

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。

物件番号	物件名称	用途	資産の種類	取得予定価格 (百万円)
S-5	ボンセジュール小牧	シニア物件	不動産	1,940
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	シニア物件	不動産	962
S-7	ボンセジュール伊丹	シニア物件	不動産	748
-	計	-	-	3,650

1. 取得の概要

(1) ボンセジュール小牧

物件の名称 : ボンセジュール小牧
 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) : 1,940 百万円
 売買契約締結予定日 : 平成 19 年 5 月 22 日
 取得予定日 : 平成 19 年 5 月 22 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 : 借入金及び自己資金を予定しています。
 不動産の担保の有無 : なし。

(2) ボンセジュール秦野渋沢

物件の名称 : ボンセジュール秦野渋沢
 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) : 962 百万円
 売買契約締結予定日 : 平成 19 年 5 月 22 日
 取得予定日 : 平成 19 年 5 月 22 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 : 借入金及び自己資金を予定しています。
 不動産の担保の有無 : なし。

(3) ボンセジュール伊丹

物件の名称	: ボンセジュール伊丹
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)	: 748 百万円
売買契約締結予定日	: 平成 19 年 5 月 22 日
取得予定日	: 平成 19 年 5 月 22 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	: 借入金及び自己資金を予定しています。
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、消費税等を含みません。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、優良なシニア物件 (有料老人ホーム) 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、株式会社ゼクスはその連結子会社を通じて、健常高齢者向けシニア住宅である「チャーミングシリーズ」4 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」他 25 物件 (今回取得する 3 物件を含みます。) 及びその他 2 物件のシニア物件計 31 物件の運営を行っており、その連結子会社であり上記 3 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「チャーミングシリーズ」4 物件を除いた合計 27 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 4 物件に加えて今回取得する 3 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一丁目 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：本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する。

6. 取得先の概要

上記3物件の取得先の概要は以下のとおりです。

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。

7. 物件取得者等の状況

(1) ボンセジュール小牧

	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	前所有者との売買契約により規定する守秘義務により開示が認められておりません。	
取得時期	平成18年1月	

(2) ボンセジュール秦野渋沢

	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	前所有者との売買契約により規定する守秘義務により開示が認められておりません。	
取得時期	平成18年7月	

(3) ボンセジュール伊丹

	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	前所有者との売買契約により規定する守秘義務により開示が認められておりません。	
取得時期	平成18年1月	

8. 利害関係人等との取引

上記3物件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。

(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

本投資法人の上記3物件の取得に係り、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との間の上記3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。上記3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、36,500千円(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

上記3物件の取得が平成19年8月期(平成19年3月1日~平成19年8月31日)の運用状況に与える影響については、本日付「平成19年8月期の運用状況の予想の修正について」をご参照ください。

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) ボンセジュール小牧

シニア

物件番号: S - 5 物件名称: ボンセジュール小牧

物件特性					
対象不動産は、愛知県北西部の中央、名古屋市北方15kmにある約9,000世帯が暮らす桃花台ニュータウンの中に位置する有料老人ホームです。アクセスは小牧市駅・春日井駅両駅に車で15分の距離ですが、ニュータウンという特性をもち半径4km圏内に44箇所の医療機関が点在しているほか、ニュータウン内には外出のアクティビティを充実させるショッピングセンターや30箇所の公園があり、環境面でも充実しております。自立高齢者の占める割合が愛知県でトップとなっている小牧市において、マーケットエリア内のニーズを得る物件建物として、平成19年1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、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	愛知県小牧市城山3丁目1			
	地番	愛知県小牧市城山三丁目1番			
建築状況調査報告書の概要 (単位: 千円)					
土地	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	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	調査時点	平成19年3月	
	面積	8,229.85㎡	修繕費	緊急	-
	容積率	200%		1年以内	-
	建蔽率	60%		12年間	5,401
			地震PML値	9.6%	
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 百万円)					
建物	所有形態	所有権	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
	用途	老人ホーム	価格時点	平成19年4月1日	
	延床面積	8,805.49㎡	鑑定評価額	1,940	
	構造・階数	SRC、10F	収益価格	1,940	
	建築時期	平成3年3月	直接還元法による収益価格	1,960	
	確認検査機関	行政 (小牧市)	総収益	141	
	設計者	株式会社久米建築事務所	賃貸収入	140	
	工事施工者	大日本土木・松村組共同企業体	その他収入	1	
前所有者	株式会社ゼクスコミュニティ		総費用	11	
前々所有者	国内事業法人		維持管理費	1	
信託受託者	-		水道光熱費	0	
信託期間満了日	-		運営管理委託料	0	
PM業者	株式会社ゼクスコミュニティ		公租公課等	9	
マスターリース会社	-		損害保険料	1	
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		その他費用	0	
賃貸借の状況 (単位: 千円)				テナント募集費用等	0
調査時点	平成19年6月30日 (予定)		純収益 (NOI)	131	
テナント総数	1		大規模修繕費年間積立額	6	
入居可能戸数	123戸		純収益 (NCF)	125	
入居戸数 (4月末時点)	6戸		還元利回り	6.4%	
賃貸可能面積	8,858.49㎡		DCF法による収益還元価格	1,920	
賃貸面積	8,858.49㎡		割引率	6.1%	
月額賃料	10,450		ターミナルキャップレート	6.7%	
敷金・保証金	62,310		積算価格	1,940	
稼働率 (面積ベース)	100%		土地価格	686	
			建物価格	1,254	
			取得価格 (単位: 百万円)	1,940	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表記されている建物の面積を、賃貸借の状況の「賃貸可能面積」欄には登記簿上表記されている建物の面積及び付属建物の面積の合計を記載しています。

< 商圏の状況 > ボンセジュール小牧

商圏の概要

本物件は、愛知県北西部にある9,000世帯が暮らす閑静な住宅地の桃花台ニュータウンの中に立地しています。本物件の潜在需要圏は、自立高齢者の占める割合が愛知県トップの小牧市、7年後の平成26年に要介護等認定者数が現在の約2倍になると予想されている春日井市、愛知県の高齢化率を上回る高齢化率19.4%（平成18年度）となっている犬山市となります。本物件10km圏内にニーズが高いと考えられ3市が所在していることから、今後とも需要が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であり、食事等のサービスを提供する高齢者向けの住居施設である住宅型老人ホームとして運営を行っており、入居者が介護を必要になった場合においては、施設に併設している介護事業所により介護を受けることができます。

本物件は県内で2番目に供給戸数が多い大規模な住宅型老人ホームとして大規模な改修工事が行われ、また、福祉施設とは見受けられない重厚な外観は周囲の集合住宅に調和しております。

居室については、最多居室面積が26.6㎡と広く、入居者が落ちついて生活ができる仕様となっております。

資料等

小牧市要介護認定者の推移（単位：人）

区分	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
人数	1,488	1,727	2,004	2,084	2,267	2,422	2,599

（注）出所：小牧市 介護保険課

春日井市要介護等認定者の推移予想（単位：人）（平成16年は実績）

区分	平成16年	平成18年	平成19年	平成20年	平成23年	平成26年
人数	6,777	8,287	8,820	9,382	10,699	12,977

（注）出所：第3次春日井市高齢者総合福祉計画

犬山市要介護認定者の推移予想（単位：人）

区分	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
人数	2,094	2,254	2,404	2,546	2,658	2,754

（注）出所：第4次犬山市高齢者保健福祉計画

（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（２）ボンセジュール秦野渋沢

シニア

物件番号： S - 6 物件名称： ボンセジュール秦野渋沢

物件特性				
対象不動産は、神奈川県西部の秦野市に位置する有料老人ホームです。アクセスは小田急線「渋沢駅」より徒歩10分であり、豊かな自然に囲まれた環境の中、半径5km圏内に45箇所の医療機関が点在する周辺環境です。 対象不動産は、マーケットエリア内のニーズを得る物件建物として、平成19年3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、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	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号		
	地番	神奈川県秦野市渋沢上一丁目518番2他2筆		
		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
土地	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	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	調査時点 平成19年4月	
	面積	2,588.04㎡	修繕費	
	容積率	200%		緊急 -
	建蔽率	60%		1年以内 -
			12年間 4,031	
		地震PML値	17.4%	
建物	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
	用途	老人ホーム	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
	延床面積	3,435.79㎡	価格時点	平成19年4月1日
	構造・階数	RC、5F	鑑定評価額	962
	建築時期	平成3年7月	収益価格	962
	確認検査機関	行政(秦野市)	直接還元法による収益価格	973
	設計者	有限会社岩田幸司設計事務所	総収益	75
	工事施工者	株式会社関野建設	賃貸収入	75
前所有者	株式会社ゼクスコミュニティ	その他収入	1	
前々所有者	個人2名	総費用	5	
信託受託者	-	維持管理費	1	
信託期間満了日	-	水道光熱費	0	
PM業者	株式会社ゼクスコミュニティ	運営管理委託料	0	
マスターリース会社	-	公租公課等	4	
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	損害保険料	0	
		その他費用	0	
		テナント募集費用等	0	
		純収益（NOI）	70	
		大規模修繕費年間積立額	4	
		純収益（NCF）	66	
		還元利回り	6.8%	
		DCF法による収益還元価格	951	
		割引率	6.6%	
		ターミナルキャップレート	7.1%	
		積算価格	943	
		土地価格	217	
		建物価格	726	
		取得価格（単位：百万円）	962	
特記事項				
該当事項はありません。				

< 商圏の状況 > ボンジュール秦野渋沢

商圏の概要

本物件は、神奈川県西部の「渋沢駅」へ徒歩 10 分であり、大自然に囲まれた落ち着いた住宅街の中に立地しています。本物件の潜在需要圏の秦野市は、高齢者数が年々増加しており、平成 17 年 9 月 30 日現在で 25,800 人と、6 年間に約 5,500 人増加しています。さらに、今後も増加傾向にあり、7 年後には 42,514 人（高齢化率 25.6%）と 4 人に 1 人が 65 歳以上の超高齢化を迎える見込みです。また、平成 17 年の国勢調査によると、秦野市における一人暮らし高齢者世帯の伸び率は高く生活を支えるための需要は増加していくと考えられます。

施設の特徴

本物件は老人福祉法上の有料老人ホームであり、食事等のサービスを提供する高齢者向けの住居施設である住宅型老人ホームとして運営を行っており、入居者が介護を必要になった場合においては、施設に併設している介護事業所により介護を受けることができます。

本物件は、供給の少ない秦野市地域において、手厚い介護体制や看護師の配置など介護付有料老人ホーム以上の体制で運営しています。介護体制の整った運営をすることに対し、入居一時金及び月額費は、神奈川県内の要介護者向けホームの平均額より大きく下回る設定になっており、ハイクオリティ、ローコストの運営を提供しています。

資料等

秦野市人口の推計（単位：人）

	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年
総人口	162,098	162,694	163,301	163,838	164,527	164,999	165,400
40 歳未満	76,590	75,659	74,854	74,011	73,109	72,011	70,936
65 歳以上	27,614	29,391	31,163	32,967	34,309	35,459	37,720

（注）秦野市総合計画（はだの 2010 プラン）による推計値（住民基本台帳ベース）

（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) ボンセジュール伊丹

シニア

物件番号： S - 7 物件名称： ボンセジュール伊丹

		物件特性		
対象不動産は、兵庫県南東部の20万人都市伊丹市の中心である阪急伊丹駅の目の前に位置する有料老人ホームです。アクセスは阪急伊丹駅の他JR伊丹駅も徒歩圏内にあることから充実した環境であり、半径2km圏内に65箇所の医療機関が点在し環境面でも充実しております。伊丹市は高齢者数が10年間で1.6倍に増加している地域であり、対象不動産は、マーケットエリア内のニーズを得る物件建物として、平成19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、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	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号		
	地番	兵庫県伊丹市中央一丁目6番、5番		
		建築状況調査報告書の概要(単位:千円)		
土地	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	
	用途地域	商業地域	調査時点 平成19年3月	
	面積	1,976.11㎡	修繕費	緊急 -
	容積率	400%		1年以内 -
	建蔽率	80%		12年間 2,062
		地震PML値	8.6%	
建物	所有形態	区分所有	不動産鑑定評価書の概要(単位:百万円)	
	用途	老人ホーム	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
	延床面積	8,512.54㎡	価格時点	平成19年4月1日
	構造・階数	SRC、11F	鑑定評価額	748
	建築時期	平成元年3月	収益価格	748
	確認検査機関	行政(伊丹市)	直接還元法による収益価格	755
	設計者	安井建築設計事務所	総収益	54
	工事施工者	株式会社西松建設	賃貸収入	54
前所有者	株式会社ゼクスコミュニティ	その他収入	0	
前々所有者	国内事業法人	総費用	4	
信託受託者	-	維持管理費	1	
信託期間満了日	-	水道光熱費	0	
PM業者	株式会社ゼクスコミュニティ	運営管理委託料	0	
マスターリース会社	-	公租公課等	3	
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	損害保険料	0	
		その他費用	0	
		テナント募集費用等	0	
		純収益(NOI)	50	
		大規模修繕費年間積立額	2	
		純収益(NCF)	48	
		還元利回り	6.4%	
		DCF法による収益還元価格	741	
		割引率	6.1%	
		ターミナルキャップレート	6.7%	
		積算価格	561	
		土地価格	191	
		建物価格	370	
		取得価格(単位:百万円)	748	
特記事項				
該当事項はありません。				

注) 本物件は一つの敷地上に独立して区分登記されている3棟の建物のうちの1棟です。土地の「面積」欄には、全体の土地の敷地面積を記載しており、建物の「延床面積」には全体の延床面積を記載しております。本物件に含まれる土地の共有持分は24,928/100,000であり、建物の専有面積は2,129.87㎡です。なお、本敷地には登記済建物の立体駐車場(駐車台数36台)、ゴミ置き場(2箇所)、自転車置場(3箇所)があり、本敷地上の建物所有者等により構成されるウェイクアップビル伊丹管理組合の管理規約により、上記土地共有持分割合にて共有しています。

< 商圏の状況 > ボンセジュール伊丹

商圏の概要

本物件は、兵庫県伊丹市の阪急線「伊丹駅」目の前で活動的生活を謳歌できる恵まれた環境の中に立地しています。本物件の潜在需要圏である伊丹市は、高齢者数が年々増加しており、特に65歳から74歳の高齢者人口は、10年前に比べて12,121人から19,151人と60%の増加率と急激に伸びています。伊丹市は兵庫県で2番目の過密人口都市であり、交通の便もよく、高齢者需要があると考えられます。

施設の特徴

本物件は老人福祉法上の有料老人ホームであり、食事等のサービスを提供する高齢者向けの住居施設である住宅型老人ホームとして運営を行っており、入居者が介護を必要になった場合においては、施設に併設している介護事業所により介護を受けることができます。

本物件は、入居者が今までと変わらない活動ができる環境の中に立地し、市内に自立高齢者が入居可能な福祉施設や住宅の供給が少ない中で手厚い看護体制等のサービスを、周辺比較において割安な入居必要賃料で提供していることが特徴です。

資料等

伊丹市要介護者認定の推移（単位：人）

	平成 12 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年
総数	2,612	4,437	5,119	5,474

（注）出所：第3期伊丹市介護保険事業計画

（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】取得予定資産の写真

(1) ボンセジュール小牧 (シニア物件)



(2) ボンセジュール秦野渋沢 (シニア物件)



(3) ボンセジュール伊丹 (シニア物件)



【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	3.0%	
	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	3,690	4.0%	
	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	2.4%	
	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	1.7%	
	R-6	モンセラート四谷	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	557	0.6%	
	R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	1,240	1.3%	
	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	2.9%	
	R-10	ホメスト池尻	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	806	0.9%	
	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	1.0%	
	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	0.6%	
	R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	平成 18 年 5 月 23 日	703	0.8%	
	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	1.2%	
	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	1.0%	
	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	1.3%	
	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	平成 18 年 5 月 25 日	564	0.6%	
	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	0.4%	
	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	平成 18 年 5 月 23 日	397	0.4%	
	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	0.6%	
	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	0.5%	
	R-22	ルナコート塚本	関西	平成 18 年 5 月 23 日	632	0.7%	
	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	3.2%	
	R-24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	平成 19 年 3 月 29 日	1,019	1.2%	
	R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	平成 19 年 3 月 29 日	525	0.6%	
	R-26	AMS TOWER 南6条	北海道	平成 19 年 3 月 29 日	1,400	1.5%	
	R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	7,660	8.3%	
	R-28	スペースシア恵比寿	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	9,140	9.9%	
	R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	1,780	1.9%	
	R-30	サンテラス代々木上原	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	1,570	1.7%	
	R-31	パークハビオ新宿御苑	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	1,390	1.5%	
	小計					51,516	55.9%
	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	0.9%
S-2		ボンセジュール四つ木	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	765	0.8%	
S-3		ボンセジュール日野	首都圏	平成 18 年 5 月 25 日	699	0.8%	
S-4		ボンセジュール武蔵新城	首都圏	平成 18 年 11 月 24 日	610	0.7%	
S-5		ボンセジュール小牧	中部	平成 19 年 5 月 22 日(予定)	1,940	2.1%	
S-6		ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	平成 19 年 5 月 22 日(予定)	962	1.0%	
S-7		ボンセジュール伊丹	関西	平成 19 年 5 月 22 日(予定)	748	0.8%	
小計					6,515	7.1%	
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	2.8%
	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	2.0%
	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	1.1%
	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	5.2%
	事務所	0-5	大木青葉ビル	東北	平成 18 年 5 月 25 日	847	0.9%
	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	2.8%
	商業	0-8	パロー滝ノ水店	中部	平成 18 年 5 月 23 日	2,230	2.4%
	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 24 日	2,450	2.7%
	事務所	0-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	8,770	9.5%
	事務所	0-11	秀和 西五反田ビル	首都圏	平成 19 年 3 月 30 日	7,160	7.8%
	小計					34,198	37.1%
合計					92,229	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。