



Japan Single-residence
REIT

ジャパン・シングルレジデンス 投資法人

第1期(平成18年1月期)決算説明会資料

平成18年3月29日



Japan Single-residence
REIT



Japan Single-residence
Asset Management

目次

1 第1期決算ハイライト	ページ	参考資料	ページ
第1期決算ハイライト	4	保有物件一覧・ポートフォリオマップ	29
第1期決算実績及び第2期決算予想のハイライト	5	物件別・地域別・資産タイプ別NOI利回り	30
2 第1期決算内容		「シングルレジデンス・メディカルサポート24」	31
損益計算書	7	借入金の状況	32
貸借対照表	8	個別物件の収支状況	33
金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書	9	個別物件の収支状況	34
主要財務指標の一覧	10	平成18年7月期(第2期)の運用状況予想の前提条件	35
有利子負債の状況	11	投資口の状況	36
3 第1期の運用状況		第1期期末投資主の状況	37
ポートフォリオの状況	13	資産運用会社の運用体制	38
第1期追加取得物件	14	意思決定プロセス	39
第1期追加取得物件	15		
開発物件への取組み	16		
ご参考:第1期末後に取得を決定した物件	17		
ブランド戦略	18		
稼働率及び賃料水準の推移	19		
賃料の推移	20		
テナントの入退居状況・テナント属性	21		
構造計算書偽装問題について	22		
4 今後の運用方針			
マーケットの状況と今後の対応	24		
外部成長・内部成長戦略	25		
財務戦略	26		
本投資法人のビジョン	27		

1. 第1期決算ハイライト

第1期決算ハイライト

東証上場

- 上場J-REITの中で唯一のシングルレジデンス特化型J-REITとして、平成17年7月13日に東証上場

外部成長

- 第1期中にシングルマンション5物件(取得金額合計2,723百万円)を取得
- 第1期期末時点の取得価格の総額は29,217百万円(IPO時26,494百万円から10.28%増加)

内部成長

- 稼働率: 上場時 89.81% 期中平均 89.40% 第1期期末時 94.40%
- ブランド戦略: 「シングルレジデンス/Single-residence」を商標登録、「シングルレジデンス・メディカルサポート24」の導入

財務状況

- 総資産有利子負債比率: 上場時 38.07% 第1期期末時 42.02%
- 金利上昇リスクを低減するため、上場時借入金の43.93%を固定金利化

第1期分配金

- 1口当たり10,408円(予想分配金比 + 9.65%)
- 第2期1口当たり予想分配金 10,700円(第1期比 + 292円)

第1期決算実績及び第2期決算予想のハイライト

決算ハイライト

	第1期 (平成18年1月期;運用日数203日(注1))			第2期 (平成18年7月期;運用日数181日)
	実績	IPO時予想(注2)	増減(%)	予想(注3)
営業収益 (百万円)	1,045	982	+6.41	1,044
営業利益 (百万円)	521	497	+4.82	453
経常利益 (百万円)	356	330	+7.87	367
NOI (百万円)	870	809	+7.54	805
当期純利益 (百万円)	355	330	+7.57	365
1口当たり分配金 (円)	10,408	9,492	+9.65	10,700
1口当たりFFO (円)	16,415	15,126	+8.52	16,594

IPO時予想との差異

- 当初17物件については、NOIレベルでIPO時予想対比+0.74%
- 追加取得等により一口当たり分配金は10,408円
IPO時予想対比+9.65%

(百万円)	当初17物件の 第1期実績	IPO時の予想 との対比	増減 (%)	追加取得5物件 の第1期実績	合計
営業収益	977	-5	-0.51%	68	1,045
営業費用	351	-17	-4.62%	28	379
賃貸事業収益	626	+13	+2.12%	40	666
NOI	815	+6	+0.74%	55	870

(注1): 本投資法人は平成17年7月13日に資産を取得して運用を開始しましたので、実質的な運用日数は203日となっています。

(注2): 平成18年1月期の予想は平成17年7月13日時点の数値となっています。

(注3): 2006年7月期の予想の前提に関しては、本資料35ページをご参照ください。

2. 第1期決算内容

損益計算書

区 分	第 1 期		金額(千円)	百分比(%)
	自 平成17年 2月16日	至 平成18年 1月31日		
経常損益の部				
. 営業損益の部				
1. 営業収益				
貸貸事業収入	1,032,285			
その他貸貸事業収入	13,215			
		1,045,500		100.0%
2. 営業費用				
貸貸事業費用	379,687			
役員報酬	9,600			
資産運用報酬	77,946			
資産保管委託報酬	7,186			
一般事務委託報酬	21,986			
その他営業費用	27,453			
		523,860		50.1%
営業利益		521,639		49.9%
. 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	2			
その他営業外収益	108			
		111		0.0%
2. 営業外費用				
支払利息	52,447			
創業費償却	11,945			
融資手数料	19,168			
新投資口発行費	30,552			
投資口公開関連費用	43,611			
その他営業外費用	7,167			
		164,892		15.8%
経常利益		356,858		34.1%
税引前当期純利益		356,858		34.1%
法人税、住民税及び事業税	1,868			
法人税等調整額	37			
		1,830		0.2%
当期純利益		355,028		34.0%
当期末処分利益		355,028		

単位:千円

貸貸事業収入	合計	1,045,500
貸貸料収入・共益費		1,032,285
(貸貸料収入)		956,168
(管理費収入)		25,226
(駐車場収入)		24,130
(礼金更新料収入)		22,037
(付帯収入)		4,722
その他収入		13,215
(遅延損害金)		544
(原状回復費収入)		11,573
(その他雑収入)		1,097
貸貸事業費用	合計	379,687
物件管理業務委託費用		121,268
(管理委託費(貸貸))		53,112
(管理委託費(建物))		51,471
(管理委託費(事務))		15,346
(管理委託費(その他))		1,338
水道光熱費		9,456
租税公課		0
修繕費		16,841
保険料		4,959
その他支出		22,247
(信託報酬)		13,524
(通信費)		4,301
(その他貸貸事業費用)		4,421
減価償却費		204,913

- 修繕費(主に退去時現状回復費)のコストコントロールにより、営業費用はIPO時予想比-4.6%
- 物件取得時の固定資産税精算額、デューデリジェンス費用、仲介手数料等は簿価算入

貸借対照表

区 分	第 1 期	
	(平成18年1月31日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)
(資産の部)		
・流動資産		
現金及び預金	650,413	
信託現金及び信託預金	852,971	
営業未収入金	35,019	
前払費用	34,891	
未収消費税等	131,308	
繰延税金資産	37	
その他流動資産	2,925	
流動資産合計	1,707,568	5.4%
・固定資産		
1.有形固定資産		
信託建物	15,025,419	
減価償却累計額	177,502	14,847,917
信託構築物	139,151	
減価償却累計額	1,067	138,084
信託機械装置	131,078	
減価償却累計額	4,180	126,897
信託工具器具備品	357,551	
減価償却累計額	22,162	335,388
信託土地	14,539,933	
建設仮勘定	26,718	
有形固定資産合計	30,014,939	94.3%
2.無形固定資産		
商標権	325	
その他無形固定資産	1,705	
無形固定資産合計	2,030	0.0%
3.投資その他の資産		
長期前払費用	42,868	
差入敷金保証金	10,000	
デリバティブ資産	15,688	
その他投資等	1,168	
投資その他の資産合計	69,725	0.2%
固定資産合計	30,086,695	94.5%
繰延資産		
創業費	47,780	
繰延資産合計	47,780	0.2%
資産合計	31,842,044	100.0%

区 分	第 1 期	
	(平成18年1月31日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)
(負債の部)		
・流動負債		
営業未払金	39,400	
短期借入金	2,680,000	
未払金	16,211	
未払費用	54,013	
未払法人税等	1,867	
前受金	4,573	
前受収益	168,358	
預り金	27,080	
その他流動負債	17,650	
流動負債合計	3,009,158	9.5%
・固定負債		
長期借入金	10,700,000	
信託預り敷金保証金	318,389	
繰延ヘッジ利益	15,688	
固定負債合計	11,034,077	34.7%
負債合計	14,043,235	44.1%
(出資の部)		
・出資総額		
出資総額	17,443,780	54.8%
・剰余金		
当期末処分利益	355,028	
剰余金合計	355,028	1.1%
出資合計	17,798,809	55.9%
負債・出資合計	31,842,044	100.0%

- 追加取得5物件については短期借入金にて調達
- 商標権は「シングルレジデンス/Single-residence」商標登録に係る商標権
- 建設仮勘定には(仮称)シングルレジデンス四条河原町手付金25百万円を含む

金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書

区分	第 1 期	
	自 平成17年 2月16日	至 平成18年 1月31日
	金額(千円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	356,858	
減価償却費	205,146	
長期前払費用償却費	17,319	
受取利息	2	
支払利息	52,447	
新投資口発行費	30,552	
営業未収入金の増加・減少額	35,019	
未収消費税等の増加・減少額	131,308	
営業未払金の増加・減少額	39,400	
未払金の増加・減少額	16,211	
前受金の増加・減少額	4,573	
前受収益の増加・減少額	168,358	
長期前払費用の支払額	89,804	
その他	32,763	
小計	667,497	
利息の受取額	2	
利息の支払額	52,447	
法人税等の支払額	0	
営業活動によるキャッシュ・フロー	615,052	
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	30,193,134	
有形固定資産の取得による支出	26,718	
商標権の取得による支出	333	
その他無形固定資産の取得による支出	1,930	
信託預り敷金保証金の収入	433,297	
信託預り敷金保証金の支出	114,908	
その他投資等取得による支出	1,168	
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,904,895	
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	2,680,000	
長期借入金の借入による収入	10,700,000	
投資口の発行による収入	17,443,780	
投資口発行費による支出	30,552	
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,793,228	

金銭の分配に係る計算書

区 分	第 1 期	
	自 平成17年 2月16日	至 平成18年 1月31日
当期末処分利益	355,028,174円	
分配金の額	355,027,288円	
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,408円)	
次期繰越利益	886円	

主要財務指標の一覧

財務指標	第1期実績値	備考
NOI利回り(年率)	5.45%	(NOI: 当期不動産賃貸事業収益 - 当期不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 各物件の当期末帳簿価格の合計を年率換算したもの
1口当たりFFO	16,415.2円	(FFO: 当期純利益 + 当期減価償却費) / 期末発行済投資口数
FFOペイアウトレシオ	63.40%	配当金額 / FFO
純資産額 (NAV)	17,798.8百万円	期末総資産額 - 期末総負債額
1口当たり純資産額	521,790円	期末純資産額 (NAV) / 期末発行済総投資口数
有利子負債比率 (LTV)	42.02%	期末有利子負債額 / 期末総資産額
DSCR	12.27x	(当期純利益 + 当期減価償却費 + 当期支払利息) / 当期支払利息

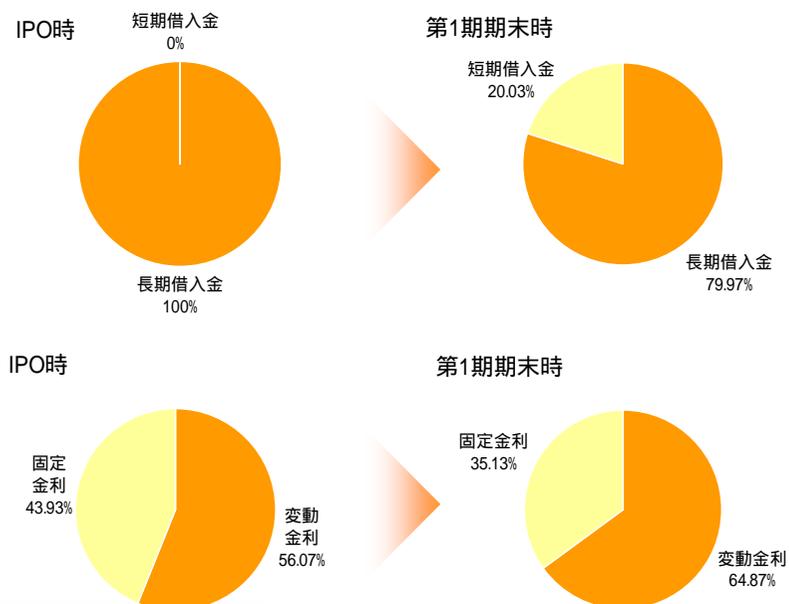
(注) 平成18年4月に2物件を取得予定(取得予定価格合計2,000百万円(税抜))であり、短期借入金にて必要資金を調達する予定です。2物件取得後のLTVは45.61%となる見込みです。

有利子負債の状況

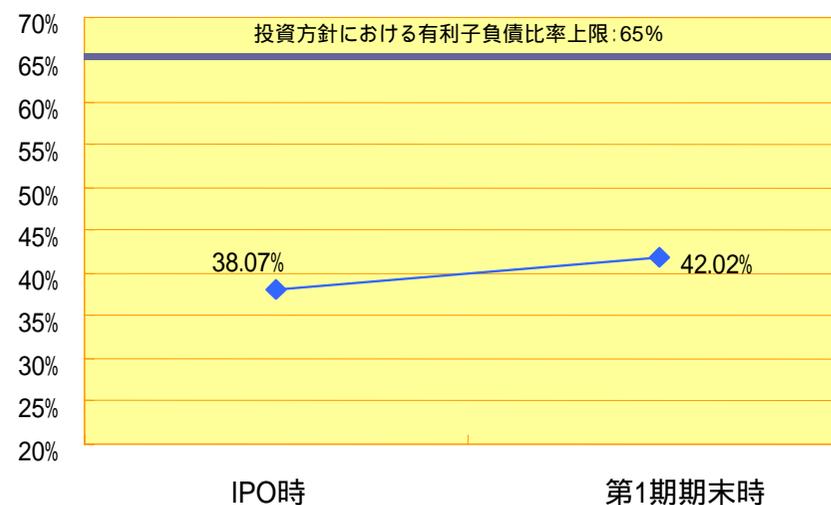
- 基本戦略として、資産の効率的な運用を図るため、計画的かつ機動的な資金調達を実施
 - ✓ タームローン： 上場時取得物件費用を調達
 - ✓ 極度ローン： 追加取得物件費用の調達

	借入先	借入金額	借入利率	担保	返済方法	返済期限
長期借入金	中央三井信託銀行をリード アレンジャーとする協調融資団	107億円	47億円:0.88%(固定金利) 60億円:3M TIBOR+0.50%	有担保	期日一括	2008年7月15日
短期借入金	中央三井信託銀行をリード アレンジャーとする協調融資団	26.8億円 (上限100億円)	3M TIBOR+1.00%	有担保	期日一括	2006年9月28日

借入状況の推移



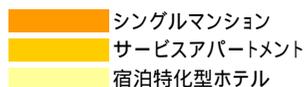
有利子負債比率の推移



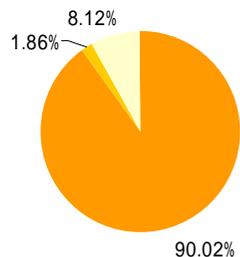
3. 第1期の運用状況

ポートフォリオの状況

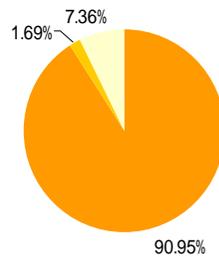
1. 用途タイプ別比率



IPO時

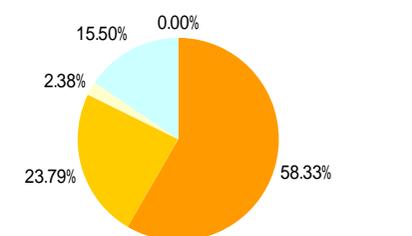
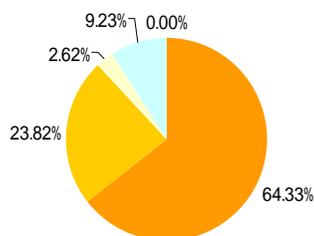


第1期期末時



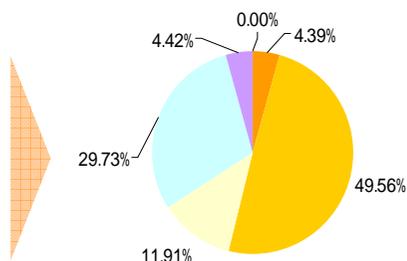
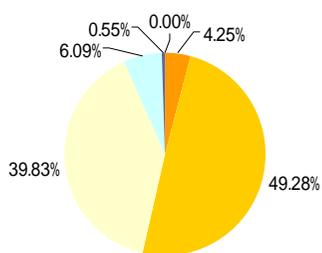
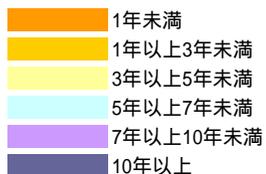
追加取得追加取得した5物件はすべてシングルマンション

2. 地域別比率



その他政令指定都市における投資比率が上昇

3. 築年数別比率(注2)



上場時ポートフォリオ平均築年数2.96年に対し、第1期末は3.63年(注3)

(注1) 上記各チャートについては、取得価格を基に比率を算出しています。
 (注2) 築年数とは、各物件の登記簿上の建築時期から平成18年1月31日までの期間をいいます。
 (注3) 平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した年数です。

第1期追加取得物件

アスリート河原町二条



物件の概要

- 所在地: 京都府京都市中京区
- 最寄り駅: 京都市営地下鉄「京都市役所前」駅から徒歩約3分
- 構造・階数: 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
- 賃貸可能戸数: 50(事務所1戸を含む)
- 建築時期: 平成17年2月15日
- 取得価格: 639,000,000円
- 期末算定価格: 644,000,000円
- 当期NOI利回り: 5.88% (注)
- 物件の特性: 河原町及び市内中心部・官公庁への接近性に優れており、グレード及び設備についても単身者のニーズに対応

MYプラザゼクス



物件の概要

- 所在地: 北海道札幌市中央区
- 最寄り駅: 札幌市営東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約1分、札幌市営南北線「すすきの」駅から徒歩約5分
- 構造・階数: 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
- 賃貸可能戸数: 29戸(店舗1戸を含む)
- 建築時期: 平成16年3月2日
- 取得価格: 295,000,000円
- 期末算定価格: 308,000,000円
- 当期NOI利回り: 6.36% (注)
- 物件の特性: 2路線2駅が利用可能であり、周辺の商業施設・交通利便性を重視する単身者の需要が見込める物件

リッツコート宮町



物件の概要

- 所在地: 宮城県仙台市青葉区
- 最寄り駅: JR仙山線「東照宮」駅から徒歩約7分
- 構造・階数: 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- 賃貸可能戸数: 39戸
- 建築時期: 平成9年3月4日
- 取得価格: 365,000,000円
- 期末算定価格: 366,000,000円
- 当期NOI利回り: 6.86% (注)
- 物件の特性: 仙台市中心部までの交通利便性が良好であり、市内へ通勤する単身者の需要が見込める物件

(注): (NOI:当期不動産賃貸事業収益 - 当期不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費)/各物件の期末帳簿価格の数値を年率換算したものの。

第1期追加取得物件

ラ・フォール モリタ



物件の概要

- 所在地: 福岡県福岡市中央区
- 最寄り駅: 福岡市地下鉄七隈線「渡辺通」駅から徒歩約5分
- 構造・階数: 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
- 賃貸可能戸数: 91(店舗1戸を含む)
- 建築時期: 平成10年2月13日
- 取得価格: 782,000,000円
- 期末算定価格: 808,000,000円
- 当期NOI利回り: 6.47% (注)
- 物件の特性: 福岡市の商業・ビジネス中心地である天神に近接しており、交通利便性の高い物件

シングルレジデンス天神東



物件の概要

- 所在地: 福岡県福岡市博多区
- 最寄り駅: 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅から徒歩約8分
- 構造・階数: 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
- 賃貸可能戸数: 77戸
- 建築時期: 平成17年8月22日
- 取得価格: 642,912,114円
- 期末算定価格: 666,600,000円
- 当期NOI利回り: 3.48% (注)
- 物件の特性: 九州随一の繁華街である中州に近接しており、市内中心部へのアクセスも良好

(注): (NOI: 当期不動産賃貸事業収益 - 当期不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 各物件の期末帳簿価格の数値を年率換算したものの。

開発物件の取り組み

当期中に取得した物件

シングルレジデンス天神東



所在地: 福岡県福岡市博多区
 最寄り駅: 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅から徒歩約8分
 構造・階数: 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 賃貸可能戸数: 77戸
 取得金額: 642百万円
 期末算定価格: 666百万円
 想定NOI利回り: 5.8% (注)
 物件概要: 中洲の繁華街に近接しており、市内中心部へのアクセスが良好な物件

リーシングリスク対応

売買契約締結日: 平成17年9月28日
 取得日: 平成17年9月28日
 建築時期: 平成17年8月22日
 パイプライン: 地元開発業者との協調関係構築
 リーシングリスクへの対応: 引渡し後、稼働率を安定化させるため、バックアッププランであるダーウィンによる期間限定の固定賃料型マスターリースに移行

当期中に売買契約を締結した物件

(仮称)シングルレジデンス四条河原町



所在地: 京都府京都市下京区
 最寄り駅: 阪急電鉄京都線「河原町」駅から徒歩約2分
 構造・階数: 鉄筋コンクリート造地下1階付地上13階建
 賃貸可能戸数: 131(店舗1戸を含む)(予定)
 取得予定金額: 2,500百万円
 期末算定価格: -
 想定NOI利回り: 4.9% (注)
 物件概要: 烏丸通り、四条通り沿いの商業地域に近接し、また市内オフィスエリア及び繁華街へのアクセスが極めて良好な物件

リーシングリスク対応

売買契約締結日: 平成18年1月20日
 取得予定日: 売主と別途合意する平成19年6月末日以前の日
 建築時期: 平成19年3月(予定)
 パイプライン: 地元開発業者との協調関係構築
 リーシングリスクへの対応: 竣工から引渡しまで最長約3ヶ月間のリーシング期間を設け、売主によるリーシング活動を行った後で引渡しを受けることでリーシングリスクの低減を図る。稼働率が一定の水準に達した場合は、本投資法人が前倒して引渡しを受けるオプションを保有

- リーシングリスクを低減しつつ、競争力のある築浅の物件を取得することで、ポートフォリオの安定性と成長性を両立

(注) 想定NOI利回り: 各物件の取得検討時点において一定の条件を前提に算出した以下の数値であり、実際の数値は変動する可能性があります。
 本投資法人想定条件により算出した予想NOI / 取得予定価格

ご参考：第1期末後に取得を決定した物件

ラ・レジダンス・ド・千駄木



所在地： 東京都文京区千駄木
 最寄り駅： 東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩約1分
 構造・階数： 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造12階建
 賃貸可能戸数： 50戸
 取得予定金額： 951百万円
 期末算定価格： -
 想定NOI利回り： 4.6%（注）
 物件概要： 都心主要中心部への交通アクセスが良好で生活利便性も高く立地条件は良好

リーシングリスク対応

売買契約締結日： 平成18年2月10日
 取得予定日： 売主と別途合意する平成18年5月末日以前の日
 建築時期： 平成18年2月
 パイプライン： 開発業者との協調関係構築
 リーシングリスクへの対応： 事前リーシング活動により、賃貸可能戸数50戸中40戸（80.0%）について、近隣の医療法人向け賃貸借契約を締結済み前倒しで引渡しを受けるオプション行使により、平成18年4月に取得予定

シングルレジデンス千駄木



所在地： 東京都文京区千駄木
 最寄り駅： 東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩約4分
 構造・階数： 鉄筋コンクリート造10階建
 賃貸可能戸数： 49戸
 取得予定金額： 1,049百万円
 期末算定価格： -
 想定NOI利回り： 4.6%（注）
 物件概要： 都心主要中心部への交通アクセスが良好で生活利便性も高く立地条件は良好

リーシングリスク対応

売買契約締結日： 平成18年2月10日
 取得予定日： 売主と別途合意する平成18年5月末日以前の日
 建築時期： 平成18年2月
 パイプライン： 開発業者との協調関係構築
 リーシングリスクへの対応： 事前リーシング活動により、賃貸可能戸数49戸中38戸（77.5%）について、近隣の医療法人向け賃貸借契約を締結済み前倒しで引渡しを受けるオプション行使により、平成18年4月に取得予定

(仮称)シングルレジデンス駒沢公園



所在地： 東京都世田谷区駒沢
 最寄り駅： 東急田園都市線「駒沢大学駅」から徒歩約13分
 構造・階数： 鉄筋コンクリート造3階建
 賃貸可能戸数： 36戸
 取得予定金額： 708百万円
 期末算定価格： -
 NOI利回り： 4.9%（注）
 物件概要： 駒沢公園通り背後の閑静な住宅街に位置し、緑豊かな住宅環境と都心への良好なアクセスを備えた物件

リーシングリスク対応

売買契約締結日： 平成18年3月3日
 取得予定日： 売主と別途合意する平成18年9月29日以前の日
 建築時期： 平成18年8月（予定）
 パイプライン： 開発業者との協調関係構築
 リーシングリスクへの対応： 竣工から引渡しまで一定期間のリーシング活動を行うことでリーシングリスクの低減を図る。
 稼働率が一定の水準に達した場合は、本投資法人が前倒しで引渡しを受けることも可能

(注) 想定NOI利回り：各物件の取得検討時点において一定の条件を前提に算出した以下の数値であり、実際の数値は変動する可能性があります。
 本投資法人想定条件により算出した予想NOI / 取得予定価格

ブランド戦略

ソフトによる差別化

- 質の高いPM
 - ✓ テナントアンケート結果等、データベースを活用
- 「シングルレジデンス/Single-residence」商標登録
 - ✓ 物件名称を順次統一
- 「シングルレジデンス・メディカルサポート24」の導入
 - ✓ 電話による健康医療相談や医師及び医療機関の手配紹介等が可能に

ハードによる差別化

- 質の高い居住空間を実現する充実した設備・仕様
- 充実したセキュリティ
 - TVモニター付インターホン
 - 24時間防犯カメラ
 - ディンプルキー
 - 二重ロック窓
- IHクッキングヒーター
- ジャクージバス
- ディスポーザー
- ドラム式洗濯乾燥機
- ビルトイン浄水器



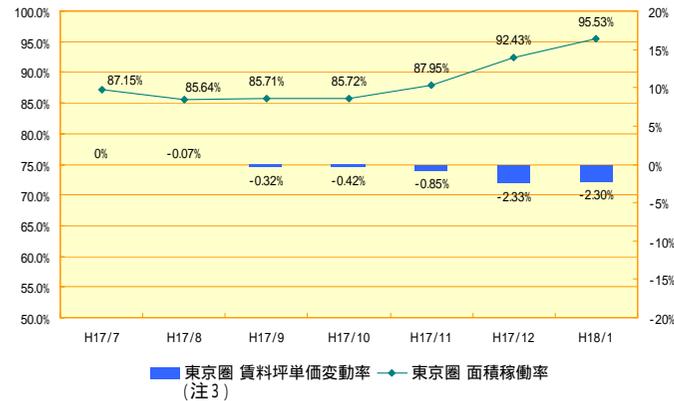
多様化する単身者のニーズに応えるソフト・ハードを提供

- 「シングルレジデンス/Single-residence」をブランド質の高い単身者向け居住施設の代名詞として認知度の向上を図る

稼働率及び賃料水準の推移

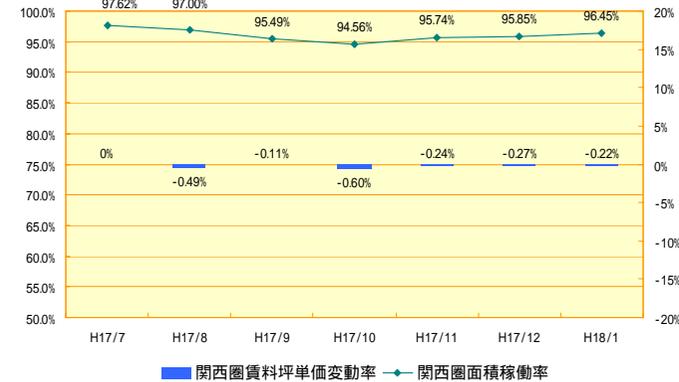
投資地域別稼働率(注1)・賃料変動率の推移(注2)

東京圏



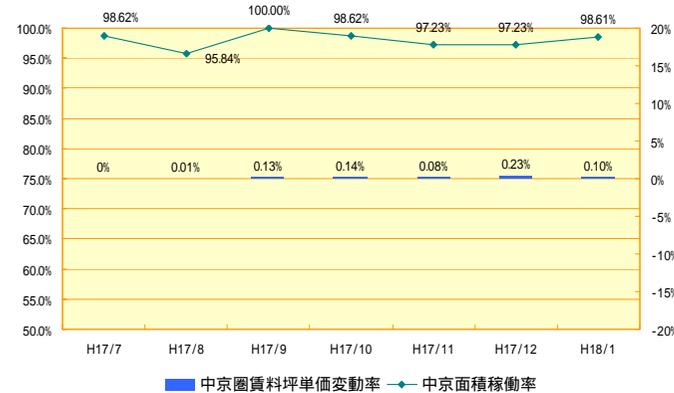
東京圏賃料坪単価は平成17年7月時点比で2.30%下落するも稼働率は95%超を達成

関西圏



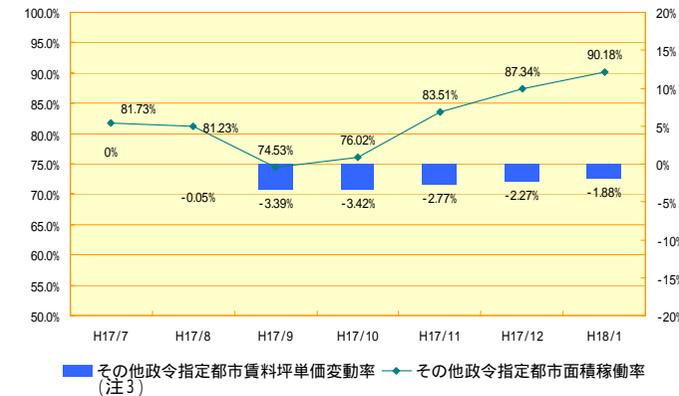
関西圏はほぼ賃料水準を維持したまま、高い稼働率を実現

中京圏



中京圏は堅調な賃料推移となる

その他政令指定都市



17年9月末追加取得した5物件の内1件が開発案件だったため、稼働率が一時的に低下。賃料坪単価については追加取得した3物件が既存物件に比べて相対的に賃料坪単価が低い地域であったことが要因

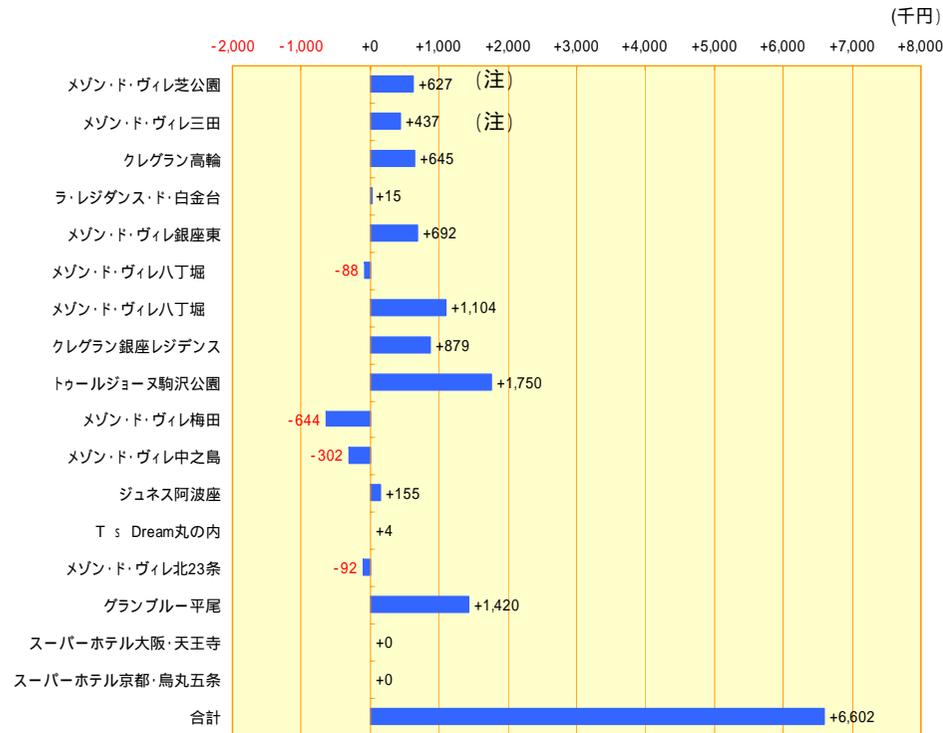
(注1)稼働率については、月末時点における各地域毎の信託不動産の賃貸可能面積合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注2)賃料坪単価変動率は、各地域毎の信託不動産の月間賃料の合計を、各月末時点における賃貸面積の合計で割った数値を当該地域における賃料坪単価とし、平成17年7月末時点の賃料坪単価に対し、それぞれの上月における賃料坪単価がどれくらい変動したものを記載しています。

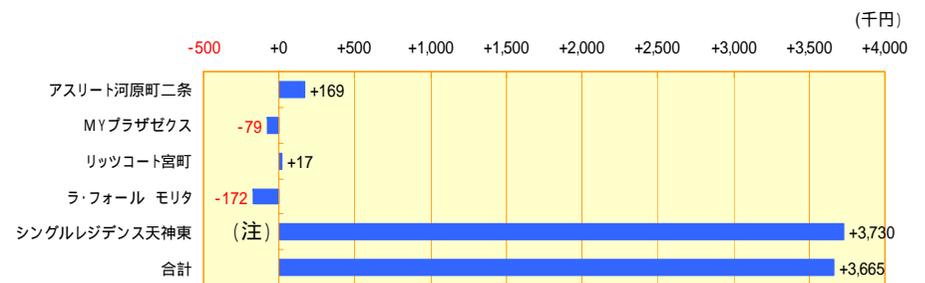
(注3)シングルレジデンス天神東につきましては平成17年11月1日付、メゾン・ド・ヴィレ芝公園・メゾン・ド・ヴィレ三田につきましては、平成17年12月1日付でダーウィンが借主となる固定賃料型マスターリースとなっています。当該マスターリース賃料は、PMフィーを相殺した後の賃料となっているため、上記3物件につきましては、当該PMフィー相当分を加算した数値を、比較のため実質賃料として使用しています。

賃料の推移

当初取得案件の取得時と第1期期末時点の月額賃料差異



追加取得案件の取得時と第1期期末時点の月額賃料差異



- クレグラン銀座レジデンス、トゥールジョーヌ駒沢公園の稼働率アップ等により当初17物件合計で月額賃料相当で6,602千円の増加
- シングルレジデンス天神東(開発案件)についてはダーウィンの固定賃料型マスターリースにより取得時対比で月額賃料3,730千円の増加

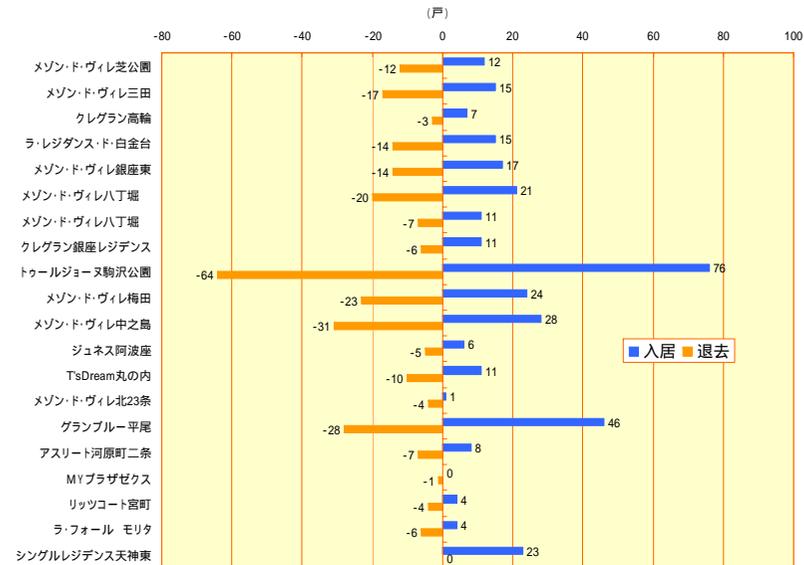
(注1) シングルレジデンス天神東につきましては平成17年11月1日付、メゾン・ド・ヴィレ芝公園・メゾン・ド・ヴィレ三田につきましては、平成17年12月1日付でダーウィンが借主となる固定賃料型マスターリースとなっています。

(注2) マスターリース賃料は、PMフィーを相殺した後の賃料となっているため、上記3物件につきましては、当該PMフィー相当分を加算した数値を、比較のため実質賃料として使用しています。

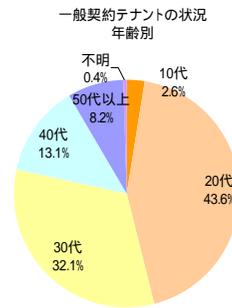
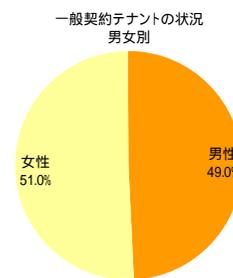
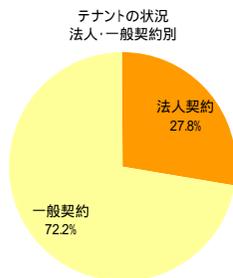
テナントの入退居状況・テナント属性

当期中のテナント入退居状況

	賃貸対象戸数(戸)	賃貸対象面積(m ²)
メゾン・ド・ヴィレ芝公園	30	1,008.32
メゾン・ド・ヴィレ三田	47	1,436.83
クレグラン高輪	29	1,131.66
ラ・レジダンス・ド・白金台	28	1,089.98
メゾン・ド・ヴィレ銀座東	74	2,072.39
メゾン・ド・ヴィレ八丁堀	84	2,750.56
メゾン・ド・ヴィレ八丁堀	37	1,447.33
クレグラン銀座レジデンス	45	1,118.84
トゥールジョーヌ駒沢公園	287	8,141.02
メゾン・ド・ヴィレ梅田	147	4,469.53
メゾン・ド・ヴィレ中之島	38	1,242.30
ジュネス阿波座	63	1,618.38
TsDream丸の内	72	1,981.26
メゾン・ド・ヴィレ北23条	30	810.90
グランブルー平尾	199	6,262.12
アスリート河原町二条	50	1,155.03
MYブラザゼクス	29	1,240.93
リッツコート宮町	39	1,206.93
ラ・フォール モリタ	91	2,321.28
シングルレジデンス天神東	77	1,909.60



平成18年3月10日時点のテナント属性(注1、注2)



(注1)テナント属性は保有しているシングルマンション20物件の内、ダーウィンがPMを行っている19物件についてのデータを基に作成しています。

(注2)メゾン・ド・ヴィレ芝公園、メゾン・ド・ヴィレ三田のみ平成17年12月末時点のデータを使用しています。

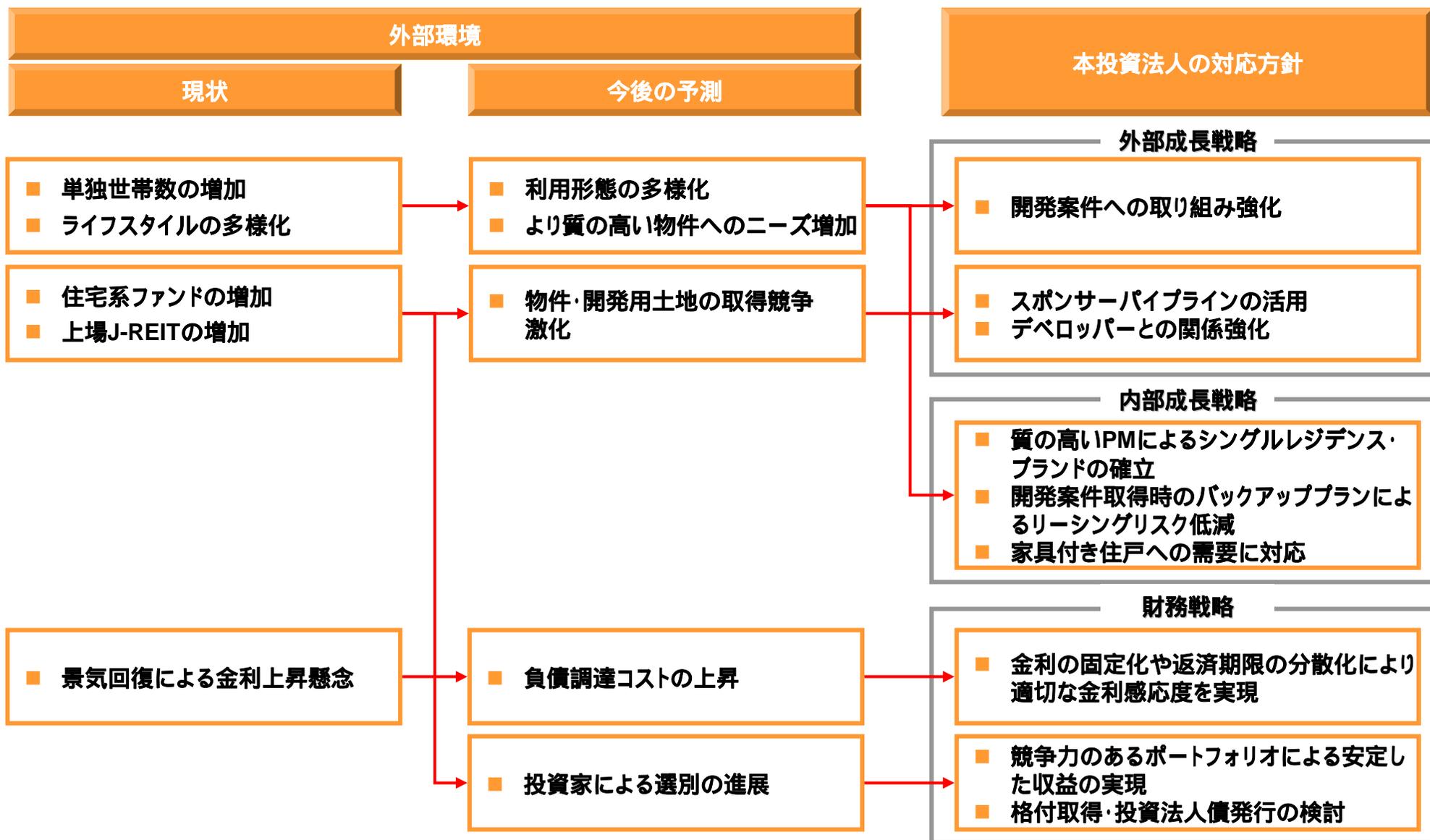
構造計算書偽装問題について

	1. 構造計算書偽装問題	2. ビジネスホテルの違法改造問題
調査結果について	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人は、一連の構造計算書偽造に関する報道を受け、独自調査を行いました。本投資法人が平成18年3月27日現在で保有する全物件及び本投資法人が取得を予定している物件について、国土交通省が平成18年3月27日付で公表している「構造計算書の偽装があった物件等について(平成18年3月24日現在)」に記載されている各物件に該当しないことを確認しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人は、ビジネスホテルを展開している会社が、自社が運営するホテルにおいて違法建築等を行っていたとの報道を受け、本投資法人が保有している宿泊特化型ホテル2棟について独自に調査を行いました。当該物件に関して違法建築はないことを確認しています。
今後の物件取得におけるデューデリジェンスについて	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人は、今後の物件取得時におけるデューデリジェンスについて、これまでの調査事項に加え、すべての物件について専門の第三者機関による構造計算書の調査・報告を受けた上で、耐震性能等を判断する方針です。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人は、宿泊特化型ホテル取得時におけるデューデリジェンスについて、専門の第三者機関による建物診断報告を参考に、関連するすべての法令等に照らして違法改造等の有無を調査しております。今後につきましても、当該調査を徹底して行い、競争力のある物件の取得に努めていく方針です。

本投資法人は、物件取得に際し、経済的調査、物理的調査、法的調査からなる詳細なデューデリジェンスを通して、当該不動産の経済的価値、関連する法令の遵法性及びリスクを見極めた上で投資判断を行っています。
 今後につきましても、上記デューデリジェンスの厳格な運用を行い、競争力のある物件の取得に努めていく所存です。

4. 今後の運用方針

マーケットの状況と今後の対応



外部成長・内部成長戦略

外部成長戦略

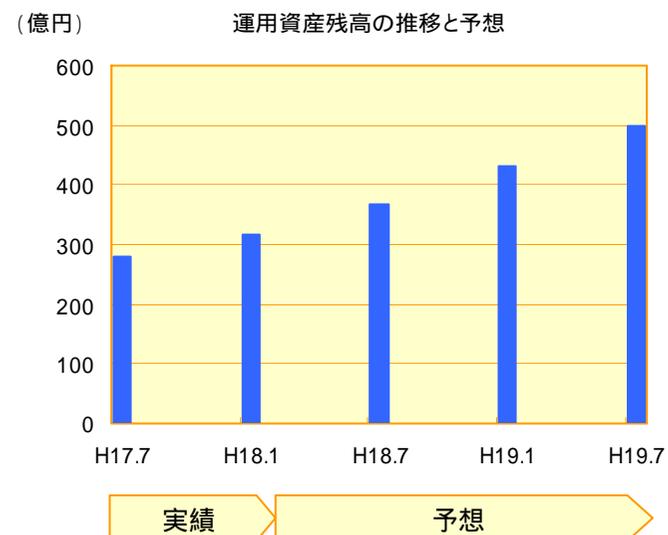
- 開発案件の取り組み強化
 - スポンサーパイプラインの活用
 - デベロッパーと業務提携関係の構築
- ポートフォリオの競争力を維持するため、必要と思われる場合には物件の入替も検討

内部成長戦略

- シングルレジデンス/Single-residenceブランドの確立
 - より質の高いPMサービスの提供(メディカルサポート等)
- 家具付住戸への需要に対応
 - 家具付とすることで稼働率・収益率を向上
- 物件特性に応じたバリューアップ
 - セキュリティシステムの更なる強化等

運用資産残価の推移と予想

目標資産残高:平成19年7月期500億円



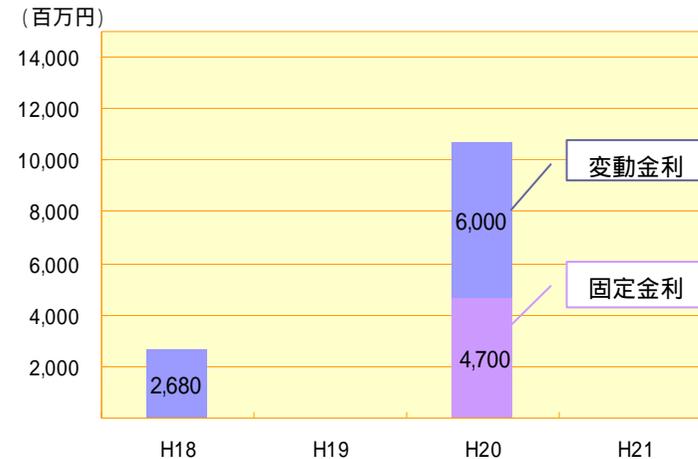
- ポートフォリオの競争力を維持するため、開発案件については積極的に取り組む方針
- 「シングルレジデンス・メディカルサポート24」等のサービスを拡充するとともに、シニア層(50~60歳台)向けシングルマンションの開発及び取得を検討

財務戦略

財務戦略

- 適切な金利感応度を実現
 - リファイナンス時の市場環境に応じ、一定割合を固定金利化へシフト
 - 負債の返済期限を分散化
- レバレッジ
 - 投資方針における有利子負債比率の上限は原則として65%
 - 今後の有利子負債比率(LTV)は50%程度を目安とする
 - スポンサーによるウェアハウジングを活用し、有利子負債比率(LTV)を一定範囲に抑えつつタイムリーな物件取得を実現
- 格付の取得を検討
 - 一定の資産規模になった場合は投資法人債発行を検討
 - 借入金の無担保化の推進

返済期限別借入残高



金利感応度

変動金利借入額	基準金利	上場時点の基準金利	第1期末時点の基準金利	基準金利変動(bps)	基準金利1bpの変動による支払い金利の増減
8,680百万円	3ヶ月TIBOR	0.09000%	0.10455%	+1.4550bps	868千円/年

- 新規物件取得については当面極度ローン枠を活用
- 変動金利借入については、ポートフォリオの規模、総借入に占める比率及びイールドカーブの動向を勘案しつつ、適切な金利感応度を実現するためリファイナンス等を検討

本投資法人のビジョン

ジャパン・シングルレジデンス投資法人は
シングルレジデンスの運用を通して

『シングルレジデンスの真のマーケットの創造』
『流動性の高い良好な投資機会の創造』

を実行していきたいと考えております

5. 参考資料

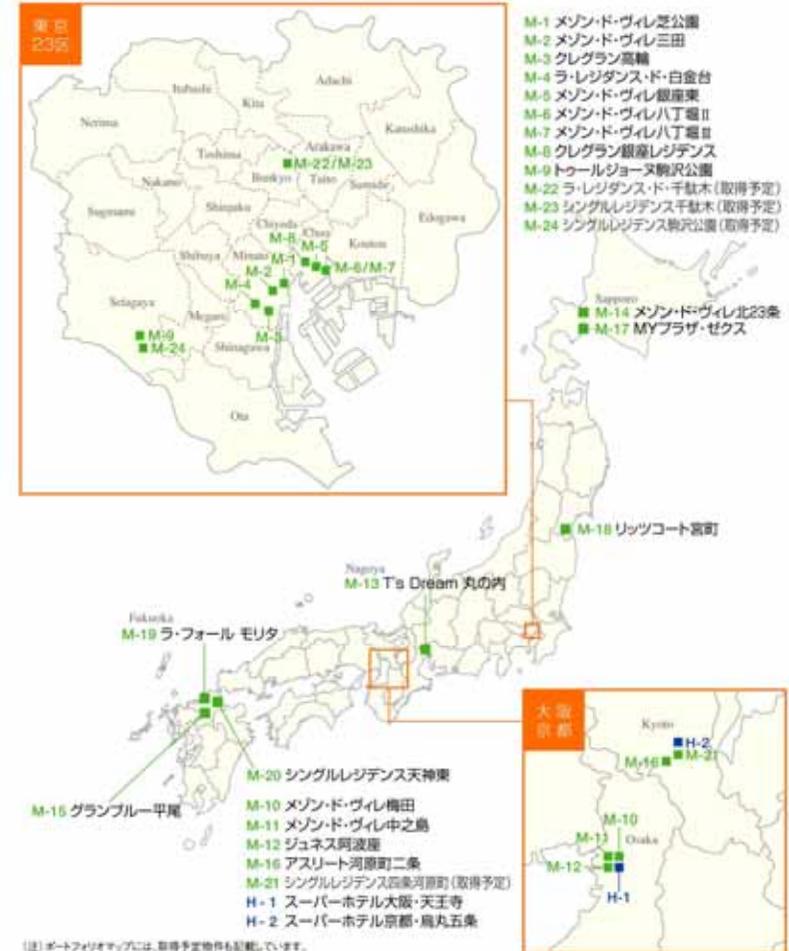
保有物件一覧・ポートフォリオマップ

保有物件の概要

物件番号	用途 (注1)	地域 (注2)	物件名称	取得価格	帳簿価格	投資比率	期末算定価格	期末稼働率	PML値
				(百万円)	(百万円)	(注3)	(百万円) (注4)	(注5)	(注6)
M-1	SM	東京圏	メゾン・ヴィレ芝公園	954	973	3.27%	976	100.00%	10.42%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ヴィレ三田	1,250	1,275	4.28%	1,290	100.00%	4.60%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	900	923	3.08%	891	100.00%	5.87%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	947	965	3.24%	957	89.34%	6.80%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ヴィレ銀座東	1,613	1,650	5.52%	1,630	92.36%	11.08%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ヴィレ八丁堀	2,170	2,229	7.43%	2,210	92.98%	10.73%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ヴィレ八丁堀	1,010	1,035	3.46%	1,010	87.12%	7.66%
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	1,127	1,157	3.86%	1,158	97.87%	4.70%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーンヌ駒沢公園	7,072	7,192	24.21%	7,260	97.23%	2.89%
M-10	SM/SA(注7)	関西圏	メゾン・ヴィレ梅田	2,850	2,932	9.75%	2,880	95.82%	11.05%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ヴィレ中之島	645	671	2.21%	670	85.26%	8.68%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	664	688	2.28%	703	96.80%	14.35%
M-13	SM	中京圏	T'sDream丸の内	695	720	2.38%	762	98.61%	14.61%
M-14	SM	その他	メゾン・ヴィレ北23条	145	156	0.50%	157	86.64%	2.95%
M-15	SM	その他	グランブルー平尾	2,300	2,367	7.87%	2,323	90.89%	0.15%
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	639	654	2.19%	644	96.21%	13.08%
M-17	SM	その他	MYプラザゼクス	295	308	1.01%	308	96.29%	5.37%
M-18	SM	その他	リッツコート宮町	365	380	1.25%	366	94.27%	4.23%
M-19	SM	その他	ラ・フォール モリタ	782	803	2.68%	808	92.47%	0.80%
M-20	SM	その他	シングルレジデンス天神東	642	672	2.20%	666	80%(注8)	0.63%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,173	1,214	4.01%	1,190	100.00%	8.95%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	978	1,013	3.35%	994	100.00%	13.93%
合計				29,217	29,988	100.00%	29,853	94.40%	4.51%

- (注1) 「用途」の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) 「地域」の欄に記載されている「東京圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府を、「中京圏」とは愛知県を、「その他」とは、それ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。
- (注3) 「投資比率」の欄には、全信託不動産の取得価格の総額に対する当該信託不動産の取得価格の比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
- (注4) 「期末算定価格」の欄には、本投資法人の規約及び「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、平成18年1月期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による調査価格を記載しています。
- (注5) 「期末稼働率」の欄には、平成18年1月期末日における、各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
- (注6) 「PML値」の欄には、各保有資産の取得に際し取得した地震リスク調査報告書に記載された各保有資産に係る部分のPML値を記載しています。ポートフォリオPML値は、各信託不動産に同時に生ずる損失を総括して算出した数値を記載しています。
- (注7) M-10の物件は、シングルマンション(SM)部分とサービスアパートメント(SA)部分から構成されており、上表の数値には、サービスアパートメント(SA)部分の数値が含まれています。
- (注8) M-20の物件の期末稼働率については、ダーウィンとの間のマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約変更契約において定められた固定賃料を基に算出した割合を記載しています。

ポートフォリオマップ



物件別・地域別・資産タイプ別NOI利回り

物件別NOI利回り

物件番号	用途 (注1)	地域 (注2)	物件名称	取得価格	帳簿価格	第1期NOI実績	NOI利回り (対取得価格)	NOI利回り (対帳簿価格)
				(百万円)	(百万円)	(注3)(百万円)	(注4)	(注5)
M-1	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ 芝公園	954	973	23.3	4.43%	4.34%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ 三田	1,250	1,275	32.9	4.78%	4.68%
M-3	SM	東京圏	クレグラン 高輪	900	923	22.5	4.49%	4.38%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	947	965	27.2	5.21%	5.11%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ 銀座東	1,613	1,650	47.2	5.31%	5.19%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ 八丁堀	2,170	2,229	64.7	5.36%	5.22%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ 八丁堀	1,010	1,035	24.3	4.37%	4.27%
M-8	SM	東京圏	クレグラン 銀座レジデンス	1,127	1,157	30.3	4.84%	4.71%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーズ 駒沢公園	7,072	7,192	218.2	5.60%	5.51%
M-10	SM/SA	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ 梅田	2,850	2,932	95.6	6.09%	5.92%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ 中之島	645	671	23.0	6.40%	6.15%
M-12	SM	関西圏	ジュネス 阿波座	664	688	26.4	7.14%	6.89%
M-13	SM	中京圏	T'sDream 丸の内	695	720	28.6	7.40%	7.14%
M-14	SM	その他	メゾン・ド・ヴィレ 北23条	145	156	7.9	9.79%	9.06%
M-15	SM	その他	グランブルー 平尾	2,300	2,367	69.3	5.42%	5.26%
M-16	SM	関西圏	アスリート 河原町二条	639	654	13.3	6.03%	5.88%
M-17	SM	その他	M.Y. プラザゼクス	295	308	6.8	6.66%	6.36%
M-18	SM	その他	リッツコート 宮町	365	380	9.0	7.15%	6.86%
M-19	SM	その他	ラ・フォーレ モリタ	782	803	17.9	6.64%	6.47%
M-20	SM	その他	シングルレジデンス 天神東	642	672	8.1	3.64%	3.48%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル 大阪・天王寺	1,173	1,214	40.7	6.23%	6.02%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル 京都・烏丸五条	978	1,013	33.6	6.17%	5.96%
合計				29,217	29,988	870.7	5.59%	5.45%

地域別NOI利回り

	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価格 (百万円)	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	不動産賃貸 事業費用 (百万円)	当期 減価償却費 (百万円)	当期NOI(実績) (注3)	NOI利回り (対取得価格) (注4)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)
東京圏	17,043	17,403	589	191	92	491	5.21%	5.11%
中京圏	695	721	35	14	8	29	7.40%	7.14%
関西圏	6,311	6,521	256	102	65	219	6.27%	6.07%
その他政令指定都市	5,169	5,344	166	72	39	132	5.77%	5.58%
合計	29,218	29,988	1,046	380	205	871	5.59%	5.45%

資産タイプ別NOI利回り

	取得価格 (百万円)	当期末 帳簿価格 (百万円)	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	不動産賃貸 事業費用 (百万円)	当期 減価償却費 (百万円)	当期NOI(実績) (注3)	NOI利回り (対取得価格) (注4)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)
シングルマンション	27,067	27,760	970	360	187	796	5.55%	5.41%
宿泊特化型ホテル	2,151	2,229	76	20	18	74	6.21%	5.99%
合計	29,218	29,988	1,046	380	205	871	5.59%	5.45%

(注1)「用途」の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)「地域」の欄に記載されている「東京圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府を、「中京圏」とは愛知県を、「その他」とは、それ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。

(注3)「第1期NOI実績」欄には、第1期中の運用期間におけるNOI:(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却額)を記載しています。

(注4)「NOI利回り(対取得価格)」欄には、「第1期NOI実績」を「取得価格」で割った数値を年率換算したものを記載しています。

(注5)「NOI利回り(対帳簿価格)」欄には、「第1期NOI実績」を「帳簿価格」で割った数値を年率換算したものを記載しています。

借入金の状況

■ 借入金の明細

長期借入金

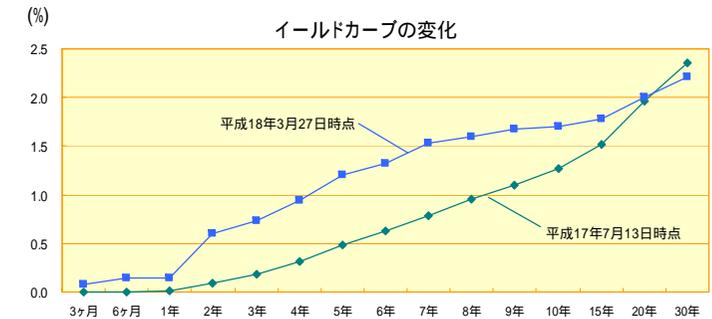
借入先	上場時 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	第1期末 時点の残高 (百万円)	平均利率 (注1)	予定元本 返済期日(注2)	返済方法	担保の 有無
中央三井信託銀行株式会社	2,000	0	0	2,000	0.72503%	平成20年7月15日	期日一括	有担保
株式会社あおぞら銀行	1,900	0	0	1,900				
みずほ信託銀行株式会社	1,900	0	0	1,900				
株式会社三井住友銀行	1,900	0	0	1,900				
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	0	0	1,500				
株式会社りそな銀行	1,500	0	0	1,500				
合計	10,700	0	0	10,700				

短期借入金

借入先	上場時 残高 (百万円)	当期 増加額 (百万円)	当期 減少額 (百万円)	第1期末 時点の残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	担保の 有無
みずほ信託銀行株式会社	0	1,340	0	1,340	1.10364%	平成18年9月28日	期日一括	有担保
株式会社りそな銀行	0	1,340	0	1,340				
合計	0	2,680	0	2,680				

(注1) 平均金利は、借入契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

(注2) 最終元本返済期日は平成21年7月15日となっています。



データ出所: Bloomberg

個別物件の収支状況

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7	M-8
物件名称	メゾン・ド・ヴィレ 芝公園	メゾン・ド・ヴィレ 三田	クレグラン高輪	ラ・レジダンス・ ド・白金台	メゾン・ド・ヴィレ 銀座東	メゾン・ド・ヴィレ 八丁堀	メゾン・ド・ヴィレ 八丁堀	クレグラン銀座 レジデンス
運用期間	自) 平成17年7月15日 至) 平成18年1月31日	平成17年7月15日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月15日 平成18年1月31日	平成17年7月15日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月15日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日
運用日数	201日	201日	203日	201日	201日	203日	201日	203日
期末稼働率	100.00%	100.00%	100.00%	89.34%	92.36%	92.98%	87.12%	97.87%
A. 賃貸事業収入 小計	28,767	38,058	27,518	30,320	56,089	77,149	29,198	37,240
賃貸料収入・共益費	26,846	37,299	26,140	29,471	54,062	74,898	28,215	34,699
その他収入	1,920	759	1,377	849	2,027	2,251	983	2,541
B. 賃貸事業費用 小計	5,481	5,170	5,020	3,133	8,915	12,438	4,871	6,925
物件管理業務委託費用	3,811	3,884	3,817	1,840	6,837	9,409	4,044	5,433
水道光熱費	-	-	20	-	492	746	-	478
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	982	543	395	498	534	1,304	254	283
保険料	141	175	111	115	191	273	161	155
その他支出	547	566	674	677	857	704	410	574
C. 賃貸純収益(NOI = (A - B))	23,285	32,888	22,497	27,186	47,174	64,711	24,327	30,315
D. 減価償却費	5,467	7,673	5,723	4,284	9,005	15,137	9,526	9,852
E. 賃貸事業利益 = (C - D)	17,818	25,214	16,774	22,901	38,169	49,573	14,801	20,462

物件番号	M-9	M-10	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15	M-16
物件名称	トゥ・ルージュ・ヌ 駒沢公園	メゾン・ド・ヴィレ 梅田	メゾン・ド・ヴィレ 中之島	ジュネス阿波座	T's Dream丸の内	メゾン・ド・ヴィレ 北23条	グランブルー平尾	アスリート 河原町二条
運用期間	自) 平成17年7月15日 至) 平成18年1月31日	平成17年7月15日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年9月28日 平成18年1月31日
運用日数	201日	201日	203日	203日	203日	203日	203日	126日
期末稼働率	97.23%	95.82%	85.26%	96.80%	98.61%	86.64%	90.89%	96.21%
A. 賃貸事業収入 小計	264,887	119,646	29,109	31,199	34,684	10,368	87,269	16,234
賃貸料収入・共益費	256,325	115,042	27,294	29,791	33,064	10,147	81,021	15,610
その他収入	8,562	4603	1,814	1,408	1,620	220	6,248	623
B. 賃貸事業費用 小計	46,701	23,997	6,133	4,802	6,081	2,473	17,973	2,939
物件管理業務委託費用	29,687	18,327	3,677	3,562	4,785	1,379	10,716	2,313
水道光熱費	3524	1948	447	-	-	184	1592	-
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	6709	807	329	-	327	85	3564	-
保険料	900	683	126	191	208	81	612	69
その他支出	5879	2230	1551	1049	760	742	1488	556
C. 賃貸純収益(NOI = (A - B))	218,185	95,649	22,976	26,396	28,603	7,895	69,296	13,294
D. 減価償却費	25,757	34,608	5,391	6,997	8,377	1,299	22,397	2,893
E. 賃貸事業利益 = (C - D)	192,427	61,040	17,584	19,398	20,225	6,596	46,899	10,401

個別信託不動産の収益状況

各信託不動産にかかる収益状況は、以下の通りです。

- (注1) 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。
- (注2) 金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。
- (注3) 「賃貸料収入・共益費」の欄には、賃貸料、管理費(共益費)、駐車場賃料、水町費等を含めた金額を記載しています。
- (注4) 「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入等を含めた金額を記載しています。
- (注5) 「租税公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。
- (注6) 「その他支出」の欄には、信託報酬、リース料等を合計した金額を記載しています。
- (注7) 「期末稼働率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日において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た賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

個別物件の収支状況

物件番号	M-17	M-18	M-19	M-20	H-1	H-2
物件名称	MYプラザゼクス	リッツコート宮町	ラ・フォーレ モリタ	シングルレジデンス 天神東	スーパーホテル 大阪・天王寺	スーパーホテル 京都・烏丸五条
運用期間	自) 平成17年9月28日 至) 平成18年1月31日	平成17年9月28日 平成18年1月31日	平成17年9月28日 平成18年1月31日	平成17年9月28日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日	平成17年7月13日 平成18年1月31日
運用日数	126日	126日	126日	126日	203日	203日
期末稼働率	96.29%	94.27%	92.47%	80.00%	100.00%	100.00%
A. 賃貸事業収入 小計	8,865	11,444	21,296	10,318	41,462	34,368
賃貸料収入・共益費	8,682	11,183	20,389	9,507	41,462	34,367
その他収入	183	260	907	810	0	1
B. 賃貸事業費用 小計	2,080	2,430	3,368	2,242	810	781
物件管理業務委託費用	1,479	1,846	2,837	1,576	-	-
水道光熱費	-	-	-	20	-	-
租税公課	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	154	66	-	-	-
保険料	61	85	121	112	203	173
その他支出	538	343	343	534	607	607
C. 賃貸純収益(NOI=(A-B))	6,785	9,013	17,928	8,075	40,652	33,587
D. 減価償却費	2,364	1,881	2,733	5,259	9,940	8,339
E. 賃貸事業利益=(C-D)	4,421	7,131	15,195	2,815	30,711	25,247

個別信託不動産の収益状況

各信託不動産にかかる収益状況は、以下の通りです。

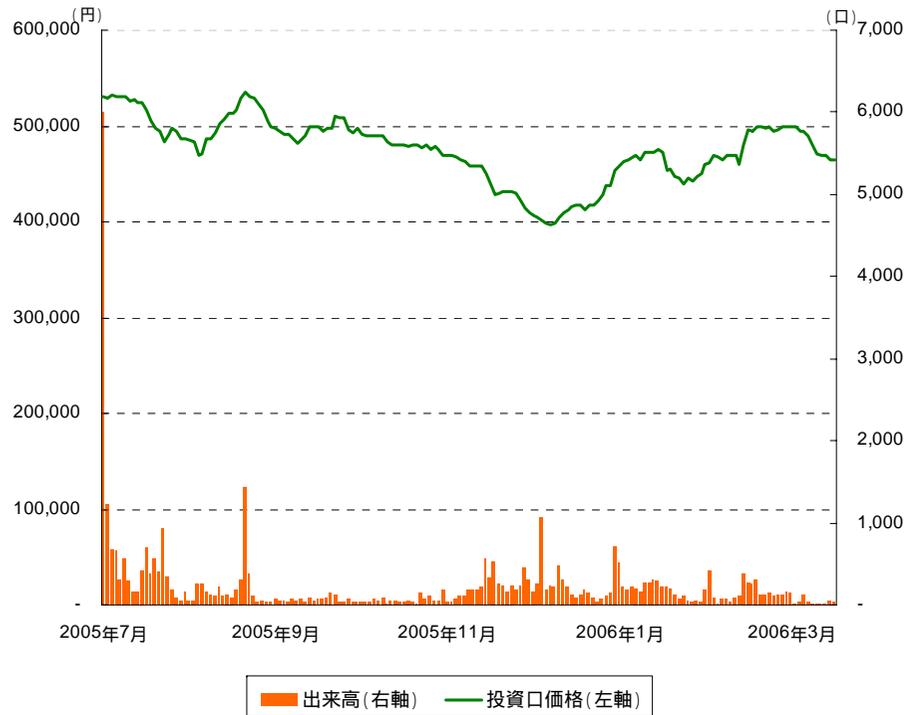
- (注1) 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。
- (注2) 金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。
- (注3) 「賃貸料収入・共益費」の欄には、賃貸料、管理費(共益費)、駐車場賃料、水町費等を含めた金額を記載しています。
- (注4) 「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入等を含めた金額を記載しています。
- (注5) 「租税公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。
- (注6) 「その他支出」の欄には、信託報酬、リース料等を合計した金額を記載しています。
- (注7) 「期末稼働率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日において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た賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

平成18年7月期(第2期)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成18年7月期:平成18年2月1日～平成18年7月31日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成18年1月31日現在信託受益権として保有している22物件に、平成18年7月期末(平成18年7月31日)までに取得予定の2物件(信託受益権による取得を含みます。)を加えた合計24物件を前提としています。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年1月31日現在発行済みの34,111口を前提とし、平成18年7月期末(平成18年7月31日)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年1月31日現在の借入金残高は13,380百万円で、平成18年7月期末(平成18年7月31日)までに追加取得予定の2物件(信託受益権による取得を含みます。)の取得費用については短期借入金2,000百万円を新たに調達することを前提としています。また、平成18年7月期末(平成18年7月31日)まで借入利率に変動がないことを前提としています。
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1月31日現在信託受益権として保有している22物件及び平成18年7月期末(平成18年7月31日)までの追加取得2物件の運用収益をもとに、物件の競争力及び市場環境を勘案して算出しています。
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については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に不動産の売買に際して固定資産税及び都市計画税は、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算致しますが、本投資法人においては当該精算金相当を取得原価に算入致します。平成18年7月期末(平成18年7月31日)までに取得予定の2物件(信託受益権による取得を含みます。)について、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため第2期において費用計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間内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。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があることから、修繕費が予想より大きく異なる可能性があります。 減価償却費につきましては、付随費用、資本的支出を含めて定額法により算出しており、200百万円を想定しています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<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。
その他	<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。

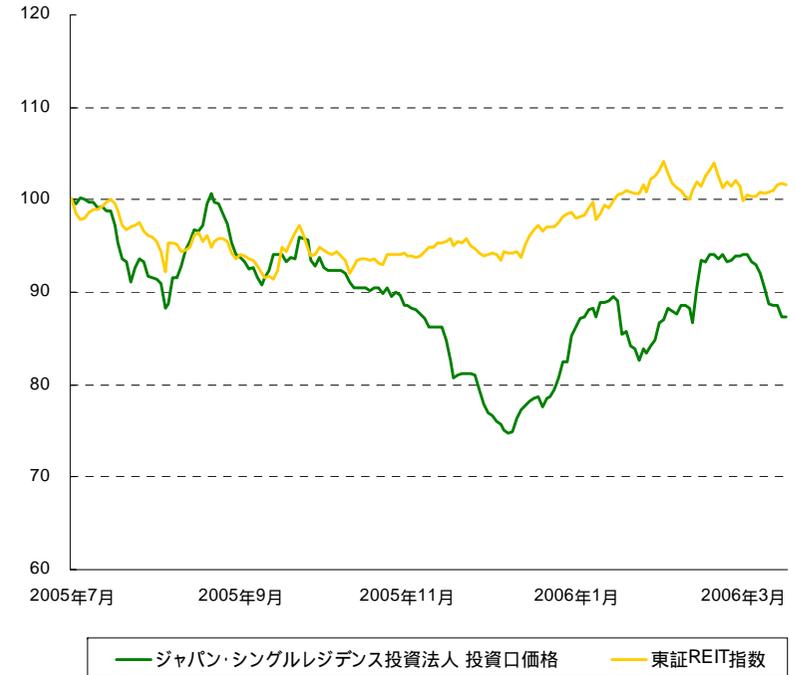
投資口の状況

投資口価格と出来高の推移



(注1) 2005年7月13日から2006年3月23日までの終値ベース

投資口価格と東証REIT指数の比較



(注2) 2005年7月13日の終値を100としています

(注3) 2005年7月13日から2006年3月23日までの終値ベース

データ出所: Bloomberg

第1期期末投資主の状況

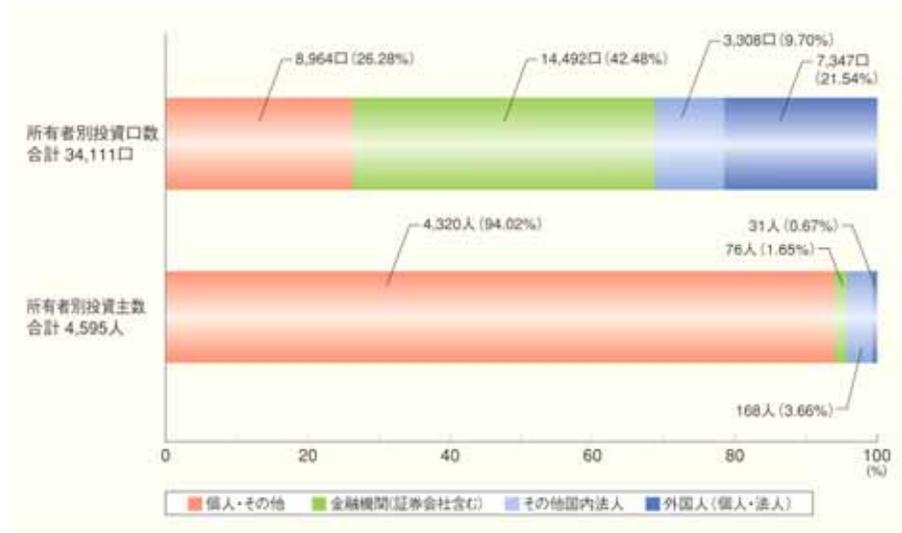
第1期末時点の主要投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,219	6.50
ルクセンブルグ オフショア ジャスティック レンディング アカウト	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,130	6.24
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,684	4.93
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,464	4.29
モルガン・スタンレー・アドカンパニー・インク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	1,436	4.20
エイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都品川区東品川二丁目3番14号	1,326	3.88
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	949	2.78
株式会社ダーウィン	東京都港区麻布十番一丁目10番10号	760	2.22
リーマン ブラザーズ インベストメンツ ジャパン インク	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー31階	760	2.22
株式会社クリード	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号	760	2.22
合計		13,488	39.54

(注1) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

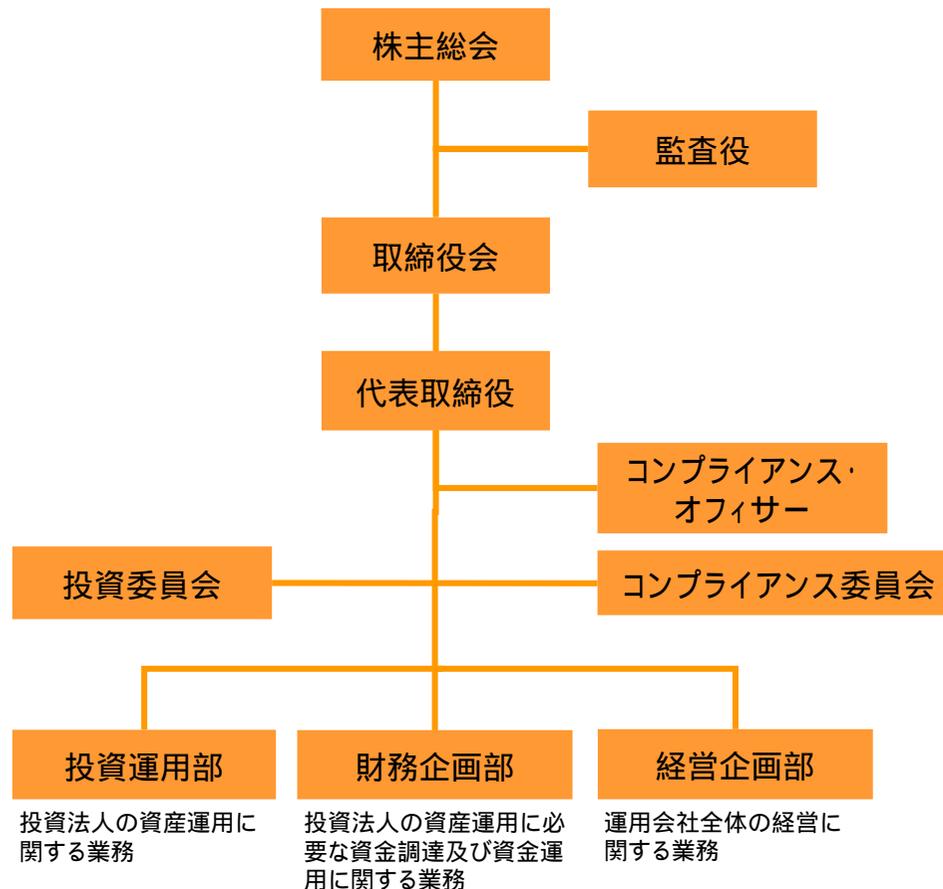
(注2) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合の合計値につきましては、所有投資口数÷発行済投資口数により算出しております。

第1期末時点の投資主の構成(口数別・人数別)



資産運用会社の運用体制

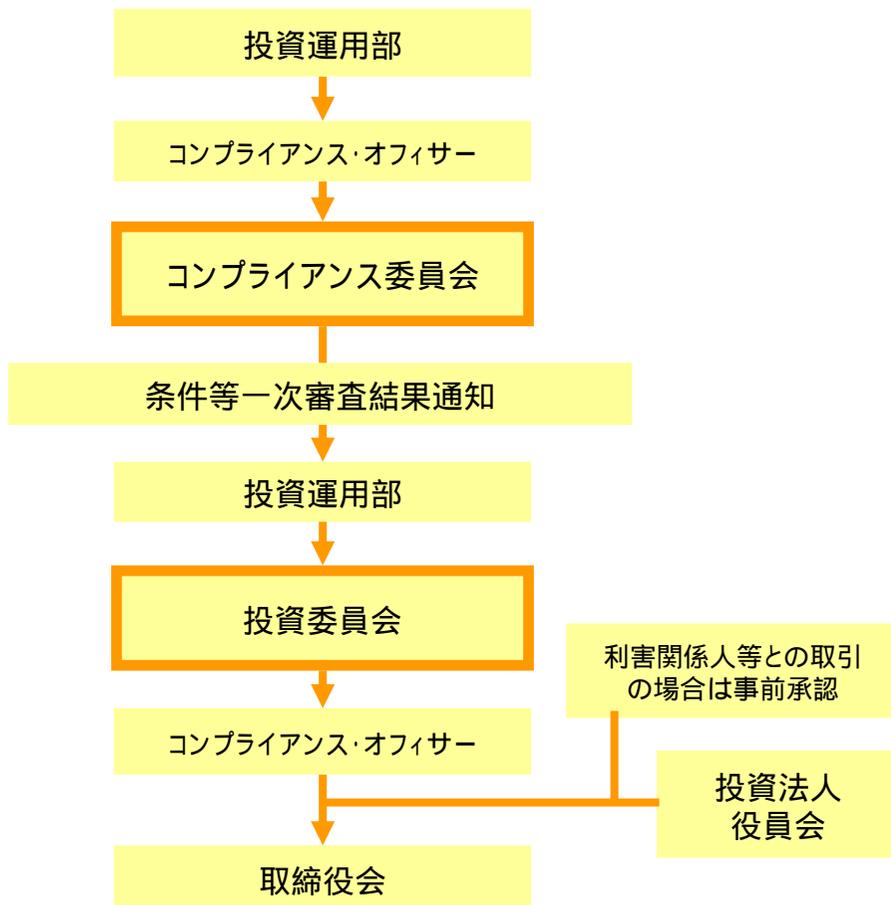
■ 組織図



- 資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務企画部、経営企画部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます
- 資産の運用に関する審議を行う機関として、投資委員会を設置しています
- コンプライアンスに関する審議を行う機関として、コンプライアンス委員会を設置しています

意思決定プロセス

資産運用に係る意思決定プロセス



コンプライアンス委員会

委員	<ul style="list-style-type: none"> ■ コンプライアンス・オフィサー(委員長) ■ 代表取締役社長 ■ 常勤取締役 ■ 各部長 ■ 監査役 ■ 弁護士または会計士(過去に運用会社の株主の役員又は従業員であったことのないコンプライアンス関係に造詣の深い専門家)
審議方法	全員出席、全会一致

投資委員会

委員	<ul style="list-style-type: none"> ■ 代表取締役社長(委員長) ■ 各部長 ■ コンプライアンス・オフィサー ■ (必要に応じて)社外の専門家
審議方法	全員出席、全会一致 ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家は議決権を有しない

- ◆ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や売買の推奨を目的として作成されたものではありません。本投資法人の投資口をご購入に際しては、投資家ご自身の判断と責任で行っていただけますようお願いいたします。
- ◆ 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する省令及び規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- ◆ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標及び戦略などが記載されていることがあります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの記述が正しいとは限らず、また、将来の業績を保証するものではありません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ◆ 本資料で提供している情報に関しては、誤り及び遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その正確性及び確実性を保証するものではありません。また、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、あらかじめご了承ください。
- ◆ 本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。