Japan Single-residence
REIT

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

第2期（平成18年7月期）決算説明会資料

平成18年9月22日

目次

1 第2期決算ハイライト	ページ
第2期決算ハイライト	4
第2期決算実績及び第3期決算予想のハイライト	5
2 第2期決算内容	
損益計算書	7
貸借対照表	8
金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書	9
主要財務指標の一覧	10
有利子負債の状況	11
3 第2期の運用状況	
ポートフォリオの状況	13
第2期追加取得物件	14
ご参考：第2期末後に取得を決定した物件	15
内部成長戦略	16
稼働率及び賃料水準の推移	17
賃料の推移	18
テナントの入退居状況・テナント属性	19
ガバナンス体制について	20
4 今後の運用方針	
マーケットの状況と今後の対応	22
外部成長・内部成長戦略	23
財務戦略	24
本投資法人のビジョン	25

参考資料	ページ
保有物件一覧・ポートフォリオマップ	27
物件別・地域別・資産タイプ別NOI利回り	28
借入金の状況	29
個別物件の収支状況①	30
個別物件の収支状況②	31
平成19年1月期（第3期)の運用状況予想の前提条件	32
投資口の状況	33
第2期期末投資主の状況	34

1. 第2期決算ハイライト

第2期決算ハイライト

第2期分配金	◆ 1口当たり11,929円（予想分配金比＋11.5%）
外部成長	◆ 第2期中にシングルマンション2物件（取得金額合計2,000百万円）を取得 ◆ 第2期期末時点の取得価格の総額は31,217百万円（第1期末時29,217百万円から6.85%増加）
内部成長	◆ 稼働率：第1期期末時 94.40% → 期中平均 94.28% → 第2期期末時 92.57% ◆ 家具付住戸を積極的に拡充。夏場の賃貸需要減退期においても稼働率低下を最小限に留める
財務状況	◆ 総資産有利子負債比率：第1期期末時 42.02% →第2期期末時 45.37%
第3期分配金予想	◆ 第3期1口当たり予想分配金　11,020円

第2期決算実績及び第3期決算予想のハイライト

決算ハイライト

	第2期（平成18年7月期；運用日数181日（注1））			第3期（平成19年1月期；運用日数184日）
	実績	予想（注2）	増減（%）	予想（注3）
営業収益　（百万円）	1,082	1,044	+3.6	1,117
営業利益　（百万円）	491	453	+8.3	502
経常利益　（百万円）	407	367	+10.9	377
NOI　（百万円）	849	805	+5.5	885
当期純利益　（百万円）	406	365	+11.2	375
1口当たり分配金　（円）	11,929	10,700	+11.5	11,020
1口当たりFFO　（円）	17,877	16,594	+7.7	17,289

予想との差異

- 経常利益で予想対比10.9%の増加
- 一口当たり分配金は11,929円（予想対比+11.5%）を実現

主な要因

- 新規テナント入居時における礼金収入が想定を上回ったこと
- 既存テナント退居時における原状回復費用のうち、本投資法人の負担部分が想定を下回ったこと

（注1）：　第2期の計算期間は平成18年2月1日から平成18年7月31日の181日間となっています。
（注2）：　平成18年7月期の予想は平成18年3月28日に公表した数値となっています。
（注3）：　平成19年1月期の予想の前提に関しては、本資料32ページをご参照ください。

2. 第2期決算内容

損益計算書

（単位：千円）

期別 / 科目	当期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日			前期（ご参考） 自 平成17年2月16日 至 平成18年1月31日		
	金額		百分比(%)	金額		百分比(%)
経常損益の部						
Ⅰ．営業損益の部						
1．営業収益						
賃貸事業収入	1,066,241			1,032,285		
その他賃貸事業収入	16,087	1,082,328	100.0	13,215	1,045,500	100.0
2．営業費用						
賃貸事業費用	435,272			379,687		
役員報酬	4,800			9,600		
資産運用報酬	81,471			77,946		
資産保管委託報酬	4,776			7,186		
一般事務委託報酬	16,188			21,986		
会計監査人報酬	9,000			—		
その他営業費用	38,977	590,486	54.6	27,453	523,860	50.1
営業利益又は営業利益金額		491,842	45.4		521,639	49.9
Ⅱ．営業外損益の部						
1．営業外収益						
受取利息	5			2		
その他営業外収益	2,388	2,394	0.2	108	111	0.0
2．営業外費用						
支払利息	60,528			52,447		
創業費償却	5,972			11,945		
融資手数料	17,623			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	2,188	86,313	8.0	7,167	164,892	15.8
経常利益又は経常利益金額		407,923	37.7		356,858	34.1
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額		407,923	37.7		356,858	34.1
法人税、住民税及び事業税	984			1,868		
法人税等調整額	18	1,003	0.1	△37	1,830	0.2
当期純利益又は当期純利益金額		406,919	37.6		355,028	34.0
前期繰越利益		0			—	
当期未処分利益		406,920			355,028	

不動産賃貸事業損益の内訳

A．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	第2期
賃貸料収入	982,402
管理費収入	25,722
駐車場収入	22,935
礼金更新料収入	29,907
付帯収入	5,272
計	1,066,241
その他賃貸事業収入	
遅延損害金	488
原状回復費収入	14,761
その他雑収入	836
計	16,087
不動産賃貸事業収益合計	1,082,328
B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	120,953
信託報酬	13,927
水道光熱費	11,411
公租公課	39,805
損害保険料	4,825
修繕費	34,464
減価償却費	202,886
その他賃貸事業費用	6,998
不動産賃貸事業費用合計	435,272
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	647,056

貸借対照表

（単位：千円）

科目	当期（平成19年7月31日現在） 金額		構成比(%)	前期（ご参考）（平成19年1月31日現在） 金額		構成比(%)
（資産の部）						
Ⅰ．流動資産						
現金及び預金		874,706			650,413	
信託現金及び信託預金		822,741			852,971	
営業未収入金		39,234			35,019	
前払費用		40,611			34,891	
未収消費税等		－			131,308	
繰延税金資産		18			37	
その他流動資産		9,821			2,925	
流動資産合計		1,787,133	5.3		1,707,568	5.4
Ⅱ．固定資産						
1．有形固定資産						
信託建物	15,676,640			15,025,419		
減価償却累計額	352,705	15,323,935		177,502	14,847,917	
信託構築物	142,379			139,151		
減価償却累計額	2,161	140,218		1,067	138,084	
信託機械装置	132,458			131,078		
減価償却累計額	8,097	124,361		4,180	126,897	
信託工具器具備品	386,215			357,551		
減価償却累計額	44,836	341,379		22,162	335,388	
信託土地		15,934,102			14,539,933	
建設仮勘定		98,331			26,718	
有形固定資産合計		31,962,328	94.3		30,014,939	94.3
2．無形固定資産						
商標権		308			325	
その他無形固定資産		1,512			1,705	
無形固定資産合計		1,820	0.0		2,030	0.0
3．投資その他の資産						
長期前払費用		28,579			42,868	
差入敷金保証金		10,000			10,000	
デリバティブ資産		50,479			15,688	
その他投資等		17,550			1,168	
投資その他の資産合計		106,609	0.3		69,725	0.2
固定資産合計		32,070,758	94.6		30,086,695	94.5
Ⅲ．繰延資産						
創業費		41,808			47,780	
繰延資産合計		41,808	0.1		47,780	0.2
資産合計		33,899,700	100.0		31,842,044	100.0

（単位：千円）

科目	当期（平成19年7月31日現在） 金額	構成比(%)	前期（ご参考）（平成19年1月31日現在） 金額	構成比(%)
（負債の部）				
Ⅰ．流動負債				
営業未払金	39,657		39,400	
短期借入金	4,680,000		2,680,000	
未払金	5,742		16,211	
未払費用	56,137		54,013	
未払法人税等	983		1,867	
未払消費税等	4,730		－	
前受金	5,245		4,573	
前受収益	173,685		168,358	
預り金	110		27,080	
その他流動負債	5,053		17,650	
流動負債合計	4,971,347	14.7	3,009,158	9.5
Ⅱ．固定負債				
長期借入金	10,700,000		10,700,000	
長期繰延税金負債	19,884		－	
信託預り敷金保証金	327,172		318,389	
繰延ヘッジ利益	－		15,688	
固定負債合計	11,047,056	32.6	11,034,077	34.7
負債合計	16,018,403	47.3	14,043,235	44.1
（出資の部）				
1．出資総額				
出資総額	－	－	17,443,780	54.8
Ⅱ．剰余金				
当期未処分利益	－		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
（純資産の部）				
Ⅰ．投資主資本				
1．出資総額	17,443,780	51.4	－	－
2．剰余金				
当期未処分利益	406,920		－	
剰余金合計	406,920	1.2	－	－
投資主資本合計	17,850,701	52.6	－	－
Ⅱ．評価・換算差額等				
1．繰延ヘッジ損益	30,595		－	
評価・換算差額等合計	30,595	0.1	－	－
純資産合計	17,881,297	52.7	－	－
負債・純資産合計	33,899,700	100.0	－	－

◆ 追加取得2物件について短期借入金にて調達

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

期別 / 科目	当期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	前期（ご参考） 自 平成17年2月16日 至 平成18年1月31日
	金額（千円）	金額（千円）
Ⅰ．営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額	407,923	356,858
減価償却費	203,095	205,146
長期前払費用償却費	15,067	17,319
受取利息	△5	△2
支払利息	60,528	52,447
新投資口発行費	－	30,552
営業未収入金の増加・減少額	△4,145	△35,019
未収消費税等の増加・減少額	131,308	△131,308
未払消費税等の増加・減少額	4,730	－
営業未払金の増加・減少額	256	39,400
未払金の増加・減少額	△9,881	16,211
前受金の増加・減少額	672	4,573
前受収益の増加・減少額	5,327	168,358
長期前払費用の支払額	－	△89,804
その他	△47,878	32,763
小　計	766,999	667,497
利息の受取額	5	2
利息の支払額	△60,528	△52,447
法人税等の支払額	△1,868	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	704,608	615,052
Ⅱ．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	△2,078,662	△30,193,134
有形固定資産の取得による支出	△72,201	△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	72,297	433,297
信託預り敷金保証金の支出	△63,514	△114,908
その他投資等取得による支出	△15,384	△1,168
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,157,464	△29,904,895
Ⅲ．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	2,000,000	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
分配金の支払額	△353,081	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,646,918	30,793,228
Ⅳ．現金及び現金同等物の増加・減少額	194,062	1,503,385
Ⅴ．現金及び現金同等物の期首残高	1,503,385	－
Ⅵ．現金及び現金同等物の期末残高	1,697,447	1,503,385

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書

区分	当期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	前期（ご参考） 自 平成17年2月16日 至 平成18年1月31日
Ⅰ　当期未処分利益	406,920,639円	355,028,174円
Ⅱ　分配金の額	406,910,119円	355,027,288円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（11,929円）	（10,408円）
Ⅲ　次期繰越利益	10,520円	886円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の「配当可能所得」の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口34,111口の整数倍の最大値となる11,929円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第1項2に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の「配当可能所得」の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口34,111口の整数倍の最大値となる10,408円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第1項2に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

主要財務指標の一覧

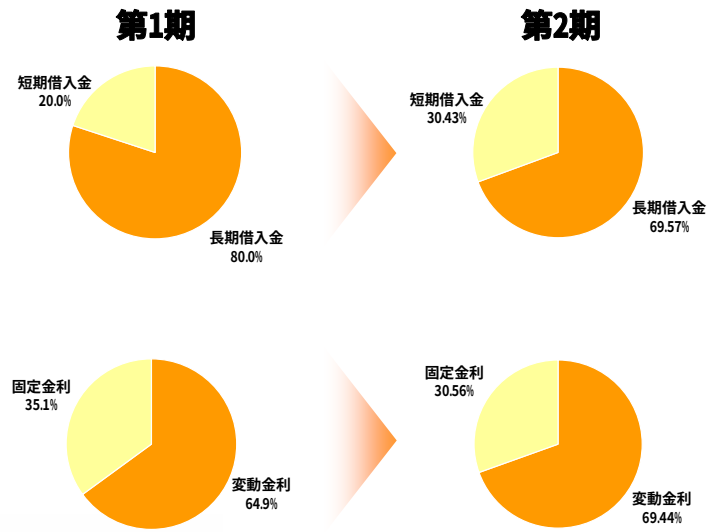
財務指標	第2期実績値	備考
NOI利回り（年率）	5.52%	（NOI：当期不動産賃貸事業収益－当期不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費）/各物件の当期末帳簿価格の合計を年率換算したもの
1口当たりFFO	17,877円	（FFO：当期純利益＋当期減価償却費）/期末発行済投資口数
FFOペイアウトレシオ	66.73%	配当金額/FFO
純資産額（NAV）	17,881百万円	期末総資産額－期末総負債額
1口当たり純資産額	524,209円	期末純資産額（NAV）/期末発行済総投資口数
有利子負債比率（LTV）	45.37%	期末有利子負債額/期末総資産額
DSCR	11.41x	（当期純利益＋当期減価償却費＋当期償却費＋当期支払利息）/当期支払利息

有利子負債の状況

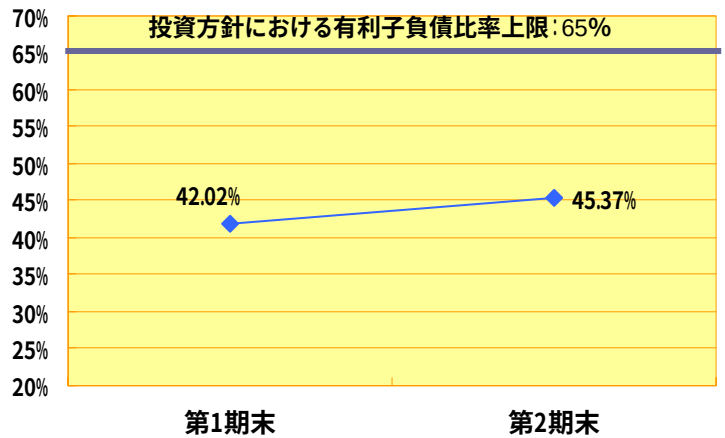
- 新規物件の取得にあたり、機動的な資金調達を実施
  - 第1回極度ローン：　　平成17年9月28日
  - 第2回極度ローン：　　平成18年4月17日

	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 極度ローン1	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	3M TIBOR+1.00%	有担保	期日一括	2006年9月28日
短期借入金 極度ローン2	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	20.0億円	3M TIBOR+1.00%	有担保	期日一括	2007年4月17日

借入状況の推移



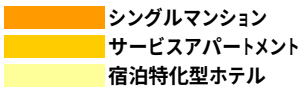
有利子負債比率の推移

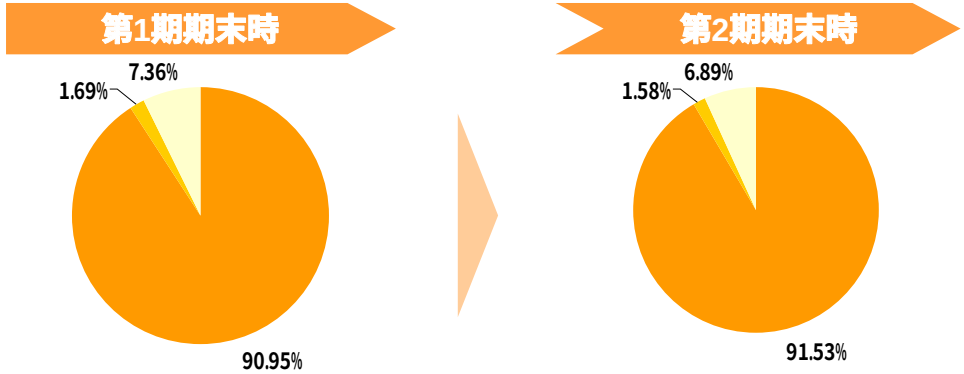


3. 第2期の運用状況

ポートフォリオの状況

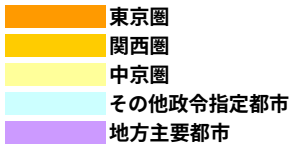
1. 用途タイプ別比率

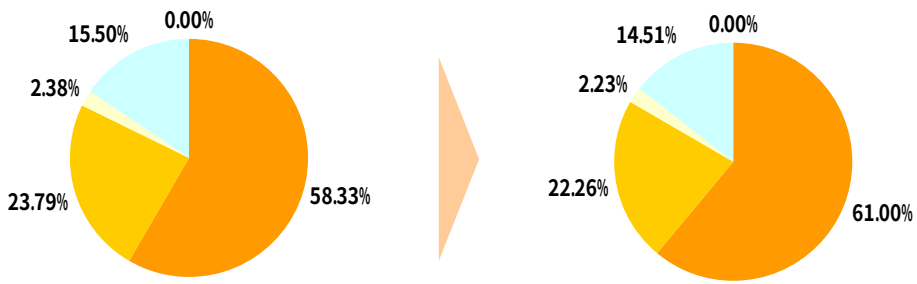




◆ 追加取得した2物件はすべて新築のシングルマンション

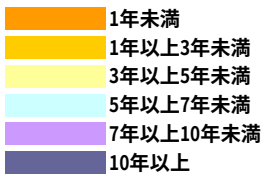
2. 地域別比率

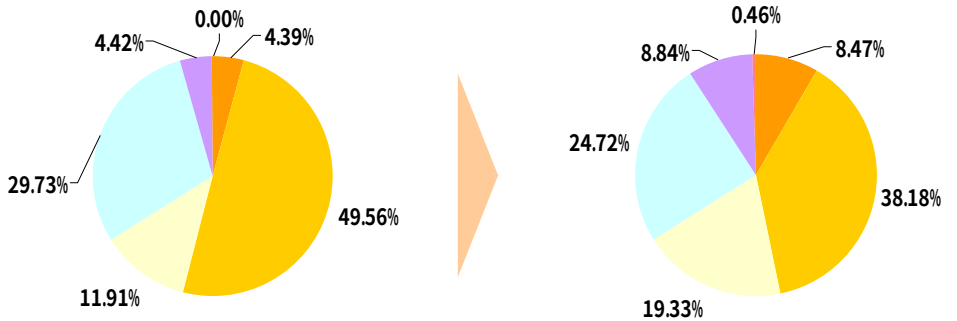




◆ 東京圏（文京区）2棟取得により東京圏の比率が上昇

3. 築年数別比率（注2）





◆ 第1期末ポートフォリオ平均築年数3.63年に対し、第2期末は3.89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7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2期追加取得物件

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陸屋根一部鉄骨造12階建
賃貸可能戸数：　50戸
取得金額：　951百万円
期末算定価格：　941百万円
NOI利回り：　5.22%　(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

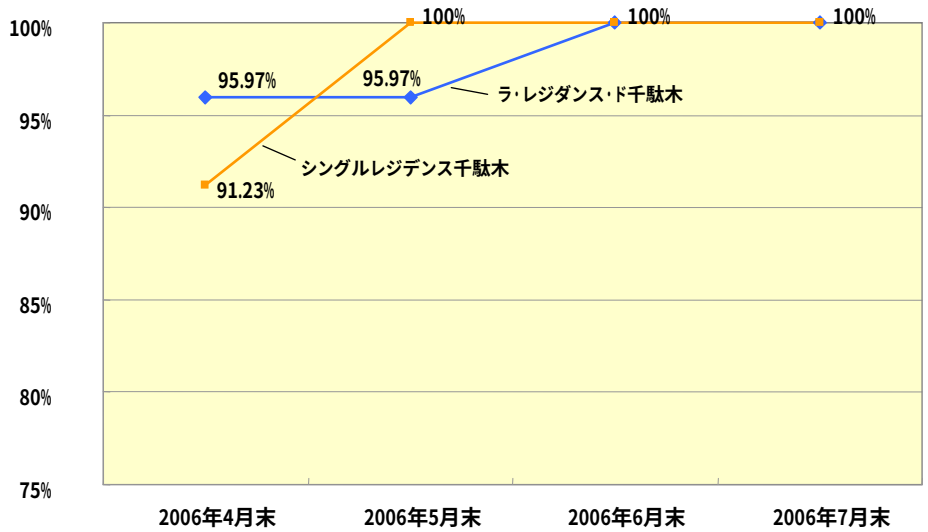
竣工年月：　平成18年2月
取得日：　平成18年4月17日
リーシングリスク対応：　事前リーシング活動により、賃貸可能戸数50戸中40戸(80.0%)について、近隣の医療法人向け賃貸借契約を締結

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陸屋根10階建
賃貸可能戸数：　49戸
取得金額：　1,049百万円
期末算定価格：　1,040百万円
NOI利回り：　5.29%　(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

竣工年月：　平成18年2月
取得日：　平成18年4月17日
リーシングリスク対応：　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

新規取得物件稼働率推移



- **事前のリーシング活動を通して竣工直後から高い稼働率を実現**
- **リーシングリスクをミニマイズしつつ、競争力のある新築物件を取得**

(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。

ご参考：第2期末後に売買契約を締結した物件

カリーノ国分寺

所在地：	東京都国分寺市南町
最寄り駅：	ＪＲ中央線、西武国分寺線「国分寺」駅から徒歩約2分
構造・階数：	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期	平成18年1月23日
賃貸可能戸数：	47戸
売買契約締結日：	平成18年8月4日
取得予定日：	平成18年9月29日
取得予定金額：	1,043.8百万円
期末算定価格：	-
想定NOI利回り：	4.74%　(注)
物件概要：	最寄り駅への接近性に優れ、国分寺駅を中心とした生活利便施設へのアクセスが良好な場所に立地しており、ワイヤレスIC付オートロックエントランス、カラーモニター付インターホン、セコム機械警備システム等、セキュリティー面において女性の賃貸人を十分に意識した設備を備える物件

(注) 想定NOI利回り：各物件の取得検討時点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

内部成長戦略

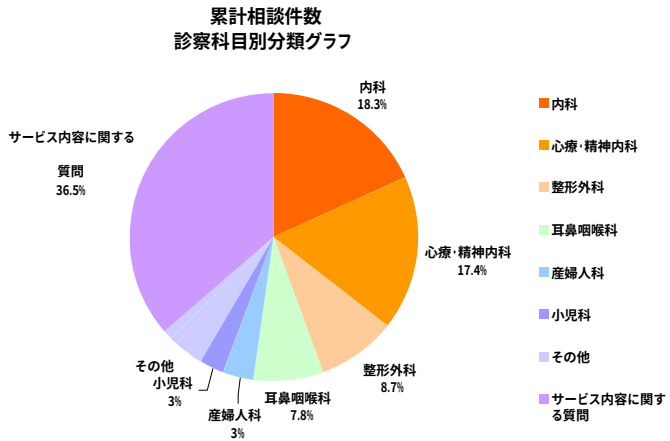
家具付ニーズへの対応

- 家具付住戸へのニーズが強い地域において、既存物件の一部を家具付として賃貸
- 第2期末時点10物件、53戸
- 家具・家電をＰＭ会社（インボイスＲＭ）がリース
- 家具なしの住戸に比べ、平均で14.2%賃料坪単価が上昇（注）

- **地域・テナント層毎のニーズを把握し、積極的に対応することで保有物件の収益率アップを目指す**

シングルレジデンス・メディカルサポート24

- 入居者は電話による健康医療相談を24時間無料で利用可能
- 電話及び面談によるメンタルヘルスの相談、医師の手配紹介等のサービスを保有物件の入居者へ無料で提供



利用者の声

緊急時に大変役立った
（トゥールジョーヌ駒沢公園）

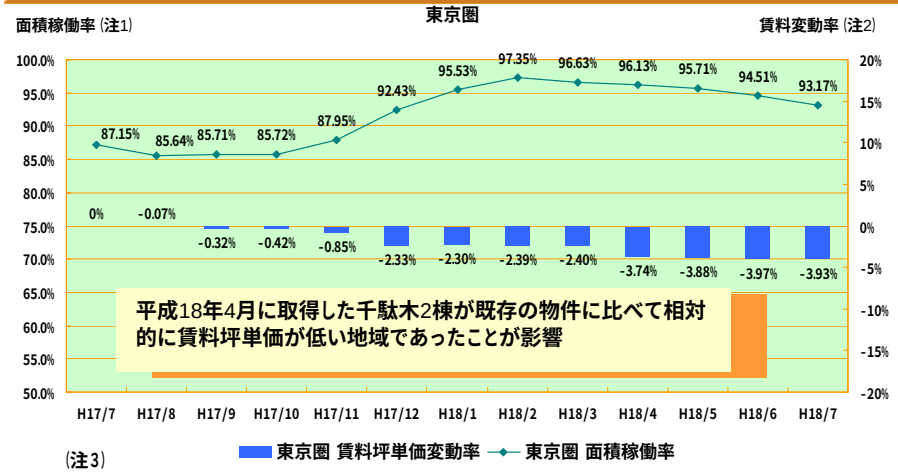
夜中に怪我をした時に応急処置のアドバイスをもらった。大変助かった
（メゾン・ド・ヴィレ梅田）

- **サービス認知度を高め、今後のシニア向シングルレジデンス展開時にアピール**

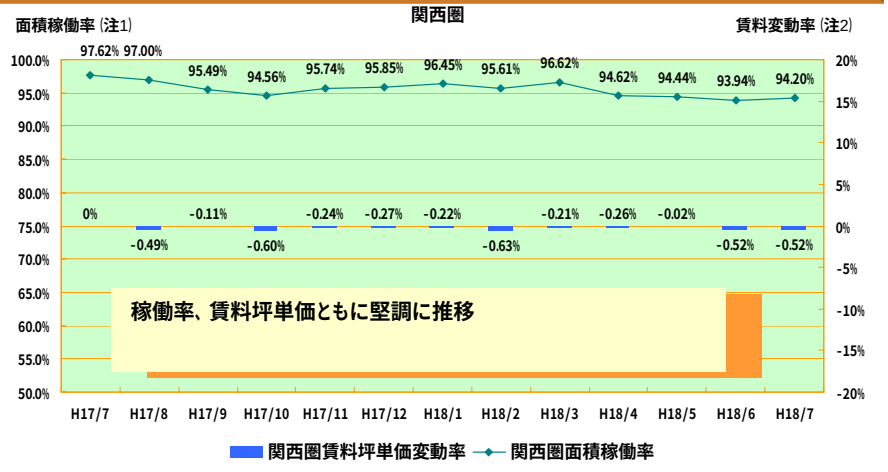
（注1） 1期以降、家具付賃貸へ移行した53戸について、[当該住戸の賃料総額]÷[当該住戸の専有面積（坪）]により計算された坪当たり賃料を比較したものです。

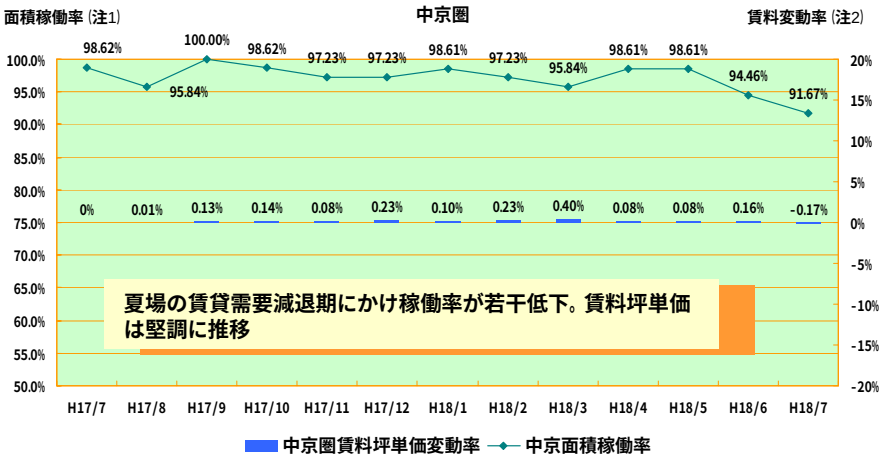
稼働率及び賃料水準の推移

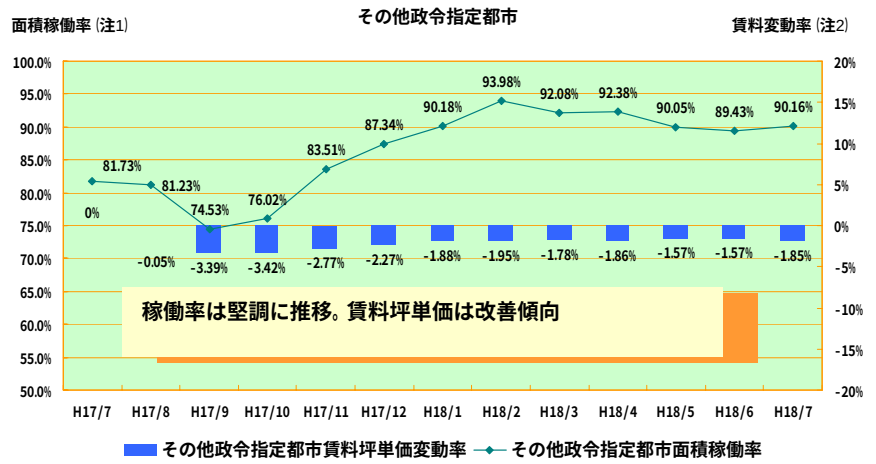
面積稼働率(注1)・賃料変動率の推移(注2)の投資地域別グラフ



(注3)







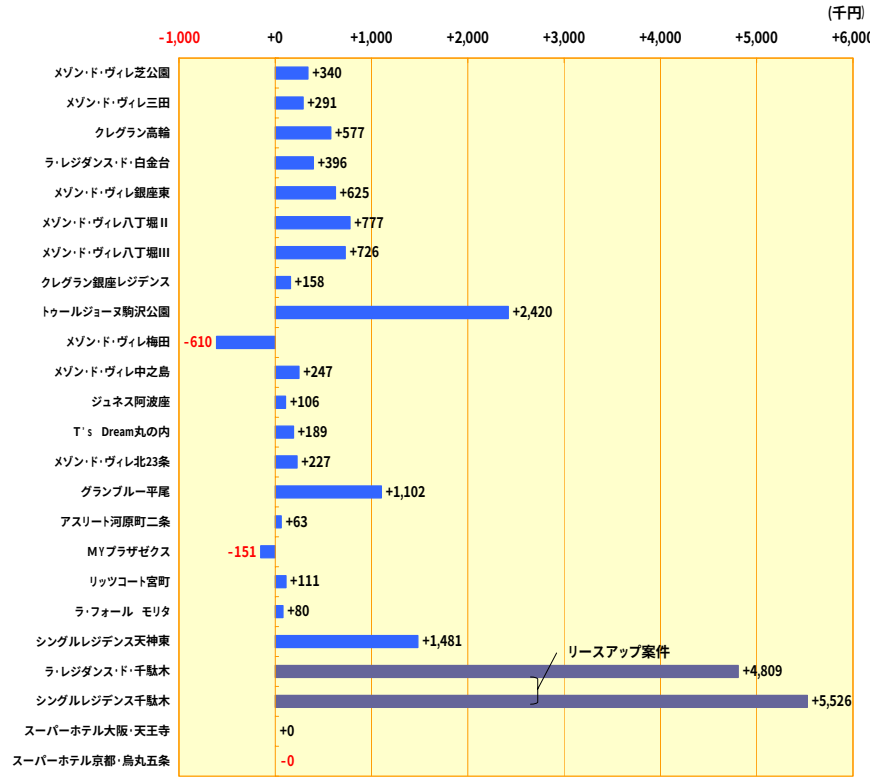
(注1) 稼働率については、月末時点における各地域毎の信託不動産の賃貸可能面積合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。
(注2) 賃料坪単価変動率は、各地域毎の信託不動産の月間賃料の合計を、各月末時点における賃貸面積の合計で割った数値を当該地域における賃料坪単価とし、平成17年7月末時点の賃料坪単価に対し、それぞれの月における賃料坪単価がどれくらい変動したものかを記載しています。
(注3) シングルレジデンス天神東につきましては平成17年11月1日付、メゾン・ド・ヴィレ芝公園・メゾン・ド・ヴィレ三田につきましては、平成17年12月1日付でインボイスRMが借主となる固定賃料型マスターリ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

月額換算賃貸事業収益比較（第1期及び第2期）

（単位：千円）

物件番号	用 途	地域	物件名称	第1期月額平均 不動産賃貸事業収益	第2期月額平均 不動産賃貸事業収益	差異
M-1	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ芝公園	4,393	4,733	340
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ三田	5,812	6,103	291
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	4,161	4,739	577
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	4,630	5,026	396
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ銀座東	8,565	9,190	625
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀II	11,667	12,443	777
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀III	4,459	5,185	726
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	5,631	5,790	158
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーヌ駒沢公園	40,451	42,871	2,420
M-10	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ梅田	18,271	17,661	-610
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ中之島	4,402	4,649	247
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	4,718	4,824	106
M-13	SM	中京圏	T's Dream丸の内	5,245	5,434	189
M-14	SM	その他政令指定都市	メゾン・ド・ヴィレ北23条	1,568	1,795	227
M-15	SM	その他政令指定都市	グランブルー平尾	13,197	14,299	1,102
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	3,960	4,023	63
M-17	SM	その他政令指定都市	MYプラザゼクス	2,162	2,011	-151
M-18	SM	その他政令指定都市	リッツコート宮町	2,791	2,902	111
M-19	SM	その他政令指定都市	ラ・フォール モリタ	5,194	5,274	80
M-20	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神東	2,517	3,997	1,481
M-22	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・千駄木		4,809	4,809
M-23	SM	東京圏	シングルレジデンス千駄木		5,526	5,526
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	6,270	6,270	0
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	5,197	5,197	-0
			合計	165,262	184,752	19,490



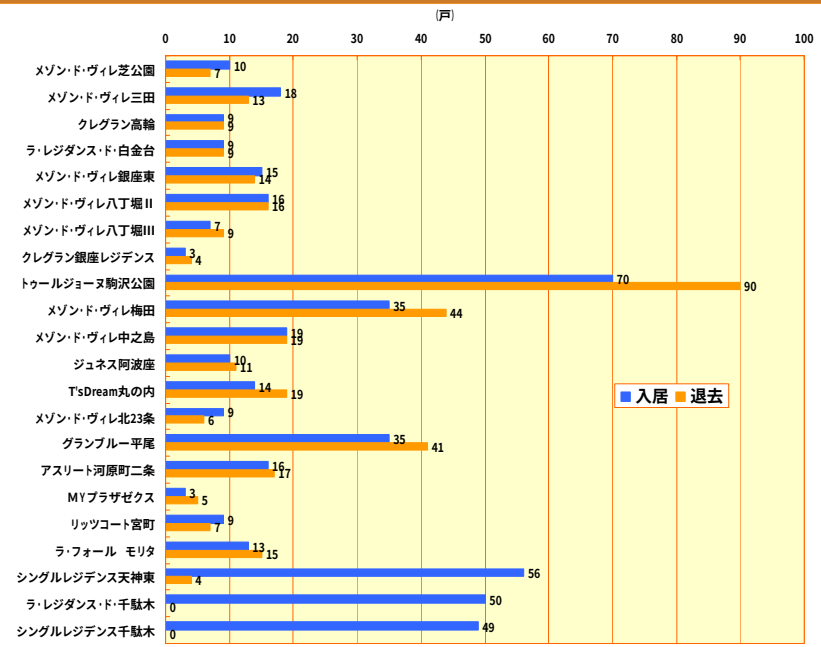
◆ 各物件の稼働率の上昇及び一部住戸について家具付賃貸を実施した結果、既存保有物件の平均月額賃料は合計で9,155千円の増加となる

(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日付でインボイスＲＭ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

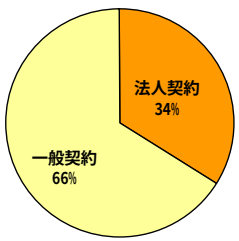
当期中のテナント入退居状況

物件名	賃貸対象戸数（戸）	賃貸対象面積（㎡）
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Ⅱ	84	2,750.56
メゾン・ド・ヴィレ八丁堀Ⅲ	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
T'sDream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プラザゼクス	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
ラ・レジダンス・ド・千駄木	50	1,109.97
シングルレジデンス千駄木	49	1,340.12

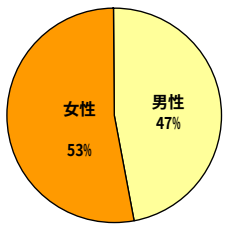


平成18年7月31日時点のテナント属性（注1）

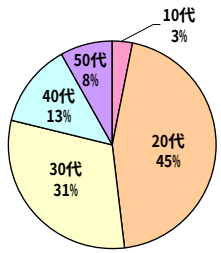
テナントの状況
法人・一般契約別



一般契約テナントの状況
男女別



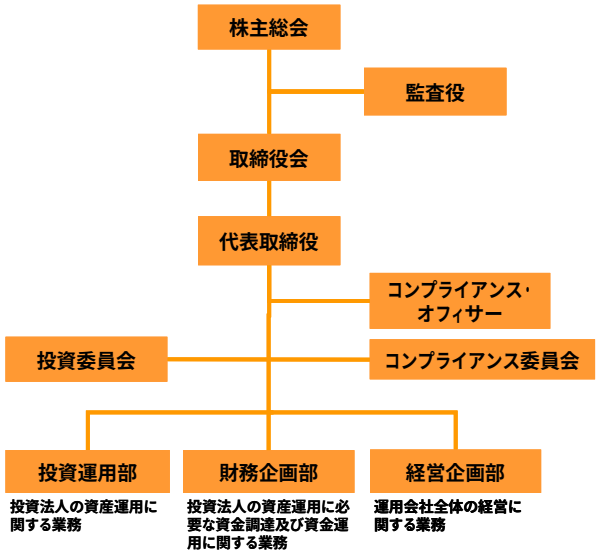
一般契約テナントの状況
年齢別



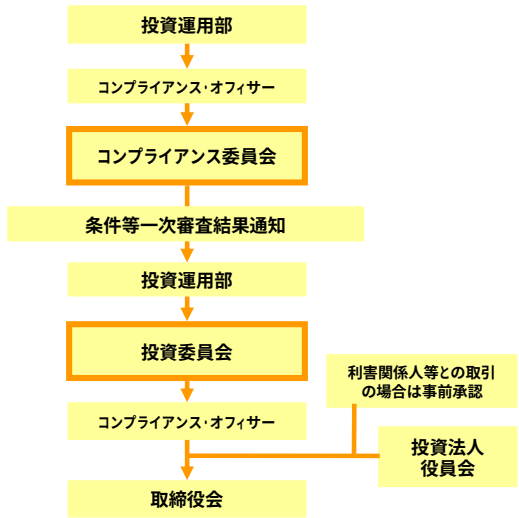
（注1）テナント属性は保有しているシングルマンション22物件の内、インボイスＲＭがPMを行っている21物件についてのデータを基に作成しています。

ガバナンス体制について

運用体制



意思決定プロセス



コンプライアンス委員会

委員	◆ 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

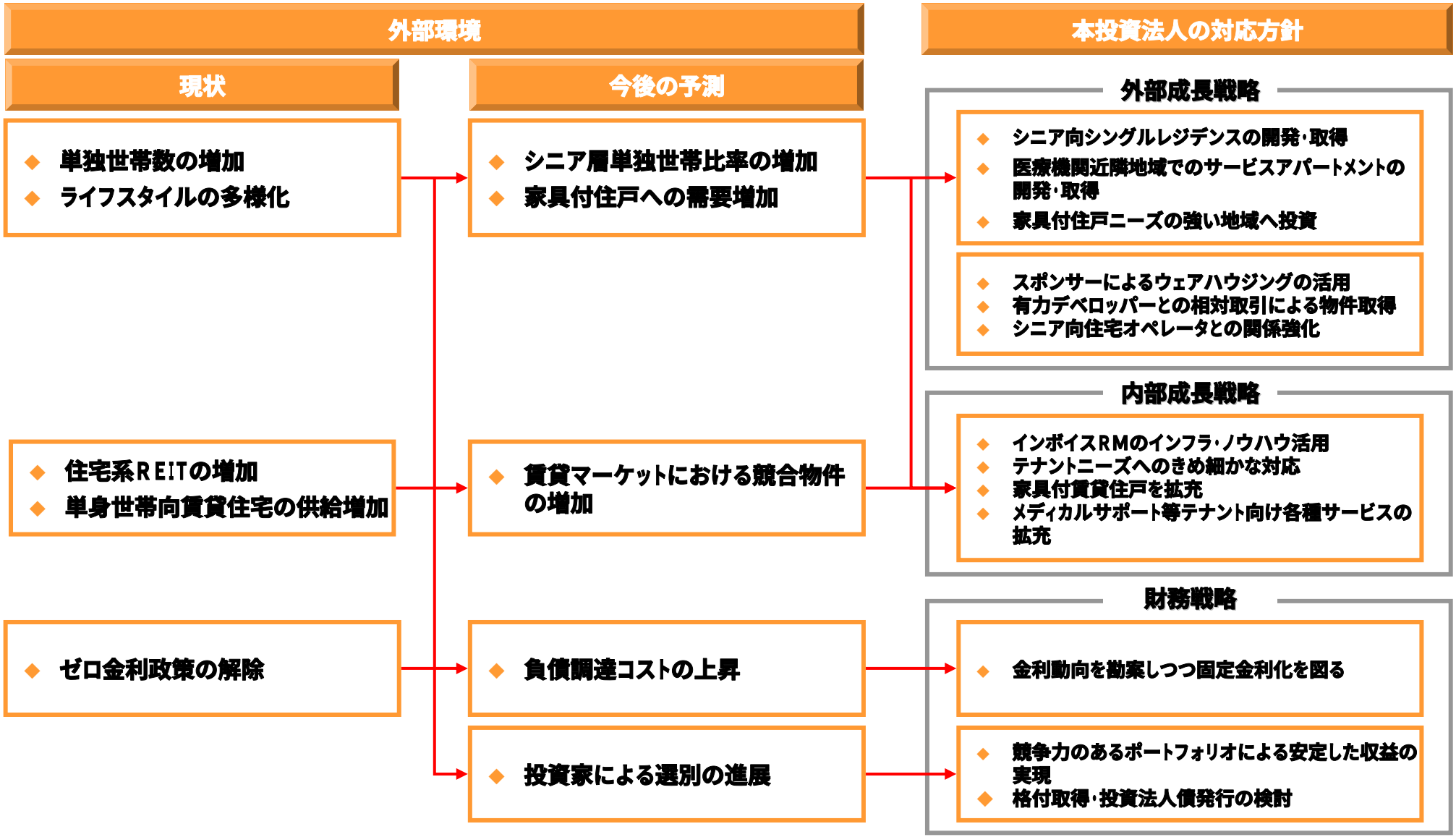
委員	◆ 代表取締役社長（委員長） ◆ 各部長 ◆ コンプライアンス・オフィサー ◆ （必要に応じて）社外の専門家
審議方法	全員出席、全会一致 ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家は議決権を有しない

資産運用会社のリスク管理体制

- リスク管理規程に基づいた投資リスクを把握・管理し、当該リスクを防止するための体制を構築
- コンプライアンス・オフィサーをリスク管理担当者とし、外部専門家（弁護士）を委員とするコンプライアンス委員会をリスク管理統括組織として、各種リスクの状況を把握し対応策を策定するとともに、定期的に取締役会へ報告
- 平成17年7月13日以降、コンプライアンス委員会は13回実施されており、48項目にわたるチェックシートに基づいた月次リスク管理状況を同委員会において報告・協議。また同委員会における審議内容は、投資法人役員会において随時報告
- 資産運用会社は法令遵守規程やコンプライアンス・マニュアルをはじめとする各種社内規則を定めており、役職員の行動基準や服務規律を明確にし、法令遵守の徹底やコンプライアンス意識の高揚を図ることなどにより、さまざまなリスクに対応する体制を構築
- 資産運用に関しては運用ガイドラインを策定し、地域別分散投資やタイプ別のポートフォリオ構成比率などに一定の制限
- 各資産タイプ別に投資対象地域や投資額、築年数・耐震性、権利関係、テナント比率、構造、などの資産選定基準を設けている他、ＰＭ会社選定基準を含めた資産管理・運営方針や付保方針を定めることになどより、各種の投資リスクを管理

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

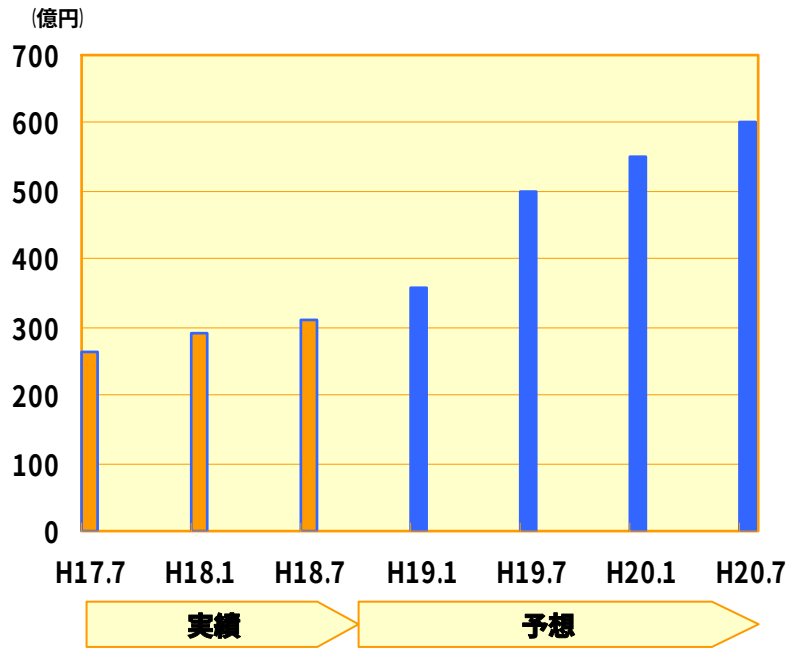
- 開発案件の取り組み強化
  - スポンサーによるウェアハウジングを活用
  - 有力デベロッパーとの相対取引による物件取得
  - シニア向シングルレジデンスの開発・取得
  - 医療機関近隣地域でのサービスアパートメント開発・取得
- ポートフォリオの競争力を維持するため、必要と思われる場合には物件の入替も検討
- 家具付ニーズの強い地域へ投資

内部成長戦略

- インボイスＲＭグループのインフラ・ノウハウを活用し、テナントニーズへのきめ細かな対応を実現
  - 全国に26の支店・営業所、社員数495名（平成18年9月1日時点）
    32,062戸のマンション管理実績（平成18年3月31日現在）
  - 賃貸データベース・情報ネットワーク
- 家具付住戸への需要に対応
  - 保有物件における家具付住戸の比率を拡大
- メディカルサポートをはじめとした各種テナント向サービスを拡充
  - テナントに対する「共済会」システム導入を検討
- 居室の原状回復費用のコストダウン
  - タイルカーペットからフローリングへ変更

運用資産残高の推移と予想

目標資産残高：平成19年7月期500億円
平成20年7月期600億円



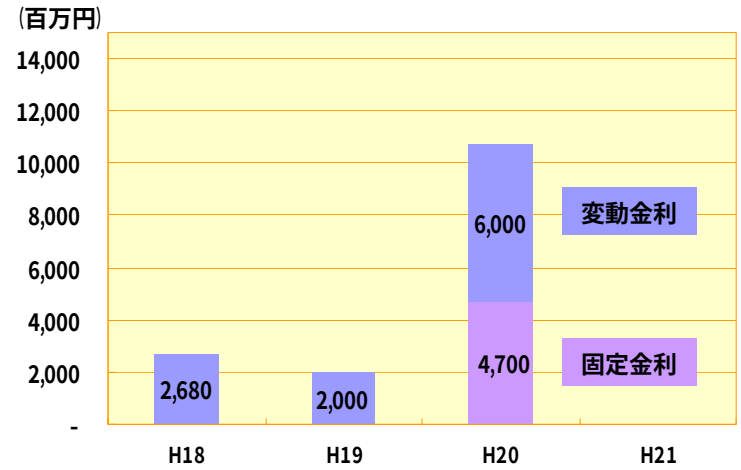
- ポートフォリオの競争力を維持するため、開発案件については積極的に取り組む方針
- ポートフォリオの平均築年数、地域分散を最適化するため物件の入替も検討

財務戦略

財務戦略

- 新規取得物件については既存の短期借入枠を利用
  - 必要に応じ融資シ団メンバーを拡充
- 金利固定化
  - 金利動向を勘案しつつ、固定金利化を図る
- レバレッジ
  - 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）を一定範囲に抑えながら取得予定物件を確保
  - ポートフォリオ拡張段階においては、LTV50%程度を想定
- 格付の取得
  - 一定の資産規模に達した場合は格付の取得及び投資法人債の発行を検討

返済期限別借入残高



期中平均金利

	第1期 期中平均利率	第2期 期中平均利率	増減
長期借入金	0.72503%	0.73503%	+0.01000%
短期借入金	1.10364%	1.12954%	+0.02590%

- 新規物件取得のタイミング、本投資法人の財務状況及び資本市場の動向を勘案しつつ、適切と思われるファイナンスを実施

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 (百万円) (注3)	第2期末 帳簿価格 (百万円)	投資比率 (注4)	第2期 期末算定価格 (百万円) (注5)	第2期 期末稼働率 (注6)	PML値 (注9)
M-1	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ芝公園	954	968	3.06%	979	100.00%	10.42%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ三田	1,250	1,268	4.00%	1,300	100.00%	4.60%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	900	918	2.88%	888	100.00%	5.87%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	947	961	3.03%	960	89.34%	6.80%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ銀座東	1,613	1,642	5.17%	1,630	93.62%	11.08%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀II	2,170	2,216	6.95%	2,210	91.57%	10.73%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀III	1,010	1,026	3.24%	1,010	81.93%	7.66%
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	1,127	1,148	3.61%	1,140	97.85%	4.70%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーヌ駒沢公園	7,072	7,168	22.65%	7,270	90.41%	2.89%
M-10	SM/SA (注7)	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ梅田	2,850	2,901	9.13%	2,890	90.61%	11.05%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ中之島	645	666	2.07%	686	83.80%	8.68%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	664	682	2.13%	710	95.44%	14.35%
M-13	SM	中京圏	T'sDream丸の内	695	713	2.23%	768	91.67%	14.61%
M-14	SM	その他	メゾン・ド・ヴィレ北23条	145	155	0.46%	160	96.69%	2.95%
M-15	SM	その他	グランブルー平尾	2,300	2,353	7.37%	2,300	89.57%	0.15%
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	639	650	2.05%	646	94.27%	13.08%
M-17	SM	その他	MYプラザゼクス	295	305	0.94%	301	88.87%	5.37%
M-18	SM	その他	リッツコート宮町	365	377	1.17%	368	98.07%	4.23%
M-19	SM	その他	ラ・フォール　モリタ	782	799	2.50%	810	90.32%	0.80%
M-20	SM	その他	シングルレジデンス天神東	642	664	2.06%	678	85.00% (注8)	0.63%
M-22	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・千駄木	951	980	3.05%	941	100.00%	12.98%
M-23	SM	東京圏	シングルレジデンス千駄木	1,049	1,082	3.36%	1,040	100.00%	14.32%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,173	1,205	3.76%	1,200	100.00%	8.95%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	978	1,006	3.13%	1,010	100.00%	13.93%
合計				31,217	31,863	100.00%	31,895	92.57%	4.81%

(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) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された金額）を記載しております。

(注4) 「投資比率」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5) 「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7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。

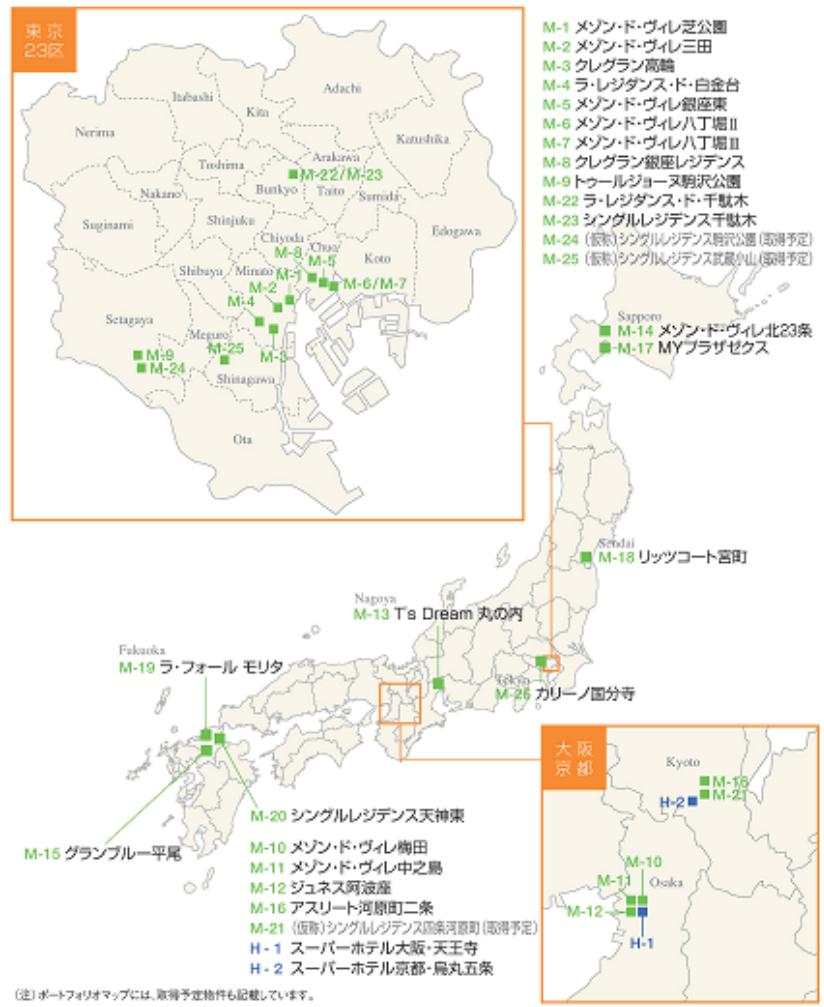
(注6) 「期末稼働率」欄には、平成18年7月期末日における、各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(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、株式会社インボイスRM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。

(注9) 「PML値」欄には、各保有不動産取得の際に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についての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ています。

ポートフォリオマップ



(注) ポートフォリオマップには、取得予定物件も記載しています。

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 (千円)	当期末帳簿価格 (千円)	当期減価償却費 (千円)	第2期NOI (実績) (千円) (注3)	NOI利回り (対取得価格) (注4)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)
M-1	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ芝公園	954,000	968,255	5,005	25,459	5.38%	5.30%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ三田	1,250,000	1,268,255	7,030	32,722	5.28%	5.20%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	900,000	918,297	5,326	23,719	5.31%	5.21%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	947,000	961,696	3,922	25,484	5.43%	5.34%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ銀座東	1,613,000	1,642,380	8,240	44,042	5.51%	5.41%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀II	2,170,000	2,216,148	14,225	60,375	5.61%	5.49%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀III	1,010,000	1,026,799	8,721	24,611	4.91%	4.83%
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	1,127,000	1,148,356	8,924	29,757	5.32%	5.23%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーヌ駒沢公園	7,072,200	7,168,221	24,413	199,213	5.68%	5.60%
M-10	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ梅田	2,850,000	2,901,857	31,687	78,276	5.54%	5.44%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ中之島	645,000	666,633	5,063	20,243	6.33%	6.12%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	664,800	682,145	6,518	22,676	6.88%	6.70%
M-13	SM	中京圏	T's Dream丸の内	695,000	713,012	7,591	23,792	6.90%	6.73%
M-14	SM	その他政令指定都市	メゾン・ド・ヴィレ北23条	145,000	155,437	1,229	6,337	8.81%	8.22%
M-15	SM	その他政令指定都市	グランブルー平尾	2,300,000	2,353,442	20,919	60,766	5.33%	5.21%
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	639,000	650,527	4,238	17,855	5.63%	5.53%
M-17	SM	その他政令指定都市	MYプラザゼクス	295,000	305,483	3,462	8,572	5.86%	5.66%
M-18	SM	その他政令指定都市	リッツコート宮町	365,000	377,761	2,755	12,252	6.77%	6.54%
M-19	SM	その他政令指定都市	ラ・フォーレ モリタ	782,000	799,559	4,006	23,550	6.07%	5.94%
M-20	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神東	642,912	664,650	7,702	18,727	5.87%	5.68%
M-22	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・千駄木	951,000	980,396	2,421	14,871	5.38%	5.22%
M-23	SM	東京圏	シングルレジデンス千駄木	1,049,000	1,082,746	2,926	16,638	5.46%	5.29%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,173,000	1,205,869	9,007	32,876	5.65%	5.50%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	978,000	1,006,074	7,556	27,118	5.59%	5.44%
				31,217,912	31,863,997	202,886	849,942	5.63%	5.52%

地域別NOI利回り

	取得価格 (千円)	当期末帳簿価格 (千円)	当期減価償却費 (千円)	第2期NOI (実績) (注3)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)
東京圏	19,043,200	19,381,550	91,153	496,896	5.50%	5.40%
中京圏	695,000	713,012	7,591	23,793	6.90%	6.73%
関西圏	6,949,800	7,113,103	64,068	199,046	5.78%	5.64%
その他政令指定都市	4,529,912	4,656,332	40,074	130,208	5.80%	5.64%
合計	31,217,912	31,863,997	202,886	849,942	5.63%	5.52%

資産タイプ別NOI利回り

	取得価格 (千円)	当期末帳簿価格 (千円)	当期減価償却費 (千円)	第2期NOI (実績) (注3)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)	NOI利回り (対帳簿価格) (注5)
SM	29,066,912	29,652,055	186,324	789,948	5.64%	5.52%
BH	2,151,000	2,211,942	16,562	59,995	5.62%	5.47%
合計	31,217,912	31,863,997	202,886	849,942	5.63%	5.52%

(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2期NOI実績」欄には、第2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2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2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	第1期末残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	第2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	0.73503%	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	第1期末残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	第2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	1,340	0	0	1,340	1.12146%	平成18年9月28日	期日一括	有担保
株式会社りそな銀行	1,340	0	0	1,340				
株式会社あおぞら銀行	0	2,000	0	2,000	1.14036%	平成19年4月17日		
合計	2,680	2,000	0	4,680				

（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。

個別物件の収支状況①

（単位：千円）

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II	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀III	クレグラン銀座レジデンス
運用期間（自）	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日
（至）	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	100.00%	100.00%	100.00%	89.34%	93.62%	91.57%	81.93%	97.85%
A. 賃貸事業収入　小計	28,398	36,618	28,432	30,154	55,141	74,660	31,109	34,737
賃貸料収入・共益費	28,356	36,552	27,392	28,550	53,211	70,083	29,318	33,760
その他収入	42	66	1,040	1,604	1,929	4,576	1,791	977
B. 賃貸事業費用　小計	2,938	3,895	4,713	4,670	11,099	14,284	6,498	4,980
物件管理業務委託費用	2,051	2,470	3,319	2,366	6,455	9,854	4,681	3,059
水道光熱費	－	－	－	－	542	780	－	447
租税公課	212	342	182	161	1022	1095	288	418
修繕費	49	426	490	497	2082	1628	958	395
保険料	125	156	99	102	170	243	144	138
その他支出	500	500	621	1,541	825	682	425	521
C. 賃貸純収益(NOI＝(A－B))	25,459	32,722	23,719	25,484	44,042	60,375	24,611	29,757
D. 減価償却費	5,004	7,030	5,325	3,922	8,240	14,225	8,721	8,923
E. 賃貸事業損益＝(C－D)	20,454	25,691	18,394	21,562	35,801	46,150	15,890	20,833

物件番号	M-9	M-10	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15	M-16
物件名称	トゥールジョーヌ駒沢公園	メゾン・ド・ヴィレ梅田	メゾン・ド・ヴィレ	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18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日
（至）	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	90.41%	90.61%	83.80%	95.44%	91.67%	96.69%	89.57%	94.27%
A. 賃貸事業収入　小計	257,223	105,967	27,894	28,942	32,604	10,771	85,791	24,136
賃貸料収入・共益費	244,421	99,137	26,271	26,681	29,571	10,099	80,831	22,706
その他収入	12801	6830	1,622	2,260	3,032	671	4,959	1,430
B. 賃貸事業費用　小計	58,010	27,690	7,650	6,266	8,811	4,433	25,025	6,281
物件管理業務委託費用	28,935	16,394	3,693	3,432	5,095	1,881	9,722	3,417
水道光熱費	3627	1867	470	－	－	394	1876	263
租税公課	4688	3975	1180	2057	2047	850	5984	1439
修繕費	14847	3251	1065	68	907	699	5842	237
保険料	801	607	112	169	185	72	544	104
その他支出	5109	1594	1128	537	575	533	1,054	818
C. 賃貸純収益(NOI＝(A－B))	199,213	78,276	20,243	22,676	23,792	6,337	60,766	17,855
D. 減価償却費	24,412	31,687	5,063	6,517	7,591	1,228	20,918	4,237
E. 賃貸事業損益＝(C－D)	174,800	46,588	15,180	16,158	16,201	5,108	39,847	13,617

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②

(単位:千円)

物件番号	M-17	M-18	M-19	M-20	M-22	M-23	H-1	H-2
物件名称	MYプラザゼクス	リッツコート宮町	ラ・フォール　モリタ	シングルレジデンス天神東	ラ・レジダンス・ド・千駄木	シングルレジデンス千駄木	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18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年2月1日	平成18年4月17日	平成18年4月17日	平成18年2月1日	平成18年2月1日
(至)	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日	平成18年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	106日	106日	181日	181日
期末稼働率	88.87%	98.07%	90.32%	85.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
A. 賃貸事業収入　小計	12,067	17,412	31,646	23,984	16,672	19,158	37,620	31,183
賃貸料収入・共益費	11,608	16,560	29,010	23,982	16,184	17,965	37,620	31,182
その他収入	459	851	2,636	1	488	1,192	－	1
B. 賃貸事業費用　小計	3,494	5,160	8,095	5,256	1,800	2,519	4,743	4,064
物件管理業務委託費用	1,941	2,813	3,802	2,083	1,385	2,094	－	－
水道光熱費	－	－	1050	90	－	－	－	－
租税公課	797	1301	2192	2192	－	－	4013	3360
修繕費	165	418	369	63	－	－	－	－
保険料	90	126	180	166	69	78	180	154
その他支出	500	500	500	660	346	346	550	550
C. 賃貸純収益(NOI=(A−B))	8,572	12,252	23,550	18,727	14,871	16,638	32,876	27,118
D. 減価償却費	3,462	2,755	4,006	7,702	2,420	2,926	9,006	7,555
E. 賃貸事業損益=(C−D)	5,110	9,497	19,544	11,025	12,450	13,712	23,869	19,562

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。

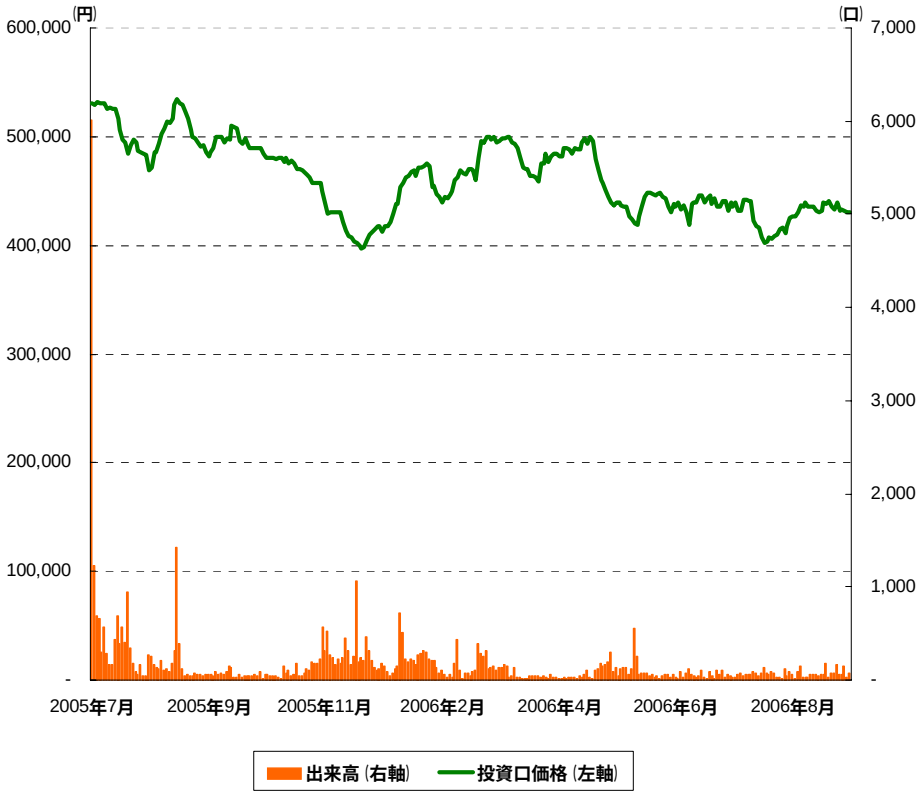
(注7) 「期末稼働率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第３位以下を四捨五入しています。

平成19年1月期（第3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19年1月期：平成18年8月1日～平成19年1月31日（184日）
運用資産	・ 平成18年7月31日現在信託受益権として保有している24物件に、平成19年1月期末（平成19年1月31日）までに取得予定の3物件（信託受益権による取得を含みます。）を加えた合計27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	・ 平成18年7月31日現在発行済みの34,111口を前提とし、平成19年1月期末（平成19年1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	・ 平成18年7月31日現在の借入金残高は15,380百万円で、平成19年1月末期（平成19年1月31日）までに追加取得予定の3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2,678百万円を新たに調達することを前提としています。また、平成19年1月期末（平成19年1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	・ 賃貸事業収益につきましては、平成18年7月31日現在信託受益権として保有している24物件、平成19年1月期末（平成19年1月31日）までの追加取得3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	・ 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19年1月期末（平成19年1月31日）までに取得予定の3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3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、平成19年1月期においては213百万円を想定しています。
1口当たり分配金	・ 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	・ 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	・ 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

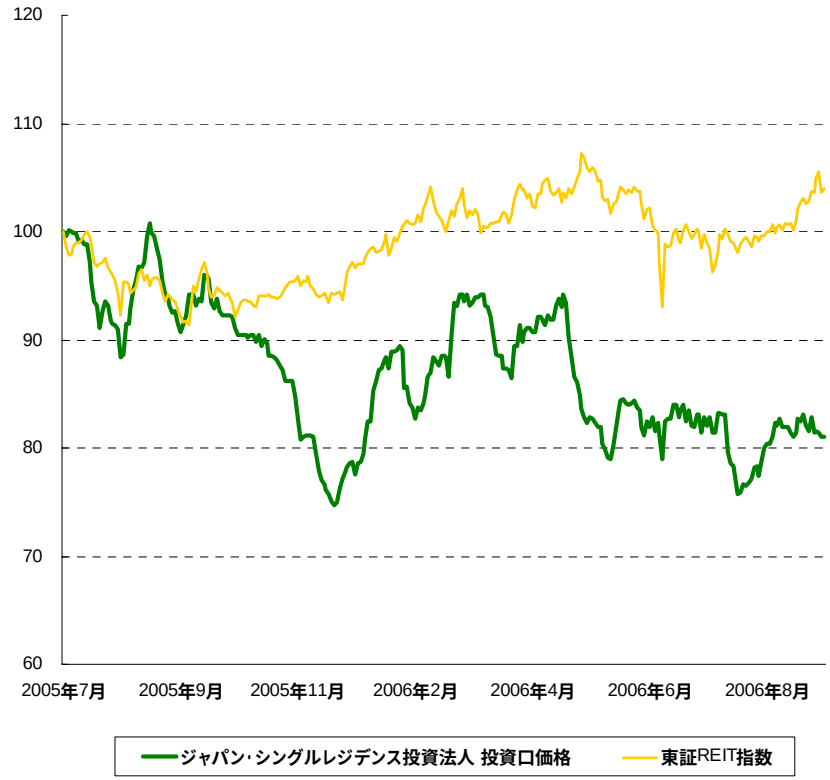
投資口価格と出来高の推移



（注1） 2005年7月13日から2006年9月15日までの終値ベース

データ出所：Bloomberg

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9月15日までの終値ベース

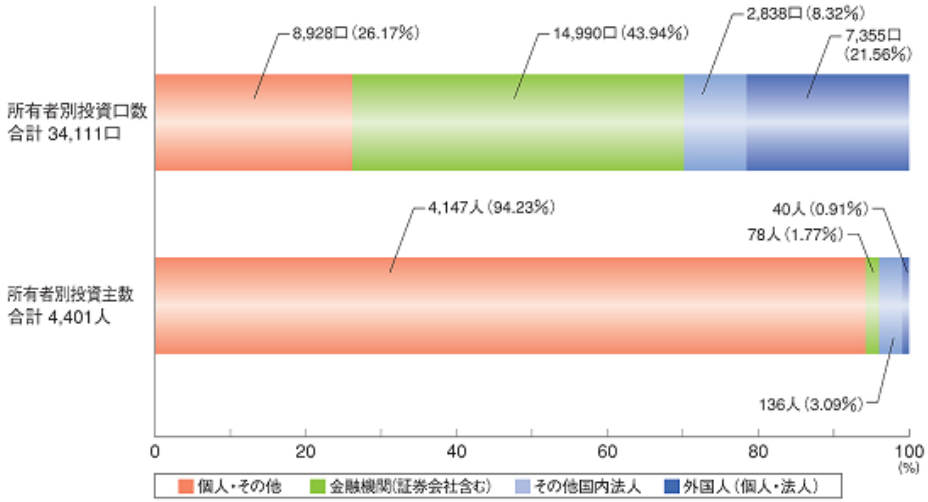
第2期期末投資主の状況

第2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	2,409	7.06
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	2,333	6.83
ルクセンブルグ　オフショア　ジャスディック　レンディング　アカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,130	6.24
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	1,507	4.41
エイアイジー・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
モルガン・スタンレーアン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	1,155	3.38
株式会社インボイスRM	東京都港区芝四丁目1番23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
デクシア　ピーアイエル　ロベコ　キャピタル　グロウス　ファンズ	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	650	1.90
合計		13,790	40.43

(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2期末時点の投資主の構成（口数別・人数別）



(注) 平成18年7月末現在

- 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。