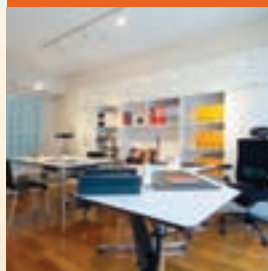




***Nippon
Accommodations
Fund***



日本アコモデーションファンド投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成18年6月



Nippon Accommodations Fund

日本アコモデーションファンド投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書) 平成18年6月

本届出目論見書により行う日本アコモデーションファンド投資法人投資口38,304,000,000円(見込額)の募集(一般募集)、投資口4,662,600,000円(見込額)の売出し(引受人の買取引受による売出し)及び投資口2,166,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成18年6月28日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法に基づき、投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。



証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が合冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】 不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



Nippon Accommodations Fund

日本アコモデーションファンド投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と

1. 「アコモデーション資産」への投資

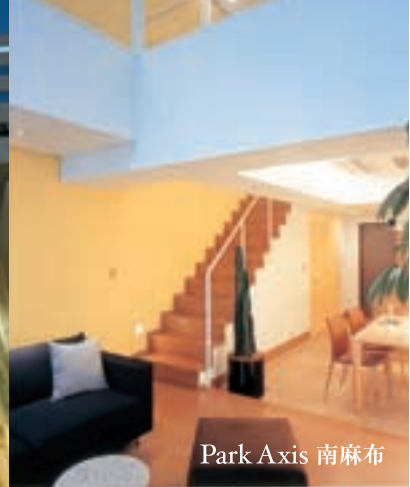
- ライフスタイルや家族構成の変化に伴うさまざまなニーズに対応した居住・滞在空間である「アコモデーション資産」へ投資します。
- 賃貸住宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅を「アコモデーション資産」と定義しています。
- 入居者の多様なウォンツに対応した便宜、すなわちアコモデーションの提供により、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



Park Axis 白金台



Park Cube 神田



Park Axis 南麻布



Park Axis 青山骨董通り

「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。

2.三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループは、「アコモデーション資産」の企画・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）を構築しています。
- 三井不動産グループの「バリューチェーン」を、本投資法人の資産運用に積極的かつ最大限に活用します。
- 三井不動産からの物件の供給や、三井不動産グループを介した広範な物件情報を通じ、より適切な投資機会を獲得して参ります。

ポートフォリオ分析 PORTFOLIO ANALYSIS

PORTFOLIO MAP



(注) ポートフォリオマップ上の各番号は、
6ページ及び7ページの表に記載の物件番号です。



ポートフォリオ構築方針

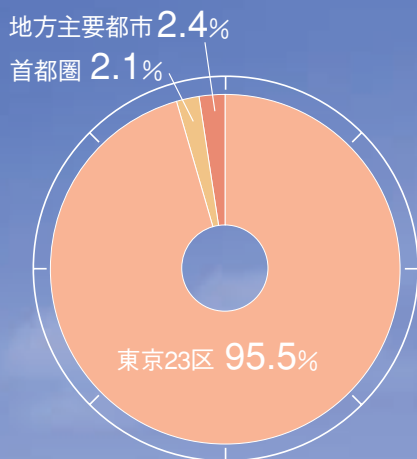
投資エリア

- 東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市
- 東京23区内に対する比率を80%以上

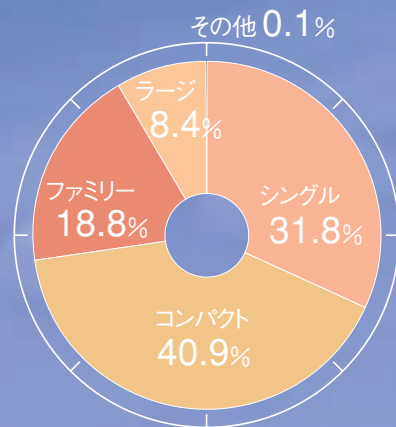
投資基準

- 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

エリア別投資比率 (取得価格ベース)



カテゴリ別戸数比率



(注) エリア及びカテゴリの定義については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③上場時運用資産の概要 (二) ポートフォリオの概要 a. 上場時運用資産の概要 (取得資産及び取得予定資産)」をご参照下さい。

大川端賃貸棟を含む大川端リバーシティ21「西ブロック地区」

Portfolio Profile

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	PML値 (%)
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス)	東京都中央区	29,696	29.3	43,812.41	544	4.9 9.9 8.9
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.7	2,437.66	64	9.7
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.5	3,313.33	84	8.5
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.2	2,766.62	75	8.7
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	1.7	1,537.24	40	9.2
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.4	1,891.05	59	8.4
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	5.1	4,704.44	99	12.0
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.4	6,078.93	154	7.2
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.9	1,383.99	30	10.1
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.6	2,606.37	52	7.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.9	3,938.14	64	9.2
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.3	1,094.28	20	10.7
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	7.5	10,025.40	住宅184 店舗1	11.3
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	2.0	2,426.45	80	9.4
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.9	3,317.94	住宅86 店舗1	11.2
16	パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	2.8	2,710.69	70	9.8
17	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	2.1	2,054.46	46	9.5



Park Axis 日本橋Stage



Park Cube 本郷



Park Axis 六本木檜町公園



Park Axis 溜池山王



Park Axis 日本橋Stage

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	PML値 (%)
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.6	12,025.25	324	10.0
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	1.1	1,621.73	42	10.3
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.7	2,160.12	60	10.1
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.4	3,194.59	95	10.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.8	2,127.50	51	9.1
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.5	4,012.68	76	9.1
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.2	3,041.61	91	10.8
東京23区小計			96,824	95.5	124,282.88	住宅2,490 店舗2	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	1.0	2,814.32	52	9.6
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	1.1	3,082.32	住宅47 店舗1	9.5
首都圏小計			2,121	2.1	5,896.64	住宅99 店舗1	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.4	5,565.13	169	5.8
地方主要都市小計			2,440	2.4	5,565.13	住宅169	
合 計			101,385	100.00	135,744.65	住宅2,758 店舗3	ポートフォリオPML 5.1

(注)●物件番号1～10は取得済資産、11～27は取得予定資産です。

●上記の表の詳細については本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③上場時運用資産の概要 (二) ポートフォリオの概要 a. 上場時運用資産の概要(取得済資産及び取得予定資産)」及び「同d.地震リスク診断報告書の概要」をご参照下さい。

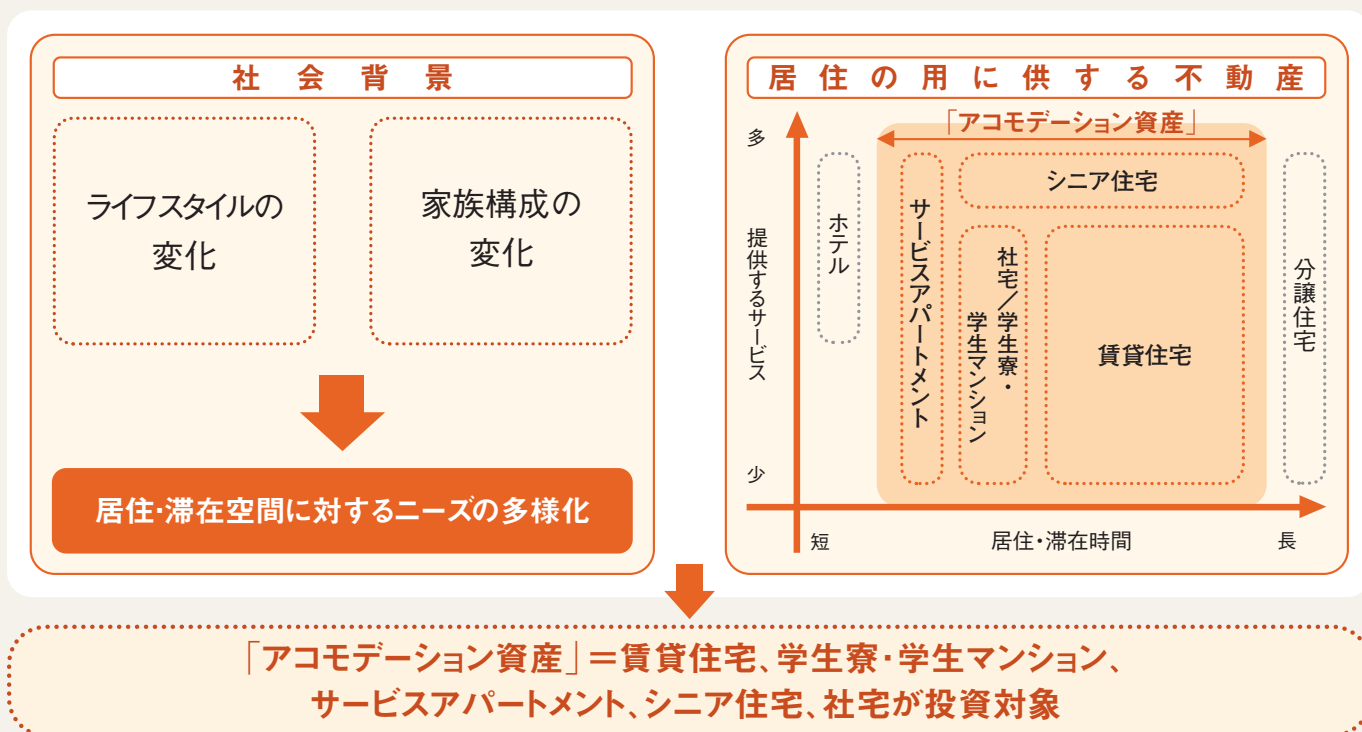


大川端賃貸棟を含む大川端リバーシティ21

アコモデーション資産への投資

人々のライフスタイルや家族構成の変化に伴い、そのさまざまなニーズに対応する形態の居住用不動産が社会において大きな需要となっています。

本投資法人は、このような社会構造やニーズの変化の中で、「居住の用に供する不動産」を「居住・滞在時間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類し、以下のように「アコモデーション資産」と定義付け、投資対象としていきます。



RIVER POINT TOWER



大川端賃貸棟 取得済資産

リバーポイントタワー

パークサイドウイングス

ピアウエストハウス(管理棟)

所在地：東京都中央区佃

賃貸可能戸数：544戸

建築時期：昭和63年7月(パークサイドウイングス)

平成1年3月(リバーポイントタワー)

本投資法人は、入居者の多様なウォンツに対応した便宜、すなわちアコモデーションを提供することが、「アコモデーション資産」の価値の最大化に資すると考えており、これら「アコモデーション資産」の適切な運用を通じて、より安定的な収益の確保を目指します。

「アコモデーション」のコンセプト

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します

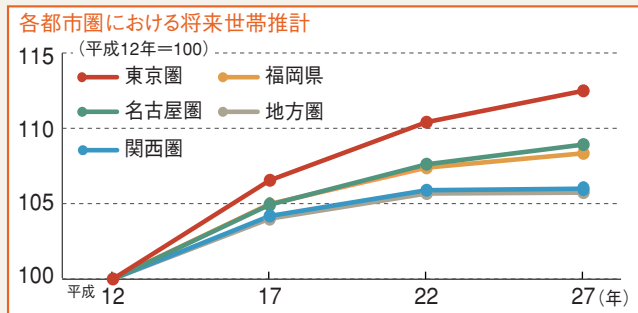


賃貸住宅投資の特徴・特性

本投資法人の上場時運用資産はすべて、アコモデーション資産のうち賃貸住宅に分類される資産です。賃貸住宅への投資には、「賃貸住宅に対する需要」「賃貸住宅の供給」「賃貸住宅の収益の安定性」といった側面において以下のような特徴・特性があります。

需要

世帯数は堅調に推移



25歳から54歳の年齢層における持ち家比率は低下

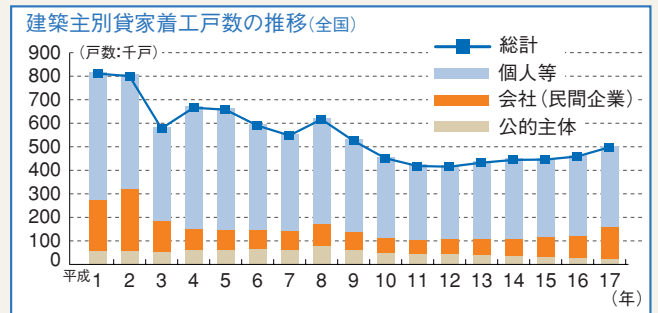
世帯主年齢別持ち家比率の推移 (%)

	昭和53年	昭和63年	平成10年	平成15年
平均	59.9	61.1	60.0	60.9
25歳未満	9.9	4.5	2.7	2.7
25～54歳	58.6	58.9	54.1	52.9
55～59歳	79.0	79.3	76.7	76.7
60～64歳	77.9	80.3	79.2	78.9
65～74歳	75.9	77.4	81.2	80.0
75歳以上		75.5	79.4	80.3

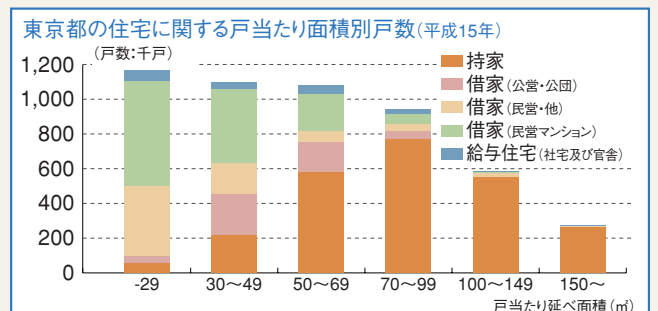
出所：総務省「住宅・土地統計調査」

供給

民間企業による供給は限定的



相対的に良質な賃貸物件は希少

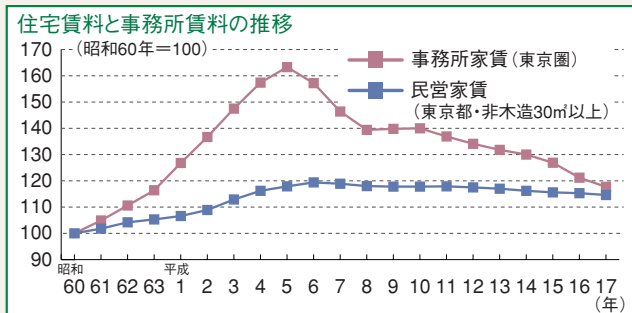


PIER WEST HOUSE



安定性

賃貸住宅の賃料は安定的に推移



出所：総理府及び総務省「消費者物価指数年報」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」

良質な賃貸住宅は、賃貸住宅ストックの中でも供給量が少ないため希少性の高い存在であり、市場競争力と資産性を確保することができると思います。

(注) 上記各表又はグラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

三井不動産グループのバリューチェーンの活用

三井不動産グループは、賃貸住宅のマーケティング、用地選定・取得、企画・開発からリーシング、管理・運営に至るまでのそれぞれの業務を行うグループ会社を擁し、賃貸住宅に関するすべての業務をグループ内で完結する一貫した業務体制を有しており、全体として一つの有機的なバリューチェーンとして機能しています。

- 分譲住宅・賃貸住宅に関する各種統計資料・データ分析、他社物件供給計画調査、新規供給物件の稼働状況調査、定点観測等によりマーケットの需給動向の把握
- 検討物件・開発物件周辺の供給事例調査、仲介会社へのヒアリング、賃料・稼働率の推移といった豊富なトラックレコード(実績)等により、マイクロマーケットの特性とニーズを検証

●マーケット調査・分析

資産運用会社



MITSUI
FUDOSAN
GROUP

三井不動産
アコモデーションファンドマネジメント

企画開発へのフィードバック

グループ内での

- 入居者ニーズの把握と再投資、開発へのフィードバック
- 適切な投資収益分析に基づくリニューアル、リノベーション(再投資)の実施
- スケールメリットを活かした付加価値サービスの提供

●管理・運営

- 個別のプラン評価、住環境、競争環境等の与条件の検討ときめ細かな賃料設定
- 商品の魅力を確実に伝達するための体制構築(リーシング専門会社の活用)
- 仲介業者ネットワークのコントロール・活用

●リーシング



三井不動産住宅リース



三井不動産住宅サービス株式会社

建物共用部管理



都市に豊かさと潤いを

三井不動産

アコモデーション事業の展開、企画・開発

用地取得●

- マクロマーケットや潜在需要動向も踏まえた用地取得戦略の策定
- 小規模な物件の開発から複合開発・大規模開発までさまざまなタイプの物件開発能力等により裏付けられる豊富な用地情報の収集

企画・設計●

- 用途、居住人数、家族構成、ライフスタイルに応じた詳細なターゲット顧客設定と物件コンセプトの策定
- 設定ターゲット及びコンセプトに合致した戦略的プランバリエーション、スペック、グレード、テスト等の企画
- デザイン、安全性、機能性、管理・運営、ランニングコスト、メンテナンス・更新性等の視点で検討された戦略的プラン設計

施工管理・監修●

- 許認可、コストコントロール、スケジュールコントロール、設計施工管理（テナント・入居者からのフィードバック等不動産開発ノウハウの活用）
- クオリティコントロール（約1,300項目にわたる賃貸住宅設計チェックリスト等の活用）
- 建築、構造、設備各方面のプロフェッショナル・スタッフによる現場打ち合わせ、チェックの実施

一貫した業務体制

プロパティ・マネジメント



RESIDENT FIRST

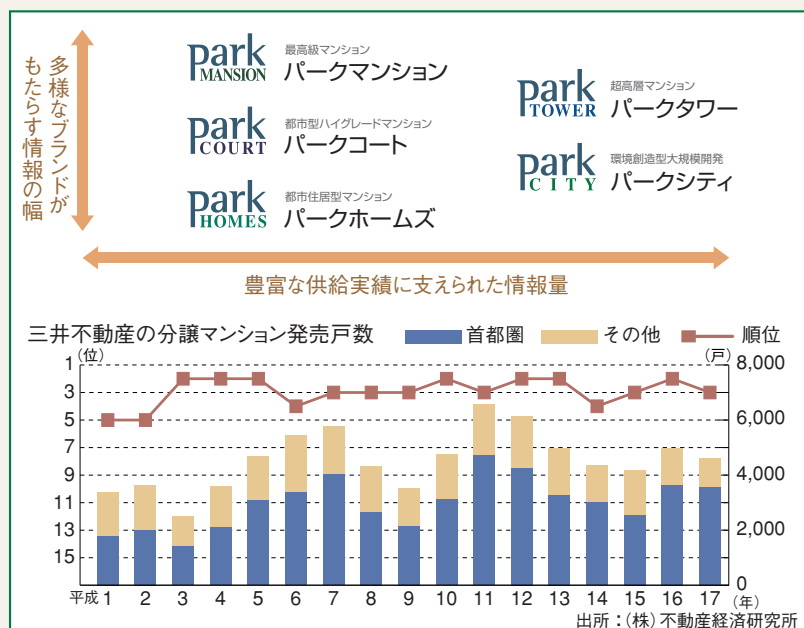
初期リーシング
仲介営業



三井不動産のアコモデーション資産開発能力

本投資法人は、スポンサーである三井不動産とそのグループ会社が有する情報収集力、住宅開発能力、管理運営能力等の総合力を、本投資法人の外部成長及び内部成長に積極的かつ最大限活用して参ります。

全国主要都市での豊富な分譲マンション開発実績による 住宅用地／開発情報の把握



(注) 上記グラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

都市に豊かさと潤いを
三井不動産

開発情報・テナントニーズ

- 都市型賃貸住宅
Park Axisシリーズ
- 大規模開発



多様な不動産・テナント情報を
活かしたアコモデーション
資産開発力の活用



パークアクセス白金台 取得済資産

所在地：東京都港区白金台

賃貸可能戸数：99戸

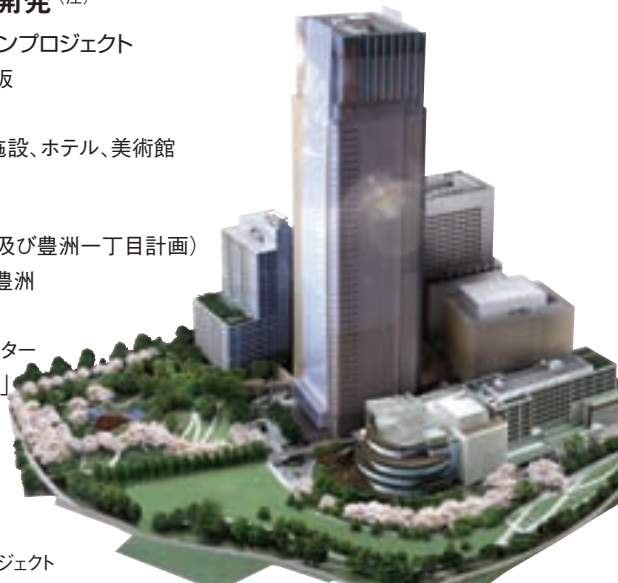
建築時期：平成17年9月

多用途の不動産開発実績によりもたらされる開発情報・テナントニーズの把握

大規模複合開発 (注)

- 東京ミッドタウンプロジェクト
東京都港区赤坂
その他用途
オフィス、商業施設、ホテル、美術館

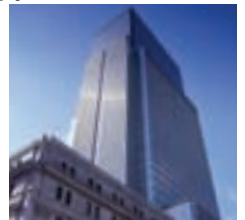
- 豊洲再開発
(アーバンドック及び豊洲一丁目計画)
東京都江東区豊洲
その他用途
ショッピングセンター
「ららぽーと豊洲」



東京ミッドタウンプロジェクト

オフィスビル開発・運営 (注) 日本橋三井タワー

- 日本橋三井タワー
東京都中央区
日本橋室町
- 霞が関ビル
東京都千代田区霞ヶ関



商業施設開発・運営 (注) COREDO日本橋

- COREDO日本橋
東京都中央区日本橋
- TOKYO-BAY
ららぽーと
千葉県船橋市浜町

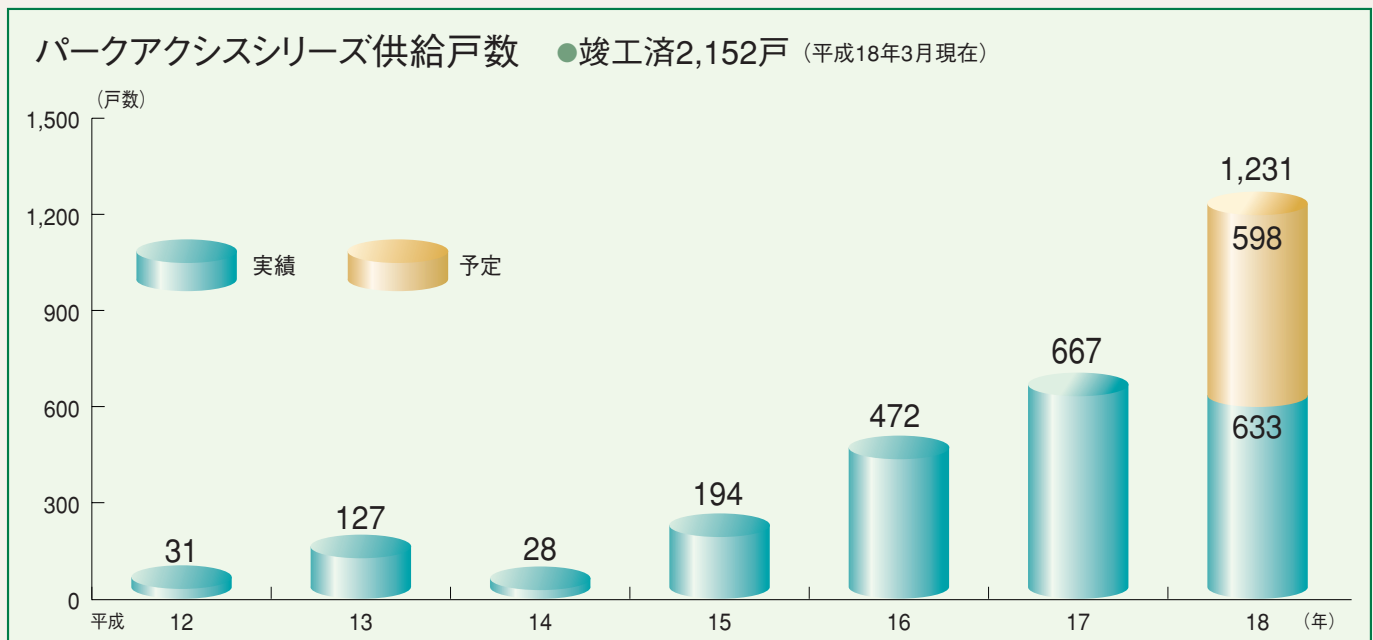


(注) 本書の日付現在、上記物件の取得は予定されておりません。



三井不動産の賃貸住宅開発実績・計画

三井不動産は、昭和63年～平成1年に大川端リバーシティ21開発（東京都中央区）において、都内初の超高層住宅を含む544戸の大規模賃貸住宅の供給を行い、また、平成11年以降「パークアクシス」シリーズとして数多くの賃貸住宅を開発・供給しています。



(注) 上記グラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

本投資法人は、大川端賃貸棟544戸、Park Axisシリーズ1,744戸を取得/取得予定



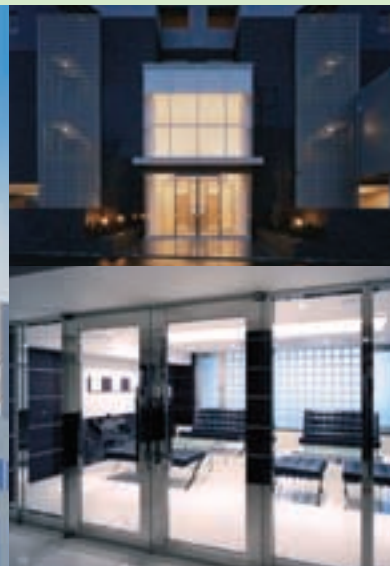
取得済資産

パークアクセス渋谷神南

所在地：東京都渋谷区宇田川町

賃貸可能戸数：75戸

建築時期：平成17年8月



取得予定資産

パークアクセス名駅南

所在地：愛知県名古屋市
中村区名駅南

賃貸可能戸数：169戸

建築時期：平成18年2月

以下は、三井不動産による「パークアクセス」シリーズ以外の大規模賃貸住宅の最近の主な開発計画です。(注1)

南青山1丁目計画 (都営) 団地建替 プロジェクト

- 東京都、
三井不動産(株)、
伊藤忠商事(株)、
大成建設(株)
による共同事業
- 平成19年竣工予定
 - 総戸数約390戸



南青山1丁目計画

芝浦アイランドプロジェクトA1、A3街区

三井不動産(株)、(株)ケン・コーポレーション、
オリックス・リアルエステート(株)、(株)新日鉄都市開発、
大和ハウス工業(株)^(注2)による共同事業

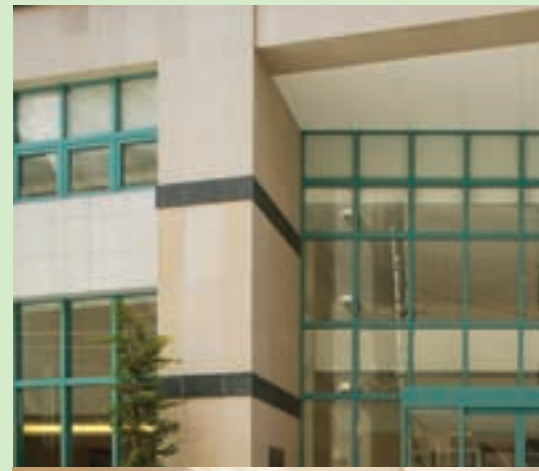
- 平成19年、20年竣工予定
- 総戸数約2,000戸



芝浦アイランド計画

(注1) 本書の日付現在、上記物件の取得は予定されておりません。

(注2) 大和ハウス工業(株)はA3街区のみの共同事業者です。



三井不動産グループの管理・運営能力の活用

本投資法人は、専門性の高い三井不動産グループ各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持することにより、賃料、稼働率の維持、向上に努めます。

プロパティ・マネジメント業務 → 三井不動産住宅リースによる一括受託



三井不動産住宅リース



- 管理・運営に関するデータを一元管理
- 業務遂行の確実性の向上及び効率化



RESIDENT FIRST

初期リーシング・仲介営業

- 深いブランド理解の下、顧客への直接的な営業により、効率的なリーシングを実現
- 顧客ニーズをフィードバックし、開発、管理・運営、物件取得に活用



三井不動産住宅サービス株式会社

建物共用部管理

- 三井不動産が分譲したマンションを中心に幅広い実績

賃料、稼働率の維持・向上による長期的な競争力・資産価値維持



取得予定資産

パークアクセス日本橋ステージ

所在地：東京都中央区
日本橋蛸殻町

賃貸可能戸数：住宅184戸、店舗1戸

建築時期：平成16年8月



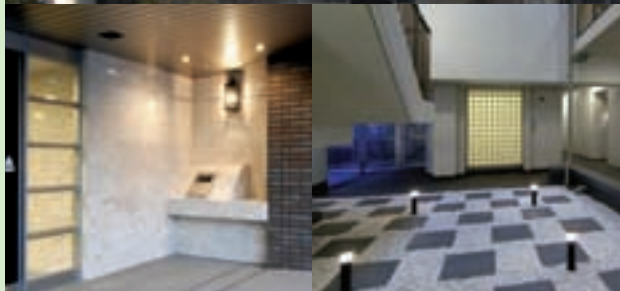
取得予定資産

パークアクセス六本木檜町公園

所在地：東京都港区赤坂

賃貸可能戸数：46戸

建築時期：平成18年1月



本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社を通じて運用資産の状況やテナントの満足度を常時注視し、三井不動産グループ各社の技術力、ノウハウを活用し、最適な修繕計画の策定に努めます。

大川端賃貸棟の例

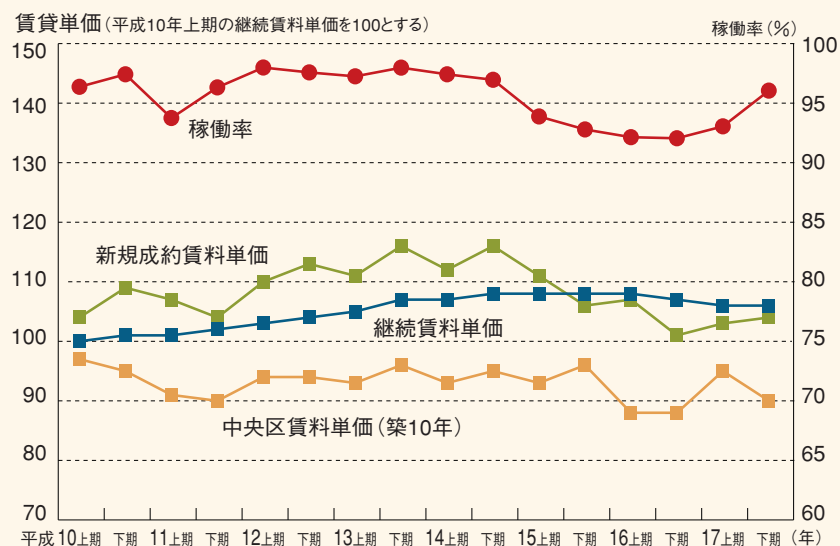
グループ各社の技術力や分譲住宅事業においても蓄積されたノウハウを活用



長期的視点からの資本的支出

- 外壁改修（平成11年）
- ホームセキュリティシステムの更新（平成12年～15年）
- 住戸内エアコンの早期更新（平成12年～）等

大川端賃貸棟の賃料及び稼働率の推移



大川端賃貸棟は竣工後17～18年を経過後もなお、上記賃料・稼働率を維持

(注) 上記グラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 成長戦略 (ロ) 内部成長 c. 資産価値維持の為の施策」をご参照下さい。



取得済資産

パークアクセス青山骨董通り

所在地：東京都港区南青山

賃貸可能戸数：40戸

建築時期：平成17年8月

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、長期安定的な競争力と資産価値を維持することを目的とし、原則として「パークアクセス」シリーズ、「パークキューブ」シリーズにより、ポートフォリオを構築していく方針です。

トータル・クオリティ・マネジメントの実施によるブランド価値の維持・向上

Park Axisブランドの展開

- 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

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 Axis

▼ RESIDENCE 商品

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 「住みたい」と喚起させる空間デザイン
 - 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
 - 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





パークアクセス文京ステージ **取得済資産**

所在地：東京都文京区水道

賃貸可能戸数：154戸

建築時期：平成17年9月



パークアクセス月島 **取得済資産**

所在地：東京都中央区佃

賃貸可能戸数：30戸

建築時期：平成17年11月

Park Cubeブランドの展開

- 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



Park
Cube

▼QUALITY 品質

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

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





パークアクシス南麻布 取得予定資産

所在地：東京都港区南麻布

賃貸可能戸数：64戸 建築時期：平成15年2月

運用資産におけるブランド戦略の推進 I

多様化するニーズに応える企画

「パークアクシス」シリーズは、三井不動産グループのマーケティング力を活かし、立地・環境等の外部条件に応じて、きめ細かなターゲット設定がなされています。そのターゲットニーズに即した企画（間取り、設備、仕様等）で開発され、多様なライフスタイルやライフステージに対応しています。



機能とデザインを兼ね備えた意匠

長期的な魅力を維持するため、三井不動産は、「パークアクシス」シリーズの設計にあたり、ファサード（外観）、エントランス（入口）、共用廊下、住戸アプローチに至るまで、機能性を有しつつデザイン性にも富む意匠を採用しています。立地と顧客特性に応じたデザインを建築デザイナーとの協働関係の中で構築し、更なる差別化を目指しています。

例えば、パークアクシス日本橋ステージでは、(株)ミサワアソシエイツ 代表 三沢亮一氏を、またパークアクシス青山骨董通り及びパークアクシス溜池山王では、(株)ウィ・アンド・エフ 代表 藤原益男氏をデザインにおいて起用しています。



取得予定資産

パークアクセス渋谷

所在地：東京都渋谷区
渋谷

賃貸可能戸数：20戸

建築時期：平成15年4月



取得済資産

パークアクセス神楽坂ステージ

所在地：東京都新宿区水道町

賃貸可能戸数：59戸

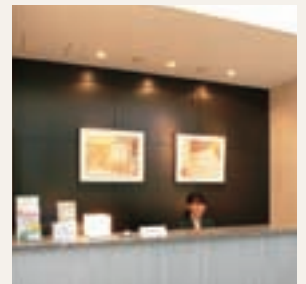
建築時期：平成16年8月

利便性向上を図るサービス・サポート

【コンシェルジュ】日常生活のみならず、充実したライフスタイルを追求する入居者のニーズを満たすため、コンシェルジュ（ホテル接客業務担当）に類似のフロントサービスを提供しています。

【ハウスホールドサービス】ハウスクリーニングや家電1台からの家具・家電リース、食材、料理等のケータリングサービス、洗濯や買い物の代行、病院・学校への送迎等、入居者の利便性を高めるサービスを、他業者との提携により提供しています。

【カード決済】契約金（敷金・礼金等）をインターネット上で24時間クレジットカードにて支払うことが可能な決済サービスを提供しています。



フロント（パークアクセス日本橋ステージ）



（参考写真）

安全と安心確保のためのサービス・サポート

【c-desk】水漏れ、エアコン・給湯器等の設備機器トラブルのみならず、賃貸借契約更新や車庫証明の発行等も24時間年中無休・フリーダイヤルで受付、対処するサービス体制を整えています。

【入居者ガイドブック】入居の準備から退居時まで賃貸ライフのガイドとなる「ご入居ガイドブック」を配布。水道、ガス、電気等の公共料金の諸手続きもサポートしています。

上記は本投資法人の上場時運用資産の一部において既に提供されているサービス・サポートの概要を記載したものです。これらは、すべての上場時運用資産において提供されているわけではありませんが、本投資法人は、今後、このようなサービス・サポートをさらに充実させ、提供対象をより多くの運用資産に拡大していく意向です。



「ご入居ガイドブック」



パークアクシス御茶ノ水ステージ 取得予定資産

所在地：東京都文京区湯島

賃貸可能戸数：324戸

建築時期：平成18年2月

運用資産におけるブランド戦略の推進 II

より確かな品質、安心と安全、先進的な情報・通信環境

「パークアクシス」シリーズは、三井不動産の分譲マンション事業で培ったノウハウを基に、設備更新の容易性、メンテナンス、テナントの使い勝手を考慮し、トータル・クオリティ・マネジメントの下で設計・施工されています。また、現代社会において重要な課題といわれている安全・安心の確保へも積極的に対応した賃貸住宅です。

※下記及び次ページの図は、パークアクシス御茶ノ水ステージの住戸及び全体配置図を事例に説明しています。全ての運用資産に適合するものではありません。

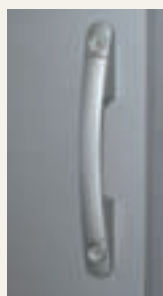
玄関ドア

(ディンプルキー&ダブルロック・防犯サムターン)

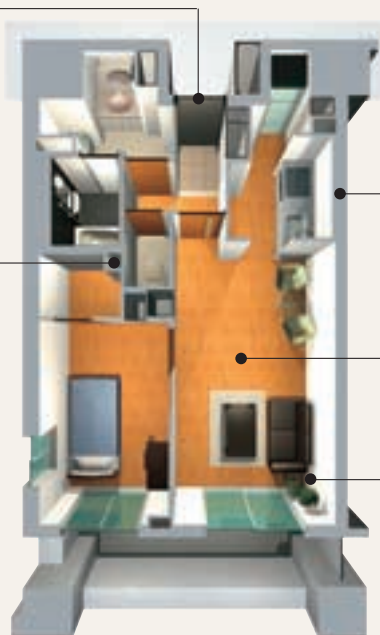
各住戸の玄関錠にはCP認定対応のディンプルキーを採用。さらにダブルロック、防犯サムターンを採用し安全性を高めています。



ディンプルキー (概念図)

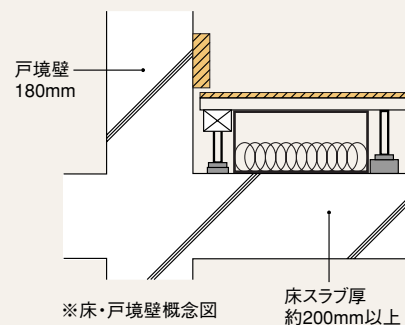


ダブルロック (参考写真)



床・戸境壁

床スラブ厚200mm以上、戸境壁180mm以上を確保する等、遮音性に配慮しています。



※床・戸境壁概念図

床スラブ厚
約200mm以上

排水縦管

更新が困難な住戸内の排水縦管には、長期間メンテナンスが不要な鋳鉄管を採用しています。

情報通信

インターネットの高速化に対応し、光ファイバーを導入。CS・BS・CATV対応等、多彩な情報コンテンツの提供を可能にしています。



パークアクセス学芸大学 (取得済資産)

所在地：東京都世田谷区野沢

賃貸可能戸数：64戸 建築時期：平成16年10月



パークアクセス本郷の杜 (取得予定資産)

所在地：東京都文京区本郷

賃貸可能戸数：住宅86戸、店舗1戸 建築時期：平成17年11月

セキュリティ対策概念図

オートロック

声だけでなく映像でも来訪者を確認できるカメラ付きオートロックを設置しています。



オートロック操作盤(参考写真)

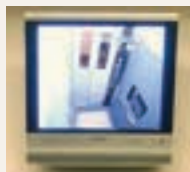
エレベーター

ドアには防犯窓、かご内には監視カメラを設置。さらに、かご内の様子を映すモニターをエントランス階エレベーターホールに設置し、密室化による危険を防ぎます。



エレベーター内部(参考写真)

防犯窓



モニター

非常用通報ボタン

防犯カメラ

エントランスや駐車場等に設置。不審者の侵入を未然に防ぎます。

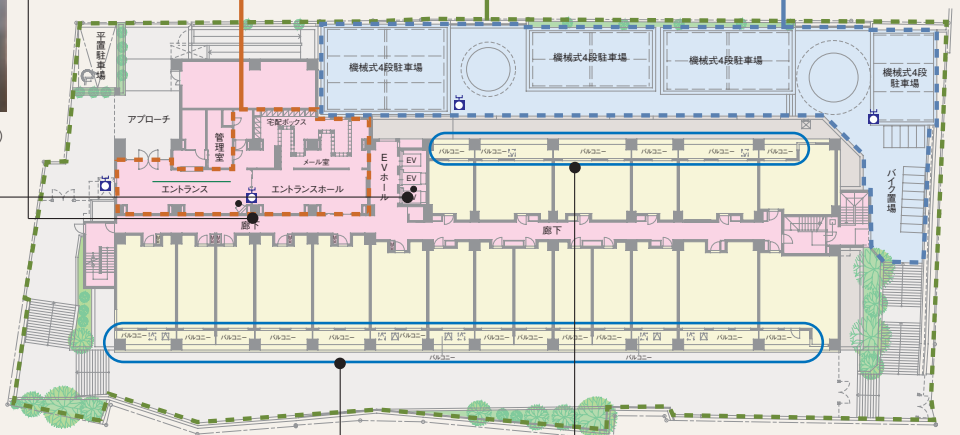


防犯カメラ(参考写真)

オートロックで建物内への進入を防ぎ、プライバシーを守る
エントランスゾーン

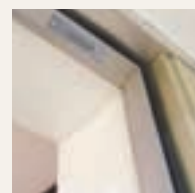
フェンスや植栽敷地内への不審者の侵入を防ぐ
境界ゾーン

防犯カメラや照明で車等の盗難を未然に防ぐ
駐車場・駐輪場・バイク置場ゾーン



防犯窓センサー

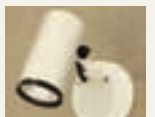
接地階住戸等に設置。万が一の不審者の侵入の際には警報が鳴るとともに、警備会社へ通報されます。



防犯センサー(参考写真)

人感センサー付きライト

人を感知すると照明が点灯し、不審者に対しては威嚇効果を発揮します。



人感センサー付きライト(参考写真)



取得予定資産

パークアクセス溜池山王

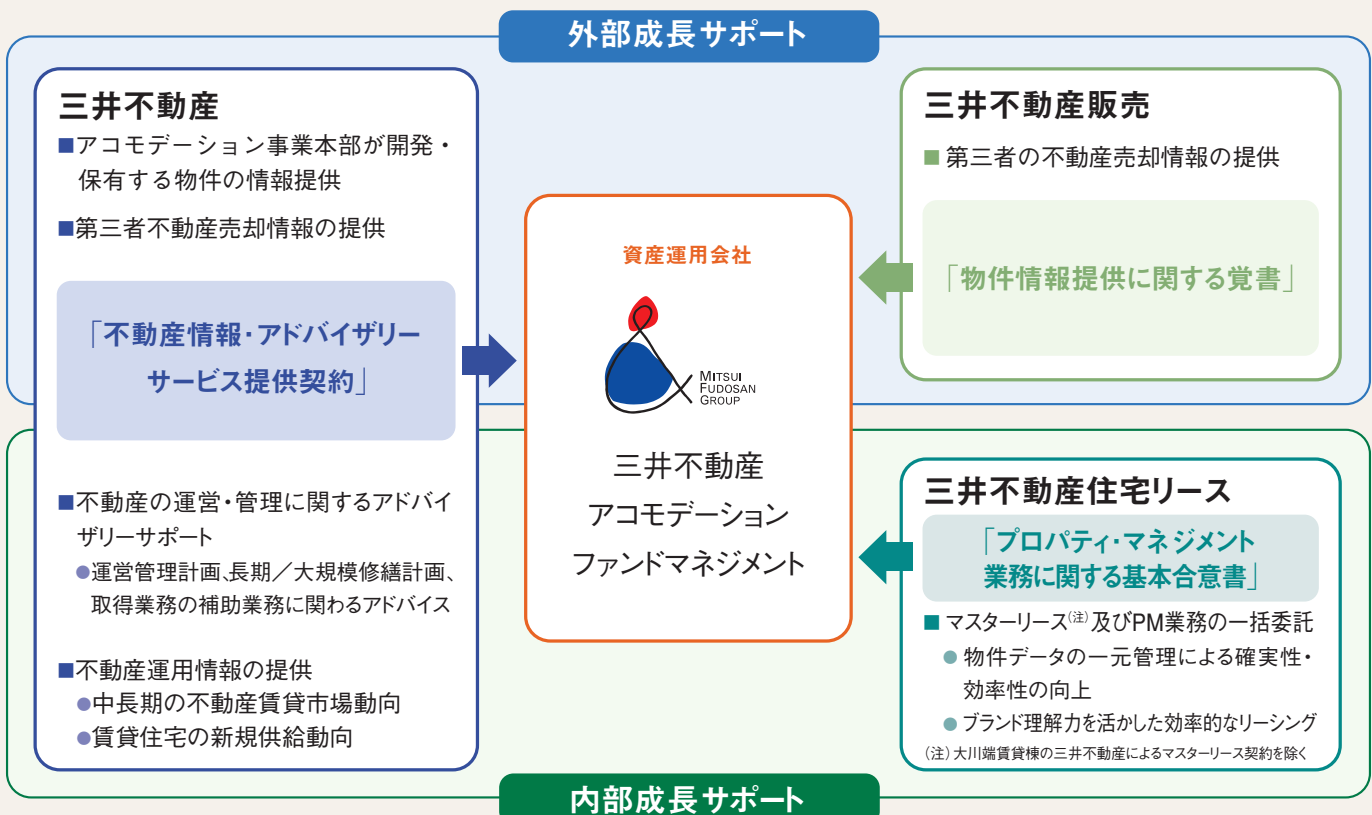
所在地：東京都港区
赤坂

賃貸可能戸数：70戸

建築時期：平成17年12月

三井不動産グループとの各種サポート契約の締結

資産運用会社は、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下記のサポート契約を締結しています。三井不動産グループの活用により本投資法人の着実な外部成長・内部成長を目指します。





取得予定資産

パークアクセス御徒町

所在地：東京都台東区
台東

賃貸可能戸数：42戸

建築時期：平成18年2月



取得済資産

パークアクセス大塚

所在地：東京都豊島区
北大塚

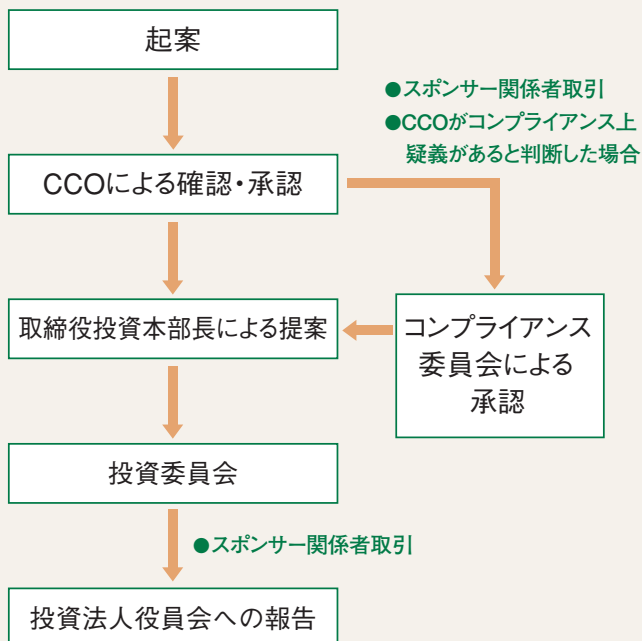
賃貸可能戸数：52戸

建築時期：平成18年1月

意思決定プロセスと利益相反対策

本投資法人の投資方針及び個別の運用資産の取得・売却の決定手続きの流れは、以下のとおりです。

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) の承認

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

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事が可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



取得済資産

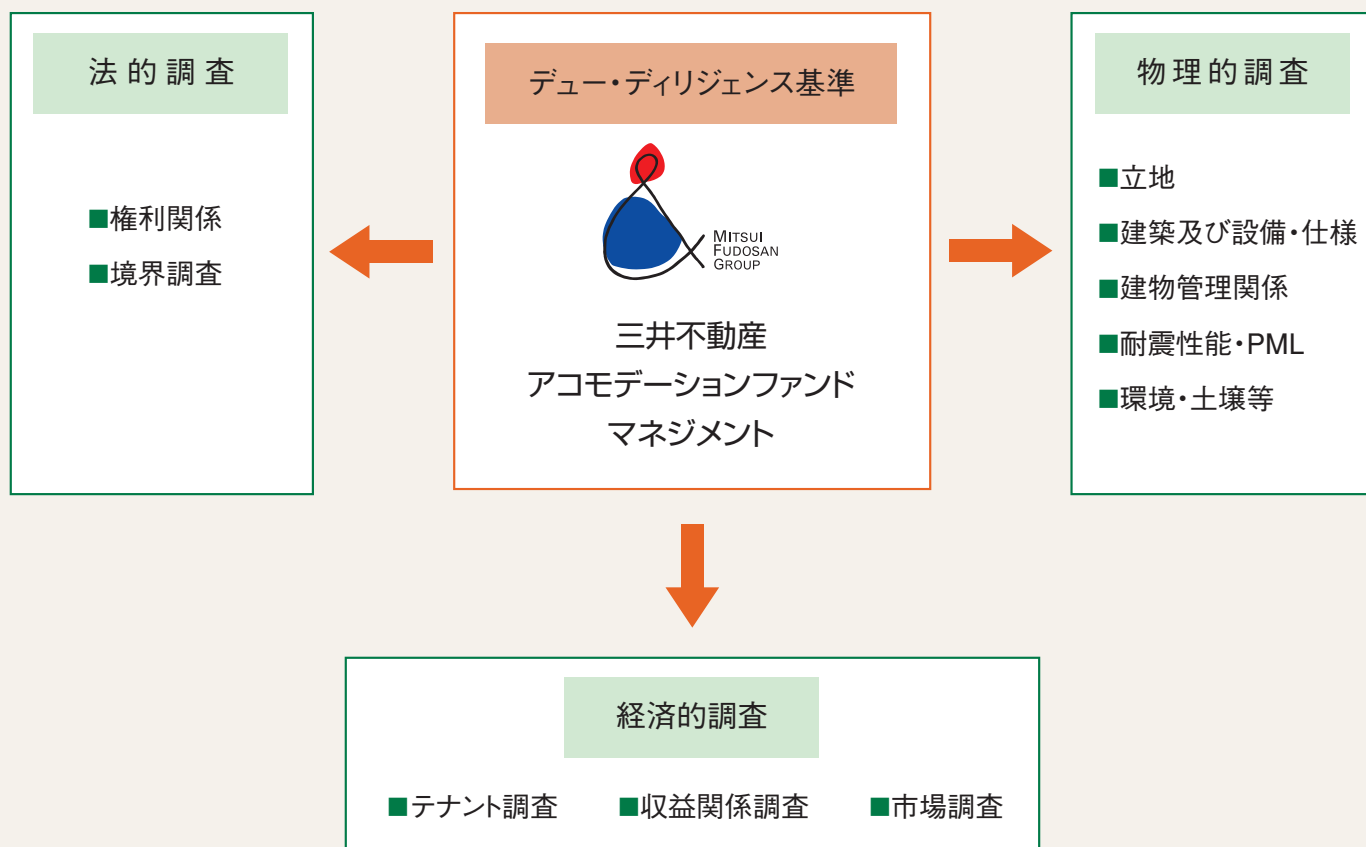
パークアクセス市ヶ谷
所在地：東京都新宿区
市谷本村町
賃貸可能戸数：84戸
建築時期：平成17年2月

取得予定資産

パークアクセス浜松町
所在地：東京都港区芝
賃貸可能戸数：80戸
建築時期：平成16年12月

資産運用会社によるデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに基づき下記のデュー・ディリジェンス基準により、投資の可否を総合的に判断します。





パークキューブ本郷 取得予定資産

所在地：東京都文京区本郷

賃貸可能戸数：60戸

建築時期：平成17年8月

デュー・ディリジェンスの一環として第三者である専門家より不動産鑑定評価書、建物診断報告書等を取得し、判断します。これらに加えて、資産運用会社では下記の独自の調査を実施して投資の可否を判断し、資産運用を行っています。

三井不動産のサポートを活用

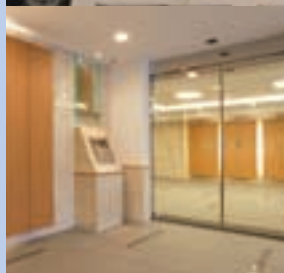
- ① 不動産運用情報（賃貸住宅のマーケット情報等）の情報提供
- ② アドバイザリーサービス（取得検討物件のデュー・ディリジェンス並びに図面及び施工の確認等）

構造確認 二重チェック^(注)

本投資法人は、取得済資産^{*}及び取得予定資産の取得にあたり、各建物について構造計算の専門家に対して構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認作業を、三井不動産に加えてもう1社による二重チェックの体制で実施することを原則とします。

※リバーポイントタワー（大臣認定）を除く。

(注) 上記の詳細については本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (ロ) 上場時運用資産の建物の設計等に関する事項」をご参照下さい。



取得予定資産

パークキューブ浅草田原町

所在地：東京都台東区寿

賃貸可能戸数：76戸

建築時期：平成18年1月



取得予定資産

パークキューブ神田

所在地：東京都千代田区神田
須田町

賃貸可能戸数：95戸

建築時期：平成17年10月

財務戦略

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに基づき、以下の財務戦略を定め、実践しています。

財務戦略

- LTV比率(有利子負債^(注)残高/資産総額)：上限 60%
- 借入状況(本書の日付現在)
 - 加重平均金利：(全体:1.37%、長期:1.64%)
 - 借入金融機関数：8社
 - 長期固定有利子負債^(注)の比率：76.9%
 - 無担保・無保証
 - 長期借入金の平均残存年限：5.0年(加重平均)
- 返済期限の分散(下記「返済期限一覧」参照)

(注)有利子負債とは、借入額及び投資法人債発行額を指します。

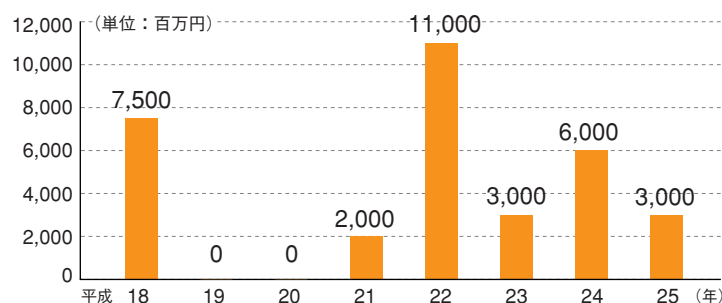
〈返済期限一覧〉

本書の日付現在における借入金返済額の期限別の状況は右記のとおりです。

短期：75億円

長期：250億円

合計：325億円





取得予定資産

パークキューブ市ヶ谷

所在地：東京都新宿区市谷本村町

賃貸可能戸数：51戸

建築時期：平成17年10月



取得予定資産

パークキューブ上野

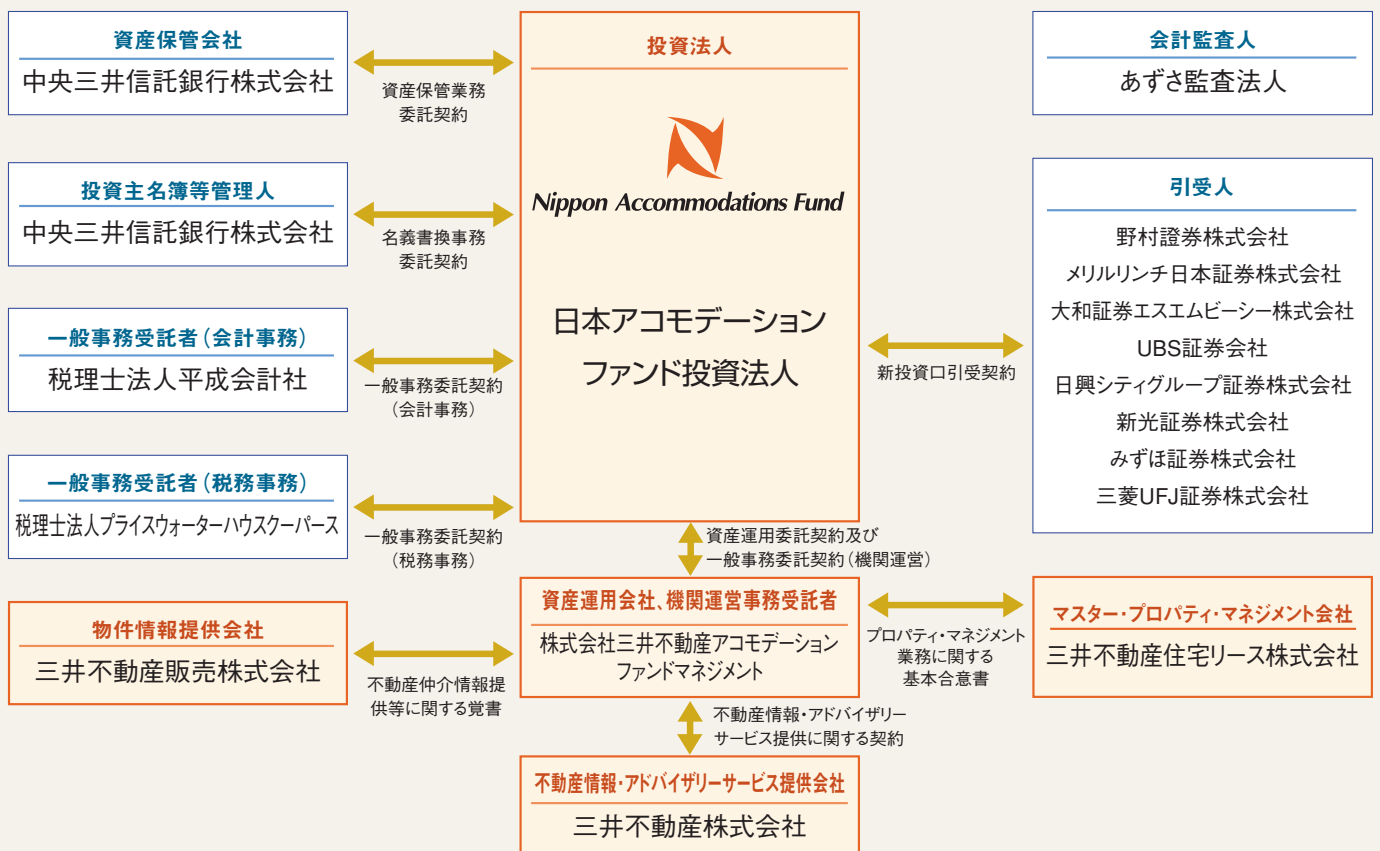
所在地：東京都台東区東上野

賃貸可能戸数：91戸

建築時期：平成18年3月

本投資法人の関係法人・仕組み

投資法人仕組図





取得予定資産

パークキューブ京王八王子II

所在地：東京都八王子市
明神町

賃貸可能戸数：住宅47戸、店舗1戸

建築時期：平成17年8月

パークキューブ京王八王子 取得予定資産

所在地：東京都八王子市明神町

賃貸可能戸数：52戸 建築時期：平成17年1月

資産運用会社の概要

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 会社概要

所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

資本金：300百万円

株主：三井不動産株式会社（100%）

組織図

