



平成 18 年 4 月 27 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	取得予定価格(税抜) (円)	取得先
M-25	(仮称)シングルレジデンス武蔵小山	930,832,726	東南インテックス株式会社

(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 18 年 4 月 28 日

(3) 取得予定日

平成 19 年 1 月 31 日又は売主との間で別途決定するその他の日

(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 30 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-25(仮称)シングルレジデンス武蔵小山

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		(仮称)シングルレジデンス武蔵小山
取得資産		不動産を信託する信託の受益権
取得価格		930,832,726 円(但し、消費税を除きます。)
所在地	(地番)	東京都品川区小山4丁目21番 5
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	455.93 ㎡(注 1)
	用途地域	近隣商業地域
	容積率／建蔽率	300％／80%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,501.93 ㎡(予定)
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 8 階建
	建築時期	平成 18 年 11 月(工事完了予定年月)
	賃貸可能戸数	52 戸
	設計事務所	株式会社KAI都市建築研究所
	施工会社	野村建設工業株式会社
価格調査 (注 2)	調査価額	951,000,000 円
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 18 年 4 月 25 日
信託受託者		未定
現所有者		東南インテックス株式会社
物件特性		本物件は、東急目黒線「武蔵小山駅」徒歩4分に立地し、目黒駅から東急目黒線と相互直通運転をしている東京メトロ南北線および都営地下鉄三田線を利用することにより都心主要中心部への交通アクセスは良好であり、交通利便性の高い物件です。また、本物件は、武蔵小山駅前から中原街道まで続くアーケード付商店街「パルム」に近接し、生活利便性は極めて良好です。賃貸借の需要者としては、都心中心部への接近性や都心生活の利便性を享受しながらも居住環境を求め、都心部へ通勤するサラリーマン・および OL が中心となることが予想され、同エリアに事務所を構える企業が従業員用社宅として借り上げるケースも想定されます。また、当該エリアの周辺や都心中心部、渋谷、新宿方面の大学に通学する学生の需要も見込める地域です。 本物件建物は、地上 8 階建ての共同住宅であり、設備は、バス・トイレ別室、洗浄機能付便座、2口ガスコンロ等が備えられる予定であり、共用部には、宅配ボックス、防犯カメラが備わっており、単身者、法人等のニーズを十分に満たすと考えられます。
特記事項		該当事項なし。

(注1) 敷地面積には道路(私道)に使用されている面積(約48㎡)も含まれています。

(注 2) 「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。

(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

i.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。

ii. 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 11 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、①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、②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、③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、施工業者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、竣工から引渡しまでに、一定期間のリーシング活動を行うことにより、空室リスクの軽減を図っています。

iii. 構造計算書偽造問題に関する対応について

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 4 月 27 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③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。

4. 取引先の概要

商 号	東南インテックス株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目4番11号
代 表 者	東家正隆
資 本 の 額	57,000 千円 (平成 18 年 4 月 19 日現在)
主 な 事 業 の 内 容	内装工事の企画・設計・施工・監理、不動産の売買・賃貸・管理および仲介、その他
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、本物件を取得後、本物件に関して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 4 月 27 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 4 月 27 日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成 18 年 4 月 27 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 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、シングルの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」の欄には、登記簿上に記録されている事項を記載しています。
- iii. 「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。
- iv. 「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。
- v. 「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。
- vi. 「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。
- vii. 本件取得予定日までに売主及び受託者の間で当該物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。
- viii. 「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。
- ix. 「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	2.70%
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	3.54%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	平成17年7月13日	900.0	2.55%
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	2.68%
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	4.56%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀Ⅱ	平成17年7月13日	2,170.0	6.14%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀Ⅲ	平成17年7月15日	1,010.0	2.86%
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	3.19%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーズ駒沢公園	平成17年7月15日	7,072.2	20.00%
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	8.06%
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	1.82%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	平成17年7月13日	664.8	1.88%
M-13	SM	中京圏	T's Dream 丸の内	平成17年7月13日	695.0	1.97%
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	0.41%
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	6.50%
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	1.81%
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	0.83%
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	1.03%
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	2.21%
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	1.82%
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	7.07%
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	2.69%
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	2.97%
M-24	SM	東京圏	(仮称)シングルレジデンス駒沢	(注4)	708.6	2.00%
M-25	SM	東京圏	(仮称)シングルレジデンス武蔵小山	(注5)	930.8	2.63%
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	3.32%
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	2.77%
合計	-	-	-	-	35,357.6	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) 売主との間で別途決定する平成19年6月30日以前の日
- (注4) 売主との間で別途決定する平成18年9月29日以前の日
- (注5) 平成19年1月31日または売主との間で別途決定するその他の日

【参考資料】物件の外観イメージ

M-25 (仮称)シングルレジデンス武蔵小山



※掲載のペ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。