

ポートフォリオの競争力を解析する…第五回  
規模が生み出す優位性

 Nippon  
Accommodations  
Fund

第12期 (平成24年2月期)

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)  
平成23年9月1日～平成24年2月29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	36
NAFの成長の軌跡	4	III. 損益計算書	38
NAFの事業環境	6	IV. 投資主資本等変動計算書	39
NAFの外部成長戦略	7	V. 注記表	40
NAFの内部成長戦略	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	50
NAFの財務戦略	11	VII. 監査報告書	51
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)	52
ポートフォリオ一覧	14	投資法人の概要	54
		資産運用会社の概要	55
		投資口の状況	56
		投資主インフォメーション	57

特集「Accommodations」:  
ポートフォリオの競争力を解析する 第五回「規模が生み出す優位性」は右面表紙よりご覧ください。

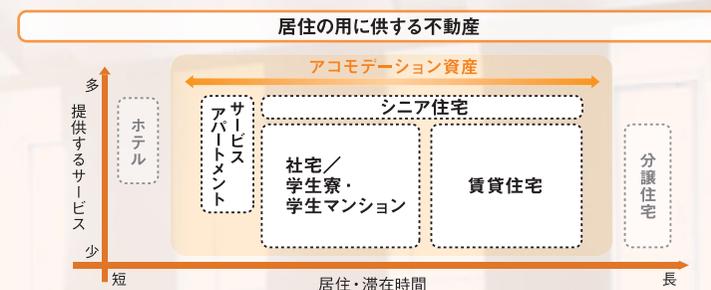
予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成24年4月16日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、平成24年4月16日付「平成24年2月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ(<http://www.naf-r.jp/>)等でもご覧いただけます。)

## 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

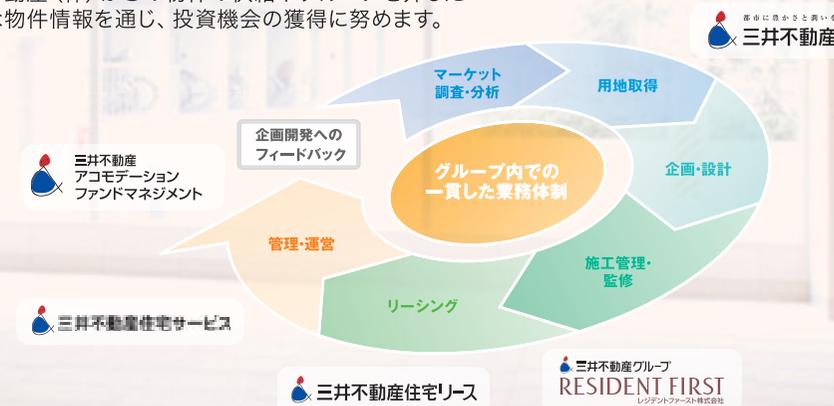
- ライフスタイルや家族構成の変化に対応した居住・滞在空間「アコモデーション資産」へ投資します。
- 入居者の多様なニーズに対応した「アコモデーション」を提供し、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



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

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24年2月には第12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、東日本大震災によるサプライチェーンの寸断で滞っていた生産や供給が回復してきたものの、海外景気の減速や円高等の影響により、その回復にやや足踏み感がありました。今後は復興需要に支えられ緩やかな景気拡大が続くことが期待される一方で、回復力の弱まっている海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動等によっては、景気が下振れするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、本投資法人が投資の

軸足を置いている東京23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や単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加が継続しており、当面、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれます。また、供給面においては住宅着工戸数が低位で推移しており、需給環境は良好な状況が継続するものと思われれます。

そのような中、本投資法人は当期において、新規に4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12期末の稼働率は96.2%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14,548円となりました。第12期の決算及び運用状況等の概要をここに報告申し上げます。

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14,548円となりました。

#### 確定分配金

第12期（平成24年2月期） 投資口1口当たり **14,548円**

予想分配金 平成24年4月16日(月)に行いました第12期決算発表において、以下のように公表しております。

第13期（平成24年8月期） 投資口1口当たり **13,800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14,548円となりました。
- 期末時点の総資産額は237,222百万円、有利子負債総額は126,000百万円となり、LTV（ロートゥーバリュー）レシオは53.1%となりました。
- 純資産額は、出資総額に当期末処分利益を加え、106,068百万円（前期比+202百万円）となりました。

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	増減
運用日数	(日)	184	182	▲2
営業収益	(百万円)	7,565	7,857	+291
賃貸事業利益	(百万円)	4,176	4,413	+236
営業利益	(百万円)	3,420	3,613	+192
経常利益	(百万円)	2,631	2,833	+202
当期純利益	(百万円)	2,630	2,832	+202
分配金総額	(百万円)	2,630	2,832	+202
1口当たり分配金	(円)	13,508	14,548	+1,040
期末発行済投資口数	(口)	194,711	194,711	—
総資産額	(百万円)	230,551	237,222	+6,671
負債総額 (有利子負債総額)	(百万円)	124,685 (119,500)	131,154 (126,000)	+6,468 (+6,500)
純資産額	(百万円)	105,865	106,068	+202
期末LTV（注2）	(%)	51.8	53.1	+1.3
物件数	(件)	83	87	+4
		住宅： 7,775 店舗等： 29 その他： 918	住宅： 8,181 店舗等： 32 その他： 918	住宅： +406 店舗等： +3 その他： —
賃貸可能戸数	(戸)	計： 8,722	計： 9,131	計： +409
期末稼働率	(%)	95.5	96.2	+0.7

(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2,312億円(第12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12期の1口当たり分配金は14,548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12期末時点において96.2%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」

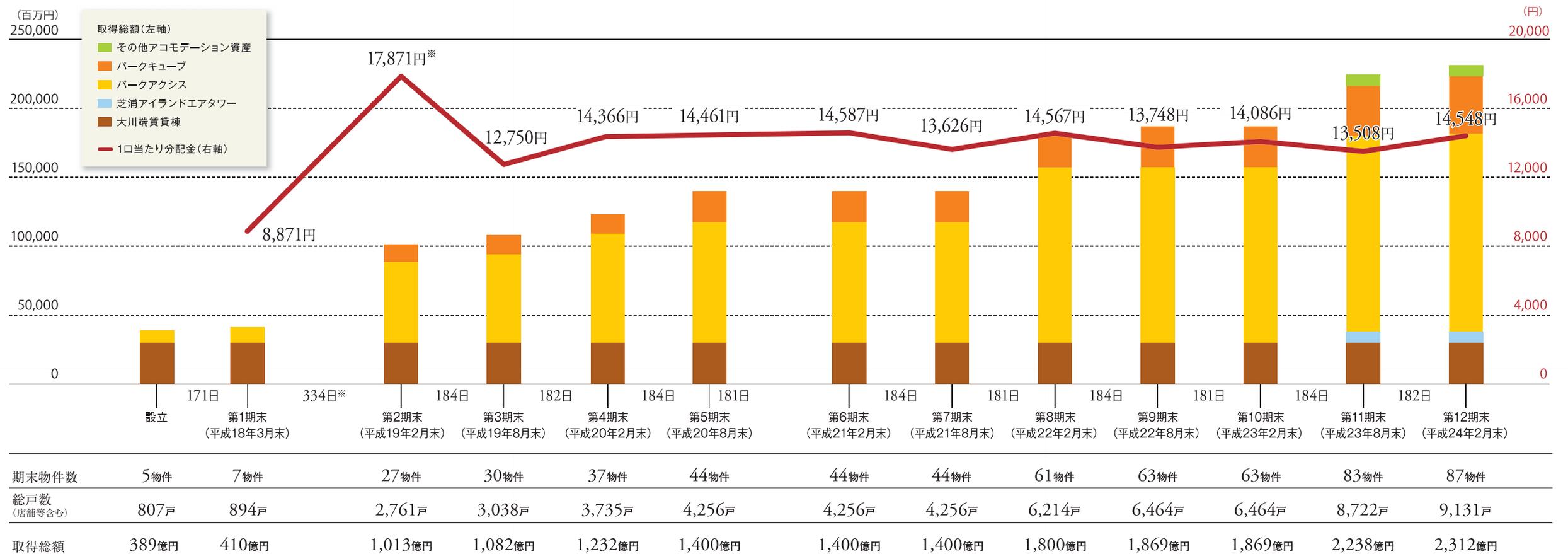
大川端賃貸棟、芝浦アイランドエアタワー、「パークアクシス」シリーズ：本投資法人の運用資産のうち、企画、開発から管理・運営まで、すべての業務を三井不動産グループが遂行した賃貸住宅です。

「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)

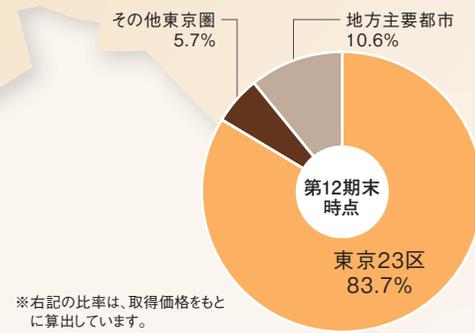


※上場後初回決算期の第2期における会計期間は334日(11カ月)でした。

# 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。**

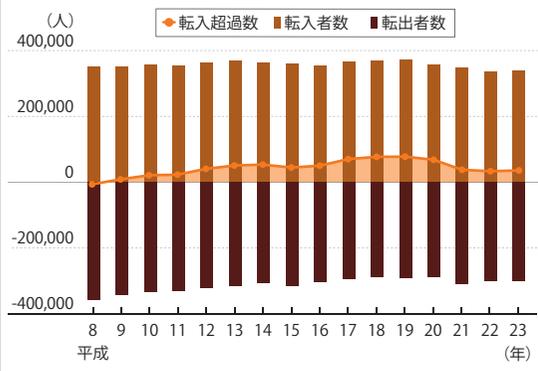


※右記の比率は、取得価格をもとに算出しています。

## 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)

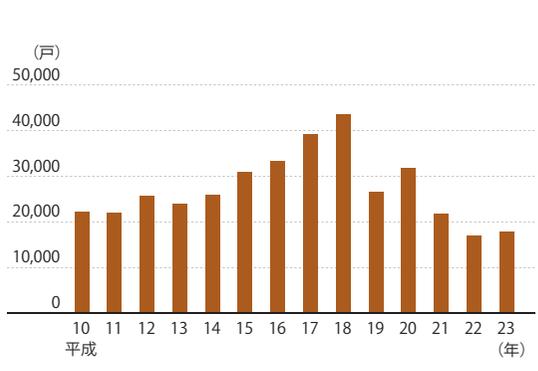


出所:総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

## 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22年の着工戸数は景気情勢の影響等により、ますます減少傾向にあります。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



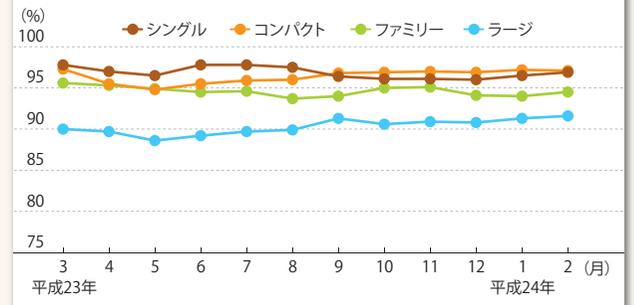
出所:国土交通省総合政策局「住宅着工統計」

# 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。

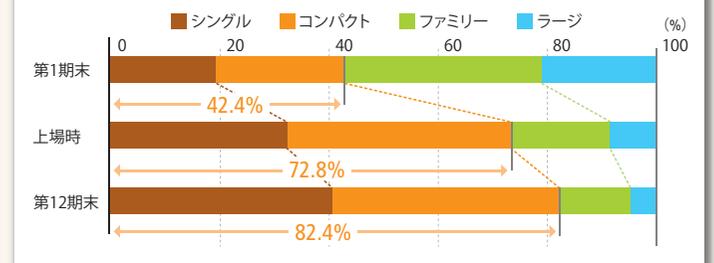
カテゴリ別稼働率の状況



## 住戸カテゴリ定義

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

シングル・コンパクト比率



## 第12期 新規取得物件



85 パークキューブ北松戸

取得価格: 1,200百万円  
 賃貸可能戸数: 住宅 108戸  
 店舗等 1戸



86 パークキューブ笹塚

取得価格: 2,200百万円  
 賃貸可能戸数: 住宅 92戸  
 店舗等 1戸



87 パークキューブ武蔵小杉

取得価格: 2,250百万円  
 賃貸可能戸数: 136戸



88 パークアクシス東十条

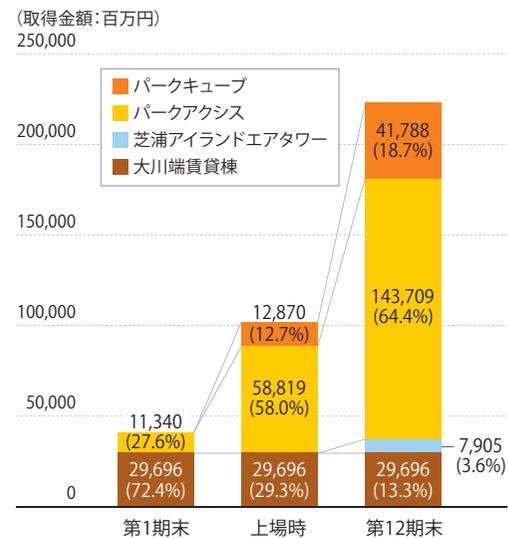
取得価格: 1,700百万円  
 賃貸可能戸数: 住宅 70戸  
 店舗等 1戸

## 「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活かされ、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。

### ポートフォリオ構成比率(賃貸住宅のみ)



## Park Axis ブランドの展開

Park Axis

- 三井不動産の分譲住宅ノウハウを最大限に活用
- 都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能の実現

### RESIDENCE 商品

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 美しさと住みやすさ、先進性と更新性を考慮した設備・仕様
- 「住みたい」と喚起させる空間デザイン
- 安心な都市生活を提供するセキュリティ対策

### MANAGEMENT 運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

### LOCATION 立地

- 「都心回帰」にいち早く注目したエリア設定
- 賃貸市場で人気が高く、今後も安定した需要が期待できる供給エリア

## Park Cube ブランドの展開

Park Cube

- 三井不動産グループ以外の他社が企画、開発
- 本投資法人における独自基準の要件を満たす物件

### QUALITY 品質

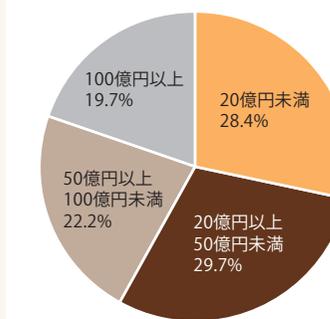
- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 安全・安心な居住空間を提供するセキュリティ
- 機能性、先進性、更新性を考慮した設備・仕様

### MANAGEMENT 運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保

## 大規模物件を中心に投資

### 取得価格別の比率 (賃貸住宅のみ、第12期末時点)

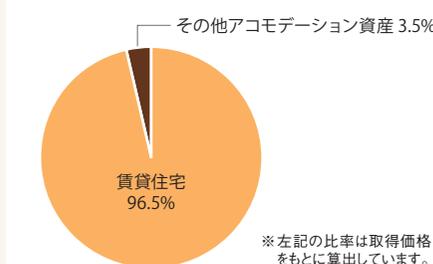


本投資法人は、資産運用ガイドラインにおける投資基準において投資額の規模は概ね1棟10億円以上を目途と定めており、賃貸住宅の中では比較的大規模な物件を中心に取得しています。その結果、本投資法人の保有物件(第12期末時点)における1物件当たりの住戸数は平均100戸を超える規模となっています。本投資法人は、大規模物件への投資はテナントニーズを十分に満たす共用部設備の充実や視認性が良好という特徴から、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながると考えています。

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。

## 「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(第12期末時点)



### 居住の用に供する不動産



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 категорияにおいては成熟度を増してきたとの認識から、第11期において「学生寮」・「社宅」計8物件を取得しました。

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）を目途に運用します。

「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。これら的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。

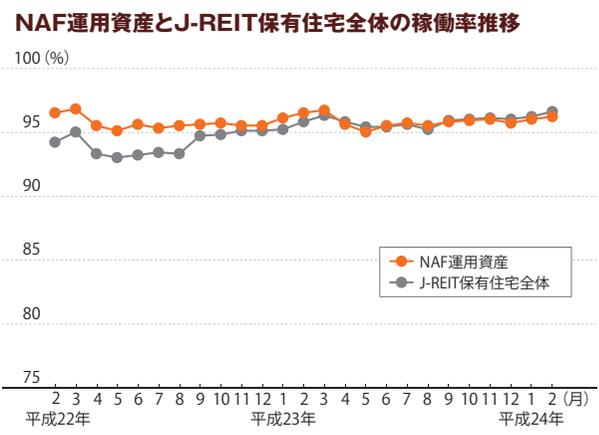
「社宅」については個別企業の社宅需要を個別に精査の上、取得を検討していくこととします。

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。

## NAFの内部成長戦略

### 競争力の維持・向上に向けた取り組み

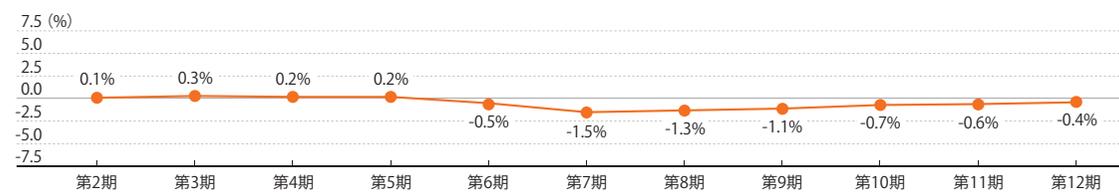
本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、第12期末(平成24年2月末)時点において96.2%でした。平成18年8月の上場以来、第2期末97.2%、第3期末96.9%、第4期末97.2%、第5期末96.0%、第6期末96.2%、第7期末94.4%、第8期末96.5%、第9期末95.5%、第10期末96.5%、第11期末95.5%と一貫して高稼働率を維持しています。これは、「パークアクセス」シリーズを中心とする運用資産の競争力の高さに加えて、資産運用会社とマスターPM会社が一体となって、機動的なリーシング活動を実施してきた成果であるといえます。



出所: 投資信託協会「不動産投信の組入不動産全体の状況」

### 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。住宅賃料につ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、依然賃料調整は継続しているものの、リーマンショックの影響が最も大きかった第7期から、その下落率は5期連続の改善となり、落ち着きつつある状況です。

\*売却済みの物件は当初より保有していなかったものとして算出しています。

## 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12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)

# 53.1%

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)

# 94.4%

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、80.6%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)

# 79.0%

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、69.4%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	70 億円
長期借入金 (変動金利)	195 億円
長期借入金 (固定金利)	825 億円
投資法人債	170 億円
有利子負債合計	1,260 億円

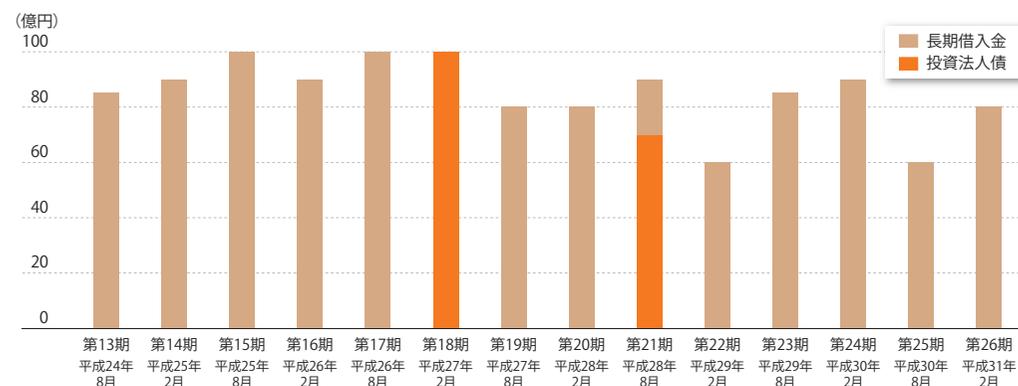
### 格付けの状況

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。

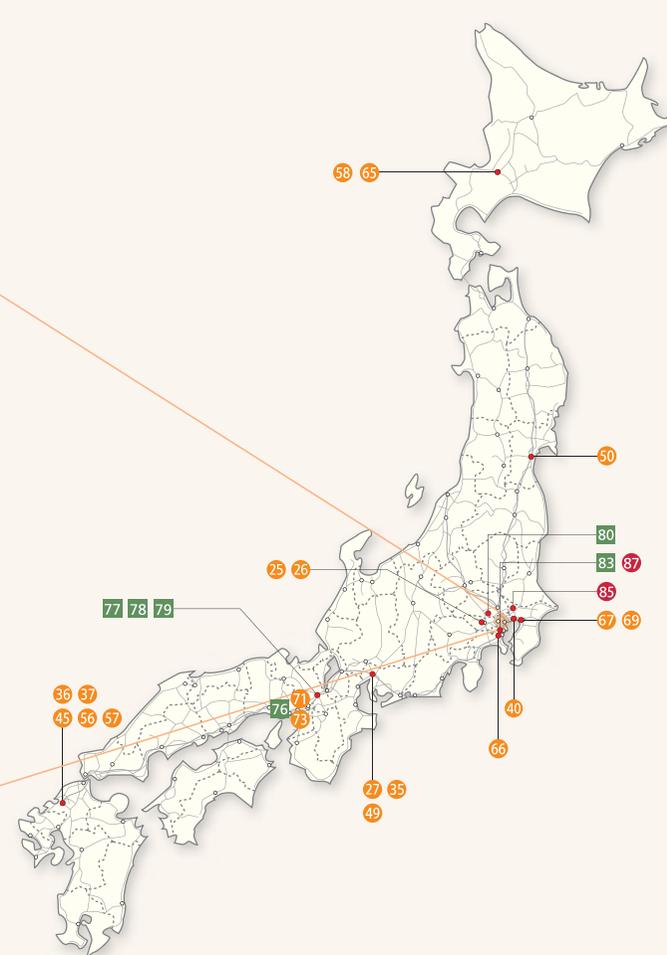
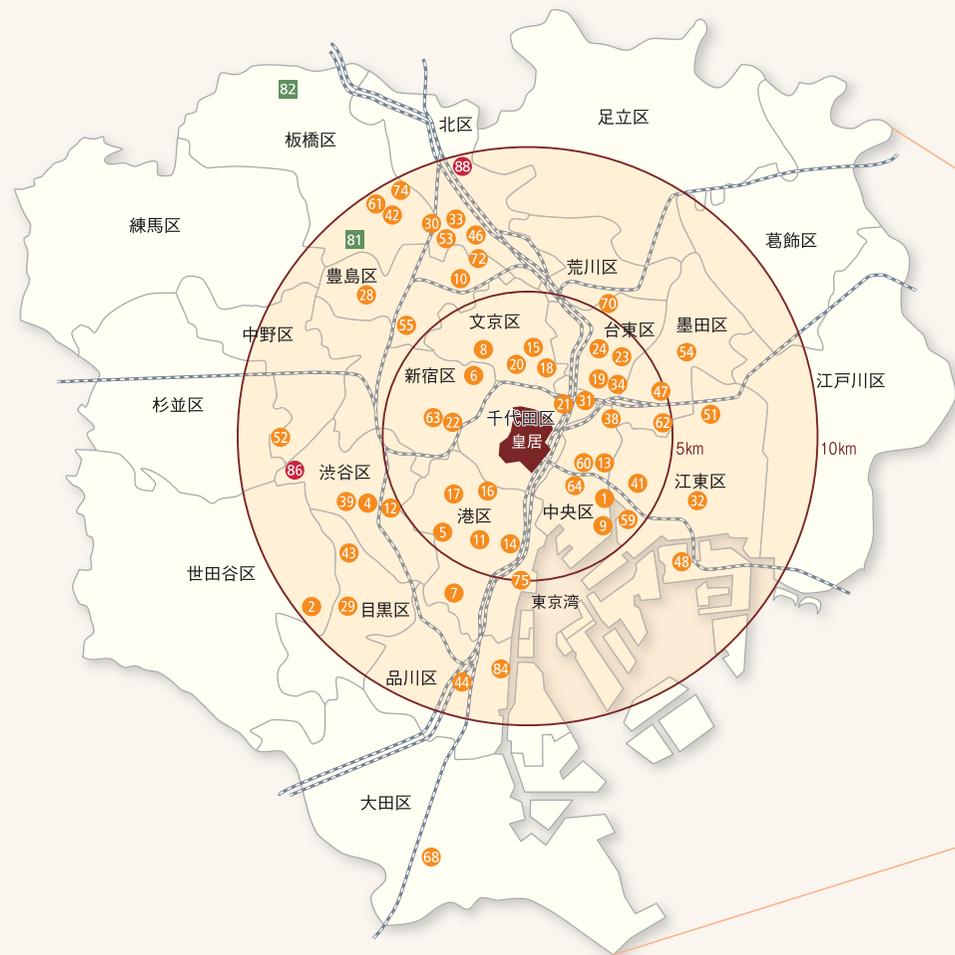
信用格付業者	格付け
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A2
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA-
スタンダード・プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (S&P)	A+

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

### 長期有利子負債の返済期限分散の状況



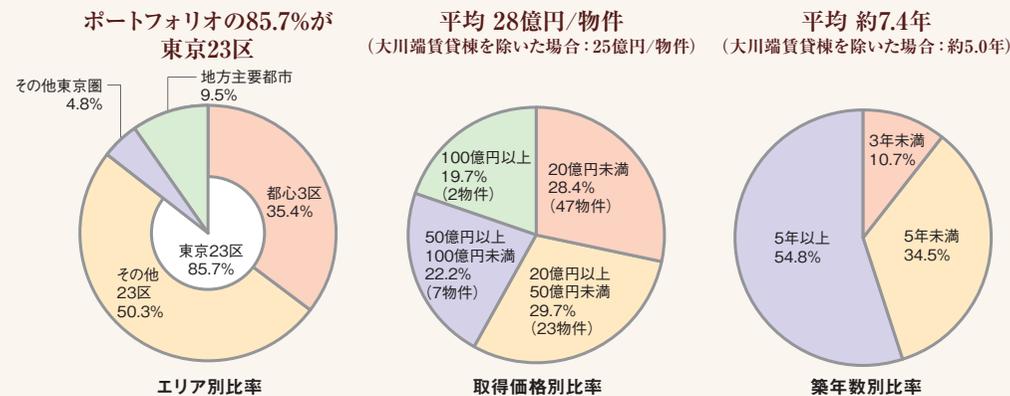
# ポートフォリオの概要 (平成24年2月29日現在)



1 大川端賃貸棟	46 パークアクシス西ヶ原
2 パークアクシス学芸大学	47 パークアクシス錦糸町
4 パークアクシス渋谷神南	48 パークアクシス辰巳ステージ
5 パークアクシス青山骨董通り	49 パークアクシス白壁
6 パークアクシス神楽坂ステージ	50 パークアクシス仙台
7 パークアクシス白金台	51 パークアクシス亀戸
8 パークアクシス文京ステージ	52 パークアクシス方南町
9 パークアクシス月島	53 パークアクシス板橋
10 パークアクシス大塚	54 パークアクシス押上
11 パークアクシス南麻布	55 パークアクシス高田馬場
12 パークアクシス渋谷	56 パークアクシス博多美野島
13 パークアクシス日本橋ステージ	57 パークアクシス高宮東
14 パークアクシス浜松町	58 パークアクシス札幌植物園前
15 パークアクシス本郷の杜	59 パークアクシス豊洲
16 パークアクシス溜池山王	60 パークアクシス八丁堀
17 パークアクシス六本木榎町公園	61 パークアクシス板橋本町
18 パークアクシス御茶ノ水ステージ	62 パークアクシス住吉
19 パークアクシス御徒町	63 パークキューブ四谷三丁目
20 パークキューブ本郷	64 パークキューブ八丁堀
21 パークキューブ神田	65 パークアクシス新さっぽろ
22 パークキューブ市ヶ谷	66 パークアクシス横浜井土ヶ谷
23 パークキューブ浅草田原町	67 パークアクシス千葉新町
24 パークキューブ上野	68 パークアクシス蒲田壱番館
25 パークキューブ京王八王子	69 パークアクシス千葉
26 パークキューブ京王八王子II	70 パークアクシス台東根岸
27 パークアクシス名駅南	71 パークアクシス江坂広芝町
28 パークキューブ池袋要町	72 パークアクシス駒込
29 パークアクシス目黒本町	73 パークアクシスうつほ公園
30 パークアクシス新板橋	74 パークアクシス板橋本町貳番館
31 パークアクシス秋葉原	75 芝浦アイランドエアタワー
32 パークアクシス東陽町	76 パークキューブ東品川
33 パークアクシス滝野川	77 パークキューブ北松戸
34 パークアクシス浅草橋	78 パークキューブ笹塚
35 パークアクシス丸の内	79 パークキューブ武蔵小杉
36 パークアクシス六本松	80 パークアクシス東十条
37 パークアクシス博多駅南	81 ドーミー芦屋
38 パークアクシス日本橋浜町	82 河合塾京都学伸寮
39 パークキューブ代々木富ヶ谷	83 駿台堀川寮
40 パークアクシス西船橋	84 ドミトリー洛北
41 パークアクシス門前仲町	85 ドミトリー中板橋
42 パークキューブ板橋本町	86 フィロソフィア西台
43 パークキューブ学芸大学	87 ドーミー武蔵小杉
44 パークキューブ大井町	
45 パークアクシス中呉服町	

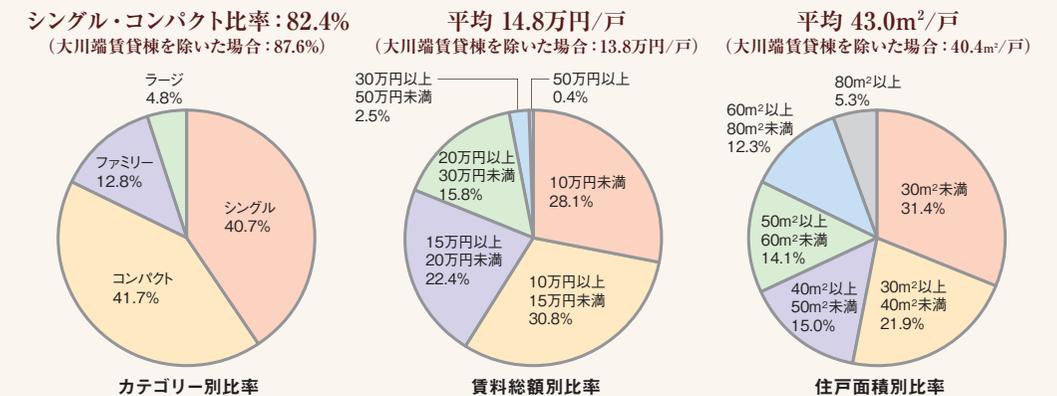
※第12期取得物件については、物件番号を●色で表示しています。

## 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。

## 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。

ポートフォリオ一覧



1 大川端賃貸棟



13 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



8 パークアクシス文京ステージ



11 パークアクシス南麻布



30 パークアクシス新板橋



75 芝浦アイランドエアタワー



59 パークアクシス豊洲



18 パークアクシス御茶ノ水ステージ



7 パークアクシス白金台



38 パークアクシス日本橋浜町



48 パークアクシス辰巳ステージ



71 パークアクシス江坂広芝町



32 パークアクシス東陽町



42 パークキューブ板橋本町



64 パークキューブ八丁堀



74 パークアクシス板橋本町式番館



82 フィロソフィア西台

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 (m <sup>2</sup> )	PML 値 (%)	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 (m <sup>2</sup> )	PML 値 (%)
① 大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	12.8	544	43,812.41		61 パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.4	66	2,048.31	9.2
リバーポイントタワー						4.5	62 パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.4	60	1,785.72	11.4
パークサイドウイングス						7.9	63 パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.2	130	3,599.82	8.7
ピアウエストハウス						7.0	64 パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.8	住宅118、店舗等2	5,191.86	8.2
② パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8	64	2,437.66	7.6	68 パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区	1,069	0.5	63	1,721.28	9.5
④ パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.4	75	2,766.62	6.8	70 パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.3	40	1,283.13	10.5
⑤ パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.7	40	1,537.24	7.0	72 パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6	住宅39、店舗等1	1,979.51	8.5
⑥ パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6	59	1,891.05	7.5	74 パークアクセス板橋本町貳番館	東京都板橋区	1,859	0.8	99	3,661.58	7.7
⑦ パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.2	99	4,704.44	8.7	75 芝浦アイランドエアタワー <sup>(※2)</sup>	東京都港区	7,905	3.4	住宅270、店舗等2	17,646.33	
⑧ パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	1.9	154	6,078.93	6.5	エアタワー					2.3	
⑨ パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4	30	1,383.99	6.8	エアテラス					8.7	
⑩ パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.7	52	2,606.37	6.4	84 パークキューブ東品川	東京都品川区	6,060	2.6	201	10,636.67	9.8
⑪ パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.7	64	3,938.14	7.4	86 パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	2,200	1.0	住宅92、店舗等1	2,416.00	9.5
⑫ パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6	20	1,094.28	7.9	88 パークアクセス東十条	東京都北区	1,700	0.7	住宅70、店舗等1	2,893.54	6.8
⑬ パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.3	住宅184、店舗等1	10,025.40	7.5	東京23区小計		191,255	82.7	住宅5,885、店舗等18	275,369.84	
⑭ パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.9	80	2,426.45	7.1	25 パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.4	52	2,814.32	7.1
⑮ パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3	住宅86、店舗等1	3,317.94	8.8	26 パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	1,130	0.5	住宅47、店舗等1	3,082.32	7.6
⑯ パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.2	70	2,710.69	8.2	40 パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.4	55	2,074.35	7.9
⑰ パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	0.9	46	2,054.46	9.2	66 パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市	1,419	0.6	住宅99、店舗等1	2,706.59	11.4
⑱ パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.2	324	12,025.25	7.2	67 パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市	1,679	0.7	住宅77、店舗等7	3,318.15	11.1
⑲ パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5	42	1,621.73	6.8	69 パークアクセス千葉	千葉県千葉市	970	0.4	91	2,270.32	7.8
⑳ パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8	60	2,160.12	8.2	85 パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	1,200	0.5	住宅108、店舗等1	2,358.66	9.2
㉑ パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.1	95	3,194.59	8.9	87 パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,250	1.0	136	3,057.36	9.6
㉒ パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,949	0.8	53	2,288.46	6.8	その他東京圏小計		10,659	4.6	住宅665、店舗等10	21,682.07	
㉓ パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.1	76	4,012.68	8.8	27 パークアクセス名駅南	愛知県名古屋	2,440	1.1	169	5,565.13	4.1
㉔ パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0	91	3,041.61	7.5	35 パークアクセス丸の内	愛知県名古屋	1,920	0.8	住宅98、店舗等1	3,821.75	6.1
㉘ パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.7	65	1,886.82	8.1	36 パークアクセス六本松	福岡県福岡市	1,515	0.7	住宅111、店舗等1	3,473.67	2.2
㉙ パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8	60	1,884.77	8.5	37 パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市	1,890	0.8	住宅176、店舗等1	4,668.29	3.1
㉚ パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.5	152	4,395.99		45 パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市	742	0.3	112	2,707.88	2.8
イースト						7.3	49 パークアクセス白壁	愛知県名古屋	1,547	0.7	86	4,735.89	6.1
ウエスト						7.5	50 パークアクセス仙台	宮城県仙台市	2,320	1.0	204	8,843.17	5.7
31 パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.5	41	1,346.07	7.4	56 パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市	960	0.4	112	3,461.85	2.9
32 パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.7	140	5,412.40	10.8	57 パークアクセス高宮東	福岡県福岡市	605	0.3	70	2,289.21	2.3
33 パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.8	住宅48、店舗等1	2,924.75	5.8	58 パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市	1,650	0.7	146	7,845.01	2.4
34 パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2	住宅78、店舗等1	3,400.78	8.9	65 パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市	827	0.4	住宅84、店舗等1	3,729.05	2.5
38 パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.4	118	6,999.83	8.1	71 パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.0	130	4,309.24	11.2
39 パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.9	38	1,929.10	7.4	73 パークアクセスうつけ公園	大阪府大阪市	2,399	1.0	133	4,952.45	13.1
41 パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.7	55	1,886.39	10.1	地方主要都市小計		21,184	9.2	住宅1,631、店舗等4	60,402.59	
42 パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.8	住宅165、店舗等1	5,317.07	8.1	賃貸住宅合計		223,098	96.5	住宅8,181、店舗等32	357,454.50	
43 パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4	24	957.88	6.8	76 ドーミー荻屋	兵庫県芦屋市	928	0.4	140	2,826.00	10.0
44 パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.6	65	1,511.12	10.0	77 河合塾京都学伸寮	京都府京都市	991	0.4	134	2,785.40	5.5
46 パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.4	46	1,435.83	7.7	78 駿台堀川寮	京都府京都市	916	0.4	113	2,043.32	6.9
47 パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.6	65	2,288.13	10.7	79 ドミトリー洛北	京都府京都市	374	0.2	69	1,035.00	6.5
48 パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.2	住宅299、店舗等1	16,474.06	10.0	80 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
51 パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.0	118	3,986.78	11.0	81 ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.5	105	1,911.00	7.1
52 パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3	31	1,231.08	8.0	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
53 パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.6	64	2,567.96	9.1	83 ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,152	0.5	111	1,996.47	8.3
54 パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5	住宅57、店舗等1	2,121.29	10.5	その他アコモデーション資産合計		8,129	3.5	918	17,074.39	
55 パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.5	住宅36、店舗等1	1,463.25	7.9	総合計		231,227	100.0	9,131	374,528.89	3.7
59 パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	6.2	住宅401、店舗等2	25,537.94	7.8							(ポर्टフォリオ PML)
60 パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8	住宅63、店舗等1	2,416.29	9.1							

※1 第12期取得物件については、物件の番号を●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(56,923.63m<sup>2</sup>)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8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月
営業収益	百万円	5,918	6,217	6,180	7,565	7,857
(うち賃貸事業収入)	百万円	(5,362)	(6,217)	(6,180)	(7,565)	(7,857)
営業費用	百万円	2,908	3,321	3,236	4,145	4,244
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,244)	(2,687)	(2,592)	(3,389)	(3,444)
営業利益	百万円	3,010	2,895	2,944	3,420	3,613
経常利益	百万円	2,276	2,148	2,200	2,631	2,833
当期純利益	百万円	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832
総資産額	百万円	186,428	192,478	192,360	230,551	237,222
(対前期比)	%	(+27.2)	(+3.2)	(△0.1)	(+19.9)	(+2.9)
純資産額	百万円	83,377	83,249	83,302	105,865	106,068
(対前期比)	%	(+33.4)	(△0.2)	(+0.1)	(+27.1)	(+0.2)
出資総額	百万円	81,102	81,102	81,102	103,235	103,235
発行済投資口総数	口	156,178	156,178	156,178	194,711	194,711
1口当たり純資産額	円	533,863	533,045	533,383	543,705	544,746
分配総額	百万円	2,275	2,147	2,199	2,630	2,832
1口当たり当期純利益 (注2)	円	16,137	13,748	14,085	13,518	14,548
1口当たり分配金額	円	14,567	13,748	14,086	13,508	14,548
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,567)	(13,748)	(14,086)	(13,508)	(14,548)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注3)	%	3.1	2.6	2.6	2.8	2.7
期末自己資本比率 (注4)	%	44.7	43.3	43.3	45.9	44.7
(対前期比増減)		(+2.1)	(△1.5)	(+0.1)	(+2.6)	(△1.2)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	61	63	63	83	87
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	279,562.00	288,353.68	288,353.68	363,803.33	374,528.89
期末稼働率	%	96.5	95.5	96.5	95.5	96.2

(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」を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。各期における日数加重平均投資口数は次のとおりです。

第8期140,976口、第9期156,178口、第10期156,178口、第11期194,559口、第12期194,711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す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)いたしました。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101,385百万円でしたが、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、87物件・取得価格の合計231,227百万円となっています。

#### (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、東日本大震災によるサプライチェーンの寸断で滞っていた生産や供給が回復してきたものの、海外景気の減速や円高等の影響により、その回復にやや足踏み感がありました。今後は、復興需要に支えられ緩やかな景気拡大が続くことが期待される一方で、回復力の弱まっている海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動等によっては景気が下振れするリスクも存在しています。

賃貸住宅市場については、外国人向け住宅等の超高額賃料帯の物件では賃料調整が継続しているものの、本投資法人が主として運用する実需を中心とする物件については家賃水準のトレンドは安定的な動きとなっております。また、本投資法人が投資の軸足を置いている東京23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や、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加が継続しており、当面賃貸住宅への安定的な需要が見込まれます。また、供給面においては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ます。

##### ②資産の取得

当期は平成23年9月に3物件(取得価格の合計56億円)及び平成24年1月に1物件(取得価格17億円)の計4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) 資金調達概要

当期は、新規物件の取得資金等に充てるため、複数の金融機関より合計75億円を借入れました。また、市場動向及び金利水準に留意しながら長期負債の比率を高め、既存借入金のリファイナンスを行いました。その結果、期末における総有利子負債(1,260億円)に対する長期負債の比率は94.4%(1年以内に返済予定の長期借入金を除いた比率は80.6%)となっております。また、期末のLTV(総資産有利子負債比率)は53.1%となっております。

なお、平成23年7月に関東財務局に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1,000億円となっております。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成23年7月18日から平成25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、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
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付け	A 2 (格付けの見通し: ネガティブ)
株式会社格付投資情報センター (R & I)	発行体格付け	AA - (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

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

#### (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7,857百万円、営業利益3,613百万円、経常利益2,833百万円となり、当期純利益は2,832百万円となりました。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14,548円としました。

### 3. 増資等の状況

#### (1) 増資等の状況

当期において増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、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)

(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、運用を開始いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格580,000円（払込金額559,700円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(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、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(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、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

#### (2) 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券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8期 平成22年2月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月	第12期 平成24年2月
最 高	526,000円	492,500円	639,000円	619,000円	590,000円
最 低	443,000円	438,000円	464,500円	533,000円	477,000円
期 初	526,000円	473,000円	486,000円	611,000円	581,000円
期 末	461,000円	488,000円	598,000円	578,000円	529,000円

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり14,548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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	自平成21年9月1日 至平成22年2月28日	自平成22年3月1日 至平成22年8月31日	自平成22年9月1日 至平成23年2月28日	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
当期末処分利益総額	2,275,057千円	2,147,193千円	2,199,961千円	2,630,176千円	2,832,747千円
利益留保額	13千円	58千円	37千円	20千円	91千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,275,044千円 (14,567円)	2,147,135千円 (13,748円)	2,199,923千円 (14,086円)	2,630,156千円 (13,508円)	2,832,655千円 (14,548円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,275,044千円 (14,567円)	2,147,135千円 (13,748円)	2,199,923千円 (14,086円)	2,630,156千円 (13,508円)	2,832,655千円 (14,548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・運営してまいりました。

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。

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カテゴリ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3.5%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）の上限につき60%を目途とし、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よう取り組みます。

## 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24年3月29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。

### アルティス仙台花京院

取得価格	: 540百万円
鑑定評価額	: 581百万円（価格時点平成24年2月29日）
特定資産の種類	: 不動産
所在地（住居表示）	: 宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号
竣工年月	: 平成20年12月
構造／階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
賃貸可能戸数	: 60戸
賃貸可能面積	: 1,564.40㎡
取得先	: 伊藤忠商事株式会社

### アルティス仙台木町通

取得価格	: 1,160百万円
鑑定評価額	: 1,270百万円（価格時点平成24年2月29日）
特定資産の種類	: 不動産
所在地（住居表示）	: 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号
竣工年月	: 平成22年3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	: 142戸
賃貸可能面積	: 4,063.47㎡
取得先	: 伊藤忠商事株式会社

以下の資産に係る売買契約を平成24年4月6日に締結しました。譲渡予定日は平成24年4月25日です。なお、以下の譲渡予定価格は、諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

### パークキューブ京王八王子

譲渡予定価格	: 1,020百万円
特定資産の種類	: 信託不動産
所在地（住居表示）	: 東京都八王子市明神町一丁目25番3号
竣工年月	: 平成17年1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	: 52戸
賃貸可能面積	: 2,814.32㎡

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第8期 平成22年2月28日現在	第9期 平成22年8月31日現在	第10期 平成23年2月28日現在	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
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	156,178口	156,178口	156,178口	194,711口	194,711口
出資総額	81,102百万円	81,102百万円	81,102百万円	103,235百万円	103,235百万円
投資主数	8,923人	7,580人	6,033人	6,705人	6,941人

### 2. 投資口に関する事項

平成24年2月29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）	41,380	21.25
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,125	9.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,017	5.65
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,864	5.06
三井不動産株式会社	6,600	3.38
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,100	2.10
中央三井信託銀行株式会社	3,600	1.84
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84
ザバンクオブニューヨークトリートリーティージャスデックアカウント	3,498	1.79
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイビーワイ	3,497	1.79
合 計	105,271	54.06

(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	三井不動産株式会社 顧問 (注2)	4,200
	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	-	12,420

(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与自然関係はありません。

(注2) 横山雄司は平成24年3月31日付で三井不動産株式会社の顧問を退任しています。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年2月29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	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	中央三井信託銀行株式会社
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)	中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社が本投資法人の資産保管会社の地位及び上記一般事務受託者の地位を承継しています。また、住友信託銀行株式会社は、同日付で商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しています。

## 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)	
		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 (%)
信託不動産 (注2) (注3)	東京23区	75,050	32.6	74,677	31.5
	その他東京圏	2,030	0.9	4,320	1.8
	地方主要都市	-	-	-	-
	計	77,081	33.4	78,997	33.3
不動産 (注3)	東京23区	114,825	49.8	118,128	49.8
	その他東京圏	7,978	3.5	9,180	3.9
	地方主要都市	24,544	10.6	24,326	10.3
	計	147,348	63.9	151,634	63.9
小 計		224,429	97.3	230,632	97.2
預金・その他資産 (注4)		6,121 (-)	2.7 (-)	6,589 (-)	2.8 (-)
資産総額計 (注4) (注5)		230,551 (224,429)	100.0 (97.3)	237,222 (230,632)	100.0 (97.2)

(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) 「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権をいいます。

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

(注4) ( ) 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5) 「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24年2月29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	30,679	43,812.41	40,012.12	91.3	11.3	共同住宅
パークアクセス豊洲	14,157	25,537.94	24,418.34	95.6	7.0	共同住宅
パークアクセス御茶ノ水ステージ	9,359	12,025.25	11,819.71	98.3	3.9	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー (注3)	8,143	17,646.33	16,879.17	95.7	5.5	共同住宅
パークアクセス辰巳ステージ	7,467	16,474.06	15,791.37	95.9	4.0	共同住宅
パークアクセス日本橋ステージ	7,201	10,025.40	9,614.22	95.9	2.8	共同住宅
パークキューブ東品川	6,332	10,636.67	10,001.84	94.0	2.7	共同住宅
パークアクセス日本橋浜町	5,376	6,999.83	6,645.07	94.9	1.9	共同住宅
パークアクセス白金台	4,947	4,704.44	4,413.29	93.8	1.8	共同住宅
パークキューブ八丁堀	4,361	5,191.86	5,109.39	98.4	1.8	共同住宅
合 計	98,026	153,054.19	144,704.52	94.5	42.7	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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」には建設仮勘定の金額は含まれていません。

(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24年2月29日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。（注1）

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	25,200	30,679
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	1,650	1,658
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	2,640	3,113
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	1,460	1,668
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	1,320	1,334
パークアクセス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	4,380	4,947
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	4,010	4,299
パークアクセス月島	東京都中央区佃二丁目11番14号	不動産	1,383.99	953	891
パークアクセス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	1,490	1,600
パークアクセス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	2,940	3,840
パークアクセス渋谷	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	1,251
パークアクセス日本橋ステージ	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	6,640	7,201
パークアクセス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	1,910	1,972
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	2,820	2,787
パークアクセス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	2,280	2,747
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	1,830	2,134
パークアクセ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	9,670	9,359
パークアクセス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,030	1,025
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	1,770	1,744
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	2,420	2,419
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	1,900	1,947
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	2,550	2,448
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	2,120	2,191
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	1,340	1,636
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	1,490	1,777
パークアクセス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	2,950	3,291
パークアクセス秋葉原	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	980	1,172
パークアクセス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	3,420	3,849
パークアクセス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	1,710	1,766
パークアクセス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	2,600	2,648
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	4,900	5,376
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	1,530	1,977
パークアクセス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	1,460	1,660
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	3,490	4,120
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	706	906
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	1,310	1,425
パークアクセス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	866	843
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	1,630	1,449
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	8,660	7,467
パークアクセス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	2,520	2,357
パークアクセス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	746	746
パークアクセス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	1,640	1,450

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)
パークアクセス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	1,330	1,191
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,420	1,230
パークアクセス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	15,300	14,157
パークアクセス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	1,870	1,773
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,070	993
パークアクセス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,050	1,011
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	2,990	2,846
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	4,450	4,361
パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,080	1,099
パークアクセス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	690	694
パークアクセス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	1,430	1,418
パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	1,920	1,902
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	信託不動産	17,646.33	8,460	8,143
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	信託不動産	10,636.67	6,210	6,332
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	2,430	2,276
パークアクセス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	1,790	1,756
東京23区小計			275,369.84	181,451	190,377
パークキューブ京王八王子	東京都八王子市明神町一丁目25番3号	信託受益権	2,814.32	1,020	935
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	1,180	1,079
パークアクセス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	898	984
パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,706.59	1,450	1,462
パークアクセス千葉新町	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	1,730	1,726
パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	982	1,000
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	1,220	1,243
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他 (地番・住居表示未実施地区)	信託不動産	3,057.36	2,350	2,305
その他東京圏小計			21,682.07	10,830	10,737
パークアクセス名駅南	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	1,850	2,281
パークアクセス丸の内	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	1,510	1,826
パークアクセス六本松	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	1,150	1,465
パークアクセス博多駅南	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	1,530	1,809
パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	773	743
パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	1,730	1,547
パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	2,660	2,324
パークアクセス博多美野島	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	1,130	963
パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号	不動産	2,289.21	692	602
パークアクセス札幌植物園前	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	1,810	1,639
パークアクセス新さっぽろ	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	834	859
パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市広芝町6番26号	不動産	4,309.24	2,430	2,423
パークアクセスうつほ公園	大阪府大阪市西区鞆本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	2,450	2,456
地方主要都市小計			60,402.59	20,549	20,943
賃貸住宅合計			357,454.50	212,830	222,059

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)
ドーマー芦屋	兵庫県芦屋市大東町12番28号	不動産	2,826.00	1,020	978
河合塾京都学伸寮	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	1,060	1,033
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通樺木町上五丁目205番地1他 (地番・住居表示未実施地区)	不動産	2,043.32	1,020	969
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	421	401
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	1,600	1,555
ドーマー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	1,911.00	1,190	1,105
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	1,380	1,322
ドーマー武蔵小杉	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	1,310	1,207
その他アコモデーション資産合計			17,074.39	9,001	8,573
総 合 計			374,528.89	221,831	230,632

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含む）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社団法人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」には、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、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 (H23.3.1～H23.8.31)				当期 (H23.9.1～H24.2.29)			
	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 (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 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
大川端賃貸棟	1	90.6	914	12.1	1	91.3	886	11.3
パークアクセス学芸大学	1	98.3	59	0.8	1	98.8	58	0.7
パークアクセス渋谷神南	1	97.2	82	1.1	1	93.5	82	1.1
パークアクセス青山骨董通り	1	94.4	44	0.6	1	100.0	45	0.6
パークアクセス神楽坂ステージ	1	97.9	46	0.6	1	100.0	46	0.6
パークアクセス白金台	1	89.4	143	1.9	1	93.8	139	1.8
パークアクセス文京ステージ	1	97.2	138	1.8	1	96.4	140	1.8
パークアクセス月島	1	93.5	31	0.4	1	100.0	30	0.4
パークアクセス大塚	1	98.1	52	0.7	1	96.7	53	0.7
パークアクセス南麻布	1	97.3	100	1.3	1	96.2	100	1.3
パークアクセス渋谷	1	95.5	33	0.4	1	100.0	33	0.4
パークアクセス日本橋ステージ	1	93.3	238	3.2	1	95.9	221	2.8
パークアクセス浜松町	1	100.0	65	0.9	1	98.9	64	0.8
パークアクセス本郷の杜	1	95.9	91	1.2	1	99.1	89	1.1
パークアクセス溜池山王	1	93.0	75	1.0	1	98.4	79	1.0
パークアクセス六本木檜町公園	1	96.3	53	0.7	1	96.1	55	0.7
パークアクセス御茶ノ水ステージ	1	99.3	311	4.1	1	98.3	307	3.9
パークアクセス御徒町	1	97.7	35	0.5	1	98.5	34	0.4
パークキューブ本郷	1	98.4	56	0.8	1	100.0	59	0.8
パークキューブ神田	1	95.5	79	1.0	1	98.0	79	1.0
パークキューブ市ヶ谷	1	98.6	61	0.8	1	98.7	61	0.8
パークキューブ浅草田原町	1	97.5	81	1.1	1	97.1	82	1.0
パークキューブ上野	1	98.9	69	0.9	1	95.6	69	0.9
パークキューブ池袋要町	1	96.9	45	0.6	1	96.9	44	0.6
パークアクセス目黒本町	1	95.1	48	0.6	1	98.3	48	0.6
パークアクセス新板橋	1	100.0	111	1.5	1	99.0	99	1.3
パークアクセス秋葉原	1	98.2	33	0.4	1	100.0	33	0.4
パークアクセス東陽町	1	97.9	123	1.6	1	96.4	120	1.5
パークアクセス滝野川	1	96.2	58	0.8	1	95.4	54	0.7
パークアクセス浅草橋	1	97.7	90	1.2	1	100.0	86	1.1
パークアクセス日本橋浜町	1	97.5	144	1.9	1	94.9	146	1.9
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	97.8	51	0.7	1	94.3	51	0.7
パークアクセス門前仲町	1	96.3	52	0.7	1	100.0	48	0.6
パークキューブ板橋本町	1	97.3	114	1.5	1	97.2	113	1.4
パークキューブ学芸大学	1	100.0	24	0.3	1	96.3	23	0.3
パークキューブ大井町	1	98.6	43	0.6	1	98.6	42	0.5
パークアクセス西ヶ原	1	90.6	33	0.4	1	100.0	31	0.4
パークアクセス錦糸町	1	100.0	55	0.7	1	96.8	55	0.7
パークアクセス辰巳ステージ	1	94.8	311	4.1	1	95.9	310	4.0
パークアクセス亀戸	1	99.1	91	1.2	1	97.3	89	1.1
パークアクセス方南町	1	100.0	27	0.4	1	96.5	27	0.4
パークアクセス板橋	1	95.1	56	0.7	1	93.4	54	0.7
パークアクセス押上	1	100.0	47	0.6	1	95.3	47	0.6
パークアクセス高田馬場	1	100.0	47	0.6	1	97.6	45	0.6
パークアクセス豊洲	1	96.5	555	7.3	1	95.6	553	7.0
パークアクセス八丁堀	1	95.7	63	0.8	1	100.0	63	0.8
パークアクセス板橋本町	1	92.7	40	0.5	1	93.9	41	0.5
パークアクセス住吉	1	97.3	42	0.6	1	96.4	40	0.5
パークキューブ四谷三丁目	1	94.2	106	1.4	1	99.3	99	1.3
パークキューブ八丁堀	1	97.6	146	1.9	1	98.4	142	1.8

不動産等の名称	前期 (H23.3.1～H23.8.31)				当期 (H23.9.1～H24.2.29)			
	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 (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 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注3) (%)
パークアクセス蒲田老番館	1	90.6	40	0.5	1	97.1	38	0.5
パークアクセス台東根岸	1	96.2	26	0.4	1	92.3	28	0.4
パークアクセス駒込	1	97.3	49	0.6	1	98.0	49	0.6
パークアクセス板橋本町式番館	1	94.3	71	1.0	1	96.7	71	0.9
芝浦アイランドエアタワー	2	91.0	376	5.0	2	95.7	435	5.5
パークキューブ東品川	1	83.3	33	0.4	1	94.0	210	2.7
パークキューブ笹塚	-	-	-	-	1	94.6	58	0.7
パークアクセス東十条	-	-	-	-	1	96.3	14	0.2
パークキューブ京王八王子	1	96.1	45	0.6	1	98.0	41	0.5
パークキューブ京王八王子II	1	100.0	47	0.6	1	98.1	46	0.6
パークアクセス西船橋	1	94.3	35	0.5	1	96.3	35	0.4
パークアクセス横浜井土ヶ谷	1	99.1	57	0.8	1	94.5	55	0.7
パークアクセス千葉新町	1	96.6	73	1.0	1	99.1	73	0.9
パークアクセス千葉	1	97.7	45	0.6	1	96.8	43	0.6
パークキューブ北松戸	-	-	-	-	1	94.1	37	0.5
パークキューブ武蔵小杉	-	-	-	-	1	94.0	67	0.9
パークアクセス名駅南	1	97.2	86	1.1	1	96.2	83	1.1
パークアクセス丸の内	1	97.2	62	0.8	1	98.7	62	0.8
パークアクセス六本松	1	97.2	49	0.7	1	99.1	46	0.6
パークアクセス博多駅南	1	96.8	67	0.9	1	98.5	65	0.8
パークアクセス中呉服町	1	96.4	39	0.5	1	97.3	37	0.5
パークアクセス白壁	1	98.5	71	0.9	1	98.5	72	0.9
パークアクセス仙台	1	98.8	117	1.6	1	99.6	118	1.5
パークアクセス博多美野島	1	97.4	48	0.6	1	93.3	48	0.6
パークアクセス高宮東	1	97.0	30	0.4	1	95.4	30	0.4
パークアクセス札幌植物園前	1	94.3	83	1.1	1	96.7	84	1.1
パークアクセス新さっぽろ	1	95.4	40	0.5	1	96.3	40	0.5
パークアクセス江坂広芝町	1	97.7	107	1.4	1	94.7	101	1.3
パークアクセスうつほ公園	1	97.0	109	1.4	1	94.2	104	1.3
賃貸住宅合計	2	95.2	7,250	95.8	2	96.0	7,542	96.0
ドミー芦屋	1	100.0	40	0.5	1	100.0	40	0.5
河合塾京都学伸寮	1	100.0	39	0.5	1	100.0	39	0.5
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.5	1	100.0	37	0.5
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	0.7
ドミー中板橋	1	100.0	38	0.5	1	100.0	38	0.5
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.6	1	100.0	45	0.6
ドミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.6	1	100.0	43	0.6
その他アコモデーション資産合計	1	100.0	315	4.2	1	100.0	315	4.0
総合計	3	95.5	7,565	100.0	3	96.2	7,857	100.0

(注1)「テナント総数」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ー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」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。

#### 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24年2月29日現在同表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24年2月29日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部電子錠更新工事等	自平成24年2月 至平成24年9月	172	-	-
大川端賃貸棟	東京都中央区	共用部リノベーション工事等	自平成24年3月 至平成24年8月	29	-	-
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24年3月 至平成24年8月	10	-	-

### 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114百万円であり、当期費用に区分された修繕費267百万円と合わせ381百万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23年9月 至平成24年2月	56
パークアクセス 日本橋ステージ他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自平成23年9月 至平成24年2月	33
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23年9月 至平成24年2月	24
合計				114

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成21年9月1日 至平成22年2月28日	自平成22年3月1日 至平成22年8月31日	自平成22年9月1日 至平成23年2月28日	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
当期首積立金残高	528	589	703	649	919
当期積立額	164	250	22	385	164
当期積立金取崩額	103	136	77	115	118
次期繰越額	589	703	649	919	965

## 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11期	第12期
(a) 資産運用報酬	536,688	562,722
(b) 資産保管報酬	9,429	11,190
(c) 一般事務委託報酬	31,058	28,055
(d) 役員報酬	8,685	9,600
(e) 会計監査人報酬	13,500	12,420
(f) その他の費用	156,682	176,626
合計	756,044	800,615

(注) 資産運用報酬には、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11期は256,229千円、第12期は73,500千円あります。

## 2. 借入状況

平成24年2月29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	当期末 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	H24.2.17	2,000	1,000	0.4%	H24.3.19	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社八十二銀行	H24.2.28	1,000	1,000	0.3%	H24.3.6			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H24.2.27	7,500	1,500	0.4%	H24.4.2			
	株式会社七十七銀行	H24.2.29	1,000	1,000	0.3%	H24.3.7			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.11.30	-	1,500	0.4%(注4)	H24.5.31			
	信金中央金庫	H24.1.31	-	1,000	0.5%	H24.3.30			
	小 計		11,500	7,000					
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4)	H27.11.30			
		H23.3.22	5,500	5,500	0.5%(注4)	H24.8.31			
		H23.8.12	5,000	5,000	1.2%	H30.8.13			
		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
	中央三井信託銀行株式会社	H21.12.1	2,000	2,000	1.7%	H26.5.30			
		H22.11.30	3,000	3,000	0.7%(注4)	H27.11.30			
		H23.8.12	3,500	3,500	1.0%	H29.8.14			
	住友信託銀行株式会社	H17.11.30	3,000	3,000	1.8%	H24.11.30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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	3,000	2.1%	H24.4.11			
		H18.4.12	3,000	3,000	2.2%	H25.4.11			
		H18.8.7	5,000	5,000	2.1%	H25.8.6			
		H22.10.18	5,000	5,000	1.2%	H29.10.18			
	株式会社八十二銀行	H23.12.21	-	2,000	1.0%	H30.12.21			
		H19.9.14	1,000	1,000	1.5%	H24.9.14			
		H21.12.1	1,000	1,000	1.5%	H25.5.31			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.4.12	1,000	1,000	1.2%	H26.4.11			
		H19.10.12	2,000	-	1.6%	H23.10.12			
		H21.12.1	2,000	2,000	1.6%	H25.11.29			
		H23.4.19	1,000	1,000	1.5%	H30.4.19			
	株式会社中国銀行	H23.10.12	-	2,000	0.8%	H28.10.12			
		H23.10.31	-	3,000	0.9%	H29.10.31			
		H23.4.1	2,000	2,000	1.0%	H28.4.1			
	株式会社新生銀行	H23.4.19	2,000	2,000	1.0%	H27.4.20			
		H23.4.19	1,000	1,000	1.0%	H27.4.20			
	信金中央金庫	H19.10.12	3,000	3,000	1.7%	H24.10.12			
		H21.12.1	3,000	3,000	1.6%	H25.11.29			
		H23.4.1	1,500	1,500	0.9%	H27.4.1			
	株式会社福岡銀行	H24.1.1	2,000	2,000	1.6%	H24.10.31			
		H19.10.31	2,000	2,000	1.6%	H24.10.31			
		H22.1.8	1,000	1,000	1.4%	H25.7.8			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.8.19	2,000	2,000	0.9%	H29.2.20			
H21.12.1		3,000	3,000	1.7%	H26.5.30				
農林中央金庫	H23.4.25	3,000	3,000	1.2%	H29.4.25				
	H23.9.1	-	6,000	0.5%(注5)	H30.9.3				
株式会社りそな銀行	H23.4.1	1,500	1,500	0.9%	H27.4.1				
	H23.4.1	2,000	2,000	1.2%	H29.4.3				
	小 計		91,000	102,000					
	合 計		102,500	109,000					

(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います。

(注4) 当該借入の利率は平成24年2月29日から平成24年3月29日まで適用されるものです。

(注5) 当該借入の利率は平成24年2月1日から平成24年2月29日まで適用されるものです。

## 3. 投資法人債

平成24年2月29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	当期末残高 (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)
パークキューブ北松戸	H23.9.30	1,200	-	-	-	-
パークキューブ笹塚	H23.9.30	2,200	-	-	-	-
パークキューブ武蔵小杉	H23.9.30	2,250	-	-	-	-
パークアクシス東十条	H24.1.17	1,700	-	-	-	-
合 計		7,350		-	-	-

(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

## (1) 価格調査 (注1)

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内 容	所在、地番その他	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	パークキューブ北松戸	H23.9.30	土地	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番3 他4筆 計627.34㎡	1,200	1,220
			建物(附属設備を含む)	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3 他 延2,753.82㎡		
取得	パークキューブ笹塚	H23.9.30	土地	東京都渋谷区笹塚二丁目4番44 他2筆 計505.21㎡	2,200	2,440
			建物(附属設備を含む)	東京都渋谷区笹塚二丁目4番地44 他 延3,118.51㎡		
取得	パークキューブ武蔵小杉	H23.9.30	信託土地	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番6 他3筆 計802.44㎡	2,250	2,300
			信託建物(附属設備を含む)	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6 他 延3,469.18㎡		

## (2) 鑑定評価（注2）

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	パークアクシス東十条	H24.1.17	土地 建物（附属設備を含む）	1,700	1,790	H24.2.29	森井総合鑑定株式会社

(注1) 特定資産の価格等の調査が必要な取引（平成23年法律第49号による改正（平成23年11月24日施行）前投信法第201条第1項）につきましては、アーク監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

(注2) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引（平成23年法律第49号による改正（平成23年11月24日施行）後投信法第201条第1項）につきましては、森井総合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3) 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

該当事項はありません。

## (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	513,375	三井不動産住宅リース株式会社	513,375	100.0
建物管理委託費等	298,402	三井不動産住宅リース株式会社	298,402	100.0
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	140,900	レジデントファースト株式会社	26,949	19.1
		三井リハウス東京株式会社	1,644	1.2
		三井ホームエステート株式会社	1,055	0.7
		三井不動産販売東北株式会社	785	0.6
		三井不動産販売札幌株式会社	243	0.2
		三井不動産販売九州株式会社	141	0.1
		三井リハウス関西株式会社	95	0.1

## (3) その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社アコモーションファースト	14,850千円（修繕費等の合計額）
三井ホームリモデリング株式会社	6,800千円（修繕費等の合計額）
三井不動産住宅サービス株式会社	2,462千円（修繕費等の合計額）

(注) 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。

## 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

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23年10月17日	投資法人債の発行にかか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23年10月18日から平成24年1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24年1月16日	投資法人債の発行にかか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24年1月18日から平成24年4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記載しています。

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年8月31日)	当 期 (平成24年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,066,069	3,466,724
信託現金及び信託預金	1,416,960	1,485,124
営業未収入金	6,025	5,004
PM会社営業未収入金	953,086	1,045,467
前払費用	28,320	11,933
未取消費税等	68,019	-
その他	3,664	969
流動資産合計	5,542,145	6,015,224
固定資産		
有形固定資産		
建物	64,984,413	67,213,615
減価償却累計額	△5,285,085	△6,281,868
建物 (純額)	59,699,328	60,931,746
構築物	1,333,289	1,362,502
減価償却累計額	△240,580	△282,712
構築物 (純額)	1,092,708	1,079,790
機械及び装置	1,517,115	1,554,566
減価償却累計額	△291,037	△361,014
機械及び装置 (純額)	1,226,078	1,193,551
工具、器具及び備品	899,624	913,346
減価償却累計額	△392,091	△461,283
工具、器具及び備品 (純額)	507,532	452,063
土地	84,822,613	87,977,472
信託建物	30,263,366	31,261,335
減価償却累計額	△3,234,491	△3,693,190
信託建物 (純額)	27,028,875	27,568,144
信託構築物	1,060,056	1,069,404
減価償却累計額	△167,394	△186,738
信託構築物 (純額)	892,662	882,666
信託機械及び装置	407,535	502,576
減価償却累計額	△71,170	△101,111
信託機械及び装置 (純額)	336,364	401,465
信託工具、器具及び備品	326,440	339,190
減価償却累計額	△216,308	△229,779
信託工具、器具及び備品 (純額)	110,131	109,411
信託土地	48,713,238	50,036,198
信託建設仮勘定	9,102	9,412
有形固定資産合計	224,438,636	230,641,921
無形固定資産		
その他	97	86
無形固定資産合計	97	86
投資その他の資産		
長期前払費用	3,535	3,085
信託差入敷金及び保証金	447,559	447,559
その他	60,068	62,663
投資その他の資産合計	511,163	513,309
固定資産合計	224,949,897	231,155,317
繰延資産		
投資法人債発行費	59,191	51,762
繰延資産合計	59,191	51,762
資産合計	230,551,234	237,222,304

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成23年8月31日)	当 期 (平成24年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	896,470	698,037
短期借入金	11,500,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	17,500,000
未払費用	351,958	351,578
未払法人税等	907	956
未払消費税等	-	8,429
前受金	1,219,147	1,279,118
その他	11,948	10,989
流動負債合計	24,480,432	26,849,109
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	80,500,000	84,500,000
預り敷金及び保証金	1,975,611	2,048,923
信託預り敷金及び保証金	729,692	756,202
固定負債合計	100,205,303	104,305,125
負債合計	124,685,736	131,154,235
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	103,235,321	103,235,321
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,630,176	2,832,747
剰余金合計	2,630,176	2,832,747
投資主資本合計	105,865,498	106,068,069
純資産合計	105,865,498	106,068,069
負債純資産合計	230,551,234	237,222,304

\* 1

## 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)		当 期	
		(自 平成23年 3 月 1 日)	(自 平成23年 8 月31日)	(自 平成23年 9 月 1 日)	(自 平成24年 2 月29日)
営業収益					
貸貸事業収入	*1	7,175,903		7,580,249	
その他貸貸事業収入	*1	390,051		277,699	
営業収益合計		7,565,955		7,857,948	
営業費用					
貸貸事業費用	*1	3,389,108		3,444,110	
資産運用報酬		536,688		562,722	
役員報酬		8,685		9,600	
会計監査人報酬		13,500		12,420	
資産保管手数料		9,429		11,190	
一般事務委託手数料		31,058		28,055	
その他営業費用		156,682		176,626	
営業費用合計		4,145,152		4,244,725	
営業利益		3,420,802		3,613,222	
営業外収益					
受取利息		391		448	
受取保険金		5,940		4,059	
未払分配金戻入		362		1,587	
その他		468		868	
営業外収益合計		7,163		6,964	
営業外費用					
支払利息		607,150		651,705	
投資口交付費		48,545		-	
投資法人債利息		128,043		125,956	
投資法人債発行費償却		7,510		7,428	
その他		5,591		1,327	
営業外費用合計		796,841		786,417	
経常利益		2,631,124		2,833,769	
税引前当期純利益		2,631,124		2,833,769	
法人税、住民税及び事業税		985		1,045	
法人税等調整額		△0		△2	
法人税等合計		985		1,042	
当期純利益		2,630,138		2,832,726	
前期繰越利益		37		20	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,630,176		2,832,747	

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考)		当 期	
		(自 平成23年 3 月 1 日)	(自 平成23年 8 月31日)	(自 平成23年 9 月 1 日)	(自 平成24年 2 月29日)
投資主資本					
出資総額					
当期首残高		81,102,737		103,235,321	
当期変動額					
新投資口の発行		22,132,584		-	
当期変動額合計		22,132,584		-	
当期末残高	*1	103,235,321		103,235,321	
剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)					
当期首残高		2,199,961		2,630,176	
当期変動額					
剰余金の配当		△2,199,923		△2,630,156	
当期純利益		2,630,138		2,832,726	
当期変動額合計		430,215		202,570	
当期末残高		2,630,176		2,832,747	
剰余金合計					
当期首残高		2,199,961		2,630,176	
当期変動額					
剰余金の配当		△2,199,923		△2,630,156	
当期純利益		2,630,138		2,832,726	
当期変動額合計		430,215		202,570	
当期末残高		2,630,176		2,832,747	
投資主資本合計					
当期首残高		83,302,698		105,865,498	
当期変動額					
新投資口の発行		22,132,584		-	
剰余金の配当		△2,199,923		△2,630,156	
当期純利益		2,630,138		2,832,726	
当期変動額合計		22,562,800		202,570	
当期末残高		105,865,498		106,068,069	
純資産合計					
当期首残高		83,302,698		105,865,498	
当期変動額					
新投資口の発行		22,132,584		-	
剰余金の配当		△2,199,923		△2,630,156	
当期純利益		2,630,138		2,832,726	
当期変動額合計		22,562,800		202,570	
当期末残高		105,865,498		106,068,069	

## 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23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 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 同左
2. 繰延資産の処理方法	①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おります。 ②投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。	投資法人債発行費 同左
3. 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おります。 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おります。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は125,547千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,387千円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 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
5. 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、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。	同左

### (追加情報)

前 期 (ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
-	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

### (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成23年8月31日)	当 期 (平成24年2月29日)
*1 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	*1 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23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	
*1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		*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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料等)	6,935,716	(賃料等)	7,321,857
(施設使用料)	240,187	(施設使用料)	258,391
計	7,175,903	計	7,580,249
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(賃貸一時金収入)	285,984	(賃貸一時金収入)	193,388
(雑収益)	104,067	(雑収益)	84,311
計	390,051	計	277,699
不動産賃貸事業収益合計	7,565,955	不動産賃貸事業収益合計	7,857,948
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(物件管理委託費)	844,478	(物件管理委託費)	849,309
(修繕費)	335,031	(修繕費)	267,407
(公租公課)	275,458	(公租公課)	275,311
(信託報酬)	9,692	(信託報酬)	10,265
(水道光熱費)	75,715	(水道光熱費)	93,610
(保険料)	16,047	(保険料)	16,934
(減価償却費)	1,586,931	(減価償却費)	1,699,540
(テナント募集関係費)	154,635	(テナント募集関係費)	140,900
(その他賃貸事業費用)	91,118	(その他賃貸事業費用)	90,830
不動産賃貸事業費用合計	3,389,108	不動産賃貸事業費用合計	3,444,110
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,176,846	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,413,838

## (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23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 194,711口	*1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

## (税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 繰延税金資産合計 21 (繰延税金資産の純額) 21
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 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	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 39.33% (調整) 支払配当の損金算入額 △39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

## (金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31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	3,066,069	3,066,069	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,416,960	1,416,960	-
資産計	4,483,030	4,483,030	-
(1) 短期借入金	11,500,000	11,500,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,560,751	60,751
(3) 投資法人債	17,000,000	17,342,562	342,562
(4) 長期借入金	80,500,000	81,711,593	1,211,593
負債計	119,500,000	121,114,907	1,614,907

(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	1,975,611
信託預り敷金及び保証金	729,692

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
現金及び預金	3,066,069
信託現金及び信託預金	1,416,960
合計	4,483,030

(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	11,500,000	-	-
投資法人債	-	-	-
長期借入金	10,500,000	19,000,000	19,000,000
合計	22,000,000	19,000,000	19,000,000

	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	10,000,000	7,000,000	-
長期借入金	8,000,000	10,000,000	24,500,000
合計	18,000,000	17,000,000	24,500,000

当期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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	3,466,724	3,466,724	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,485,124	1,485,124	-
資 産 計	4,951,848	4,951,848	-
(1) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,500,000	17,682,573	182,573
(3) 投資法人債	17,000,000	17,332,550	332,550
(4) 長期借入金	84,500,000	85,748,305	1,248,305
負 債 計	126,000,000	127,763,428	1,763,428

(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	2,048,923
信託預り敷金及び保証金	756,202

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ます。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
現金及び預金	3,466,724
信託現金及び信託預金	1,485,124
合 計	4,951,848

(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	7,000,000	-	-
投資法人債	-	-	10,000,000
長期借入金	17,500,000	19,000,000	10,000,000
合 計	24,500,000	19,000,000	20,000,000

	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	16,000,000	8,000,000	31,500,000
合 計	16,000,000	15,000,000	31,500,000

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成23年3月1日 至 平成23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（土地を含む。）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	
187,046,631	37,382,902	224,429,534	213,736,000

(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（38,816,081千円）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23年9月1日 至 平成24年2月29日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅（土地を含む。）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	
224,429,534	6,202,975	230,632,509	221,831,000

(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（7,611,556千円）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23年3月1日 至 平成23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	-	-
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	14,652,000	-	-
				不動産売買媒介手数料	160,000	-	-
				オペレーション・マネジメント業務委託費	3,797	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	-	賃貸収入等 (注1)(注2)	458,563	-	-
				プロパティ・マネジメント業務委託費	538,374	-	-
				建物管理委託費等	282,944	営業未払金	1,136
				賃貸収入等 (注1)(注2)	6,791,980	営業未収入金	6,025
						PM会社営業未収入金	953,086
						前受金	1,166,550
						預り敷金及び保証金	1,660,209
						信託預り敷金及び保証金	729,692
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	27,845	営業未払金	1,607
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	2,141	営業未払金	445
利害関係人等	三井リハウス東京株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,389	-	-
利害関係人等	三井不動産販売東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,215	-	-
利害関係人等	三井不動産販売札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	442	-	-
利害関係人等	三井リハウス関西株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	371	-	-
利害関係人等	三井不動産販売九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	368	-	-
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	7,438	-	-
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	1,086	営業未払金	172
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	1.84%	信託報酬	6,449	-	-
				支払利息	52,832	未払費用	18,627
				一般事務委託報酬等	9,713	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	567
				新投資口発行事務手数料	500	-	-

(注1)「賃貸収入等」には、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。

(注2) 大川端賃貸棟は、三井不動産株式会社にマスターリースし、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸していましたが、平成23年6月1日付でマスターリース会社を三井不動産住宅リース株式会社に変更しています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注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。

当期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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	1,250	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%	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	513,375	-	-
				建物管理委託費等	298,402	営業未払金	1,136
				賃貸収入等(注1)(注2)	7,542,546	営業未収入金	5,004
						PM会社営業未収入金	1,045,467
						前受金	1,226,521
						預り敷金及び保証金	1,733,521
						信託預り敷金及び保証金	756,202
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	26,949	営業未払金	3,209
利害関係人等	三井リハウス東京株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	1,644	-	-
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	1,055	営業未払金	228
利害関係人等	三井不動産販売東北株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	785	営業未払金	111
利害関係人等	三井不動産販売札幌株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	243	-	-
利害関係人等	三井不動産販売九州株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	141	-	-
利害関係人等	三井リハウス関西株式会社	不動産仲介業	-	テナント募集関係費	95	営業未払金	100
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	14,850	-	-
利害関係人等	三井ホームリモデリング株式会社	建築請負業	-	修繕費等	6,800	-	-
利害関係人等	三井不動産住宅サービス株式会社	不動産管理業	-	修繕費等	2,462	営業未払金	2,458
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	1.84%	信託報酬	5,400	-	-
				支払利息	59,941	未払費用	18,166
				一般事務委託報酬等	9,056	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	632

(注1)「賃貸収入等」には、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。

(注2)「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3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注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23年3月1日 至 平成23年8月31日)		当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)	
1口当たり純資産額	543,705円	1口当たり純資産額	544,746円
1口当たり当期純利益	13,518円	1口当たり当期純利益	14,548円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</p>	

(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23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
当期純利益(千円)	2,630,138	2,832,726
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)	2,630,138	2,832,726
期中平均投資口数(口)	194,559	194,711

### (重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。	同左

## 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (ご参考) (自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日)	当 期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
I 当期末処分利益	2,630,176,710	2,832,747,405
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,630,156,188 (13,508)	2,832,655,628 (14,548)
III 次期繰越利益	20,522	91,777
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2,630,156,188円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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2,832,655,628円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成 24 年 4 月 13 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 公認会計士  
業務執行社員

楠原利和 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

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 23 年 9 月 1 日から平成 24 年 2 月 29 日までの第 12 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。

以 上

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期		当 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）	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,631,124		2,833,769	
減価償却費	1,586,942		1,699,551	
投資口交付費	48,545		-	
投資法人債発行費償却	7,510		7,428	
受取利息	△391		△448	
未払分配金戻入	△362		△1,587	
支払利息	735,194		777,661	
固定資産除却損	106		-	
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,293		1,020	
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△88,646		△92,381	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△68,019		68,019	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△11,477		8,429	
営業未払金の増減額（△は減少）	375,103		△198,433	
前受金の増減額（△は減少）	211,606		59,971	
前払費用の増減額（△は増加）	△2,656		16,386	
長期前払費用の増減額（△は増加）	628		449	
その他	99,808		2,209	
小計	5,528,311		5,182,046	
利息の受取額	391		448	
利息の支払額	△728,341		△778,041	
法人税等の支払額	△962		△996	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,799,399		4,403,456	
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	△23,971,732		△5,464,446	
信託有形固定資産の取得による支出	△14,998,207		△2,438,378	
信託敷金及び保証金の差入による支出	△447,559		-	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△226,494		△169,155	
預り敷金及び保証金の受入による収入	737,777		242,466	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△119,248		△76,136	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	153,714		102,647	
その他	△8,243		△2,595	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△38,879,994		△7,805,598	
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	101,000,000		31,500,000	
短期借入金の返済による支出	△107,000,000		△36,000,000	
長期借入れによる収入	30,000,000		13,000,000	
長期借入金の返済による支出	△9,500,000		△2,000,000	
投資口の発行による収入	22,084,038		-	
分配金の支払額	△2,198,938		△2,629,039	
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,385,100		3,870,960	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	304,504		468,818	
現金及び現金同等物の期首残高	4,178,525		4,483,030	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 4,483,030		4,951,848	

（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、投資信託及び投資法人に関する法律第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）

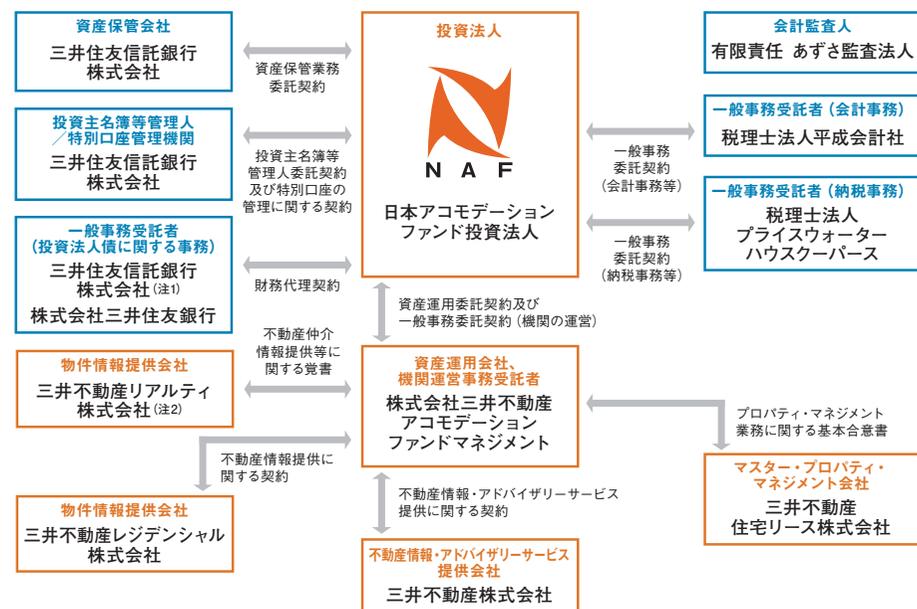
項目	期別	前 期	当 期
		（自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日）	（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）
1. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## （キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

項目	前 期	当 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）
*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23年8月31日）	（平成24年2月29日）
現金及び預金	3,066,069千円	現金及び預金 3,466,724千円
信託現金及び信託預金	1,416,960千円	信託現金及び信託預金 1,485,124千円
現金及び現金同等物	4,483,030千円	現金及び現金同等物 4,951,848千円

## 投資法人の概要

### 投資法人仕組図



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

(注2) 三井不動産販売株式会社は、平成24年4月1日付で商号を変更し、三井不動産リアルティ株式会社となりました。

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

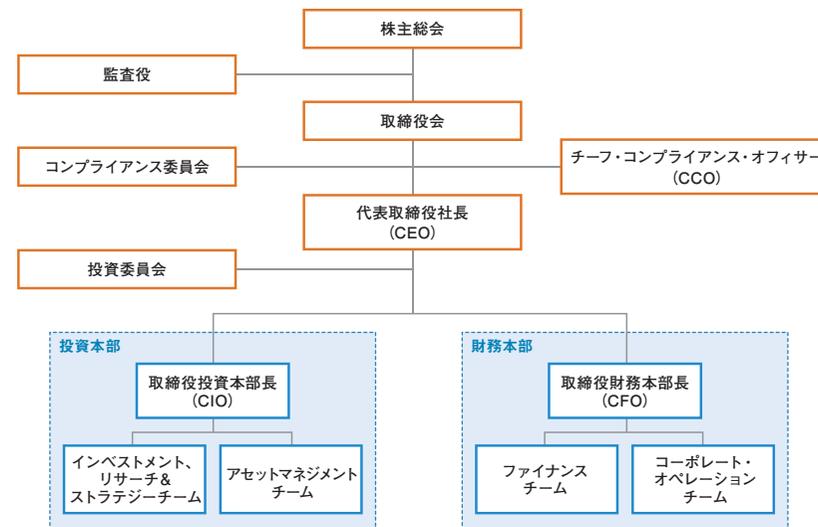
### 資産運用会社の概要 (平成24年2月29日現在)

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

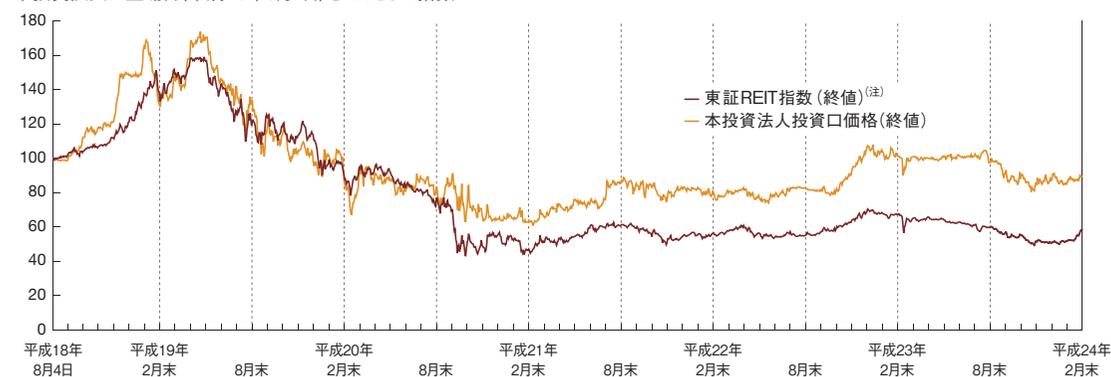
### 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格推移

本投資法人の上場日(平成18年8月4日)を100とした指数



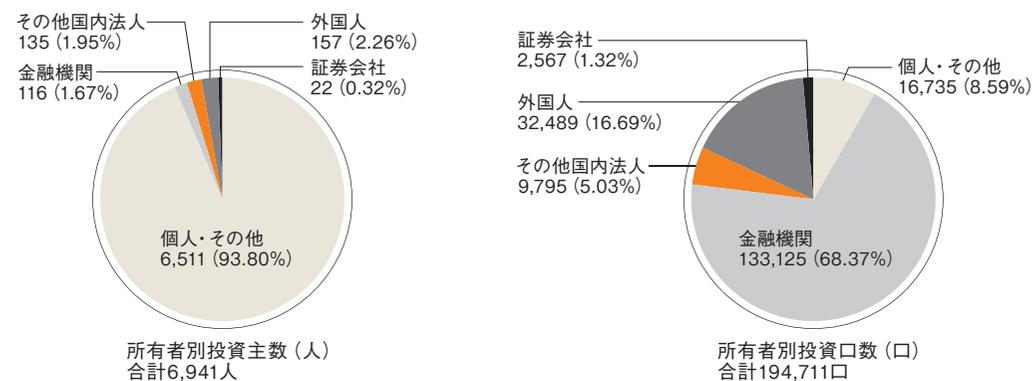
(注) 東証REIT指数は、東京証券取引所が算出・公表している、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数です。

### 主な投資主 (平成24年2月29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)	41,380	21.25%
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,125	9.30%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,017	5.65%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,864	5.06%
三井不動産株式会社	6,600	3.38%
ノムラバンクグループ株式会社	4,100	2.10%
中央三井信託銀行株式会社	3,600	1.84%
株式会社三井住友銀行	3,590	1.84%
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリシティ ジャスデック アカウント	3,498	1.79%
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイカンパニージェイピーワイ	3,497	1.79%

(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位未満を切捨てて表示しています。

### 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24年2月29日	第12期 決算期日
平成24年4月16日	第12期 決算発表
平成24年5月	第12期 資産運用報告発送・第12期分配金支払開始予定
平成24年8月31日	第13期 決算期日
平成24年10月	第13期 決算発表
平成24年11月	第13期 資産運用報告発送・第13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証券 (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証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」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証券は、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

だくことでお受けいただけます。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)にてお受けください。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、お早めにお受けください。

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

大規模物件に見る事例



3

【芝浦アイランドエアタワー】  
憧れを創る、多彩な特色

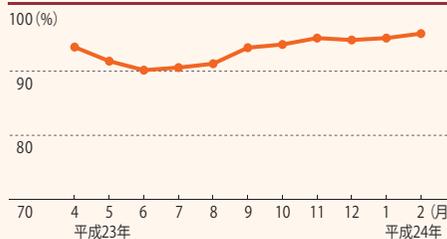
再開発が盛んな芝浦エリアにおいて圧倒的な存在感を放つ芝浦アイランド地区。その中でもNAFが所有するエアタワーは、面開発・大規模物件の優位性が凝縮された物件です。

周辺には、幼保一体型公益施設や介護付き有料老人ホーム、クリニックモールなどの施設が充実しており、入居者が長く快適に暮らせる環境を形成しています。スケールを生かした外観・エントランスも本物件の特徴のひとつで、特にエントランス棟の迎賓館さながらのデザイン、雨に濡れることなく賃貸棟や店舗棟へ行き来できるといった設計は、高いステータスと利便性を生み出しています。さらに、カフェやシアタールーム等幅広いニーズに応える施設がエントランス棟内に配備されているほか、ホテルライクなフロントサービスやクルーザーの優待チャーター等、大規模物件ならではの1ランク上のサービスを提供することで入居者の高い満足度を実現しています。

所在地	東京都港区
取得価格	7,905百万円
取得日	平成23年4月1日
賃貸可能面積*	17,646.33㎡
賃貸可能戸数*	住宅 270戸 店舗等 2戸
階数	48階建(エアタワー)、2階建(エアテラス)



稼働率の推移



\* 賃貸可能面積及び賃貸可能戸数は、本物件全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)、総戸数(住宅871戸、店舗等7戸)に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して表示しています。

2

【パークアクシス豊洲】  
利便性とクオリティが形成する魅力

都心では稀に見る大型商業施設「アーバンドックららぽーと豊洲」をはじめ、石川島播磨重工業(株)(現(株)IHI)と三井不動産(株)とが中心となって再開発を進めた豊洲エリア。職住近接の地域環境が整備された、この地域に位置するパークアクシス豊洲は、クオリティの高い「オフ空間」の提供を目指し、大規模物件ならではの計画的な設計が施された物件です。

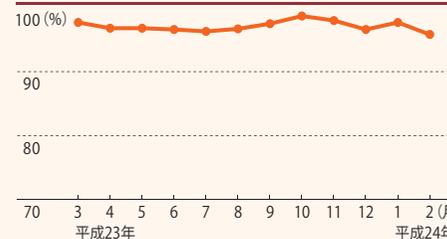
ホールが落ち着いた品格を演出し、オンからオフへの切り替えを可能にします。オフ空間の充実に向けてはガーデンスパやフィットネスルームなど、様々なライフスタイルに対応可能な施設を備えるほか、コンビニエンスストアやコンシエルジュサービスカウンターを設置し、高い利便性も確保しています。

こうした入居者ニーズを重視した一体的な設計が入居者の満足度を生み出し、パークアクシス豊洲は物件取得以来、安定した稼働率を維持し続けています。



所在地	東京都江東区
取得価格	14,300百万円
取得日	平成21年12月1日
賃貸可能面積	25,537.94㎡
賃貸可能戸数	住宅 401戸 店舗等 2戸
階数	地下1階付20階建

稼働率の推移



# スケールが創る価値。

## 大規模物件に見る事例



### 1

#### 【大川端賃貸棟】 歳月をかけて培われる価値

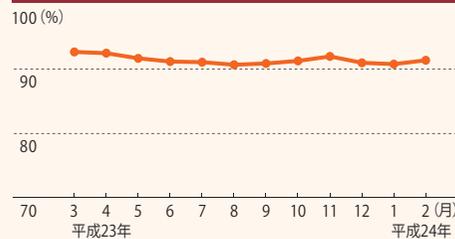
ウォーターフロント再開発の先駆けとなった「大川端リバーシティ21」。この中でN A Fの所有する大川端賃貸棟は、N A Fのポートフォリオ中、随一となる賃貸可能戸数544戸という規模を誇っています。

大川端賃貸棟では、開業当時よりホテルライクなフロントサービスや、24時間の有人監視によるセキュリティシステム、緊急対応サービスのほか、入居者同士のコミュニケーションを生み出す共用施設の充実や季節のコミュニティイベントの実施等、大規模物件ならではの価値を提供することで魅力あふれる「都市型コミュニティ」を形成してきました。同時に最新設備の導入や間取りの変更も含めた適時適切な修繕・リノベーションを計画的に行ってきた結果、竣工後20年が経過した現在も高い顧客満足度を実現しています。

大川端賃貸棟は、開業以来、安定した稼働率を誇っており、N A Fが面開発物件の理想とする「経年優位」を体現する好事例となっています。

所在地	東京都中央区
取得価格	29,696百万円
取得日	平成17年11月30日
賃貸可能面積	43,812.41㎡
賃貸可能戸数	住宅 544戸
階数	地下2階付40階建(リバーポイントタワー) 14階建(パークサイドウイングス)

#### 稼働率の推移



## 大規模物件中心という強み

### 大規模物件が生み出す競争力(2) 〈企画・設計・サービスにおける優位性〉

大規模物件の多くでは、共用部ルームプラン・設備が充実しているという特徴があります。建築自由度が高くなることにより、エントランスのスペースを十分に取って吹き抜けなどスケール感のある空間設計を施すことや、引越作業用の別導線を設けて入居者の利便性を確保することができます。また、ラウンジやフィットネスジム、保育施設等、多様な施設を配することも可能です。入居希望者の物件への印象を大きく左右する共用部において、こうした優位性を有することは競争力の強化に大きく影響します。加えて、賃貸可能戸数の多さは多様なルームプランの設定を可能にし、単身者からファミリーまで、ライフステージの変化に伴う住み替え需要にも柔軟に対応します。また、充実したセキュリティ等、設備面の充実も入居希望者から高い支持を得る大きな魅力となっています。

運用面においても、メンテナンス業務の充実やコンシェルジュの提供する多岐にわたるフロントサービス等により入居者の満足度も高めることができます。このほか、管理業務の集約により単位面積当たりの管理コスト低減を図ることができる等、大規模物件は収益性の面でも大きなメリットを有しています。



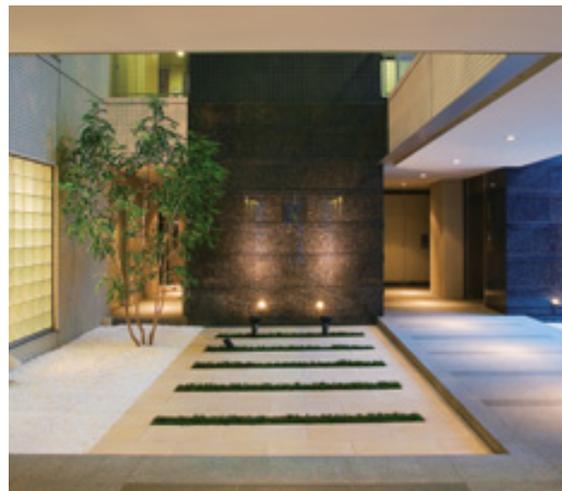
フィットネスジム



防災センター



コンシェルジュデスク



# 競争力と安定収益の実現。

大規模物件中心という強み



## NAFでは大規模物件を中心に取得

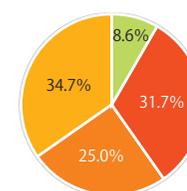
NAFでは、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント(NAFの運用会社)の内規である資産運用ガイドラインにおいてポートフォリオ構築方針を策定しており、投資エリアや投資基準を定めています。投資額の規模については、「概ね1棟10億円以上を目的」とし、大規模物件中心の取得を行うこととしています。これは、相対的に高い競争力を持つ大規模物件への投資は、結果として安定的な運用成績と資産価値の維持につながるという認識によるものです。

NAFでは、この投資基準に基づき、設立以来、着実な物件取得を行ってきた結果、第12期末の賃貸住宅の平均取得価額は約28億円、平均戸数も100戸を超えており、賃貸住宅の中では比較的大規模な物件によるポートフォリオを構築するに至っています。

### 投資基準

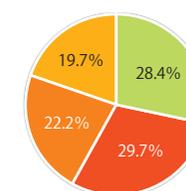
- 投資額 概ね1棟10億円以上を目的
- 権利関係 1棟完全所有を原則
- 構造 原則としてRC(鉄筋コンクリート)造  
又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造

### 1棟当たりの住戸数別投資比率



- 50戸未満
- 50戸以上100戸未満
- 100戸以上200戸未満
- 200戸以上

### 取得価格別投資比率



- 20億円未満
- 20億円以上50億円未満
- 50億円以上100億円未満
- 100億円以上

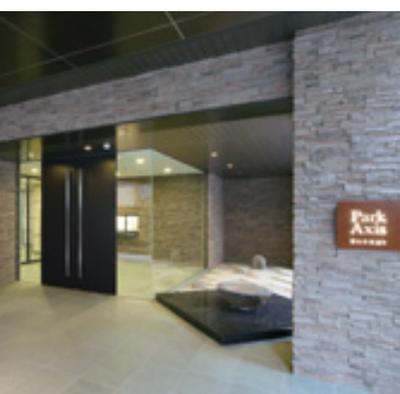
(賃貸住宅のみ、第12期末時点)

## 大規模物件が生み出す競争力(1) ～外観や開発の優位性～

大規模物件は、そのスケールメリットや開発過程の特徴を生かし、様々な優位性を生み出しています。

まず、視認性が良好であることから周辺地域内での認知度・注目度が高まり、物件を探す方々からの安定した人気期待できます。さらに、大規模物件ならではの印象的な外観デザインは、高級感や品格を演出し、高いステータスを持った物件としての地位確立につながります。

また、NAFのポートフォリオには大川端賃貸棟、パークアクセス豊洲、パークアクセス仙台、芝浦アイランドエアタワーなど、三井不動産(株)が得意とする面開発物件への投資が多いという特徴があります。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す。NAFでは、総合的、かつ統一感のある開発は、時の経過とともに街が成熟し、顧客満足度を高めることによるその資産価値を維持向上していく「経年優位」の実現につながると考えています。また、そうした開発は、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であると認識しています。



第五回

# 規模が生み出す優位性

～NAFの大規模物件～

ポ  
ー  
ト  
フ  
ォ  
リ  
オ  
の  
競  
争  
力  
を  
解  
析  
す  
る

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。

ここでいう「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マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅等のことを指します。NAFは、入居者のウォンツ（要望・要請）に対応した便宜（アコモデーション）を提供することが、NAFのポート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）」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のポート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。

第五回目となる今回は、NAFのポートフォリオが持つ特徴のひとつである大規模物件について、その優位性を紹介します。是非ご一読ください。

## 目次

競争力と安定収益の実現。 大規模物件中心という強み	3
スケールが創る価値。 大規模物件に見る事例	6

資産運用報告は左面表紙よりご覧ください。