

平成 18 年 10 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)

問合せ先

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
取締役財務企画部長 上原 三成
TEL. 03-4412-1040

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. 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産 以下の各不動産等をそれぞれ信託財産とする信託の受益権

物件 番号	物件名称	取得予定価格(税抜) (円)	取得先
M-27	セントラルパークレジデンス	1,420,000,000	株式会社インボイスRM
H-3	スーパーホテルさいたま・大宮	1,120,000,000	株式会社スーパーホテル
H-4	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,390,000,000	株式会社スーパーホテル

(2) 受益権譲渡締結予定日

平成 18 年 10 月 31 日

(3) 取得予定日

M-27 セントラルパークレジデンス 平成 18 年 10 月 31 日

H-3 スーパーホテルさいたま・大宮 平成 18 年 10 月 31 日

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り 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(但し、オープン日が遅延した場合においては、当該遅延日数分を延長した日)までの日

(4) 取得資金

自己資金及び借入金

(5) 決済方法

M-27 セントラルパークレジデンス

取得時に取得価格を一括支払

H-3 スーパーホテルさいたま・大宮

取得時に取得価格を一括支払

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り

売買契約締結時 手付金として 30 百万円の支払

取得時

残代金の支払



2.取得予定資産の詳細

M-27 セントラルパークレジデンス

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		セントラルパークレジデンス			
取得予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権			
取得予定価格		1,420,000,000 円 (但し、消費税を除きます。)			
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市東区泉一丁目 12 番 1 号	賃貸借の状況 (平成 18 年 10 月 23 日現在)		
土地	所有形態	所有権	テナント総数	66	
	敷地面積	362.02 m ²	賃貸可能戸数	98(店舗 2 戸を含みます。)	
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	78	
	容積率／建蔽率	800％／80％	賃貸可能面積	2,757.33 m ²	
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,185.51 m ²	
	延床面積	3,633.19 m ²	稼働率	79.26％	
	用途	共同住宅 店舗 自転車置場	月額賃料	6,630,500 円	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建	敷金等	13,021,000 円	
	建築時期	平成 18 年 3 月 9 日新築	不動産鑑定評価額等		
	設計事務所	株式会社三輪設計事務所	鑑定評価額	1,420,000,000 円	
	施工会社	馬淵建設株式会社	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
	建築確認検査機関	日本ERI株式会社(注 1)	価格時点	平成 18 年 10 月 16 日	
	地震 PML 値	14.19% (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	サブリース会社	株式会社インボイスRM	
サブリース種類		バス・スルー	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
現所有者		株式会社インボイスRM(注 2)			
物件特性		本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅北方約 300m、徒歩約 4 分に位置しており、最寄り駅への接近性に優れ、名古屋市の商業の中心部であり大規模商業店舗等が建ち並ぶ「栄」エリア、ビジネスの中心部である「伏見」・「丸の内」エリアに近接します。名古屋市営地下鉄各線を利用することにより、これらの都心中心部やJR「名古屋」駅への交通アクセスに優れていることから都心中心部への接近性や都心生活を楽しむ利便性の面からみた立地条件は良好であります。また、本物件は、築後間もない店舗付共同住宅であり、落ち着いた外観等による全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて比較的高いといえ、1 階、地下 1 階店舗部分は、「久屋大通」に面しているため、アパレル販売店舗をはじめとした物販店舗や飲食店舗等の需要が見込まれます。各戸住戸部分は、専有面積約 27～29 m ² の 1K タイプで、特に「久屋大通公園」に面する西向きの中高層階以上の住戸については、採光、通風、眺望等に優れ十分な開放感を享受することができ、設備面は、バス・トイレ(洗浄便座付)別、エアコン、独立洗面室、1 口 IH ヒーター付のコンパクトキッチン、収納スペース、CATV、光ファイバーインターネット対応、さらにオートロックエントランス、モニター付インターホン、防犯カメラ等、セキュリティ面においても女性の入居者を十分に意識した内容となっています。また、ベッド、カーテン、机、ソファ、液晶TV、DVDレコーダー、オープンレンジ、冷蔵庫、全自動洗濯機等の家具家電付の住戸もあり、様々な入居者の生活スタイルに対応する仕様となっています。			
特記事項		該当事項なし			

(注1) 建物に関する検査済証については、株式会社国際確認検査センターから取得しております。

(注2) 登記簿上では、株式会社ダーウィンと登記されておりますが、同社は、平成 18 年 5 月 2 日付で株式インボイスRMに商号を変更しております。

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、政令指定都市における投資比率を高め、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.取得予定資産の詳細

H-3 スーパーホテルさいたま・大宮

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		スーパーホテルさいたま・大宮			
取得予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権			
取得予定価格		1,120,000,000 円 (但し、消費税を除きます。)			
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番 6	賃貸借の状況 (注)		
土地	所有形態	所有権	テナント総数	-	
	敷地面積	597.25 m ²	賃貸可能戸数	157	
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	-	
	容積率／建蔽率	500%／80%	賃貸可能面積	2946.55 m ²	
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	-	
	延床面積	2946.55 m ²	月額賃料	-	
	用途	ホテル	敷金等	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	不動産鑑定評価額等		
	建築時期	平成 18 年 7 月 11 日新築			
	設計事務所	株式会社浦島マコト建築総合研究所	鑑定評価額	1,120,000,000 円	
	施工会社	松井建設株式会社	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
	建築確認検査機関 (注 2)	日本ERI株式会社	価格時点	平成 18 年 9 月 8 日	
	地震 PML 値	7.15% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)			
ホテル運営会社		株式会社スーパーホテル (注)	サブリース会社	株式会社スーパーホテル (注)	
サブリース種類		固定賃料型 (注)	信託受託者	未定	
現所有者		株式会社スーパーホテル			
物件特性		本物件は、JR 埼京線「大宮」駅約 9 分に位置し現地北方には銀行本店、法科大学院等の比較的高いグレードのビルが多くあります。最寄り駅である「大宮」駅は 1 日の平均乗車人員が約 31 万人、乗車客数が約 62 万人 (私鉄を含みます。) の大規模ターミナル駅であり、JR 東北新幹線と上越新幹線の分岐駅であるほか、宇都宮線・高崎線・湘南新宿ライン・京浜東北線・埼京線など県内最多の JR 在来線に加え、東武鉄道野田線・埼玉新都市交通が乗り入れる北関東の玄関口であります。また、周辺には大規模商業施設のほか大宮ソニックスティ、JACK 大宮などのホール・劇場施設も存しており、埼玉県における経済の中心都市といえます。対象不動産の利用客としては、ビジネスユース客のほか、コンベンション施設の利用者、デパートやショッピングセンターに出店する企業関係者、郊外部の工場関係者などが考えられます。その他、大宮駅の繁華性や交通利便性から、官公庁が集積するさいたま新都心駅の利用者も一部含まれるものと考えられます。サブリース会社となる予定の「株式会社スーパーホテル」は、自動チェックインシステムの導入、暗証番号式ドアロックシステムの開発・導入またシングルルームへのセミダブルベッドの設置、バイキング方式による朝食の無料提供、低価格飲料自動販売機の設置等のサービスを提供するバジェットホテルチェーンとして業界内でも知名度の高い企業であり、その知名度・価格競争力等から考察すると、比較的堅著な宿泊需要を見込めるものと考えております。			
特記事項		該当事項なし			

(注) 本書の日付現在、現所有者である株式会社スーパーホテルが自己使用しておりますが、本投資法人が当該取得予定資産を取得すると同時に、株式会社スーパーホテルを賃借人とする定期建物賃貸借契約を締結する予定です。なお、かかる定期建物賃貸借契約における月額賃料は、5,956,000 円を予定しています。

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、宿泊特化型ホテル及び東京圏における投資比率を高め、用途分散・地域分散及び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.取得予定資産の詳細

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		(仮称) スーパーホテル仙台・広瀬通り		
取得予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権		
取得予定価格		1,390,000,000 円 (但し、消費税を除きます。)		
所在地	(地番)	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番地 12	賃貸借の状況 (注1)	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	-
	敷地面積	549.10 m ²	賃貸可能戸数	180
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	-
	容積率/建蔽率	600%/80%	賃貸可能面積	3283.95 m ²
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	-
	延床面積	3283.95 m ² (予定)	月額賃料	-
	用途	ホテル	敷金等	-
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	価格調査等 (注 2)	
	建築時期	平成 19 年 2 月末日 (予定)		
	設計事務所	株式会社藤田建築設計事務所	調査価額	1,390,000,000 円
	施工会社	山形建設株式会社	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	建築確認検査機関	日本ERI株式会社	価格時点	平成 18 年 8 月 11 日
	地震 PML 値	4.68% (株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)		
ホテル運営会社		株式会社スーパーホテル (注 1)	サブリース会社	株式会社スーパーホテル (注 1)
サブリース種類		固定賃料型 (注 1)	信託受託者	未定
現所有者		株式会社スーパーホテル		
物件特性		本物件は、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅に近接して位置しており、周辺には、生命保険、損害保険等の企業が所有する比較的高いグレードの事務所ビルが多く見受けられ、大手企業の東北地方における拠点オフィスや地元有力企業等が入居しています。また、中心商業地の「一番丁」や歓楽街の「国分町」、中心オフィス街の「東二番町通り」、官庁街の「勾当台公園北側一帯」エリア等へのアクセスが良好であり、ホテル等も多く見受けられます。利用客としては、東北地方の経済の中心拠点という位置付けから多様なビジネスユース客が中心となるものと考えられ、その他の観光目的の需要なども考えられます。サブリース会社となる予定の「株式会社スーパーホテル」は、自動チェックインシステムの導入、暗証番号式ドアロックシステムの開発・導入またシングルルームへのセミダブルベッドの設置、バイキング方式による朝食の無料提供、低価格飲料自動販売機の設置等のサービスを提供するバジェットホテルチェーンとして業界内でも知名度の高い企業であり、その知名度・価格競争力等から考察すると、比較的堅著な宿泊需要を見込めるものと考えております。		
特記事項		該当事項なし		

(注 1) 本書の日付現在、現所有者である株式会社スーパーホテルが自己使用しておりますが、本投資法人が当該取得予定資産を取得すると同時に、株式会社スーパーホテルを賃借人とする定期建物賃貸借契約を締結する予定です。なお、かかる定期建物賃貸借契約における月額賃料は、7,370,000 円を予定しています。

(注 2) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、宿泊特化型ホテル及び政令指定都市における投資比率を高め、地域分散、用途分散及び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。

3.開発物件の取得について

i.取得の意義

本投資法人は、ii に記載する対応により開発物件の取得に係るリスクを軽減した上、開発物件を対象とする売買契約を建物竣工前に締結し建物竣工後にこれを取得することが、新築優良物件の早期の確保を可能とし、新築優良物件をポートフォリオに組入れる有効な取得手法であると考えています。

ii. 開発物件の取得に係るリスクの軽減に関する対応について

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通りは、平成 19 年 2 月に建物の竣工を予定する開発物件であり、工事完工リスク及び建物引渡リスク等の開発リスクや不動産マーケットの変動リスク等将来の不確実性に起因するリスクが内在しています。

そこで、売買契約において、①売買契約に定められた設計・仕様に基づき本物件が建築されること、②売主が譲渡日までに関係諸官庁の竣工検査を経て検査済証の交付を受けること、③買主によるデューデリジェンスにより瑕疵が発見されないこと等を売買代金支払いの前提条件と定めることにより、工事完工リスク及び建物引渡リスクの回避を図っており、建物竣工まで、売主、施工業者及び設計事務所等の間で行われる定例会議に参加すること等により、工事の進捗状況等の報告を受けることを予定しています。

4. 取得資産の設計等に関する事項

取得予定資産の M-27 セントラルパークレジデンス及び H-3 スーパーホテルさいたま・大宮、H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り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。

5. 関連法規適合調査

取得予定資産の M-27 セントラルパークレジデンス及び H-3 スーパーホテルさいたま・大宮については、第三者調査会社である株式会社ハイ国際コンサルタントに建物調査診断を委託するに際して関連法規適合調査の実施も委託し、特に違法な箇所がない旨の報告書を取得しています。なお、H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通りについては、竣工後に当該調査を第三者調査会社へ委託する予定です。

6. 取引先の概要

(1) M-27 セントラルパークレジデンス

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 18 年 10 月 23 日現在)
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 33.3%を保有する株主です。



(2) H-3 スーパーホテルさいたま・大宮

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り

商号	株式会社スーパーホテル
本店所在地	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目6番35号
代表者	代表取締役 山村孝雄 他代表者1名
資本金	67,500,000 円 (平成 18 年 10 月 26 日現在)
主な事業内容	ホテルの経営
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

7. 媒介者の概要

商号	株式会社シティーエステート
本店所在地	大阪府大阪市西区西本町 1-5-9
代表者	代表取締役 山本晃嘉
手数料	H-3 スーパーホテルさいたま・大宮 16,800,000 円 (但し、消費税を除きます。) H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り 20,850,000 円 (但し、消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

8. 利害関係人等との取引

資産運用会社は、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。

取得予定資産のうち M-27 セントラルパーク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 18 年 10 月 26 日開催のコンプライス委員会及び投資委員会における審議並びに平成 18 年 10 月 27 日開催の本投資法人の役員会の承認を経て平成 18 年 10 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。

なお、株式会社インボイス RM は、資産運用会社の利害関係者に該当しない者から、M-27 セントラルパークレジデンスを賃貸管理事業拡大を目的として平成 18 年 4 月 3 日取得しておりますが、当該取得に係る条件等については、売買契約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。

9. 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 1 月期 (平成 18 年 8 月 1 日～平成 19 年 1 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。但し、H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通りについては設計仕様書に基づき記載しています。
- 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. 「PM委託先」の欄には、平成18年10月23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。
- vi. 「サブリース会社」の欄には、平成18年10月23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。
- vii. 「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賃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。
- viii. 「テナント総数」の欄には、平成18年10月23日現在において、サブリース会社、信託受託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。
- ix. 「賃貸可能戸数」の欄には、サブリース会社、信託受託者が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。
- x. 「賃貸戸数」の欄には、平成18年10月23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。
- xi. 「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。
- xii. 「賃貸面積」の欄には、平成18年10月23日現在においてサブリース会社、信託受託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。
- xiii. 「月額賃料」の欄には、平成18年10月23日現在において、サブリース会社、信託受託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。
- xiv. 「敷金等」の欄には、平成18年10月23日現在において、サブリース会社、信託受託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。
- xv. 「信託受託者」の欄には、平成18年10月23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。
- xvi. 「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所有者を、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。
- xvii. 「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及び調査報告書に記載された内容に基づき記載しています。



[参考資料] 鑑定評価サマリー

M-27 セントラルパークレジデンス

(金額：千円)

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,420,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 10 月 16 日	
収益価格	1,420,000	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	1,450,000	
(1) 有効総収益	95,469	
賃料収入	98,108	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,266	権利金・更新料・駐輪場収入等を計上
潜在総収入	100,374	
空室損失相当額	4,905	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	18,904	
維持管理費等	8,311	標準的フィー、見積額等を考慮して査定
公租公課	6,586	想定額を計上
損害保険料	492	見積額を計上
その他費用	3,515	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))	76,565	
(4) 一時金の運用益等	371	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	2,946	株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査診断報告書」の今後 12 年間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))	73,990	
(7) 還元利回り	5.1 %	対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,390,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	890,000	
土地比率	28.5%	積算価格比率
建物比率	71.5%	

[参考資料] 鑑定評価サマリー

H-3 スーパーホテルさいたま・大宮

(金額：千円)

		内容	根拠等
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額		1,120,000 千円	
価格の種類		特定価格	
価格時点		平成 18 年 9 月 5 日	
収益価格		1,120,000 千円	DCF 法による価格を標準に、直接還元法による価格で検証を行い、収益価格を試算
	直接還元法による収益価格		1,100,000 千円
	(1) 有効総収益	71,472 千円	
		賃料収入	71,472 千円 想定賃料に基づき査定
		その他収入	0 千円
		潜在総収益	71,472 千円
		空室損失相当額	0 千円
		貸倒損失相当額	0 千円
	(2) 総費用		9,107 千円
	維持管理費等	240 千円	
		公租公課	8,552 千円 土地は H18 年度実額を計上し、建物は DCF 法における 11 年目の額を採用
		損害保険料	315 千円 依頼者ご提示の見積額を計上
		その他費用	0 千円
	(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))		62,365 千円
	(4) 一時金の運用益等		600 千円 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		1,271 千円 株式会社ハイ国際コンサルタント作成の建物調査診断報告書等を参考に査定
	(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))		61,694 千円
	(7) 還元利回り		5.6% 対象不動産の地域性・個性を総合的に勘案して査定
	DCF 法による価格		1,120,000 千円
	割引率		5.0%
	最終還元利回り		5.8%
積算価格		1,050,000 千円	
	土地比率		49.4%
	建物比率		50.6%



[参考資料] 価格調査サマリー

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り

(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	1,390,000 千円	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 8 月 1 日	
収益価格	1,390,000 千円	DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格で検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,370,000 千円	
(1) 有効総収益	88,438 千円	
賃料収入	88,438 千円	予定賃貸借契約に基づき計上
その他収入	0 千円	
潜在総収入	88,438 千円	
空室損失相当額	0 千円	賃料確定型の一括賃貸借のため 100%稼働として計上
貸倒損失相当額	0 千円	
(2) 総費用	10,858 千円	
維持管理費等	240 千円	一括賃貸借を考慮して査定
公租公課	10,190 千円	想定額を計上
損害保険料	428 千円	見積額を妥当と判断し採用
その他費用	0 千円	
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	77,579 千円	
(4) 一時金の運用益等	600 千円	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	1,314 千円	類似建物の資本的支出額等を参考に想定額を計上
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	76,866 千円	
(7) 還元利回り	5.6%	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	1,390,000 千円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	1,140,000 千円	
土地比率	42.5%	
建物比率	57.5%	



【参考資料】本件取得後の不動産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	メゾン・ド・ヴィレ芝公園	平成17年7月15日	954.0	2.37%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ三田	平成17年7月15日	1,250.0	3.10%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	平成17年7月13日	900.0	2.23%
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	2.35%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ銀座東	平成17年7月15日	1,613.0	4.00%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀II	平成17年7月13日	2,170.0	5.38%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀III	平成17年7月15日	1,010.0	2.50%
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	平成17年7月13日	1,127.0	2.79%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョース駒沢公園	平成17年7月15日	7,072.2	17.54%
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	7.07%
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	1.60%
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	1.65%
M-13	SM	中京圏	T's Dream 丸の内	平成17年7月13日	695.0	1.72%
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	0.36%
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	5.70%
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	平成17年9月28日	639.0	1.58%
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	0.73%
M-18	SM	その他政令 指定都市	リッツコート宮町	平成17年9月28日	365.0	0.90%
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	1.94%
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	1.59%
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	6.20%
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	2.36%
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	2.60%
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	708.6	1.76%
M-25	SM	東京圏	(仮称)シングルレジデンス武蔵小 山	(注4)	930.8	2.31%
M-26	SM	東京圏	カリーノ国分寺	平成18年9月29日	1,043.8	2.59%
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	3.52%
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	2.91%



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	2.42%
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	2.78%
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 5)	1,390.0	3.45%
合計	-	-	-	-	40,331.5	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)価格の比率を記載しており、小数第 3 位を四捨五入しています。
- (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 1 月 31 日又は売主との間で別途決定するその他の日
- (注 5) 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(但し、オープン日が遅延した場合においては、当該遅延日数分を延長した日)までの日

[参考資料] 物件の外観写真

M-27 セントラルパークレジデンス



[参考資料] 物件の外観写真

H-3 スーパーホテルさいたま・大宮



【参考資料】物件の外観イメージ

H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り



※掲載のパーズは図面を基におこしたものであり、実際とは異なる場合があります。