

平成 19 年 3 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区麻布台一丁目7番2号
神谷町サンケイビル9階
ジャパン・シングルレジデンス投資法人
代表者名 執行役員 長井光夫
(コード番号:8970)

投資信託委託業者名

東京都港区麻布台一丁目7番2号
神谷町サンケイビル9階
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 長井光夫
問合せ先 財務企画部長代行 戸田裕久
TEL. 03-4412-1040(代表)

資産の取得に関するお知らせ

ジャパン・シングルレジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り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。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、地域分散、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの充実を図るために取得するものです。

2. 取得予定資産の概要

| 物件番号 | 信託不動産 (物件名称) | 取得予定価格(税抜) (円) | 取得先 |
|------|-----------------|-------------------|-------------|
| M-36 | インボイス浅草橋レジデンス | 940,000,000円 | 株式会社インボイスRM |
| M-37 | インボイス一番町レジデンス | 993,000,000円 | 株式会社インボイスRM |

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| (1)取得予定資産 | 不動産等をそれぞれ信託財産とする信託の受益権 |
| (2)受益権売買契約締結予定日 | 平成 19 年 3 月 29 日 |
| (3)取得予定日 | 平成 19 年 3 月 29 日又は売主との間で別途合意するその他の日 |
| (4)取得資金 | 自己資金及び借入金を予定 |
| (5)決済方法 | 取得時に取得価格を一括支払 |



2.取得予定資産の詳細

(1) 取得予定資産の内容

M-36インボイス浅草橋レジデンス

| | | | | |
|----------|---|----------------------------|------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類 | | 信託不動産 | | |
| 所在地 | (住居表示) 東京都台東区柳橋二丁目 19 番 | 賃貸借の状況(平成 19 年 3 月 20 日現在) | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | テナント総数 | 1 |
| | 敷地面積 | 267.42 m ² | 賃貸可能戸数 | 39 |
| | 用途地域 | 商業地域 | 賃貸戸数 | 35 |
| | 容積率/建蔽率 | 500%/80%(注 1) | 賃貸可能面積 | 1,209.78 m ² |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸面積 | 1,085.70 m ² |
| | 延床面積 | 1,341.38 m ² | 稼働率 | 89.74% |
| | 用途 | 共同住宅 | 月額賃料 | 4,450,500 円 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 | 敷金等 | 1,666,000 円 |
| | 建築時期 | 平成 18 年 9 月 28 日 | | |
| | 設計事務所 | 株式会社シテイ 一級建築士事務所 | | |
| | 施工会社 | 株式会社合田工務店 東京支店 | | |
| | 建築確認検査機関 | イーホームズ株式会社(注 2) | | |
| 地震 PML 値 | 10.66%(調査機関:株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント) | | | |
| PM 委託先 | 株式会社インボイス RM | 不動産鑑定価格等 | | |
| サブリース会社 | 株式会社インボイス RM | 取得予定価格 | 940,000,000 円 | |
| サブリースの種類 | パス・スルー | 鑑定評価額 | 940,000,000 円 | |
| 信託受託者 | あおぞら信託銀行株式会社 | 鑑定評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 現所有者 | 株式会社インボイス RM(平成 18 年 10 月取得) | 価格時点 | 平成 19 年 3 月 15 日 | |
| 前所有者 | 事業会社 | | | |
| 担保の状況 | 信託受益権に質権が設定されておりますが、本投資法人が取得するに際し、解除される予定です。また、本投資法人が取得する際に信託受益権に質権が設定される予定です。 | | | |
| 物件特性 | 都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約 5 分、JR 総武線「浅草橋」駅から徒歩約 6 分と最寄り駅への接近性に優れ、都営地下鉄浅草線の利用により日本橋、新橋等へ、また、JR 総武線の利用により秋葉原、飯田橋、新宿等への交通アクセスにも優れるため、都心主要中心部への接近性及び生活利便性の面から見た立地条件は良好です。 | | | |
| 特記事項 | 1. 下記(注3)の通り、本信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。 2. 隣接地との境界の一部が未確定です。 | | | |

(注 1) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により 480%に制限されています。また、本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が 100%に緩和されています。

(注 2) 建物に関する検査済証については、東京都台東区建築主事から取得しております。

(注 3) 台東区において、集合住宅の建築及び管理に関する条例が平成 17 年 7 月 1 日より施行されておりますが、本信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっております。そこで、本信託不動産は、現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格物件となっております。



M-37インボイス一番町レジデンス

| | | | | |
|----------|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産(注 1) | | |
| 所在地 | (住居表示) | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目 1 番 7 号 | 賃貸借の状況 (平成 19 年 3 月 20 日現在) | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | テナント総数 | 19 |
| | 敷地面積 | 398.14 m ² | 賃貸可能戸数 | 78(事務所 1 戸を含みます。) |
| | 用途地域 | 商業地域 | 賃貸戸数 | 19 |
| | 容積率 / 建蔽率 | 600% / 80% (注 2) | 賃貸可能面積 | 2,064.26 m ² |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 賃貸面積 | 594.92 m ² |
| | 延床面積 | 2,404.41 m ² | 稼働率 | 28.82% |
| | 用途 | 共同住宅・店舗 | 月額賃料 | 1,730,500 円 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建 | 敷金等 | 1,666,000 円 |
| | 建築時期 | 平成 19 年 2 月 21 日 | | |
| | 設計事務所 | 株式会社創建設計 | | |
| | 施工会社 | 株式会社鴻池組 東北支店 | | |
| | 建築確認検査機関 | 財団法人宮城県建築住宅センター | | |
| 地震 PML 値 | 3.48% (調査機関:株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント) | | | |
| PM 委託先 | 株式会社インボイス RM (注 3) | 不動産鑑定価格等 | | |
| サブリース会社 | 株式会社インボイス RM (注 3) | 取得予定価格 | 993,000,000 円 | |
| サブリースの種類 | パス・スルー(注 3) | 鑑定評価額 | 993,000,000 円 | |
| 信託受託者 | 未定 | 鑑定評価会社 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 現所有者 | 株式会社インボイス RM (平成 17 年 12 月取得) (注 4) | 価格時点 | 平成 19 年 3 月 15 日 | |
| 前所有者 | 事業会社 | | | |
| 担保の状況 | 本件土地に長期証書貸付に基づく登記申請の留保がなされておりますが、本投資法人が取得するに際し、解除される予定です。本投資法人が取得する際に信託受益権に質権が設定される予定です。 | | | |
| 物件特性 | 仙台市市営地下鉄南北線「仙台」駅及び JR 仙石線「あおば通」駅から徒歩約 5 分、JR 東北線、常磐線、仙山線、仙石線、東北・秋田新幹線「仙台」駅から徒歩約 8 分と最寄り駅への接近性に優れ、繁華性の高い「仙台」駅西口エリアにおいて中心商業地である「一番町」に位置しますので、商業地域への接近性に優れ、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地特性を備えています。 | | | |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | | | |

(注1)本投資法人が取得するに際し、信託銀行又は信託会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。

(注2)本件建物は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注3)本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に、信託受託者、資産運用会社及び株式会社インボイス RM との間でパス・スルーのマスターリース兼プロパティマネジメント契約(ただし、本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に本信託不動産の稼働率が90%に満たない場合には、平成19年7月31日まで固定賃料型)が締結される予定です。

(注4)現所有者が本信託不動産に係る土地を取得した年月を記載しています。



(2) 鑑定評価サマリー

M-36インボイス浅草橋レジデンス

* 千円未満切捨て表示

(金額: 千円)

| | 内容 | 根拠等 |
|--------------------------------|------------------|---|
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 評価額 | 940,000 | |
| 価格の種類 | 特定価格 | |
| 価格時点 | 平成 19 年 3 月 15 日 | |
| 収益価格 | 940,000 | 直接還元法及び DCF 法による価格を相互に関連付けて収益価格を試算 |
| 直接還元法による収益価格 | 959,000 | |
| (1) 有効総収益 | 57,502 | |
| 賃料収入 | 58,508 | 新規想定賃料に基づき計上 |
| その他収入 | 1,919 | 権利金・更新料収入等を計上 |
| 潜在総収入 | 60,427 | |
| 空室損失相当額 | 2,925 | 対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 貸倒損失相当額 | 0 | |
| (2) 総費用 | 9,015 | |
| 維持管理費等 | 4,138 | 標準的フィー、見積額を参考に査定 |
| 公租公課 | 2,845 | 査定額を計上 |
| 損害保険料 | 226 | 査定額を計上 |
| その他費用 | 1,806 | テナント募集費用、入居者入替費用等を計上 |
| (3) 賃貸純収益 (NOI(1) - (2)) | 48,487 | |
| (4) 一時金の運用益等 | 180 | 運用利回り 2.0% にて運用するものとして査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,700 | 株式会社ハイ国際コンサルタント作成のエンジニアリングレポートの長期修繕更新費用の年平均額を採用 |
| (6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5)) | 46,967 | |
| (7) 還元利回り | 4.9% | 対象不動産の地域性・個別性を総合的に勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 920,000 | |
| 割引率 | 4.8% | |
| 最終還元利回り | 5.1% | |
| 積算価格 | 532,000 | |
| 土地比率 | 39.3% | 積算価格比率 |
| 建物比率 | 60.7% | |



M-37インボイス一番町レジデンス

* 千円未満切捨て表示
(金額: 千円)

| | 内容 | 根拠等 |
|--------------------------------|------------------|--|
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 評価額 | 993,000 | |
| 価格の種類 | 特定価格 | |
| 価格時点 | 平成 19 年 3 月 15 日 | |
| 収益価格 | 993,000 | 直接還元法及び DCF 法による価格を相互に関連付けて収益価格を試算 |
| 直接還元法による収益価格 | 1,010,000 | |
| (1) 有効総収益 | 70,209 | |
| 賃料収入 | 72,157 | 新規想定賃料に基づき計上 |
| その他収入 | 1,710 | 権利金・更新料収入等を計上 |
| 潜在総収入 | 73,867 | |
| 空室損失相当額 | 3,658 | 対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 貸倒損失相当額 | 0 | |
| (2) 総費用 | 13,392 | |
| 維持管理費等 | 5,731 | 標準的フィー、見積額を参考に査定 |
| 公租公課 | 5,055 | 査定額を計上 |
| 損害保険料 | 334 | 査定額を計上 |
| その他費用 | 2,272 | テナント募集費用、入居者入替費用等を計上 |
| (3) 賃貸純収益 (NOI(1) - (2)) | 56,817 | |
| (4) 一時金の運用益等 | 216 | 運用利回り 2.0% にて運用するものとして査定 |
| (5) 資本的支出 | 2,482 | 株式会社ハイ国際コンサルタント作成のエンジニアングレポートの長期修繕更新費用の年平均額を採用 |
| (6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5)) | 54,551 | |
| (7) 還元利回り | 5.4% | 対象不動産の地域性・個別性を総合的に勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 976,000 | |
| 割引率 | 5.3% | |
| 最終還元利回り | 5.6% | |
| 積算価格 | 878,000 | |
| 土地比率 | 42.7% | 積算価格比率 |
| 建物比率 | 57.3% | |

3. 取得予定資産の設計等に関する事項

取得予定資産であるM-36インボイス浅草橋レジデンス及びM-37インボイス一番町レジデンスに係る不動産についてはいずれも、第三者調査会社である株式会社構造計画研究所に耐震性等にかかわるレビューを委託し、耐震性につき問題ない旨の内容の報告書を取得しています。

4. 取引先の概要

M-36 インボイス浅草橋レジデンス及び M-37 インボイス一番町レジデンスの取引先の概要は以下の通りです。

| | |
|---------------------|---|
| 商号 | 株式会社インボイスRM |
| 本店所在地 | 東京都港区芝四丁目1番23号 |
| 代表者 | 岡本昭彦 |
| 資本の額 | 1,012,500千円 (平成19年3月20日現在) |
| 大株主の状況 | 株式会社インボイス他 |
| 主な事業の内容 | プロパティマネジメント業務(不動産賃貸事業、不動産ソリューション事業) |
| 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 | 株式会社インボイスRMは、本書の日付現在、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の議決権の総数の50%を保有する株主です。 |

5. 利害関係人等との取引

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)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。)上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の10%以上を保有する株主、その関係会社及びその役員等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との利益相反取引を規制しています。

取得予定資産(M-36 インボイス浅草橋レジデンス及び M-37 インボイス一番町レジデンス)の売主である株式会社インボイスRMは、資産運用会社の自主ルールである利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成19年3月22日開催のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議並びに平成19年3月26日開催の本投資法人の役員会の承認を経て平成19年3月27日に取締役会において当該取得予定資産の取得を決議しています。

本投資法人は、M-36 インボイス浅草橋レジデンスにつきましては本物件を取得後、信託受託者と資産運用会社の利害関係者である株式会社インボイスRMとの間で締結されているマスターリース兼プロパティマネジメント契約を継続する予定です。また、M-37 インボイス一番町レジデンスにつきましては本物件を取得後、信託受託者をして株式会社インボイスRMとの間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結する予定です。そこで、資産運用会社は、前記利益相反対策ルールに則り、平成19年3月22日開催のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議並びに平成19年3月26日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成19年3月27日の取締役会において当該マスターリース兼プロパティマネジメント契約の継続及び締結を決議しています。

なお、株式会社インボイスRMは、賃貸管理事業の拡大を目的として、本投資法人及び資産運用会社の利害関係者に該当しない者から、M-36 インボイス浅草橋レジデンスを平成18年10月に取得、M-37 インボイス一番町レジデンスを平成17年12月に土地を取得の上、シングルマンションを開発しておりますが、それぞれの取得に係る条件等については、前所有者との間の売買契約書にて定められた守秘義務により開示が認められておりません。

6. 媒介者の概要

該当ありません。

7. 今後の見通し

前記の取得予定資産の取得による平成 19 年 7 月期(平成 19 年 2 月 1 日～平成 19 年 7 月末日)における本投資法人の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の見通し(予想数値)について、修正は行いません。

以 上

本投資法人のホームページアドレス:<http://www.jsreit.co.jp>



- i. 「物件番号」とは、シングルマンションに分類される物件を「M」、宿泊特化型ホテルに分類される物件を「H」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。
- ii. 「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄には、登記簿上に記録されている事項を記載しています。
- iii. 「用途地域」の欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条1項1号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が2つの用途地域にまたがる場合には該当する2つの用途地域を記載しています。
- iv. 「容積率/建蔽率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率/建蔽率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率/建蔽率を記載しています。
- v. M-37 インボイス一番町レジデンスにつきましては、本投資法人が取得するに際し、信託銀行又は信託会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。
- vi. 「PM委託先」の欄には、平成19年3月20日現在において、当該物件につき不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。
- vii. 「サブリース会社」の欄には、平成19年3月20日現在において、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- viii. 「サブリースの種類」の欄には、信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントと転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパススルー、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。
- ix. 「テナント総数」の欄には、平成19年3月20日現在において、サブリース会社、信託受託者又は現所有者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているエンドテナントの数を記載しています。
- x. 「賃貸可能戸数」の欄には、各信託不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。
- xi. 「賃貸戸数」の欄には、平成19年3月20日現在において、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- xii. 「賃貸可能面積」の欄には、各信託不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。
- xiii. 「賃貸面積」の欄には、平成19年3月20日現在においてサブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。
- xiv. 「月額賃料」の欄には、平成19年3月20日現在において、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。)の合計金額を記載しています。
- xv. 「敷金等」の欄には、平成19年3月20日現在において、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社、信託受託者又は現所有者に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金(名称を問いません。)相当額の合計金額(駐車場等の付属施設の敷金は含みません。)を記載しています。
- xvi. 「信託受託者」の欄には、平成19年3月20日現在において、当該物件につき不動産管理(処分)信託契約を締結している信託会社を記載しています。
- xvii. 「現所有者」の欄には、本書の日付現在において信託受益権化されている不動産については、本書の日付現在における当該信託受益権の保有者を、本書の日付現在において信託受益権化されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。
- xviii. 「物件特性」の欄は、不動産鑑定会社の作成に係る不動産鑑定評価書に記載された内容に基づき記載しています。



【参考資料】取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

| 物件番号 | 用途 (注1) | 地域 | 物件名称 | 取得(予定)日 | 取得(予定) 価格(百万円) | 投資比率 (注2) |
|------|------------|---------------|--------------------------|-------------|-------------------|--------------|
| M-1 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス芝公園 | 平成17年7月15日 | 954.0 | 1.88% |
| M-2 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス三田 | 平成17年7月15日 | 1,250.0 | 2.46% |
| M-3 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス高輪 | 平成17年7月13日 | 900.0 | 1.77% |
| M-4 | SM | 東京圏 | ラ・レジダンス・ド・白金台 | 平成17年7月15日 | 947.0 | 1.86% |
| M-5 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス銀座東 | 平成17年7月15日 | 1,613.0 | 3.17% |
| M-6 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス八丁堀 | 平成17年7月13日 | 2,170.0 | 4.27% |
| M-7 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス八丁堀 | 平成17年7月15日 | 1,010.0 | 1.99% |
| M-8 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス銀座 | 平成17年7月13日 | 1,127.0 | 2.22% |
| M-9 | SM | 東京圏 | トゥールジョーヌ駒沢公園 | 平成17年7月15日 | 7,072.2 | 13.92% |
| M-10 | SM/SA | 関西圏 | シングルレジデンス梅田 TOWER | 平成17年7月15日 | 2,850.0 | 5.61% |
| M-11 | SM | 関西圏 | メゾン・ド・ヴィレ中之島 | 平成17年7月13日 | 645.0 | 1.27% |
| M-12 | SM | 関西圏 | シングルレジデンス阿波座 | 平成17年7月13日 | 664.8 | 1.31% |
| M-13 | SM | 中京圏 | シングルレジデンス丸の内 | 平成17年7月13日 | 695.0 | 1.37% |
| M-14 | SM | その他政令 指定都市 | メゾン・ド・ヴィレ北23条 | 平成17年7月13日 | 145.0 | 0.29% |
| M-15 | SM | その他政令 指定都市 | シングルレジデンス平尾 | 平成17年7月13日 | 2,300.0 | 4.53% |
| M-16 | SM | 関西圏 | シングルレジデンス河原町二条 | 平成17年9月28日 | 639.0 | 1.26% |
| M-17 | SM | その他政令 指定都市 | MYプラザゼクス | 平成17年9月28日 | 295.0 | 0.58% |
| M-19 | SM | その他政令 指定都市 | シングルレジデンス天神南 | 平成17年9月28日 | 782.0 | 1.54% |
| M-20 | SM | その他政令 指定都市 | シングルレジデンス天神東 | 平成17年9月28日 | 642.9 | 1.27% |
| M-21 | SM | 関西圏 | (仮称)シングルレジデンス四条 河原町 | (注3) | 2,500.4 | 4.92% |
| M-22 | SM | 東京圏 | ラ・レジダンス・ド・千駄木 | 平成18年4月17日 | 951.0 | 1.87% |
| M-23 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス千駄木 | 平成18年4月17日 | 1,049.0 | 2.06% |
| M-24 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス駒沢公園 | 平成18年9月29日 | 708.5 | 1.39% |
| M-25 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス武蔵小山 | 平成19年2月28日 | 930.8 | 1.83% |
| M-26 | SM | 東京圏 | カリーノ国分寺 | 平成18年9月29日 | 1,043.8 | 2.05% |
| M-27 | SM | 中京圏 | セントラルパークレジデンス | 平成18年10月31日 | 1,420.0 | 2.79% |
| M-28 | SM | 関西圏 | (仮称)シングルレジデンス烏丸 鞍馬口駅前 | (注5) | 685.0 | 1.35% |
| M-29 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス西新宿 WEST | 平成19年2月28日 | 2,291.1 | 4.51% |



| | | | | | | |
|------|-------|---------------|----------------------|-------------------|----------|---------|
| M-30 | SM | 東京圏 | シングルレジデンス西新宿 EAST | 平成 19 年 2 月 28 日 | 1,341.5 | 2.64% |
| M-31 | SM | 東京圏 | インボイス東新宿レジデンス | (注 6) | 1,560.0 | 3.07% |
| M-32 | SM | 関西圏 | インボイス東心斎橋レジデンス | 平成 19 年 2 月 23 日 | 730.0 | 1.44% |
| M-33 | SM | その他政令 指定都市 | インボイス北四番丁レジデンス | (注 6) | 954.0 | 1.88% |
| M-34 | SM | その他政令 指定都市 | インボイス愛宕橋レジデンス | 平成 19 年 2 月 23 日 | 815.0 | 1.60% |
| M-35 | SM/SA | その他政令 指定都市 | シングルレジデンス九大病院前 | (注 7) | 530.0 | 1.04% |
| M-36 | SM | 東京圏 | インボイス浅草橋レジデンス | (注 8) | 940.0 | 1.85% |
| M-37 | SM | その他政令 指定都市 | インボイス一番町レジデンス | (注 8) | 993.0 | 1.95% |
| H-1 | BH | 関西圏 | スーパーホテル大阪・天王寺 | 平成 17 年 7 月 13 日 | 1,173.0 | 2.31% |
| H-2 | BH | 関西圏 | スーパーホテル京都・烏丸五条 | 平成 17 年 7 月 13 日 | 978.0 | 1.92% |
| H-3 | BH | 東京圏 | スーパーホテルさいたま・大宮 | 平成 18 年 10 月 31 日 | 1,120.0 | 2.20% |
| H-4 | BH | その他政令 指定都市 | スーパーホテル仙台・広瀬通り | (注 4) | 1,390.0 | 2.74% |
| 合計 | - | - | - | - | 50,806.1 | 100.00% |

(注 1) 「用途」欄に記載されている「SM」とはシングルマンションを「SA」とはサービスアパートメントを「BH」とは宿泊特化型ホテルをそれぞれ表します。

(注 2) 「投資比率」の欄には全運用資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する当該運用資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の比率を小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 売主との間で別途決定する平成 19 年 6 月 30 日以前の日

(注 4) 平成 19 年 2 月 28 日又は売主との間で別途決定する平成 19 年 5 月 31 日（ただし、ホテルのオープン日が遅延した場合には、当該遅延日数分を延長した日）までの日

(注 5) 平成 19 年 4 月 27 日又は売主との協議に基づき別途決定する平成 18 年 9 月 30 日（ただし、入居開始日が遅延した場合には、遅延日数分を延長した日）以前の日

(注 6) 平成 19 年 3 月 30 日又は売主との間で別途決定するその他の日

(注 7) 売主との協議に基づき別途決定する平成 19 年 8 月 1 日以前の日

(注 8) 平成 19 年 3 月 29 日又は売主との間で別途合意するその他の日

【参考資料】物件の外観イメージ

M-36インボイス浅草橋レジデンス



M-37 インボイス一番町レジデンス

