



決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自平成19年8月1日 至平成20年1月31日

特集 この街に住む

～シングルレジデンスのある街～

「京都 四条河原町」

HPのご紹介

<http://www.jsreit.co.jp>

IR情報をタイムリーに配信

プレスリリースや決算情報など様々な情報を皆様に提供しております。

◎よく見られるコンテンツ

左側ショートカットメニュー

プレスリリース／株価情報／分配金／稼働率／決算情報をご覧ください。

不動産ポートフォリオ

保有物件の一覧や個別物件の写真・周辺環境がわかるMAPなどをご覧ください。



投資主の皆さまの声をお聞かせください

本投資法人では、投資主の皆さまの声を
お聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。
お手数ではございますが、右記の方法にて
アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示される
アンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

<http://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード 8970

Yahoo!, MSN, exciteのサイト内に
ある検索窓に、いいかぶと4文字
入れて検索してください。

kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。
(タイトル、本文は無記入)
アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

◎アンケート実施期間は、平成20年6月末日までです。

ご回答いただいた方の中から抽選で
薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます。



※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

◎アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL: 03-5777-3900 MAIL: info@e-kabunushi.com

当期1口当たり分配金

10,498円

Single
Residence



もっと安心できる暮らしを

Health × Security

「健康 (Health)」と「セキュリティ (Security)」は、
多様化する单身者のニーズに応え、安心で快適な空間を提供する
「シングルレジデンス」のキーワードです。



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、ジャパン・シングルレジデンス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、『シングルレジデンスの真のマーケットの創造』と『流動性の高い良好な投資機会の創造』という目標を掲げ、1人でも多くの单身者に安心と快適な居住空間を提供すること、また、資産運用のニーズに応えるために不動産投信市場の形成を担っていくことを使命と考えております。

今後とも、安定的な収益の確保と中長期にわたる運用資産の成長を目指し、投資主価値の増大を図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



曾我 彰彦

ジャパン・シングルレジデンス投資法人 執行役員
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役

C O N T E N T S

I JSRの概況	
決算トピックス	04
JSRの成長サイクルと実績	06
この街に住む～シングルレジデンスのある街～「京都 四条河原町」	09
JSRのポートフォリオMAP	12
JSRの投資ターゲット	14
JSRのポートフォリオ状況	15
ポートフォリオピックアップ	16
ポートフォリオ一覧	19
投資口の状況	20
JSRの概要	21
JSAM(資産運用会社)の概要	21
II 資産運用報告	22
III 貸借対照表	40
IV 損益計算書	42
V 投資主資本等変動計算書	43
VI 注記表	44
VII 金銭の分配に係る計算書	51
VIII 会計監査人の監査報告書	52
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
投資主インフォメーション	55



決算ハイライト

第5期においては、営業収益1,753百万円、経常利益590百万円、当期純利益589百万円を計上し、この結果、投資口1口当たりの分配金につきましては、10,498円とさせていただくことになりました。

1口当たり分配金
第5期(平成19年8月1日～平成20年1月31日)

10,498円



運用ハイライト

新規物件の取得 2物件、42億円(取得価格の合計)を新規に取得し、期末運用資産は、43物件565億円(取得価格の合計)になりました。

第5期取得物件



M41 コンシェルシア早稲田 First Square
CONCIERIA Waseda First Square

所在地 東京都新宿区弁天町23番9
最寄り駅 東京メトロ東西線「早稲田」駅
構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
賃貸可能戸数 121
建築時期 平成19年5月18日



M42 コンシェルシア早稲田 Second Square
CONCIERIA Waseda Second Square

所在地 東京都新宿区弁天町23番10
最寄り駅 東京メトロ東西線「早稲田」駅
構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数 51
建築時期 平成19年5月18日



東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩6分、「神楽坂」駅徒歩8分、都営大江戸線「牛込柳町」駅徒歩8分の2路線3駅利用可能。

また、ターミナル駅である「飯田橋」駅、「大手町」駅、「新宿」駅などの多方面へのアクセスに優れ、都心主要部への交通アクセスは良好であり近隣地域周辺には各種教育施設、官公庁施設、公園が立地しています。

特に単身者の通勤・通学に便利であり、生活利便性に優れた恵まれた立地環境を備えています。

JSRの成長サイクルと実績

本投資法人は『シングルレジデンスの真のマーケットの創造』と『流動性の高い良好な投資機会の創造』という使命のもと、シングルレジデンスに特化した投資を行い、安定的な収益の確保と中長期にわたる運用資産の成長を目指し、投資主価値の増大を図ります。

Single-residence = Health × Security

「健康 (Health)」と「セキュリティ (Security)」は、多様化する単身者のニーズに応え、安心して快適な空間を提供する「シングルレジデンス」のキーワードです。

Health (健康)



シングルレジデンス・メディカルサポート24の提供

入居者は電話による健康医療相談サービスを24時間無料で利用可能です。(業務委託によるサービスの提供となります。)

Security (セキュリティ)



セキュリティ設備の充実

快適な居住空間を提供するため、モニター(カメラ)付インターフォンやディンプルキー等セキュリティ面における充実を図っています。

内部成長戦略

シングルレジデンスブランドの構築

保有資産に係るシングルマンションを「シングルレジデンス」を冠した名称に統一。

◎「シングルレジデンス」への名称変更

(第3期末) 16/24 物件 ▶ (第4期末) 22/37 物件 ▶ (第5期末) 32/39 物件

単身者の多様化するニーズに、マッチした物件を供給することにより収益の増加を狙う

家具家電の設置により、競合物件との比較優位性を保ち、稼働率及び賃料水準の維持向上を図っています。

◎家具家電付住戸

(第3期末) 12 物件 90 戸 ▶ (第4期末) 16 物件 195 戸 ▶ (第5期末) 19 物件 204 戸

住戸床のフローリング化により原状回復コストの削減を図ります。

◎リノベーション

(第3期末) 5 物件 95 戸 ▶ (第4期末) 5 物件 203 戸 ▶ (第5期末) 7 物件 271 戸

入居者保護、日常トラブルに対応したテナント利便性を

家財保障・賠償責任保障・退去時室内原状回復費用の保障、鍵・水回り・ガラストラブルに無償対応する共済会への加入を促進しています。

◎共済会システム加入状況

(第3期末) 13 物件 109 戸 ▶ (第4期末) 24 物件 548 戸 ▶ (第5期末) 27 物件 646 戸

外部成長戦略

ポートフォリオのクオリティを確保

物件の競争力に欠かせない、駅近、築浅(開発)物件の取得を積極的に行います。

◎利便性の高い物件

駅近 最寄駅より平均徒歩4.3分
築浅 平均築年数3.34年

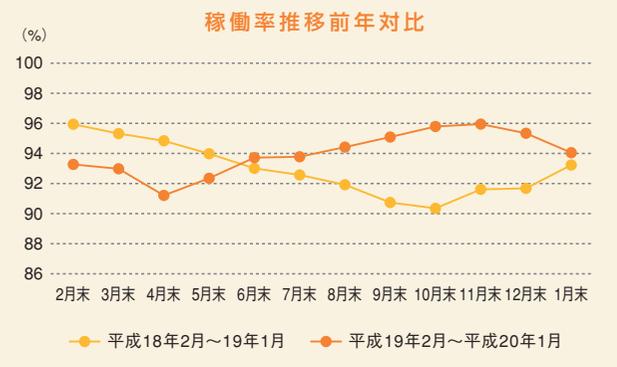
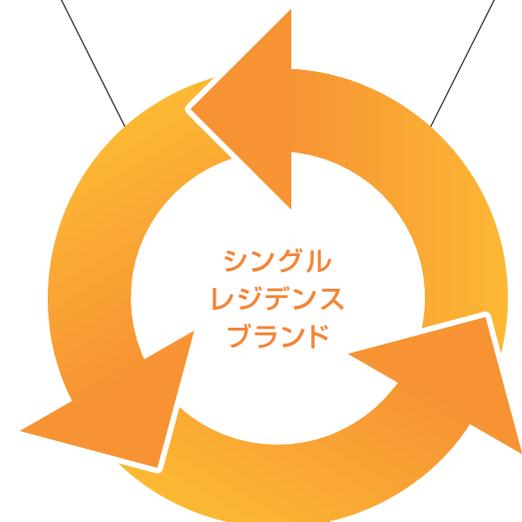
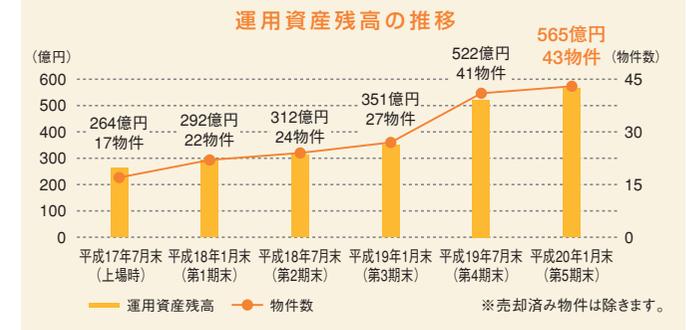
資産規模 1,000億円に向け拡大中

パイプラインの確保により単身者ニーズに合わせた物件の取得を行います。また、激化する物件取得競争に対応します。

◎スポンサー会社とのパイプラインの活用。

◎スポンサー会社以外の開発業者とのパイプラインの構築も推進。

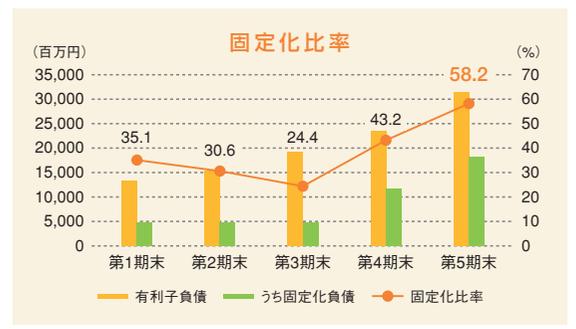
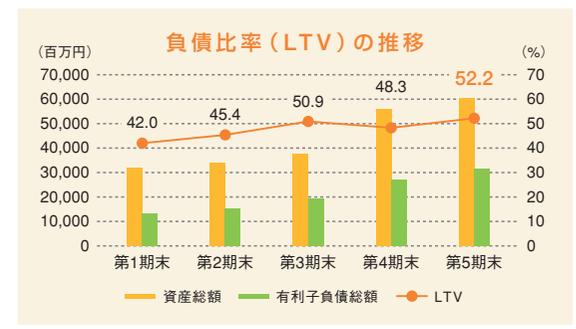
取得先別割合 スポンサー会社からの取得 58% : スポンサー会社以外の第三者からの取得 42% (この比率には、売却済み物件も含まれます。)



財務戦略

投資主価値に繋がる、適切な有利子負債比率の維持、金利水準を考慮した借入れ、資金調達手段の多様化

発行体格付けA-を取得。将来的には投資法人債の発行も視野に入れていきます。



内部成長戦略

基本方針 スポンサーであるインボイスRMグループのシングルレジデンス分野における開発及び運営管理ノウハウを積極的に活用し、膨大な賃貸戸数の効率的賃貸及び会計管理と高いテナント満足度による稼働率及び賃料水準の維持・向上の両立を図ります。



外部成長戦略

基本方針 資産運用会社及びスポンサー会社の有する広範な不動産の開発や売却に関する情報源及び物件探索ノウハウを最大限に活用し、外部成長を図ります。

1. スポンサー会社とのパイプラインを積極的に活用

スポンサー会社の不動産に関する情報力や開発実績を活かし、物件取得機会の確保を行います。

2. スポンサー会社以外とのパイプラインの構築

スポンサー会社以外からの開発業者からも物件取得機会を確保し、取得機会の拡大を図ります。



財務戦略

基本方針 資産の効率的な運用を図るため、運用資産の取得資金、保有する不動産等に係る工事代金及び運転資金又は債務の返済等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

適切な負債比率(LTV)や長短比率の維持及び返済期限分散を図りつつ、投資法人債の発行やコミットメントラインの設定等による資金調達手段の多様化を目指します。



この街に住む
～シングルレジデンスのある街～

「京都 四条河原町」

(京都府京都市下京区)

古都の情緒と、
京都のトレンドが交差する街。



この街に住む ~シングルレジデンスのある街~
 京都 四条河原町 (京都府京都市下京区)



賑やかな活気と、古くからの京文化が息づく街

京都はもとより西日本有数の繁華街でもある四条河原町は、東西に延びる四条通と南北に走る河原町通が交差している周辺のエリアです。四条河原町交差点の直下には阪急電鉄京都本線・河原町駅があり、デパートや商業施設と地下で直結。さらに2006年度よりバリアフリー化工事を行っており、人に優しい街と言えます。買い物客で賑わう大通りから路地に入れば、豊富な品揃えで有名な市場・商店街や地元の信仰も厚い寺社が点在し、木造家屋も残る京都らしい街並が広がります。繁華街の中心部でありながら、古都の情緒を色濃く残す地区でもあります。

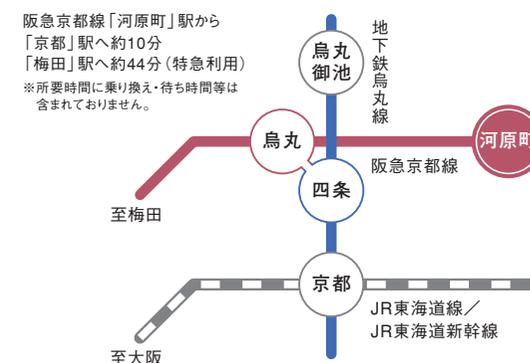


ファッションから食まで、京都のライフスタイルに欠かせない街

観光客や地元の買い物客で賑わいをみせる四条河原町には、阪急百貨店や高島屋などのデパートが立地しています。四条通の両側には有名ブランドショップもあり、京都のトレンド発信地となっています。四条通を一本入れば、約400年の歴史を持ち『京都の台所』として親しまれている錦市場があります。130ほどの専門店が建ち並び、京野菜といった生鮮食材から、京漬物・豆腐や湯葉・おぼんざいなど豊富な品揃えと品質の良さで、京の食文化を担っています。さらには、土産物屋や飲食店が揃う新京極商店街や、老舗の集う寺町京極商店街もあり、生活利便性の高いエリアです。

文化遺産から自然までを ゆっくりと歩いて楽しむ街

京都を南北に流れる鴨川沿いには石畳の美しい先斗町通、そして四条大橋を渡れば、犬矢来に紅殻格子の建造物やお茶屋などで有名な祇園があります。祇園は、街並が美しく舞妓さんや芸妓さんに出会えることもあり、京都ならではの風情が味わえるスポットとして人気です。さらに東へ足を延ばせば、八坂神社や清水寺など京都屈指の観光エリアである東山地区となります。ちょっとした散歩から観光はもちろんですが、はんなりと桜色に染まる春や、燃ゆる紅葉の美しい秋など、四季折々の自然も楽しめます。



アクセス環境

阪急電鉄京都本線・河原町駅と、隣駅の烏丸駅は徒歩10分ほどの地下道でつながっており、烏丸駅から京都市営地下鉄でJR京都駅まで2駅3分。河原町駅からは阪急電鉄で大阪梅田へダイレクトアクセス。さらに鴨川に掛かる四条大橋を渡れば京阪電鉄本線・四条駅があり、こちらからも大阪方面へのアクセスが可能です。京都の主要アクセスのポイントとなる市バスや京都バスは交差点周辺に停留所があり、京都市内はもとより郊外に出るのにも活用できます。

「健康(Health)」、「セキュリティ(Security)」をキーワードに、多様化する単身者のニーズに応え、生活利便性を重視した安心で快適な居住空間を提供する物件の取得を積極的に行っていきます。

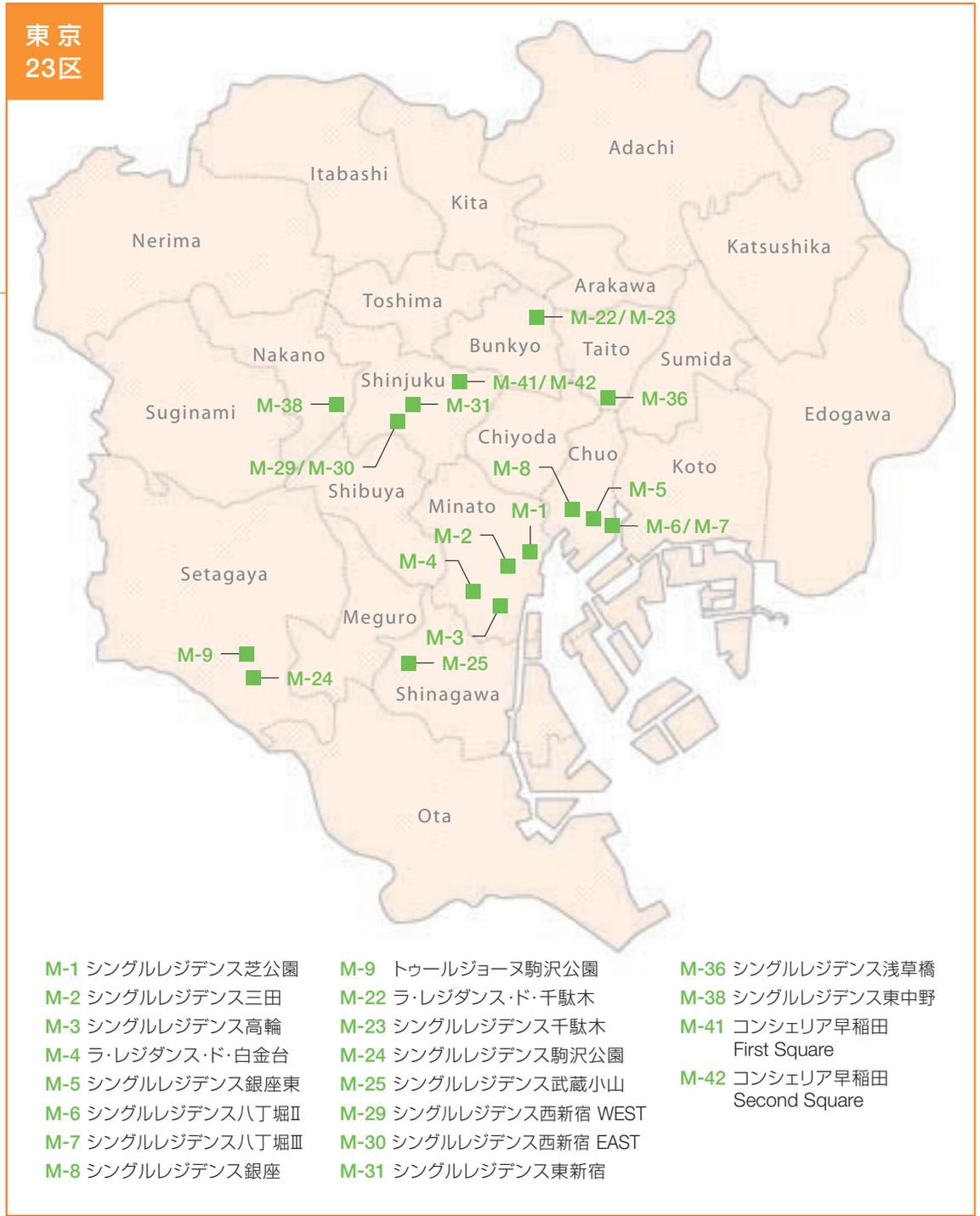
物件紹介

M21 シングルレジデンス 四条河原町 Single-residence Shijo Kawaramachi

河原町駅から徒歩4分の本物件は、四条通と交差する寺町通を入った所にあり、表通りの喧騒からは少し離れた場所に位置します。しかしながらデパートをはじめ様々なショップも近くにあり、生活利便性はとても高い物件です。また、1階にはカフェも入っており、出勤前のコーヒーや休日の読書タイムにと生活に潤いをもたらしています。近隣に高い建物が少ないため高層階からの眺めは京都市内を一望でき、セキュリティ設備はもちろんながら、2階にはソファなどを置いたパブリックスペースといったように共用部も充実しており、稼働率は99%を超える(2008年1月31日現在)状況です。



JSRのポートフォリオMAP



JSRの投資ターゲット

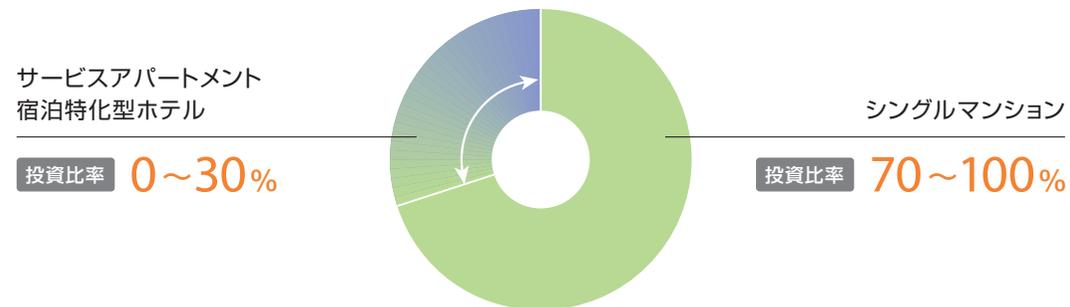
単独世帯数の増加を背景にシングルレジデンスの良質なストックの保有者として「シングルレジデンス」に特化し、地域分散を図る「バランス型ポートフォリオ」をポートフォリオの基本方針とします。

シングルレジデンス特化型ポートフォリオ

投資対象である「シングルレジデンス」とは、

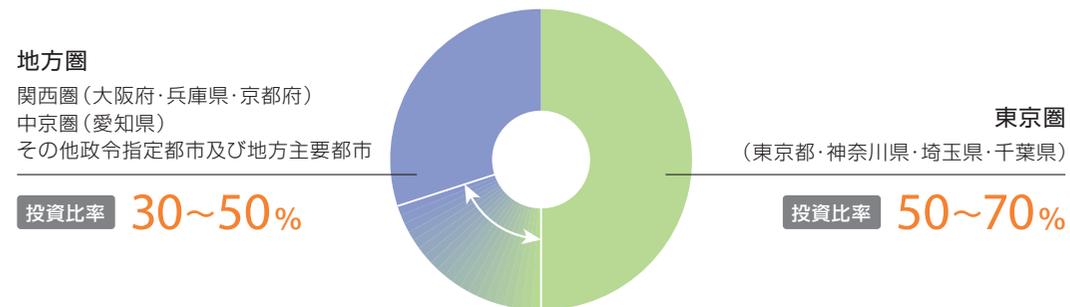
- 1 シングルマンション**
主たる用途が単身者用である居住施設
- 2 サービスアパートメント**
主たる用途が単身者向けの家具付居住施設で、週・月単位で利用できるもの
- 3 宿泊特化型ホテル**
ホテル部分の売上のうち、宿泊売上が70%以上を占めるホテル

の3つから構成しています。投資比率は以下の通りです。



東京圏・地方圏バランス型ポートフォリオ

単独世帯数の増加傾向を鑑み、東京圏に50%~70%、地方圏に30%~50%を投資します。



JSRのポートフォリオ状況

第4期末(平成19年7月末時点)

第5期末(平成20年1月末時点)

用途タイプ別比率

シングルマンション重点投資



地域別比率

東京圏・地方圏バランス型



築年数別比率



ポートフォリオPML

4.77%

4.14%

(注1) 築年数とは、各物件の登記簿上の建築時期から平成19年7月31日及び平成20年1月31日までの期間をいいます。
 (注2) 平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した年数です。
 (注3) ポートフォリオPMLとは、ポートフォリオ全体に対する地震による予想最大損失率をいいます。調査業者において地震リスク分析の地震PML評価システムが更新されたことに伴い、第5期中に運用資産に係る予想最大損失率が更新されています。
 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。

ポートフォリオピックアップ

M⁹ ツールジョーヌ駒沢公園
TOUR JAUNE Komazawa-koen



M⁸ シングルレジデンス銀座
Single-residence Ginza



M³¹ シングルレジデンス東新宿
Single-residence Higashishinjuku



M³⁶ シングルレジデンス浅草橋
Single-residence Asakusabashi



M¹² シングルレジデンス阿波座
Single-residence Awaza



M³² シングルレジデンス東心斎橋
Single-residence Higashishinsaibashi



M¹⁰ シングルレジデンス梅田TOWER
Single-residence Umeda TOWER



M 15 シングルレジデンス平尾

Single-residence Hirao



M 33 シングルレジデンス北四番丁

Single-residence Kitayobancho



M 35 シングルレジデンス九大病院前

Single-residence Kyudaiyoin-mae



H 4 スーパーホテル仙台・広瀬通り

Super Hotel Sendai Hirose-dori



ポートフォリオ一覧

(平成20年1月31日現在)

物件番号	用途 (注1)	地域 (注2)	物件名称	総賃貸可能 面積(m ²)(注3)	賃貸可能 戸数(戸)(注4)	建築時期 (注5)	取得価格 (百万円)(注6)	投資比率 (注7)
M-1	SM	東京圏	シングルレジデンス芝公園	1,008.32	30	平成15年 8月	954.0	1.69%
M-2	SM	東京圏	シングルレジデンス三田	1,436.83	47	平成16年 3月	1,250.0	2.21%
M-3	SM	東京圏	シングルレジデンス高輪	1,131.66	29	平成15年 2月	900.0	1.59%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	28	平成16年 2月	947.0	1.67%
M-5	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座東	2,072.39	74	平成11年 2月	1,613.0	2.85%
M-6	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀 II	2,750.56	84	平成14年 1月	2,170.0	3.83%
M-7	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀 III	1,447.33	37	平成16年 1月	1,010.0	1.78%
M-8	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座	1,118.84	45	平成16年 7月	1,127.0	1.99%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーヌ駒沢公園	8,141.02	287	平成13年 1月	7,072.2	12.50%
M-10	SM/SA	関西圏	シングルレジデンス梅田TOWER(注8)	4,469.53	147	平成15年 8月	2,850.0	5.04%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ中之島	1,242.30	38	平成13年 6月	645.0	1.14%
M-12	SM	関西圏	シングルレジデンス阿波座	1,618.38	63	平成14年 3月	664.8	1.17%
M-13	SM	中京圏	シングルレジデンス丸の内	1,981.26	72	平成16年 2月	695.0	1.23%
M-15	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス平尾	6,262.12	200	平成15年 3月	2,300.0	4.06%
M-16	SM	関西圏	シングルレジデンス河原町二条	1,155.03	50	平成17年 2月	639.0	1.13%
M-17	SM	その他政令指定都市	MYプラザゼクス	1,240.93	29	平成16年 3月	295.0	0.52%
M-19	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神南	2,321.28	91	平成10年 2月	782.0	1.38%
M-20	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神東	1,909.60	77	平成17年 8月	642.9	1.14%
M-21	SM	関西圏	シングルレジデンス四条河原町	4,045.94	131	平成19年 3月	2,500.4	4.42%
M-22	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	50	平成18年 2月	951.0	1.68%
M-23	SM	東京圏	シングルレジデンス千駄木	1,340.12	49	平成18年 2月	1,049.0	1.85%
M-24	SM	東京圏	シングルレジデンス駒沢公園	901.88	36	平成18年 7月	708.5	1.25%
M-25	SM	東京圏	シングルレジデンス武蔵小山	1,121.88	52	平成18年 11月	930.8	1.64%
M-26	SM	東京圏	シングルレジデンス国分寺	1,222.45	47	平成18年 1月	1,043.8	1.84%
M-27	SM	中京圏	シングルレジデンス久屋大通	2,757.33	98	平成18年 3月	1,420.0	2.51%
M-28	SM	関西圏	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	1,297.62	41	平成19年 3月	685.0	1.21%
M-29	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿WEST	2,608.43	77	平成18年 3月	2,291.1	4.05%
M-30	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿EAST	1,563.60	48	平成18年 3月	1,341.5	2.37%
M-31	SM	東京圏	シングルレジデンス東新宿	1,788.84	68	平成19年 3月	1,560.0	2.76%
M-32	SM	関西圏	シングルレジデンス東心齋橋	1,185.52	38	平成18年 9月	730.0	1.29%
M-33	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス北四番丁	2,234.20	90	平成19年 1月	954.0	1.69%
M-34	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス愛宕橋	1,964.87	79	平成19年 1月	815.0	1.44%
M-35	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス九大病院前	1,525.09	47	平成19年 1月	530.0	0.94%
M-36	SM	東京圏	シングルレジデンス浅草橋	1,209.78	39	平成18年 9月	940.0	1.66%
M-37	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス一番町	2,106.38	78	平成19年 2月	993.0	1.75%
M-38	SM	東京圏	シングルレジデンス東中野	1,341.66	49	平成19年 2月	1,142.8	2.02%
M-39	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス南5条	1,458.00	50	平成19年 1月	494.8	0.87%
M-41	SM	東京圏	コンシェルリア早稲田 First Square	2,964.81	121	平成19年 5月	3,018.3	5.33%
M-42	SM	東京圏	コンシェルリア早稲田 Second Square	1,223.79	51	平成19年 5月	1,274.5	2.25%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	124(注9)	平成16年 1月	1,173.0	2.07%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	2,144.02	108(注9)	平成16年 1月	978.0	1.73%
H-3	BH	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	157(注9)	平成18年 7月	1,120.0	1.98%
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	3,283.95	180(注9)	平成19年 1月	1,390.0	2.46%
合 計				90,230.43	3,336	—	56,591.6	100.00%

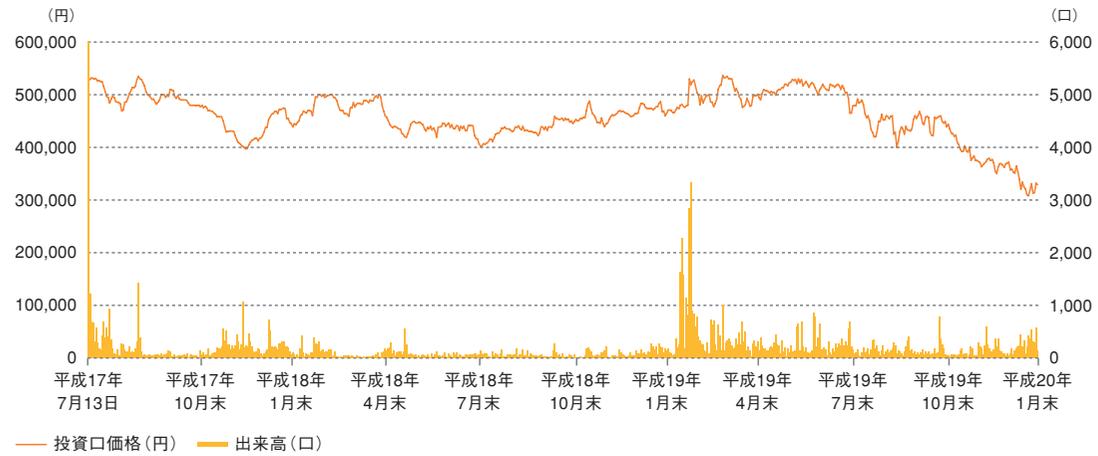
取得予定物件

物件番号	用途 (注1)	地域 (注2)	物件名称	総賃貸可能 面積(m ²)(注3)	賃貸可能 戸数(戸)(注4)	建築時期 (注5)	取得予定価格 (百万円)(注6)
M-40	SM	関西圏	G-CREST京都四条烏丸	2,075.42	54	平成19年10月	1,100
合 計				2,075.42	54	—	1,100

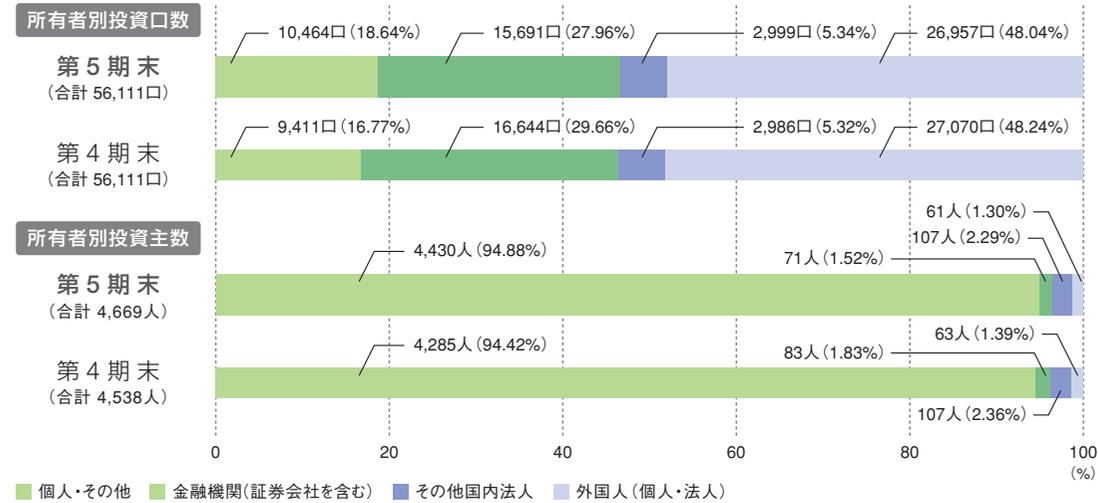
(注1)「用途」の欄に記載されている「SM」とはシングルマンションを、「SA」とはサービスアパートメントを、「BH」とは宿泊特化型ホテルをそれぞれ表します。
 (注2)「地域」の欄に記載されている「東京圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県、京都府を、「中京圏」とは愛知県を、その他政令指定都市とはそれ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。
 (注3)「賃貸可能面積」の欄には、信託不動産の居室、店舗又はホテル等の用途に賃貸可能な面積を表しています。
 (注4)「賃貸可能戸数」の欄には、信託不動産の居室、店舗又はホテル等の用途に賃貸可能な戸数を表しています。
 (注5)「建築時期」の欄には、登記等に記録された事項を記載しています。
 (注6)「取得(予定)価格」の欄には、信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税相当額を除きます。)を記載しています。
 (注7)「投資比率」の欄には、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第4位以下を四捨五入しています。
 (注8) 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9) ホテルの客室数を記載しています。

投資口の状況

投資口価格の推移



投資主の状況



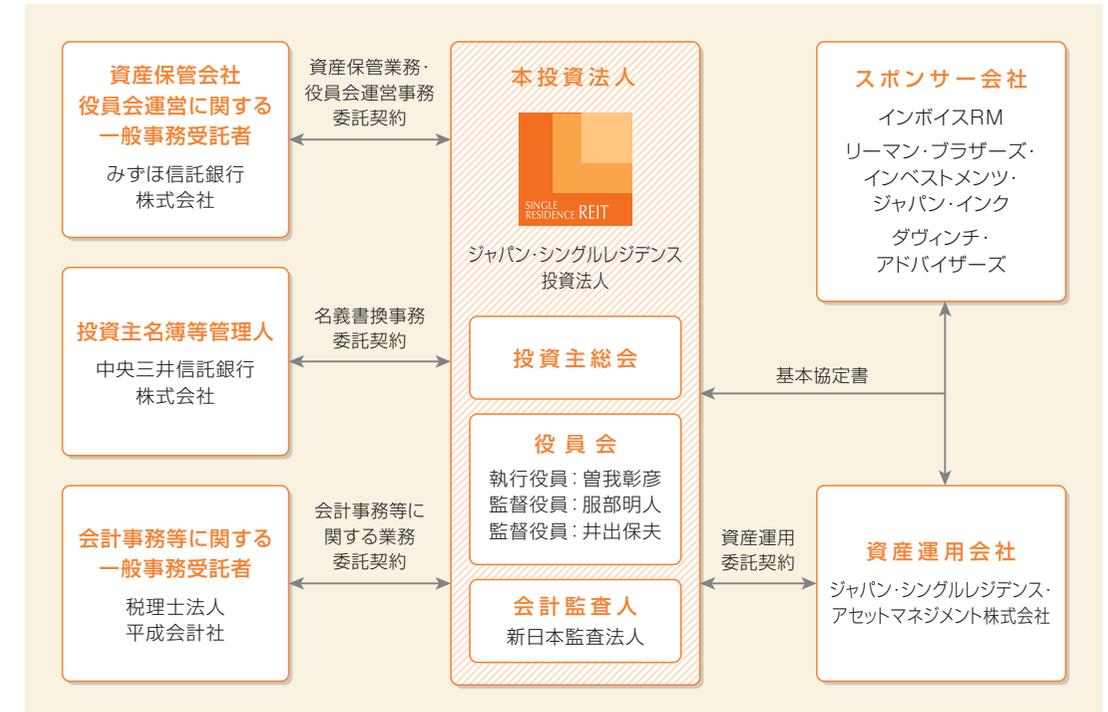
主要な投資主の状況

(平成20年1月31日現在)

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカunts イー エル アールジー	11,996	21.37
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,770	6.71
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー-505041	2,142	3.81
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	2,041	3.63
マコーリバンク リミテッド オービーユー アジア	2,000	3.56
合計	21,949	39.12

JSRの概要

仕組み



JSAM (資産運用会社) の概要

名 前 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

資 本 の 額 本書の日付現在 1億6,000万円

会社の沿革

年月日	事項
平成16年 1月29日	会社設立
平成16年 3月12日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第82897号)
平成16年10月26日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第24号)
平成16年12月20日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第35号)

大株主の状況

(平成20年1月31日現在)

名称	所有株式数(株)	比率(%)
株式会社インボイスRM	3,000	50.0
リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク	1,800	30.0
株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ	1,200	20.0
合計	6,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の割合をいいます。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	計算期間	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
			自平成17年2月16日 至平成18年1月31日	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日	自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
営業収益	千円		1,045,500	1,082,328	1,140,110	1,591,141	1,753,928
(うち賃貸事業収入)	千円		(1,045,500)	(1,082,328)	(1,128,731)	(1,554,078)	(1,753,928)
営業費用	千円		523,860	590,486	598,465	803,580	910,324
(うち賃貸事業費用)	千円		(379,687)	(435,272)	(434,009)	(601,377)	(667,862)
営業利益金額	千円		521,639	491,842	541,645	787,560	843,604
経常利益金額	千円		356,858	407,923	397,985	564,020	590,058
当期純利益金額	千円		355,028	406,919	396,986	573,303	589,033
総資産額	千円		31,842,044	33,899,700	37,825,778	56,072,820	60,302,727
純資産額	千円		17,798,809	17,881,297	17,858,257	27,910,299	27,785,145
出資総額	千円		17,443,780	17,443,780	17,443,780	27,317,380	27,317,380
発行済投資口数	口		34,111	34,111	34,111	56,111	56,111
1口当たり純資産額	円		521,790	524,209	523,533	497,412	495,181
分配金総額	千円		355,027	406,910	396,983	573,286	589,053
1口当たり当期純利益 (注1)	円		17,813(10,426)	11,929	11,638	10,739	10,497
1口当たり分配金額	円		10,408	11,929	11,638	10,217	10,498
(うち1口当たり利益分配金)	円		(10,408)	(11,929)	(11,638)	(10,217)	(10,498)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	%		1.5	1.2	1.1	1.2	1.0
自己資本利益率 (注3)	%		2.0	2.3	2.2	2.5	2.1
期末自己資本比率 (注4)	%		55.9	52.7	47.2	49.8	46.1
配当性向	%		99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
当期減価償却費	千円		204,913	202,886	221,463	296,593	334,918
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	千円		870,725	849,942	916,185	1,249,295	1,420,984
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注6)	円		16,415	17,877	18,130	15,503	16,466
FFO(Funds from Operation)倍率 (注7)	倍		15.0	11.2	12.9	15.3	10.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍		12.2	11.4	7.5	6.8	5.5
有利子負債総額	千円		13,380,000	15,380,000	19,266,151	27,099,558	31,449,558
期末総資産有利子負債比率(注9)	%		42.0	45.4	50.9	48.3	52.2
当期運用日数 (注10)	日		203	181	184	181	184

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数(第1期 19,930口、第2期 34,111口、第3期 34,111口、第4期 53,381口、第5期 56,111口)で除することにより算出しています。
 なお、第1期は平成17年7月13日より実質的に資産運用を開始しており、平成17年7月13日を期首とみなして日数加重平均投資口数(34,052口)により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。
 (注2) 総資産経常利益率=経常利益金額/(期首総資産+期末総資産)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています)。
 なお、第1期は平成17年7月13日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は平成17年7月13日を期首とみなして計算しています。
 (注3) 自己資本利益率=当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています)。
 (注4) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています)。
 (注5) 賃貸NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費
 (注6) 1口当たりFFO=(当期純利益金額+減価償却費)/発行済投資口数(小数点以下を切り捨てて記載しています)。
 (注7) FFO倍率=各期末投資口価格(第1期末 445,000円、第2期末 407,000円、第3期末 465,000円、第4期末 479,000円、第5期末 329,000円)/年換算後1口当たりFFO(小数点第2位以下を切り捨てて記載しています)。
 (注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益金額/支払利息(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています)。
 (注9) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています)。
 (注10) 本投資法人における第1期の計算期間は平成17年2月16日から平成18年1月31日までの350日間ですが、実質的な運用期間は平成17年7月13日からの203日間となります。

2. 当期の資産の運用の経過

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。)に基づき、わが国初めてのシングルレジデンス(シングルマンション、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテルの総称とします。)に特化した投資法人として平成17年2月16日に設立され、同年7月13日にその発行する投資証券を株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(コード番号8970)いたしました。増加傾向にある単身者の多様化するニーズに応え、安定的な収益の確保と中長期にわたる運用資産の成長を実現することをコンセプトに、本投資法人は、いずれも信託受益権として、上場直後に17物件を取得、その後第1期から第4期にかけて合計26物件を追加取得する一方、第3期、第4期においては各1物件の売却を行っております。当期においては、シングルマンション2物件の追加取得を行い、当期末の保有物件は、シングルマンション39物件、宿泊特化型ホテル4物件の合計43物件までに至っております。

(b) 平成20年1月期の運用実績

本投資法人は、当期において、平成20年1月にシングルマンション2物件(取得価格の合計:4,292百万円、賃貸可能面積の合計:4,188.60㎡)を取得しました。この結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、シングルマンション39物件(建物の一部がサービスアパートメントとして使用されている1物件を含みます。)及び宿泊特化型ホテル4物件となり、取得価格の総額は56,591百万円、総賃貸可能面積は90,230.43㎡となりました。
 本投資法人は、各地域における単独世帯数の動向に鑑み、東京圏・地方圏バランス型ポートフォリオを構築することによって安定的な収益の確保と中長期にわたる運用資産の成長を目指すべく、単独世帯数が他地域に比して多い東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)を主要な投資地域としつつ、地方圏(関西圏(大阪府・兵庫県・京都府)、中京圏(愛知県)、その他の政令指定都市及び地方主要都市)における競争力のある物件にも投資を行うことで、ポートフォリオの地域分散及びクオリティの維持を図ってまいりました。

(c) 資金調達の詳細

本投資法人は、新規物件取得のため、平成20年1月17日に株式会社あおぞら銀行より4,350百万円の短期借入を行っております。本投資法人は、新規物件取得時に機動的な資金調達を実現するため、複数の金融機関との間で極度ローン(短期借入金)基本契約を締結しており、その極度ローン基本契約に基づき、上記借入を行っております。
 この結果、平成20年1月期末における借入金の残高は31,449百万円(うち1年以内返済予定長期借入金を除く長期借入金13,600百万円を含みます。)、総資産に占める有利子負債の比率は52.2%となりました。
 当期においては、平成19年12月18日付にて投資法人債の発行登録書を関東財務局長に提出しており、機動的な資金調達手段を確保する体制を整えております。当期末時点における本投資法人の格付けの状況は下記の通りです。
 <発行体格付けの状況>

格付機関	発行体格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	A-	安定的

(d) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成20年1月期の実績として、営業収益1,753百万円、営業利益金額843百万円、経常利益金額590百万円、当期純利益金額589百万円を計上いたしました。
 分配金につきましては、本投資法人の規約第36条(金銭の分配の方針)の規定に従い、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を10,498円としました。

3.増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増（減）	残高	増（減）	残高	
平成17年2月16日	設立	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成17年7月12日	公募増資	33,550	33,750	17,159,147	17,259,147	(注2)
平成17年8月15日	第三者割当増資	361	34,111	184,633	17,443,780	(注3)
平成19年2月22日	公募増資	21,000	55,111	9,424,800	26,868,580	(注4)
平成19年3月26日	第三者割当増資	1,000	56,111	448,800	27,317,380	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
 (注2) 1口当たり発行価格530,000円（引受価格511,450円）にて、資産の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 (注3) 1口当たり発行価格511,450円にて、日興シティグループ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行いました。
 (注4) 1口当たり発行価格465,600円（引受価格448,800円）にて、資産の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 (注5) 1口当たり発行価格448,800円にて、日興シティグループ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
期初価格	530,000円	439,000円	402,000円	471,000円	479,000円
最高	535,000円	500,000円	488,000円	537,000円	492,000円
最低	397,000円	407,000円	402,000円	465,000円	308,000円
期末価格	445,000円	407,000円	465,000円	479,000円	329,000円

(注) 第1期の期初価格は、公募価格を記載しています。

4.分配金等の実績

当期（第5期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,498円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	
計算期間	単位	自平成17年2月16日 至平成18年1月31日	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日	自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
当期末処分利益	千円	355,028	406,920	396,996	573,316	589,063
利益留保額	千円	0	10	12	30	10
金銭の分配金総額	千円	355,027	406,910	396,983	573,286	589,053
(1口当たり分配金)	円	(10,408)	(11,929)	(11,638)	(10,217)	(10,498)
うち利益分配金総額	千円	355,027	406,910	396,983	573,286	589,053
(1口当たり利益分配金)	円	(10,408)	(11,929)	(11,638)	(10,217)	(10,498)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 運用全般に関する見通し

サブプライムローン問題に端を発した世界的金融環境の混乱、世界経済の減速懸念があり、国内景気においても不透明感が存在いたします。

しかしながら、賃貸住宅市場においては、地方圏からの人口流入もあり、東京都特別区部及び政令指定都市において引き続き単独世帯数の増加が見込まれ、シングルレジデンスに対する需要は堅調な推移を辿ることが予想されます。東京都特別区部及び政令指定都市の一部の地域においては、サービスアパートメントや家具付の住宅等、従来の賃貸住宅を発展させた付加価値へのニーズが増加傾向にあるなど、単身者のライフスタイルの多様化が進展しています。一方で、単身者向け賃貸住宅の供給も増加傾向にありますが、テナント満足度の高いシングルマンションの供給は未だ不十分な状況です。このような状況下、本投資法人は、今後は、物件の設備・仕様、運営管理等の面において、より一層の差別化を図り、中長期的な競争力を維持できる物件に対して投資を行うことが重要であると考えます。

(b) 今後の運用方針について

①外部成長戦略

本投資法人は、単独世帯数が増加傾向にあることを鑑み、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・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。）のスポンサー会社3社（株式会社インボイスRM、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ）の有する不動産の開発や売却に関する情報源及び物件探索ノウハウを最大限に活用し、中長期的な競争力を維持できる物件に投資を行うことで外部成長を図る予定です。同時に、スポンサー会社以外の優良な開発業者との間の継続的関係を発展させ、かかる開発業者から相対での物件取得機会の増加を図る予定です。さらに、投資基準を満たすクオリティの高い新規開発物件の取得を進め、ポートフォリオ全体でのリーシングにおける競争力の確保なども目指してまいります。一方で、ポートフォリオクオリティの維持・向上を推進するため、不動産市場動向、収益性の見直し及びポートフォリオの構成状況等を勘案し、保有資産の入替も適宜行ってまいります。

②内部成長戦略

本投資法人は、平成20年1月末日現在において保有しているシングルマンション39物件のうち、34物件について資産運用会社のスポンサー会社である株式会社インボイスRMにPM（プロパティ・マネジメント）業務を委託しています。本投資法人は、インボイスRMが培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、多様化する単身者のニーズを迅速に把握し、きめ細やかなPMを行うことが可能であり、これにより本投資法人の保有資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図ることが可能となると考えています。今後取得する物件についても、他のPM会社と比較検討の結果、インボイスRMが最も優れていると判断された場合には同社にPM業務を委託する予定です。

また、本投資法人は、下記の施策により稼働率及び賃料水準の向上を目指します。

1. 家具家電付住戸の需要の増加に鑑みて、物件毎の需要を勘案した上で、すでに保有しているシングルマンションの一部を家具家電付として賃貸することで収益率の向上を目指します。
2. 住戸床のフローリング化を進め、入退居時の原状回復コストの削減を目指します。
3. インボイスRMが入居者に提供する共済会システムの加入促進を行い、入居者への利便性、快適性の向上を目指します。（共済会システムは、平成20年4月より、インボイスRMが提供する「レジデンシャル・サポート・サービス」に変更される予定です。）

さらに保有資産の修繕・改修工事については、物件毎の競争力や設備水準などを勘案し、中・長期的な資産価値の維持・向上を図るために、バリューアップ投資を積極的に行っていく予定です。

③ブランド戦略

本投資法人は、ブランド戦略として「シングルレジデンス/Single-residence」という商標を平成17年11月11日付で商標登録したことに伴い本投資法人の保有資産に係る物件の名称を「シングルレジデンス/Single-residence」への統一を推進しています。第5期末保有資産に係るシングルマンション39物件のうち32物件が「シングルレジデンス/Single-residence」を冠した名称となっております。

ブランド戦略の一環として、「健康（Health）」と「セキュリティ（Security）」をキーワードに入居者に安心で快適な居住空間を提供するため、入居者に対する健康医療相談サービス「シングルレジデンス・メディカルサポート24」の提供を行うとともに、セキュリティ設備の充実を図ってまいります。

④財務戦略

本投資法人は、適切な総資産有利子負債比率（LTV）を維持した運用を行ってまいります。

物件の取得に際しては、極度ローン（短期借入金）枠を利用するだけでなく、必要に応じて借入先の拡充による新規借入や投資法人債の発行登録に伴う投資法人債の発行も視野に入れてまいります。資金調達においては、金利上昇リスクやリファイナンスリスクを考慮して、金利の固定化、借入の長期化、返済期日の分散化を検討していきます。

6.決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1.出資の状況

	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		平成18年1月31日現在	平成18年7月31日現在	平成19年1月31日現在	平成19年7月31日現在	平成20年1月31日現在
発行可能投資口総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	34,111	34,111	34,111	56,111	56,111
出資総額	千円	17,443,780	17,443,780	17,443,780	27,317,380	27,317,380
投資主数	人	4,595	4,401	4,267	4,538	4,669

2.投資口に関する事項

平成20年1月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー エル アールジー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	11,996	21.37
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	3,770	6.71
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,142	3.81
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	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	2,041	3.63
マコーリバンク リミテッド オービーユー アジア	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,000	3.56
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	1,725	3.07
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都墨田区大平四丁目1番3号	1,642	2.92
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	1,495	2.66
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,107	1.97
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,080	1.92
合計		28,998	51.67

(注) 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。

3. 役員等に関する事項

①平成20年1月31日現在の役員等の氏名又は名称は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等
執行役員	曾我 彰彦	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役
	服部 明人	服部明人法律事務所 弁護士
監督役員	井出 保夫	有限会社井出不動産金融研究所 代表取締役
		不動産金融アナリスト・不動産証券化アドバイザー・著述業 株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ 社外取締役
会計監査人	新日本監査法人	—

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
 (注2) 曾我彰彦は、資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成19年7月26日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②当該営業期間にかかる執行役員、監督役員又は会計監査人毎の報酬の総額

区分	支給人員	支給額	摘要
執行役員	1名	1,800千円	投資法人規約による執行役員報酬限度額は、一人当たり月額800千円
監督役員	2名	3,000千円	投資法人規約による監督役員報酬限度額は、一人当たり月額700千円
会計監査人	1名	6,500千円	投資法人規約による会計監査人報酬限度額は、監査の対象となる決算期毎に15,000千円
合計		11,300千円	

③本投資法人に対する会計監査人の対価を伴う非監査業務の内容
 該当事項はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成20年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	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
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営等）	みずほ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

本投資法人の投資状況の概要は下表の通りです。

資産の種類	用途	地域（注2）	第4期 （平成19年7月31日現在）		第5期 （平成20年1月31日現在）	
			保有総額 （百万円）（注3）	対総資産比率 （%）（注4）	保有総額 （百万円）（注3）	対総資産比率 （%）（注4）
信託不動産	シングル マンション	東京圏	29,499	52.6	33,774	56.0
		関西圏	8,401	15.0	8,339	13.8
		中京圏	2,141	3.8	2,126	3.5
		その他政令指定都市	7,947	14.2	7,959	13.2
		小計	47,989	85.6	52,198	86.6
	サービス アパートメント （注1）	東京圏	—	—	—	—
		関西圏	493	0.9	488	0.8
		中京圏	—	—	—	—
		その他政令指定都市	74	0.1	—	—
	小計	567	1.0	488	0.8	
宿泊特化型 ホテル	東京圏	1,142	2.0	1,134	1.9	
	関西圏	2,178	3.9	2,162	3.6	
	中京圏	—	—	—	—	
	その他政令指定都市	1,428	2.6	1,415	2.3	
小計	4,750	8.5	4,711	7.8		
合計		53,307	95.1	57,398	95.2	
預金その他の資産		2,764	4.9	2,903	4.8	
資産総額		56,072	100.0	60,302	100.0	

(注1) 平成20年1月31日現在、サービスアパートメント（SA）として利用されている建物は、シングルレジデンス梅田TOWERの一部（賃貸可能戸数147戸のうち30戸）のみです。このため物件数は、シングルマンション（SM）において計上しています。保有総額は、シングルレジデンス梅田TOWERの取得価格をシングルマンション（SM）とサービスアパートメント（SA）の専有面積で按分した金額を記載しています。第4期にサービスアパートメント（SA）として利用されていたシングルレジデンス九大病院前の一部（賃貸可能戸数47戸のうち8戸）については、シングルマンション（SM）としての利用に変更しています。
 (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、「その他政令指定都市」とは、それ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。
 (注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。
 (注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する信託不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位以下を四捨五入し記載しています。

2. 主要な保有資産

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号 （注1）	物件名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）（注2）	賃貸面積 （㎡）（注3）	期末稼働率 （%）（注4）	対不動産賃貸 事業収益比率 （%）（注5）	主たる用途
M-9	トゥールジョーヌ駒沢公園	7,133	8,141.02	7,974.20	97.95	14.03	共同住宅
M-41	コンシェルリア早稲田First Square	3,079	2,964.81	2,335.32	78.77	0.30	共同住宅
M-10	シングルレジデンス梅田TOWER	2,817	4,469.53	3,245.73	89.96	5.65	共同住宅
M-21	シングルレジデンス四条河原町	2,592	4,045.94	3,259.60	99.37	4.30	共同住宅
M-29	シングルレジデンス西新宿WEST	2,331	2,608.43	2,608.43	100.00	3.95	共同住宅
M-15	シングルレジデンス平尾	2,292	6,262.12	5,615.73	89.68	4.82	共同住宅
M-6	シングルレジデンス八丁堀II	2,189	2,750.56	2,636.87	95.87	4.12	共同住宅
M-5	シングルレジデンス銀座東	1,622	2,072.39	2,017.94	97.37	3.17	共同住宅
M-31	シングルレジデンス東新宿	1,588	1,788.84	1,763.18	98.57	2.81	共同住宅
M-27	シングルレジデンス久屋大通	1,435	2,757.33	2,567.66	93.12	2.82	共同住宅
合計		27,083	37,860.97	34,024.66	—	45.99	—

(注1) 「物件番号」の欄は、本投資法人の保有資産について「M」（シングルマンション）及び「H」（宿泊特化型ホテル）に分類し、信託物件毎に番号を付したものです。尚、M-10シングルレジデンス梅田TOWERにつきましては、サービスアパートメント部分も含めて記載しております。
 (注2) 「賃貸可能面積」の欄には、各信託不動産の居室又は店舗等の用途に賃貸が可能な面積を表しております。
 (注3) 「賃貸面積」の欄には、各信託不動産につき、サブリース会社又は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。
 (注4) 「期末稼働率」欄は、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います。
 (注5) 「対不動産賃貸事業収益比率」の欄には、各信託不動産の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等は以下の通りです。

物件番号	用途	物件名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
M-1	SM	シングルレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目14番15号	信託受益権	985.0	953.5
M-2	SM	シングルレジデンス三田	東京都港区三田三丁目3番6号	信託受益権	1,310.0	1,247.5
M-3	SM	シングルレジデンス高輪	東京都港区三田四丁目17番22号	信託受益権	901.0	902.4
M-4	SM	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区白金台五丁目18番8号	信託受益権	960.0	955.7
M-5	SM	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区新富一丁目6番10号	信託受益権	1,670.0	1,622.3
M-6	SM	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区新川二丁目7番11号	信託受益権	2,260.0	2,189.0
M-7	SM	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区新川二丁目17番8号	信託受益権	950.0	1,010.0
M-8	SM	シングルレジデンス銀座	東京都中央区銀座一丁目20番6号	信託受益権	1,136.0	1,121.6
M-9	SM	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区駒沢二丁目7番1号	信託受益権	7,300.0	7,133.2
M-10	SM/SA	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目3番6号	信託受益権	2,980.0	2,817.0
M-11	SM	メゾン・ド・ヴィレ中之島	大阪府大阪市北区中之島三丁目5番19号	信託受益権	684.0	651.7
M-12	SM	シングルレジデンス阿波座	大阪府大阪市西区立売堀四丁目6番12号	信託受益権	698.0	662.9
M-13	SM	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市中区西区幅下二丁目11番21号	信託受益権	768.0	690.3
M-15	SM	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	信託受益権	2,171.0	2,292.8
M-16	SM	シングルレジデンス河原町二条	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地(注2)	信託受益権	647.0	637.9
M-17	SM	MYプラザセクス	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番24(注2)	信託受益権	287.0	295.2
M-19	SM	シングルレジデンス天神南	福岡県福岡市中央区清川一丁目14番9号	信託受益権	810.0	794.6
M-20	SM	シングルレジデンス天神東	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4号	信託受益権	685.0	641.5
M-21	SM	シングルレジデンス四条河原町	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地(注2)	信託受益権	2,450.0	2,592.8
M-22	SM	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区千駄木二丁目23番3号	信託受益権	941.0	967.9
M-23	SM	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	信託受益権	1,040.0	1,067.5
M-24	SM	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢四丁目11番2号	信託受益権	725.0	743.4
M-25	SM	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区小山四丁目8番6号	信託受益権	957.0	986.5
M-26	SM	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市南三丁目18番7号	信託受益権	1,000.0	1,061.3
M-27	SM	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目12番1号	信託受益権	1,430.0	1,435.8
M-28	SM	シングルレジデンス鳥丸鞍馬口	京都府京都市上京区上御霊前通鳥丸東入上御霊前町411番地1(注2)	信託受益権	685.0	717.7
M-29	SM	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区西新宿八丁目8番20号	信託受益権	2,260.0	2,331.6
M-30	SM	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区西新宿八丁目7番11号	信託受益権	1,330.0	1,370.3
M-31	SM	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目9番3号	信託受益権	1,570.0	1,588.5
M-32	SM	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号	信託受益権	731.0	747.2
M-33	SM	シングルレジデンス北四番丁	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号	信託受益権	954.0	980.9
M-34	SM	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県仙台市若林区土樋260番1	信託受益権	815.0	840.1
M-35	SM	シングルレジデンス九大病院前	福岡県福岡市博多区千代四丁目30番8号	信託受益権	515.0	564.5
M-36	SM	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目19番	信託受益権	941.0	959.9
M-37	SM	シングルレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	信託受益権	994.0	1,018.2
M-38	SM	シングルレジデンス東中野	東京都中野区東中野二丁目19番11号	信託受益権	1,120.0	1,170.8
M-39	SM	シングルレジデンス南5条	北海道札幌市中央区南5条西一丁目1番8	信託受益権	482.0	531.0
M-41	SM	コンシェルシア早稲田First Square	東京都新宿区弁天町23番9(注2)	信託受益権	3,030.0	3,079.8
M-42	SM	コンシェルシア早稲田Second Square	東京都新宿区弁天町23番10(注2)	信託受益権	1,280.0	1,310.4
H-1	BH	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市天王寺区逢坂二丁目3番3号	信託受益権	1,230.0	1,178.8
H-2	BH	スーパーホテル京都・鳥丸五条	京都府京都市下京区鳥丸通五条下る大阪町396番3	信託受益権	1,030.0	983.4
H-3	BH	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	信託受益権	1,130.0	1,134.0
H-4	BH	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	信託受益権	1,400.0	1,415.2
合計					57,242.0	57,398.7

(注1) 期末算定価格は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
 (注2) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下の通りです。

物件番号	用途	物件名称	第4期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日				第5期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日			
			期末 テナント 総数 (注1)	期末 稼働率 (注2)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注4)	期末 テナント 総数 (注1)	期末 稼働率 (注2)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対不動産 賃貸事業 収益比率 (注4)
M-1	SM	シングルレジデンス芝公園	1	100.00%	28.4	1.83%	1	100.00%	28.4	1.62%
M-2	SM	シングルレジデンス三田	1	100.00%	36.6	2.36%	1	100.00%	36.7	2.09%
M-3	SM	シングルレジデンス高輪	28	97.15%	28.4	1.83%	29	96.71%	28.5	1.63%
M-4	SM	ラ・レジダンス・ド・白金台	28	100.00%	27.5	1.77%	27	96.39%	30.7	1.75%
M-5	SM	シングルレジデンス銀座東	65	96.24%	56.2	3.62%	68	97.37%	55.6	3.17%
M-6	SM	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	77	93.02%	69.9	4.50%	77	95.87%	72.3	4.12%
M-7	SM	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	35	94.50%	30.5	1.96%	36	97.37%	32.8	1.87%
M-8	SM	シングルレジデンス銀座	40	97.85%	35.3	2.28%	37	89.25%	33.8	1.93%
M-9	SM	トゥールジョーヌ駒沢公園	275	98.47%	247.2	15.91%	281	97.95%	246.1	14.03%
M-10	SM/SA	シングルレジデンス梅田TOWER	69	90.41%	102.0	6.57%	63	89.96%	99.0	5.65%
M-11	SM	メゾン・ド・ヴィレ中之島	22	78.11%	24.1	1.56%	22	82.19%	23.6	1.35%
M-12	SM	シングルレジデンス阿波座	50	82.64%	24.0	1.55%	59	96.80%	25.3	1.44%
M-13	SM	シングルレジデンス丸の内	53	91.70%	29.5	1.90%	54	91.64%	29.2	1.67%
M-14	SM	メゾン・ド・ヴィレ北23条	—	—	10.2	0.66%	—	—	0.0	0.00%
M-15	SM	シングルレジデンス平尾	182	92.96%	83.6	5.38%	173	89.68%	84.5	4.82%
M-16	SM	シングルレジデンス河原町二条	37	92.04%	24.5	1.58%	35	86.66%	22.9	1.31%
M-17	SM	MYプラザセクス	23	79.71%	11.9	0.77%	27	92.98%	12.4	0.71%
M-19	SM	シングルレジデンス天神南	80	96.77%	30.4	1.96%	76	92.47%	32.7	1.87%
M-20	SM	シングルレジデンス天神東	59	93.51%	28.8	1.85%	58	90.91%	27.8	1.59%
M-21	SM	シングルレジデンス四条河原町	83	88.79%	42.8	2.76%	98	99.37%	75.4	4.30%
M-22	SM	ラ・レジダンス・ド・千駄木	11	100.00%	29.4	1.89%	11	100.00%	28.8	1.65%
M-23	SM	シングルレジデンス千駄木	11	97.16%	31.9	2.06%	12	100.00%	32.0	1.83%
M-24	SM	シングルレジデンス駒沢公園	35	97.22%	21.8	1.40%	35	97.22%	23.1	1.32%
M-25	SM	シングルレジデンス武蔵小山	51	100.00%	24.7	1.59%	51	100.00%	30.0	1.71%
M-26	SM	シングルレジデンス国分寺	42	94.41%	30.8	1.98%	39	88.93%	30.8	1.76%
M-27	SM	シングルレジデンス久屋大通	71	95.88%	49.4	3.18%	69	93.12%	49.4	2.82%
M-28	SM	シングルレジデンス鳥丸鞍馬口	40	97.01%	11.7	0.76%	39	94.29%	21.9	1.25%
M-29	SM	シングルレジデンス西新宿WEST	73	95.00%	55.8	3.59%	77	100.00%	69.2	3.95%
M-30	SM	シングルレジデンス西新宿EAST	48	100.00%	33.8	2.18%	48	100.00%	40.6	2.32%
M-31	SM	シングルレジデンス東新宿	1	85.00%	28.8	1.86%	67	98.57%	49.2	2.81%
M-32	SM	シングルレジデンス東心斎橋	1	85.00%	18.6	1.20%	25	92.24%	24.4	1.39%
M-33	SM	シングルレジデンス北四番丁	1	85.00%	22.6	1.46%	1	85.00%	33.1	1.89%
M-34	SM	シングルレジデンス愛宕橋	1	85.00%	25.0	1.61%	1	85.00%	28.9	1.65%
M-35	SM	シングルレジデンス九大病院前	35	76.04%	7.7	0.50%	41	89.33%	20.6	1.18%
M-36	SM	シングルレジデンス浅草橋	38	97.44%	19.9	1.28%	36	92.31%	27.6	1.58%
M-37	SM	シングルレジデンス一番町	1	85.00%	22.7	1.46%	73	100.00%	36.5	2.08%
M-38	SM	シングルレジデンス東中野	38	97.01%	12.1	0.78%	48	98.33%	33.0	1.88%
M-39	SM	シングルレジデンス南5条	50	100.00%	0.2	0.02%	1	100.00%	19.5	1.12%
M-41	SM	コンシェルシア早稲田First Square	—	—	—	—	93	78.77%	5.2	0.30%
M-42	SM	コンシェルシア早稲田Second Square	—	—	—	—	25	53.55%	1.5	0.09%
H-1	BH	スーパーホテル大阪・天王寺	1	100.00%	37.6	2.42%	1	100.00%	37.6	2.14%
H-2	BH	スーパーホテル京都・鳥丸五条	1	100.00%	31.1	2.01%	1	100.00%	31.1	1.78%
H-3	BH	スーパーホテルさいたま・大宮	1	100.00%	35.7	2.30%	1	100.00%	35.7	2.04%
H-4	BH	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1	100.00%	28.9	1.87%	1	100.00%	44.2	2.52%
合計			1,760	93.78%	1,554.0	100.00%	2,018	94.05%	1,753.9	100.00%

(注1) 「期末テナント総数」欄は、サブリース会社又は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。なお、固定賃料型の信託不動産については、1テナントと記載しています。
 (注2) 「期末稼働率」欄は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います。
 (注3) 「不動産賃貸事業収益」欄は各信託不動産の各期における不動産賃貸事業収益を記載しています。
 (注4) 「対不動産賃貸事業収益比率」欄は各信託不動産の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を記載しています。

4. その他資産の状況

不動産等を信託財産とする信託受益権は、前記「不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。平成20年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下の通りです。

特定取引の契約額等及び時価の状況表 (単位：百万円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	14,800	10,100	△93
	受取変動・支払固定			
	金利キャップ取引	3,500	3,500	6
合計		18,300	13,600	△86

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
 (注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有する信託不動産等について、現在計画されている改修工事に伴う資本的支出の主な予定額は以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分も含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
シングルレジデンス高輪 (東京都港区)	目隠し工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	1,900	—	—
	防犯カメラ改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	1,300	—	—
ラ・レジダンス・ド・白金台 (東京都港区)	フローリング変更工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	2,475	—	—
シングルレジデンス銀座東 (東京都中央区)	防犯用シリンダー交換工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	2,000	—	—
シングルレジデンス八丁堀Ⅱ (東京都中央区)	防犯カメラ改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	1,200	—	—
	フローリング変更工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	6,333	—	—
シングルレジデンス八丁堀Ⅲ (東京都中央区)	防犯カメラ改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	1,200	—	—
	フローリング変更工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	2,786	—	—
トゥールジョーヌ駒沢公園 (東京都世田谷区)	フローリング変更工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	12,133	—	—
	温水洗浄便座設置工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	2,800	—	—
	受水ポンプ交換工事	自 平成20年4月 至 平成20年4月	400	—	—
シングルレジデンス梅田TOWER (大阪府大阪市北区)	フローリング変更工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	5,760	—	—
メゾン・ド・ヴィレ中之島 (大阪府大阪市北区)	2段式駐輪場設置工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	1,800	—	—
	外周クラック補修工事他	自 平成20年5月 至 平成20年5月	1,500	—	—
シングルレジデンス阿波座 (大阪府大阪市西区)	防犯カメラ設置工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	1,200	—	—
シングルレジデンス丸の内 (愛知県名古屋市西区)	温水洗浄便座設置工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	560	—	—
	ゴミ置場ストッカー設置工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	300	—	—
シングルレジデンス平尾 (福岡県福岡市南区)	温水洗浄便座設置工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	1,560	—	—
シングルレジデンス河原町二条 (京都府京都市中京区)	ゴミ置場2段化工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	300	—	—
MYプラザゼクス (北海道札幌市中央区)	フルタイムロッカー設置工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	900	—	—
	防犯カメラ設置工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	900	—	—
	自動ドア強化ガラス変更工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	250	—	—
シングルレジデンス天神南 (福岡県福岡市中央区)	防犯用シリンダー交換工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	2,500	—	—
	温水洗浄便座設置工事	自 平成20年2月 至 平成20年7月	600	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
シングルレジデンス久屋大通 (愛知県名古屋市中区)	ゴミ置場改修工事他	自 平成20年4月 至 平成20年6月	600	—	—
シングルレジデンス東心斎橋 (大阪府大阪市中央区)	バリカー設置工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	250	—	—
シングルレジデンス南5条 (北海道札幌市中央区)	防犯カメラ設置工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	800	—	—

2.平成20年1月期中に行った資本的支出

本投資法人の各保有資産において、平成20年1月期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。平成20年1月期の資本的支出は42,593千円であり、平成20年1月期に費用に区分された修繕費37,608千円と併せ80,202千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
ラ・レジダンス・ド・白金台 (東京都港区)	フローリング変更工事	自 平成19年8月 至 平成20年1月	2,111
	その他	自 平成19年11月 至 平成19年11月	547
シングルレジデンス銀座東 (東京都中央区)	フルタイムロッカー設置工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	1,259
	防犯カメラ設置工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	844
シングルレジデンス八丁堀Ⅱ (東京都中央区)	フローリング変更工事	自 平成19年8月 至 平成20年1月	5,639
	その他	自 平成19年8月 至 平成19年8月	747
シングルレジデンス八丁堀Ⅲ (東京都中央区)	フローリング変更工事	自 平成19年8月 至 平成20年1月	3,929
トゥールジョーヌ駒沢公園 (東京都世田谷区)	フローリング変更工事	自 平成19年8月 至 平成20年1月	13,237
	温水洗浄便座設置工事	自 平成19年10月 至 平成20年1月	1,879
	電波障害対策工事	自 平成19年9月 至 平成20年1月	836
シングルレジデンス梅田TOWER (大阪府大阪市北区)	フローリング変更工事	自 平成19年8月 至 平成20年1月	3,128
	給排水用圧力タンク交換工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	1,088
メゾン・ド・ヴィレ中之島 (大阪府大阪市北区)	避難通路扉改修工事	自 平成20年1月 至 平成20年1月	187
	その他	自 平成19年8月 至 平成19年8月	162
シングルレジデンス平尾 (福岡県福岡市南区)	温水洗浄便座設置工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	529
シングルレジデンス天神南 (福岡県福岡市中央区)	共用廊下床シート貼付工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	2,321
	防犯カメラ設置工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	1,067
	温水洗浄便座設置工事	自 平成19年11月 至 平成19年12月	151

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
シングルレジデンス千駄木 (東京都文京区)	その他	自 平成19年8月 至 平成19年8月	185
「シングルレジデンス」名称変更10物件	館銘版製作及び取付工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	2,738

(注) フローリング工事については、各戸別に行った工事の合計金額を記載しています。

3.長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、信託不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成17年2月16日 至 平成18年1月31日	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
前期末積立金残高	—	37,425	73,175	101,631	131,344
当期積立額	37,425	35,750	28,456	36,783	45,662
当期積立金取崩額	—	—	—	7,070	—
次期繰越額	37,425	73,175	101,631	131,344	177,006

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第4期	第5期
	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日
(a) 資産運用報酬 (注)	113,524	141,334
(b) 資産保管委託報酬	5,673	8,009
(c) 一般事務委託報酬	24,961	22,622
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) 会計監査人報酬	6,500	6,500
(f) その他営業費用	46,743	59,196
合計	202,203	242,461

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第4期 98,385千円、第5期 15,024千円及び不動産等売却益から控除した物件売却に係る運用報酬分として第4期 975千円があります。

2. 借入状況

平成20年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下の通りです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社武蔵野銀行	平成18年10月31日	1,092	—	1.76500%	平成19年10月31日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成19年5月31日	1,787	1,787	1.78167%	平成20年5月30日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社武蔵野銀行	平成19年10月31日	—	1,092	1.85000%	平成20年10月31日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年1月17日	—	4,350	1.86269%	平成20年7月15日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	小計		2,880	7,230					
長期借入金 (1年以内返済)	中央三井信託銀行株式会社	平成17年7月15日	1,984	1,984	1.11829%	平成20年7月15日 (注2)	期限一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,885	1,885					
	みずほ信託銀行株式会社		1,885	1,885					
	株式会社三井住友銀行		1,885	1,885					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,488	1,488					
	株式会社りそな銀行		1,488	1,488					
小計		10,619	10,619						
長期借入金	GEリアル・エステート株式会社	平成19年3月29日	7,400	7,400	1.76078%	平成22年3月31日	期限一括	(注3)	有担保 無保証
		平成19年4月27日	6,200	6,200					
	小計		13,600	13,600					
合計		27,099	31,449						

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率で記載しています。

(注2) 最終元本返済日については、平成21年7月15日となっています。

(注3) 資金の用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
M-41 コンシェルリア早稲田First Square	平成20年1月17日	3,018	—	—	—	—
M-42 コンシェルリア早稲田Second Square	平成20年1月17日	1,274	—	—	—	—
合計		4,292	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

① 不動産等 (取得)

資産の種類	不動産等の名称		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	調査価格 (百万円) (注2)
信託不動産	M-41	コンシェルリア早稲田First Square	平成20年1月17日	3,018	3,030
	M-42	コンシェルリア早稲田Second Square	平成20年1月17日	1,274	1,280
	合計			4,292	4,310

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

② その他

本投資法人において行った取引で、「投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)」第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しております。

平成19年8月1日から平成20年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については、新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

尚、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、約定金利、取引期間等、当該金利スワップ取引の内容に関して調査を委託しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第5期）	4,292,850千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 －千円（－％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円（－％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
－	－千円	－千円

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 （B/A）（％）
		支払先	支払金額（B） （千円）	
賃貸管理委託費	77,898	株式会社インボイスRM	74,510	95.7
建物管理委託費	75,634	株式会社インボイスRM	71,609	94.7
事務管理委託費	17,127	株式会社インボイスRM	14,762	86.2
その他管理委託費	2,036	株式会社インボイスRM	230	11.3

（注）利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

5. 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」及び注記表をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載の無い限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

2. その他

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社は、平成20年1月31日現在、本投資法人の投資口270口を保有しております。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成20年1月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19年7月31日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(資産の部)					
I. 流動資産					
現金及び預金		1,329,294		1,082,061	
信託現金及び信託預金	※1	1,326,627		1,236,346	
営業未収入金		57,984		59,949	
前払費用		52,705		79,752	
未収消費税等		—		75,203	
繰延税金資産		1,388		239	
その他流動資産		6,164		19,563	
貸倒引当金		△3,291		△527	
流動資産合計		2,770,873	4.6	2,552,588	4.6
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	※1	25,145,604		23,966,968	
減価償却累計額		1,058,743	24,086,861	779,545	23,187,423
信託構築物	※1	199,619		198,615	
減価償却累計額		6,250	193,368	4,643	193,971
信託機械装置	※1	185,958		178,529	
減価償却累計額		22,407	163,551	17,064	161,464
信託工具器具備品	※1	837,129		774,624	
減価償却累計額		161,093	676,035	112,350	662,273
信託土地	※1		32,278,913		29,102,730
建設仮勘定			8,177		2,430
有形固定資産合計		57,406,908	95.2	53,310,294	95.1
2. 無形固定資産					
商標権		258		275	
その他無形固定資産		4,359		1,126	
無形固定資産合計		4,617	0.0	1,401	0.0
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		23,868		34,097	
差入敷金保証金		10,000		10,000	
デリバティブ資産		—		66,640	
その他投資等		28,926		25,895	
投資その他の資産合計		62,794	0.1	136,633	0.2
固定資産合計		57,474,321	95.3	53,448,329	95.3
III. 繰延資産					
創業費		23,890		29,863	
投資口交付費		33,642		42,039	
繰延資産合計		57,532	0.1	71,902	0.1
資産合計		60,302,727	100.0	56,072,820	100.0

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成20年1月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19年7月31日現在)	
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
(負債の部)					
I. 流動負債					
営業未払金		48,233		85,247	
短期借入金	※1	7,230,283		2,880,283	
1年以内返済予定長期借入金	※1	10,619,275		10,619,275	
未払金		44,050		64,580	
未払費用		105,249		102,411	
未払法人税等		1,603		1,088	
未払消費税等		2,974		—	
前受金		5,941		6,418	
前受収益		299,203		282,494	
預り金		178		149	
その他流動負債		7,180		26,651	
流動負債合計		18,364,172	30.4	14,068,600	25.1
II. 固定負債					
長期借入金	※1	13,600,000		13,600,000	
繰延税金負債		—		12,739	
信託預り敷金保証金		466,410		481,181	
デリバティブ負債		86,999		—	
固定負債合計		14,153,409	23.5	14,093,920	25.1
負債合計		32,517,582	53.9	28,162,520	50.2
(純資産の部)					
I. 投資主資本					
1. 出資総額					
		27,317,380	45.3	27,317,380	48.7
2. 剰余金					
当期未処分利益		589,063		573,316	
剰余金合計		589,063	1.0	573,316	1.0
投資主資本合計		27,906,444	46.3	27,890,697	49.7
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益					
		△121,299		19,601	
評価・換算差額等合計		△121,299	△0.2	19,601	0.1
純資産合計		27,785,145	46.1	27,910,299	49.8
負債・純資産合計		60,302,727	100.0	56,072,820	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	当期		前期 (ご参考)	
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
1. 営業収益					
賃貸事業収入	※1	1,740,825		1,538,677	
その他賃貸事業収入	※1	13,102		15,401	
不動産等売却益	※2	—	1,753,928	37,062	1,591,141
2. 営業費用					
賃貸事業費用	※1	667,862		601,377	
役員報酬		4,800		4,800	
資産運用報酬		141,334		113,524	
資産保管委託報酬		8,009		5,673	
一般事務委託報酬		22,622		24,961	
会計監査人報酬		6,500		6,500	
その他営業費用		59,196	910,324	46,743	803,580
営業利益金額			843,604		787,560
3. 営業外収益					
受取利息		2,859		729	
その他営業外収益		1,272	4,132	687	1,416
4. 営業外費用					
支払利息		211,656		156,474	
創業費償却		5,972		5,972	
融資手数料		28,059		37,480	
投資口交付費償却		8,396		8,341	
その他営業外費用		3,593	257,679	16,687	224,956
経常利益金額			590,058		564,020
5. 特別利益					
受取保険金		—	—	10,297	10,297
税引前当期純利益金額			590,058		574,318
法人税、住民税及び事業税		2,174		1,233	
法人税等調整額		△1,149	1,025	△219	1,014
当期純利益金額			589,033		573,303
前期繰越利益			30		12
当期未処分利益			589,063		573,316

投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金合計				
前期末残高 (千円)	27,317,380	573,316	573,316	27,890,697	19,601	19,601	27,910,299
当期変動額 (千円)							
剰余金の配当	—	△573,286	△573,286	△573,286	—	—	△573,286
当期純利益金額	—	589,033	589,033	589,033	—	—	589,033
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	△140,900	△140,900	△140,900
当期変動額合計 (千円)	—	15,746	15,746	15,746	△140,900	△140,900	△125,154
当期末残高 (千円)	27,317,380	589,063	589,063	27,906,444	△121,299	△121,299	27,785,145

前期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) (ご参考)

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金合計				
前期末残高 (千円)	17,443,780	396,996	396,996	17,840,777	17,479	17,479	17,858,257
当期変動額 (千円)							
新投資口の発行	9,873,600	—	—	9,873,600	—	—	9,873,600
剰余金の配当	—	△396,983	△396,983	△396,983	—	—	△396,983
当期純利益金額	—	573,303	573,303	573,303	—	—	573,303
繰延ヘッジ損益	—	—	—	—	2,122	2,122	2,122
当期変動額合計 (千円)	9,873,600	176,319	176,319	10,049,919	2,122	2,122	10,052,042
当期末残高 (千円)	27,317,380	573,316	573,316	27,890,697	19,601	19,601	27,910,299

注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

科目	期別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 6～65年 信託構築物 10～65年 信託機械装置 15年 信託工具器具備品 3～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 信託建物 6～65年 信託構築物 10～65年 信託機械装置 15年 信託工具器具備品 6～15年 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左	
2. 繰延資産の処理方法	①創業費 5年間で均等額を償却しております。 ②投資口交付費 投資口交付の時から、3年間で均等額を償却しております。	①創業費 同左 ②投資口交付費 同左	
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左	
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税、都市計画税相当額は29,535千円であります。	

科目	期別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左	
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地 (3)信託預り敷金保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産及び繰延資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左	

2. 貸借対照表に関する注記

(単位：千円)

当期 (平成20年1月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年7月31日現在)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されております。	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されております。
信託現金及び信託預金 1,281,809 信託建物 23,136,643 信託構築物 191,063 信託機械装置 163,551 信託工具器具備品 651,842 信託土地 31,288,715 合計 56,713,626	信託現金及び信託預金 1,191,216 信託建物 22,226,344 信託構築物 191,648 信託機械装置 161,464 信託工具器具備品 637,225 信託土地 28,112,533 合計 52,520,434
担保を付している債務は次の通りです。 短期借入金 7,230,283 1年以内返済予定長期借入金 10,619,275 長期借入金 13,600,000 合計 31,449,558	担保を付している債務は次の通りです。 短期借入金 2,880,283 1年以内返済予定長期借入金 10,619,275 長期借入金 13,600,000 合計 27,099,558
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

3. 損益計算書に関する注記

(単位：千円)

当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
※1 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 賃貸料収入 1,635,838 管理費収入 42,938 駐車場収入 26,862 礼金更新料収入 24,506 付帯収入 10,679 計 1,740,825 その他賃貸事業収入 遅延損害金 563 原状回復費収入 10,757 その他雑収入 1,781 計 13,102 不動産賃貸事業収益合計 1,753,928	※1 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 賃貸料収入 1,434,149 管理費収入 35,097 駐車場収入 23,603 礼金更新料収入 38,431 付帯収入 7,394 計 1,538,677 その他賃貸事業収入 遅延損害金 753 原状回復費収入 13,430 その他雑収入 1,217 計 15,401 不動産賃貸事業収益合計 1,554,079
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 172,696 信託報酬 25,548 水道光熱費 15,621 公租公課 58,167 損害保険料 6,592 修繕費 37,608 減価償却費 334,918 その他賃貸事業費用 16,709 不動産賃貸事業費用合計 667,862	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 155,489 信託報酬 22,528 水道光熱費 12,605 公租公課 61,479 損害保険料 6,917 修繕費 31,862 減価償却費 296,593 その他賃貸事業費用 13,899 不動産賃貸事業費用合計 601,377
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,086,066	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 952,701
—	※2 不動産等売却損益の内訳 [メゾン・ド・ヴィレ北23条] 不動産等売却収入 195,000 不動産等売却原価 152,986 その他売却費用 4,942 不動産等売却益 37,070

4. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		前期（ご参考） 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	
※1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数		※1 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	同左	
発行済投資口数	56,111口		

5. 税効果会計に関する注記

(単位：千円)

当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		前期（ご参考） 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	
流動資産		流動資産	
未払事業税損金不算入額	92	未払事業税損金不算入額	31
貸倒引当金繰入超過額	1,296	貸倒引当金繰入超過額	207
小計	1,388	繰延税金資産合計	239
固定資産		(繰延税金負債)	
繰延ヘッジ損益	47,779	固定負債	
小計	47,779	繰延ヘッジ損益	12,739
評価性引当額	△47,779	繰延税金負債合計	12,739
繰延税金資産合計	1,388		
(繰延税金資産（流動）の純額)	1,388	(繰延税金資産（流動）の純額)	239
		(繰延税金負債（固定）の純額)	12,739
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.32%	支払分配金の損金算入額	△39.31%
その他	0.10%	その他	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%

6. 関連当事者との取引に関する注記

当期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

(1) 資産運用会社の利害関係人等

該当事項はありません。

(2) 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務委託手数料	1,000	未払費用	1,050
				信託報酬	8,129	未払費用	1,335
				—	—	長期借入金	1,885,665

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しております。

(注2) 長期借入金の利息につきましては、エージェントである中央三井信託銀行株式会社に対して支払をしているため、記載しておりません。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

前期（自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日）（ご参考）

(1) 投資信託委託業者の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
投資法人の投資口募集に係る主たる引受証券会社	リーマン・ブラザーズ証券株式会社	証券業	—	借入金利息	9,071	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しております。

(2) 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務委託手数料	1,000	未払費用	1,050
				信託報酬	8,129	未払費用	1,335
				借入金利息	3,761	—	—
				—	—	長期借入金	1,885,665

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しております。

(注2) 長期借入金の利息につきましては、エージェントである中央三井信託銀行株式会社に対して支払をしているため、記載しておりません。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

7.1口当たり情報に関する注記

当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日		前期（ご参考） 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	
1口当たり純資産額	495,181円	1口当たり純資産額	497,412円
1口当たり当期純利益金額	10,497円	1口当たり当期純利益金額	10,739円
<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	前期（ご参考） 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
当期純利益金額（千円）	589,033	573,303
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	589,033	573,303
期中平均投資口数（口）	56,111	53,381

8.重要な後発事象に関する注記

当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	前期（ご参考） 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	前期（ご参考） 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
I 当期末処分利益	589,063,497円	573,316,530円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	589,053,278円 (10,498円)	573,286,087円 (10,217円)
III 次期繰越利益	10,219円	30,443円
分配金の額の算出方法	<p>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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口56,111口の整数倍の最大値となる589,053,278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。</p>	<p>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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口56,111口の整数倍の最大値となる573,286,087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。</p>

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成20年3月14日

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士

伊藤 俊之

指定社員 公認会計士

伊藤 志保

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパン・シングルレジデンス投資法人の平成19年8月1日から平成20年1月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

科目	当期	前期 (ご参考)
	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7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		
税引前当期純利益金額	590,058	574,318
減価償却費	335,158	296,803
長期前払費用償却費	24,652	22,330
受取利息	△2,859	△729
支払利息	211,656	156,474
営業未収入金の増加・減少額	1,964	△22,741
未収消費税等の増加・減少額	75,203	△47,350
未払消費税等の増加・減少額	2,974	—
営業未払金の増加・減少額	△28,430	56,570
未払金の増加・減少額	△54,183	14,664
前受金の増加・減少額	△476	708
前受収益の増加・減少額	16,708	89,098
信託有形固定資産の売却による減少額	—	152,986
長期前払費用の支払額	—	△62,381
デリバティブ資産の増加・減少額	—	△34,300
その他	24,507	50,540
小計	1,196,933	1,246,992
利息の受取額	2,859	729
利息の支払額	△209,783	△156,474
法人税等の支払額	△1,659	△1,114
営業活動によるキャッシュ・フロー	988,350	1,090,132
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	△4,402,256	△17,871,529
有形固定資産の取得による支出	△3,444	△2,430
その他無形固定資産の取得による支出	△3,484	—
信託預り敷金保証金の収入	40,079	211,042
信託預り敷金保証金の支出	△54,850	△93,515
その他投資等取得による支出	△3,485	△3,485
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,427,442	△17,759,918
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	5,442,521	1,800,000
短期借入金の返済による支出	△1,092,521	△7,485,868
長期借入金の借入による収入	—	13,600,000
長期借入金の返済による支出	—	△80,724
投資口の発行による収入	—	9,873,600
投資口交付費による支出	—	△50,380
分配金の支払額	△573,394	△395,908
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,776,605	17,260,716
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	337,513	590,930
V. 現金及び現金同等物の期首残高	2,318,408	1,727,477
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,655,921	2,318,408

(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条の規定に基づき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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記 (参考情報)〕

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

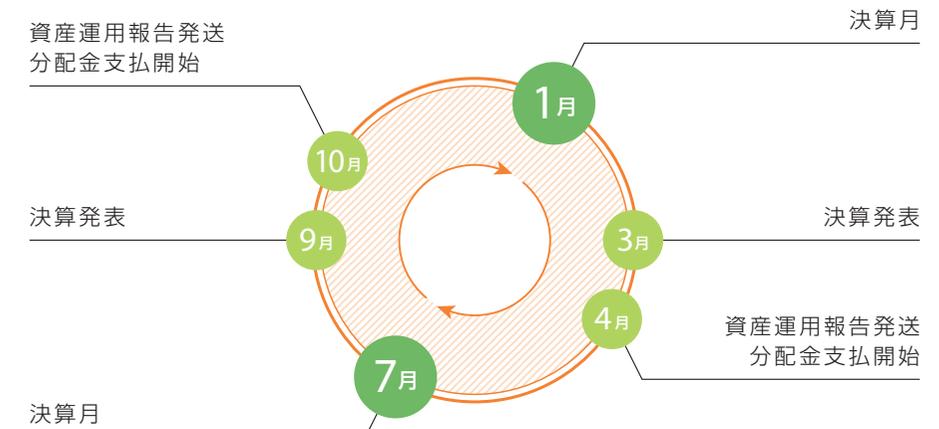
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記 (参考情報)〕

(単位：千円)

	当期	前期 (ご参考)
	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年1月31日現在)	(平成19年7月31日現在)
現金及び預金	1,329,294	現金及び預金 1,082,061
信託現金及び信託預金	1,326,627	信託現金及び預金 1,236,346
現金及び現金同等物	<u>2,655,921</u>	現金及び現金同等物 <u>2,318,408</u>

投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
投資主総会	2年に1回以上開催
上場金融商品取引所	東京証券取引所(コード番号8970)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 (お問い合わせ先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター TEL.0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。