

平成 18 年 10 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号
日本橋西川ビル
エルシーピー投資法人
代表者名
執行役員 宮 崎 俊 司
(コード番号：8980)

投資信託委託業者名
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号
日本橋西川ビル
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役社長 宮 崎 俊 司

問合せ先
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役財務部長 久 保 裕 司
TEL.03-3272-7311

資産の取得及び平成 19 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記 3 物件の資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

また、併せて平成 19 年 8 月期の運用状況の予想についてもお知らせいたします。

1. 取得の概要

(1) レキシントン・スクエア伏見

物件の名称 : レキシントン・スクエア伏見
取得予定資産の種類 : 信託受益権
用途別区分 : 住居用不動産
取得予定価格(注1) : 2,990 百万円
売買契約締結日 : 平成 18 年 10 月 27 日
取得予定日 : 平成 18 年 10 月 31 日
取得先(注2) : 豊田通商株式会社
取得資金 : 借入金を予定しています。
信託不動産の担保の有無 : なし。

(2) ボンセジュール武蔵新城

物件の名称 : ボンセジュール武蔵新城
取得予定資産の種類 : 不動産
用途別区分 : シニア物件(有料老人ホーム)
取得予定価格(注1) : 610 百万円
売買契約締結予定日 : 平成 18 年 10 月 27 日
取得予定日 : 平成 18 年 11 月 30 日または同日までの期間における売主と買主の
双方が合意する日
取得先(注2) : 株式会社ゼクスコミュニティ(注3)
取得資金 : 借入金を予定しています。
不動産の担保の有無 : なし。

(3) レキシントン・プラザ広島大手町（コンフォートホテル広島大手町）

物件の名称 : レキシントン・プラザ広島大手町
 取得予定資産の種類 : 信託受益権
 用途別区分 : その他物件（ホテル）
 取得予定価格（注1） : 2,450 百万円
 売買契約締結予定日 : 平成 18 年 10 月 27 日
 取得予定日 : 平成 18 年 11 月 30 日以前において売主と買主が別途合意する日
 取得先（注2） : 株式会社ゼクス
 取得資金 : 借入金を予定しています。
 信託不動産の担保の有無 : なし。

（注1）取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税などを除きます。なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。

（注2）後記6．取得先の概要をご参照ください。

（注3）後記4．有料老人ホームの運営についてをご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指すとともに、優良な住居用不動産・シニア物件並びにLCPスタイル物件の拡充を図るために上記3物件を取得いたします。

3. 取得予定資産の内容

後記【別紙】取得予定資産の概要をご参照ください。

4. 有料老人ホームの運営について
運営

シニア物件の運営に当たっては資産運用会社の株主であるゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社であり、シニア物件の運営に実績のある株式会社ゼクスのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。なお、本書の日付現在、株式会社ゼクスは健常高齢者向けシニア住宅である「チャームングシリーズ」3物件、要介護者向け有料老人ホームである「ボンセジュールシリーズ」15物件（本物件を含みます。）及びその他1物件のシニア物件計19物件の開発を行っており、その連結子会社であり本物件の取得先である株式会社ゼクスコミュニティは上記「チャームングシリーズ」3物件のうち2物件を除いた合計17物件を運営しています。

バックアップオペレーターの設置

本投資法人ではシニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供できるものと考えています。なお、既保有の有料老人ホーム（ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木及びボンセジュール日野）に加えて本物件についても、ジャパンケアサービス株式会社との間で締結される覚書に基づき、同社がバックアップオペレーターとなる予定です。なお、ジャパンケアサービス株式会社は、ジャスダック証券取引所に上場しています。

5. 耐震性に関する事項

上記3物件の構造計算書の妥当性につき、第三者機関の調査を実施し、すべての物件において下記の調査結果を得ております。

調査会社

| | |
|-----------|-----------------------|
| 商号 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区丸の内1丁目2番1号 |
| 代表者 | 山田 友久 |
| 資本金の額 | 1,000,000 千円 |
| 主な事業の内容 | 不動産のデューデリジェンス調査等 |
| 本投資法人との関係 | 該当なし |

調査内容：構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

調査結果：構造設計内容は妥当であり、建築基準法、同施行令・告示及び各種構造設計基準に適合しており、違法性は検出されなかった。

6. 取得先の概要

(1) レキシントン・スクエア伏見

| | |
|---------|---|
| 商号 | 豊田通商株式会社 |
| 店所在地 | 愛知県名古屋市名駅四丁目9番8号 |
| 代表者 | 清水 順三 |
| 資本金の額 | 26,748,000 千円（平成 18 年 4 月 1 日現在） |
| 主な事業の内容 | 各種物品の国内取引、輸出入取引、外国間取引、建設工事請負、各種保険代理業務 等 |

(2) ボンセジュール武蔵新城

| | |
|-----------|--|
| 商号 | 株式会社ゼクスコミュニティ |
| 本店所在地 | 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号 |
| 代表者 | 本間 英世 |
| 資本金の額 | 80,000 千円（平成 18 年 5 月 31 日現在） |
| 主な事業の内容 | シニア住宅及び有料老人ホームの運営 |
| 本投資法人との関係 | 株式会社ゼクスコミュニティは、資産運用会社の発行済株式の 7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスの連結子会社です。 |

(3) レキシントン・プラザ広島大手町

| | |
|-----------|--|
| 商号 | 株式会社ゼクス |
| 本店所在地 | 東京都千代田区内幸町一丁目1番7号 |
| 代表者 | 平山 啓行 |
| 資本金の額 | 2,675,976 千円（平成 18 年 5 月 31 日現在） |
| 主な事業の内容 | 不動産コンサルティング事業・シニアハウジング&サービス事業等 |
| 本投資法人との関係 | 株式会社ゼクスは、資産運用会社の発行済株式の 7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社です。 |

7. 物件取得者等の状況

(1) レキシントン・スクエア伏見

該当ありません。

(2) ボンセジュール武蔵新城

| | 前所有者 | 前々所有者 |
|-----------------|-----------------------------|---------------|
| 会社名 | 株式会社ゼクスコミュニティ | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 資産運用会社の自主ルール上のスポンサー関係者に準ずる者 | |
| 取得経緯・理由等 | 有料老人ホーム運営を目的として取得 | |
| 取得価格 | 1年を超えて所有しているため記載を省略 | |
| 取得時期 | 平成 17 年 3 月 | |

(3) レキシントン・プラザ広島大手町

| | 前所有者 | 前々所有者 |
|-----------------|-----------------------------|-------|
| 会社名 | 株式会社ゼクス | 該当なし |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 資産運用会社の自主ルール上のスポンサー関係者に準ずる者 | |
| 取得経緯・理由等 | 前所有者の開発物件 | |
| 取得価格 | | |
| 取得時期 | | |

8. 利害関係人等との取引

(1) レキシントン・スクエア伏見

上記資産の取得先である豊田通商株式会社は、投信法上の利害関係人等及び資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)に該当していませんが、上記資産は、スポンサーの1社である矢作建設工業株式会社の子会社の矢作地所株式会社が所有していた土地を、矢作建設工業株式会社の建築条件付で豊田通商株式会社へ譲渡のうえ、豊田通商株式会社が開発した物件であること、当社での購入に至る経緯には、矢作建設工業株式会社から豊田通商株式会社への当社宛売却の推薦も支援材料となったこと等の経緯を勘案し、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定めるスポンサー関係者取引に関する自主ルールに準じた審議・決議を経ています。

(2) ボンセジュール武蔵新城

上記資産の取得先である株式会社ゼクスコミュニティは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社である株式会社ゼクスの連結子会社です。資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)に準ずる者に該当します。従って、上記資産の取得にかかる譲渡契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。

また、本投資法人は、上記資産について、同社に建物を賃貸しプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しています。かかる取引についても、前記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

(3) レキシントン・プラザ広島大手町

上記資産の取得先である株式会社ゼクスは、資産運用会社の発行済株式の7.07%を保有しているゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社です。資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)に準ずる者に該当します。従って、上記資産の取得にかかる譲渡契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。

また、上記資産の1・2F店舗部分のマスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社は、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)に準ずる者です。かかる取引についても、利益相反対策にかかる自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

(注) スポンサー関係者とは、(a)投資信託及び投資法人に関する法律において定義される利害関係人等に該当する者、(b)資産運用会社の全ての株主及び(c)(b)に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

9. 媒介の概要

(1) レキシントン・スクエア伏見

中央三井信託銀行株式会社は、仲介会社として本投資法人及び豊田通商株式会社の間の本物件の取引の媒介を行います。中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当いたしません。本物件の取得に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、89,700千円(消費税別途)の仲介手数料を支払います。

(2) ボンセジュール武蔵新城

中央三井信託銀行株式会社は、仲介会社として本投資法人及び株式会社ゼクスコミュニティの間の本物件の取引の媒介を行います。中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当いた

しません。本物件の取得に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、6,100 千円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

(3) レキシントン・プラザ広島大手町

中央三井信託銀行株式会社は、仲介会社として本投資法人及び株式会社ゼクスの間の本物件の取引の媒介を行います。中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当いたしません。本物件の取得に関して、本投資法人は、中央三井信託銀行株式会社に対し、24,500 千円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

10. 決済方法

上記 3 物件について、本投資法人は取得価格代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

11. 今後の見通し

平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

なお、平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

| | |
|---------------|-----------|
| 営業収益 | 2,038 百万円 |
| 経常利益 | 713 百万円 |
| 当期純利益 | 712 百万円 |
| 1 口当たり分配金 | 12,000 円 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | - 円 |

上記運用状況の予想の前提条件については、【添付資料 3】平成 19 年 8 月期運用状況の予想の前提条件をご参照ください。

(注)

1. かかる予想数値は【添付資料 3】平成 19 年 8 月期運用状況の予想の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以 上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ：<http://www.lcp-reit.co.jp>

【別紙】 取得予定資産の内容(1) レキシントン・スクエア伏見

用途: 住居用不動産

物件番号: R-23

物件名称: レキシントン・スクエア伏見

| 物件特性 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|---|-------------------------|-----------------------|-------|------|-----|------|-----|-------|----|-----|----|----------|-----|----------|-----|-------|------|---------------|-------|-----|------|--------------|------|------|-------|------|-----|------|-------|----------------|--|-------|
| 対象不動産は、地下鉄桜通線「国際センター」駅の南東方へ徒歩6分の距離に位置する高級賃貸マンションです。地下鉄「名古屋」駅まで徒歩12分、地下鉄東山線「伏見」駅まで徒歩7分と高い交通利便性を有しています。名古屋駅周辺には百貨店、地下街等の商業施設が充実し、更に対象不動産周辺には文化施設も集積しています。また、名古屋のもうひとつの商業の中心である栄地区へも好アクセスであり、立地条件において優位性が認められ、都心生活を希望する層に高い需要が見込まれます。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地番 | 愛知県名古屋市中区錦一丁目801番2号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 物件タイプの内訳 | 住戸数 | 住戸比率 | 面積比率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | コンパクト | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 面積 | 1,260.8㎡ | スペースヤス | 123 | 100% | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 容積率 | 600% | その他 | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建蔽率 | 80% | 建築状況調査報告書の概要(注1)(単位:千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 調査会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途 | 共同住宅 | 調査時点 | 平成18年9月22日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 延床面積 | 7,884.6㎡ | 修繕費 | 緊急 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造・階数 | RC、15F | | 1年以内 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建築時期 | 平成18年9月 | | 12年間平均 | 904千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 確認検査機関 | 日本ERI株式会社 | 地震PML値 | 6.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 設計者 | 矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所 | 不動産鑑定評価書の概要(注2)(単位:百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 工事施工者 | 矢作建設工業株式会社 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合研究所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現所有者 | 豊田通商株式会社 | 価格時点 | 平成18年9月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | 鑑定評価額 | 3,030 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託期間満了予定日 | 平成28年1月31日 | <table border="1"> <tr> <td rowspan="10">収益価格</td> <td>直接還元法による収益価格</td> <td>3,030</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">総収益</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>純収益(NOI)</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>純収益(NCF)</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>還元利回り</td> <td>5.5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">DCF法による収益還元価格</td> <td>3,020</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>5.5%</td> </tr> <tr> <td>ターミナルキャップレート</td> <td>5.8%</td> </tr> <tr> <td>積算価格</td> <td>2,150</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">土地価格</td> <td>570</td> </tr> <tr> <td>建物価格</td> <td>1,580</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得予定価格(単位:百万円)</td> <td>2,990</td> </tr> </table> | 収益価格 | 直接還元法による収益価格 | 3,030 | 総収益 | 222 | 賃貸収入 | 202 | その他収入 | 20 | 総費用 | 55 | 純収益(NOI) | 183 | 純収益(NCF) | 167 | 還元利回り | 5.5% | DCF法による収益還元価格 | 3,020 | 割引率 | 5.5% | ターミナルキャップレート | 5.8% | 積算価格 | 2,150 | 土地価格 | 570 | 建物価格 | 1,580 | 取得予定価格(単位:百万円) | | 2,990 |
| 収益価格 | 直接還元法による収益価格 | | | 3,030 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 総収益 | | | 222 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 賃貸収入 | 202 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | その他収入 | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 総費用 | | | 55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 純収益(NOI) | | | 183 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 純収益(NCF) | | | 167 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 還元利回り | | | 5.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | DCF法による収益還元価格 | | | 3,020 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 割引率 | 5.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ターミナルキャップレート | | | 5.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 積算価格 | | | 2,150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地価格 | 570 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建物価格 | 1,580 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得予定価格(単位:百万円) | | 2,990 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PM業者 | エスピーエーマネジメント株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| マスターリース会社 | エスピーエーマネジメント株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| マスターリース種別 | パススルー | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸借の状況(単位:千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 調査時点 | 平成18年10月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| テナント総数 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸可能戸数 | 123戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸戸数 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 7,022.7㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸面積 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 月額賃料(満室想定) | 17,599 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 敷金・保証金 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 稼働率(面積ベース) | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特記事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| マスターリース会社であるエスピーエーマネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額(共益費、駐車場使用料等は除く)の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース(賃料保証期間2006年11月1日から6ヶ月間、2年契約)を締結する予定です。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(注1) 建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、「地震PML値」欄の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。「地震PML値」については、想定される最大規模の地震(再現期間475年の地震動の強さ)に対し、当該物件に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。(金額は千円未満を切り捨てています。)

(注2) 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

【別紙】 取得予定資産の内容(2) ボンセジュール武蔵新城

用途: シニア物件(有料老人ホーム)

物件番号: S-4

物件名称: ボンセジュール武蔵新城

| 物件特性 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-----------------------|---|----------------------------------|-----|--------------|-----|-----|----|------|----|-------|---|-----|---|----------|----|----------|----|-------|------|---------------|-----|-----|------|--------------|------|------|-----|------|-----|------|-----|---------------------|-----|
| 対象不動産はJR南武線「武蔵新城」駅より徒歩約13分の距離に位置する有料老人ホームです。当該ホームに至るまでの道のりには、商店街や集合住宅が立ち並び、遊歩道には水と緑あふれている環境で、半径1km以内に18ヶ所の病院等医療施設が立地するなど、立地面の優位性が認められます。建物は平成17年2月に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、付帯設備やサービスの充実から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 神奈川県川崎市高津区千年773番2号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地番 | 神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途地域 | 第1種住宅地域 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 面積 | 1,233.5㎡ | 建築状況調査報告書の概要(注4)(単位:千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 容積率 | 60% | 調査会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建蔽率 | 200% | 調査時点 | 平成18年8月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途 | 寄宿舎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 延床面積 | 1,710.4㎡ | 修繕費 | 緊急 - 1年以内 - 12年間平均 1,400千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造・階数 | RC、4F | 地震PML値 | 11.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建築時期 | 昭和60年2月 | 不動産鑑定評価書の概要(注5)(単位:百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 確認検査機関 | 行政(川崎市) | 鑑定評価機関 | 財団法人日本不動産研究所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 設計者 | 大木建設株式会社一級建築士事務所 | 価格時点 | 平成18年8月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 工事施工者 | 大木建設株式会社 | 鑑定評価額 | 610 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現所有者 | 株式会社ゼクスコミュニティ | | <table border="1"> <tr> <td>収益価格</td> <td>610</td> </tr> <tr> <td>直接還元法による収益価格</td> <td>615</td> </tr> <tr> <td>総収益</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>賃貸収入</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>純収益(NOI)</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>純収益(NCF)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>還元利回り</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td>DCF法による収益還元価格</td> <td>604</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>ターミナルキャップレート</td> <td>6.8%</td> </tr> <tr> <td>積算価格</td> <td>598</td> </tr> <tr> <td>土地価格</td> <td>359</td> </tr> <tr> <td>建物価格</td> <td>239</td> </tr> <tr> <td>取得予定価格(注10)(単位:百万円)</td> <td>610</td> </tr> </table> | 収益価格 | 610 | 直接還元法による収益価格 | 615 | 総収益 | 44 | 賃貸収入 | 44 | その他収入 | 0 | 総費用 | 3 | 純収益(NOI) | 41 | 純収益(NCF) | 40 | 還元利回り | 6.5% | DCF法による収益還元価格 | 604 | 割引率 | 6.2% | ターミナルキャップレート | 6.8% | 積算価格 | 598 | 土地価格 | 359 | 建物価格 | 239 | 取得予定価格(注10)(単位:百万円) | 610 |
| 収益価格 | 610 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 直接還元法による収益価格 | 615 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総収益 | 44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸収入 | 44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他収入 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総費用 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 純収益(NOI) | 41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 純収益(NCF) | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 還元利回り | 6.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DCF法による収益還元価格 | 604 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 割引率 | 6.2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ターミナルキャップレート | 6.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 積算価格 | 598 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地価格 | 359 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物価格 | 239 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得予定価格(注10)(単位:百万円) | 610 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前所有者 | 住友生命保険相互会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託受託者 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PM業者 | 株式会社ゼクスコミュニティ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| マスターリース会社 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 契約の種類(注3) | ネットリース、長期契約、一括貸し | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸借の状況(単位:千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 調査時点 | 平成18年11月末日(予定) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| テナント総数 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 入居可能戸数 | 46戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 入居戸数(9月末時点) | 42戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,710.4㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸面積 | 1,710.4㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 月額賃料 | 3,507 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 敷金・保証金 | 19,980 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 稼働率(面積ベース) | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特記事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(注3) 「契約の種類」欄には、LCPスタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種類をそれぞれ記載しています。

(注4) 建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、「地震PML値」欄の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。「地震PML値」については、想定される最大規模の地震(再現期間475年の地震動の強さ)に対し、当該物件に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。(金額は千円未満を切り捨てています。)

(注5) 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

< 商圏の状況 > ボンセジュール武蔵新城

商圏の概要

本物件は、JR 南武線「武蔵新城」駅から徒歩約 13 分に位置し、閑静な住宅地の中に立地している。
 本物件の潜在需要圏は、川崎市高津区及びその周辺一円が想定されます。本物件の主要な利用者と想定される 75 歳以上の高齢者（以下「後期高齢者」といいます。）の川崎市における人口は、平成 17 年 10 月現在 77,061 人。また、平成 26 年には後期高齢者が 121,231 人となると予測され、今後とも潜在的利用者数は増加していくものと考えられます。

施設の特徴

本物件は老人福祉法上の有料老人ホーム、介護保険法上の地域密着型特定施設以外の介護専用型特定施設事業所であり、終身利用権方式による運営を行っています。
 居室数は単身用 43 戸、夫婦用 3 戸で、有料老人ホームのガイドラインで定められた設備を配置しています。尚、2 階は認知症高齢者専用フロアとし、2 階の入居者は同フロアの多目的ホールで食事が出来ること等、認知症高齢者専用フロアの導入は、本物件の大きな特徴であると言えます。

資料等

後期高齢者人口の比率（単位：人）

| | A. 後期高齢者人口 | B. 総人口 | 総人口に対する後期高齢者人口割合 (A/B) | C. 老年人口 | 老年人口に対する後期高齢者人口割合 (A/C) |
|-----|------------|-----------|------------------------|---------|-------------------------|
| 川崎市 | 77,061 | 1,317,407 | 5.8% | 192,227 | 40.0% |

（注 1）後期高齢者とは 75 歳以上の高齢者をいい、老年とは 65 歳以上の高齢者をいいます。

（注 2）出所：川崎市「第三期介護保険事業計画 平成 17 年 10 月」

川崎市の人口並びに後期高齢者人口の予測（単位：人）

| 平成 18 年度 | | | 平成 20 年度 | | | 平成 26 年度 | | |
|-----------|---------|------|-----------|---------|------|-----------|---------|------|
| 総人口 | 後期高齢者人口 | 比率 | 総人口 | 後期高齢者人口 | 比率 | 総人口 | 後期高齢者人口 | 比率 |
| 1,324,813 | 82,556 | 6.2% | 1,343,292 | 93,028 | 6.9% | 1,384,179 | 121,231 | 8.8% |

（注）出所：川崎市「第三期介護保険事業計画 平成 17 年 10 月」

（注）上記の「商圏の概要」欄、「施設の特徴」欄及び「資料等」欄の記載は、株式会社タムラプランニング&オペレーティングの評価調査書及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。なお、当該各不動産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

【別紙】取得予定資産の内容(3) レキシントン・プラザ広島大手町(コンフォートホテル広島大手町)

用途: その他物件(ホテル)

物件番号: O-9

物件名称: レキシントン・プラザ広島大手町

| 物件特性 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|------------------------|---|-----------------------|---------|-------|--------------|--|-------|-----|--|-----|------|--|-----|-------|--|---|-----|--|----|----------|--|-----|----------|--|-----|-------|--|------|---------------|--|-------|-----|--|------|--------------|--|------|------|--|-------|------|--|-----|------|--|-------|----------------|--|-------|
| 対象不動産は広島市役所、中区役所、広島中央郵便局等官庁街の中心に位置しており、広島電鉄「中電前」徒歩2分、バスセンターへ930mと交通の便もよく、ビジネスホテルとしては良好な立地といえます。また広島市の政治・経済の中心地であり、ビジネス・市内観光の利便性が良好であることから、広島市内ホテル施設の46.9%が対象不動産を含む中区に位置しており、対象不動産は、ビジネスホテルとして十分な需要があることから安定収益が確保できる物件であると考えます。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 広島県広島市中区大手町三丁目7番9号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地番 | 広島県広島市中区大手町三丁目7番地10他1筆 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | 建築状況調査報告書の概要(注7)(単位:千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 面積 | 819.7㎡ | 調査会社 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 容積率 | 800% | 調査時点 | 平成18年8月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建蔽率 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 修繕費 | 緊急 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途 | ホテル、店舗 | | 1年以内 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 延床面積 | 6,997.1㎡ | | 12年間平均 | 4,126千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造・階数 | S、14F | 地震PML値 | | 8.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建築時期 | 平成18年8月 | 不動産鑑定評価書の概要(注8)(単位:百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 確認検査機関 | 日本ERI株式会社 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 設計者 | 矢作建設工業株式会社一級建築士事務所 | 価格時点 | 平成18年9月15日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 工事施工者 | 矢作建設工業株式会社 | 鑑定評価額 | 2,450 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現所有者 | 株式会社ゼクス | | <table border="1"> <tr> <td colspan="2">収益価格</td> <td>2,450</td> </tr> <tr> <td colspan="2">直接還元法による収益価格</td> <td>2,420</td> </tr> <tr> <td colspan="2">総収益</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td colspan="2">賃貸収入</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他収入</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td colspan="2">総費用</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益(NOI)</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td colspan="2">純収益(NCF)</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td colspan="2">還元利回り</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DCF法による収益還元価格</td> <td>2,460</td> </tr> <tr> <td colspan="2">割引率</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ターミナルキャップレート</td> <td>6.8%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">積算価格</td> <td>2,110</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地価格</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td colspan="2">建物価格</td> <td>1,460</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得予定価格(単位:百万円)</td> <td>2,450</td> </tr> </table> | 収益価格 | | 2,450 | 直接還元法による収益価格 | | 2,420 | 総収益 | | 182 | 賃貸収入 | | 175 | その他収入 | | 7 | 総費用 | | 30 | 純収益(NOI) | | 157 | 純収益(NCF) | | 152 | 還元利回り | | 6.3% | DCF法による収益還元価格 | | 2,460 | 割引率 | | 6.3% | ターミナルキャップレート | | 6.8% | 積算価格 | | 2,110 | 土地価格 | | 650 | 建物価格 | | 1,460 | 取得予定価格(単位:百万円) | | 2,450 |
| 収益価格 | | 2,450 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 直接還元法による収益価格 | | 2,420 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総収益 | | 182 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸収入 | | 175 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他収入 | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総費用 | | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 純収益(NOI) | | 157 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 純収益(NCF) | | 152 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 還元利回り | | 6.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DCF法による収益還元価格 | | 2,460 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 割引率 | | 6.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ターミナルキャップレート | | 6.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 積算価格 | | 2,110 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地価格 | | 650 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物価格 | | 1,460 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 取得予定価格(単位:百万円) | | 2,450 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前所有者 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託期間満了予定日 | 平成28年11月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PM業者 | エスピーエーマネジメント株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| マスターリース会社 | 東西アセット・マネジメント株式会社(1.2Fのみ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 契約の種類(注6) | 長期契約、一括貸し | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 代表的なテナント | 株式会社グリーンズ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸借の状況(単位:千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 調査時点 | 平成18年11月末日(予定) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| テナント総数 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 6,395.5㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸面積 | 6,395.5㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 月額賃料 | 14,579 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 敷金・保証金 | 69,461 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 稼働率(面積ベース) | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特記事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (注)1.2Fは、東西アセットマネジメント株式会社の賃料保証マスターリース、ホテル部分は株式会社グリーンズと20年定期借家契約。1.2F部分の敷金は、パスルーであり、記載の敷金はホテル部分の金額。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(注6) 「契約の種類」欄には、LCPスタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種別をそれぞれ記載しています。

(注7) 建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、「地震PML値」欄の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。「地震PML値」については、想定される最大規模の地震(再現期間475年の地震動の強さ)に対し、当該物件に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90%非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。(金額は千円未満を切り捨てています。)

(注8) 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

< 地域特性 > レキシントン・プラザ広島大手町

以下の記載は、株式会社工業市場研究所の評価調査書及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

立地・地域の特性

本物件は、広島電鉄電停「中電前」まで 100m、紙屋町 860m、バスセンター930mとアクセスに問題はなく、広島市役所、中区役所、広島中央郵便局と官庁街の一等地に位置しておりビジネスホテルとして高い稼働率が見込める立地素養を備えております。

マーケット概況

広島市は、中四国随一の都市であり商業地であります。宿泊観光客数も概ね増加傾向に推移しており、平成 17 年には過去最高の約 330 万人を記録しており、市内ホテル業界は上向きで、特に企業業績の回復によりビジネス客をターゲットにしているホテルに関しては、宿泊需要は堅調に推移しています。客室稼働率については、広島市全体 73.1%で推移しており、特に市中心部に位置するホテルに関しては 80%以上の稼働率を実現しているホテルが大半であるものと把握しております。

(注) 上記の「商圏の概要」欄、「施設の特徴」欄及び「資料等」欄の記載は、株式会社工業市場研究所の評価調査書及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。なお、当該各不動産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

【添付資料 1】取得予定資産の外観及び内装写真並びに物件位置図

(1) レキシントン・スクエア伏見 (住居用不動産)



(2) ボンセジュール武蔵新城 (シニア物件)



(3) レキシントン・プラザ広島大手町 (コンフォートホテル広島大手町)



【添付資料2】物件取得後のポートフォリオ一覧

| 用途 | 物件番号 | 名称 | 地域 | 取得(予定)日 | 取得(予定)価格 (百万円) | 投資比率 (%) | |
|-----|------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------|------|
| 住宅 | R-1 | シティハウス東京新橋 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 2,790 | 5.4% | |
| | R-2 | ピュアシティ六本木 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 525 | 1.0% | |
| | R-3 | ウィンベル神楽坂 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 3,690 | 7.1% | |
| | R-4 | 西早稲田クレセントマンション | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 2,190 | 4.2% | |
| | R-5 | レキシントン・スクエア曙橋 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 1,600 | 3.1% | |
| | R-6 | モンセラート四谷 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 557 | 1.1% | |
| | R-7 | カーザエルミタツジ | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 1,240 | 2.4% | |
| | R-8 | ホメストイーストヒルズ | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 521 | 1.0% | |
| | R-9 | レキシントン・スクエア下北沢 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 2,700 | 5.2% | |
| | R-10 | ホメスト池尻 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 806 | 1.6% | |
| | R-11 | 藤和シティコープ新大塚 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 937 | 1.8% | |
| | R-12 | 藤和シティコープ飛鳥山公園 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 529 | 1.0% | |
| | R-13 | ビクセル武蔵関 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 703 | 1.4% | |
| | R-14 | レクセルマンション上野松が谷 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 1,130 | 2.2% | |
| | R-15 | コスモ西大島グランステージ | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 909 | 1.8% | |
| | R-16 | 藤和シティコープ浅間町 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 1,240 | 2.4% | |
| | R-17 | ロイヤルパーク大町 | 東北 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 564 | 1.1% | |
| | R-18 | レキシントン・スクエア萩野町 | 東北 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 411 | 0.8% | |
| | R-19 | ヴィスコンティ覚王山 | 中部 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 397 | 0.8% | |
| | R-20 | レキシントン・スクエア北堀江 | 関西 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 596 | 1.2% | |
| | R-21 | レキシントン・スクエア新町 | 関西 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 421 | 0.8% | |
| | R-22 | ルナコート塚本 | 関西 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 632 | 1.2% | |
| | R-23 | レキシントン・スクエア伏見 | 中部 | 平成 18 年 10 月 31 日 | 2,990 | 5.8% | |
| 小計 | | | | | 28,078 | 54.4% | |
| シニア | S-1 | ボンセジュール千歳船橋 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 791 | 1.5% | |
| | S-2 | ボンセジュール四つ木 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 765 | 1.5% | |
| | S-3 | ボンセジュール日野 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 699 | 1.4% | |
| | S-4 | ボンセジュール武蔵新城 | 首都圏 | 平成 18 年 11 月 30 日 | 610 | 1.2% | |
| 小計 | | | | | 2,865 | 5.6% | |
| その他 | 事務所 | 0-1 | 大塚セントコアビル | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 2,540 | 4.9% |
| | 事務所 | 0-2 | 上野フジタエステート 1 | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 1,840 | 3.6% |
| | 事務所 | 0-3 | クロス・スクエア NAKANO | 首都圏 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 1,038 | 2.0% |
| | 商業 | 0-4 | レキシントン・プラザ八幡 | 東北 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 4,760 | 9.2% |
| | 事務所 | 0-5 | 大木青葉ビル | 東北 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 847 | 1.6% |
| | 商業 | 0-6 | ロックタウン須賀川 | 東北 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 2,563 | 5.0% |
| | 事務所 | 0-7 | レキシントン・プラザ栄南 | 中部 | 平成 18 年 5 月 25 日 | 2,400 | 4.7% |
| | 商業 | 0-8 | パロー滝ノ水店 | 中部 | 平成 18 年 5 月 23 日 | 2,230 | 4.3% |
| | ホテル | 0-9 | レキシントン・プラザ広島大手町 | 中国・四国 | 平成 18 年 11 月 30 日 | 2,450 | 4.7% |
| 小計 | | | | | 20,668 | 40.0% | |
| 合計 | | | | | 51,611 | 100.0% | |

(注1) 「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方 6 県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方 9 県を、「関西」とは近畿地方 2 府 4 県を、「中国・四国」とは中国地方 5 県及び四国地方 4 県を、それぞれ表します。

(注2) 「取得(予定)価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)に記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「投資比率」欄には、取得(予定)資産の取得(予定)価格の総額に対する当該取得(予定)資産の取得(予定)価格の比率に記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

【添付資料 3】

平成 19 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|--------|--|
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 18 年 10 月 27 日現在保有している 33 物件（以下「取得済資産」という。）に、平成 18 年 10 月 31 日に取得予定のレキシントン・スクエア伏見ならびに平成 18 年 11 月 30 日までに取得予定のボンセジュール武蔵新城及びレキシントン・プラザ広島大手町（以下「取得予定資産」という。）を加え、その後第 3 期営業期間末（平成 19 年 8 月末日）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成 18 年 10 月 27 日時点で有効な取得済資産及び取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上で算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、取得済資産及び取得予定資産のうち中古物件については平成 18 年 10 月 27 日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、取得予定資産のうち新築物件については鑑定評価書の損益予測等をもとに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、約 364 百万円を見込んでおり、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息等の営業外費用は、約 205 百万円を見込んでいます。 |
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より平成 18 年 10 月 31 日に 3,240 百万円、平成 18 年 11 月 30 日までに約 3,250 百万円の借入れを行う予定で算出しています。 本投資法人は、平成 18 年 10 月 27 日現在、22,700 百万円の借入残高を有しており、第 3 期営業期間末（平成 19 年 8 月期末）まで上記以外に借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。 |
| 投資口の発行 | <ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 10 月 27 日現在の 59,300 口を前提としており、その後、平成 19 年 8 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としております |

| | |
|---------------------|--|
| <p>1口当たり分配金</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 |
| <p>1口当たり利益超過分配金</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| <p>その他</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |