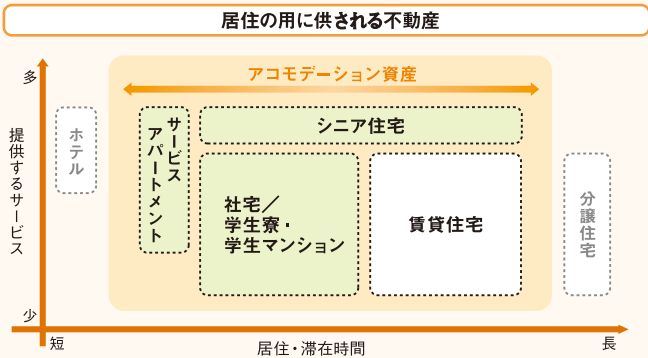
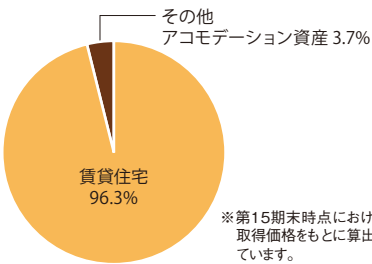


芝浦アイランドエアタワー



▶ 「その他アコモデーション資産」への投資

資産分類別の比率



本投資法人は、運用資産規模の拡大により収益基盤が安定したこと、及び「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部のカテゴリーにおいては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮・学生マンション」・「社宅」等、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」についても取得を開始しています。

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

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

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

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

▶ 第15期取得物件

公募増資による新規取得物件

	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	取得先
東京 23 区	93 パークキューブ日本橋水天宮	平成 25 年 3 月 1 日	2,711	77 戸	合同会社 ABF1
	94 パークキューブ銀座イースト		2,269	77 戸	
	95 パークキューブ茅場町		1,105	住宅 27 戸、店舗等 1 戸	取得先の意向により非開示
	96 パークキューブ本所吾妻橋		1,252	45 戸	
	97 パークアクシス清澄白河		696	36 戸	
	98 パークアクシス浅草橋二丁目		1,079	48 戸	
	99 パークアクシス西巢鴨		1,439	56 戸	三井不動産株式会社
	100 パークアクシス上野		1,389	59 戸	
	101 パークアクシス秋葉原 East		1,369	58 戸	
	102 パークアクシス茅場町		1,809	72 戸	
その他東京圏	104 パークアクシス錦糸町・親水公園	平成 25 年 4 月 1 日	1,369	60 戸	三井不動産株式会社
	102 パークアクシス横浜反町公園	平成 25 年 3 月 1 日	1,119	63 戸	
合計			17,606	住宅 678 戸、店舗等 1 戸	

増資以降の新規取得物件



105	パークキューブ春日安藤坂
取 得 日:	平成 25 年 6 月 14 日
取 得 価 格:	2,670 百万円
賃貸可能戸数:	68 戸
取 得 先:	有限会社ジェー・アール・エフ・ツー



106	パークキューブ亀戸
取 得 日:	平成 25 年 7 月 17 日
取 得 価 格:	3,020 百万円
賃貸可能戸数:	住宅 121 戸、店舗等 1 戸
取 得 先:	取得先の意向により非開示

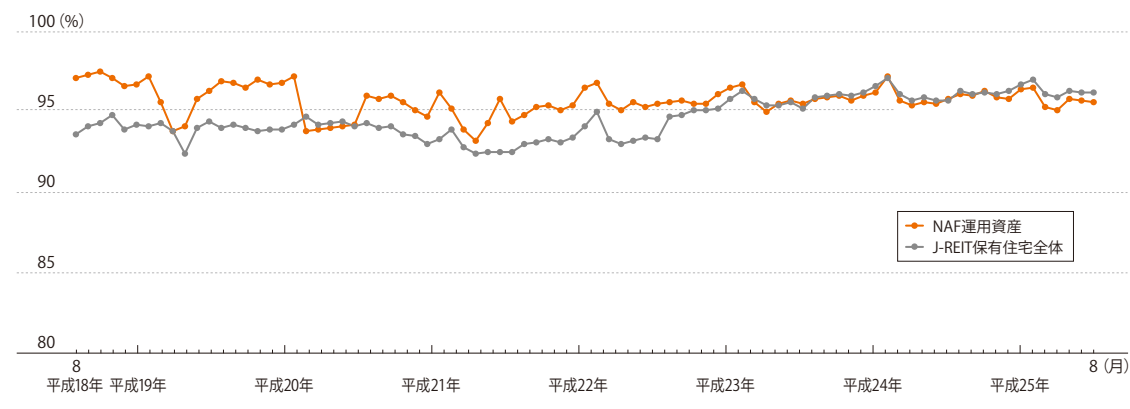


107	パークキューブ北浜
取 得 日:	平成 25 年 7 月 19 日
取 得 価 格:	1,970 百万円
賃貸可能戸数:	138 戸
取 得 先:	MG ホエール特定目的会社

NAFの内部成長戦略

競争力の維持・向上に向けた取り組み

NAF運用資産とJ-REIT保有住宅全体の稼働率推移

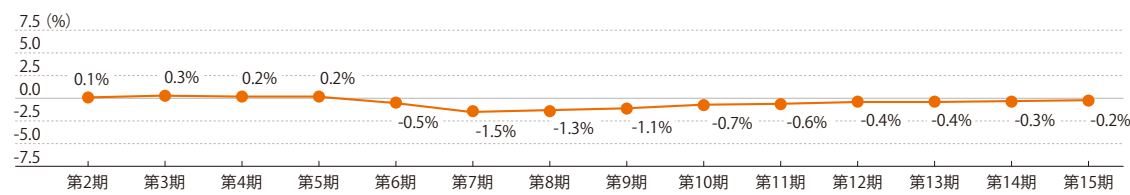


出所：投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第15期末（平成25年8月末）時点において95.6%でした。平成18年8月の上場以来、一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクシス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社が一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。

安定した賃料水準の維持

前期末保有物件の当期中賃料月額坪単価変化率



三井不動産住宅リース(株)と一体となったリーシング活動を迅速かつきめ細かく積み重ねたことにより、賃料についても安定した水準を維持しています。上のグラフは、本投資法人の上場後の各決算期において、当期(6カ月)の間に、前期の期末ポートフォリオの賃料月額坪単価が、どれだけ変化したかを表しています。住宅賃料においても景気動向によって影響を受けますが、本投資法人における上場後の各決算期におけるポートフォリオの賃料月額坪単価変化率は+0.3%から▲1.5%程度の範囲内と安定して推移しています。また、第15期も改善が継続し、同変化率は▲0.2%まで回復しました。

NAFの財務戦略

保守的な財務運営により強固な財務体質を維持してまいります。
第15期末における状況は以下のとおりです。

LTV水準
(総有利子負債／総資産)

50.8%

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

長期負債比率
(長期有利子負債／総有利子負債)

97.5%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期負債比率は、83.8%です。

長期固定比率
(長期固定金利有利子負債／総有利子負債)

87.4%

1年以内に返済予定の長期借入金を除いた長期固定比率は、73.7%です。

有利子負債の状況

長期固定金利での調達に重点を置き、金利上昇リスクに備えるとともに、返済期限の分散によりリファイナンスリスクにも対応します。

短期借入金	35 億円
長期借入金（変動金利）	140 億円
長期借入金（固定金利）	1,045 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,390 億円

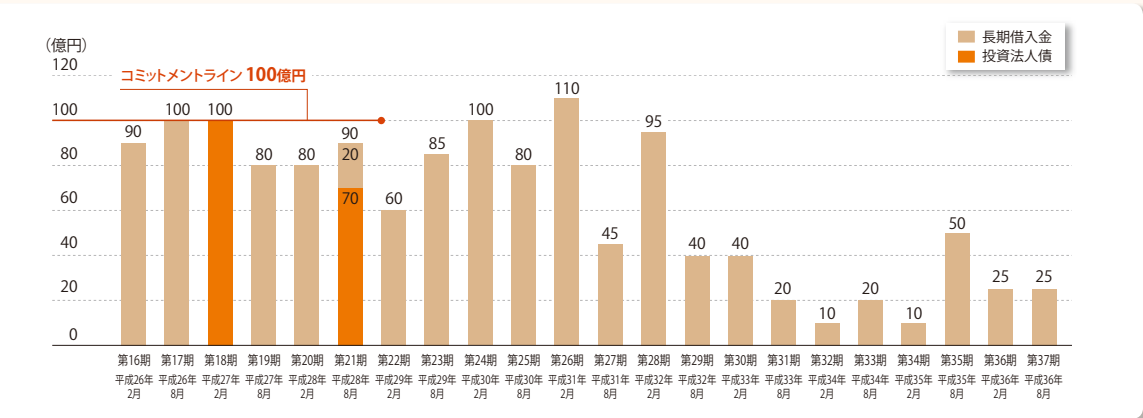
格付けの状況

主要信用格付業者より、住宅系J-REIT最上級の格付けを取得しています。

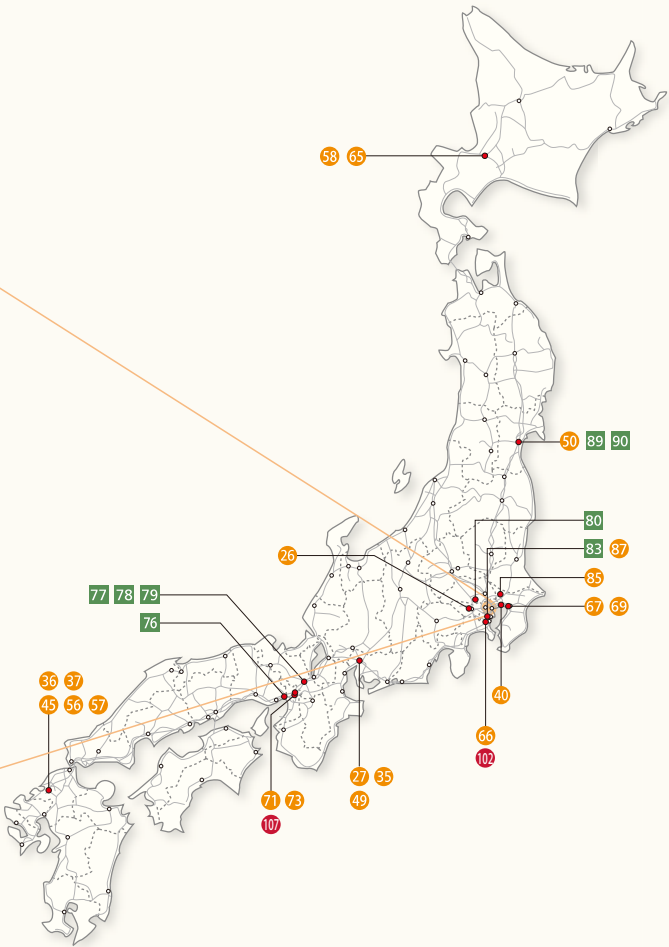
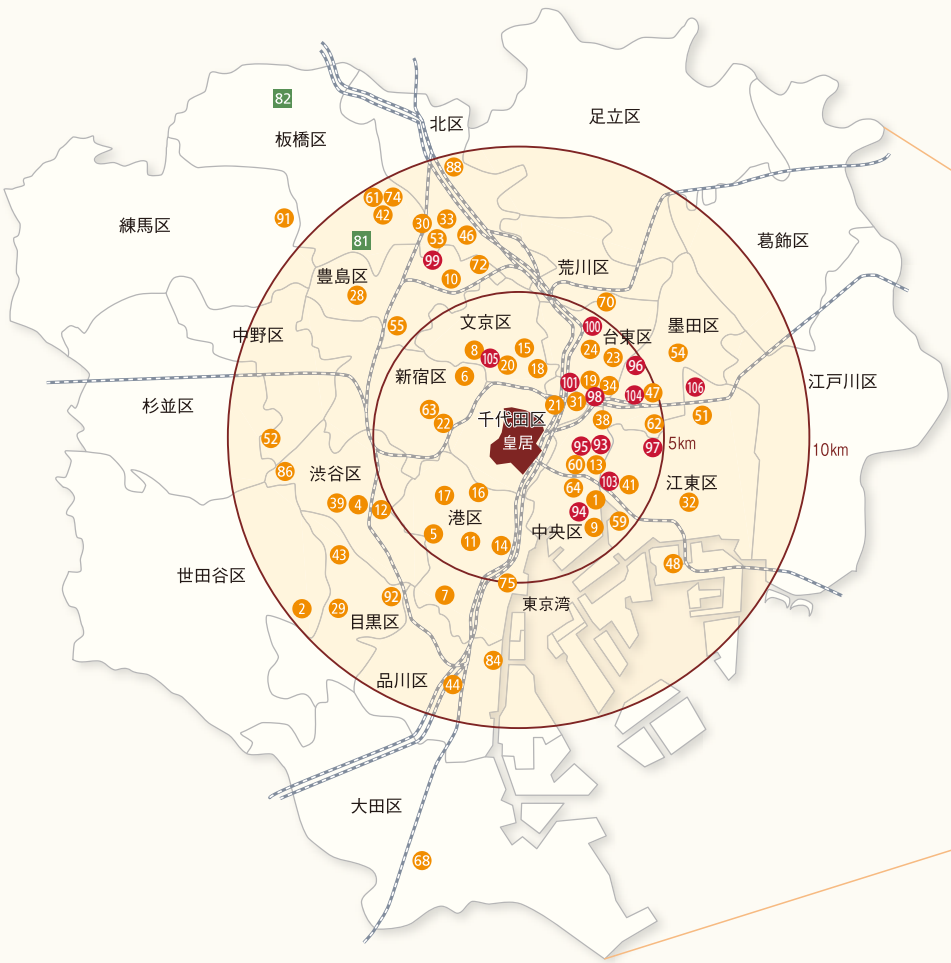
信用格付業者	格付け
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA-
スタンダード・プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A3

長期有利子負債の返済期限分散の状況

以下のグラフは、第15期末時点における長期借入金及び投資法人債の返済及び償還予定額を示しています。返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。また、第15期には、借入極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しました。



ポートフォリオの概要



- 1 大川端賃貸棟

2 バークアクシス学芸大学

4 バークアクシス渋谷神南

5 バークアクシス青山骨董通り

6 バークアクシス神楽坂ステージ

7 バークアクシス白金台

8 バークアクシス文京ステージ

9 バークアクシス月島

10 バークアクシス大塚

11 バークアクシス南麻布

12 バークアクシス渋谷

13 バークアクシス日本橋ステージ

14 バークアクシス浜松町

15 バークアクシス本郷の杜

16 バークアクシス溜池山王

17 バークアクシス六本木檜町公園

18 バークアクシス御茶ノ水ステージ

19 バークアクシス御徒町

20 バークキューブ本郷

21 バークキューブ神田

22 バークキューブ市ヶ谷

23 バークキューブ浅草田原町

24 バークキューブ上野

26 バークキューブ京王八王子II

27 バークアクシス名駅南

28 バークキューブ池袋要町

29 バークアクシス目黒本町

30 バークアクシス新板橋

31 バークアクシス秋葉原

32 バークアクシス東陽町

33 バークアクシス滝野川

34 バークアクシス浅草橋

35 バークアクシス丸の内

36 バークアクシス六本松

37 バークアクシス博多駅南

38 バークアクシス日本橋浜町

39 バークキューブ代々木富ヶ谷

40 バークアクシス西船橋

41 バークアクシス門前仲町

42 バークキューブ板橋本町

43 バークキューブ学芸大学

44 バークキューブ大井町

45 バークアクシス中興服町

46 バークアクシス西ヶ原

47 バークアクシス錦糸町

48 バークアクシス辰巳ステージ

49 バークアクシス白壁

50 バークアクシス仙台

51 バークアクシス亀戸

52 バークアクシス方南町

53 バークアクシス板橋

54 バークアクシス押上

55 バークアクシス高田馬場
- 56 バークアクシス博多美野島

57 バークアクシス高宮東

58 バークアクシス札幌植物園前

59 バークアクシス豊洲

60 バークアクシス八丁堀

61 バークアクシス板橋本町

62 バークアクシス住吉

63 バークキューブ四谷三丁目

64 バークキューブ八丁堀

65 バークアクシス新さっぽろ

66 バークアクシス横浜井土ヶ谷

67 バークアクシス千葉新町

68 バークアクシス蒲田壱番館

69 バークアクシス千葉

70 バークアクシス台東根岸

71 バークアクシス江坂広芝町

72 バークアクシス駒込

73 バークアクシスうつぼ公園

74 バークアクシス板橋本町式番館

75 芝浦アイランドエアタワー

84 バークキューブ東品川

85 バークキューブ北松戸

86 バークキューブ菫塚

87 バークキューブ武蔵小杉

88 バークアクシス東十条

91 バークキューブ平和台

92 バークキューブ目黒タワー

93 バークキューブ日本橋水天宮

94 バークキューブ銀座イースト

95 バークキューブ茅場町

96 バークキューブ本所吾妻橋

97 バークアクシス清澄白河

98 バークアクシス浅草橋二丁目

99 バークアクシス西巣鴨

100 バークアクシス上野

101 バークアクシス秋葉原East

102 バークアクシス横浜反町公園

103 バークアクシス茅場町

104 バークアクシス錦糸町・親水公園

105 バークキューブ春日安藤坂

106 バークキューブ亀戸

107 バークキューブ北浜

76 ドーミー芦屋

77 河合塾京都学伸寮

78 駿台堀川寮

79 ドミトリー洛北

80 立教大学国際交流寮RUID志木

81 ドーミー中板橋

82 フィロソフィア西台

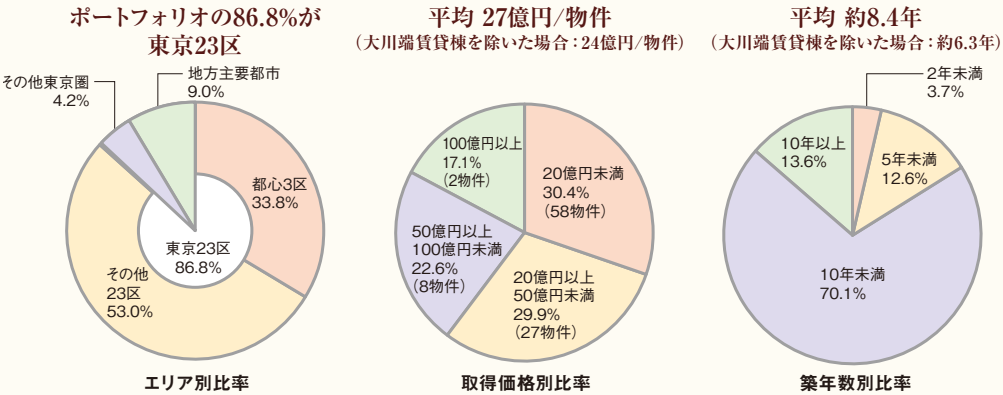
83 ドーミー武蔵小杉

89 アルティス仙台花京院

90 アルティス仙台木町通

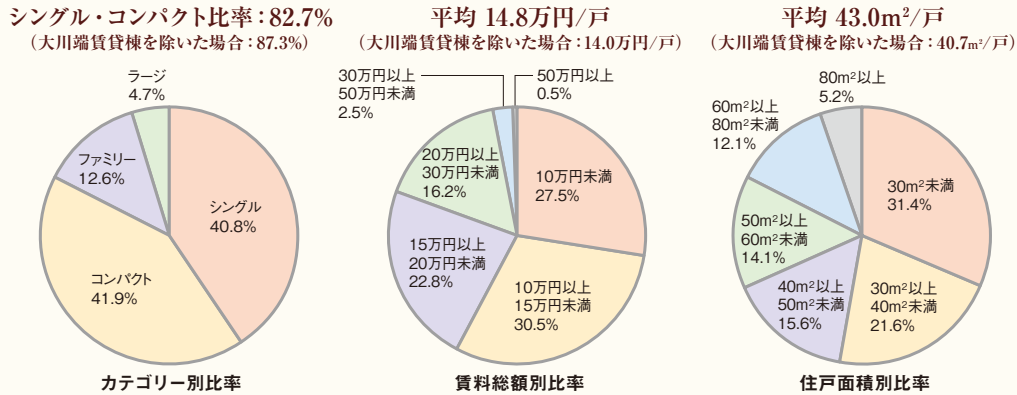
※第15期取得物件については物件番号を●色で表示しています。

東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の取得価格ベースで算出しています。築年数の平均は、取得価格による加重平均値で算出しています。
※平成25年8月31日時点。
※都心3区: 港区、中央区、千代田区

シングル・コンパクトタイプを中心とした、バランスの取れた商品構成



※上記の比率は、「賃貸住宅」の店舗等を除いた戸数ベースで算出しています。
※平成25年8月31日時点。

ポートフォリオ一覧



① 大川端賃貸棟



④⑧ パークアクシス辰巳ステージ



⑨② パークキューブ目黒タワー



⑦② パークアクシス江坂広芝町



⑦② パークアクシス白金台 ⑥④ パークキューブ八丁堀



⑩⑧ パークアクシス御茶ノ水ステージ



⑨④ パークキューブ銀座イースト



⑦① パークアクシス江坂広芝町



⑦⑤ 芝浦アイランドエアタワー



③② パークアクシス東陽町



⑧⑦ パークキューブ武蔵小杉



⑧ パークアクシス文京ステージ



⑩③ パークアクシス日本橋ステージ



⑧④ パークキューブ東品川



⑩③ パークアクシス日本橋浜町



⑧⑥ 立教大学国際交流寮RUID志木



④② パークキューブ板橋本町



⑤⑨ パークアクシス豊洲

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML 値 (%)
① 大川端賃貸棟 リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス	東京都中央区	29,696	11.1	544	43,812.41	4.5 7.9 7.0
② パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.7	64	2,437.66	7.6
④ パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.2	75	2,766.62	6.8
⑤ パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.6	40	1,537.24	7.0
⑥ パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.5	59	1,891.05	7.5
⑦ パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	1.9	99	4,704.44	8.7
⑧ パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.7	154	6,078.93	6.6
⑨ パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.3	30	1,383.99	6.8
⑩ パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.6	52	2,606.37	6.5
⑪ パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	1.5	64	3,938.14	7.4
⑫ パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.5	20	1,094.28	7.9
⑬ パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	2.8	住宅184、店舗等1	10,025.40	7.6
⑭ パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	0.8	80	2,426.45	7.1
⑮ パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.1	住宅86、店舗等1	3,317.94	8.8
⑯ パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.1	70	2,710.69	8.2
⑰ パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	0.8	46	2,054.46	9.2
⑱ パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	3.6	324	12,025.25	7.2
⑲ パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.4	42	1,621.73	6.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.7	60	2,160.12	8.2
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	0.9	95	3,194.59	8.9
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.7	53	2,288.46	6.8
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	0.9	76	4,012.68	8.8
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	0.8	91	3,041.61	7.5
㉘ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.6	65	1,886.82	8.1
㉙ パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.7	60	1,884.77	8.3
③⑩ パークアクシス新板橋 イースト ウエスト	東京都板橋区	3,430	1.3	152	4,395.99	7.3 7.5
③① パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.4	41	1,346.07	7.4
③② パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	1.5	140	5,412.40	10.2
③③ パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	0.7	住宅48、店舗等1	2,924.75	5.8
③④ パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.0	住宅78、店舗等1	3,400.78	8.9
③⑤ パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.1	118	6,999.83	8.1
③⑥ パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.7	38	1,929.10	7.4
④① パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.6	55	1,886.39	10.1
④② パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.6	住宅165、店舗等1	5,317.07	8.1
④③ パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.3	24	957.88	6.8
④④ パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.5	65	1,511.12	10.0
④⑥ パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.3	46	1,435.83	7.7
④⑦ パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.5	65	2,288.13	10.7
④⑧ パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	2.8	住宅299、店舗等1	16,474.06	10.0
⑤① パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	0.9	118	3,986.78	11.0
⑤② パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.3	31	1,231.08	8.0
⑤③ パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.5	64	2,567.96	9.1
⑤④ パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.4	住宅57、店舗等1	2,121.29	10.5
⑤⑤ パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5	住宅36、店舗等1	1,463.25	7.9
⑤⑨ パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	5.3	住宅401、店舗等2	25,537.94	7.8
⑥① パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.7	住宅63、店舗等1	2,416.29	9.1
⑥① パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4	66	2,048.31	9.2
⑥② パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4	60	1,785.72	11.4
⑥③ パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.0	130	3,599.82	8.7
⑥④ パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.6	住宅118、店舗等2	5,191.86	8.2
⑥⑧ パークアクシス蒲田壹番館	東京都大田区	1,069	0.4	63	1,721.28	9.5
⑦① パークアクシス台東根岸	東京都台東区	672	0.3	40	1,283.13	10.5
⑦② パークアクシス駒込	東京都豊島区	1,389	0.5	住宅39、店舗等1	1,979.51	8.5
⑦④ パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.7	99	3,661.58	7.7

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	PML 値 (%)
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	3.0	住宅270、店舗等2	17,646.33	2.3 8.7
⑧④ パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.3	201	10,636.67	9.8
⑧⑥ パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	0.8	住宅92、店舗等1	2,416.00	9.5
⑧⑧ パークアクシス東十条	東京都北区	1,700	0.6	住宅70、店舗等1	2,893.54	6.8
⑨① パークキューブ平和台	東京都練馬区	1,204	0.5	34	2,656.00	6.5
⑨② パークキューブ日黒タワー	東京都目黒区	9,000	3.4	住宅193、店舗等1	12,367.62	3.1
⑨③ パークキューブ日本橋水天宫	東京都中央区	2,711	1.0	77	4,235.33	9.3
⑨④ パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	2,269	0.8	77	3,358.63	6.9
⑨⑤ パークキューブ茅場町	東京都中央区	1,105	0.4	住宅27、店舗等1	1,695.06	7.6
⑨⑥ パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	1,252	0.5	45	2,241.63	9.5
⑨⑦ パークアクシス清澄白河	東京都江東区	696	0.3	36	1,159.84	10.8
⑨⑧ パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	1,079	0.4	48	1,569.00	7.8
⑨⑨ パークアクシス西巢鴨	東京都北区	1,439	0.5	56	2,326.32	9.6
⑩① パークアクシス上野	東京都台東区	1,389	0.5	59	1,992.29	8.5
⑩① パークアクシス秋葉原East	東京都台東区	1,369	0.5	58	1,890.20	9.7
⑩③ パークアクシス茅場町	東京都中央区	1,809	0.7	72	2,355.07	9.7
⑩④ パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	1,369	0.5	60	2,085.62	8.0
⑩⑤ パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	2,670	1.0	68	3,581.09	6.5
⑩⑥ パークキューブ亀戸	東京都江東区	3,020	1.1	住宅121、店舗等1	4,442.09	10.4
東京23区小計		223,636	83.6	住宅6,916、店舗等21	323,325.63	
②⑥ パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.4	住宅47、店舗等1	3,082.32	7.6
④① パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4	55	2,074.35	7.9
⑥① パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.5	住宅99、店舗等1	2,706.59	11.4
⑥⑦ パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.6	住宅77、店舗等7	3,318.15	11.1
⑥⑨ パークアクシス千葉	千葉県千葉市	970	0.4	91	2,270.32	7.8
⑧⑤ パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.4	住宅108、店舗等1	2,358.66	9.2
⑧⑦ パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	0.8	136	3,057.36	9.6
⑩② パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市	1,119	0.4	63	1,682.46	9.5
その他東京圏小計		10,787	4.0	住宅676、店舗等10	20,550.21	
②⑦ パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中区	2,440	0.9	169	5,565.13	4.3
③⑤ パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.7	住宅98、店舗等1	3,821.75	6.1
③⑥ パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.6	住宅111、店舗等1	3,473.67	2.2
③⑦ パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.7	住宅176、店舗等1	4,668.29	3.1
④⑤ パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3	112	2,707.88	2.8
④⑨ パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.6	86	4,735.89	6.1
⑤① パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	0.9	204	8,843.17	5.7
⑤⑥ パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4	112	3,461.85	2.9
⑤⑦ パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.2	70	2,289.21	2.3
⑤⑧ パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.6	146	7,845.01	2.4
⑥⑤ パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.3	住宅84、店舗等1	3,729.05	2.5
⑦① パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	0.9	130	4,309.24	11.2
⑦③ パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市	2,399	0.9	133	4,952.45	13.1
⑩⑦ パークキューブ北浜	大阪府大阪市	1,970	0.7	138	4,683.33	11.0
地方主要都市小計		23,154	8.7	住宅1,769、店舗等4	65,085.92	
賃貸住宅合計		257,577	96.3	住宅9,361、店舗等35	408,961.76	
⑦⑥ ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.3	140	2,826.00	10.0
⑦⑦ 河合塾京都学仲寮	京都府京都市	991	0.4	134	2,785.40	5.5
⑦⑧ 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.3	113	2,043.32	6.9
⑦⑨ ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.1	69	1,035.00	6.5
⑧① 立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.6	126	2,293.20	5.4
⑧① ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.4	105	1,911.00	7.1
⑧② フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.5	120	2,184.00	8.3
⑧③ ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.4	111	1,996.47	8.3
⑧⑨ アルティス仙台花京院	宮城県仙台市	540	0.2	60	1,564.40	4.5
⑨① アルティス仙台木町通	宮城県仙台市	1,160	0.4	142	4,063.47	5.0
その他アコモデーション資産合計		9,829	3.7	1,120	22,702.26	
総合計		267,406	100.0	10,516	431,664.02	(ポートフォリオ PML 3.7)

※1 第15期取得物件については物件番号を●色で表示しています。
※2 芝浦アイランドエアタワーにおける「賃貸可能戸数」は、同物件の総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に、また、「賃貸可能面積」は同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)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。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月
営業収益	百万円	7,565	7,857	8,103	8,082	9,002
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,565)	(7,857)	(8,018)	(8,078)	(8,997)
営業費用	百万円	4,145	4,244	4,469	4,426	5,037
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,389)	(3,444)	(3,665)	(3,604)	(4,129)
営業利益	百万円	3,420	3,613	3,634	3,655	3,964
経常利益	百万円	2,631	2,833	2,856	2,900	3,165
当期純利益	百万円	2,630	2,832	2,855	2,899	3,164
総資産額	百万円	230,551	237,222	237,854	245,982	273,872
(対前期比)	%	(+19.9)	(+2.9)	(+0.3)	(+3.4)	(+11.3)
純資産額	百万円	105,865	106,068	106,090	106,204	128,921
(対前期比)	%	(+27.1)	(+0.2)	(+0.0)	(+0.1)	(+21.4)
出資総額	百万円	103,235	103,235	103,235	103,235	125,686
発行済投資口総数	口	194,711	194,711	194,711	194,711	230,711
1口当たり純資産額	円	543,705	544,746	544,863	545,447	558,800
分配総額	百万円	2,630	2,832	2,785	2,899	3,164
1口当たり当期純利益	(注2) 円	13,518	14,548	14,665	14,890	13,732
1口当たり分配金額	円	13,508	14,548	14,306	14,890	13,717
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,508)	(14,548)	(14,306)	(14,890)	(13,717)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率	(注3) %	2.8	2.7	2.7	2.7	2.7
期末自己資本比率	(注4) %	45.9	44.7	44.6	43.2	47.1
(対前期比増減)		(+2.6)	(△1.2)	(△0.1)	(△1.4)	(+3.9)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	83	87	88	90	105
総賃貸可能面積	m ²	363,803.33	374,528.89	377,342.44	392,366.06	431,664.02
期末稼働率	%	95.5	96.2	95.8	96.4	95.6

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。
(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算出しています。各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
第11期194,559口、第12期194,711口、第13期194,711口、第14期194,711口、第15期230,439口
(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。))に基づき、主として居住の用に供される不動産に投資する投資法人として平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)しました。上場時における本投資法人の保有資産は27物件・取得価格の合計1,013億円でしたが、その後、規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す)のもと、追加的に物件を取得し、当期末現在の保有資産は、105物件・取得価格の合計2,674億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、個人消費が持ち直し傾向にあり、また企業の業況判断は改善するなど、緩やかに回復しつつあります。先行きについては、各種政策の効果が発現するなかで、家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されます。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、実需賃料帯では賃料がほぼ下げ止まっています。また、高額物件についても、賃料下落幅は縮小してきています。本投資法人がポートフォリオの約9割弱を投資している東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯数の増大による世帯数の増加等により、賃貸住宅への安定的な需要が当面継続するものと推察されます。また、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移しており、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われます。不動産投資・流通市場についても、私募ファンドやJ－REITによる物件の取得が活発化してきており、不動産売買市場は引き続き回復基調にあると思われます。

②資産の取得

当期は、平成25年3月に11物件(取得価格の合計162億円)、平成25年4月に1物件(取得価格13億円)、平成25年6月に1物件(取得価格26億円)及び平成25年7月に2物件(取得価格の合計49億円)の計15物件を新規に取得しました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、マスター・プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟における住戸内のリノベーション、及び入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート(便宜をはかる)”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

(3) 資金調達の概要

当期は、新規物件の取得資金等に充てるため、合計224億円の投資口を発行し、複数の金融機関より80億円を新たに借入れました。また、市場動向及び金利水準に留意しながら、既存借入金のリファイナンスを行いました。その他、短期借入金のうち、35億円を手元資金により返済しました。

その結果、期末における総有利子負債(1,390億円)に対する長期負債の比率は97.5%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は83.8%)となっています。また、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は50.8%となっています。

平成25年8月に、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しました。

なお、平成25年7月に関東財務局長へ提出した公募投資法人債の発行登録書の概要は以下のとおりであり、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成25年7月18日から平成27年7月17日まで
資金使途	特定資産(投信法第2条第1項に定められています。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

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

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付け	A A－（格付けの方向性：安定的）
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社（S & P）	長期会社格付け 短期会社格付け	A＋（アウトルック：安定的） A-1
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け	A 3（格付けの見通し：安定的）

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益9,002百万円、営業利益3,964百万円、経常利益3,165百万円となり、当期純利益は3,164百万円となりました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,717円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

当期及び前期以前における増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)
平成21年11月4日	公募増資	42,000	155,480	19,795	80,773	(注5)
平成21年12月1日	第三者割当増資	698	156,178	328	81,102	(注6)
平成23年3月1日	公募増資	37,500	193,678	21,539	102,641	(注7)
平成23年3月28日	第三者割当増資	1,033	194,711	593	103,235	(注8)
平成25年3月1日	公募増資	34,000	228,711	21,204	124,439	(注9)
平成25年3月26日	第三者割当増資	2,000	230,711	1,247	125,686	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の発行を行い、運用を開始しました。
(注3) 1口当たり発行価格580,000円（払込金額559,700円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格559,700円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格487,910円（払込金額471,311円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格471,311円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注7) 1口当たり発行価格593,872円（払込金額574,380円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。
(注8) 1口当たり発行価格574,380円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注9) 1口当たり発行価格644,816円（払込金額623,652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10) 1口当たり発行価格623,652円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(2) 投資口の取引所価格の推移

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低・期初・期末価格（全て終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月
最 高	619,000円	590,000円	554,000円	699,000円	831,000円
最 低	533,000円	477,000円	488,500円	524,000円	601,000円
期 初	611,000円	581,000円	520,000円	525,000円	693,000円
期 末	578,000円	529,000円	524,000円	680,000円	643,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり13,717円であり、当期末処分利益総額の概ね全額を分配することとしています。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間	自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月31日	自 平成23年 9 月 1 日 至 平成24年 2 月29日	自 平成24年 3 月 1 日 至 平成24年 8 月31日	自 平成24年 9 月 1 日 至 平成25年 2 月28日	自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日
当期末処分利益総額	2,630,176千円	2,832,747千円	2,855,580千円	2,899,342千円	3,164,705千円
利益留保額	20千円	91千円	70,044千円	95千円	42千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	2,630,156千円 （13,508円）	2,832,655千円 （14,548円）	2,785,535千円 （14,306円）	2,899,246千円 （14,890円）	3,164,662千円 （13,717円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	2,630,156千円 （13,508円）	2,832,655千円 （14,548円）	2,785,535千円 （14,306円）	2,899,246千円 （14,890円）	3,164,662千円 （13,717円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

(1) 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産株式会社が開発したパークアクシスシリーズを中心とし、他のデベロッパーが開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区及びその他東京圏におけるポートフォリオの充実、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。さらに、物件取得機会確保等の観点から、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資検討（優先交渉権獲得を含む）も行うこととします。

なお、今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の 카테고리においては成熟度を増してきたとの認識から、「学生寮」・「社宅」等の「その他アコモデーション資産」についても引き続き取得を検討していきます。「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限について10％（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です（当期末におけるポートフォリオ全体に占める「その他アコモデーション資産」の比率は3.7％となっています。）。

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

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

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

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

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTV（総資産有利子負債比率）の上限については、60％を目途とします。

物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

(4) コンプライアンス

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産を平成25年9月27日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

パークアクセス新御徒町East

取得価格	：1,299百万円
鑑定評価額	：1,300百万円（価格時点 平成25年8月31日）
特定資産の種類	：不動産
所在地（住居表示）	：東京都台東区三筋二丁目21番10号
竣工年月	：平成24年9月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	：49戸
賃貸可能面積	：1,847.01㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクセス横浜山下町

取得価格	：1,539百万円
鑑定評価額	：1,540百万円（価格時点 平成25年8月31日）
特定資産の種類	：不動産
所在地（地番）	：神奈川県横浜市中区山下町210番3（住居表示未実施地区）
竣工年月	：平成24年10月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
賃貸可能戸数	：住宅70戸 店舗等1戸
賃貸可能面積	：2,325.92㎡
取得先	：三井不動産株式会社

パークアクセス日本橋本町

取得価格	：1,469百万円
鑑定評価額	：1,470百万円（価格時点 平成25年8月31日）
特定資産の種類	：不動産
所在地（住居表示）	：東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号
竣工年月	：平成25年2月
構造／階数	：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	：49戸
賃貸可能面積	：1,808.12㎡
取得先	：三井不動産株式会社

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算日	第11期 平成23年8月31日現在	第12期 平成24年2月29日現在	第13期 平成24年8月31日現在	第14期 平成25年2月28日現在	第15期 平成25年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	194,711口	194,711口	194,711口	194,711口	230,711口
出資総額	103,235百万円	103,235百万円	103,235百万円	103,235百万円	125,686百万円
投資主数	6,705人	6,941人	6,853人	6,646人	7,025人

2. 投資口に関する事項

平成25年8月31日現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	53,999	23.40
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,622	7.20
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,726	4.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9,017	3.90
三井不動産株式会社	7,800	3.38
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,981	2.59
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	4,986	2.16
株式会社中国銀行	4,051	1.75
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.56
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエィ カンパニー ジェイビーワイ	3,497	1.51
合 計	120,279	52.13

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	横山 雄司（注3）	－	3,025
	登張 信實（注4）	－	
	村上 公成	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 代表取締役社長	
監督役員	富田 武夫	第一協同法律事務所 弁護士	5,400
	高部 道彦	渡辺昭法律事務所 弁護士	
	袖山 裕行	袖山公認会計士事務所 公認会計士・税理士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	15,549（注2）

（注1）監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）有限責任 あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務が含まれています。

＜公認会計士法第2条第1項以外の業務の内訳＞

平成25年3月の新投資口発行に係る合意された手続に基づく調査報告書作成業務 2,349千円

（注3）横山雄司は、平成25年5月20日付で本投資法人の執行役員を退任しています。

（注4）登張信實は、平成25年5月21日付で本投資法人の執行役員に就任しています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関の運営）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第14期（平成25年2月28日現在）		第15期（平成25年8月31日現在）	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	東京23区	126,046	51.2	137,093	50.1
	その他東京圏	9,021	3.7	10,077	3.7
	地方主要都市	25,622	10.4	27,371	10.0
	計	160,690	65.3	174,542	63.7
信託不動産 (注2)（注3）	東京23区	75,383	30.6	86,048	31.4
	その他東京圏	3,327	1.4	3,298	1.2
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	78,711	32.0	89,347	32.6
小 計		239,401	97.3	263,889	96.4
匿名組合出資持分（注4）		150	0.1	－	－
預金・その他資産（注5）		6,430 (－)	2.6 (－)	9,983 (－)	3.6 (－)
資産総額計（注5）（注6）		245,982 (239,401)	100.0 (97.3)	273,872 (263,889)	100.0 (96.4)

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

（注2）「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定の金額を含んでいません。

（注3）「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

（注4）「匿名組合出資持分」は、全て合同会社ABF1を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

（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います。

（注6）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成25年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
大川端賃貸棟	30,804	43,812.41	40,621.56	92.7	9.8	共同住宅
パークアクシス豊洲	13,778	25,537.94	23,714.78	92.9	6.0	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	9,512	12,367.62	11,628.45	94.0	3.4	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,222	12,025.25	11,649.10	96.9	3.4	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー（注3）	7,832	17,646.33	16,801.86	95.2	4.9	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	7,306	16,474.06	15,641.92	94.9	3.4	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	7,061	10,025.40	9,730.98	97.1	2.6	共同住宅
パークキューブ東品川	6,176	10,636.67	10,095.66	94.9	2.4	共同住宅
パークアクシス日本橋浜町	5,267	6,999.83	6,661.44	95.2	1.7	共同住宅
パークアクシス白金台	4,876	4,704.44	4,601.98	97.8	1.6	共同住宅
合 計	101,837	160,229.95	151,147.73	94.3	39.2	

（注1）不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

（注2）「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

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

3. 不動産等組入資産明細

平成25年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	信託受益権	43,812.41	24,400	30,804
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,770	1,621
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	2,760	3,065
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,500	1,643
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,340	1,309
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	4,430	4,876
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,020	4,232
パークアクシス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	957	874
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,520	1,570
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	3,050	3,792
パークアクシス渋谷	東京都渋谷区渋谷一丁目4番7号	信託受益権	1,094.28	1,030	1,240
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	6,710	7,061
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,020	1,941
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	2,950	2,732
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,390	2,697
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	1,850	2,107
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	10,100	9,222
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,050	1,001
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	信託受益権	2,160.12	1,870	1,723
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,194.59	2,590	2,388
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	1,980	1,929
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	2,660	2,404
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	信託受益権	3,041.61	2,150	2,158
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号	不動産	1,886.82	1,350	1,613
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,480	1,749
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	3,040	3,213
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,346.07	966	1,151
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,430	3,766
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,700	1,732
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,660	2,594
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	5,000	5,267
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	1,570	1,937
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,450	1,626
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	3,590	4,042
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	726	891
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	1,370	1,396
パークアクシス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	880	824
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,670	1,422
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	8,830	7,306
パークアクシス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,550	2,304
パークアクシス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	772	728
パークアクシス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,690	1,415
パークアクシス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,320	1,163

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,470	1,210
パークアクシス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	15,500	13,778
パークアクシス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	1,930	1,737
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,110	962
パークアクシス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,070	983
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,599.82	3,130	2,781
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	4,540	4,283
パークアクシス蒲田壹番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,120	1,078
パークアクシス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	718	674
パークアクシス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,480	1,388
パークアクシス板橋本町貳番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	2,010	1,842
芝浦アイランドエアタワー（注5）	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	8,590	7,832
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	6,330	6,176
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	2,260	2,240
パークアクシス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	1,830	1,728
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	信託受益権	2,656.00	1,240	1,266
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	9,850	9,512
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	信託受益権	4,235.33	2,910	2,774
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	信託受益権	3,358.63	2,350	2,325
パークキューブ茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号	不動産	1,695.06	1,190	1,136
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区本所四丁目19番4号	不動産	2,241.63	1,290	1,288
パークアクシス清澄白河	東京都江東区扇橋一丁目18番4号	不動産	1,159.84	731	717
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号	不動産	1,569.00	1,100	1,111
パークアクシス西巢鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	1,480	1,476
パークアクシス上野	東京都台東区北上野二丁目7番9号	不動産	1,992.29	1,420	1,424
パークアクシス秋葉原East	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号	不動産	1,890.20	1,400	1,403
パークアクシス茅場町	東京都中央区新川一丁目26番6号	不動産	2,355.07	1,860	1,857
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号	不動産	2,085.62	1,400	1,407
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区春日二丁目2番6号	信託受益権	3,581.09	2,770	2,731
パークキューブ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番9号	信託受益権	4,442.09	3,070	3,094
東京23区小計			323,325.63	218,290	220,775
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	信託受益権	3,082.32	1,200	1,049
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	876	953
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市中南区井土ヶ谷中町129番地5 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,706.59	1,500	1,418
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	3,318.15	1,830	1,666
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	984	963
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,358.66	1,240	1,215
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新九子東二丁目890番地6他 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,057.36	2,450	2,249
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市中区神奈川区反町一丁目11番4 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,682.46	1,170	1,148
その他東京圏小計			20,550.21	11,250	10,665

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積（注2） (㎡)	期末算定 価額（注3） (百万円)	帳簿価額 (注4） (百万円)
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	1,930	2,214
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,570	1,770
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,140	1,423
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	1,520	1,753
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	828	716
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,810	1,504
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	2,800	2,249
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,140	925
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	704	572
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	7,845.01	1,850	1,570
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	862	820
パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町6番26号	不動産	4,309.24	2,540	2,347
パークアクシスうつほ公園	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,610	2,377
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号	不動産	4,683.33	2,040	2,041
地方主要都市小計			65,085.92	23,344	22,287
賃貸住宅合計			408,961.76	252,884	253,727
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市大東町12番28号	不動産	2,826.00	1,060	937
河合塾京都学仲寮	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,785.40	1,140	1,002
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通樺木町上る五丁目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,043.32	1,100	942
ドミトリー洛北	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,035.00	448	384
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	2,293.20	1,690	1,520
ドーミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	1,911.00	1,230	1,078
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,184.00	1,430	1,287
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	1,996.47	1,360	1,190
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	1,564.40	600	572
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,063.47	1,320	1,244
その他アコモデーション資産合計			22,702.26	11,378	10,162
総 合 計			431,664.02	264,262	263,889

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上する会計方針を採用しています。

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

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

(注4) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の評価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

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

本投資法人が保有する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（H24.9.1～H25.2.28）				当期（H25.3.1～H25.8.31）			
	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (注3) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (注4) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	1	93.3	878	10.9	1	92.7	885	9.8
パークアクシス学芸大学	1	95.3	57	0.7	1	92.9	57	0.6
パークアクシス渋谷神南	1	96.0	81	1.0	1	93.0	80	0.9
パークアクシス青山骨董通り	1	93.4	45	0.6	1	89.4	45	0.5
パークアクシス神楽坂ステージ	1	98.7	46	0.6	1	100.0	44	0.5
パークアクシス白金台	1	94.6	139	1.7	1	97.8	141	1.6
パークアクシス文京ステージ	1	99.3	136	1.7	1	98.7	136	1.5
パークアクシス月島	1	93.9	31	0.4	1	90.8	31	0.3
パークアクシス大塚	1	98.1	50	0.6	1	98.0	52	0.6
パークアクシス南麻布	1	97.0	97	1.2	1	96.8	100	1.1
パークアクシス渋谷	1	100.0	33	0.4	1	100.0	35	0.4
パークアクシス日本橋ステージ	1	98.4	229	2.8	1	97.1	231	2.6
パークアクシス浜松町	1	97.8	62	0.8	1	95.0	64	0.7
パークアクシス本郷の杜	1	98.6	89	1.1	1	95.8	89	1.0
パークアクシス溜池山王	1	96.4	76	1.0	1	98.2	79	0.9
パークアクシス六本木檜町公園	1	93.3	55	0.7	1	98.2	55	0.6
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	97.5	312	3.9	1	96.9	308	3.4
パークアクシス御徒町	1	97.7	34	0.4	1	91.8	35	0.4
パークキューブ本郷	1	94.9	54	0.7	1	95.0	57	0.6
パークキューブ神田	1	98.2	79	1.0	1	97.9	81	0.9
パークキューブ市ヶ谷	1	98.6	60	0.7	1	87.0	57	0.6
パークキューブ浅草田原町	1	96.9	82	1.0	1	98.6	82	0.9
パークキューブ上野	1	94.6	68	0.8	1	95.6	69	0.8
パークキューブ池袋要町	1	90.8	43	0.5	1	92.3	43	0.5
パークアクシス目黒本町	1	98.3	49	0.6	1	98.3	48	0.5
パークアクシス新板橋	1	100.0	95	1.2	1	98.8	99	1.1
パークアクシス秋葉原	1	98.2	33	0.4	1	100.0	34	0.4
パークアクシス東陽町	1	92.8	116	1.4	1	97.9	120	1.3
パークアクシス滝野川	1	95.2	52	0.7	1	98.1	55	0.6
パークアクシス浅草橋	1	97.7	85	1.1	1	98.6	88	1.0
パークアクシス日本橋浜町	1	98.6	151	1.9	1	95.2	152	1.7
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	94.6	48	0.6	1	100.0	49	0.6
パークアクシス門前仲町	1	98.6	49	0.6	1	88.0	50	0.6
パークキューブ板橋本町	1	96.3	111	1.4	1	94.3	110	1.2
パークキューブ学芸大学	1	100.0	23	0.3	1	100.0	23	0.3
パークキューブ大井町	1	100.0	44	0.5	1	98.4	44	0.5
パークアクシス西ヶ原	1	100.0	32	0.4	1	91.1	32	0.4
パークアクシス錦糸町	1	94.7	53	0.7	1	94.1	52	0.6
パークアクシス辰巳ステージ	1	94.2	305	3.8	1	94.9	306	3.4
パークアクシス亀戸	1	99.1	90	1.1	1	95.5	88	1.0
パークアクシス方南町	1	96.5	26	0.3	1	100.0	27	0.3
パークアクシス板橋	1	95.7	56	0.7	1	93.0	56	0.6
パークアクシス押上	1	100.0	49	0.6	1	96.1	46	0.5
パークアクシス高田馬場	1	100.0	44	0.5	1	100.0	45	0.5
パークアクシス豊洲	1	97.9	545	6.8	1	92.9	543	6.0
パークアクシス八丁堀	1	94.3	62	0.8	1	96.8	63	0.7
パークアクシス板橋本町	1	97.3	38	0.5	1	90.2	40	0.4
パークアクシス住吉	1	97.3	39	0.5	1	100.0	40	0.5
パークキューブ四谷三丁目	1	97.6	97	1.2	1	96.7	100	1.1
パークキューブ八丁堀	1	99.2	146	1.8	1	96.8	144	1.6

不動産等の名称	前期（H24.9.1～H25.2.28）				当期（H25.3.1～H25.8.31）			
	テナント 総数 期末時点 （注1） （件）	稼働率 期末時点 （注2） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （注4） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （注3） （％）	テナント 総数 期末時点 （注1） （件）	稼働率 期末時点 （注2） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （注4） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （注3） （％）
パークアクシス蒲田老番館	1	100.0	38	0.5	1	100.0	40	0.4
パークアクシス台東根岸	1	100.0	26	0.3	1	96.2	27	0.3
パークアクシス駒込	1	100.0	49	0.6	1	91.4	47	0.5
パークアクシス板橋本町式番館	1	98.1	72	0.9	1	95.5	71	0.8
芝浦アイランドエアタワー	2	94.3	434	5.4	2	95.2	437	4.9
パークキューブ東品川	1	95.4	209	2.6	1	94.9	213	2.4
パークキューブ笹塚	1	95.8	69	0.9	1	95.3	68	0.8
パークアクシス東十条	1	98.3	59	0.7	1	98.4	62	0.7
パークキューブ平和台	1	100.0	29	0.4	1	95.5	48	0.5
パークキューブ目黒タワー	1	89.0	123	1.5	1	94.0	307	3.4
パークキューブ日本橋水天宮	－	－	－	－	1	93.0	89	1.0
パークキューブ銀座イースト	－	－	－	－	1	89.4	70	0.8
パークキューブ茅場町	－	－	－	－	1	100.0	36	0.4
パークキューブ本所吾妻橋	－	－	－	－	1	100.0	42	0.5
パークアクシス清澄白河	－	－	－	－	1	100.0	24	0.3
パークアクシス浅草橋二丁目	－	－	－	－	1	93.3	37	0.4
パークアクシス西巢鴨	－	－	－	－	1	97.6	49	0.5
パークアクシス上野	－	－	－	－	1	98.7	47	0.5
パークアクシス秋葉原East	－	－	－	－	1	100.0	45	0.5
パークアクシス茅場町	－	－	－	－	1	100.0	58	0.6
パークアクシス錦糸町・親水公園	－	－	－	－	1	92.6	39	0.4
パークキューブ春日安藤坂	－	－	－	－	1	91.4	34	0.4
パークキューブ亀戸	－	－	－	－	1	90.9	22	0.3
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	100.0	45	0.6	1	98.1	46	0.5
パークアクシス西船橋	1	97.3	34	0.4	1	95.3	33	0.4
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	98.2	57	0.7	1	96.3	56	0.6
パークアクシス千葉新町	1	97.9	74	0.9	1	94.1	74	0.8
パークアクシス千葉	1	94.5	40	0.5	1	95.7	43	0.5
パークキューブ北松戸	1	99.2	48	0.6	1	99.2	51	0.6
パークキューブ武蔵小杉	1	98.6	83	1.0	1	95.6	80	0.9
パークアクシス横浜反町公園	－	－	－	－	1	100.0	40	0.4
パークアクシス名駅南	1	98.2	84	1.0	1	100.0	85	0.9
パークアクシス丸の内	1	98.1	61	0.8	1	98.7	62	0.7
パークアクシス六本松	1	95.7	47	0.6	1	96.8	47	0.5
パークアクシス博多駅南	1	95.6	65	0.8	1	97.1	65	0.7
パークアクシス中呉服町	1	97.3	37	0.5	1	96.4	37	0.4
パークアクシス白壁	1	100.0	71	0.9	1	93.8	70	0.8
パークアクシス仙台	1	95.2	116	1.4	1	99.2	118	1.3
パークアクシス博多美野島	1	93.6	47	0.6	1	91.5	45	0.5
パークアクシス高宮東	1	97.1	29	0.4	1	93.9	29	0.3
パークアクシス札幌植物園前	1	99.3	84	1.0	1	95.8	84	0.9
パークアクシス新さっぽろ	1	97.6	41	0.5	1	94.3	39	0.4
パークアクシス江坂広芝町	1	89.2	97	1.2	1	94.1	106	1.2
パークアクシスうつほ公園	1	93.8	102	1.3	1	98.3	108	1.2
パークキューブ北浜	－	－	－	－	1	88.7	22	0.3
賃貸住宅合計	2	96.1	7,686	95.1	2	95.3	8,605	95.6
ドーミー芦屋	1	100.0	40	0.5	1	100.0	40	0.4
河合塾京都学伸寮	1	100.0	39	0.5	1	100.0	39	0.4
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.5	1	100.0	37	0.4
ドミトリー洛北	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.7	1	100.0	55	0.6
ドーミー中板橋	1	100.0	38	0.5	1	100.0	38	0.4

不動産等の名称	前期（H24.9.1～H25.2.28）				当期（H25.3.1～H25.8.31）			
	テナント 総数 期末時点 （注1） （件）	稼働率 期末時点 （注2） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （注4） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （注3） （％）	テナント 総数 期末時点 （注1） （件）	稼働率 期末時点 （注2） （％）	賃貸事業 収入 期間中 （注4） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （注3） （％）
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.6	1	100.0	45	0.5
ドーミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.5
アルティス仙台花京院	1	100.0	22	0.3	1	100.0	22	0.3
アルティス仙台木町通	1	100.0	53	0.7	1	100.0	53	0.6
その他アコモデーション資産合計	2	100.0	391	4.9	2	100.0	391	4.4
総 合 計	4	96.4	8,078	100.0	4	95.6	8,997	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(注2)「賃貸住宅」の稼働率は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。なお、「芝浦アイランドエアタワー」については、当該物件全体に係る面積に本投資法人持分比率31％を乗じて算出しています。

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

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

(注4)「賃貸事業収入期間中」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。

4. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成25年8月31日現在同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成25年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主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を含んでいます。

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
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自 平成25年 9 月 至 平成26年 2 月	145	－	－
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自 平成25年 9 月 至 平成26年 2 月	40	－	－

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は252百万円であり、当期費用に区分された修繕費363百万円と合わせ615百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成25年 3 月 至 平成25年 8 月	108
大川端賃貸棟他	東京都中央区	共用部リノベーション工事等	自 平成25年 3 月 至 平成25年 8 月	49
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新等その他工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 8 月	94
合 計				252

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月31日	自 平成23年 9 月 1 日 至 平成24年 2 月29日	自 平成24年 3 月 1 日 至 平成24年 8 月31日	自 平成24年 9 月 1 日 至 平成25年 2 月28日	自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日
当期首積立金残高	649	919	965	1,244	1,228
当期積立額	385	164	453	242	481
当期積立金取崩額	115	118	174	258	259
次期繰越額	919	965	1,244	1,228	1,451

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第14期	第15期
(a) 資産運用報酬	578,019	640,414
(b) 資産保管報酬	11,404	12,068
(c) 一般事務委託報酬	28,660	34,891
(d) 役員報酬	9,600	8,425
(e) 会計監査人報酬	12,660	13,200
(f) その他の費用	181,889	198,615
合 計	822,234	907,615

(注) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第14期は103,540千円、第15期は203,295千円あります。

2. 借入状況

平成25年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利 率	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金 (注1)	株式会社三井住友銀行	H25.8.29	1,000	500	0.3%	H25.9.30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,500	－	－	－			
	株式会社八十二銀行	－	1,000	－	－	－			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.8.30	7,000	1,000	0.3%	H25.9.30			
	株式会社七十七銀行	H25.8.16	1,000	500	0.3%	H25.9.17			
	株式会社みずほ銀行（注4）	H25.8.30	1,000	500	0.3%	H25.9.30			
	株式会社福岡銀行	H25.8.16	1,000	1,000	0.3%	H25.9.17			
	小 計		13,500	3,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.11.30	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		H21.12.1	4,000	4,000	1.7%	H26.5.30			
		H22.11.30	5,000	5,000	0.7% (注5)	H27.11.30			
		H23.8.12	5,000	5,000	1.2%	H30.8.13			
		H24.8.31	5,500	5,500	0.9%	H32.2.28			
	三井住友信託銀行株式会社	H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H21.12.1	2,000	2,000	1.7%	H26.5.30			
		H22.11.30	3,000	3,000	0.7% (注5)	H27.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H23.8.12	3,500	3,500	1.0%	H29.8.14			
		H22.3.5	2,000	2,000	1.6%	H27.3.5			
	日本生命保険相互会社	H23.2.28	2,000	2,000	1.3%	H29.2.28			
		H23.2.28	1,000	1,000	1.5%	H30.2.28			
	株式会社日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	－	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	5,000	－	2.1%	H25.8.6			
		H22.10.18	5,000	5,000	1.2%	H29.10.18			
		H23.12.21	2,000	2,000	1.0%	H30.12.21			
		H24.4.11	3,000	3,000	1.0%	H31.4.11			
		H25.4.11	－	3,000	1.1%	H35.4.11			
		H25.8.6	－	2,500	1.3%	H36.2.6			
		H25.8.6	－	2,500	1.4%	H36.8.6			
	株式会社八十二銀行	H21.12.1	1,000	－	1.5%	H25.5.31			
		H22.4.12	1,000	1,000	1.2%	H26.4.11			
		H24.9.14	1,000	1,000	0.5%	H29.9.14			
		H25.5.31	－	1,500	0.8%	H31.5.31			
	株式会社みずほ銀行（注4）	H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H23.4.19	1,000	1,000	1.5%	H30.4.19			
		H23.10.12	2,000	2,000	0.8%	H28.10.12			
		H23.10.31	3,000	3,000	0.9%	H29.10.31			
	株式会社中国銀行	H24.12.14	2,000	2,000	0.7%	H32.6.15			
		H23.4.1	2,000	2,000	1.0%	H28.4.1			
		H23.4.19	2,000	2,000	1.0%	H27.4.20			
	株式会社新生銀行	H23.4.19	1,000	1,000	1.0%	H27.4.20			
		H25.7.19	－	1,000	1.2%	H35.1.19			
	信金中央金庫	H21.12.1	3,000	3,000	1.6%	H25.11.29			
		H23.4.1	1,500	1,500	0.9%	H27.4.1			
		H24.10.12	3,000	3,000	0.6%	H30.10.12			
		H22.1.8	1,000	－	1.4%	H25.7.8			
	株式会社福岡銀行	H23.8.19	2,000	2,000	0.9%	H29.2.20			
		H24.10.31	2,000	2,000	0.6%	H30.4.27			
		H25.7.8	－	1,000	0.8%	H32.1.8			
		H21.12.1	3,000	3,000	1.7%	H26.5.30			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.4.25	3,000	3,000	1.2%	H29.4.25			
		H23.9.1	6,000	6,000	0.5% (注6)	H30.9.3			
		H25.3.15	－	2,000	0.7%	H32.3.16			
		H25.3.15	－	4,000	0.7%	H32.9.15			
		H25.8.23	－	1,000	1.0%	H33.8.23			
	農林中央金庫	H23.4.1	1,500	1,500	0.9%	H27.4.1			
	株式会社りそな銀行	H23.4.1	2,000	2,000	1.2%	H29.4.3			
		H24.12.14	3,000	3,000	0.6%	H31.12.16			
	みずほ信託銀行株式会社	H25.6.14	－	1,000	1.0%	H33.6.14			
		H25.6.14	－	1,000	1.2%	H34.6.14			
		H25.8.23	－	1,000	1.0%	H34.2.23			
		H25.8.23	－	1,000	1.1%	H34.8.23			
	株式会社山口銀行	H25.6.14	－	1,000	1.3%	H35.6.14			
		H25.7.19	－	1,000	1.3%	H35.7.19			
	小 計		104,000	118,500					
	合 計		117,500	122,000					

- (注1) 短期借入金については、借入金金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）を小数点第2位で四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。
- (注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
- (注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
- (注4) 株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日をもって株式会社みずほ銀行と合併し、商号を株式会社みずほ銀行に変更しています。
- (注5) 当該借入の利率は平成25年8月30日から平成25年9月29日まで適用されるものです。
- (注6) 当該借入の利率は平成25年8月1日から平成25年9月1日まで適用されるものです。

3. 投資法人債

平成25年8月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	10,000	1.70%	H26.11.14	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H22.7.30	7,000	7,000	1.20%	H28.7.29	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		17,000	17,000					

- (注1) 資金使途は、借入金の返済です。
- (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
パークキューブ日本橋水天宮	H25.3.1	2,711	－	－	－	－
パークキューブ銀座イースト	H25.3.1	2,269	－	－	－	－
パークキューブ茅場町	H25.3.1	1,105	－	－	－	－
パークキューブ本所吾妻橋	H25.3.1	1,252	－	－	－	－
パークアクシス清澄白河	H25.3.1	696	－	－	－	－
パークアクシス浅草橋二丁目	H25.3.1	1,079	－	－	－	－
パークアクシス西巢鴨	H25.3.1	1,439	－	－	－	－
パークアクシス上野	H25.3.1	1,389	－	－	－	－
パークアクシス秋葉原East	H25.3.1	1,369	－	－	－	－
パークアクシス横浜反町公園	H25.3.1	1,119	－	－	－	－
パークアクシス茅場町	H25.3.1	1,809	－	－	－	－
パークアクシス錦糸町・親水公園	H25.4.1	1,369	－	－	－	－
パークキューブ春日安藤坂	H25.6.14	2,670	－	－	－	－
パークキューブ亀戸	H25.7.17	3,020	－	－	－	－
パークキューブ北浜	H25.7.19	1,970	－	－	－	－
合 計		25,266		－	－	－

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

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であるため、売買はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内 容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
取得	パークキューブ 日本橋水天宮	H25.3.1	信託土地	2,711	2,840	H24.11.30	森井総合鑑定株式会社
			信託建物(附属設備を含む)				
	パークキューブ 銀座イースト	H25.3.1	信託土地	2,269	2,350	H24.11.30	森井総合鑑定株式会社
			信託建物(附属設備を含む)				
	パークキューブ 茅場町	H25.3.1	土地	1,105	1,160	H24.11.30	森井総合鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークキューブ 本所吾妻橋	H25.3.1	土地	1,252	1,270	H24.11.30	森井総合鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 清澄白河	H25.3.1	土地	696	719	H24.11.30	森井総合鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 浅草橋二丁目	H25.3.1	土地	1,079	1,080	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 西巢鴨	H25.3.1	土地	1,439	1,440	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 上野	H25.3.1	土地	1,389	1,390	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 秋葉原East	H25.3.1	土地	1,369	1,370	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 横浜反町公園	H25.3.1	土地	1,119	1,120	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 茅場町	H25.3.1	土地	1,809	1,810	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークアクシス 錦糸町・親水公園	H25.4.1	土地	1,369	1,370	H24.11.30	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				
	パークキューブ 春日安藤坂	H25.6.14	信託土地	2,670	2,770	H25.5.31	森井総合鑑定株式会社
			信託建物(附属設備を含む)				
	パークキューブ 亀戸	H25.7.17	信託土地	3,020	3,070	H25.5.31	森井総合鑑定株式会社
			信託建物(附属設備を含む)				

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内 容	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	鑑定会社
取得	パークキューブ 北浜	H25.7.19	土地	1,970	2,040	H25.5.31	大和不動産鑑定株式会社
			建物(附属設備を含む)				

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、森井総合鑑定株式会社又は大和不動産鑑定株式会社が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	25,266,000	－
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 9,573,000（37.9％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －（－％）

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

三井不動産株式会社	9,573,000（37.9％）	－（－％）
合 計	9,573,000（37.9％）	－（－％）

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 (A)（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (％)
		支払先	支払金額 (B)（千円）	
プロパティ・マネジメント業務委託費	637,256	三井不動産住宅リース株式会社	637,256	100.0
建物管理委託費等	324,532	三井不動産住宅リース株式会社	324,532	100.0
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	188,848	レジデントファースト株式会社	29,753	15.8
		三井ホームエステート株式会社	2,355	1.2
		三井不動産リアルティ株式会社	1,561	0.8
		三井不動産リアルティ東北株式会社	1,432	0.8
		三井不動産リアルティ九州株式会社	575	0.3
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	384	0.2

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

三井不動産リフォーム株式会社 31,142千円（修繕費等の合計額）

株式会社アコモデーションファースト 16,267千円（修繕費等の合計額）

三井不動産ファシリティーズ株式会社（注3） 1,779千円（修繕費等の合計額）

三井デザインテック株式会社 1,004千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、また、主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に規定される本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

(注2) 「売買金額等」は、取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3) ファースト・ファシリティーズ株式会社は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産ファシリティーズ株式会社に変更しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成25年5月17日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・「租税特別措置法」に定める、投資法人が課税の特例を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内において行われるものとする要件を定める「租税特別措置法施行令」の改正に伴い、必要な字句の修正等を行うもの。 ・運用資産が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券である場合に、運用報酬Ⅰの算定基準となる「収益の額」には、当該運用資産にかかる匿名組合出資の配当等が含まれることを明確化するため、修正を行うもの。 ・運用報酬Ⅱの算定基準となる「分配可能金額」の定義を、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算される、運用報酬Ⅰ、Ⅱ控除前の税引前当期純利益と定めることにより、運用報酬Ⅱの算定根拠を簡潔かつ明確化するもの。但し、本投資法人が合併した場合に発生する負ののれん発生益は運用報酬Ⅱとは関連性がないため、その算定基準から除外することとしています。 ・上記のほか、平成25年1月4日付で投資信託協会が一般社団法人に移行したこと及び金融商品取引法との整合性等の観点から、必要な字句の修正及び表現の統一を行うもの。
第2号議案 執行役員2名選任の件	登張信實及び村上公成の2名が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	富田武夫、高部道彦及び袖山裕行の3名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
平成25年4月17日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成25年4月18日から平成25年7月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成25年7月5日	発行登録書の提出	投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しました。
	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を平成25年7月18日から平成25年10月17日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成25年2月28日）	当 期 （平成25年8月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,089,897	6,416,366
信託現金及び信託預金	1,506,526	1,761,918
営業未収入金	10,913	13,252
PM会社営業未収入金	1,078,720	1,127,545
前払費用	29,294	30,346
未収消費税等	15,952	13,399
その他	62,414	7,844
流動資産合計	5,793,718	9,370,674
固定資産		
有形固定資産		
建物	71,858,083	78,299,101
減価償却累計額	△8,357,895	△9,525,206
建物（純額）	63,500,187	68,773,895
構築物	1,421,078	1,486,560
減価償却累計額	△368,621	△414,136
構築物（純額）	1,052,456	1,072,424
機械及び装置	1,644,332	1,725,055
減価償却累計額	△506,342	△585,943
機械及び装置（純額）	1,137,989	1,139,111
工具、器具及び備品	934,668	986,692
減価償却累計額	△586,930	△642,848
工具、器具及び備品（純額）	347,738	343,843
土地	94,652,268	103,212,895
信託建物	31,688,119	35,211,974
減価償却累計額	△4,505,299	△5,008,739
信託建物（純額）	27,182,820	30,203,235
信託構築物	1,077,863	1,115,992
減価償却累計額	△218,056	△236,950
信託構築物（純額）	859,806	879,042
信託機械及び装置	518,098	545,875
減価償却累計額	△159,232	△193,145
信託機械及び装置（純額）	358,866	352,729
信託工具、器具及び備品	345,279	359,082
減価償却累計額	△249,758	△260,533
信託工具、器具及び備品（純額）	95,520	98,549
信託土地	50,214,301	57,813,955
信託建設仮勘定	22,774	9,388
有形固定資産合計	239,424,730	263,899,070
無形固定資産		
その他	63	52
無形固定資産合計	63	52
投資その他の資産		
投資有価証券	150,376	－
長期前払費用	64,467	54,460
信託差入敷金及び保証金	436,818	436,818
その他	75,838	82,318
投資その他の資産合計	727,500	573,597
固定資産合計	240,152,295	264,472,720
繰延資産		
投資法人債発行費	36,863	29,353
繰延資産合計	36,863	29,353
資産合計	245,982,877	273,872,748

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成25年2月28日）	当 期 （平成25年8月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	698,887	971,480
短期借入金	13,500,000	3,500,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,000,000
未払費用	313,232	341,993
未払法人税等	689	653
前受金	1,323,997	1,433,769
その他	12,312	8,993
流動負債合計	34,849,120	25,256,889
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	85,000,000	99,500,000
預り敷金及び保証金	2,172,449	2,317,028
信託預り敷金及び保証金	756,644	877,330
固定負債合計	104,929,093	119,694,359
負債合計	139,778,213	144,951,248
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	103,235,321	125,686,793
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	70,000	70,000
任意積立金合計	70,000	70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,899,342	3,164,705
剰余金合計	2,969,342	3,234,705
投資主資本合計	106,204,663	128,921,499
純資産合計	106,204,663	128,921,499
負債純資産合計	245,982,877	273,872,748

*2

損益計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 平成24年 9 月 1 日） （至 平成25年 2 月28日）	当 期 （自 平成25年 3 月 1 日） （至 平成25年 8 月31日）
営業収益			
賃貸事業収入	*1	7,813,113	8,605,194
その他賃貸事業収入	*1	265,435	392,396
匿名組合分配金		3,543	4,747
営業収益合計		8,082,092	9,002,338
営業費用			
賃貸事業費用	*1	3,604,325	4,129,883
資産運用報酬		578,019	640,414
役員報酬		9,600	8,425
会計監査人報酬		12,660	13,200
資産保管手数料		11,404	12,068
一般事務委託手数料		28,660	34,891
その他営業費用		181,889	198,615
営業費用合計		4,426,559	5,037,499
営業利益		3,655,532	3,964,839
営業外収益			
受取利息		530	741
受取保険金		3,691	6,705
未払分配金戻入		257	2,819
その他		25	282
営業外収益合計		4,504	10,549
営業外費用			
支払利息		624,485	624,450
投資口交付費		－	45,462
投資法人債利息		125,956	128,043
投資法人債発行費償却		7,388	7,510
その他		1,927	4,386
営業外費用合計		759,757	809,854
経常利益		2,900,280	3,165,533
税引前当期純利益		2,900,280	3,165,533
法人税、住民税及び事業税		985	920
法人税等調整額		△2	3
法人税等合計		982	923
当期純利益		2,899,297	3,164,610
前期繰越利益		44	95
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,899,342	3,164,705

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） （自 平成24年 9 月 1 日） （至 平成25年 2 月28日）	当 期 （自 平成25年 3 月 1 日） （至 平成25年 8 月31日）
投資主資本			
出資総額			
当期首残高		103,235,321	103,235,321
当期変動額			
新投資口の発行		－	22,451,472
当期変動額合計		－	22,451,472
当期末残高	*1	103,235,321	125,686,793
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金			
当期首残高		－	70,000
当期変動額			
圧縮積立金の積立		70,000	－
当期変動額合計		70,000	－
当期末残高		70,000	70,000
任意積立金合計			
当期首残高		－	70,000
当期変動額			
圧縮積立金の積立		70,000	－
当期変動額合計		70,000	－
当期末残高		70,000	70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
当期首残高		2,855,580	2,899,342
当期変動額			
圧縮積立金の積立		△70,000	－
剰余金の配当		△2,785,535	△2,899,246
当期純利益		2,899,297	3,164,610
当期変動額合計		43,761	265,363
当期末残高		2,899,342	3,164,705
剰余金合計			
当期首残高		2,855,580	2,969,342
当期変動額			
剰余金の配当		△2,785,535	△2,899,246
当期純利益		2,899,297	3,164,610
当期変動額合計		113,761	265,363
当期末残高		2,969,342	3,234,705
投資主資本合計			
当期首残高		106,090,901	106,204,663
当期変動額			
新投資口の発行		－	22,451,472
剰余金の配当		△2,785,535	△2,899,246
当期純利益		2,899,297	3,164,610
当期変動額合計		113,761	22,716,835
当期末残高		106,204,663	128,921,499
純資産合計			
当期首残高		106,090,901	106,204,663
当期変動額			
新投資口の発行		－	22,451,472
剰余金の配当		△2,785,535	△2,899,246
当期純利益		2,899,297	3,164,610
当期変動額合計		113,761	22,716,835
当期末残高		106,204,663	128,921,499

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
1. 資産の評価基準 及び評価方法	有価証券の評価基準及び評価方法 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	同左
2. 固定資産の減価 償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 3～60年 機械及び装置 5～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 3～60年 機械及び装置 3～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理 方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資法人債発行費 同左 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 収益及び費用の 計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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1,881千円です。	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います。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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59,516千円です。
5. 不動産等を信託 財産とする信託 受益権に関する 会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金	同左
6. 消費税等の処理 方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 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います。	同左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成25年2月28日)	当 期 (平成25年8月31日)
－	1 本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入残高 ー 差引 10,000,000千円
*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4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 7,549,357 (施設使用料) 263,756 計 7,813,113 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 185,166 (雑収益) 80,269 計 265,435 不動産賃貸事業収益合計 8,078,549 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 852,376 (修繕費) 258,695 (公租公課) 381,468 (信託報酬) 10,101 (水道光熱費) 107,684 (保険料) 10,329 (減価償却費) 1,748,567 (テナント募集関係費) 141,140 (その他賃貸事業費用) 93,960 不動産賃貸事業費用合計 3,604,325 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,474,223	*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 8,330,325 (施設使用料) 274,869 計 8,605,194 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 285,171 (雑収益) 107,225 計 392,396 不動産賃貸事業収益合計 8,997,591 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 989,429 (修繕費) 363,443 (公租公課) 421,710 (信託報酬) 11,306 (水道光熱費) 117,676 (保険料) 11,272 (減価償却費) 1,915,366 (テナント募集関係費) 188,848 (その他賃貸事業費用) 110,829 不動産賃貸事業費用合計 4,129,883 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,867,707

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前 期（ご参考） （自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）	当 期 （自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 194,711口	発行済投資口数 230,711口

（税効果会計に関する注記）

前 期（ご参考） （平成25年2月28日）	当 期 （平成25年8月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
未払事業税損金不算入額 18	未払事業税損金不算入額 15
繰延税金資産合計 18	繰延税金資産合計 15
（繰延税金資産の純額） 18	（繰延税金資産の純額） 15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 36.59%	法定実効税率 36.59%
（調整）	（調整）
支払配当の損金算入額 △36.57%	支払配当の損金算入額 △36.58%
その他 0.01%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとしますが、現在、デリバティブ取引は行っていません。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済・償還期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心にを行うこと等により管理を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 （千円）	時 価 （千円）	差 額 （千円）
(1) 現金及び預金	3,089,897	3,089,897	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,506,526	1,506,526	－
資 産 計	4,596,424	4,596,424	－
(1) 短期借入金	13,500,000	13,500,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,184,124	184,124
(3) 投資法人債	17,000,000	17,291,577	291,577
(4) 長期借入金	85,000,000	86,333,984	1,333,984
負 債 計	134,500,000	136,309,685	1,809,685

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金
これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割りいた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。
(3) 投資法人債
これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	150,376
預り敷金及び保証金	2,172,449
信託預り敷金及び保証金	756,644

投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,089,897	－	－
信託現金及び信託預金	1,506,526	－	－
合 計	4,596,424	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合 計	－	－	－

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	13,500,000	－	－
投資法人債	－	10,000,000	－
長期借入金	19,000,000	10,000,000	16,000,000
合 計	32,500,000	20,000,000	16,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
投資法人債	7,000,000	－	－
長期借入金	8,000,000	18,500,000	32,500,000
合 計	15,000,000	18,500,000	32,500,000

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項
同上

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,416,366	6,416,366	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,761,918	1,761,918	－
資 産 計	8,178,285	8,178,285	－
(1) 短期借入金	3,500,000	3,500,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,190,222	190,222
(3) 投資法人債	17,000,000	17,253,634	253,634
(4) 長期借入金	99,500,000	100,468,023	968,023
負 債 計	139,000,000	140,411,879	1,411,879

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 資 産
(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
- 負 債
(1) 短期借入金
これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。
- (3) 投資法人債
これらの時価は、市場価格に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
預り敷金及び保証金	2,317,028
信託預り敷金及び保証金	877,330

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	6,416,366	－	－
信託現金及び信託預金	1,761,918	－	－
合 計	8,178,285	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合 計	－	－	－

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	3,500,000	－	－
投資法人債	－	10,000,000	7,000,000
長期借入金	19,000,000	8,000,000	10,000,000
合 計	22,500,000	18,000,000	17,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
投資法人債	－	－	－
長期借入金	14,500,000	18,000,000	49,000,000
合 計	14,500,000	18,000,000	49,000,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
229,973,088	9,428,867	239,401,956	235,022,000

(注1)「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（10,838,618千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
239,401,956	24,487,725	263,889,681	264,262,000

(注1)「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注2)「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（26,076,329千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。
(注3)「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	1,500	営業未払金	525
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,392
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	519,936	－	－
				建物管理委託費等	305,207	営業未払金	1,136
				賃貸収入等 (注1)	7,686,671	営業未収入金	10,913
						PM会社営業未収入金	1,078,720
						前受金	1,271,401
						預り敷金及び保証金	1,844,302
信託預り敷金及び保証金	756,644						
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	25,940	営業未払金	3,790
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,352	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	929	営業未払金	214
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	585	営業未払金	180
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	153	営業未払金	99
利害関係人等	三井不動産リフォーム株式会社	建築請負業	－	修繕費等	24,531	営業未払金	17,325
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	12,090	営業未払金	84
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	1.84%	信託報酬	10,699	－	－
				支払利息	75,853	未払費用	18,000
						短期借入金	1,500,000
						長期借入金	10,500,000
				一般事務委託報酬等 投資法人債関連手数料等	9,314 75	営業未払金 －	651 －

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、「賃貸住宅」は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上、決定しています。

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモ デーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	6,000	営業未払金	262
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	3.38%	不動産購入代金	9,573,000	－	－
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,392
利害関係人等	三井不動産住宅リース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	637,256	－	－
				建物管理委託費等	324,532	営業未払金	1,413
				賃貸収入等 (注1)	8,605,720	営業未収入金	13,252
						PM会社営業未収入金	1,127,545
						前受金	1,381,173
						預り敷金及び保証金	1,988,882
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	29,753	営業未払金	1,692
利害関係人等	三井ホームエステート株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	2,355	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,561	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,432	営業未払金	112
利害関係人等	三井不動産リアルティ九州株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	575	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	384	－	－
利害関係人等	三井不動産リフォーム株式会社	建築請負業	－	修繕費等	31,142	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	16,267	営業未払金	55
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社（注2）	建築請負業	－	修繕費等	1,779	営業未払金	205
利害関係人等	三井デザインテック株式会社	建築請負業	－	修繕費等	1,004	営業未払金	212
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	1.56%	信託報酬	10,603	－	－
				支払利息	60,615	未払費用	18,678
				一般事務委託報酬等	10,805	長期借入金	10,500,000
				投資法人債関連手数料等	75	営業未払金	630
				新投資口発行事務手数料	500	－	－

(注1)「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、「賃貸住宅」は、三井不動産住宅リース株式会社にマスターリースし、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) ファースト・ファシリティーズ株式会社は、平成25年4月1日付で商号を三井不動産ファシリティーズ株式会社に変更しています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額は消費税等を含んでおらず、期末残高は消費税等を含んでいます。

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）		当 期 （自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）	
1口当たり純資産額	545,447円	1口当たり純資産額	558,800円
1口当たり当期純利益	14,890円	1口当たり当期純利益	13,732円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	
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いません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） （自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）	当 期 （自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）
当期純利益（千円）	2,899,297	3,164,610
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）	2,899,297	3,164,610
期中平均投資口数（口）	194,711	230,439

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）	当 期 （自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）
新投資口の発行 平成25年2月7日及び平成25年2月19日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、平成25年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成25年3月26日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。 この結果、出資総額は125,686,793,618円、発行済投資口数は230,711口となっています。 A. 公募による新投資口発行（一般募集） ①発行新投資口数：34,000口 ②発行価格：1口当たり644,816円 ③発行価格の総額：21,923,744,000円 ④払込金額（発行価額）：1口当たり623,652円 ⑤払込金額（発行価額）の総額：21,204,168,000円 ⑥払込期日：平成25年3月1日 B. 第三者割当による新投資口発行 ①発行新投資口数：2,000口 ②払込金額（発行価額）：1口当たり623,652円 ③払込金額（発行価額）の総額：1,247,304,000円 ④払込期日：平成25年3月26日 ⑤割当先：野村證券株式会社 C. 資金使途 今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金は、本投資法人による新たな特定資産を取得するための資金等に充当します。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)		
	前 期（ご参考） (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
I 当期末処分利益	2,899,342,102	3,164,705,501
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,899,246,790 (14,890)	3,164,662,787 (13,717)
III 次期繰越利益	95,312	42,714

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,899,246,790円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,164,662,787円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

監査報告書

独立監査人の監査報告書	
平成 25 年 10 月 16 日	
日本アコモデーションファンド投資法人 役員会 御中	
有限責任 あずさ監査法人	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 佐 藤 茂
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 田 澤 治 郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本アコモデーションファンド投資法人の平成 25 年 3 月 1 日から平成 25 年 8 月 31 日までの第 15 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)		
	前 期 (自 平成24年 9 月 1 日 至 平成25年 2 月28日)	当 期 (自 平成25年 3 月 1 日 至 平成25年 8 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,900,280	3,165,533
減価償却費	1,748,578	1,915,378
投資口交付費	－	45,462
投資法人債発行費償却	7,388	7,510
受取利息	△530	△741
未払分配金戻入	△257	△2,819
支払利息	750,441	752,494
営業未収入金の増減額（△は増加）	△4,484	△2,339
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△73,537	△48,825
未収消費税等の増減額（△は増加）	△15,952	2,553
未払消費税等の増減額（△は減少）	△27,149	－
営業未払金の増減額（△は減少）	△117,672	272,592
前受金の増減額（△は減少）	48,841	109,771
前払費用の増減額（△は増加）	711	△1,052
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,606	10,006
その他	△61,152	55,215
小計	5,157,110	6,280,741
利息の受取額	530	741
利息の支払額	△787,463	△723,800
法人税等の支払額	△1,682	△1,274
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,368,494	5,556,408
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	△9,608,374	△15,199,874
信託有形固定資産の取得による支出	△1,533,219	△11,189,831
投資有価証券の取得による支出	△155,364	－
投資有価証券の払戻による収入	4,988	149,759
預り敷金及び保証金の返還による支出	△166,986	△282,816
預り敷金及び保証金の受入による収入	289,446	427,438
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△74,414	△92,686
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	98,796	213,373
その他	△2,045	△6,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,147,172	△25,981,119
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	46,000,000	35,500,000
短期借入金の返済による支出	△40,000,000	△45,500,000
長期借入れによる収入	11,000,000	24,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,000,000	△10,000,000
投資口の発行による収入	－	22,406,009
分配金の支払額	△2,784,739	△2,899,438
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,215,260	24,006,571
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,563,417	3,581,861
現金及び現金同等物の期首残高	6,159,841	4,596,424
現金及び現金同等物の期末残高	*1 4,596,424	8,178,285

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)（参考情報）

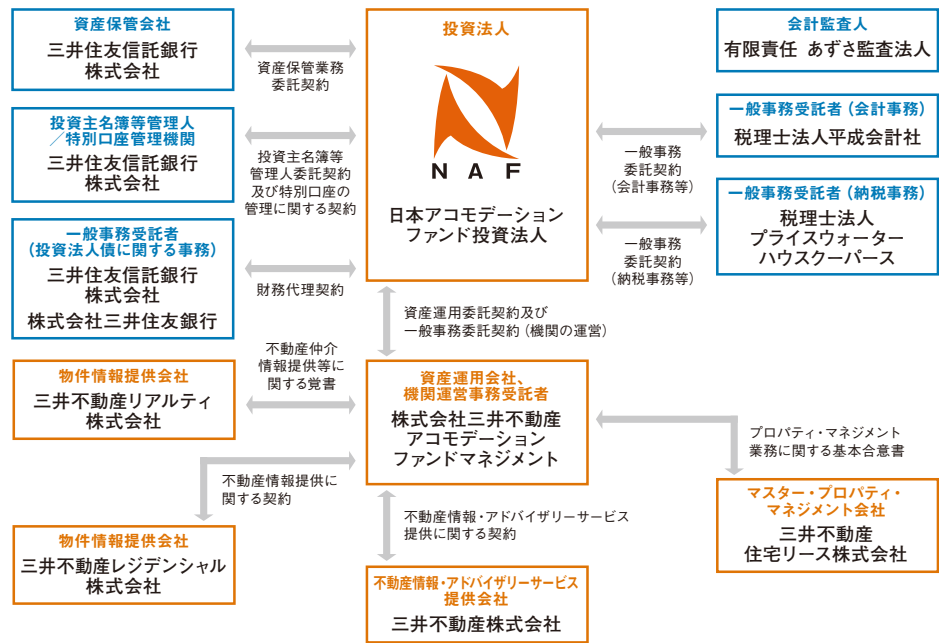
項目	期別	前 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)	当 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)（参考情報）

前 期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)		当 期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)	
*1	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	*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25年2月28日)		(平成25年8月31日)
	現金及び預金 3,089,897千円		現金及び預金 6,416,366千円
	信託現金及び信託預金 1,506,526千円		信託現金及び信託預金 1,761,918千円
	現金及び現金同等物 4,596,424千円		現金及び現金同等物 8,178,285千円

投資法人の概要

投資法人仕組図



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

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

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

資産運用会社の概要

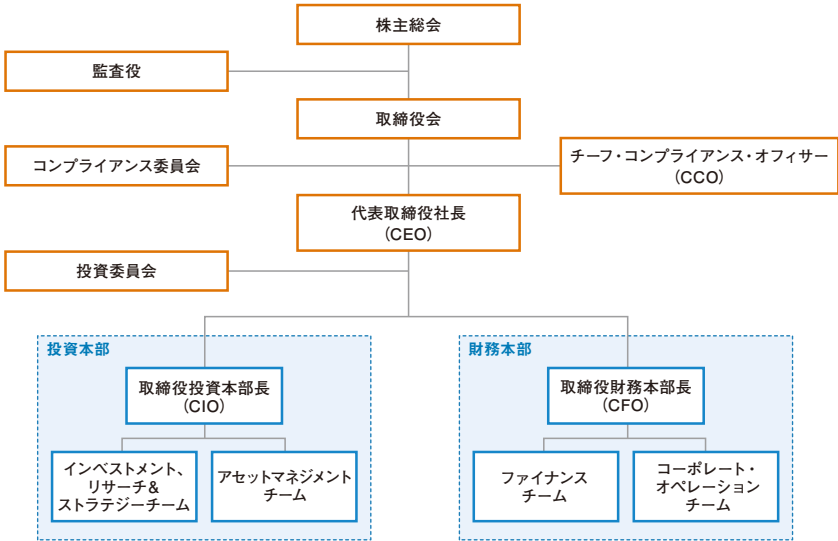
資産運用会社の概要 (平成25年8月31日現在)

商号	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント (Mitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
電話番号	03-3246-3677
設立年月日	平成17年1月4日
資本金	300百万円
株主	三井不動産株式会社 100%
代表者	代表取締役社長 村上 公成
主たる事業内容	投資運用業 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第401号
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人

沿革

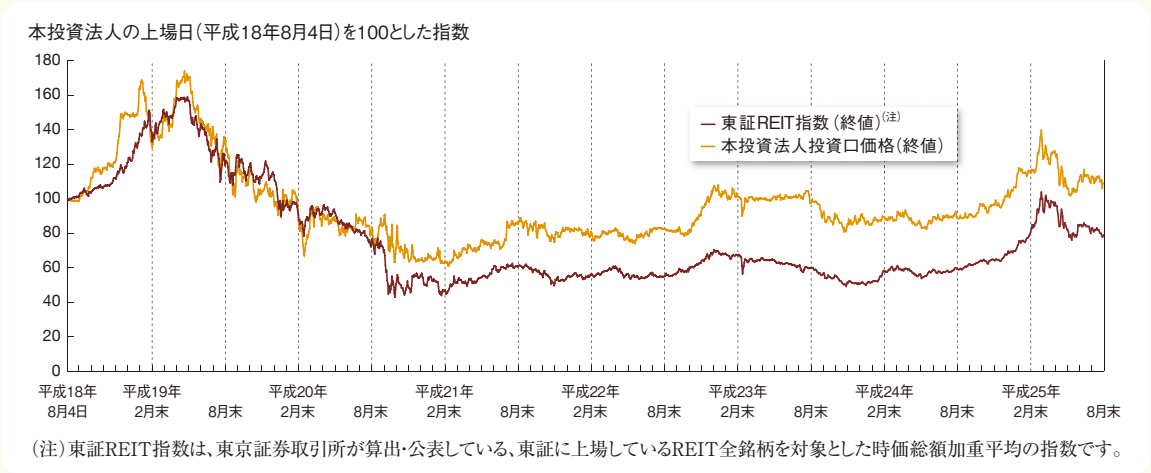
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(2)第84215号
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号：株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	取引一任代理等認可取得 国土交通大臣第39号
平成17年9月26日	投資法人資産運用業認可取得 内閣総理大臣第50号
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号：株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

組織図



投資口の状況

投資口価格推移

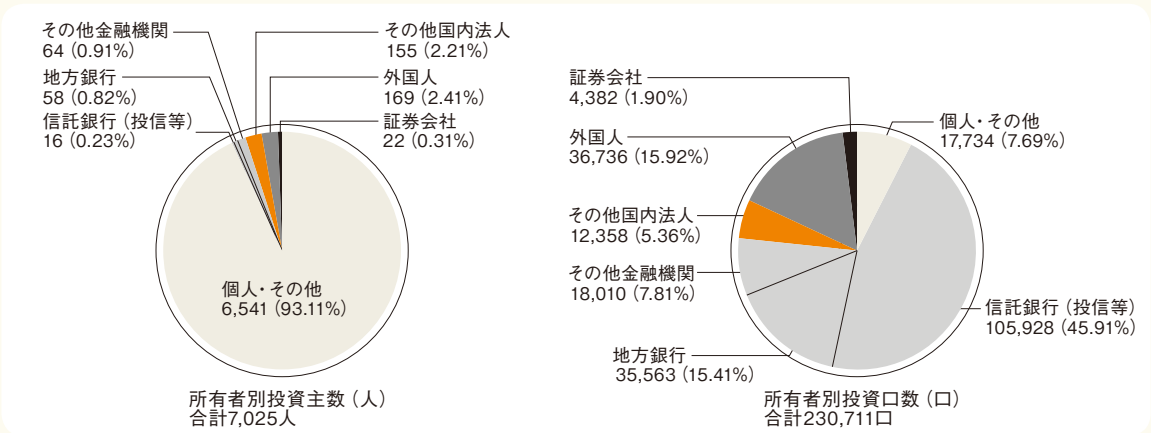


主な投資主（平成25年8月31日現在）

氏名又は名称	所有投資口数（口）	比率（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	53,999	23.40%
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,622	7.20%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,726	4.64%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9,017	3.90%
三井不動産株式会社	7,800	3.38%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,981	2.59%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	4,986	2.16%
株式会社中国銀行	4,051	1.75%
三井住友信託銀行株式会社	3,600	1.56%
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジエイピーワイ	3,497	1.51%

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

投資主構成分布図



投資主インフォメーション

年間スケジュール

平成25年8月31日	第15期 決算期日
平成25年10月17日	第15期 決算発表
平成25年11月	第15期 資産運用報告発送・第15期分配金支払開始予定
平成26年2月28日	第16期 決算期日
平成26年4月	第16期 決算発表
平成26年5月	第16期 資産運用報告発送・第16期分配金支払開始予定

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日（分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3226）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	〒100-8233東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031（フリーダイヤル）

投資主インフォメーション

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

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

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

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

■分配金について

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

だくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口（コンサルティングオフィス・コンサルプラザ・i-Stationを除く）にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

■その他

特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のインターネットのホームページで24時間受付しています。

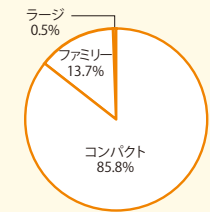
・インターネットによるご請求：
<http://www.smtb.jp/personal/agency/request>

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

「利便性」が持つ強さ。
～NAF物件の立地事例～



カテゴリ別比率



こうした面開発物件は、街の成熟とともに顧客満足度が高まり、競争優位性を維持できると考えます。

分譲棟
(ミッドプレイス仙台/タワー棟)

商業施設
(COOPみやぎ生協)

分譲棟
(ミッドプレイス仙台/レジデンス棟)

Park Axis

所在地	宮城県仙台市
構造／階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
取得価格	2,320百万円
賃貸可能面積	8,843.17㎡
賃貸可能戸数	204戸

パークアクシス仙台

物件事例 3

三井不動産グループによって、敷地内に複数の居住施設を計画的に配し、商業施設・医療施設等の生活利便施設と併せて開発された「ミッドプレイス仙台」地区。「パークアクシス仙台」は、この区域内に位置する面開発物件です。

JR東北本線ほか「仙台」駅から徒歩11分、仙台市営地下鉄「五橋」駅から徒歩7分の位置にあり、交通利便性が高いだけでなく、「仙台」駅周辺の商業利便施設へのアクセスも良好。さらに、「ミッドプレイス仙台」内の商業施設や医療施設も利用しやすく、都市生活の利便性を重視する単身者・ファミリー層等の立地ニーズに合致した物件となっています。

パークキューブ八丁堀

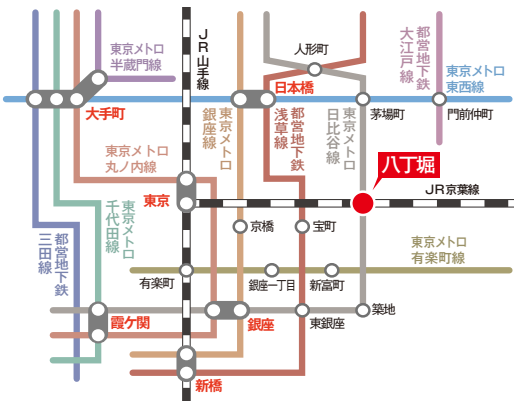
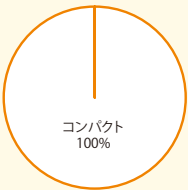
物件事例 2



東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅に直結（徒歩1分）しており、住まいの下に駅があるという好立地物件である「パークキューブ八丁堀」。最寄り駅の2路線からは「東京」駅や「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等に直通可能で、各ビジネスエリアや都心商業施設へのアクセス性も非常に高いほか、周辺にはコンビニエンスストアや飲食店が多く存在します。

当該物件は、「コンパクト」タイプが100%という単身者・DINKS層向け物件ですが、交通利便性と生活利便性を重視するこれらの層のニーズを満たした物件として、入居者からも高く評価されています。

カテゴリ別比率



東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅より

「東京」駅へ・・・	約2分
「銀座」駅へ・・・	約5分
「霞ヶ関」駅へ・・・	約9分



所在地	東京都中央区
構造／階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付16階建
取得価格	4,200百万円
賃貸可能面積	5,191.86㎡
賃貸可能戸数	住宅118戸、店舗等2戸

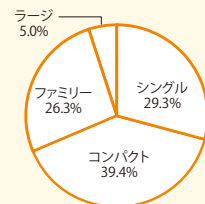


「利便性」が持つ強さ。

～NAF物件の立地事例～



カテゴリー別比率



当該物件は、「シングル」、「コンパクト」、「ファミリー」という住戸タイプが、それぞれ3〜4割程度を占めており、単身者DINKSだけでなく、核家族世帯も多いのが特徴です。上述した立地は、こうしたテナント層の求める生活環境ニーズに合致していることから、当該物件は、NAFのポートフォリオの中でも、生活利便性（周辺環境や買い物利便性）において、極めて高い入居者満足度を誇っています。



物件事例 ①

パークアクセス白金台

「パークアクセス白金台」は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅から徒歩4分に位置し、カフェやレストラン、ショップ等が集結する、通称「プラチナ通り」にも近接した物件。近くには、スーパーマーケットや緑豊かな公園等も多く、高い競争力を有する立地となっています。

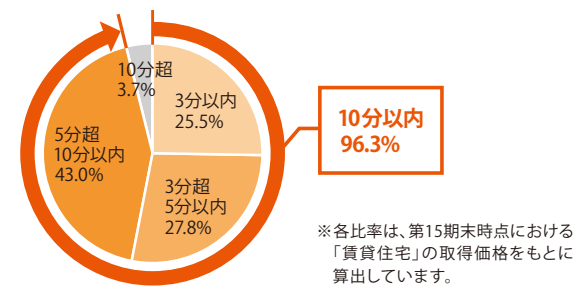
施設等の利便施設の集積状況といった「生活利便性」等を総合的に勘案し、投資を行っています。

また、三井不動産(株)が得意とする面開発物件への投資も行っています。面開発物件とは、敷地内に複数の居住施設を計画的に配置し、商業施設等の生活利便施設と併せて、開発した区域内に建てられた物件であり、このような面開発物件は「通勤利便性」や「生活利便性」等を兼ね備えている場合が多く、開発エリアの成熟とともに顧客満足度が高まり、高い競争力を維持することができると考えています。

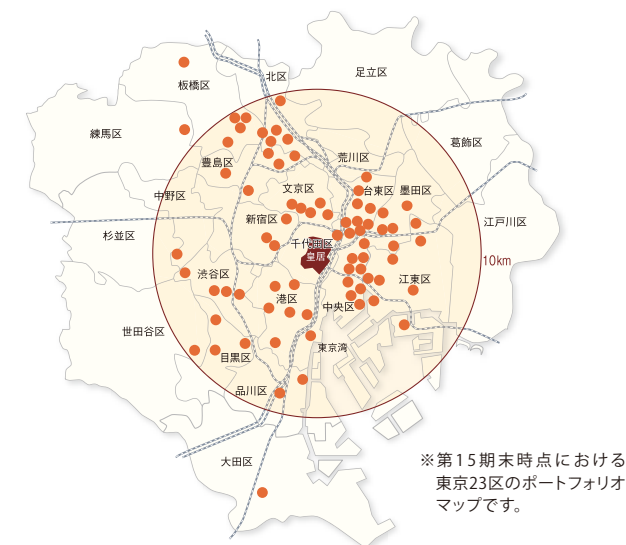
立地にまつわる NAFのポートフォリオデータ

NAFのポートフォリオ(第15期末時点の「賃貸住宅」)に関し、「最寄駅からの所要時間」について統計をとってみると、徒歩5分圏内の物件が50%超、徒歩10分圏内の物件が95%超を占めており、交通機関へのアクセスの良い物件が多いことが分かります。

駅からの所要時間



ポートフォリオマップ



ます。また、左図のNAFのポートフォリオマップを見て分かるとおり、皇居周辺10km圏内に多数の物件を有しており、主要なビジネスエリアへのアクセスにも優れています。

このように、立地に関して優位性を持つ物件が多いことは、ポートフォリオの競争力につながり、結果として、上場以来、高い稼働を維持しています。

次のページからは、実際にNAFが保有している物件で、アンケート調査において、「生活利便性」における満足度第1位に選ばれた「パークアクセス白金台」、「通勤利便性」における満足度第1位に選ばれた「パークキューブ八丁堀」、そして、地方中核政令指定都市における面開発物件である「パークアクセス仙台」の3物件をご紹介します。

ニーズの捉え方が競争力を生む。

～立地に対するテナントニーズ～



賃貸住宅へのニーズ

近年、職住近接志向の高まりや晩婚未婚傾向といったライフスタイルの多様化等を背景に、N A Fの主たる投資対象である「賃貸住宅」の需要は高まっています。

国土交通省が公表した平成24年度の国土交通白書（以下「国土交通白書」といいます。）によれば、40歳未満世代の持ち家比率が昭和58年から平成20年の25年間で42.2%から28.4%へと約14ポイント低下しており、賃貸住宅に住む傾向が強まってきていることが分かります。

また、N A F物件の入居者を対象としたアンケート調査（平成24年集計分）においても、「将来も賃貸住宅に住むつもり」と答えた方は約3割にのぼります。過去のアンケート調査結果と比較すると、賃貸住宅を志向する入居者は徐々に増加してきており、賃貸住宅を選ぶ理由（複数回答）として、9割以上の方が「ライフスタイルに合わせて自由に住み替えができるから」と回答しています。

このように、賃貸住宅に対する需要の高まりとともに、ライフスタイルの多様化に対応できる賃貸住宅が求められています。

国土交通白書によれば、東京圏において鉄道駅から500m以内のエリアに住する人の割合は、平成12年から平成22年にかけて、20代で25.8%から28.9%、30代で25.6%から28.0%に増加しています。これと同様の傾向が地方都市についても見られ、例えば福岡市の20代では23.4%から31.6%と8.2ポイントも増加しています。

この理由につき、国土交通白書は、「通勤・通学等の日常的な移動の利便性を高めるため、駅近くに居住することを好む方が増えてきていると推察される」としています。

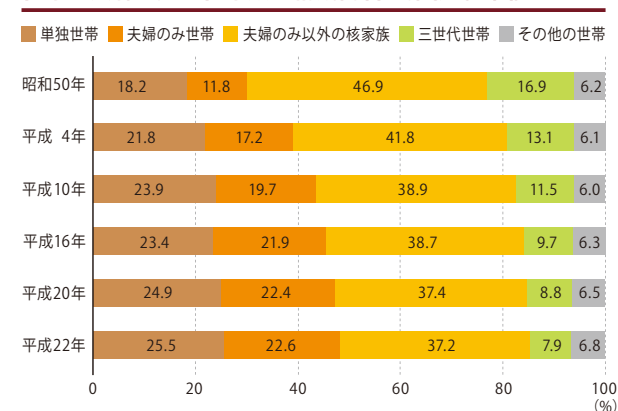
また、N A F物件の入居者へのアンケート調査において、居住物件を選択する際に重視する項目を尋ねたところ、「交通の利便性」、「駅からの距離」といった立地に関する項目が上位を占め、契約条件や面積・間取りといった項目よりも重視しているという結果が出ています。

このように、賃貸住宅のテナントニーズを捉える上では、立地は重要なポイントといえます。

単身者・DINKS・核家族の立地ニーズ

賃貸住宅の主要なテナント層として、単身者やいわゆるDINKS（Double Income No Kids）をはじめとする夫婦のみ世帯、そして核家族が想定されます。これらの層は、世帯分離による小世帯化を背景に、その世帯数も増加傾向にあり、転勤・結婚・出産等の生活環境の変化にフレキシブルに対応できる賃貸住宅に対するニーズが高いと考えられます。

世帯人員別に見た世帯数の構成割合の推移（全国）



出典：厚生労働省『グラフで見る世帯の状況（平成24年）』

NAFの立地への考え方

N A Fは「賃貸住宅」への投資に際し、東京23区を中心とした東京圏及び地方中核政令指定都市といった需要に厚みのあるエリアに所在する物件に投資することとしています。

東京23区においては、三井不動産（株）によって開発された「パークアクセス」シリーズ等を中心に、利便性に優れた物件への投資を行っています。中でも、皇居周辺10km圏内では、J R・地下鉄等の交通網が充実し、かつ、商業・文化施設も集積しており、高い競争力を有する物件が多いことから、数多くの物件を保有しています。

N A Fが投資エリアとして定める地方中核政令指定都市は、経済活動が活発なエリアであり、堅調な需要が見込まれることから、個別に競争力を見極め、厳選投資を行っています。

立地に関しては、優位性を持ち、安定したリーシングを期待できる物件かどうか、例えば、最寄駅からの距離やビジネスエリアへのアクセスの良さといった「通勤利便性」、物件周辺における商業施設や医療

ポर्टフォリオの 競争力を解析する

第八回

「便利に暮らす」に 応える

～立地ニーズを捉えたNAF物件～

目次

ニーズの捉え方が競争力を生む。
～立地に対するテナントニーズ～ 3

「利便性」が持つ強さ。
～NAF物件の立地事例～ 6

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。

フォリオに焦点をあて、その競争力を解析するシリーズを掲載しています。
第八回目となる今回は、NAFがテナントの立地ニーズにどのように応えているのか、その優位性をご紹介します。是非ご一読ください。

日本アコモデーションファンド投資法人(NAF)は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指しています。
「アコモデーション資産」とは、人々のライフスタイルや家族構成の変化に伴う多様なニーズに対応して開発された賃貸住宅と、賃貸住宅から派生した学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅のことを指します。NAFは、入居者のウォンツ(要望・要請)に対応したアコモデーション(便宜)を提供することが、NAFのポर्टフォリオの資産価値の最大化に資すると考えています。

投資主の皆様にお送りするこの資産運用報告では、NAFをより深くご理解いただくため、「Accommodations(アコモデーションズ)」と題した特集を展開しており、第8期資産運用報告からはNAFのポ