



平成 19 年 5 月 29 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区麻布台一丁目7番2号
神谷町サンケイビル9階
ジャパン・シングルレジデンス投資法人
代表者名 執行役員 長井光夫
(コード番号:8970)

投資信託委託業者名

東京都港区麻布台一丁目7番2号
神谷町サンケイビル9階
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 長井光夫
問合せ先 財務企画部長代行 戸田裕久
TEL. 03-4412-1040 (代表)

資産の取得に関するお知らせ

ジャパン・シングルレジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、地域分散、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの充実を図るために取得するものです。

2. 取得予定資産の概要

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	取得予定価格(税抜) (円)	取得先
M-38	ラ・シード東中野壱番館	1,142,857,143円	株式会社ウィルレイズ・コーポレーション

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | 不動産等を信託財産とする信託の受益権 |
| (2) 受益権売買契約締結予定日 | 平成 19 年 5 月 31 日 |
| (3) 取得予定日 | 平成 19 年 5 月 31 日又は売主との間で別途合意するその他の日 |
| (4) 取得資金 | 自己資金及び借入金を予定 |
| (5) 決済方法 | 取得時に取得価格を一括支払 |



3.取得予定資産の詳細

(1) 取得予定資産の内容

① M-38 ラ・シード東中野壱番館

特定資産の種類		不動産（注1）			
所在地	（住居表示）	東京都中野区東中野二丁目19番11号	賃貸借の状況（平成19年5月15日現在）		
土地	所有形態	所有権	テナント総数	17	
	敷地面積	538.53 m ² （注2）	賃貸可能戸数	49	
	用途地域	近隣商業・第一種低層住居専用地域	賃貸戸数	17	
	容積率／建蔽率（注3）	400％／80％・150％／60％	賃貸可能面積	1,341.66 m ²	
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	477.87 m ²	
	延床面積	1,705.22 m ²	稼働率	35.62％	
	用途	共同住宅	月額賃料（注4）	1,923,000 円	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	敷金等	4,201,000 円	
	建築時期	平成19年2月28日			
	設計事務所	株式会社合田工務店 一級建築士事務所			
	施工会社	株式会社合田工務店 東京支店			
	建築確認検査機関	イーハウス建築センター株式会社			
	地震 PML 値	8.97％（調査機関：株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）			
		不動産鑑定価格等			
PM 委託先	日本ハウズイング株式会社	取得予定価格	1,142,857,143 円		
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社	鑑定評価額	1,120,000,000 円		
サブリースの種類	パス・スルー	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	価格時点	平成19年5月1日		
現所有者	株式会社ウィルレイズ・コーポレーション（平成17年9月取得）				
前所有者	事業会社				
担保の状況	本件土地に根抵当権が設定されておりますが、本投資法人が取得するに際し、解除される予定です。また、本投資法人が取得する際に信託受益権に質権が設定される予定です。				
物件特性	JR総武線「東中野」駅・都営地下鉄大江戸線「東中野」駅徒歩5分に位置し、JR総武線・都営地下鉄大江戸線の利用によりターミナル駅である「新宿」駅への接近性に優れ、都新主要部への交通アクセスは良好です。また、「東中野」駅周辺には、スーパーや地元商店街が充実しており、生活利便性も優れています。				
特記事項	該当事項はありません。				

（注1） 本投資法人が取得するに際し、三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）を受託者とし、取得日から平成29年5月末日までを信託期間とした、本物件を信託財産とする受益権を取得する予定です。

（注2） 敷地面積には、私道部分の面積（約2.07m²）が含まれています。

（注3） 容積率は東側都道「山手通り」の拡幅計画線から30m以内は400%、それ以外の部分が150%となっており、両地域の加重平均は251.61%、建蔽率の加重平均は76.24%となります。

（注4） 本投資法人が取得するに際し、取得日と同日付で現所有者との間で賃料保証契約を締結する予定です。当該契約に基づき、本書の日付現在空室となっている部分について、本投資法人取得後1年間（但し、新規テナントが入居するまでとなります。）、本投資法人と現所有者との間で別途合意する月額賃料想定額を受領する予定です。



(2) 鑑定評価サマリー

① M-38 ラ・シード東中野壱番館

*千円未満切捨て表示

(金額: 千円)

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
評価額	1,120,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 19 年 5 月 1 日	
収益価格	1,120,000	直接還元法及び DCF 法による価格を相互に関連付けて収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,140,000	
(1) 有効総収益	66,035	
賃料収入	67,311	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,089	権利金・更新料収入等を計上
潜在総収入	69,400	
空室損失相当額	3,365	対象不動産の個別性等を考慮して査定
貸倒損失相当額	0	
(2) 総費用	11,135	
維持管理費等	5,084	標準的フィー、見積額を参考に査定
公租公課	3,342	想定額を計上
損害保険料	236	査定額を計上
その他費用	2,473	テナント募集費用、入居者入替費用等を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	54,900	
(4) 一時金の運用益等	208	運用利回り 2.0% にて運用するものとして査定
(5) 資本的支出	1,358	日本建築検査協会株式会社作成の「建物状況調査報告書」の長期修繕更新費用の年平均額を採用
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	53,750	
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,090,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	746,000	
土地比率	54.9%	積算価格比率
建物比率	45.1%	

4. 取得予定資産の設計等に関する事項

取得予定資産である M-38 ラ・シード東中野壱番館は、第三者調査会社である株式会社構造計画研究所に耐震性等にかかわるレビューを委託し、耐震性につき問題ない旨の内容の報告書を取得しています。

5. 取引先の概要

M-38 ラ・シード東中野壱番館の取引先の概要は以下の通りです。

商 号	株式会社ウィルレイズ・コーポレーション
本 店 所 在 地	東京都品川区東五反田五丁目 2 番 5 号
代 表 者	志田 仁
資 本 の 額	40,000 千円 (平成 19 年 5 月 7 日現在)
大 株 主 の 状 況	個人 (開示につきましては了解が得られておりません。)
主 な 事 業 の 内 容	不動産の所有・売買・賃貸借・管理及び鑑定、その他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	本投資法人及び投資信託委託業者との間に利害関係はありません。

6. 利害関係人等との取引

該当ありません。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称	M-38 ラ・シード東中野壱番館		
物件所有者の状況	現所有者	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	株式会社ウィルレイズ・コーポレーション	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者ではありません。	—	—
取得経緯・理由等	販売目的	—	—
取得価格	—	—	—
取得時期	平成 17 年 9 月	—	—

8. 媒介者の概要

該当ありません。

9. 今後の見通し

前記の取得予定資産の取得による平成 19 年 7 月期 (平成 19 年 2 月 1 日～平成 19 年 7 月末日) における本投資法人の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の見通し (予想数値) について、修正は行いません。

以 上

- ☐ 本資料の配付先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門誌記者会
☐ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jsreit.co.jp>



- i. 「物件番号」とは、シングルマンションに分類される物件を「M」、宿泊特化型ホテルに分類される物件を「H」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。
- ii. 「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造・階数」の各欄には、登記簿上に記録されている事項、「建築時期」の欄には閉鎖登記簿上に記録されている事項を記載しています。
- iii. 「用途地域」の欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条1項1号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が2つの用途地域にまたがる場合には該当する2つの用途地域を記載しています。
- iv. 「容積率／建蔽率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率／建蔽率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率／建蔽率を記載しています。
- v. 「PM委託先」の欄には、平成19年5月15日現在において、当該物件につき不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。
- vi. 「サブリース会社」の欄には、平成19年5月15日現在において、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- vii. 「サブリースの種類」の欄には、信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。
- viii. 「テナント総数」の欄には、平成19年5月15日現在において、サブリース会社、信託受託者又は現所有者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているエンドテナントの数を記載しています。
- ix. 「賃貸可能戸数」の欄には、各信託不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。
- x. 「賃貸戸数」の欄には、平成19年5月15日現在において、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- xi. 「賃貸可能面積」の欄には、各信託不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。
- xii. 「賃貸面積」の欄には、平成19年5月15日現在においてサブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。
- xiii. 「月額賃料」の欄には、平成19年5月15日現在において、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。)の合計金額を記載しています。
- xiv. 「敷金等」の欄には、平成19年5月15日現在において、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社、信託受託者又は現所有者に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金(名称を問いません。)相当額の合計金額(駐車場等の付属施設の敷金は含みません。)を記載しています。
- xv. 「現所有者」の欄には、本書の日付現在において信託受益権化されている不動産については、本書の日付現在における当該信託受益権の保有者を、本書の日付現在において信託受益権化されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。
- xvi. 「物件特性」の欄は、不動産鑑定会社の作成に係る不動産鑑定評価書に記載された内容に基づき記載しています。
- xvii. 「施工会社」、「設計事務所」の欄は確認申請書に記載されている事項を記載しています。



【参考資料】取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	用途 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)日	取得(予定)価 格(百万円)	投資比率(注2)
M-1	SM	東京圏	シングルレジデンス芝公園	平成17年7月15日	954.0	1.84%
M-2	SM	東京圏	シングルレジデンス三田	平成17年7月15日	1,250.0	2.41%
M-3	SM	東京圏	シングルレジデンス高輪	平成17年7月13日	900.0	1.73%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	平成17年7月15日	947.0	1.82%
M-5	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座東	平成17年7月15日	1,613.0	3.10%
M-6	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀II	平成17年7月13日	2,170.0	4.18%
M-7	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀III	平成17年7月15日	1,010.0	1.94%
M-8	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座	平成17年7月13日	1,127.0	2.17%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーヌ駒沢公園	平成17年7月15日	7,072.2	13.61%
M-10	SM/SA	関西圏	シングルレジデンス梅田 TOWER	平成17年7月15日	2,850.0	5.49%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ中之島	平成17年7月13日	645.0	1.24%
M-12	SM	関西圏	シングルレジデンス阿波座	平成17年7月13日	664.8	1.28%
M-13	SM	中京圏	シングルレジデンス丸の内	平成17年7月13日	695.0	1.34%
M-14	SM	その他政令 指定都市	メゾン・ド・ヴィレ北23条	平成17年7月13日	145.0	0.28%
M-15	SM	その他政令 指定都市	シングルレジデンス平尾	平成17年7月13日	2,300.0	4.43%
M-16	SM	関西圏	シングルレジデンス河原町二条	平成17年9月28日	639.0	1.23%
M-17	SM	その他政令 指定都市	MYプラザゼクス	平成17年9月28日	295.0	0.57%
M-19	SM	その他政令 指定都市	シングルレジデンス天神南	平成17年9月28日	782.0	1.51%
M-20	SM	その他政令 指定都市	シングルレジデンス天神東	平成17年9月28日	642.9	1.24%
M-21	SM	関西圏	シングルレジデンス四条河原町	平成19年4月27日	2,500.4	4.81%
M-22	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・千駄木	平成18年4月17日	951.0	1.83%
M-23	SM	東京圏	シングルレジデンス千駄木	平成18年4月17日	1,049.0	2.02%
M-24	SM	東京圏	シングルレジデンス駒沢公園	平成18年9月29日	708.5	1.36%
M-25	SM	東京圏	シングルレジデンス武蔵小山	平成19年2月28日	930.8	1.79%
M-26	SM	東京圏	カリーノ国分寺	平成18年9月29日	1,043.8	2.01%
M-27	SM	中京圏	セントラルパークレジデンス	平成18年10月31日	1,420.0	2.73%
M-28	SM	関西圏	シングルレジデンス烏丸鞍馬口 駅前	平成19年4月27日	685.0	1.32%
M-29	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿 WEST	平成19年2月28日	2,291.1	4.41%
M-30	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿 EAST	平成19年2月28日	1,341.5	2.58%



M-31	SM	東京圏	インボイス東新宿レジデンス	平成 19 年 3 月 30 日	1,560.0	3.00%
M-32	SM	関西圏	インボイス東心斎橋レジデンス	平成 19 年 2 月 23 日	730.0	1.41%
M-33	SM	その他政令 指定都市	インボイス北四番丁レジデンス	平成 19 年 3 月 29 日	954.0	1.84%
M-34	SM	その他政令 指定都市	インボイス愛宕橋レジデンス	平成 19 年 2 月 23 日	815.0	1.57%
M-35	SM/SA	その他政令 指定都市	シングルレジデンス九大病院前	平成 19 年 4 月 27 日	530.0	1.02%
M-36	SM	東京圏	インボイス浅草橋レジデンス	平成 19 年 3 月 29 日	940.0	1.81%
M-37	SM	その他政令 指定都市	インボイス一番町レジデンス	平成 19 年 3 月 29 日	993.0	1.91%
M-38	SM	東京圏	ラ・シード東中野壱番館	(注 3)	1,142.9	2.20%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	平成 17 年 7 月 13 日	1,173.0	2.26%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	平成 17 年 7 月 13 日	978.0	1.88%
H-3	BH	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	平成 18 年 10 月 31 日	1,120.0	2.16%
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	平成 19 年 4 月 3 日	1,390.0	2.68%
合計	-	-	-	-	51,949.0	100.00%

(注 1) 「用途」欄に記載されている「SM」とはシングルマンションを「SA」とはサービスアパートメントを「BH」とは宿泊特化型ホテルをそれぞれ表します。

(注 2) 「投資比率」の欄には全運用資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する当該運用資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の比率は小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 平成 19 年 5 月 31 日又は売主との間で別途合意するその他の日

[参考資料] 物件の外観イメージ

①M-38ラ・シード東中野壱番館

