

平成 18 年 2 月 9 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)

問合せ先

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
取締役財務企画部長 上原 三成
TEL. 03-4412-1040

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. 取得予定資産の概要

物件 番号	物件名称	取得価格(税抜) (円)	取得先
M-22	(仮称)千駄木2丁目23計画	951,000,000	株式会社フィンチ
M-23	(仮称)千駄木2丁目6計画	1,049,000,000	株式会社フィンチ

(1)取得予定資産

いずれも不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権

本投資法人は、いずれの物件につきましても、売主との間で不動産売買契約を締結する予定ですが、同契約において本投資法人が信託受益権での取得を要望する場合には、取得日と同日付にて、本投資法人が別途指定する受託者との間で当該各不動産を主な信託財産とする信託契約をそれぞれ締結し、当該各信託契約に基づく各信託受益権を譲渡する旨を合意する予定です。

(2)売買契約締結予定日

平成 18 年 2 月 10 日

(3)取得予定日

売主との間で別途協議し決定する平成 18 年 5 月末日以前の日

(4)取得資金

自己資金及び借入金を予定(借入につきましては、詳細が確定次第改めてお知らせいたします。)

(5)決済方法

売買契約締結時 手付金として 60 百万円の支払

取得時 残代金の支払



2.取得予定資産の詳細

M-22(仮称)千駄木2丁目23計画

(1)取得予定資産の内容

物件の名称	(仮称)千駄木2丁目23計画	
取得資産	不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(注1)	
取得価格	951,000,000 円(但し、消費税を除きます。)	
所在地	(地番)	東京都文京区千駄木二丁目 256 番 24 他 4 筆
土地	所有形態	所有権(敷地権)(持分 150521 分の 110997)
	敷地面積	330.44 m ² (予定)(注2)
	用途地域	商業地域
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	所有形態	区分所有権
	延床面積	1,824.89 m ² (予定)
	用途	共同住宅 店舗 事務所(但し、取得予定部分は共同住宅です。)
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上 12 階建
	建築時期	平成 18 年 2 月(工事完了予定年月)
	賃貸可能戸数	50 戸
	設計事務所	株式会社横田設計
	施工会社	株式会社合田工務店
	建築確認検査機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター
価格調査 (注3)	調査価額	938,000,000 円
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 18 年 2 月 1 日
信託受託者	未定	
現所有者(建築主)	株式会社フィンチ	
物件特性	本物件は、東京メトロ千代田線「千駄木」駅に近接し、都心主要中心部への交通アクセスは良好であり、生活利便性も高く、立地条件は良好です。 近隣地域は、不忍通り沿いに中高層の店舗付共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ中に、一部、古くからの店舗付住宅等が見られる商住混在地域です 賃貸借の需要者としては、主として都心中心部へのアクセスの良さや生活利便性を好み、都心の中心的な商業・ビジネスエリアに通勤するサラリーマン及びOLであり、本物件の近接エリアに事務所等の拠点を構える企業等が従業員の社宅として借り上げるケースもみられます。設備については、バス・トイレ別、洗浄機能付便座、2口ガスコンロのグリル付きが備わっており、共用部には、宅配ボックス、防犯カメラが備わっています。	
特記事項	東側公道について、都市計画道路(補助 94 号、計画幅員 20m、現在の接道面から約 2m後退)が計画決定されています。	

(2)取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、東京圏における投資比率を高め、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。



M-23(仮称)千駄木2丁目6 計画

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		(仮称) 千駄木2丁目6計画
取得資産		不動産(注1)
取得価格		1,049,000,000 円(但し、消費税を除きます。)
所在地	(地番)	東京都文京区千駄木二丁目 113 番 9 他 2 筆
土地	所有形態	所有権(敷地権)(持分 141012 分の 134012)
	敷地面積	274.64 m ² (予定)(注2)
	用途地域	商業地域
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%
建物	所有形態	区分所有権
	延床面積	1,812.70 m ² (予定)
	用途	共同住宅 事務所(但し、取得予定部分は共同住宅です。)
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 10 階建
	建築時期	平成 18 年 2 月(工事完了予定年月)
	賃貸可能戸数	49 戸
	設計事務所	有限会社ヨコヤマ・アソシエイツ・設計研究所
	施工会社	株式会社合田工務店
	建築確認検査機関	イーホームズ株式会社(注4)
価格調査 (注3)	調査価額	1,040,000,000 円
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 18 年 2 月 1 日
信託受託者		未定
現所有者(建築主)		株式会社フィンチ
物件特性		本物件は、東京メトロ千代田線「千駄木」駅から約 4 分の不忍通り沿いに位置し、最寄駅への接近性も良く、都心主要中心部への交通アクセスにも優れ、生活利便性も高く、立地条件は良好です。近隣地域は、不忍通り沿いに中高層の店舗付共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ中に、一部、古くからの店舗付住宅等が見られる商住混在地域です。 賃貸借の需要者としては、主として都心中心部へのアクセスの良さや生活利便性を好み、都心の中心的な商業・ビジネスエリアに通勤するサラリーマン及び OL であり、本物件の近接エリアに事務所等の拠点を構える企業等が従業員の社宅として借り上げるケースもみられます。 設備については、バス・トイレ別、洗浄機能付便座、2 口ガスコンロが備わっており、共用部には、宅配ボックス、防犯カメラが備わっています。
特記事項		該当事項なし。

(注1) 本投資法人は、売主との間で不動産売買契約を締結する予定ですが、同契約において、本投資法人が信託受益権での取得を要望する場合には、取得日と同日付にて、本投資法人が別途指定する受託者との間で当該各不動産を主な信託財産とする信託契約をそれぞれ締結し、当該各信託契約に基づき各信託受益権を譲渡する旨が合意する予定です。

(注2) 分合筆により、面積が変更される予定です。

(注3) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(注4) 建物に関する完了検査については、売主が株式会社国際確認検査センターに依頼する予定となっております。

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、東京圏における投資比率を高め、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。

3. 開発物件の取得について

. 取得の意義

本投資法人は、ii に記載する対応により開発物件の取得に係るリスクを軽減した上、開発物件を対象とする売買契約を建物竣工前に締結し建物竣工後にこれを取得することが、新築優良物件の早期の確保を可能とし、新築優良物件をポートフォリオに組入れる有効な取得手法であると考えています。

. 開発物件の取得に係るリスクの軽減に関する対応について

本物件は、平成 18 年 3 月に建物の竣工を予定する開発物件であり、工事完工リスク及び建物引渡リスク等の開発リスクや不動産マーケットの変動リスク等将来の不確実性に起因するリスクが内在しています。

そこで、売買契約において、 売買契約に定められた設計・仕様に基づき本物件が建築されること、 売主が譲渡日までに関係諸官庁の竣工検査を経て検査済証の交付を受けること、 買主によるデューデリジェンスにより瑕疵が発見されないこと等を売買代金支払いの前提条件と定めることにより、工事完工リスク及び建物引渡リスクの回避を図っており、建物竣工まで、売主、施工会社及び設計事務所等の間で行われる定例会議に参加すること等により、工事の進捗状況等の報告を受けることを予定しています。また、売買契約において、本物件のリーシングを売主にて一定期間を行っていただいた後に引渡を受けることと定めることにより、空室リスクの軽減を図っています。なお、引渡期限は竣工予定日から約 2 ヶ月後の平成 18 年 5 月末日としています。リーシングの状況により引渡日を早めることができることとされています。

. 構造計算書偽造問題に関する対応について

a. 取得予定資産の詳細に記載されている、本物件の建築主、設計事務所及び施工会社は、平成 18 年 2 月 8 日時点で国土交通省が公表している構造計算書偽造問題に関連した企業には該当しません。また、上記 の一環として、第三者の設計事務所である株式会社構造計画研究所による耐震性等にかかわるレビューを実施し、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。

b. 取得予定資産 M-22 の建築確認検査機関は、平成 18 年 2 月 8 日時点で国土交通省が公表している構造計算書偽造問題に関連した企業には該当しません。なお、取得予定資産 M-23 の建築確認検査機関は、イーホームズ株式会社であり、同社による建築確認及び中間検査を受け、同社から確認済証及び中間検査合格証の交付を受けていますが、売主が、建築物に関する完了検査の依頼を予定する株式会社国際確認検査センターから、本物件が建築基準法に定められた諸規定を満足し、かつ構造計算の内容について基準の値を充足し、構造計算の偽造が認められない旨を内容とする書面を取得しています。

4. 取引先の概要

商 号	株式会社フィンチ
本 店 所 在 地	東京都品川区東五反田四丁目 7 番 27 号
代 表 者	中見文男
資 本 の 額	50,000千円 (平成 18 年 2 月 6 日現在)
主 な 事 業 の 内 容	不動産の売買・保有・賃貸
当 法 人 と の 関 係	なし

5. 利害関係人等との取引

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・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。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の 10%以上を保有する株主、その関係会社及びその役員等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との利益相反取引を規制しています。

本投資法人は、M-22 及び M-23 の各物件について、当該各物件を取得後、利害関係者である株式会社ダーウィンとの間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結する予定です。そこで、運用会社は、同ルールに則り、平成 18 年 2 月 8 日開催のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議並びに平成 18 年 2 月 9 日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成 18 年 2 月 9 日の取締役会において当該マスターリース兼プロパティマネジメント契約の締結について承認決議をしています。

6. 今後の見通し

本資産の取得による平成 18 年 1 月期(平成 17 年 2 月 16 日～平成 18 年 1 月 31 日)における本投資法人の運用状況に対する影響はなく、また、平成 18 年 7 月期(平成 18 年 2 月 1 日～平成 18 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すので、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

本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jsreit.co.jp>

- ・「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。
- ・「敷地面積」の欄には、登記簿上に記録されている敷地全体の面積を記載しています。
- ・「延床面積」、「用途」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄は、建築確認申請に基づき記載しています。
- ・「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。
- ・「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。
- ・「賃貸可能戸数」の欄には、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。
- ・「現所有者」の欄には、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。
- ・「物件特性」の欄は、不動産鑑定会社の作成に係る調査報告書に記載された内容に基づき記載しています。

【参考資料】本件取得後の不動産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	メゾン・ド・ヴィレ芝公園	平成 17 年 7 月 15 日	954.0	2.83%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ三田	平成 17 年 7 月 15 日	1,250.0	3.71%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	平成 17 年 7 月 13 日	900.0	2.67%
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	2.81%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ銀座東	平成 17 年 7 月 15 日	1,613.0	4.78%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀	平成 17 年 7 月 13 日	2,170.0	6.44%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀	平成 17 年 7 月 15 日	1,010.0	3.00%
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	平成 17 年 7 月 13 日	1,127.0	3.34%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーンズ駒沢公園	平成 17 年 7 月 15 日	7,072.2	20.97%
M-10	SM/SA	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ梅田	平成 17 年 7 月 15 日	2,850.0	8.45%
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	1.91%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	平成 17 年 7 月 13 日	664.8	1.97%
M-13	SM	中京圏	T s Dream 丸の内	平成 17 年 7 月 13 日	695.0	2.06%
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	0.43%
M-15	SM	その他政令 指定都市	グランブルー平尾	平成 17 年 7 月 13 日	2,300.0	6.82%
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	平成 17 年 9 月 28 日	639.0	1.90%
M-17	SM	その他政令 指定都市	MY ブラザゼクス	平成 17 年 9 月 28 日	295.0	0.87%
M-18	SM	その他政令 指定都市	リッツコート宮町	平成 17 年 9 月 28 日	365.0	1.08%
M-19	SM	その他政令 指定都市	ラ・フォール モリタ	平成 17 年 9 月 28 日	782.0	2.32%
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	1.91%
M-21	SM	関西圏	(仮称)シングルレジデンス 四条河原町	(注 3)	2,500.4	7.42%
M-22	SM	東京圏	(仮称)千駄木 2 丁目 23 計画	(注 4)	951.0	2.82%
M-23	SM	東京圏	(仮称)千駄木 2 丁目 6 計画	(注 4)	1,049.0	3.11%
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	3.48%
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	2.90%
合計	-	-	-	-	33,718.3	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 3) 平成 19 年 6 月 30 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日

(注 4) 売主との間で別途協議し決定する平成 18 年 5 月末日以前の日

【参考資料】物件の外観イメージ

M-22 (仮称)千駄木2丁目23計画



掲載のパースは図面を基におこしたものであり、実際とは異なる場合があります。

M-23（仮称）千駄木2丁目6計画



掲載のパーズは図面を基におこしたものであり、実際とは異なる場合があります。