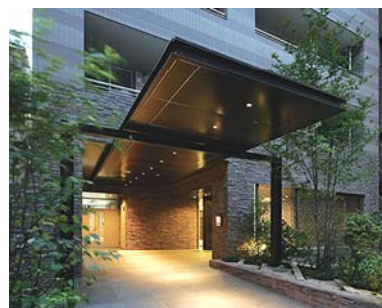
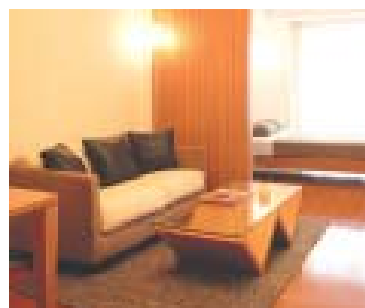


日本アコモデーションファンド投資法人 第9期 決算説明会



平成22年8月期:平成22年3月1日～平成22年8月31日



2010年10月19日

目次



第9期決算概況

3

第9期のトピックス	4
第9期決算ハイライト	5
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)	6
稼働率の推移	7
カテゴリー別稼働率の状況	8
入替え・更新時の賃料動向と更新率	9
賃料単価の推移	10
期末鑑定評価額の推移	11
財務の状況(平成22年8月末現在)	12
投資主の状況	13
投資口価格推移	14
業績予想の詳細	15

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略

16

特徴と戦略①～③	17
----------	----

運用状況の概況

20

取得方針	21
第9期末時点のポートフォリオ①～③	22
入居者の分析	25
事業環境①～③	26
エリア別稼働率の状況	29
地方都市における需要と供給①～②	30

Appendices

32

第9期決算概要 ①損益計算書	33
②貸借対照表	34
有利子負債の概要	35
ポートフォリオ概要①～③	37
物件別稼働率推移	43
各物件の収支状況①～⑦	45
運用状況等の推移	52
投資法人の仕組み	53
コンプライアンスへの取り組み	54
資産運用会社の概要	55
注意事項	56

第9期決算概況



パークキューブ2物件を新規取得

■パークキューブ四谷三丁目



所在地	東京都新宿区
取得価格	2,749百万円
賃貸可能面積	3,599.82㎡
賃貸可能戸数	130戸
竣工年月日	2009年2月26日
取得先	合同会社 ティーエヌセカンド
取得年月日	2010年3月30日
NOI利回り(※)	5.9%

■パークキューブ八丁堀



所在地	東京都中央区
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:2戸
竣工年月日	2009年3月13日
取得先	オリックス不動産 株式会社
取得年月日	2010年6月1日
NOI利回り(※)	5.9%

(※)(取得時鑑定評価書記載の運営純収益)／(取得価格)

投資法人債を発行

名称	発行総額	利率	期間	発行日	償還期限
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	7,000百万円	1.20%	6年	平成22年7月30日	平成28年7月29日

第9期決算ハイライト



	第8期 (平成22年2月)	第9期 (平成22年8月)	第8期比増減	第10期予想 (平成23年2月)	第9期比増減
運用日数	181 日	184 日	+3 日	181 日	▲3 日
営業収益	5,918 百万円	6,217 百万円	+298 百万円	6,171 百万円	▲45 百万円
営業利益	3,010 百万円	2,895 百万円	▲114 百万円	2,946 百万円	+50 百万円
当期純利益	2,275 百万円	2,147 百万円	▲127 百万円	2,171 百万円	+23 百万円
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	14,567 円 (156,178 口)	13,748 円 (156,178 口)	▲819 円 (-)	13,900 円 (156,178 口)	+152 円 (-)
総資産額	186,428 百万円	192,478 百万円	+6,050 百万円	-	-
純資産額	83,377 百万円	83,249 百万円	▲127 百万円	-	-
運用資産	取得価格(注1)	180,026 百万円	186,975 百万円	+6,949 百万円	-
	物件数	61 物件	63 物件	+2 物件	-
	賃貸可能戸数	住宅:6,199戸, 店舗:15戸	住宅:6,447戸, 店舗:17戸	住宅:248戸, 店舗:2戸	-
期末稼働率	96.5 %	95.5 %	▲1.0 ポイント	約 95 %	-
期末LTV (注2)	53.1 %	54.6 %	+1.4 ポイント	-	-

【参考:業績予想との差異】

	平成22年6月予想①	実績②	差異②-①
営業収益	6,230 百万円	6,217 百万円	▲12 百万円
当期純利益	2,131 百万円	2,147 百万円	+15 百万円
1口当たり分配金	13,650 円	13,748 円	+98 円

(注1)取得諸経費・固定資産税・消費税等を含みません。

(注2)LTV＝総有利子負債／総資産

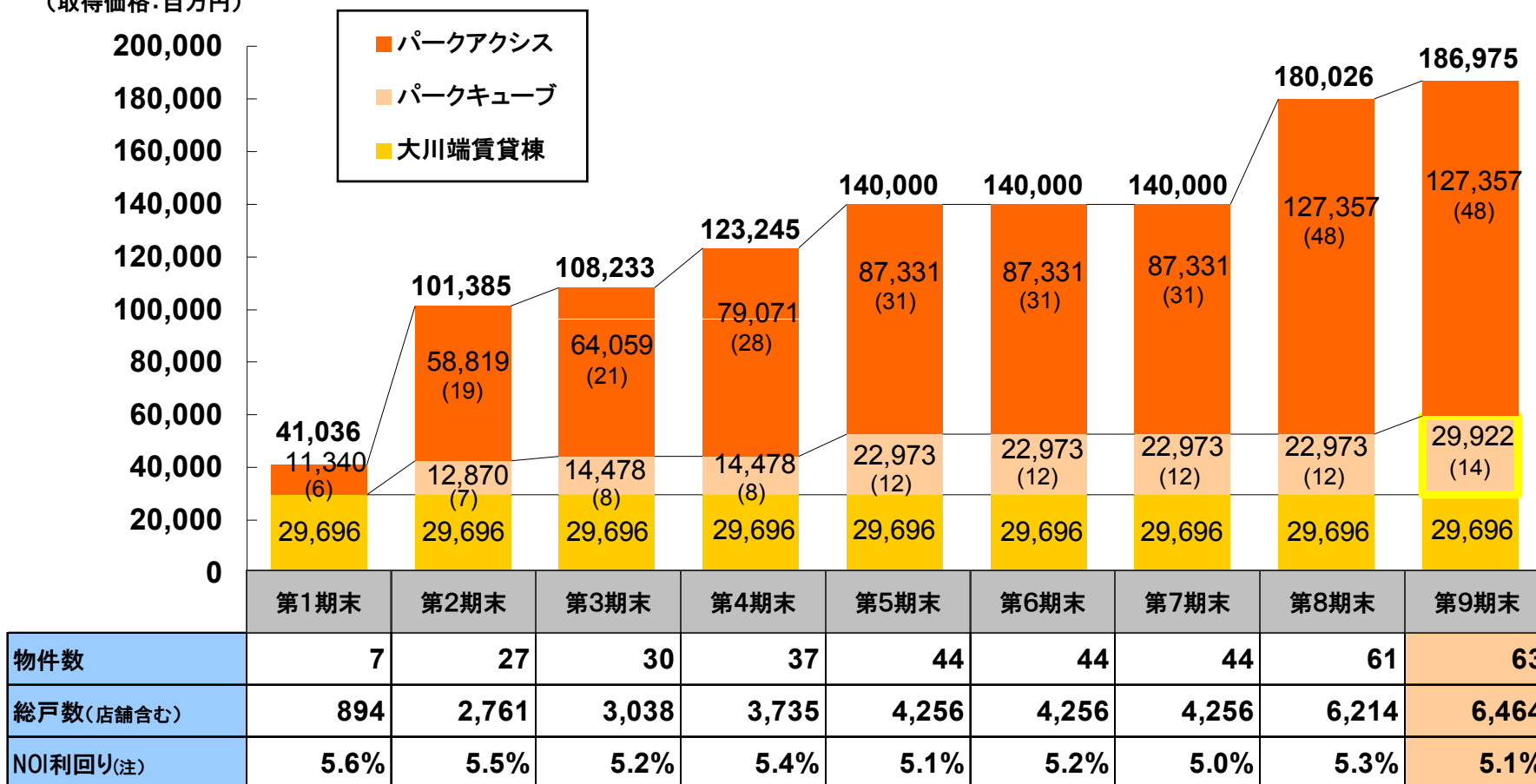
ポートフォリオの着実な拡大(外部成長)



「パークアクシス」シリーズを補完する「パークキューブ」シリーズの追加取得

■資産規模の推移(取得価格ベース)

(取得価格:百万円)

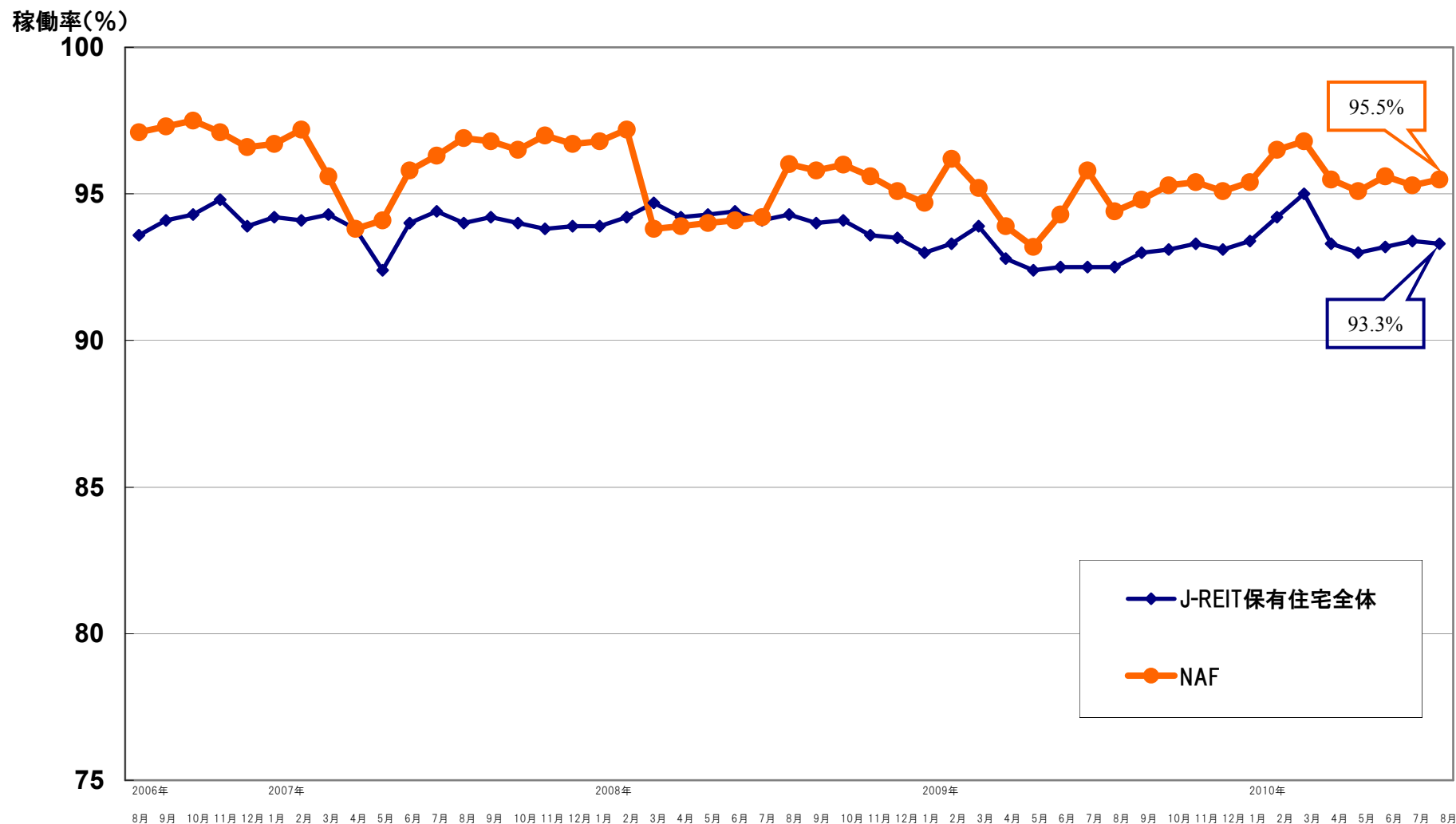


(注) 期末保有物件の(実績NOI) / (取得価格)の年換算値を取得価格ベースで加重平均しています。

※ グラフ中の()内の数字は、物件数を表しています。



ポートフォリオの稼働率は春の人口移動時期(3月、4月)も安定推移



出所: 社団法人投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

######

入替え・更新時の賃料動向と更新率

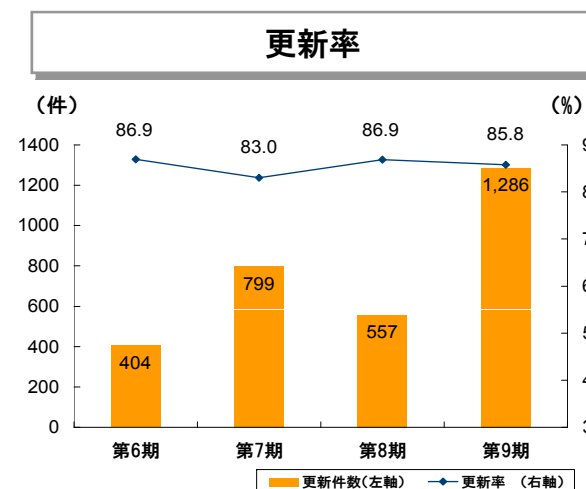
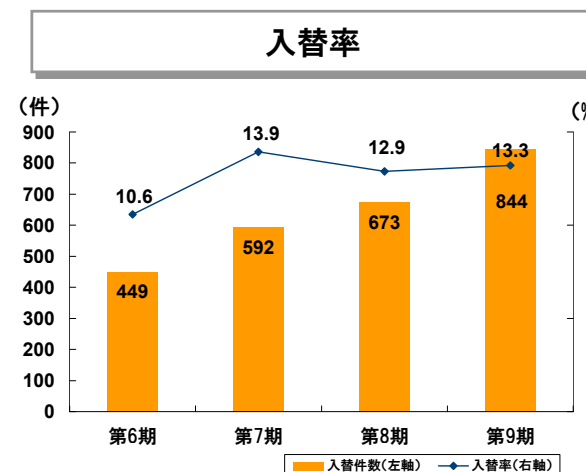


入替え時賃料の軟化傾向は2期連続で改善、更新率は高い水準で推移

入替え	第6期	第7期	第8期	第9期
対象戸数	449 戸	592 戸	673 戸	844 戸
月額賃料増減合計	▲ 1,940 千円	▲ 9,559 千円	▲ 9,731 千円	▲ 8,164 千円
賃料上昇	750 千円 (161戸)	494 千円 (117戸)	313 千円 (91戸)	677 千円 (166戸)
賃料下落	▲ 2,690 千円 (183戸)	▲ 10,053 千円 (432戸)	▲ 10,045 千円 (526戸)	▲ 8,842 千円 (601戸)
入替え前テナント月額賃料総額	80,693 千円	102,610 千円	115,014 千円	130,960 千円
変動率	▲ 2.4 %	▲ 9.3 %	▲ 8.5 %	▲ 6.2 %

更新	第6期	第7期	第8期	第9期
対象戸数	404 戸	799 戸	557 戸	1,286 戸
月額賃料増減合計	▲ 162 千円	▲ 453 千円	▲ 855 千円	▲ 2,008 千円
	上昇5戸 下落6戸	上昇2戸 下落21戸	上昇1戸 下落47戸	上昇1戸 下落123戸
更新前テナント月額賃料総額	77,371 千円	122,908 千円	102,286 千円	192,943 千円
変動率	▲ 0.2 %	▲ 0.4 %	▲ 0.8 %	▲ 1.0 %

更新を含めた全体	第6期	第7期	第8期	第9期
対象戸数	853 戸	1,391 戸	1,230 戸	2,130 戸
月額賃料増減合計	▲ 2,103 千円	▲ 10,012 千円	▲ 10,587 千円	▲ 10,173 千円
入替え・更新前テナント月額賃料総額	158,064 千円	225,519 千円	217,300 千円	323,903 千円
変動率	▲ 1.3 %	▲ 4.4 %	▲ 4.9 %	▲ 3.1 %



※入替率＝(期中の入替件数)／(期初・期末の総賃貸可能戸数平均値)

※更新率＝(期中の更新件数)／(期中の更新対象件数)

※解約者は、解約後同一物件内に入居する棟内移動者も含む



ポートフォリオの賃料動向は概ね安定的

	物件数	戸数	賃料UP率								
			上場 2006年 8月末	第2期末 2007年 2月末	第3期末 2007年 8月末	第4期末 2008年 2月末	第5期末 2008年 8月末	第6期末 2009年 2月末	第7期末 2009年 8月末	第8期末 2010年 2月末	第9期末 2010年 8月末
第2期末保有物件	26	2,677	¥13,221	¥13,236	¥13,270	¥13,294	¥13,326	¥13,246	¥12,995	¥12,816	¥12,635
都心3区	10	1,253	¥13,819	¥13,828	¥13,878	¥13,908	¥13,945	¥13,817	¥13,462	¥13,217	¥12,944
その他23区	13	1,155	¥13,552	¥13,568	¥13,607	¥13,612	¥13,663	¥13,637	¥13,495	¥13,386	¥13,296
首都圏	2	100	¥7,670	¥7,701	¥7,730	¥7,751	¥7,788	¥7,817	¥7,830	¥7,824	¥7,802
地方主要都市	1	169	¥8,470	¥8,470	¥8,384	¥8,357	¥8,321	¥8,288	¥8,216	¥8,103	¥8,002
第3期末保有物件(*)	29	2,954	—	—	¥13,247	¥13,269	¥13,302	¥13,226	¥12,985	¥12,812	¥12,639
うち第3期取得物件	3	277	—	—	¥12,880	¥12,874	¥12,920	¥12,918	¥12,819	¥12,749	¥12,704
第4期末保有物件(*)	36	3,651	—	—	—	¥12,812	¥12,841	¥12,776	¥12,561	¥12,400	¥12,238
うち第4期取得物件	7	697	—	—	—	¥10,283	¥10,308	¥10,304	¥10,200	¥10,133	¥10,050
第5期末保有物件(*)	43	4,172	—	—	—	—	¥12,796	¥12,731	¥12,535	¥12,376	¥12,223
うち第5期取得物件	7	521	—	—	—	—	¥12,424	¥12,384	¥12,330	¥12,190	¥12,100
第8期末保有物件(*)	61	6,214	—	—	—	—	—	—	—	¥11,604	¥11,479
うち第8期取得物件	18	2,042	—	—	—	—	—	—	—	¥10,051	¥9,986
第9期末保有物件(*)	63	6,464	—	—	—	—	—	—	—	—	¥11,592
うち第9期取得物件	2	250	—	—	—	—	—	—	—	—	¥15,317

(注) 賃料単価=(月末契約賃料総額)/(賃貸総面積:坪)

(*) 第3期取得物件…その他23区:3物件277戸

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

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

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

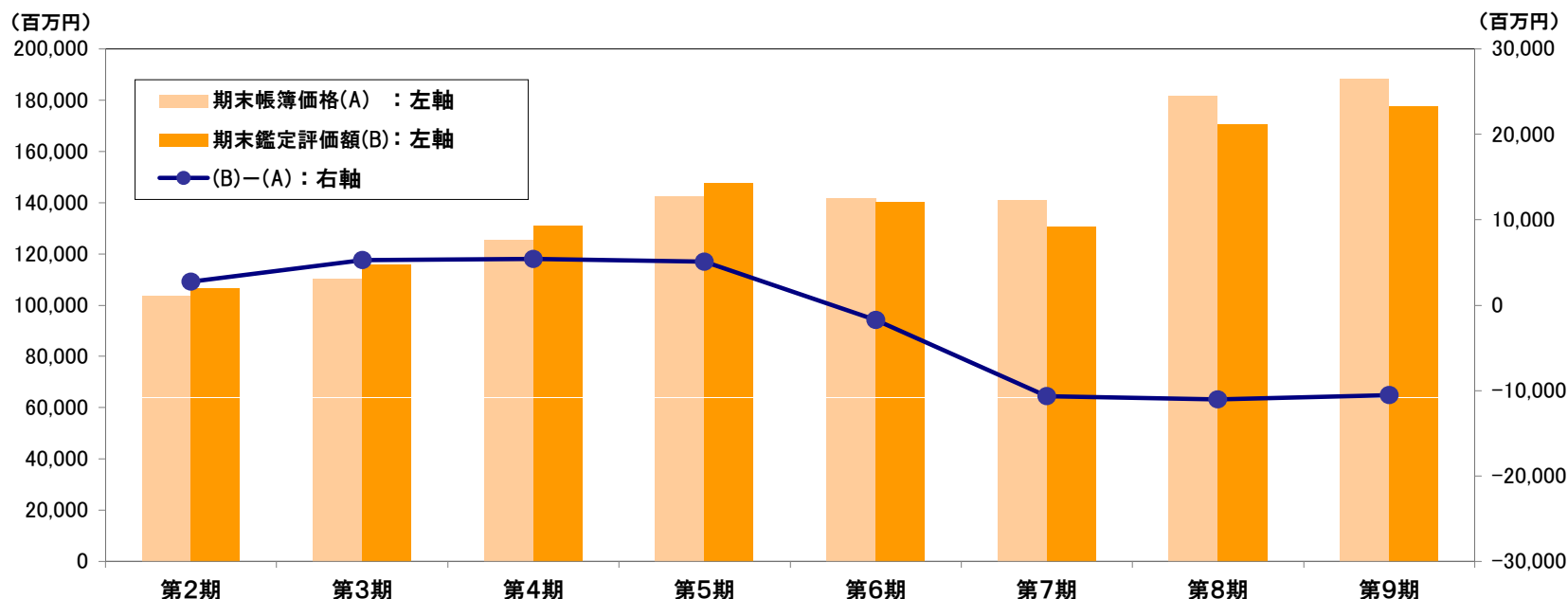
第9期取得物件…都心3区:1物件120戸、その他23区:1物件130戸

…前期末保有ポートフォリオ全体の当期中賃料変化率

期末鑑定評価額の推移



鑑定ベースの含み損益は前期から改善



	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
投資物件数	27	30	37	44	44	44	61	63
取得価格	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975
期末帳簿価格(A)	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118
期末鑑定評価額(B)	106,346	115,630	131,090	147,747	140,203	130,583	170,604	177,572
(B)－(A)	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546
(B)－(A)前期比	—	+2,534	+96	▲332	▲6,774	▲8,952	▲384	+505

財務の状況(平成22年8月末現在)



有利子負債の状況

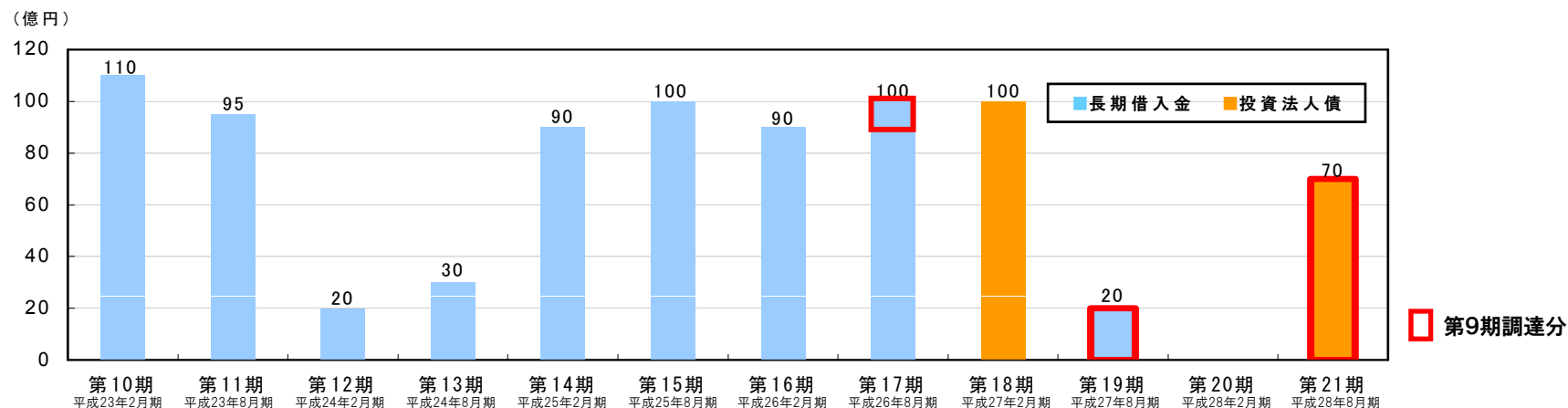
	金額(億円)	割合
短期借入金	225	21.4%
長期借入金	655	78.6%
投資法人債	170	
合計	1,050	100.0%
期末時点加重平均レート : 1.44% 長期有利子負債平均残存年数 : 2.7年 借入金融機関数 : 14社		

(注1)上記借入金は、金融機関との約定に基づき分類しています。
 (注2)長期借入金及び投資法人債は、全額固定金利で調達しています。

住宅系J-REIT最上級の格付け

格付機関	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	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・レーティングズ・サービス	A+ (長期会社格付け)

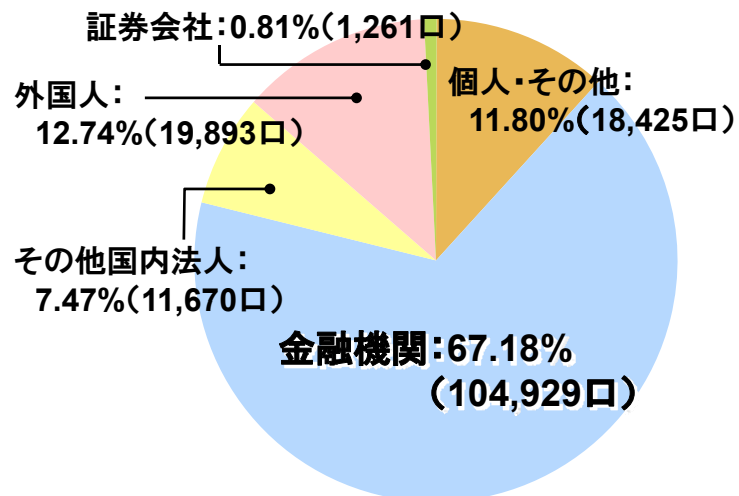
長期有利子負債の返済期限分散の状況



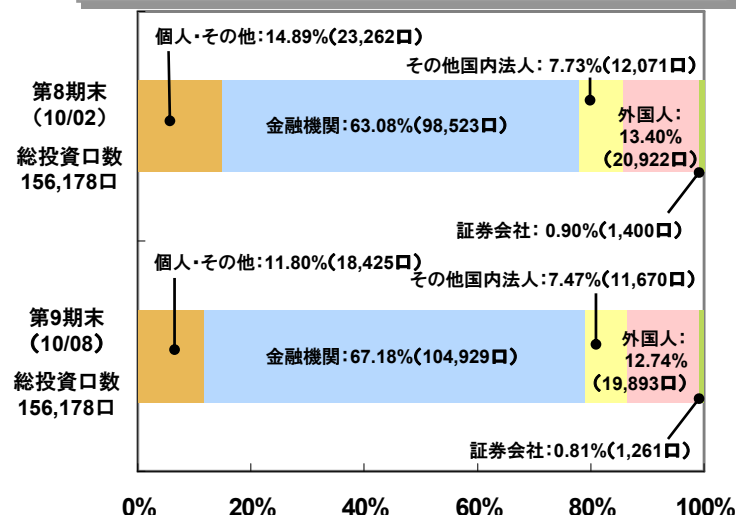
投資主の状況



所有者別投資口数: 合計156,178口



所有者別投資口数推移



投資口数・投資主数内訳

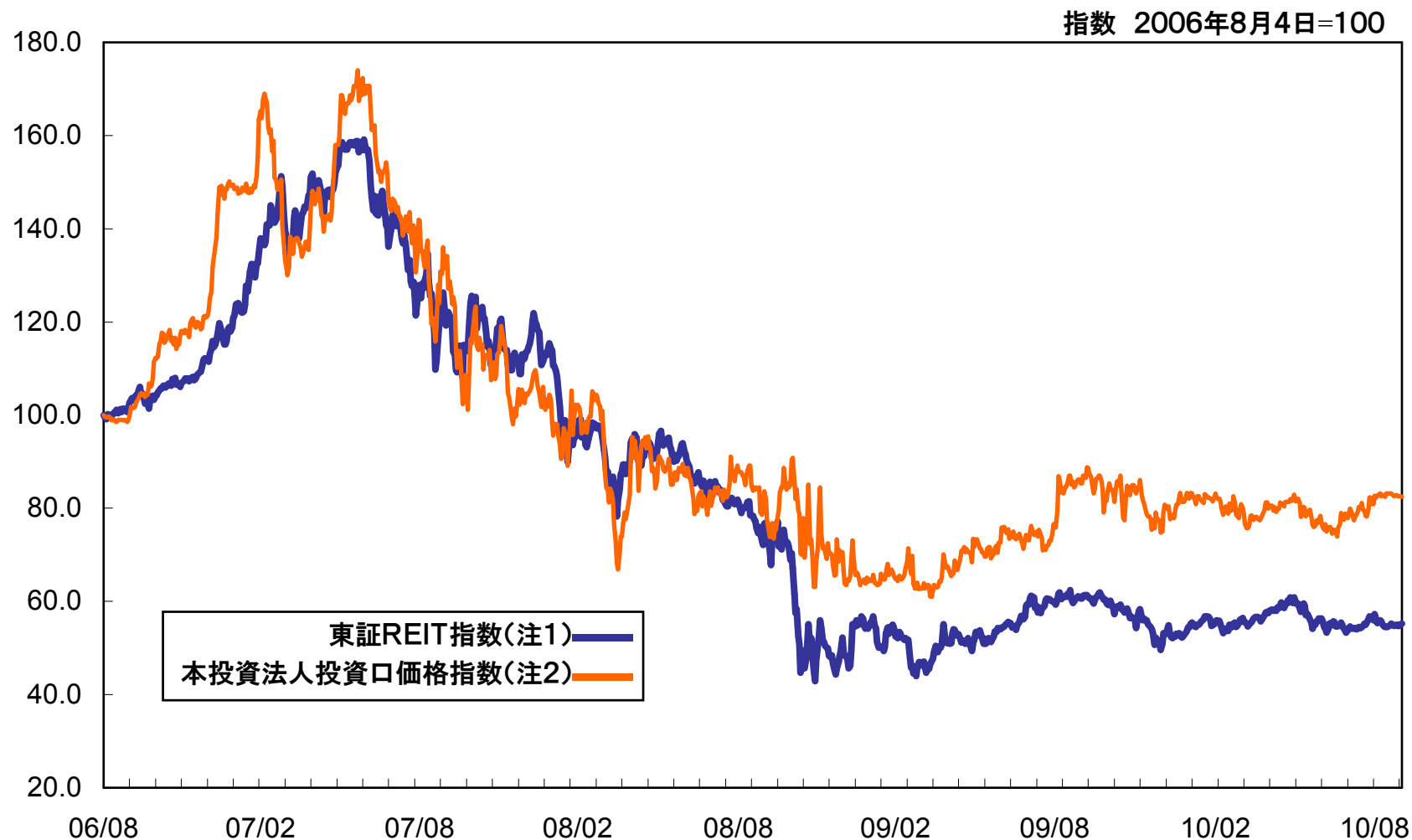
	個人・その他	金融機関	その他 国内法人	外国人	証券会社	合計
所有者別投資口数(口)	18,425	104,929	11,670	19,893	1,261	156,178
所有者別投資主数(人)	7,235	85	129	115	16	7,580

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)	27,607	17.67%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,862	12.71%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,632	6.16%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,078	5.81%
三井不動産株式会社	6,600	4.22%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	4,926	3.15%
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	3,935	2.51%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	2.30%
株式会社三井住友銀行	3,590	2.29%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエール	3,147	2.01%
合 計	91,977	58.89%

※1 2010年8月31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。



(注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。

(注2) 投資口価格指数は、日本アコモデーションファンド投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。

業績予想の詳細



第10期予想 (平成23年2月)	
営業収益	6,171 百万円
賃貸諸費用	1,068 百万円
公租公課	233 百万円
減価償却費	1,266 百万円
賃貸事業費用	2,568 百万円
賃貸事業利益	3,603 百万円
資産運用報酬	439 百万円
その他費用	217 百万円
営業利益	2,946 百万円
営業外損益	▲ 774 百万円
経常利益	2,172 百万円
法人税等	1 百万円
当期純利益	2,171 百万円
期末発行済投資口数	156,178 口
1口当たり分配金	13,900 円

前提条件

■ 運用資産

平成22年10月18日現在保有の63物件
(平成23年2月末日まで物件の取得・売却は行わない前提)

■ 有利子負債

平成22年10月18日現在の有利子負債1,050億円
(平成23年2月末日まで残高の変動がない前提)

■ 期末稼働率:約95%

日本アコモデーションファンド投資法人・特徴と戦略





1. アコモデーション資産への投資

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

2. 三井不動産グループの活用

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





居住用不動産を「居住・滞在期間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類、
以下に定義した「アコモデーション資産」が投資対象



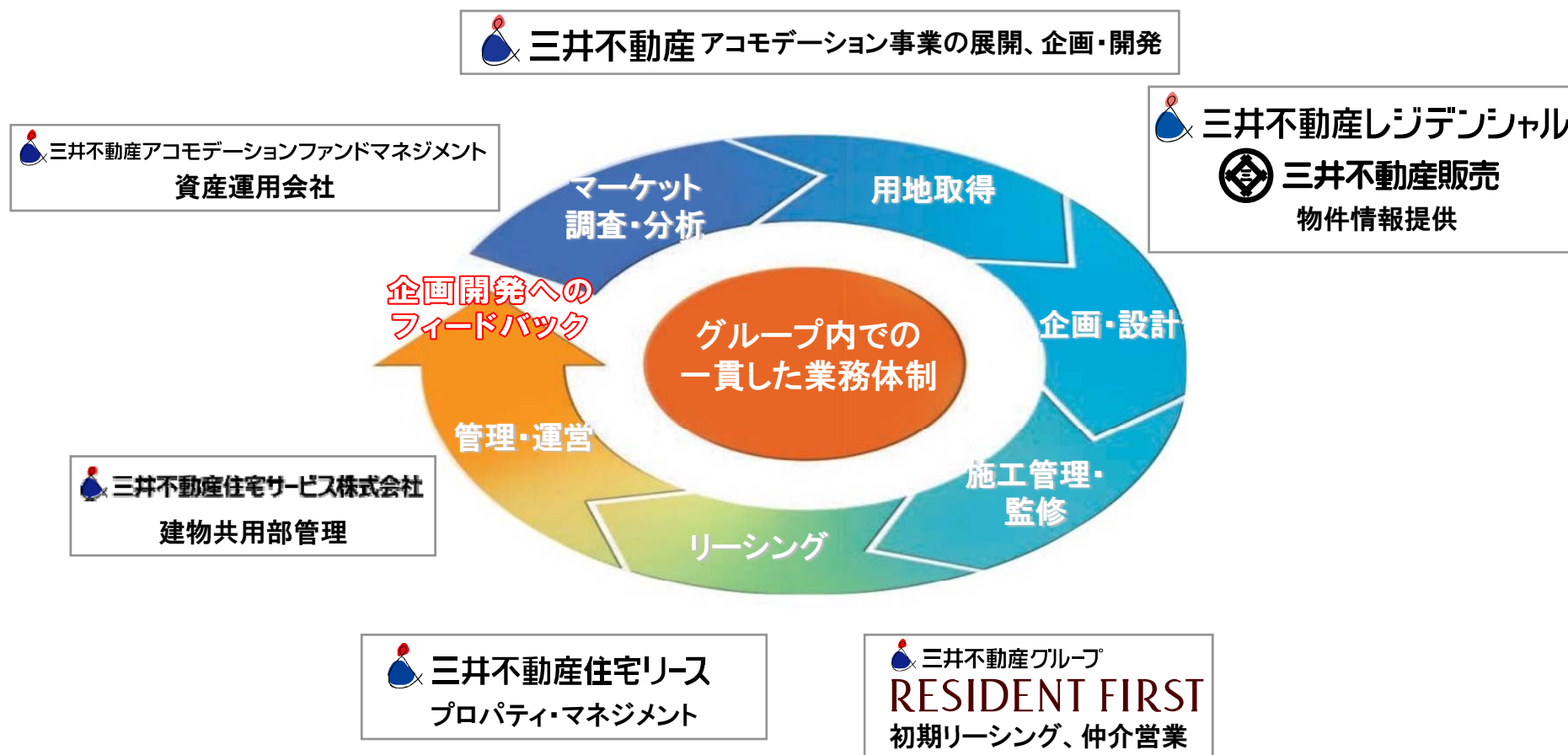
Accommodate = 「人に便宜をはかる」

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

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指す



三井不動産グループのバリューチェーンを活用 高品質なポートフォリオ・運用体制を実現



運用状況の概況





投資エリア

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

(※) 札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、福岡の各都市圏

投資基準

投資額

- 原則として、1棟10億円以上

権利関係

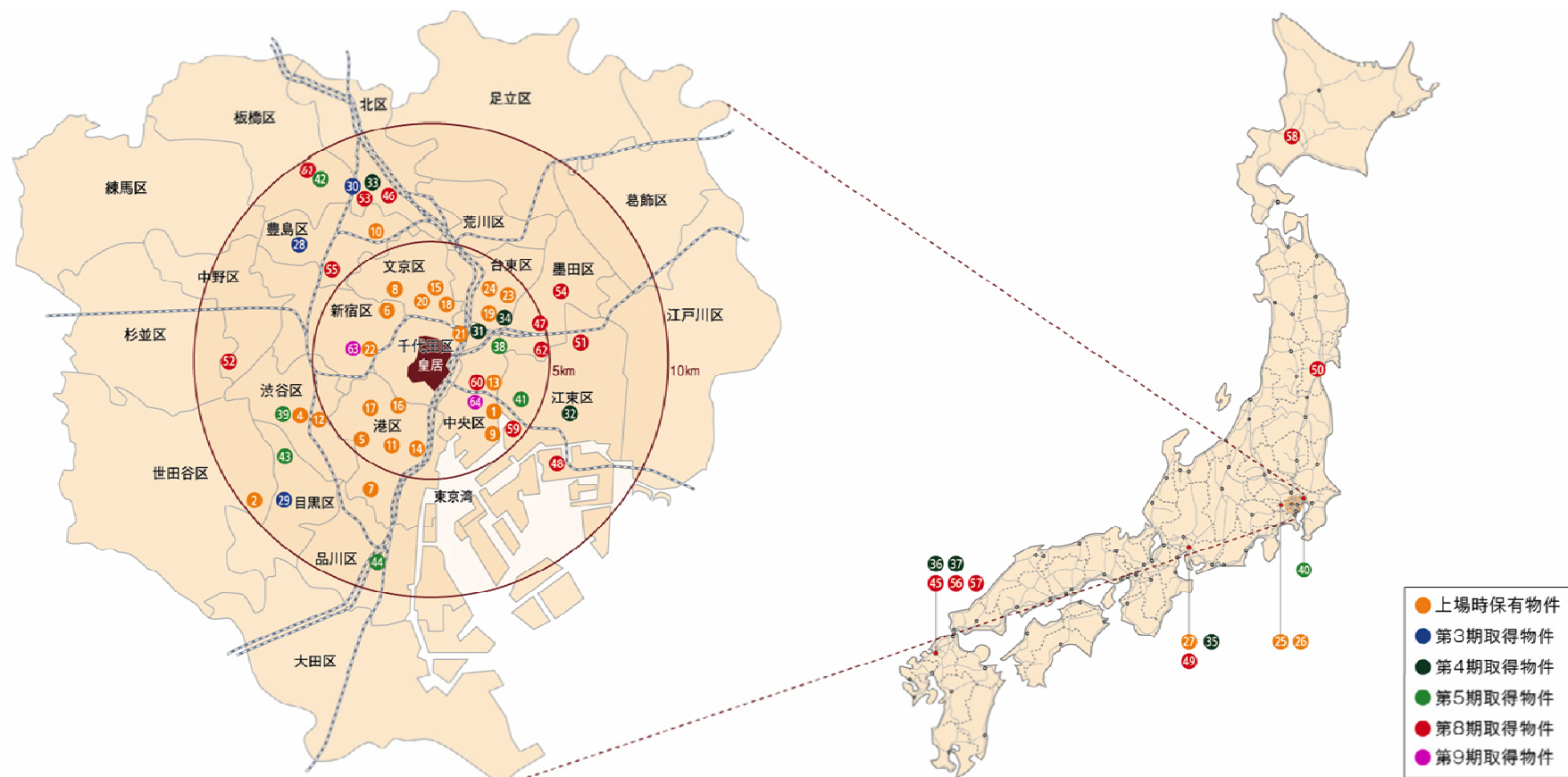
- 1棟完全所有を原則

構造

- RC(鉄筋コンクリート)造
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造



通勤利便性を重視したポートフォリオ

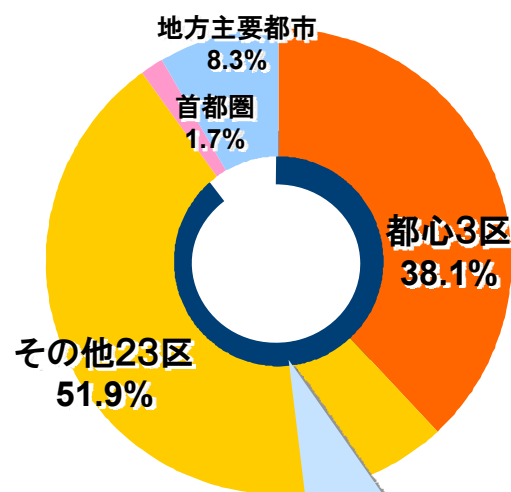


第9期末時点のポートフォリオ②



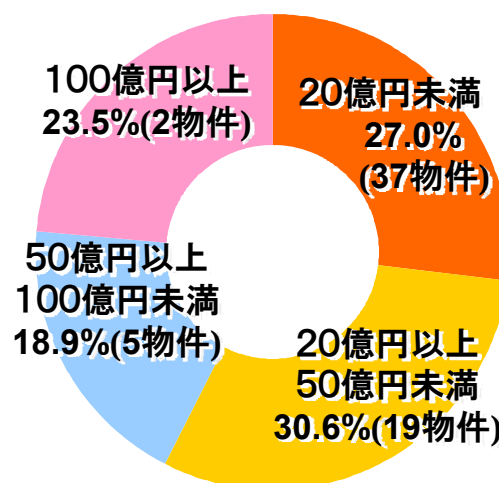
東京23区を中心としたポートフォリオ、大規模物件中心の構成

1 エリア別の比率



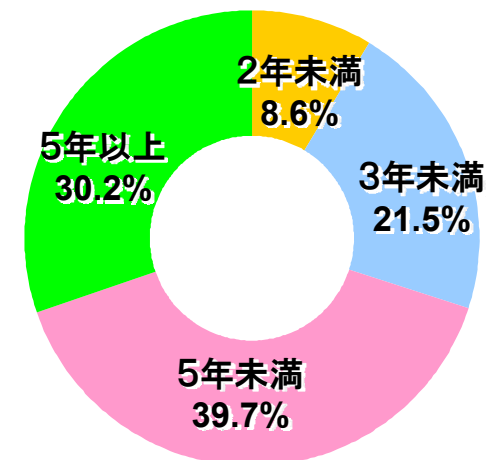
ポートフォリオの90%が
東京23区

2 取得価格別の比率



平均 約30億円/物件
〔大川端賃貸棟以外
: 約25億円/物件〕

3 築年数別の比率



平均 約6.6年
(大川端賃貸棟以外: 約3.8年)

※2010年8月31日現在。

※上記の比率は、取得価格をもとに算出しています。

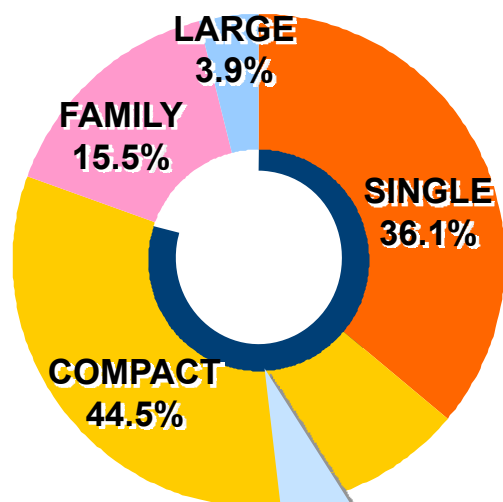
※「3 築年数別の比率」は取得価格による加重平均値を算出しています。

※都心3区: 港区、中央区、千代田区



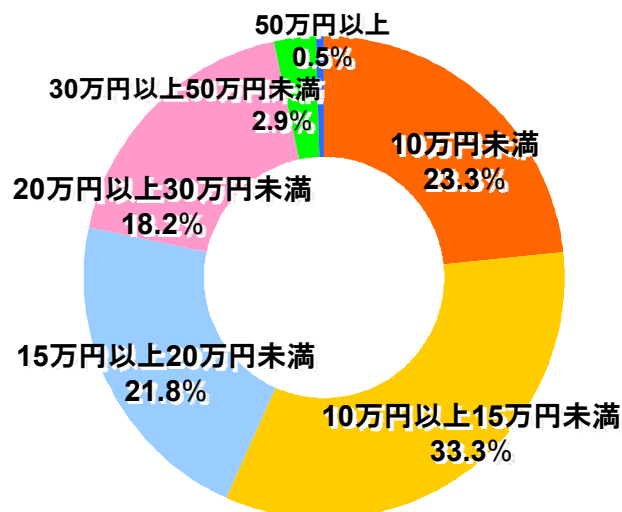
シングル・コンパクトタイプを中心とした商品構成

4 カテゴリー別の比率



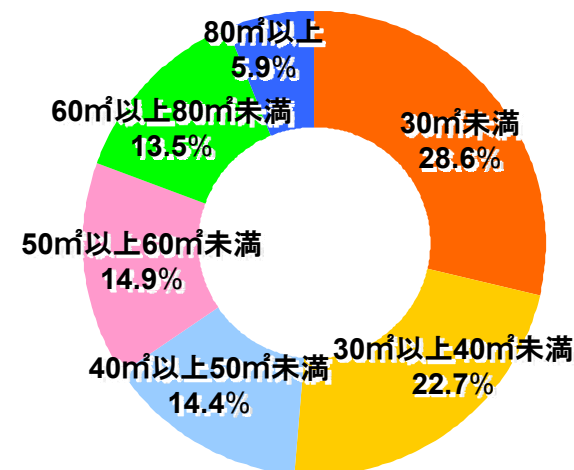
シングル・コンパクト比率:約81%
(大川端賃貸棟を除いた場合:約87%)

5 賃料総額別の比率



平均 約15.4万円/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:約14.1万円/戸

6 住戸面積別の比率



平均 約44.3㎡/戸
(大川端賃貸棟を除いた場合)
:約41.0㎡/戸

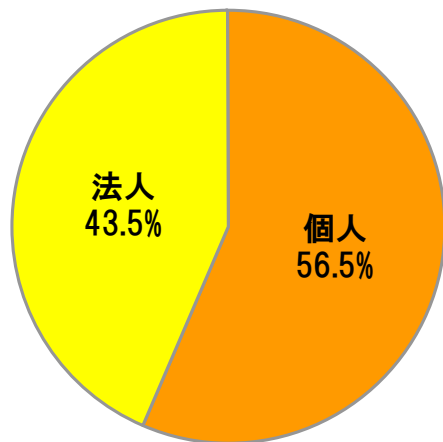
※2010年8月31日現在。

※4～6は店舗を除いた戸数をもとに算出しています。

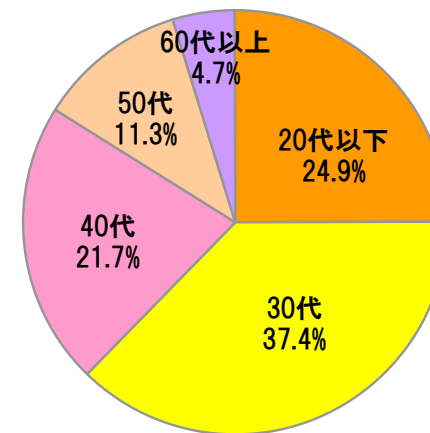
入居者の分析



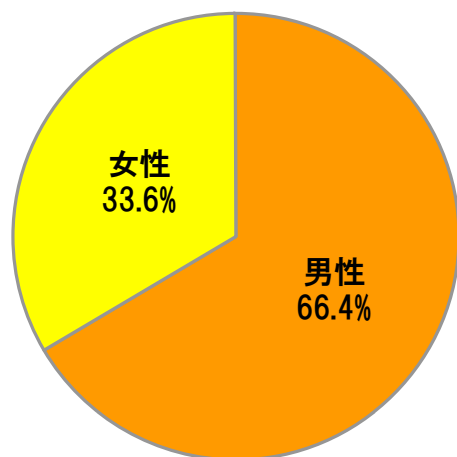
契約形態



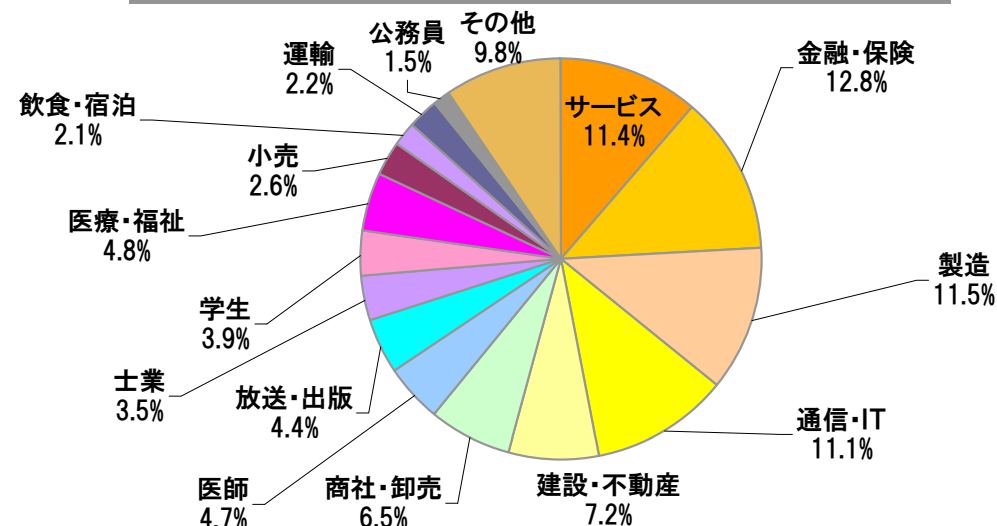
年齢



性別(1人入居)



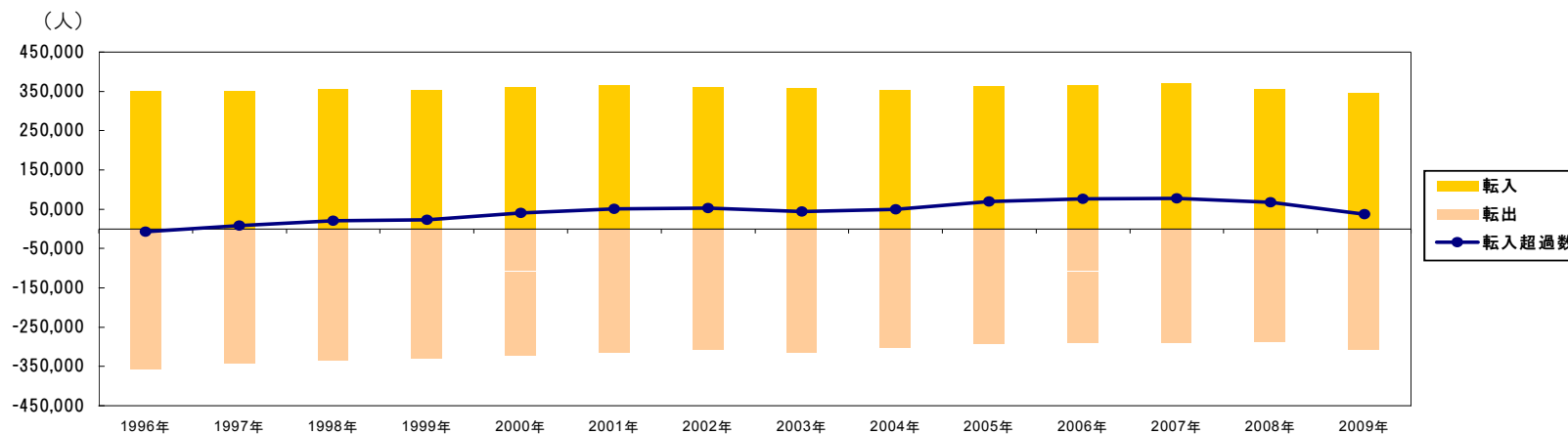
業種



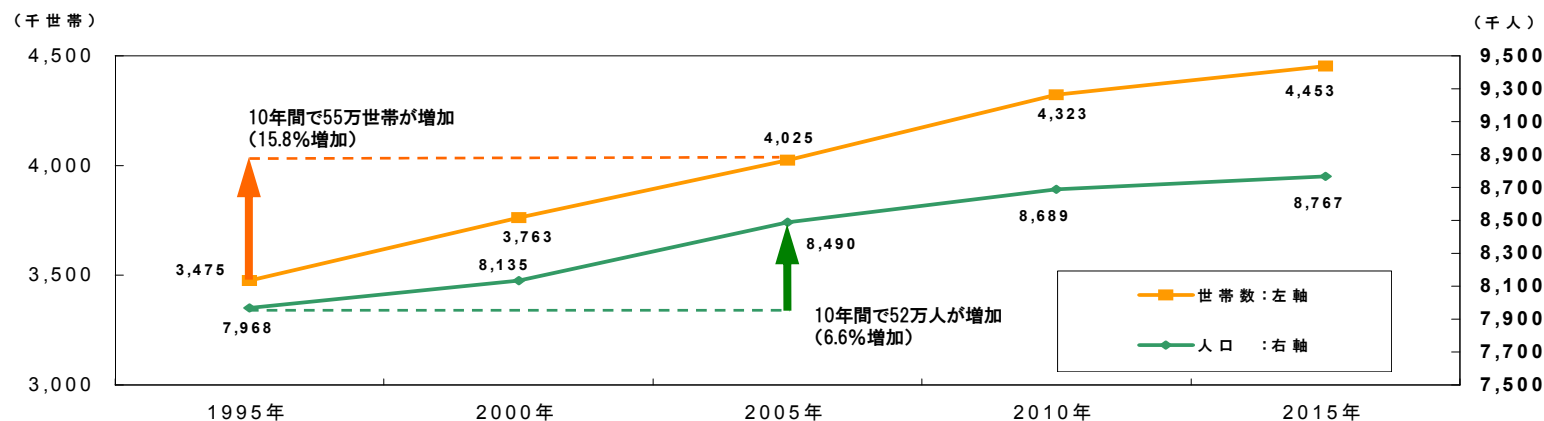
※上記グラフは、全て契約時点のテナントからの申告内容に基づき集計しており、2010年8月末現在保有物件におけるデータとなります。



東京23区における転入超過のトレンドは継続



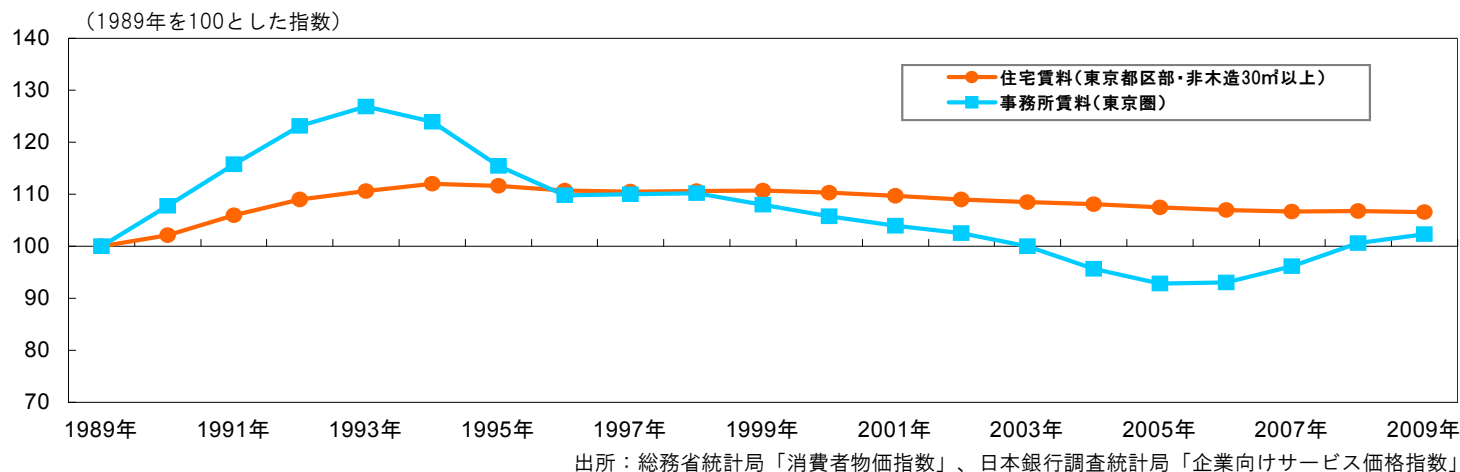
東京23区の世帯数と人口は堅調に推移



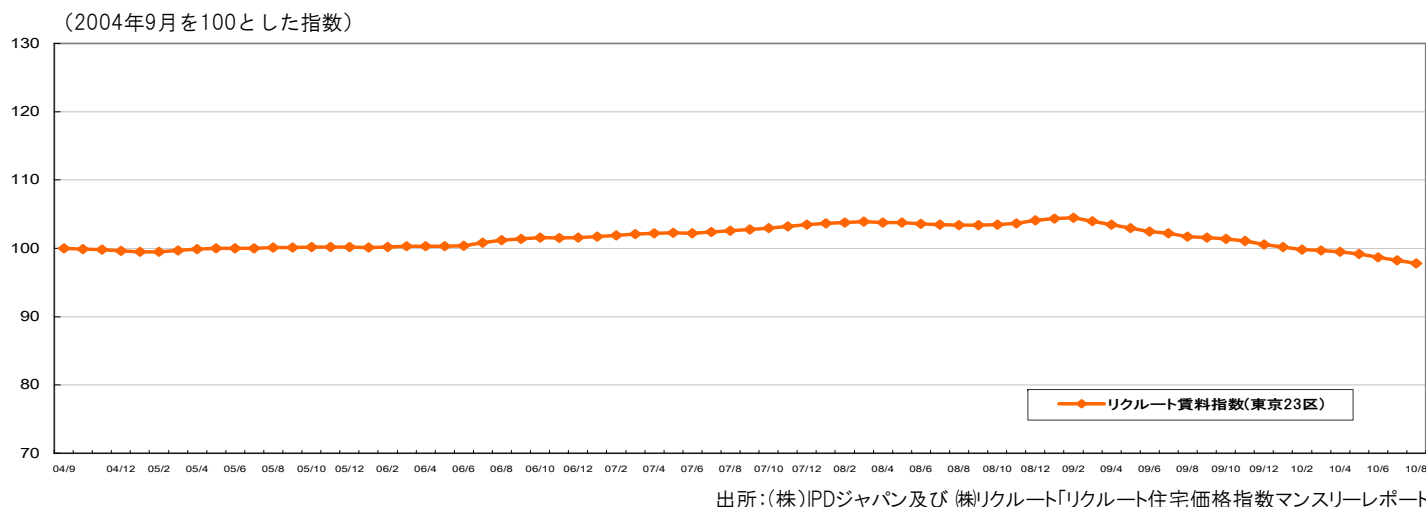
事業環境②(賃料・稼働率)



住宅賃料はオフィス賃料に比べ安定的

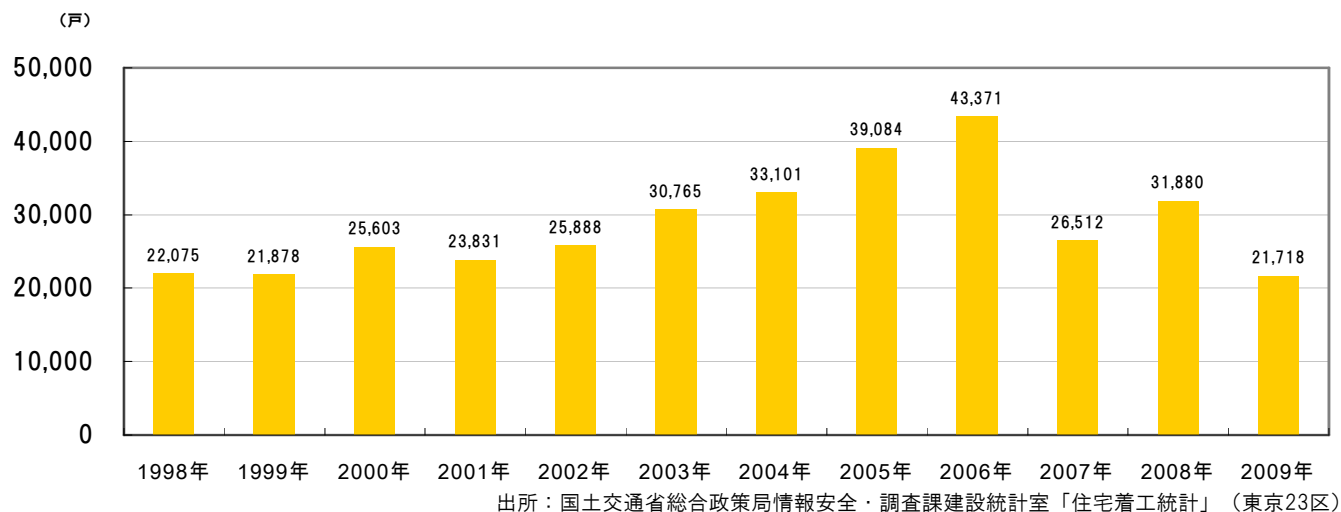


賃料は安定的なトレンドを継続

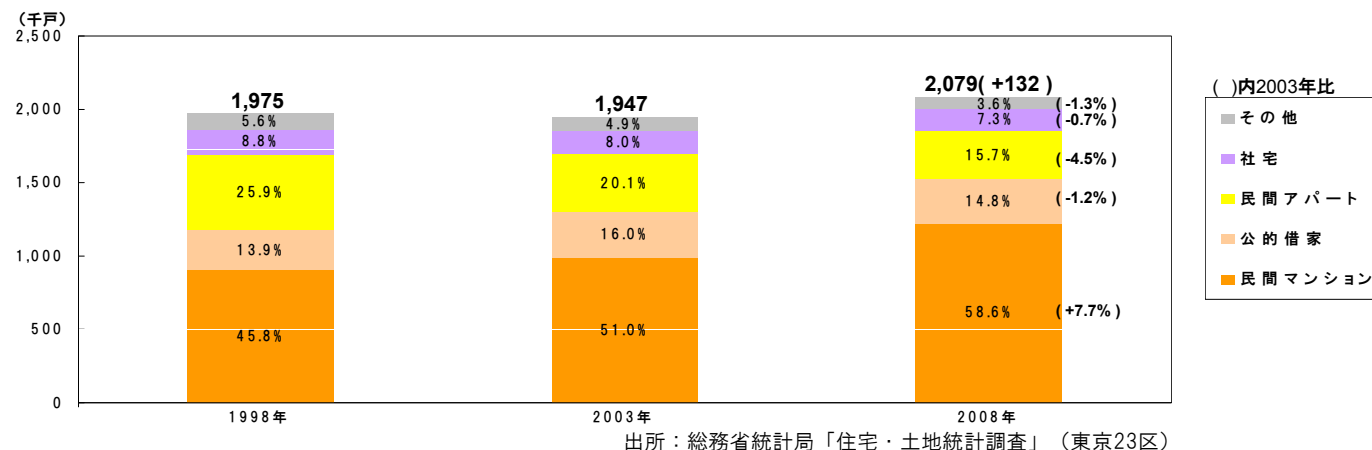




賃貸マンションの着工量は2000年以前の水準に



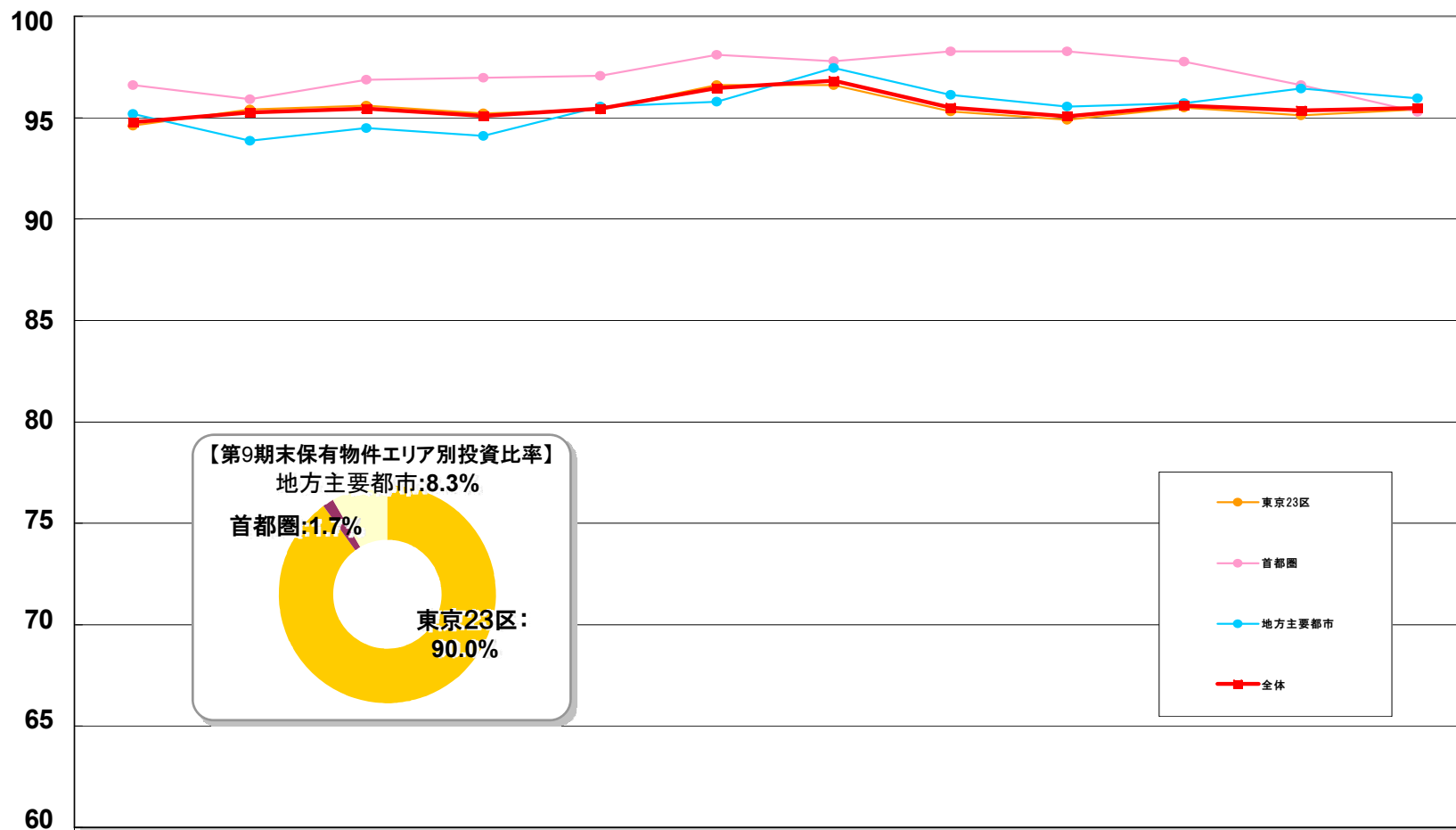
借家全体のストックは限定的



エリア別稼働率の状況



稼働率(%)



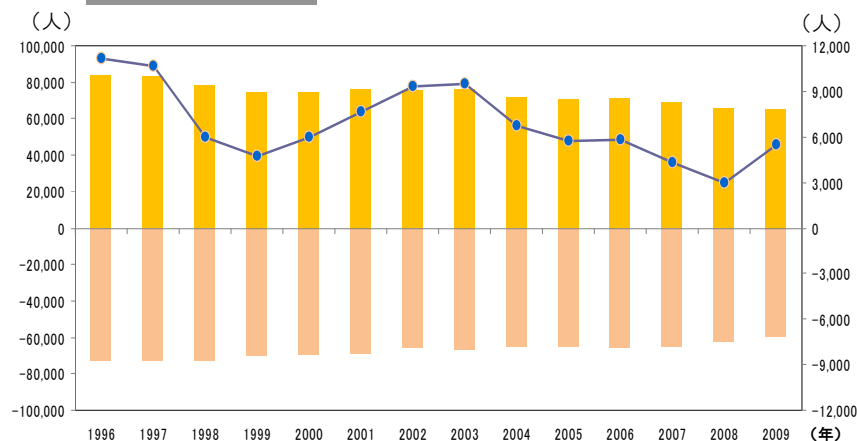
	2009年9月末	2009年10月末	2009年11月末	2009年12月末	2010年1月末	2010年2月末	2010年3月末	2010年4月末	2010年5月末	2010年6月末	2010年7月末	2010年8月末
東京23区	94.6%	95.4%	95.6%	95.2%	95.4%	96.6%	96.6%	95.3%	94.9%	95.5%	95.1%	95.4%
首都圏	96.6%	95.9%	96.9%	97.0%	97.1%	98.1%	97.8%	98.3%	98.3%	97.8%	96.6%	95.3%
地方主要都市	95.2%	93.9%	94.5%	94.1%	95.5%	95.8%	97.5%	96.1%	95.6%	95.7%	96.4%	95.9%
全体	94.8%	95.3%	95.4%	95.1%	95.4%	96.5%	96.8%	95.5%	95.1%	95.6%	95.3%	95.5%

地方都市における需要と供給①

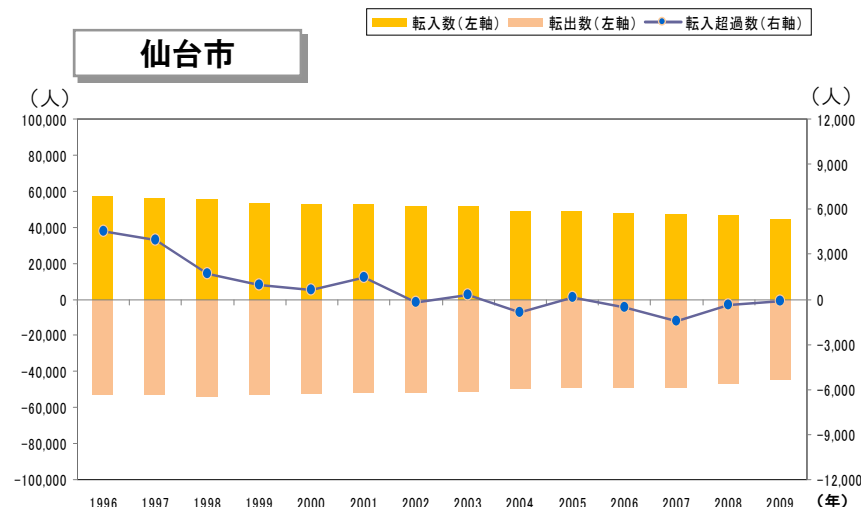


地方においても主要中核都市では一定の安定需要が見込まれる

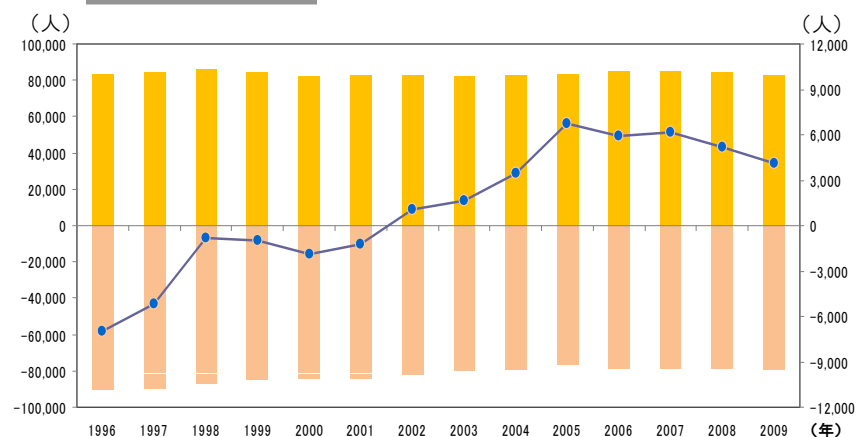
札幌市



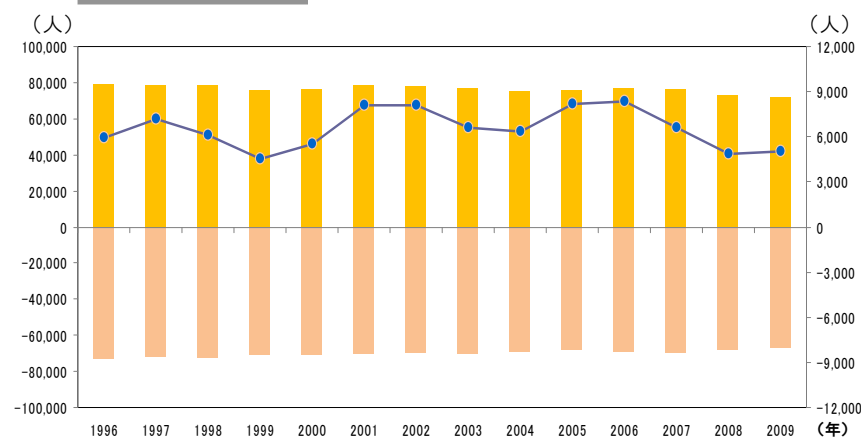
仙台市



名古屋市



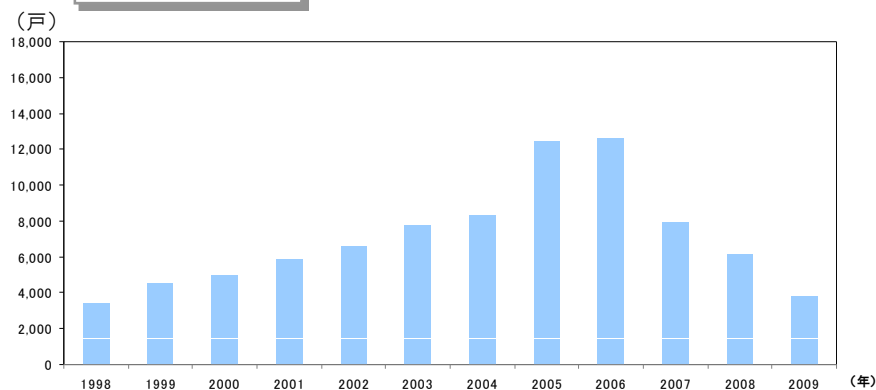
福岡市



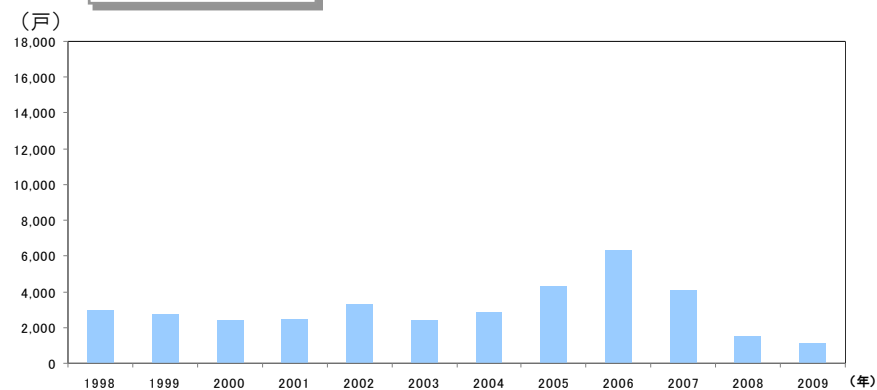


地方主要都市においても賃貸マンションの供給は激減

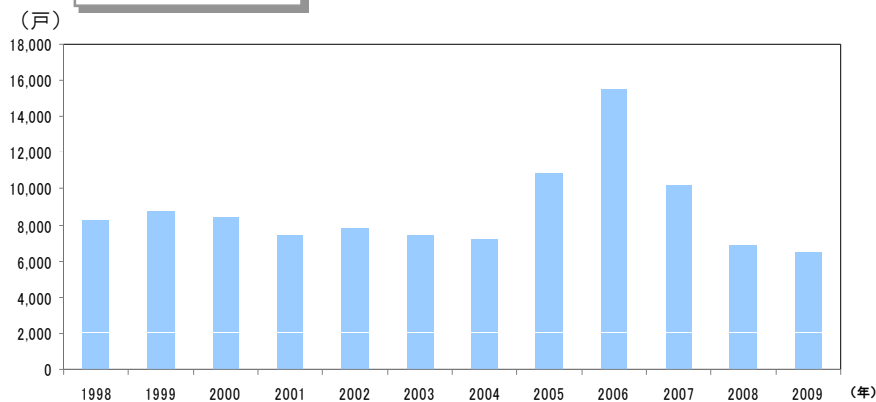
札幌市



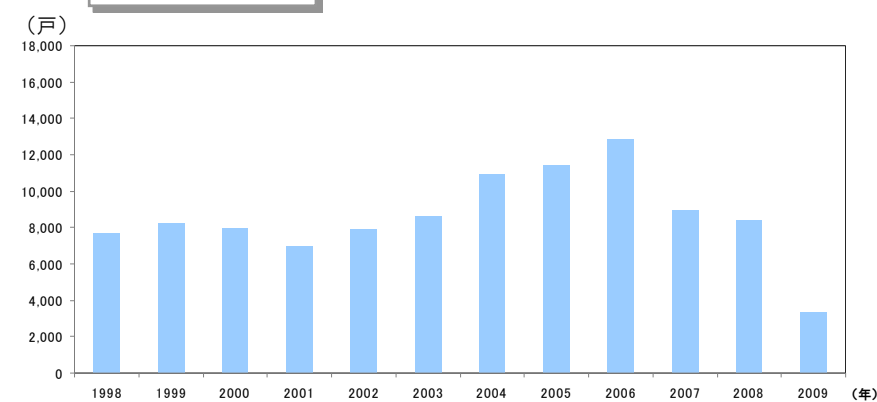
仙台市



名古屋市



福岡市



Appendices



第9期決算概要 ①損益計算書



	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	前期比増減
賃貸事業収入	5,362 百万円	6,217 百万円	854 百万円
賃貸諸費用	1,018 百万円	1,213 百万円	195 百万円
公租公課	165 百万円	233 百万円	67 百万円
減価償却費	1,060 百万円	1,240 百万円	179 百万円
賃貸事業費用	2,244 百万円	2,687 百万円	442 百万円
賃貸事業利益	3,117 百万円	3,529 百万円	411 百万円
不動産等売却益	556 百万円	—	▲ 556 百万円
資産運用報酬	433 百万円	440 百万円	7 百万円
その他費用	230 百万円	193 百万円	▲ 36 百万円
営業利益	3,010 百万円	2,895 百万円	▲ 114 百万円
営業外損益	▲ 734 百万円	▲ 747 百万円	▲ 12 百万円
経常利益	2,276 百万円	2,148 百万円	▲ 127 百万円
法人税等	0 百万円	1 百万円	0 百万円
当期純利益	2,275 百万円	2,147 百万円	▲ 127 百万円
分配総額	2,275 百万円	2,147 百万円	▲ 127 百万円
(期末発行済投資口数)	156,178 口	156,178 口	—
1口当たり分配金	14,567 円	13,748 円	▲ 819 円
NOI	4,178 百万円	4,770 百万円	591 百万円
FFO	2,779 百万円	3,387 百万円	607 百万円
運用日数	181 日	184 日	—

第9期決算概要 ②貸借対照表



	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	前期比増減
資産	186,428 百万円	192,478 百万円	6,050 百万円
現預金	3,636 百万円	3,339 百万円	▲ 297 百万円
有形固定資産	181,680 百万円	188,128 百万円	6,447 百万円
その他	1,111 百万円	1,011 百万円	▲ 99 百万円
負債	103,051 百万円	109,228 百万円	6,177 百万円
有利子負債	99,000 百万円	105,000 百万円	6,000 百万円
預り敷金	2,117 百万円	2,163 百万円	45 百万円
その他	1,933 百万円	2,065 百万円	132 百万円
純資産	83,377 百万円	83,249 百万円	▲ 127 百万円
出資総額	81,102 百万円	81,102 百万円	—
未処分利益	2,275 百万円	2,147 百万円	▲ 127 百万円
期末発行済投資口数	156,178 口	156,178 口	—
物件数	61 物件	63 物件	2 物件
(取得価格合計)	180,026 百万円	186,975 百万円	6,949 百万円
総賃貸可能面積	279,562.00 m ²	288,353.68 m ²	8,791.68 m ²
期末稼働率	96.5 %	95.5 %	▲ 1.0 ポイント
自己資本比率	44.7 %	43.3 %	▲ 1.5 ポイント
LTV(有利子負債／総資産)	53.1 %	54.6 %	1.4 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))	55.0 %	56.4 %	1.5 ポイント
1口当たり純資産額	533,863 円	533,045 円	▲ 818 円
1口当たり出資額	519,296 円	519,296 円	—

有利子負債の概要



	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
	借入先						
短期借入金	株式会社三井住友銀行	H22.07.30	5,500	0.7%	H22.09.17	期限一括	無担保・無保証・同順位(注2)
	株式会社八十二銀行	H22.07.20	1,000	0.8%	H22.09.21		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H22.08.26	5,000	0.7%	H22.09.27		
	株式会社七十七銀行	H22.07.30	1,000	0.8%	H22.09.30		
	中央三井信託銀行株式会社	H22.07.30	6,500	0.7%	H22.09.17		
	株式会社福岡銀行	H22.08.30	2,000	0.8%	H22.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.07.30	1,500	0.7%	H22.09.17		
	小計		22,500				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17.11.30	5,000	1.4%	H22.11.30	期限一括	無担保・無保証・同順位(注2)
		H21.03.19	5,500	1.6%	H23.03.22		
		H21.11.30	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	4,000	1.7%	H26.05.30		
	中央三井信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.4%	H22.11.30		
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
		H21.12.01	2,000	1.7%	H26.05.30		
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	1.8%	H24.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.03.05	2,000	1.6%	H27.03.05		
	日本生命保険相互会社	H18.02.28	3,000	1.6%	H23.02.28		
	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		
	株式会社八十二銀行	H19.09.14	1,000	1.5%	H24.09.14		
		H21.12.01	1,000	1.5%	H25.05.31		
		H22.04.12	1,000	1.2%	H26.04.11		
	株式会社みずほコーポレート銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19		
		H19.10.12	2,000	1.6%	H23.10.12		
		H21.12.01	2,000	1.6%	H25.11.29		
	株式会社中国銀行	H19.04.19	2,000	1.6%	H23.04.19		
	株式会社新生銀行	H19.04.19	1,000	1.6%	H23.04.19		
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	1.7%	H24.10.12		
		H21.12.01	3,000	1.6%	H25.11.29		
	株式会社福岡銀行	H19.10.31	2,000	1.6%	H24.10.31		
		H22.01.08	1,000	1.4%	H25.07.08		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.01	3,000	1.7%	H26.05.30		
	小計		65,500				
借入金合計			88,000				

	区分	発行日	発行額 (百万円)	利率	償還日	摘要
	回号					
投資法人債	第1回無担保投資法人債	H19.11.15	10,000	1.7%	H26.11.14	無担保・無保証・ 特定投資法人債間限定同順位特約付
	第2回無担保投資法人債	H22.07.30	7,000	1.2%	H28.07.29	
投資法人債合計			17,000			
有利子負債合計			105,000			

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

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

(注3)平成22年8月末日現在

ポートフォリオ概要①



物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数(戸)		PML値 (%)
						住宅	店舗	
1	大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	15.9%	43,812.41	544	—	4.5
	リバーポイントタワー							7.9
	パークサイドウイングス ピアウエストハウス							7.0
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.9%	2,437.66	64	—	7.6
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.7%	2,766.62	75	—	6.8
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.9%	1,537.24	40	—	7.0
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.7%	1,891.05	59	—	7.5
7	パークアクシス白金台	東京都港区	5,140	2.7%	4,704.44	99	—	8.7
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.4%	6,078.93	154	—	6.5
9	パークアクシス月島	東京都中央区	930	0.5%	1,383.99	30	—	6.8
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	1,655	0.9%	2,606.37	52	—	6.4
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	3,939	2.1%	3,938.14	64	—	7.4
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.7%	1,094.28	20	—	7.9
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	4.0%	10,025.40	184	1	7.5
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	2,025	1.1%	2,426.45	80	—	7.1
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.6%	3,317.94	86	1	8.8
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	2,860	1.5%	2,710.69	70	—	8.2
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.2%	2,054.46	46	—	9.2
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	5.2%	12,025.25	324	—	7.2
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	0.6%	1,621.73	42	—	6.8
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.9%	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	1.3%	3,194.59	95	—	8.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.0%	2,127.50	51	—	6.8
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.3%	4,012.68	76	—	8.8
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.2%	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	0.9%	1,886.82	65	—	8.1
29	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	1,810	1.0%	1,884.77	60	—	8.5
30	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.8%	4,395.99	152	—	イースト: 7.3
								ウエスト: 7.5
31	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.6%	1,346.07	41	—	7.4
32	パークアクシス東陽町	東京都江東区	3,950	2.1%	5,412.40	140	—	10.8
33	パークアクシス滝野川	東京都北区	1,820	1.0%	2,924.75	48	1	5.8
34	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.5%	3,400.78	78	1	8.9
38	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	3.0%	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	1.1%	1,929.10	38	—	7.4

41	パークアクシス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.9%	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	2.2%	5,317.07	165	1	8.1
43	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.5%	957.88	24	—	6.8
44	パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.8%	1,511.12	65	—	10.0
46	パークアクシス西ヶ原	東京都北区	840	0.4%	1,435.83	46	—	7.7
47	パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.8%	2,288.13	65	—	10.7
48	パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	4.0%	16,474.06	299	1	10.0
51	パークアクシス亀戸	東京都江東区	2,359	1.3%	3,986.78	118	—	11.0
52	パークアクシス方南町	東京都中野区	745	0.4%	1,231.08	31	—	8.0
53	パークアクシス板橋	東京都北区	1,448	0.8%	2,567.96	64	—	9.1
54	パークアクシス押上	東京都墨田区	1,193	0.6%	2,121.29	57	1	10.5
55	パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.7%	1,463.25	36	1	7.9
59	パークアクシス豊洲	東京都江東区	14,300	7.6%	25,537.94	401	2	7.8
60	パークアクシス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.9%	2,416.29	63	1	9.1
61	パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5%	2,048.31	66	—	9.2
62	パークアクシス住吉	東京都墨田区	1,006	0.5%	1,785.72	60	—	11.4
63	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.5%	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	2.2%	5,191.86	118	2	8.2
東京23区小計			168,245	90.0%	232,970.84	5,009	13	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.5%	2,814.32	52	—	7.1
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.6%	3,082.32	47	1	7.6
40	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.5%	2,074.35	55	—	7.9
首都圏小計			3,141	1.7%	7,970.99	154	1	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市	2,440	1.3%	5,565.13	169	—	4.1
35	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市	1,920	1.0%	3,821.75	98	1	6.1
36	パークアクシス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.8%	3,473.67	111	1	2.2
37	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	1.0%	4,668.29	176	1	3.1
45	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.4%	2,707.88	112	—	2.8
49	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市	1,547	0.8%	4,735.89	86	—	6.1
50	パークアクシス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.2%	8,843.17	204	—	5.7
56	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.5%	3,461.85	112	—	2.9
57	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3%	2,289.21	70	—	2.3
58	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.9%	7,845.01	146	—	2.4
地方主要都市小計			15,589	8.3%	47,411.85	1,284	3	
合計			186,975	100.0%	288,353.68	6,447	17	4.0

(注1)「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、消費税等を含みません。

(注2) 2010年8月末日現在。

ポートフォリオ概要②



物件名	取得価格 (百万円)	第8期				第9期				前期比増減	
		貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価 額(百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	貸借対照表計 上額(百万円)	期末鑑定評価 額(百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)	鑑定直接 還元利回り	簿価ベース 含み損益 (百万円)
大川端賃貸棟	29,696	30,928	26,300	5.1%	▲ 4,628	30,920	26,200	5.1%	▲ 4,720	-	▲ 92
パークアクシス学芸大学	1,760	1,706	1,660	5.3%	▲ 46	1,694	1,650	5.3%	▲ 44	-	2
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,176	2,840	5.0%	▲ 336	3,160	2,770	5.0%	▲ 390	-	▲ 54
パークアクシス青山骨董通り	1,730	1,704	1,620	4.8%	▲ 84	1,695	1,560	4.8%	▲ 135	-	▲ 50
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	1,369	1,300	5.3%	▲ 69	1,359	1,300	5.3%	▲ 59	-	9
パークアクシス白金台	5,140	5,055	4,650	5.2%	▲ 405	5,028	4,620	5.1%	▲ 408	-0.1%	▲ 2
パークアクシス文京ステージ	4,440	4,390	4,230	5.3%	▲ 160	4,367	4,240	5.3%	▲ 127	-	32
パークアクシス月島	930	915	934	5.3%	18	909	926	5.3%	16	-	▲ 2
パークアクシス大塚	1,655	1,641	1,570	5.4%	▲ 71	1,630	1,570	5.4%	▲ 60	-	10
パークアクシス南麻布	3,939	3,895	3,230	5.2%	▲ 665	3,879	3,110	5.1%	▲ 769	-0.1%	▲ 104
パークアクシス渋谷	1,282	1,268	1,230	4.9%	▲ 38	1,264	1,170	5.0%	▲ 94	0.1%	▲ 55
パークアクシス日本橋ステージ	7,557	7,373	7,040	5.2%	▲ 333	7,317	7,020	5.2%	▲ 297	-	35
パークアクシス浜松町	2,025	2,016	1,960	5.1%	▲ 56	2,004	1,940	5.1%	▲ 64	-	▲ 7
パークアクシス本郷の杜	2,910	2,864	2,890	5.1%	25	2,845	2,850	5.1%	4	-	▲ 20
パークアクシス溜池山王	2,860	2,817	2,540	5.2%	▲ 277	2,799	2,470	5.1%	▲ 329	-0.1%	▲ 52
パークアクシス六本木椿町公園	2,170	2,170	2,040	4.8%	▲ 130	2,161	1,970	4.8%	▲ 191	-	▲ 60
パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	9,582	9,820	5.0%	237	9,526	9,830	5.0%	303	-	65
パークアクシス御徒町	1,070	1,054	1,040	5.3%	▲ 14	1,046	1,040	5.3%	▲ 6	-	7
パークキューブ本郷	1,760	1,773	1,730	5.2%	▲ 43	1,765	1,730	5.2%	▲ 35	-	7
パークキューブ神田	2,454	2,464	2,420	5.1%	▲ 44	2,453	2,430	5.1%	▲ 23	-	21
パークキューブ市ヶ谷	1,794	1,810	1,750	5.2%	▲ 60	1,804	1,740	5.2%	▲ 64	-	▲ 3
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,505	2,500	5.4%	▲ 5	2,490	2,490	5.4%	▲ 0	-	5
パークキューブ上野	2,233	2,237	2,100	5.3%	▲ 137	2,225	2,100	5.3%	▲ 125	-	11
パークキューブ池袋要町	1,608	1,666	1,350	5.1%	▲ 316	1,659	1,350	5.1%	▲ 309	-	7
パークアクシス目黒本町	1,810	1,814	1,510	5.3%	▲ 304	1,804	1,490	5.3%	▲ 314	-	▲ 10
パークアクシス新板橋	3,430	3,396	2,930	5.5%	▲ 466	3,369	2,890	5.5%	▲ 479	-	▲ 13
パークアクシス秋葉原	1,200	1,199	1,000	5.3%	▲ 199	1,192	993	5.3%	▲ 199	-	0
パークアクシス東陽町	3,950	3,956	3,400	5.6%	▲ 556	3,933	3,400	5.6%	▲ 533	-	23
パークアクシス滝野川	1,820	1,812	1,670	5.5%	▲ 142	1,800	1,650	5.5%	▲ 150	-	▲ 8
パークアクシス浅草橋	2,717	2,719	2,520	5.4%	▲ 199	2,701	2,520	5.4%	▲ 181	-	17
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,530	4,870	5.1%	▲ 660	5,491	4,870	5.1%	▲ 621	-	39
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	2,028	1,600	5.2%	▲ 428	2,015	1,530	5.2%	▲ 485	-	▲ 56

パークアクシス門前仲町	1,700	1,706	1,480	5.3%	▲ 226	1,695	1,470	5.3%	▲ 225	-	1
パークキューブ板橋本町	4,170	4,224	3,500	5.3%	▲ 724	4,198	3,460	5.3%	▲ 738	-	▲ 13
パークキューブ学芸大学	910	925	745	5.1%	▲ 180	920	720	5.1%	▲ 200	-	▲ 20
パークキューブ大井町	1,440	1,463	1,280	5.3%	▲ 183	1,453	1,280	5.3%	▲ 173	-	9
パークアクシス西ヶ原	840	861	874	5.8%	12	862	874	5.7%	11	-0.1%	▲ 1
パークアクシス錦糸町	1,448	1,479	1,580	5.5%	100	1,475	1,580	5.5%	104	-	4
パークアクシス辰巳ステージ	7,464	7,631	8,410	5.8%	778	7,577	8,460	5.7%	882	-0.1%	103
パークアクシス亀戸	2,359	2,411	2,470	5.8%	58	2,393	2,480	5.7%	86	-0.1%	27
パークアクシス方南町	745	764	785	5.6%	20	763	765	5.5%	1	-0.1%	▲ 18
パークアクシス板橋	1,448	1,485	1,610	5.5%	124	1,484	1,610	5.5%	125	-	0
パークアクシス押上	1,193	1,223	1,260	5.8%	36	1,219	1,280	5.7%	60	-0.1%	24
パークアクシス高田馬場	1,222	1,246	1,420	5.2%	173	1,248	1,420	5.2%	171	-	▲ 2
パークアクシス豊洲	14,300	14,626	15,000	5.6%	373	14,540	15,300	5.5%	759	-0.1%	385
パークアクシス八丁堀	1,760	1,803	1,830	5.5%	26	1,808	1,830	5.4%	21	-0.1%	▲ 4
パークアクシス板橋本町	987	1,018	1,050	5.7%	31	1,013	1,050	5.6%	36	-0.1%	4
パークアクシス住吉	1,006	1,035	1,030	5.9%	▲ 5	1,030	1,030	5.8%	▲ 0	-0.1%	4
パークキューブ京王八王子	991	973	999	6.0%	25	963	1,000	6.0%	36	-	10
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,116	1,170	5.9%	53	1,106	1,160	5.9%	53	-	0
パークアクシス西船橋	1,020	1,023	900	5.9%	▲ 123	1,013	900	5.9%	▲ 113	-	10
パークアクシス名駅南	2,440	2,374	2,040	6.1%	▲ 334	2,350	2,020	6.1%	▲ 330	-	3
パークアクシス丸の内	1,920	1,900	1,570	6.0%	▲ 330	1,881	1,540	6.0%	▲ 341	-	▲ 11
パークアクシス六本松	1,515	1,521	1,180	6.2%	▲ 341	1,507	1,170	6.2%	▲ 337	-	4
パークアクシス博多駅南	1,890	1,884	1,570	6.3%	▲ 314	1,865	1,560	6.3%	▲ 305	-	8
パークアクシス中呉服町	742	768	790	6.3%	21	772	777	6.3%	4	-	▲ 16
パークアクシス白壁	1,547	1,605	1,710	6.2%	104	1,591	1,720	6.1%	128	-0.1%	24
パークアクシス仙台	2,320	2,392	2,560	6.4%	167	2,392	2,620	6.3%	227	-0.1%	59
パークアクシス博多美野島	960	997	1,080	6.2%	82	1,002	1,080	6.2%	77	-	▲ 5
パークアクシス高宮東	605	629	677	6.2%	47	619	677	6.2%	57	-	10
パークアクシス札幌植物園前	1,650	1,715	1,790	6.4%	74	1,704	1,810	6.3%	105	-0.1%	30
小計	180,026	181,656	170,604	-	▲ 11,052	180,779	170,062	-	▲ 10,717	-	334
パークキューブ四谷三丁目(注2)	2,749	-	-	-	-	2,911	2,990	5.3%	78	-	78
パークキューブ八丁堀(注2)	4,200	-	-	-	-	4,427	4,520	5.3%	92	-	92
合計	186,975	181,656	170,604	-	▲ 11,052	188,118	177,572	-	▲ 10,546	-	505

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

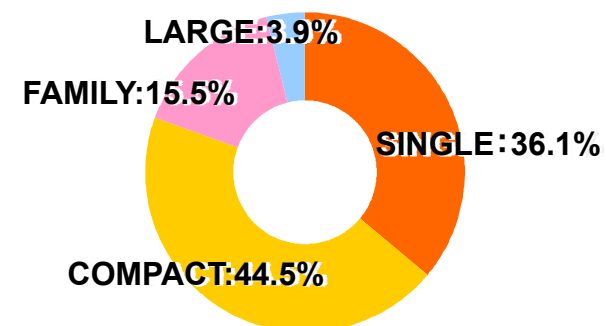
(注2)第9期取得物件

ポートフォリオ概要③



物件 番号	物件名称	カテゴリー				賃貸可能戸数 (戸)
		SINGLE	COMPACT	FAMILY	LARGE	
1	大川端賃貸棟	0	52	302	190	544
2	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64
4	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75
5	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40
6	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59
7	パークアクシス白金台	29	39	26	5	99
8	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154
9	パークアクシス月島	0	30	0	0	30
10	パークアクシス大塚	0	39	13	0	52
11	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64
12	パークアクシス渋谷	0	15	0	5	20
13	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184
14	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80
15	パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86
16	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70
17	パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324
19	パークアクシス御徒町	11	31	0	0	42
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	95
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	51
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	91
28	パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65
29	パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60
30	パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152
31	パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41
32	パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140
33	パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48
34	パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78
38	パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38

カテゴリー別の比率



(注)「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おります。

「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。

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
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
51	パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118
52	パークアクセス方南町	7	24	0	0	31
53	パークアクセス板橋	8	51	5	0	64
54	パークアクセス押上	36	21	0	0	57
55	パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36
59	パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401
60	パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63
61	パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66
62	パークアクセス住吉	42	18	0	0	60
63	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130
64	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118
東京23区 小計		1,733	2,141	883	252	5,009
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
40	パークアクセス西船橋	25	30	0	0	55
首都圏 小計		25	96	33	0	154
27	パークアクセス名駅南	114	46	9	0	169
35	パークアクセス丸の内	56	42	0	0	98
36	パークアクセス六本松	55	56	0	0	111
37	パークアクセス博多駅南	176	0	0	0	176
45	パークアクセス中呉服町	112	0	0	0	112
49	パークアクセス白壁	6	45	35	0	86
50	パークアクセス仙台	0	175	28	1	204
56	パークアクセス博多美野島	34	78	0	0	112
57	パークアクセス高宮東	16	54	0	0	70
58	パークアクセス札幌植物園前	0	133	13	0	146
地方主要都市 小計		569	629	85	1	1,284
合 計		2,327	2,866	1,001	253	6,447

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO: 1K、ワンルーム

1BED: 1DK、1LDK、1LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

2BED: 2DK、2LDK、2LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

3BED: 3DK、3LDK、3LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

4BED: 4DK、4LDK、4LDK＋サービス・ルーム又は納戸等

(注)2010年8月末日現在。

物件別稼働率推移



物件 番号	物件名称	2010年 8月末 稼働率	2010年 7月末 稼働率	2010年 6月末 稼働率	2010年 5月末 稼働率	2010年 4月末 稼働率	2010年 3月末 稼働率	2010年 2月末 稼働率	2010年 1月末 稼働率	2009年 12月末 稼働率	2009年 11月末 稼働率	2009年 10月末 稼働率	2009年 9月末 稼働率	2009年 8月末 稼働率
1	大川端賃貸棟	93.1%	92.0%	92.7%	92.5%	93.2%	94.5%	94.2%	93.9%	92.7%	92.0%	91.3%	90.2%	90.5%
2	パークアクシス学芸大学	97.0%	96.0%	96.3%	98.2%	97.0%	98.2%	94.6%	92.8%	94.7%	95.7%	98.8%	96.5%	97.6%
3	パークアクシス市ヶ谷	—	—	—	—	—	—	—	95.3%	95.2%	93.2%	95.8%	92.6%	94.4%
4	パークアクシス渋谷神南	98.8%	96.3%	98.3%	98.3%	97.5%	94.4%	92.4%	89.8%	93.6%	95.3%	97.2%	95.3%	94.6%
5	パークアクシス青山骨董通り	90.9%	90.9%	90.0%	86.8%	90.3%	94.4%	96.7%	89.4%	98.3%	96.5%	93.3%	95.1%	94.1%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	95.7%	97.1%	97.1%	93.7%	98.6%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	93.9%	96.6%	97.3%
7	パークアクシス白金台	96.2%	96.2%	94.3%	93.7%	95.3%	94.9%	97.9%	98.4%	96.4%	96.4%	98.0%	96.0%	91.6%
8	パークアクシス文京ステージ	97.4%	95.0%	96.0%	94.5%	94.2%	97.2%	96.1%	93.6%	95.2%	97.3%	99.0%	95.5%	95.2%
9	パークアクシス月島	97.1%	90.4%	93.5%	100.0%	96.8%	93.2%	93.2%	93.2%	100.0%	96.8%	96.4%	100.0%	100.0%
10	パークアクシス大塚	95.7%	94.2%	96.3%	92.4%	94.4%	98.6%	97.7%	94.6%	95.1%	93.1%	93.2%	94.7%	98.1%
11	パークアクシス南麻布	94.5%	92.6%	89.9%	94.8%	95.2%	96.3%	94.4%	91.1%	91.9%	88.7%	89.7%	93.9%	91.2%
12	パークアクシス渋谷	96.1%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	96.1%	96.1%	91.6%	91.6%	91.6%
13	パークアクシス日本橋ステージ	96.0%	95.1%	94.9%	98.0%	97.1%	98.1%	97.1%	97.7%	98.4%	99.7%	97.0%	97.4%	97.9%
14	パークアクシス浜松町	98.3%	98.8%	98.9%	95.1%	96.2%	98.9%	98.3%	100.0%	100.0%	97.7%	98.9%	97.1%	96.8%
15	パークアクシス本郷の杜	98.5%	97.1%	96.1%	94.7%	91.2%	94.6%	97.2%	96.8%	95.4%	98.5%	100.0%	99.2%	100.0%
16	パークアクシス溜池山王	97.4%	96.7%	95.5%	97.3%	98.4%	96.7%	94.7%	94.7%	95.8%	91.3%	93.9%	85.5%	86.5%
17	パークアクシス六本木榎町公園	94.8%	91.1%	89.1%	91.7%	93.6%	95.5%	94.0%	92.0%	91.5%	95.8%	98.1%	96.6%	96.7%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	94.8%	95.1%	95.5%	92.7%	92.1%	94.1%	97.3%	95.9%	96.7%	97.3%	97.2%	98.6%	96.7%
19	パークアクシス御徒町	98.1%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	98.5%	95.4%	96.2%	96.2%	96.2%	100.0%	92.8%
20	パークキューブ本郷	98.4%	95.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	98.3%	95.1%	98.3%	95.0%	95.0%
21	パークキューブ神田	95.5%	97.5%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	97.0%	94.3%	95.3%	96.3%	98.3%	96.2%	96.3%
22	パークキューブ市ヶ谷	96.1%	97.2%	97.2%	95.7%	97.1%	98.6%	98.6%	93.7%	96.1%	98.6%	96.1%	95.1%	97.5%
23	パークキューブ浅草田原町	100.0%	99.3%	96.1%	90.7%	89.9%	96.1%	98.9%	95.8%	96.9%	96.0%	94.8%	97.2%	98.8%
24	パークキューブ上野	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	96.7%	96.5%	98.8%	97.7%	99.0%	99.0%	98.8%	95.6%	95.7%
28	パークキューブ池袋要町	96.9%	98.5%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	98.5%	95.4%	95.4%	98.5%	100.0%	98.5%	96.9%
29	パークアクシス目黒本町	96.5%	91.6%	98.3%	96.5%	94.8%	94.8%	94.8%	93.0%	94.8%	93.3%	96.8%	95.1%	93.3%
30	パークアクシス新板橋	99.0%	98.8%	96.4%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
31	パークアクシス秋葉原	93.4%	93.4%	98.2%	96.4%	100.0%	97.8%	100.0%	93.0%	95.3%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
32	パークアクシス東陽町	99.3%	97.1%	97.1%	95.0%	95.0%	97.1%	99.3%	97.1%	97.1%	98.6%	97.2%	97.1%	96.4%
33	パークアクシス滝野川	94.2%	94.2%	94.2%	94.2%	95.4%	97.1%	95.4%	89.9%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
34	パークアクシス浅草橋	97.7%	97.0%	97.0%	94.0%	98.4%	96.7%	97.3%	95.6%	97.0%	98.4%	97.7%	93.3%	92.4%
38	パークアクシス日本橋浜町	94.6%	96.8%	94.9%	95.4%	97.3%	99.3%	100.0%	99.0%	95.8%	98.6%	96.2%	93.7%	93.9%
39	パークキューブ代々木富ヶ谷	97.1%	97.1%	97.1%	94.9%	92.1%	94.3%	97.1%	94.6%	88.7%	86.6%	89.5%	97.1%	94.2%

41	パークアクシス門前仲町	92.3%	97.5%	96.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	95.3%	97.5%	100.0%	98.6%
42	パークキューブ板橋本町	96.9%	96.7%	97.2%	92.9%	94.3%	98.6%	99.1%	97.5%	98.0%	98.7%	97.2%	93.5%	95.4%
43	パークキューブ学芸大学	100.0%	96.8%	95.2%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	96.3%	88.6%	95.7%	91.9%	96.2%	96.2%
44	パークキューブ大井町	97.0%	97.3%	98.6%	98.6%	96.8%	100.0%	96.6%	98.4%	98.2%	100.0%	98.4%	98.4%	95.3%
46	パークアクシス西ヶ原	100.0%	94.2%	92.4%	94.2%	94.2%	92.4%	92.4%	94.2%	94.2%	94.0%	—	—	—
47	パークアクシス錦糸町	98.3%	94.5%	95.0%	98.5%	98.9%	96.3%	100.0%	94.8%	98.5%	98.9%	—	—	—
48	パークアクシス辰巳ステージ	95.0%	94.9%	94.7%	92.8%	93.7%	97.4%	97.8%	95.3%	95.3%	94.2%	—	—	—
51	パークアクシス亀戸	99.3%	96.5%	99.3%	91.6%	94.6%	99.1%	98.8%	93.7%	93.7%	96.9%	—	—	—
52	パークアクシス方南町	100.0%	96.5%	100.0%	96.5%	87.0%	85.6%	93.0%	86.1%	92.6%	83.9%	—	—	—
53	パークアクシス板橋	98.9%	98.9%	97.3%	98.4%	96.0%	97.1%	95.1%	95.1%	95.2%	100.0%	—	—	—
54	パークアクシス押上	95.1%	98.8%	95.0%	98.8%	97.4%	98.8%	98.8%	100.0%	98.6%	98.6%	—	—	—
55	パークアクシス高田馬場	100.0%	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—
59	パークアクシス豊洲	93.4%	95.7%	96.9%	96.3%	97.3%	97.9%	94.8%	95.2%	94.0%	—	—	—	—
60	パークアクシス八丁堀	91.3%	95.7%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	—	—	—	—	—
61	パークアクシス板橋本町	98.5%	97.1%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	98.5%	—	—	—	—	—
62	パークアクシス住吉	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	97.4%	97.3%	97.3%	100.0%	—	—	—	—	—
63	パークキューブ四谷三丁目	95.6%	96.9%	96.5%	92.2%	94.7%	95.4%	—	—	—	—	—	—	—
64	パークキューブ八丁堀	90.5%	90.3%	91.9%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東京23区小計		95.4%	95.1%	95.5%	94.9%	95.3%	96.6%	96.6%	95.4%	95.2%	95.6%	95.4%	94.6%	94.4%
25	パークキューブ京王八王子	94.1%	94.1%	96.1%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	96.1%	98.0%	96.1%
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	96.3%	98.1%	97.8%	95.5%	98.2%	97.8%	97.8%	96.1%	95.9%	100.0%	96.0%	98.1%	97.8%
40	パークアクシス西船橋	95.5%	97.8%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	96.0%	94.5%	94.5%	98.5%	95.6%	92.4%	94.6%
首都圏小計		95.3%	96.6%	97.8%	98.3%	98.3%	97.8%	98.1%	97.1%	97.0%	96.9%	95.9%	96.6%	96.4%
27	パークアクシス名駅南	92.5%	96.0%	95.9%	96.6%	97.0%	95.5%	94.5%	96.2%	94.5%	95.8%	96.2%	97.3%	93.5%
35	パークアクシス丸の内	98.7%	97.9%	92.6%	91.3%	94.0%	95.3%	96.8%	94.9%	94.7%	97.5%	97.5%	95.9%	96.1%
36	パークアクシス六本松	99.3%	96.5%	98.3%	97.9%	97.9%	99.3%	98.2%	94.9%	92.6%	89.2%	87.9%	92.7%	89.9%
37	パークアクシス博多駅南	98.1%	97.1%	98.1%	97.8%	99.3%	100.0%	99.5%	98.3%	95.2%	92.6%	92.6%	94.0%	94.6%
45	パークアクシス中呉服町	96.4%	100.0%	94.6%	93.8%	93.7%	95.5%	95.5%	94.6%	92.0%	89.3%	—	—	—
49	パークアクシス白壁	95.9%	97.2%	96.9%	96.6%	94.4%	98.3%	89.2%	90.7%	90.7%	89.3%	—	—	—
50	パークアクシス仙台	98.7%	99.6%	99.1%	97.7%	97.4%	97.9%	97.0%	98.8%	97.5%	98.1%	—	—	—
56	パークアクシス博多美野島	94.6%	94.4%	96.4%	96.4%	96.4%	99.3%	95.5%	96.4%	94.5%	96.2%	—	—	—
57	パークアクシス高宮東	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	100.0%	96.9%	92.6%	96.9%	98.4%	—	—	—
58	パークアクシス札幌植物園前	91.8%	91.6%	90.2%	91.7%	94.4%	95.6%	95.4%	94.1%	91.4%	—	—	—	—
地方主要都市小計		95.9%	96.4%	95.7%	95.6%	96.1%	97.5%	95.8%	95.5%	94.1%	94.5%	93.9%	95.2%	93.7%
全体の稼働率		95.5%	95.3%	95.6%	95.1%	95.5%	96.8%	96.5%	95.4%	95.1%	95.4%	95.3%	94.8%	94.4%

各物件の収支状況①



(単位:千円)

物件番号	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
物件名称	大川端賃貸棟	パークアクセス 学芸大学	パークアクセス 渋谷神南	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 白金台	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	910,350	56,985	85,436	44,051	43,947	138,237	134,238	29,949	50,873	98,183
その他賃貸事業収入	40,025	1,989	2,833	1,594	2,099	5,972	8,199	2,533	3,578	2,714
賃貸事業収入小計 A	950,375	58,974	88,270	45,646	46,046	144,209	142,438	32,482	54,452	100,897
公租公課	57,575	3,414	3,621	1,733	2,464	5,176	5,170	1,095	1,873	4,881
諸経費	241,820	11,073	14,030	9,243	7,926	23,094	25,418	7,469	10,374	16,821
物件管理委託費	129,416	5,844	8,295	4,878	4,780	13,604	14,315	4,624	5,144	9,630
修繕費	72,077	1,954	2,574	2,171	1,449	4,747	5,936	1,746	2,532	2,817
信託報酬	2,000	600	—	—	—	—	—	—	—	600
水道光熱費	9,291	752	858	549	448	1,046	905	328	470	813
保険料	1,998	119	148	85	87	237	243	59	104	186
テナント募集関係費	20,933	1,214	2,103	1,379	694	3,083	3,883	710	1,541	2,035
その他賃貸事業費用	6,102	588	50	180	464	376	134	—	580	738
減価償却費	150,047	12,416	16,012	9,114	9,488	27,050	22,852	5,897	10,124	16,092
賃貸事業費用小計 B	449,443	26,905	33,664	20,092	19,879	55,321	53,441	14,462	22,371	37,795
不動産賃貸事業損益 A-B	500,932	32,069	54,606	25,554	26,167	88,888	88,997	18,020	32,080	63,102
賃貸NOI	650,979	44,486	70,618	34,669	35,655	115,938	111,849	23,917	42,204	79,195

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(㎡)	40,776.07	2,365.11	2,733.24	1,397.18	1,809.90	4,523.55	5,923.34	1,343.94	2,493.02	3,719.61
期末稼働率	93.1%	97.0%	98.8%	90.9%	95.7%	96.2%	97.4%	97.1%	95.7%	94.5%

各物件の収支状況②



(単位:千円)

物件番号	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
物件名称	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステージ	パークアクセス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	36,375	226,129	61,941	85,179	77,915	55,742	286,467	34,361	54,182	75,895
その他賃貸事業収入	1,640	7,924	3,262	6,072	3,110	3,594	28,428	3,886	1,180	3,469
賃貸事業収入小計 A	38,016	234,053	65,204	91,252	81,026	59,337	314,895	38,247	55,363	79,365
公租公課	1,510	12,604	3,081	3,220	3,461	2,708	11,632	1,428	1,675	3,205
諸経費	6,999	33,830	11,186	16,148	13,555	11,899	69,502	8,058	5,950	12,671
物件管理委託費	4,412	21,414	6,086	9,502	8,359	6,521	41,487	5,020	3,515	7,376
修繕費	1,107	5,820	2,190	3,095	2,171	2,502	17,639	1,696	804	2,666
信託報酬	600	500	533	—	—	—	—	—	600	600
水道光熱費	372	1,260	522	756	769	465	2,229	453	567	586
保険料	53	458	97	172	145	103	545	72	87	128
テナント募集関係費	228	2,562	1,081	2,441	1,759	2,119	7,162	749	274	1,217
その他賃貸事業費用	224	1,813	675	179	351	186	438	66	100	95
減価償却費	4,613	55,855	12,260	19,086	17,967	9,095	55,840	7,663	7,310	11,451
賃貸事業費用小計 B	13,123	102,289	26,528	38,456	34,985	23,702	136,976	17,150	14,936	27,328
不動産賃貸事業損益 A-B	24,892	131,763	38,675	52,796	46,041	35,634	177,919	21,096	40,426	52,037
賃貸NOI	29,506	187,619	50,935	71,883	64,009	44,729	233,760	28,760	47,737	63,488
賃貸可能面積(㎡)	1,094.28	10,025.40	2,426.45	3,317.94	2,710.69	2,054.46	12,025.25	1,621.73	2,160.12	3,194.59
期末賃貸面積(㎡)	1,051.28	9,626.70	2,385.66	3,267.14	2,639.93	1,947.25	11,396.77	1,591.45	2,125.04	3,050.61
期末稼働率	96.1%	96.0%	98.3%	98.5%	97.4%	94.8%	94.8%	98.1%	98.4%	95.5%

各物件の収支状況③



(単位:千円)

物件番号	22	23	24	28	29	30	31	32	33	34
物件名称	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町	パークアクシス 目黒本町	パークアクシス 新板橋	パークアクシス 秋葉原	パークアクシス 東陽町	パークアクシス 滝野川	パークアクシス 浅草橋
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	55,848	77,420	66,869	43,017	46,408	97,877	32,648	113,511	53,071	82,047
その他賃貸事業収入	2,987	9,353	7,721	2,004	2,113	762	1,586	6,528	2,149	3,128
賃貸事業収入小計 A	58,836	86,773	74,590	45,021	48,522	98,639	34,235	120,039	55,220	85,176
公租公課	2,061	3,068	3,439	1,279	2,588	2,734	1,355	1,219	1,061	1,627
諸経費	8,864	19,079	13,032	6,982	8,757	11,300	6,166	22,352	7,941	12,518
物件管理委託費	6,407	10,843	8,377	3,738	4,930	6,673	3,392	11,757	4,547	7,398
修繕費	1,186	3,797	2,166	1,376	1,879	1,874	1,614	4,947	1,500	2,456
信託報酬	600	600	600	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	19	892	714	466	421	1,374	451	1,454	479	453
保険料	49	155	118	76	87	211	62	240	110	156
テナント募集関係費	599	2,634	966	994	1,361	1,005	477	3,434	1,099	1,499
その他賃貸事業費用	3	155	86	330	77	161	168	518	204	553
減価償却費	6,879	15,169	11,613	7,745	9,581	26,328	7,024	28,093	11,623	17,935
賃貸事業費用小計 B	17,805	37,316	28,085	16,007	20,927	40,363	14,546	51,665	20,626	32,081
不動産賃貸事業損益 A-B	41,031	49,457	46,505	29,014	27,594	58,276	19,688	68,374	34,594	53,094
賃貸NOI	47,910	64,626	58,119	36,759	37,175	84,605	26,713	96,467	46,217	71,030

賃貸可能面積(㎡)	2,127.50	4,012.68	3,041.61	1,886.82	1,884.77	4,395.99	1,346.07	5,412.40	2,924.75	3,400.78
期末賃貸面積(㎡)	2,045.04	4,012.68	2,937.31	1,828.74	1,819.15	4,350.52	1,257.75	5,373.65	2,755.69	3,322.46
期末稼働率	96.1%	100.0%	96.6%	96.9%	96.5%	99.0%	93.4%	99.3%	94.2%	97.7%

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)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	146,223	49,695	47,695	110,425	23,566	40,704	31,813	52,759	303,369	86,833
その他賃貸事業収入	6,790	1,345	895	10,026	2,073	5,997	2,777	4,321	22,021	8,094
賃貸事業収入小計 A	153,014	51,040	48,590	120,451	25,640	46,701	34,590	57,081	325,391	94,928
公租公課	5,563	1,065	994	3,014	529	1,389	932	981	3,689	1,353
諸経費	25,412	9,781	6,422	23,295	6,031	8,503	7,737	9,957	57,336	20,193
物件管理委託費	13,222	5,709	4,051	13,594	3,939	6,054	4,598	5,836	35,981	12,004
修繕費	6,559	971	684	5,363	745	1,074	1,092	2,230	11,266	4,124
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	1,196	596	562	1,108	322	398	749	526	3,052	622
保険料	310	95	83	246	45	74	64	104	633	181
テナント募集関係費	2,917	1,635	660	2,483	891	746	1,000	1,018	5,772	2,619
その他賃貸事業費用	1,205	772	379	498	86	155	232	241	629	640
減価償却費	39,044	13,151	11,529	26,147	4,907	9,671	6,476	8,914	53,846	17,660
賃貸事業費用小計 B	70,019	23,998	18,945	52,457	11,467	19,564	15,147	19,853	114,872	39,207
不動産賃貸事業損益 A-B	82,994	27,042	29,644	67,994	14,172	27,136	19,443	37,227	210,518	55,720
賃貸NOI	122,038	40,193	41,174	94,141	19,079	36,807	25,920	46,142	264,365	73,380
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(㎡)	6,624.21	1,872.72	1,740.67	5,151.53	957.88	1,466.03	1,435.83	2,248.10	15,647.11	3,960.71
期末稼働率	94.6%	97.1%	92.3%	96.9%	100.0%	97.0%	100.0%	98.3%	95.0%	99.3%

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	パークアクセス 方南町	パークアクセス 板橋	パークアクセス 押上	パークアクセス 高田馬場	パークアクセス 豊洲	パークアクセス 八丁堀	パークアクセス 板橋本町	パークアクセス 住吉	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	155	92
賃貸事業収入	25,888	55,292	45,670	44,189	539,989	61,866	40,473	39,446	82,014	67,413
その他賃貸事業収入	550	1,685	1,460	80	29,448	1,116	466	2,114	1,004	868
賃貸事業収入小計 A	26,439	56,978	47,130	44,269	569,437	62,982	40,940	41,561	83,018	68,281
公租公課	394	1,571	1,198	603	7,742	—	—	—	—	—
諸経費	6,213	8,060	6,690	4,361	124,870	5,126	4,677	6,754	15,505	9,152
物件管理委託費	3,527	4,584	3,745	3,368	83,221	3,740	3,101	4,408	10,454	5,984
修繕費	771	1,257	849	262	16,353	316	449	641	1,648	606
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	380	—
水道光熱費	399	524	543	403	10,527	504	534	439	649	842
保険料	55	126	96	73	1,142	125	95	85	166	134
テナント募集関係費	1,409	1,444	1,082	146	11,373	300	250	732	2,021	1,149
その他賃貸事業費用	51	123	374	108	2,251	139	246	447	185	435
減価償却費	5,971	11,501	9,382	6,345	128,209	11,760	10,126	9,181	21,818	12,970
賃貸事業費用小計 B	12,578	21,132	17,272	11,310	260,823	16,887	14,804	15,936	37,323	22,122
不動産賃貸事業損益 A-B	13,860	35,845	29,858	32,959	308,613	46,095	26,136	25,624	45,695	46,159
賃貸NOI	19,831	47,346	39,241	39,304	436,823	57,856	36,263	34,806	67,513	59,129

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(㎡)	1,231.08	2,540.91	2,018.34	1,463.25	23,849.23	2,205.42	2,017.26	1,761.22	3,441.26	4,697.56
期末稼働率	100.0%	98.9%	95.1%	100.0%	93.4%	91.3%	98.5%	98.6%	95.6%	90.5%

各物件の収支状況⑥



(単位:千円)

物件番号	25	26	40	27	35	36	37	45	49	50
物件名称	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松	パークアクシス 博多駅南	パークアクシス 中呉服町	パークアクシス 白壁	パークアクシス 仙台
運用日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	39,307	43,564	34,664	81,726	58,890	49,552	67,782	38,941	69,650	113,463
その他賃貸事業収入	3,154	3,880	2,172	4,270	3,825	2,444	1,963	621	3,572	5,595
賃貸事業収入小計 A	42,461	47,444	36,836	85,997	62,716	51,997	69,746	39,563	73,223	119,058
公租公課	1,572	1,912	2,267	4,684	3,175	3,596	5,004	3,366	3,647	7,385
諸経費	10,176	10,528	7,177	20,301	15,319	12,071	15,446	12,153	16,259	22,892
物件管理委託費	5,142	5,521	4,477	9,491	7,584	6,899	7,169	6,241	8,936	14,517
修繕費	3,029	2,877	1,592	5,548	3,715	2,217	5,101	2,960	3,159	2,682
信託報酬	533	600	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	579	538	365	1,501	864	582	685	825	963	1,012
保険料	98	108	85	218	152	127	159	96	168	282
テナント募集関係費	696	808	589	2,780	2,534	1,051	512	1,374	2,455	2,892
その他賃貸事業費用	97	73	66	761	467	1,193	1,818	655	576	1,506
減価償却費	10,101	10,373	10,212	23,181	18,555	14,097	18,749	9,422	14,554	25,091
賃貸事業費用小計 B	21,850	22,813	19,656	48,167	37,050	29,766	39,199	24,942	34,460	55,370
不動産賃貸事業損益 A-B	20,610	24,630	17,179	37,830	25,666	22,230	30,546	14,620	38,762	63,688
賃貸NOI	30,712	35,003	27,392	61,011	44,221	36,328	49,295	24,042	53,316	88,780

賃貸可能面積(㎡)	2,814.32	3,082.32	2,074.35	5,565.13	3,821.75	3,473.67	4,668.29	2,707.88	4,735.89	8,843.17
期末賃貸面積(㎡)	2,647.72	2,967.46	1,980.49	5,147.78	3,771.79	3,449.42	4,581.80	2,611.24	4,542.83	8,728.79
期末稼働率	94.1%	96.3%	95.5%	92.5%	98.7%	99.3%	98.1%	96.4%	95.9%	98.7%

各物件の収支状況⑦



(単位:千円)

物件番号	56	57	58	
物件名称	パークアクシス 博多美野島	パークアクシス 高宮東	パークアクシス 札幌植物園前	合計
運用日数(日)	184	184	184	
賃貸事業収入	47,650	29,849	81,232	5,906,776
その他賃貸事業収入	1,252	577	1,808	310,723
賃貸事業収入小計 A	48,902	30,426	83,040	6,217,499
公租公課	4,839	2,395	6,438	233,282
諸経費	9,720	6,165	15,385	1,213,755
物件管理委託費	5,456	3,160	9,017	707,045
修繕費	1,496	1,205	2,118	255,476
信託報酬	—	—	—	9,347
水道光熱費	727	611	1,912	65,849
保険料	134	90	245	12,313
テナント募集関係費	847	382	1,524	129,352
その他賃貸事業費用	1,058	714	568	34,370
減価償却費	12,845	10,007	22,698	1,240,745
賃貸事業費用小計 B	27,405	18,568	44,522	2,687,783
不動産賃貸事業損益 A-B	21,497	11,858	38,517	3,529,716
賃貸NOI	34,343	21,866	61,216	4,770,461

賃貸可能面積(m ²)	3,461.85	2,289.21	7,845.01	288,353.68
期末賃貸面積(m ²)	3,273.56	2,181.91	7,202.26	275,287.15
期末稼働率	94.6%	95.3%	91.8%	95.5%

運用状況等の推移



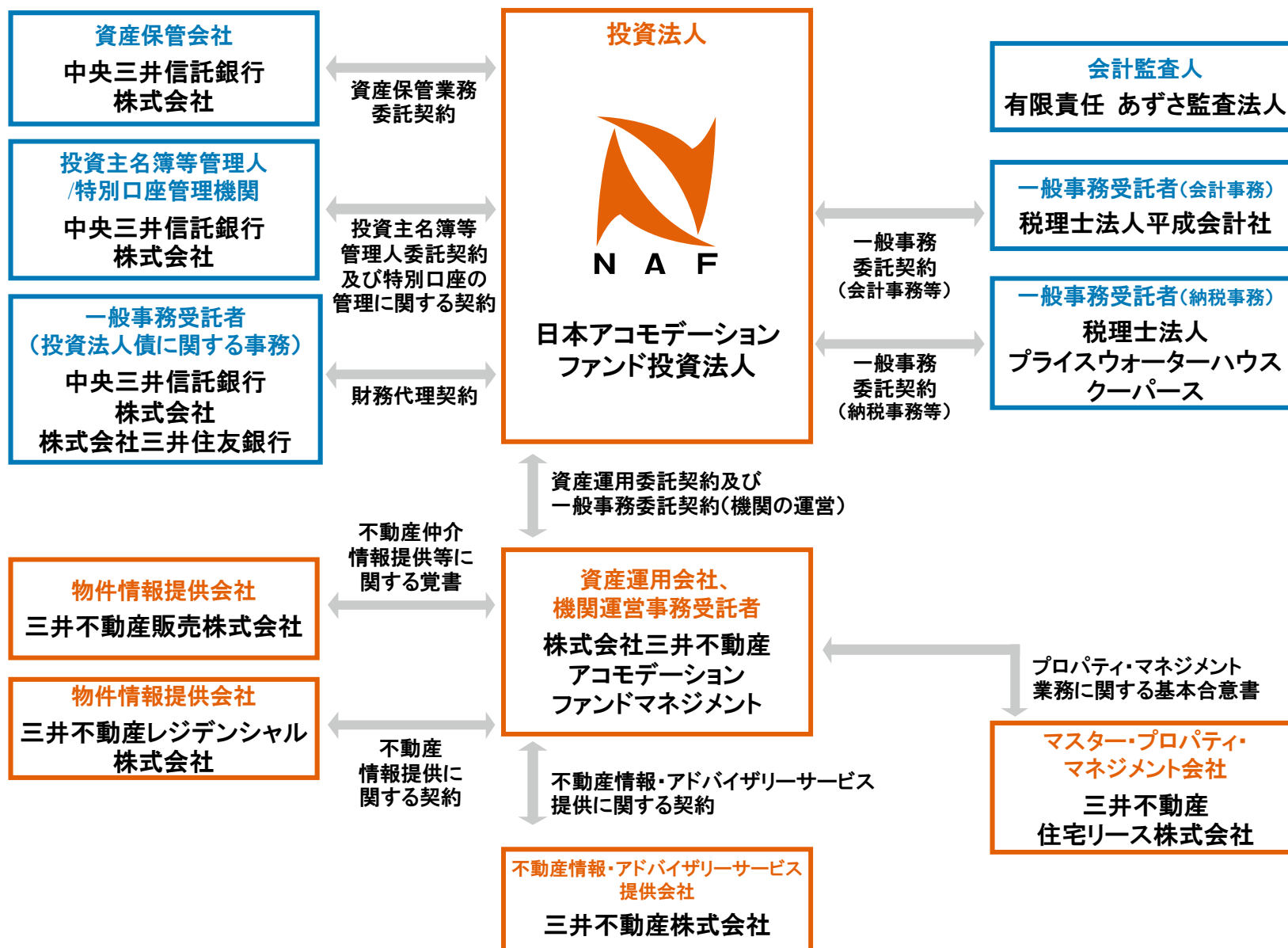
	単位	第2期 平成19年2月	第3期 平成19年8月	第4期 平成20年2月	第5期 平成20年8月	第6期 平成21年2月	第7期 平成21年8月	第8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月
運用日数	日	334	184	182	184	181	184	181	184
営業収益	百万円	5,072	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,918	6,217
賃貸事業収入	百万円	5,067	3,524	4,092	4,498	4,508	4,474	5,362	6,217
不動産等売却益	百万円	4	—	—	—	—	—	556	—
賃貸NOI(注1)	百万円	4,130	2,805	3,316	3,541	3,614	3,507	4,178	4,770
減価償却費	百万円	849	607	731	847	862	850	1,060	1,240
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
営業利益	百万円	2,705	1,795	2,103	2,212	2,248	2,169	3,010	2,895
経常利益	百万円	2,029	1,447	1,631	1,642	1,656	1,547	2,276	2,148
当期純利益	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147
資本的支出	百万円	301	158	538	442	72	138	94	145
総資産額	百万円	108,096	114,366	129,969	146,666	146,665	146,541	186,428	192,478
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
期末LTV(注2)	%	39.3	43.3	49.6	55.2	55.2	55.3	53.1	54.6
純資産額	百万円	63,006	62,425	62,608	62,619	62,634	62,525	83,377	83,249
分配総額	百万円	2,028	1,446	1,630	1,641	1,655	1,546	2,275	2,147
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
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
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
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
期末投資口価格	円	806,000	753,000	597,000	495,000	371,000	512,000	461,000	488,000
投資物件数	件	27	30	37	44	44	44	61	63
取得価格	百万円	101,385	108,233	123,245	140,000	140,000	140,000	180,026	186,975
期末帳簿価格(A)	百万円	103,584	110,334	125,697	142,687	141,917	141,250	181,656	188,118
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
(B)－(A)	百万円	2,761	5,295	5,392	5,059	▲1,714	▲10,667	▲11,052	▲10,546
賃貸可能戸数	戸	2,761	3,038	3,735	4,256	4,256	4,256	6,214	6,464
住宅	戸	2,758	3,035	3,727	4,247	4,247	4,247	6,199	6,447
店舗	戸	3	3	8	9	9	9	15	17
総賃貸可能面積	m ²	135,744.65	143,912.23	168,959.94	189,635.68	189,635.68	189,635.68	279,562.00	288,353.68
期末稼働率	%	97.2	96.9	97.2	96.0	96.2	94.4	96.5	95.5

(注1) 賃貸NOIには不動産等売却益を含みません。

(注2) 期末LTVは次の式を用い算出しています。

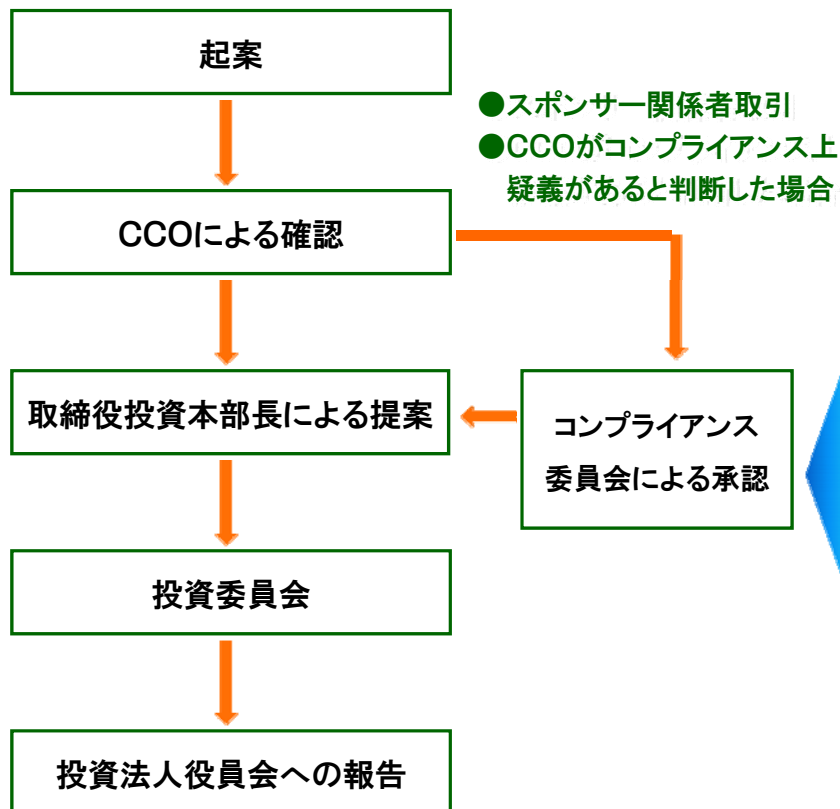
期末LTV(総資産有利子負債比率)＝有利子負債総額÷総資産額

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

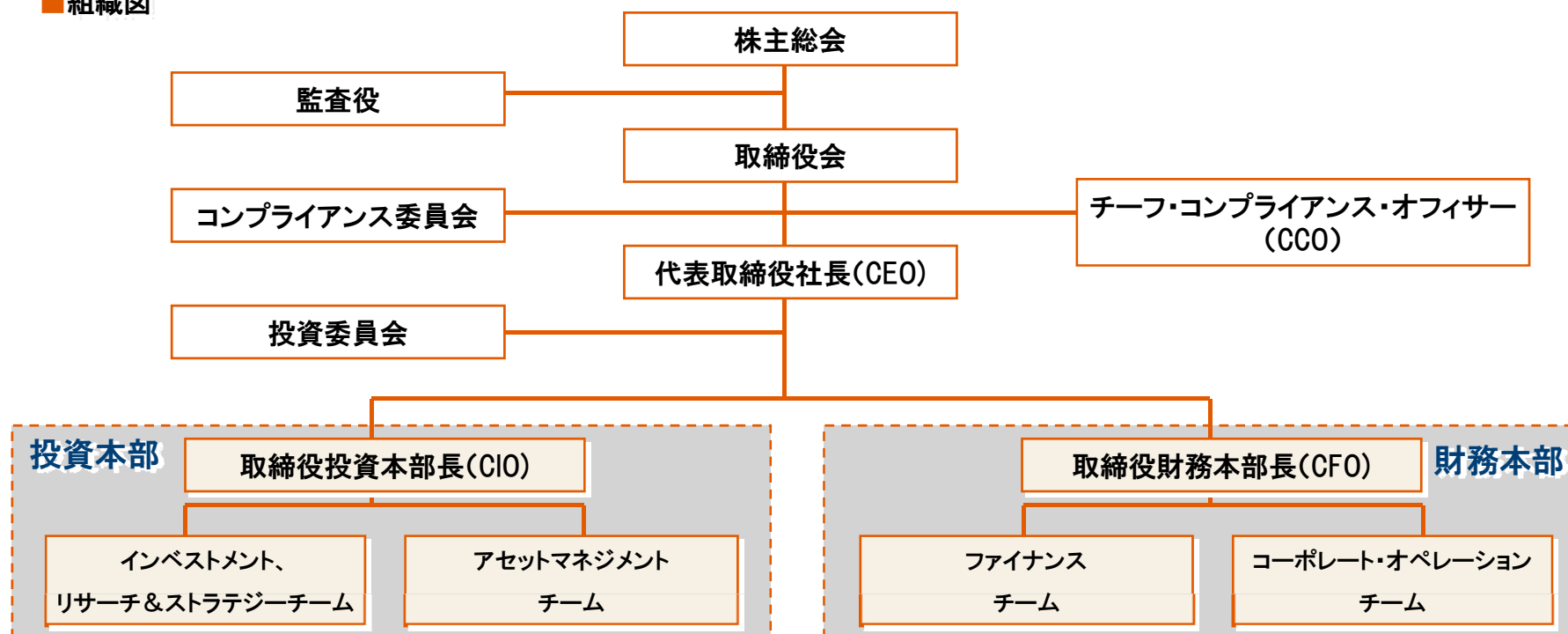
スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



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号三井本館
- 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/>



