

クレッシェンド投資法人 ジャパン・シングルレジデンス投資法人 合併説明会資料

平成22年6月25日



1. 本件合併の背景
2. 本件合併の概要
3. 本件合併後の成長戦略
4. 合併後新投資法人の概要

- ◆ 本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- ◆ 本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- ◆ なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

1. 本件合併の背景

平和不動産によるスポンサーシップの強化

- 資産運用会社株式の全株取得
 - － 平成21年10月19日、カナル投信の株式保有比率29.22%から100%へ
- 資産運用会社への役員派遣
 - － 現在、代表取締役社長、常勤取締役2名、非常勤取締役2名、非常勤監査役1名計6名を平和不動産から派遣し、ガバナンスを強化
- 投資法人の第三者割当増資(約30億円)の引受
 - － 発行済投資口の約20.0%*を保有する最大投資主としてのコミットメント

平和不動産による支援体制の明確化

- 物件取得面のサポート
 - － 平成22年3月29日、平和不動産から茅場町平和ビル(47.98億円)を取得
 - － NOI利回り7.33%/稼働率100%
- 内部成長のサポート
 - － 稼働率の向上: 87.74%(平成21年11月末) ⇒ 91.48%(平成22年5月末)
- 財務面のサポート
 - － 三井住友銀行からの新規融資を含む金融機関3社からの新規借入(平成21年10月27日、85億円)
 - － 格付け(R&I): BB+ ⇒ BBB(平成21年11月13日)
 - － GC注記の解消(平成22年1月21日)
 - － あおぞら銀行、りそな銀行から20億円を借入(平成22年3月29日)
- カナル投信株式会社の商号変更(平成22年7月1日予定)
 - － **平和不動産アセットマネジメント株式会社**

信用基盤の拡充、不動産運用能力の強化

中長期的成長に向けたロードマップ

中長期的成長の実現

クレッシェンド投資法人
更なる資産規模の拡大

ポートフォリオの
質の向上

外部成長・内部成長
の実現

平和不動産のサポート
による物件取得

財務基盤の強化

CRESCENDO
Investment Corporation

Japan Single-residence
REIT

合併後資産規模
約1,450億円*

CRESCENDO
Investment Corporation

合併前資産規模
約969億円*

注記: 合併前資産規模は合併前CIC資産の取得価格(茅場町平和ビルを含む)の合計、合併後資産規模は合併前資産規模に平成22年1月期のJSR資産の鑑定評価額の合計を加えたもの
平和不動産によるクレッシェンド投資法人の保有投資口割合約20.0%にはカナル投信保有分も含む

本件合併の背景と狙い

クレッシェンド投資法人(CIC)

ジャパン・シングルレジデンス投資法人(JSR)

背景

- 資産規模拡大を目指す将来の布石
- 平和不動産によるスポンサー支援体制の確立
- 複合型REITとして更なる成長を志向

- スポンサーの信用不安による負債コストの上昇
- 借入金の短いデューレーションによる財務面の不安定さ
- 今期の無配予想による投資主からの信頼の低下

強み

- ▲ 平和不動産のスポンサーによる信用力の向上
- ▲ 安定的な物件の供給先の確保
(平和不動産保有・開発物件)

- ▲ 良質な物件を裏づけとする安定したキャッシュフロー
 - － 平均稼働率 94.43% (平成22年5月末時点)
 - － 平均年数 5.7年 (平成22年5月末時点)
 - － NOI利回り 4.77% (平成22年1月期)

合併による相互補完

課題／ 弱み

- ▶ 物件の含み損処理
- ▶ 収益力強化の必要性
 - － 平均稼働率 91.48% (平成22年5月末時点)
 - － 平均年数 13.7年 (平成22年5月末時点)
 - － NOI利回り 4.46% (平成21年11月期)

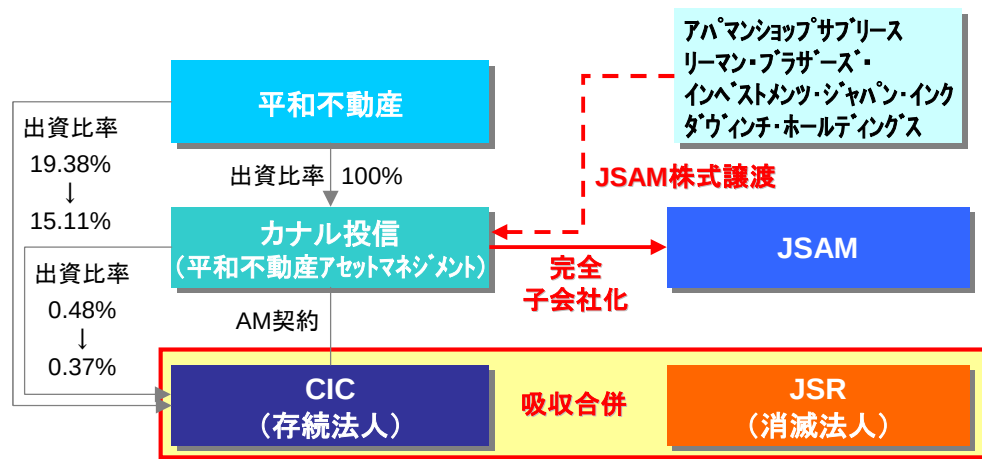
- ▶ スポンサーの信用力低下による財務基盤の悪化

狙い

- ① 資産規模の拡大によるJ-REIT業界における存在感の更なる向上
- ② 負ののれんを活用することで物件売却損を相殺し、分配金水準を低下させずにバランスシートのリストラを実現
- ③ JSRの信用力向上による金融コストの削減
- ④ パーチェス法の適用により資産を時価で受入れることによる簿価の引き下げ効果とNOI利回りの向上
- ⑤ レジデンス物件の運用能力の強化

2. 本件合併の概要

本件合併のストラクチャー



本件合併のスケジュール

6/21(月)	投資法人の合併契約の締結 JSAMの株式譲渡契約の締結 CIC投資口分割の決定
9/1(水)	JSR投資主総会開催日 (予定)
9/2(木)	JSAM株式譲渡実行日 (予定)
9/17(金)	CIC投資主総会開催日 (予定)
9/28(火)	JSR上場廃止日 (予定)
10/1(金)	合併の効力発生日 投資口分割の効力発生日 (予定)
11/30(火)	合併後最初の決算期末 (予定)

本件合併の概要

- 合併方式: CICを吸収合併存続法人、JSRを吸収合併消滅法人とする**吸収合併方式**
- 合併比率: **CIC:JSR=1:0.75**
- 合併決議: JSR投資主総会では、合併に係る議案について、2/3以上の賛成決議が必要
- 投資口分割: **CICの投資口を合併時に4分割** (投資口分割後の合併比率はCIC:JSR=1:3であり、JSR投資口1口に対し、CIC投資口3口を割当て予定)

本件合併における効力発生の主な前提条件

- 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされるCIC及びJSRの各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得を完了していること
- JSRの借入金について、CICが合理的に満足する内容又はJSRが事前に提示する内容によるリファイナンスや借入条件の変更が実行されていること
- JSR及びCICが当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約についてその義務が遵守され、財務制限条項その他の条項への違反が生じた場合にはその治癒が完了しており、第三者との契約において本合併等が相手方当事者等の同意等を必要とするものである場合には当該同意等を取得していること
- JSRとJSAM、JSRの資産保管会社及び一般事務受託者との間でそれぞれ締結している資産運用委託契約、資産保管委託契約及び各事務委託契約が、本合併の効力発生を条件として解約される見込みがあること
- JSRが締結しているプロパティ・マネジメント契約その他の第三者との契約等について、CICが合理的に必要と認める契約等の変更又は解約が行われた又は行われる見込みがあること
- CIC及びJSRが、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- CIC及びJSRが、本合併において正ののれんが認識されないことを確認し(正ののれんが認識されないこととするための方策について合意することを含む。)、本合併後のCICにおける適切な負ののれんの償却方法について合意したことなど

3. 本件合併後の成長戦略

資産規模の拡大

- 資産規模の拡大に伴う認知度・ブランド力の向上
 - 資産規模は現CICの約969億円*から約1450億円*に拡大
- 物件タイプの分散によるリスク分散及び収益の安定化
 - オフィス35.9%、レジデンス61.1%、ホテル3.0%*
- 運営面の効率化によるシナジー効果

ポートフォリオの質の向上

- 試算ベースで約114億円*の負ののれんが発生
- 長期的な視点に立ち、戦略的かつ機動的な物件の入れ替えを実施することが可能
 - 売却損が発生した場合に負ののれんを充当

投資口の流動性の向上

- 資産規模の拡大、投資口分割及び合併に伴う新投資口発行による発行済投資口数の増大を契機に、取引口数が増加し、投資口価格が安定化することを期待
- 投資口分割に伴う取引価格の低下により投資家層の拡大を期待

J-REIT市場における地位の飛躍的向上

注記： 合併前資産規模は合併前CIC資産の取得価格（茅場町平和ビルを含む）の合計、合併後資産規模は合併前資産規模に平成22年1月期のJSR資産の鑑定評価額の合計を加えたもの
 パーチェス法の適用を考慮し、JSRの資産を平成22年1月期の鑑定評価額で受け入れると仮定して、当該受入価額と合併前CIC資産の取得価額（茅場町平和ビルを含む。）の合計に基づき計算
 負ののれんの発生見込額は、JSR資産の平成22年1月期の鑑定評価額及び平成22年6月24日CIC投資口価格終値を用いた両投資法人の試算に基づく数値であり、監査終了後の数値ではありません。
 かかる試算については、その実現性を保証するものではなく、合併効力発生日前日を基準日とする不動産鑑定価格の変動、投資口価格の変動等、諸般の事情により大幅に変動する可能性があります

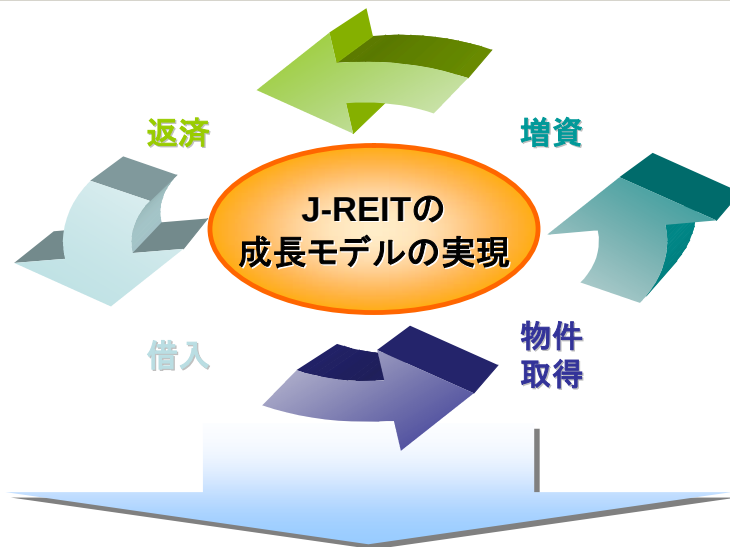
クレッシェンド投資法人の中長期的成長に向けて

ポートフォリオの再構築

- 物件の含み損処理 質の向上
- 新規物件の取得

財務基盤の安定化

- 適正なLTV水準の実現
- バンクフォーメーションの強化



収益性の向上

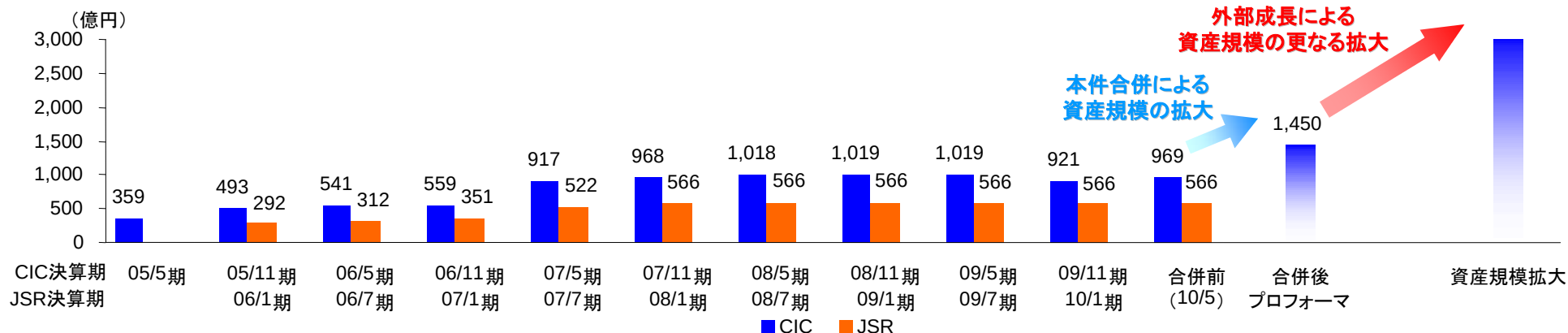
- 稼働率の向上
- 金融コストの削減

投資口価格の維持向上

- 投資口流動性の向上
- IR活動の強化

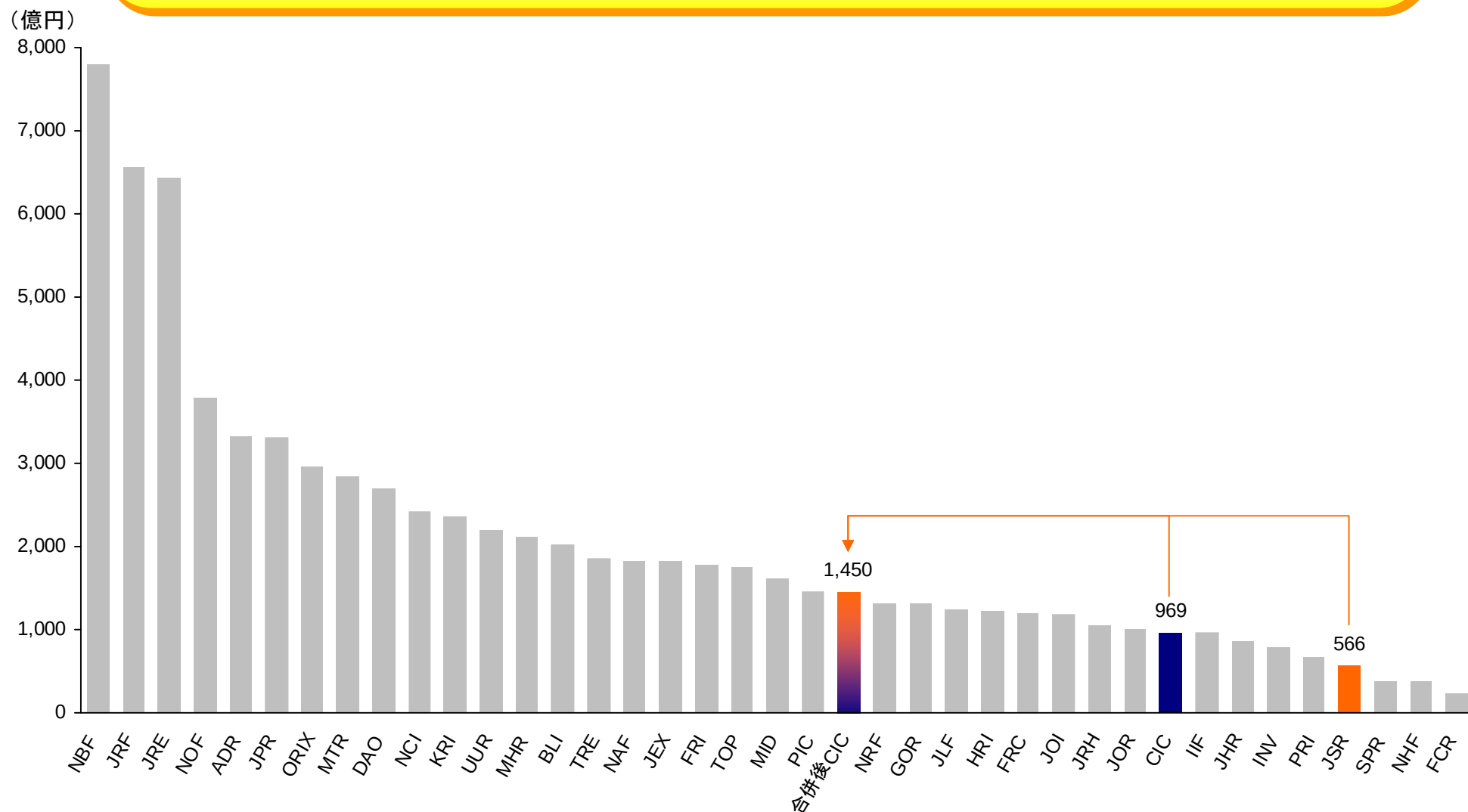
中長期的なEPSの成長
投資口価格の上昇

合併による資産規模の拡大



注記： 合併前資産規模は合併前CIC資産の取得価格（茅場町平和ビルを含む）の合計、合併後資産規模は合併前資産規模に平成22年1月期のJSR資産の鑑定評価額の合計を加えたもの

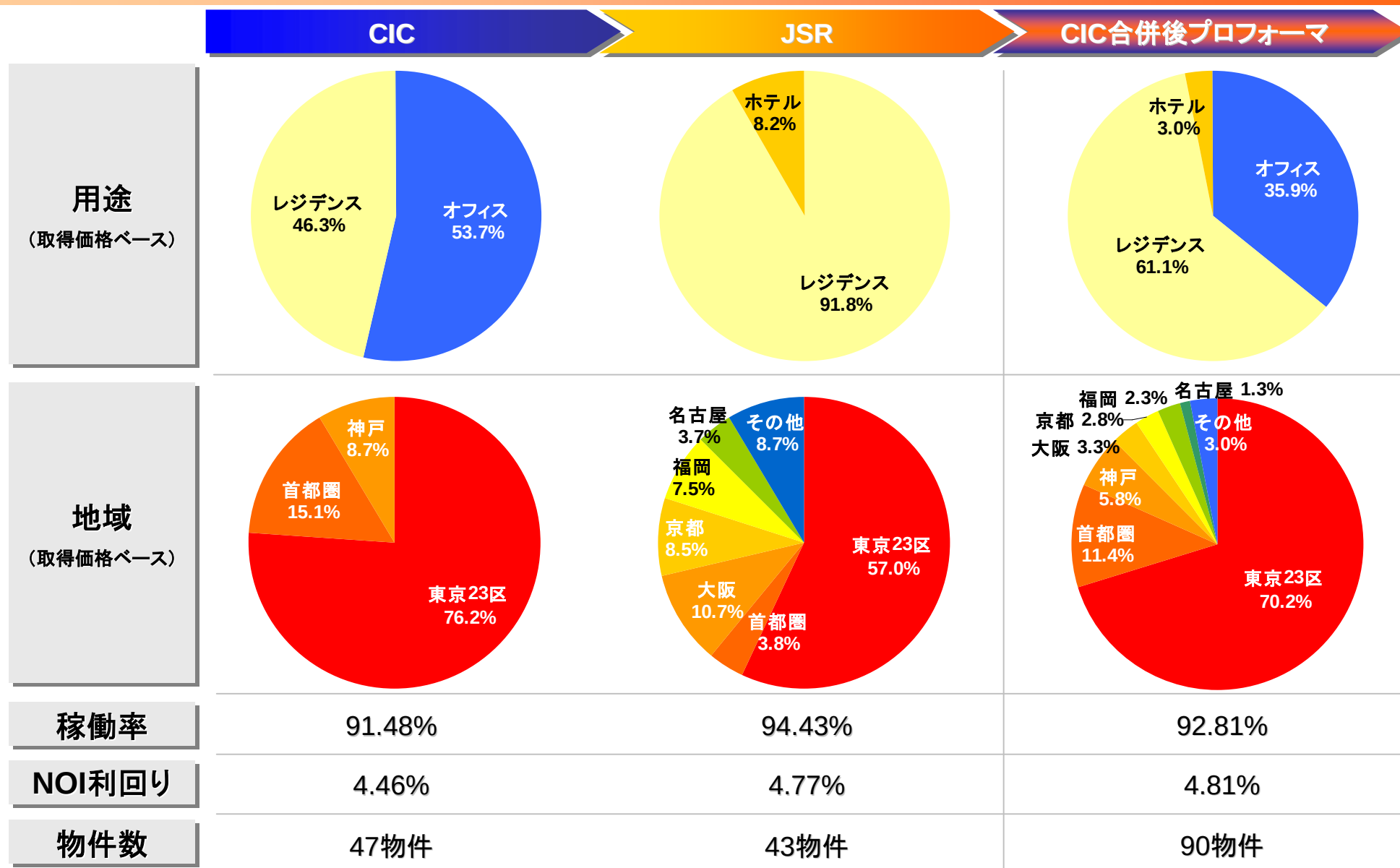
本件合併により、J-REIT市場全体において資産規模では、37銘柄中22位にランクアップ



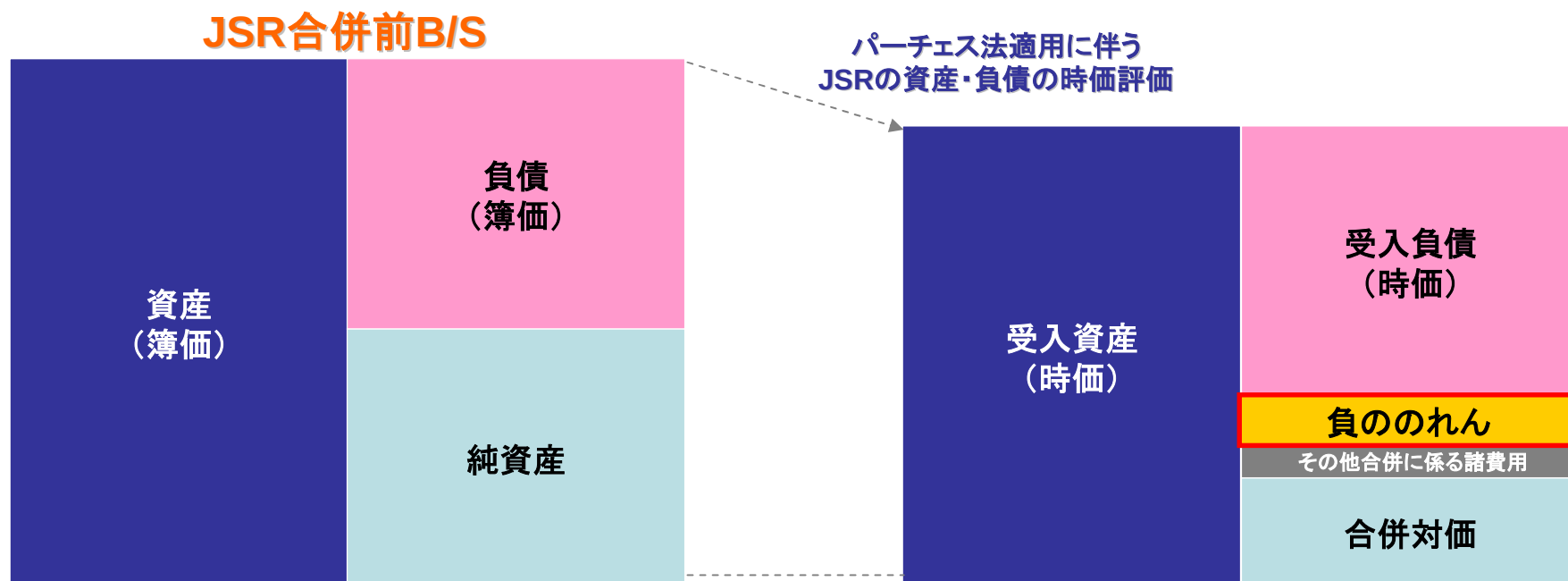
出所: 社団法人不動産証券化協会

注記: 直近決算期末時点(但し、茅場町平和ビルは含む)。パーチェス法の適用を仮定し、JSRの資産を平成22年1月期の鑑定評価額に時価評価して計算

合併によるポートフォリオ構成の変化



注記: 稼働率は平成22年5月末時点、NOI利回りは直近決算期末時点。CIC合併後プロフォーマは、パーチェス法の適用を考慮し、JSRの資産を平成22年1月期の鑑定評価額で受け入れると仮定して、当該受入価額と合併前CIC資産の取得価額(茅場町平和ビルを含む。)の合計に基づき計算



■ パーチェス法の適用に伴う、被合併投資法人であるJSRの資産・負債の時価評価

- 本件合併が「取得」に該当するため、パーチェス法を適用
- JSRより受け入れる不動産の簿価を「約562億円 ⇒ 約481億円*」に時価評価

■ 「負ののれん」の発生

- 合併対価が受入資産と受入負債の差額より少ないため、「負ののれん」が発生
- 負ののれんの発生見込額：約114億円*
 - 負ののれん = 受入資産(時価) - 受入負債(時価) - 合併対価 - 合併に係る諸費用

■ 「負ののれん」の会計・税務処理

- 負ののれんは合併直後の決算期に、損益計算書において特別利益として計上
- 負ののれんは税務上、所得とはみなされないため、非課税
- 導管性要件(90%超支払配当要件)の判定のために、①100年均等加算方式(原則)、若しくは②土地紐付方式による償却を実施
- 負ののれんの活用により、物件売却損等による不測のリスクに対しても分配金の平準化が可能

注記： JSRより受け入れる資産の時価評価額については、JSRの資産を平成22年1月期鑑定評価額で受け入れると仮定

負ののれんの発生見込額は、JSR資産の平成22年1月期の鑑定評価額及び平成22年6月24日CIC投資口価格終値を用いた両投資法人の試算に基づく数値であり、監査終了後の数値ではありません。
かかる試算については、その実現性を保証するものではなく、合併効力発生日前日を基準日とする不動産鑑定価格の変動、投資口価格の変動等、諸般の事情により大幅に変動する可能性があります

4. 合併後新投資法人の概要

合併後新投資法人の概要

名称	クレッシェンド投資法人
所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号
執行役員の氏名	東原 正明
監督役員の氏名	大坪 和敏、横山 栄一郎、杉浦 孝司
出資総額	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
設立年月日	平成14年1月31日
発行済投資口数	695,897口(CIC投資口4分割考慮後)
決算期	5月、11月
資産運用会社の名称	平和不動産アセットマネジメント株式会社*
資産運用会社の所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 市川 隆也

注記： カナル投信株式会社は平成22年7月1日より平和不動産アセットマネジメント株式会社に商号を変更予定です

有利子負債の状況

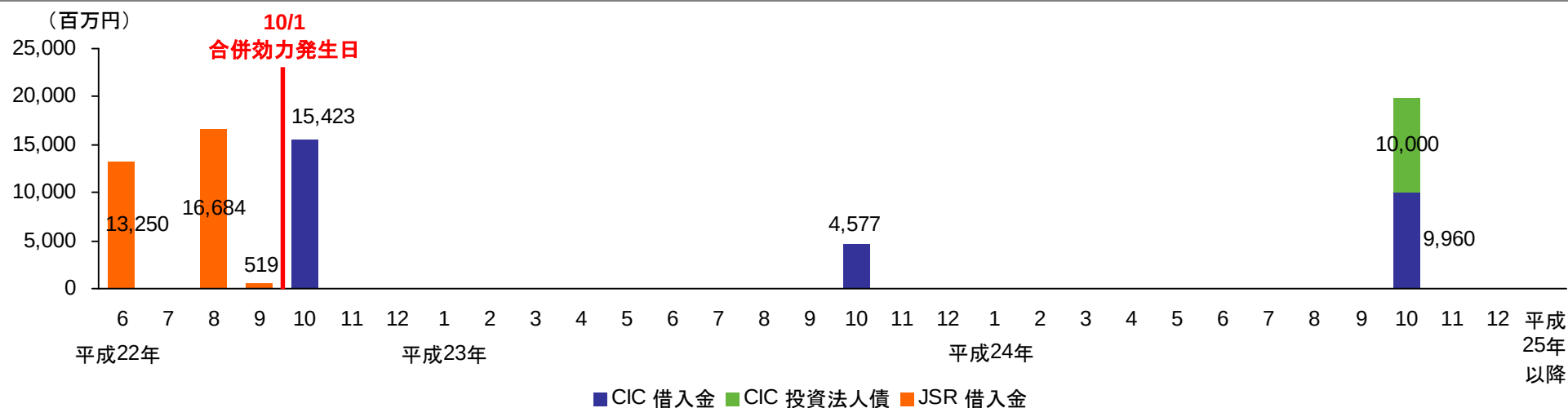
CICの有利子負債の状況（平成22年5月31日時点）

	借入先	残高(百万円)	金利	返済期限	摘要
短期借入金	あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行	8,458	1.87273%	平成22年 10月27日	有担保 無保証
長期借入金	あおぞら銀行 りそな銀行 農林中央金庫 西日本シティ銀行 損害保険ジャパン 北海道銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	6,965	1.71500%	平成22年 10月29日	有担保 無保証
	あおぞら銀行 りそな銀行	7,960	2.08500%	平成24年 10月31日	有担保 無保証
	あおぞら銀行	4,577	1.62636%	平成23年 10月31日	有担保 無保証
	あおぞら銀行 りそな銀行	2,000	1.82636%	平成24年 10月31日	有担保 無保証
投資法人債	—	10,000	2.17000%	平成24年 10月31日	無担保 無保証
合計	—	39,960	—	—	—

JSRの有利子負債の状況（平成22年5月31日時点）

	借入先	残高(百万円)	金利	返済期限	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行 あおぞら銀行 みずほ信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行	10,554	1.72464%	平成22年 8月31日	有担保 無保証
	あおぞら銀行	6,130	2.22462%	平成22年 8月31日	有担保 無保証
	武蔵野銀行	519	1.94455%	平成22年 9月30日	有担保 無保証
1年以内返済 長期借入金	日本GE	13,250	4.16188%	平成22年 6月30日	有担保 無保証
合計	—	30,454	—	—	—

CIC合併後プロフォーマ

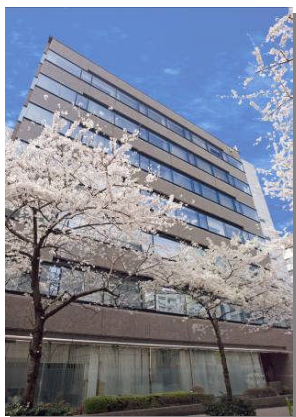


投資主の状況

CIC				JSR				CIC合併後プロフォーマ			
順位	投資主名	保有口数	比率	順位	投資主名	保有口数	比率	順位	投資主名	保有口数	比率
1	平和不動産株式会社	25,573	19.39%	1	プロスペクトジャパンファンド リミテッド	5,554	9.90%	1	平和不動産株式会社	102,292	14.70%
2	エムエスアールイーエフバイ アイリバーファイブリミテッド	20,640	15.65%	2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,391	7.83%	2	エムエスアールイーエフバイ アイリバーファイブリミテッド	82,560	11.86%
3	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	10,393	7.88%	3	PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	3,479	6.20%	3	NCT信託銀行株式会社 (投信口)	54,745	7.87%
4	日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社(信託口)	6,117	4.64%	4	ゴールドマンサックス インターナショナル	2,794	4.98%	4	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	30,825	4.43%
5	モルガンスタンレーアンドカンパニ ーインターナショナルピーエルシー	5,163	3.91%	5	シージーエムエル - ロンドン エクイティ	2,761	4.92%	5	ゴールドマンサックス インターナショナル	26,162	3.76%
6	エムエスアールイーエフバイアイリ バーシックスリミテッドジャパン	4,940	3.75%	6	ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー505200	2,208	3.94%	6	プロスペクトジャパンファンド リミテッド	21,006	3.02%
7	ゴールドマンサックス インターナショナル	4,445	3.37%	7	日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社(信託口)	2,119	3.78%	7	モルガンスタンレーアンドカンパニ ーインターナショナルピーエルシー	20,652	2.97%
8	ドイチェバンクアーゲーロンドンピ ービーノントリティークライアツ 613	3,555	2.70%	8	ビービーエイチオープンハイマー クエストインターナショナルバリュー ファンドインク	1,933	3.44%	8	エムエスアールイーエフバイアイリ バーシックスリミテッドジャパン	19,760	2.84%
9	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	2,972	2.25%	9	株式会社沖縄海邦銀行	1,825	3.25%	9	ドイチェバンクアーゲーロンドンピ ービーノントリティー クライアツ 613	14,220	2.04%
10	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	2,401	1.82%	10	株式会社南日本銀行	1,571	2.80%	10	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	11,888	1.71%
小計		86,199	65.36%	小計		28,635	51.03%	小計		379,766	54.57%
発行済投資口総数		131,891	100.00%	発行済投資口総数		56,111	100.00%	発行済投資口総数		695,897	100.00%

注記: 両投資法人の直近決算期末時点の投資主名簿の上位投資主に関する情報に基づき記載
合併比率CIC:JSR=1:0.75を前提に、CIC投資口を4分割して算定

茅場町平和ビル



- オフィス
- 東京都中央区
- 敷地面積: 811.59㎡
- 延床面積: 5,038.57㎡

八丁堀SFビル



- オフィス
- 東京都中央区
- 敷地面積: 533.05㎡
- 延床面積: 3,386.85㎡

NV富岡ビル



- オフィス
- 東京都江東区
- 敷地面積: 748.36㎡
- 延床面積: 4,558.01㎡

国際溜池ビル



- オフィス
- 東京都港区
- 敷地面積: 533.32㎡
- 延床面積: 3,089.73㎡

ランドステージ白金高輪



- レジデンス
- 東京都港区
- 敷地面積: 922.21㎡
- 延床面積: 5,282.41㎡

ミルーム若林公園



- レジデンス
- 東京都世田谷区
- 敷地面積: 2,949.17㎡
- 延床面積: 6,689.03㎡

CICポートフォリオ物件一覧 ①

用途	不動産等の名称	所在地	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (5月末時点)	建築時期
オフィス	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	1,290	1,285	1,546	100.00%	1980年5月
	水天宮平和ビル	東京都中央区	1,550	1,509	1,651	100.00%	1991年8月
	NV富岡ビル	東京都江東区	2,500	2,487	2,560	100.00%	1990年12月
	浜松町SSビル	東京都港区	1,530	1,566	1,640	88.81%	1991年12月
	国際溜池ビル	東京都港区	2,700	2,786	2,780	75.29%	1992年2月
	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	1,220	1,203	1,490	89.64%	1994年6月
	日総第15ビル	神奈川県横浜市	1,550	1,473	1,450	100.00%	1993年2月
	日本橋第一ビル	東京都中央区	2,150	2,213	2,210	100.00%	1988年3月
	八丁堀SFビル	東京都中央区	3,060	3,111	2,580	100.00%	1991年10月
	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	1,860	1,868	1,640	61.16%	2006年3月
	KCAビル	東京都千代田区	1,730	1,740	1,173	82.20%	1987年11月
	大和中目黒ビル	東京都目黒区	2,870	2,925	2,310	100.00%	1988年2月
	安和司町ビル	東京都千代田区	1,385	1,376	1,130	100.00%	1990年10月
	八丁堀MFビル	東京都中央区	1,110	1,131	1,040	79.83%	1988年1月
	エムズ原宿	東京都渋谷区	3,418	3,392	4,106	100.00%	1970年1月
	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	8,390	8,504	6,410	86.68%	1990年11月
	船橋Faceビル	千葉県船橋市	3,900	3,859	3,140	100.00%	2003年4月
	アデッソ西麻布	東京都港区	640	643	543	73.06%	2003年10月
	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	1,675	1,730	1,411	86.51%	1990年11月
	アリア池袋	東京都豊島区	1,314	1,344	1,130	88.38%	1993年12月
	CIC湯島ビル	東京都文京区	1,434	1,482	1,340	100.00%	1989年7月
	茅場町平和ビル*	東京都中央区	4,798	4,798	5,080	100.00%	1992年4月
オフィス小計			52,074	52,437	48,360	93.60%	

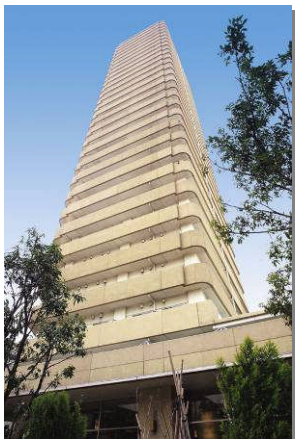
注記：稼働率以外は直近決算期末時点。但し、茅場町平和ビルは平成22年2月1日時点

CICポートフォリオ物件一覧 ②

用途	不動産等の名称	所在地	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (5月末時点)	建築時期
レジデンス	コンコード市川	千葉県市川市	430	417	440	100.00%	2003年3月
	CIC目黒	東京都目黒区	660	644	563	100.00%	2003年4月
	レグルス東葛西	東京都江戸川区	650	625	643	100.00%	2002年11月
	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	3,610	3,444	3,480	93.51%	2004年2月
	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	1,560	1,521	1,474	90.14%	2004年2月
	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	1,370	1,361	1,208	95.00%	2004年4月
	コスモグラシア麻布十番	東京都港区	1,260	1,265	1,168	88.56%	2005年1月
	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	1,000	979	866	76.84%	2005年3月
	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	1,100	1,069	1,100	93.30%	2005年6月
	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	1,210	1,179	1,210	96.19%	2005年6月
	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	690	672	693	91.78%	2005年5月
	ランドステージ白金高輪	東京都港区	4,030	4,063	4,100	94.71%	2005年8月
	アーバイルベルジェ明大前	東京都世田谷区	1,070	1,064	926	94.28%	2005年6月
	ジョイシティ日本橋	東京都中央区	1,130	1,129	944	91.24%	2005年5月
	グレファス上石神井	東京都練馬区	950	946	909	94.94%	2006年5月
	T&G錦糸町マンション	東京都墨田区	1,100	1,149	972	90.97%	2005年3月
	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	5,940	5,944	4,280	72.89%	2005年3月
	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	3,350	3,350	2,370	95.86%	2006年9月
	グレンパーク池田山	東京都品川区	1,640	1,656	1,070	61.02%	2003年7月
	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市	4,500	4,475	2,970	89.43%	1992年4月
	レジデンス向丘	東京都文京区	2,350	2,372	1,650	96.67%	2000年1月
	レジデンス東馬込	東京都大田区	1,630	1,635	1,140	89.22%	2001年8月
	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	1,650	1,658	1,070	81.59%	2005年1月
	アドバンス亀戸	東京都江東区	1,050	1,096	1,040	100.00%	2008年1月
	ヴァンテ田無	東京都西東京市	911	939	843	91.43%	1989年3月
レジデンス小計			44,841	44,665	37,129	89.89%	
全物件合計			96,915	97,102	85,489	91.48%	

注記： 稼働率以外は直近決算期末時点

トールジョーヌ駒沢公園



- レジデンス
- 東京都世田谷区
- 敷地面積: 2,425.44㎡
- 延床面積: 11,468.94㎡

シングルレジデンス早稲田First Square



- レジデンス
- 東京都新宿区
- 敷地面積: 820.34㎡
- 延床面積: 3,440.06㎡

シングルレジデンス梅田TOWER



- レジデンス
- 大阪府大阪市
- 敷地面積: 631.79㎡
- 延床面積: 7,105.00㎡

シングルレジデンス平尾



- レジデンス
- 福岡県福岡市
- 敷地面積: 1,599.97㎡
- 延床面積: 6,476.24㎡

シングルレジデンス千駄木



- レジデンス
- 東京都文京区
- 敷地面積: 249.06㎡
- 延床面積: 1,469.91㎡

シングルレジデンス烏丸鞍馬口



- レジデンス
- 京都市上京区
- 敷地面積: 471.10㎡
- 延床面積: 1,362.90㎡

JSRポートフォリオ物件一覧 ①

用途	不動産等の名称	所在地	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (5月末時点)	建築時期
レジデンス	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	954	937	848	100.00%	2003年8月
	シングルレジデンス三田	東京都港区	1,250	1,223	1,140	100.00%	2004年3月
	シングルレジデンス高輪	東京都港区	900	883	768	91.35%	2003年2月
	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	947	945	788	96.44%	2004年2月
	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	1,613	1,593	1,440	95.67%	1999年2月
	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	2,170	2,138	1,970	93.71%	2002年1月
	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	1,010	978	825	88.85%	2004年1月
	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	1,127	1,085	1,010	95.73%	2004年7月
	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区	7,072	7,085	6,370	94.14%	2001年1月
	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市	2,850	2,711	1,960	95.47%	2003年8月
	シングルレジデンス中之島	大阪府大阪市	645	634	464	94.46%	2001年6月
	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市	664	640	576	95.27%	2002年3月
	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市	695	674	653	84.74%	2004年2月
	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	2,300	2,220	1,740	93.42%	2003年3月
	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市	639	622	546	96.26%	2005年2月
	シングルレジデンス南6条	北海道札幌市	295	285	235	92.96%	2004年3月
	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市	782	786	670	97.85%	1998年2月
	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市	642	616	481	83.12%	2005年8月
	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市	2,500	2,527	2,040	94.47%	2007年3月
	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	951	951	817	100.00%	2006年2月
	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	1,049	1,047	901	96.98%	2006年2月
	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	708	728	633	91.66%	2006年7月
	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	930	970	836	100.00%	2006年11月
	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	1,043	1,043	856	98.02%	2006年1月

注記：稼働率以外は直近決算期末時点

用途	不動産等の名称	所在地	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	稼働率 (5月末時点)	建築時期
レジデンス	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市	1,420	1,404	1,170	93.84%	2006年3月
	シングルレジデンス鳥丸鞍馬口	京都府京都市	685	701	603	95.15%	2007年3月
	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区	2,291	2,299	1,960	89.66%	2006年3月
	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区	1,341	1,349	1,150	97.59%	2006年3月
	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	1,560	1,557	1,360	92.98%	2007年3月
	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市	730	733	604	94.98%	2006年9月
	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市	954	950	831	85.53%	2007年1月
	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市	815	809	716	100.00%	2007年1月
	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市	530	548	449	84.44%	2007年1月
	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	940	943	791	84.62%	2006年9月
	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市	993	990	864	95.26%	2007年2月
	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	1,142	1,150	966	95.19%	2007年2月
	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市	494	518	424	100.00%	2007年1月
	シングルレジデンス早稲田First Square	東京都新宿区	3,018	3,037	2,380	91.21%	2007年5月
	シングルレジデンス早稲田Second Square	東京都新宿区	1,274	1,292	990	90.75%	2007年5月
レジデンス小計			51,930	51,618	43,825	92.41%	
ホテル	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,173	1,142	1,120	100.00%	2004年1月
	スーパーホテル京都・鳥丸五条	京都府京都市	978	953	934	100.00%	2004年1月
	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,120	1,098	1,000	100.00%	2006年7月
	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,390	1,361	1,240	100.00%	2007年1月
ホテル小計			4,661	4,556	4,294	100.00%	
合計			56,591	56,174	48,119	94.43%	

注記：稼働率以外は直近決算期末時点