

平成 18 年 11 月 28 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-28	(仮称)シングルレジデンス烏丸鞍馬口駅前	685,000,000円	大丸屋住宅株式会社

- | | |
|------------------|---|
| (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 11 月 30 日 |
| (3) 取得予定日 | 平成 19 年 4 月 20 日又は売主との協議に基づき確定する平成 19 年 9 月 30 日(但し、入居開始日が遅延した場合には、遅延日数分を延長した日)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 10 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-28(仮称)シングルレジデンス烏丸鞍馬口駅前

物件の名称	(仮称)シングルレジデンス烏丸鞍馬口駅前	
取得予定資産	不動産を信託財産とする信託の受益権	
取得予定価格	685,000,000 円(但し、消費税を除きます。)	
所在地	(地番)	京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番1
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	471.10 m ² (注1)
	用途地域	近隣商業
	容積率 / 建蔽率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,510.54 m ² (予定)
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 6階建
	建築時期	平成19年3月20日(工事完了予定年月日)
	設計事務所	有限会社スペースグラフィティ 一級建築士事務所
	施工会社	株式会社津田工務店
	建築確認検査機関	株式会社京都確認検査機構
価格調査 (注2)	調査価格	685,000,000 円
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成18年11月1日
信託受託者	未定	
現所有者	大丸屋住宅株式会社	
担保の状況	担保には供されておりません。	
物件特性	<p>本物件は、地下鉄烏丸線「鞍馬口」駅の東側約徒歩1分に位置しており、最寄り駅への接近性に優れ、また、京都市の中心部である「四条駅」までは地下鉄利用により約6分であることから都心部への接近性も良好です。近隣地域は、国道367号沿道に所在する低層店舗や共同住宅が存する住商混在地域となっています。</p> <p>当該地域における1K・1LDK タイプの賃貸マンションの需要者としては、主に通勤目的の単身者や、京都市内に存する大学・専門学校等へ通学する学生が挙げられる他、京都市中心部に事務所が所在する企業が従業員用の社宅として借り上げるケースも考えられます。各住戸部分は、専有面積約25.85 m²～38.45 m²の1K・1LDK タイプで、バス・トイレ別、エアコン備付、収納スペース、2口ガスコンロ付のシステムキッチン、浴室乾燥機、インターネット対応の物件でありモニター付インターホン等の設備が備わっており、単身者層を中心とした入居者の生活スタイルに十分応えることができる物件となっております。</p>	
特記事項	該当事項なし	

(1)取得予定資産の内容

(注1) 敷地面積には道路(建築基準法42条2項道路)として使用されている面積(約19.50m²)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、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) 価格調査サマリー

* 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	685,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 11 月 1 日	
収益価格	685,000	DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格で検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による収益価格	703,000	
(1) 有効総収益	45,459	
賃料収入	44,357	予定賃貸借契約に基づき計上
その他収入	2,900	礼金・更新料収入等を計上
潜在総収入	47,257	
空室損失相当額	1,798	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	7,777	
維持管理費等	4,126	標準的フィー、見積額を考慮して査定。
公租公課	2,234	査定額を計上。
損害保険料	180	見積額を計上。
その他費用	1,237	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))	37,682	
(4) 一時金の運用益等	164	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	1,284	類似建物の資本的支出額等を参考に想定額を計上
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	36,562	
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の地域性・個別性を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	666,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	443,000	
土地比率	42.1%	積算価格比率
建物比率	57.9%	

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 19 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。

4. 取得資産の設計等に関する事項

取得予定資産の(仮称)シングルレジデンス烏丸鞍馬口駅前は、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

商 号	大丸屋住宅株式会社
本 店 所 在 地	京都市山科区榎辻平田町 184 番地
代 表 者	森田一道
資 本 の 額	41,000,000 円 (平成 18 年 11 月 9 日現在)
大 株 主 の 状 況	個人及び株式会社ダイマルヤ
主 な 事 業 の 内 容	土地・建物の売買及び賃貸借の仲介 土地・建物の販売代理及び管理 建築工事・土木工事請負業及び設計 その他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

6. 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、本物件に関して取得先と利害関係者である株式会社インボイス RM との間で締結される予定であるマスターリース兼プロパティマネジメント契約の賃貸人兼業務委託者としての地位を信託受託者をして承継させる予定です。そこで、運用会社は、同ルールに則り、平成 18 年 11 月 24 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 11 月 27 日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成 18 年 11 月 28 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承継について承認決議をしています。

7. 媒介者の概要

商号	株式会社オフィス・ドゥ
本店所在地	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目1番15号
代表者	代表取締役 堂野前忠道
手数料	10,275,000 円(但し、消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

8. 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 1 月期(平成 18 年 8 月 1 日～平成 19 年 1 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」、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。



【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	2.33%
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	3.05%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	平成17年7月13日	900.0	2.19%
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	2.31%
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	3.93%
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	5.29%
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	2.46%
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	2.75%
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	17.24%
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	6.95%
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	1.57%
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	1.62%
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	1.69%
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	0.35%
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	5.61%
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	1.56%
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	0.72%
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	0.89%
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	1.91%
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	1.57%
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	6.10%
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	2.32%
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	2.56%
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	708.6	1.73%
M-25	SM	東京圏	(仮称)シングルレジデンス武蔵小 山	(注4)	930.8	2.27%
M-26	SM	東京圏	カリーノ国分寺	平成18年9月29日	1,043.8	2.54%
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	3.46%
M-28	SM	関西圏	(仮称)シングルレジデンス烏丸鞍 馬口駅前	(注6)	685.0	1.67%



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	2.86%
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	2.38%
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	2.73%
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	(注 5)	1,390.0	3.39%
合計	-	-	-	-	41,016.5	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、小数第 3 位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) 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

(注 5) 平成 19 年 2 月 28 日又は売主との間で別途決定する平成 19 年 5 月 31 日(但し、オープン日が遅延した場合においては、当該遅延日数分を延長した日)までの日

(注 6) 平成 19 年 4 月 27 日又は売主との協議に基づき確定する平成 18 年 9 月 30 日(但し、入居開始日が遅延した場合においては、遅延日数分を延長した日)以前の日

【参考資料】物件の外観イメージ

M - 28 (仮称)シングルレジデンス烏丸鞍馬口駅前



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。