

平成 19 年 1 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

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、平成19年1月29日に、下記の資産(以下「取得予定資産」と総称します。)を取得すること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

本投資法人による取得予定資産の取得は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図り、もって中長期にわたる運用資産の成長を目指すものです。

なお、今回取得する信託受益権は、すべて本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成19年1月)に取得予定資産として記載された信託受益権です。

2. 取得予定資産の概要

不動産等を信託財産とする信託の受益権(7物件)

物件番号	信託不動産 (物件名称)	取得予定日	取得先	取得予定価格 (百万円)
M-29	シングルレジデンス西新宿 WEST	(注1)	合同会社西新宿エイト	2,291.1
M-30	シングルレジデンス西新宿 EAST	(注1)	合同会社西新宿エイト	1,341.5
M-31	(仮称)インボイス東新宿レジデンス	(注2)	株式会社インボイスRM	1,560.0
M-32	インボイス東心斎橋レジデンス	(注1)	株式会社インボイスRM	730.0
M-33	インボイス北四番丁レジデンス	(注2)	株式会社インボイスRM	954.0
M-34	インボイス愛宕橋レジデンス	(注1)	株式会社インボイスRM	815.0
M-35	(仮称)シングルレジデンス九大病院前	(注3)	株式会社 ウェルホールディングス	530.0
	合計	-	-	8,221.6

(注1) 平成19年2月28日又は売主との間で別途決定するその他の日

(注2) 平成19年3月30日又は売主との間で別途決定するその他の日

(注3) 売主との協議に基づき別途決定する平成19年8月1日以前の日

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



3. 取得予定資産の内容

M-29 シングルレジデンス西新宿 WEST

特定資産の種類		信託不動産	
所在地	(住居表示)	東京都新宿区西新宿八丁目 8 番 20 号	賃貸借の状況(平成 18 年 11 月 30 日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数
	敷地面積	575.67 m ² (注 1)	賃貸可能戸数
	用途地域	商業地域	賃貸戸数
	容積率 / 建蔽率(注 2)	500% / 80%	賃貸可能面積
建物	所有形態	所有権	賃貸面積
	延床面積	2,979.31 m ²	稼働率
	用途	共同住宅	月額賃料
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	敷金等
	建築時期	平成 18 年 3 月 31 日	不動産鑑定価格等
PM 委託先	株式会社インボイス RM	取得(予定)価格	2,291,100,000 円
サブリース会社	株式会社インボイス RM	鑑定評価額	2,220,000,000 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
		価格時点	平成 18 年 12 月 20 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
現所有者	合同会社西新宿エイト(平成 18 年 8 月取得)		
前所有者	株式会社インボイス RM(平成 18 年 4 月取得)		
担保の状況	信託受益権に質権が設定されていますが、本投資法人が取得するに際し、抹消される予定です。		
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約 5 分と最寄駅への接近性に優れ、さらに都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅、JR・小田急線・京王線・都営地下鉄新宿線「新宿」駅へも徒歩圏内である。東京を代表する商業・ビジネスエリアである「新宿」・「西新宿」エリアに接近し、銀座、東京、大手町・丸の内、渋谷等の都心主要中心部への交通アクセスにも優れることから、都心中心部への接近性及び都心生活を楽しむ利便性の面から見た立地条件が良好な物件です。		
特記事項	隣接地との境界の一部が未確定です。		

(注 1) 敷地面積には、私道部分の面積(約 31.64 m²)が含まれています。

(注 2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が 100%に緩和されています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



鑑定評価サマリー

(金額：千円)

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,220,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
収益価格	2,220,000	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	2,250,000	
(1) 有効総収益	131,415	
賃料収入	130,264	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	7,664	権利金・更新料収入等を計上
潜在総収入	137,928	
空室損失相当額	6,513	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	21,003	
維持管理費等	9,409	見積額等を参考に査定
公租公課	6,582	想定額を計上
損害保険料	443	査定額を計上
その他費用	4,569	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))	110,412	
(4) 一時金の運用益等	410	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	2,980	株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査診断報告書」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))	107,842	
(7) 還元利回り	4.8%	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	2,180,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	1,610,000	
土地比率	62.1%	積算価格比率
建物比率	37.9%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



M-30 シングルレジデンス西新宿 EAST

特定資産の種類		信託不動産	
所在地	(住居表示)	東京都新宿区西新宿八丁目 7 番 11 号	賃貸借の状況 (平成 18 年 11 月 30 日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数 45
	敷地面積	347.29 m ² (注 1)	賃貸可能戸数 48
	用途地域	商業地域	賃貸戸数 45
	容積率 / 建蔽率(注 2)	500% / 80%	賃貸可能面積 1,563.60 m ²
建物	所有形態	所有権	賃貸面積 1,463.32 m ²
	延床面積	1,787.97 m ²	稼働率 93.59%
	用途	共同住宅	月額賃料 6,402,000 円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	敷金等 8,718,000 円
	建築時期	平成 18 年 3 月 31 日	不動産鑑定価格等
PM 委託先	株式会社インボイス RM	取得 (予定) 価格	1,341,500,000 円
サブリース会社	株式会社インボイス RM	鑑定評価額	1,300,000,000 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
		価格時点	平成 18 年 12 月 20 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
現所有者	合同会社西新宿エイト (平成 18 年 8 月取得)		
前所有者	株式会社インボイス RM (平成 18 年 4 月取得)		
担保の状況	信託受益権に質権が設定されていますが、本投資法人が取得するに際し、抹消される予定です。		
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約 5 分と最寄駅への接近性に優れ、さらに都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅、JR・小田急線・京王線・都営地下鉄新宿線「新宿」駅へも徒歩圏内である。東京を代表する商業・ビジネスエリアである「新宿」・「西新宿」エリアに接近し、銀座、東京、大手町・丸の内、渋谷等の都心主要中心部への交通アクセスにも優れることから、都心中心部への接近性及び都心生活を楽しむ利便性の面から見た立地条件が良好な物件です。		
特記事項	該当事項はありません。		

(注 1) 敷地面積には、私道部分の面積 (約 15.78 m²) が含まれています。

(注 2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が 100% に緩和されています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



鑑定評価サマリー

(金額：千円)

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,300,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
収益価格	1,300,000	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	1,320,000	
(1) 有効総収益	77,844	
賃料収入	77,180	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	4,523	権利金・更新料収入等を計上
潜在総収入	81,703	
空室損失相当額	3,859	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	12,783	
維持管理費等	5,612	見積額等を参考に査定
公租公課	4,084	想定額を計上
損害保険料	275	査定額を計上
その他費用	2,812	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))	65,061	
(4) 一時金の運用益等	244	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	2,050	株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査診断報告書」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))	63,255	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,280,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	992,000	
土地比率	61.7%	積算価格比率
建物比率	38.3%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



M-31 (仮称) インボイス東新宿レジデンス

特定資産の種類		不動産 (注 1)	
所在地	(住居表示)	東京都新宿区大久保二丁目 9 番 3 (注 2)	賃貸借の状況 (本書の日付現在) (注 3)
土地	所有形態	所有権	テナント総数
	敷地面積	313.96 m ²	賃貸可能戸数
	用途地域	商業地域	賃貸戸数
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	賃貸可能面積
建物 (注 4)	所有形態	所有権	賃貸面積
	延床面積	2,302.72 m ²	稼働率
	用途	共同住宅	月額賃料
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 13 階建	敷金等
	建築時期	平成 19 年 2 月 (予定)	調査価額等 (注 4)
PM 委託先	株式会社インボイス RM (注 5)	取得 (予定) 価格	1,560,000,000 円
サブリース会社	株式会社インボイス RM (注 5)	調査価額	1,560,000,000 円
サブリースの種類	パス・スルー (注 5)	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
		価格時点	平成 18 年 12 月 20 日
信託受託者	未定		
現所有者	株式会社インボイス RM (平成 17 年 8 月取得) (注 6)		
前所有者	事業会社		
担保の状況	本不動産にかかる土地については、抵当権仮登記が設定されておりますが、本投資法人が取得するに際し、抹消される予定です。		
物件特性	都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅から徒歩約 7 分に位置し、最寄駅への接近性に優れています。同線は「西新宿」駅で「新宿」駅に直結している為、JR 山手線をはじめとする JR 各線のほか、東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄新宿線等への乗り換えが可能であり、同線「飯田橋」駅では、JR 中央線・総武線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線への乗換えが可能であるため、「新宿」をはじめとする都心主要中心部へのアクセスが良好です。近隣する「新宿」エリアは、大規模な商業施設や各種店舗等が高度に集積する東京の中心的な商業エリアであり、都心中心部への接近性及び生活利便性の面から見た立地条件は良好です。		
特記事項	1. 本信託不動産の西側道路 (幅員約 27.0m、明治通り) は、都市計画道路 (環状 5-1 号線) が計画されていますが、本信託不動産に係る土地の前面部分は拡幅整備です。 2. 隣接地との境界の一部が未確定です。		

- (注 1) 本投資法人が取得するに際し、信託銀行又は信託会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。
- (注 2) 本書の日付現在、本信託不動産に係る建物は未竣工であり、住居表示を取得していないため、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- (注 3) 本書の日付現在、本信託不動産に係る建物は未竣工であり、未稼働です。
- (注 4) 本書の日付現在、本信託不動産に係る建物は未竣工であるため、建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証に基づき記載しています。
- (注 5) 調査価額は、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、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価額です。
- (注 6) 本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に、信託受託者、資産運用会社及びインボイス RM との間でパス・スルーのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約 (ただし、本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に本信託不動産の稼働率が 90% に満たない場合には、平成 19 年 7 月 31 日まで固定賃料型) が締結される予定です。
- (注 7) 本信託不動産に係る建物は、現所有者が注文者となり建築されるため、現所有者が本信託不動産に係る土地を取得した年月を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



価格調査サマリー

(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	1,560,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
収益価格	1,560,000	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	1,590,000	
(1) 有効総収益	91,209	
賃料収入	92,932	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,924	権利金収入等を計上
潜在総収入	95,856	
空室損失相当額	4,647	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	14,441	
維持管理費等	6,545	見積額等を参考に査定
公租公課	4,750	想定額を計上
損害保険料	322	査定額を計上
その他費用	2,824	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))	76,768	
(4) 一時金の運用益等	292	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	2,303	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))	74,757	
(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	1,530,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	1,050,000	
土地比率	56.3%	積算価格比率
建物比率	43.7%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



M-32 インボイス東心齋橋レジデンス

特定資産の種類		信託不動産	
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目4番20号	賃貸借の状況(平成18年11月30日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数
	敷地面積	343.80 m ²	1
	用途地域	商業地域	賃貸可能戸数
	容積率/建蔽率(注1)	800%/80%	38(店舗1戸を含みます。)
建物	用途	商業地域	賃貸戸数
	延床面積	1,185.52 m ²	1
	所有形態	所有権	賃貸可能面積
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	1,185.52 m ²
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	稼働率
建築時期	平成18年9月15日	月額賃料	2.74%
PM委託先	株式会社インボイスRM(注2)	敷金等	103,000円
サブリース会社	株式会社インボイスRM(注2)	不動産鑑定価格等	
サブリースの種類	パス・スルー(注2)	取得(予定)価格	730,000,000円
		鑑定評価額	730,000,000円
		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
		価格時点	平成18年12月22日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
現所有者	株式会社インボイスRM(平成18年10月取得)		
前所有者	事業会社		
担保の状況	信託受益権に質権が設定されていますが、本投資法人が取得するに際し、抹消される予定です。		
物件特性	大阪市営地下鉄鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約2分、大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅まで約7分程度と大阪都心部に位置し、交通利便性に優れた立地にあります。交通利便性・通勤利便性等の立地条件を重視する単身のビジネスマン等の需要が見込まれます。		
特記事項	該当事項はありません。		

(注1) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により360%に制限されています。また、本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注2) 本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に、信託受託者、資産運用会社及びインボイスRMとの間でパス・スルーのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約(ただし、本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に本信託不動産の稼働率が90%に満たない場合には、平成19年7月31日まで固定賃料型)が締結される予定です。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



鑑定評価サマリー

(金額：千円)

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	730,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 22 日	
収益価格	730,000	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	747,000	
(1) 有効総収益	48,462	
賃料収入	49,863	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,092	権利金・更新料収入等を計上
潜在総収入	50,955	
空室損失相当額	2,493	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	8,411	
維持管理費等	4,123	標準的フィー、見積額を考慮して査定
公租公課	2,616	査定額を計上
損害保険料	175	見積額を計上
その他費用	1,497	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))	40,051	
(4) 一時金の運用益等	141	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	1,357	株式会社ハイ国際コンサルタント作成の「建物調査診断報告書」の今後 12 年間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))	38,835	
(7) 還元利回り	5.2%	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	712,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	499,000	
土地比率	48.4%	積算価格比率
建物比率	51.6%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

M-33 インボイス北四番丁レジデンス

特定資産の種類		不動産 (注 1)	
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目 6 番 62 号	賃貸借の状況 (本書の日付現在) (注 2)
土地	所有形態	所有権	テナント総数
	敷地面積	475.70 m ²	賃貸可能戸数
	用途地域	商業地域	賃貸戸数
	容積率 / 建蔽率(注 3)	500% / 80%	賃貸可能面積
建物	所有形態	所有権	賃貸面積
	延床面積	2,834.54 m ²	稼働率
	用途	共同住宅	月額賃料
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	敷金等
	建築時期	平成 19 年 1 月 15 日	調査価額等 (注 4)
PM 委託先	株式会社インボイス RM (注 5)	取得 (予定) 価格	954,000,000 円
サブリース会社	株式会社インボイス RM (注 5)	調査価額	954,000,000 円
サブリースの種類	パス・スルー (注 5)	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
		価格時点	平成 18 年 12 月 20 日
信託受託者	未定		
現所有者	事業会社 (平成 17 年 9 月取得) (注 6) (注 7)		
前所有者	事業会社		
担保の状況	担保には供されておりません。		
物件特性	<p>仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩約 3 分と最寄駅への接近性に優れ、最寄駅である「北四番丁」駅から「仙台」駅まではわずか 3 駅 5 分とアクセスに優れた地域に立地します。また、当該地域は、「勾当台公園」駅周辺の官公庁エリア及び東北地方を代表する繁華街である国分町エリアへの徒歩圏内に位置し、利便性の高い地域です。商業中心地への接近性に優れ、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地特性を備えています。</p>		
特記事項	<p>1. 東側道路について、都市計画道路 (主要地方道仙台泉線。計画幅員 27m、現在の接道面から約 2.8m 後退。) が計画されており、事業決定され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本信託不動産に係る建物は、既存不適格となります。</p> <p>2. 隣接地との境界の一部が未確定です。</p>		

- (注 1) 本投資法人が取得するに際し、信託銀行又は信託会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。
- (注 2) 本書の日付現在、本信託不動産は、未稼働です。
- (注 3) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が 100% に緩和されています。
- (注 4) 調査価額は、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、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価額です。
- (注 5) 本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に、信託受託者、資産運用会社及びインボイス RM との間でパス・スルーのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約 (ただし、本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に本信託不動産の稼働率が 90% に満たない場合には、平成 19 年 7 月 31 日まで固定賃料型) が締結される予定です。
- (注 6) 現所有者と株式会社インボイス RM との間の不動産売買契約に基づき、平成 19 年 2 月 28 日に所有者が株式会社インボイス RM に変更される予定です。
- (注 7) 本信託不動産に係る建物は、現所有者が注文者となり建築されたため、現所有者が本信託不動産に係る土地を取得した年月を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



価格調査サマリー

(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	954,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
収益価格	954,000	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	977,000	
(1) 有効総収益	71,095	
賃料収入	73,288	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,569	権利金収入等を計上
潜在総収入	74,857	
空室損失相当額	3,762	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	14,594	
維持管理費等	6,545	見積額等を参考に査定
公租公課	5,249	想定額を計上
損害保険料	417	査定額を計上
その他費用	2,383	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))	56,501	
(4) 一時金の運用益等	209	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	2,975	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))	53,736	
(7) 還元利回り	5.5%	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	931,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	719,000	
土地比率	23.5%	積算価格比率
建物比率	76.5%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



M-34 インボイス愛宕橋レジデンス

特定資産の種類		不動産 (注 1)	
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市若林区土樋 260 番 1 (注 2)	賃貸借の状況 (本書の日付現在) (注 3)
土地	所有形態	所有権	テナント総数
	敷地面積	722.27 m ²	賃貸可能戸数
	用途地域	近隣商業地域	賃貸戸数
	容積率 / 建蔽率	300% / 80%	賃貸可能面積
建物	所有形態	所有権	賃貸面積
	延床面積	2,381.24 m ²	稼働率
	用途	共同住宅	月額賃料
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 13 階建	敷金等
	建築時期	平成 19 年 1 月 15 日	調査価額等 (注 4)
PM 委託先	株式会社インボイス RM (注 5)	取得 (予定) 価格	815,000,000 円
サブリース会社	株式会社インボイス RM (注 5)	調査価額	815,000,000 円
サブリースの種類	パス・スルー (注 5)	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
		価格時点	平成 18 年 12 月 20 日
信託受託者	未定		
現所有者	株式会社インボイス RM (平成 17 年 11 月取得) (注 6)		
前所有者	事業会社		
担保の状況	担保には供されていません。		
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「愛宕橋」駅から徒歩約 2~3 分と最寄駅への接近性に優れ、最寄駅である「愛宕橋」駅から「仙台」駅まではわずか 2 駅 3 分とアクセスに優れた地域に立地します。また、近隣地域の南方には、幹線道路である「国道 4 号線」と並行する形で「広瀬川」が流れ、良好な自然環境が形成されており、居住環境は良好です。居住の快適性と都心生活の利便性を兼ね備えています。		
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、信託銀行又は信託会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。
- (注 2) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- (注 3) 本書の日付現在、本信託不動産に係る建物は未竣工であり、未稼働です。
- (注 4) 調査価額は、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、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価額です。
- (注 5) 本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に、信託受託者、資産運用会社及びインボイス RM との間でパス・スルーのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約 (ただし、本投資法人が本信託不動産に係る信託受益権を取得する際に本信託不動産の稼働率が 90% に満たない場合には、平成 19 年 7 月 31 日まで固定賃料型) が締結される予定です。
- (注 6) 本信託不動産に係る建物は、現所有者が注文者となり建築されるため、現所有者が本信託不動産に係る土地を取得した年月を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



価格調査サマリー

(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	815,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
収益価格	815,000	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	833,000	
(1) 有効総収益	62,220	
賃料収入	64,013	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,531	権利金収入等を計上
潜在総収入	65,545	
空室損失相当額	3,325	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	12,735	
維持管理費等	5,080	見積額等を参考に査定
公租公課	5,151	想定額を計上
損害保険料	420	査定額を計上
その他費用	2,084	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))	49,485	
(4) 一時金の運用益等	180	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	3,000	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))	46,665	
(7) 還元利回り	5.6%	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	797,000	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	691,000	
土地比率	19.7%	積算価格比率
建物比率	80.3%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



M-35 (仮称) シングルレジデンス九大病院前

特定資産の種類		不動産 (注 1)		
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市博多区千代四丁目 30 番 8 号	賃貸借の状況 (本書の日付現在) (注 2)	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	-
	敷地面積	400.00 m ²	賃貸可能戸数	47 (店舗 1 戸を含みます。) (注 3)
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	-
	容積率 / 建蔽率	400% / 80%	賃貸可能面積	1,525.09 m ²
建物 (注 4)	所有形態	所有権	賃貸面積	-
	延床面積	1,787.22 m ² (予定)	稼働率	-
	用途	共同住宅 店舗	月額賃料	-
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 13 階建	敷金等	-
	建築時期	平成 19 年 3 月 (予定)	調査価額等 (注 5)	
PM 委託先	株式会社インボイス RM	取得 (予定) 価格	530,000,000 円	
サブリース会社	株式会社インボイス RM	調査価額	558,000,000 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	
		価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
信託受託者	未定			
現所有者	株式会社ウェルホールディングス (平成 17 年 9 月取得) (注 6)			
前所有者	事業会社			
担保の状況	本不動産にかかる土地については、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、抹消される予定です。			
物件特性	福岡市営地下鉄箱崎線「馬出九大病院前」駅から徒歩約 3 分と最寄駅への接近性に優れ、福岡市の商業・ビジネスの中心である「博多」、「天神」エリアにも近接することから、都心中心部への接近性及び生活利便性は良好です。また、西側には九州大学医学部、歯学部及び薬学部並びに九州大学附属病院等が、東側には、福岡県庁が隣接しています。			
特記事項	本信託不動産の北西側道路は、都市計画道路 (主要地方道福岡直方線。計画幅員 16m) が計画されています。			

(注 1) 本投資法人が取得するに際し、信託銀行又は信託会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。

(注 2) 本書の日付現在、本信託不動産に係る建物は未竣工であり、未稼働です。

(注 3) 賃貸可能戸数のうち 39 戸 (店舗 1 戸を含みます。) がシングルマンション (SM) 用、8 戸がサービスアパートメント (SA) 用です。

(注 4) 本書の日付現在、本信託不動産に係る建物は未竣工であるため、建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証に基づき記載しています。

(注 5) 調査価額は、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、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価額です。

(注 6) 本信託不動産に係る建物は、現所有者が注文者となり建築されるため、現所有者が本信託不動産に係る土地を取得した年月を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



価格調査サマリー

(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	558,000	
価格の種類	特定価格	
価格時点	平成 18 年 12 月 20 日	
収益価格	558,000	DCF 法による価格をやや重視し、直接還元法による価格を関連付けて収益価格を試算
直接還元法による収益価格	572,000	
(1) 有効総収益	45,276	
賃料収入	47,400	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	870	権利金・更新料・駐車場収入等を計上
潜在総収入	48,270	
空室損失相当額	2,994	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	10,979	
維持管理費等	4,659	標準的フィー、見積額を考慮して査定
公租公課	2,957	査定額を計上
損害保険料	254	見積額を計上
その他費用	3,109	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))	34,297	
(4) 一時金の運用益等	75	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	1,780	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))	32,592	
(7) 還元利回り	5.7%	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	546,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	435,000	
土地比率	22.0%	積算価格比率
建物比率	78.0%	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

M-31及びM-35は、それぞれ平成19年2月及び平成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ます。

4. 構造計算書偽造問題に関する対応について

取得予定資産に係る建物の建築主、設計事務所及び施工会社は、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、設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関（検査済証取得機関）は、以下の通りです。また、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。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認期間 (検査済証取得機関)
M-29	シングルレジデンス 西新宿 WEST	株式会社ワットア ソシエイツ	個人	株式会社間組 東京建築第二支店	イーホームズ 株式会社
M-30	シングルレジデンス 西新宿 EAST	株式会社ワットア ソシエイツ	個人	株式会社間組東京 建築第二支店	イーホームズ 株式会社
M-31	(仮称)インボイス 東新宿レジデンス	有限会社種田建築 研究所プラスワン	有限会社プレス ラボ	真柄建設株式会社 東京本店	財団法人東京都防 災・建築まちづくりセ ンター(注1)
M-32	インボイス東心斎橋 レジデンス	アーキプラン	有限会社坂田建 築構造設計事務 所	日本建設株式会社 大阪支店	日本 TESTING 株式会社
M-33	インボイス北四番丁 レジデンス	株式会社スペック	牧野構造計画	飛鳥建設株式会 社・勝村建設株式 会社 JV	ビューローベリタス ジャパン株式会社 (注1)
M-34	インボイス愛宕橋 レジデンス	西松建設株式会社 東北支店一級建築 士事務所	株式会社ゴウ構 造	西松建設株式会社 東北支店	株式会社仙台都市整 備センター(注1)
M-35	(仮称)シングルレジデンス 九大病院前	株式会社 K・T プラ ンニング	川原構造設計	株式会社浅沼組 九州支店	日本 ERI 株式会社 (注1)

(注1) M-31 及び M-35 は、本書の日付現在において、建物が未竣工であるため、また、M-33 及び M-34 は、調査の基準日において建物が未竣工であったため、確認済証取得機関を記載しています。

(注2) 設計者及び施工者は、建物状況報告書に記載された事項を記載しており、調査の基準日において建物が未竣工であった M-31、M-33、M-34 及び M-35 の各物件の設計者及び施工者は、現所有者より提供された資料に基づき記載しています。また、構造設計者は、構造計算に関する資料に記載された設計者名を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 取引先の概要

- (1) M-29 シングルレジデンス西新宿 WEST
M-30 シングルレジデンス西新宿 EAST

商号	合同会社西新宿エイト
本店所在地	東京都新宿区西新宿七丁目5番5号プラザ西新宿 505
代表者	小泉秀樹
資本の額	400千円 (平成19年1月25日現在)
大株主の状況	有限責任中間法人西新宿エイト
主な事業の内容	不動産の取得、保有及び処分 不動産の賃貸及び管理 他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当事項はありません。

- (2) M-31 (仮称)インボイス東新宿レジデンス
M-32 インボイス東心斎橋レジデンス
M-33 インボイス北四番丁レジデンス
M-34 インボイス愛宕橋レジデンス

商号	株式会社インボイスRM
本店所在地	東京都港区芝四丁目1番23号
代表者	岡本昭彦
資本の額	1,012,500千円 (平成19年1月25日現在)
大株主の状況	株式会社インボイス他
主な事業の内容	プロパティマネジメント業務(不動産賃貸事業、不動産ソリューション事業)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	株式会社インボイスRMは、本書の日付現在、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるジャパン・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。)の議決権の総数の50%を保有する株主です。

- (3) M-35 (仮称)シングルレジデンス九大病院前

商号	株式会社ウェルホールディングス
本店所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目14番8号
代表者	井康彦
資本の額	20,000千円 (平成19年1月25日現在)
大株主の状況	個人3名
主な事業の内容	投資不動産の企画・開発・建築、販売、その他の事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当事項はありません。

6. 利害関係人との取引

資産運用会社は、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、利害関係者との取引につき、本投資法人の役員会の事前承認を受

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ける等の厳格な手続を利益相反ルールとして定めています。

取得予定資産のうち M-31、M-32、M-33 及び M-34 の売主は、資産運用会社の利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成 19 年 1 月 22 日開催のコンプライアンス委員会及び平成 19 年 1 月 22 日開催の投資委員会における審議並びに平成 19 年 1 月 29 日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成 19 年 1 月 29 日に取締役会において本件資産の取得を決議しています。

なお、株式会社インボイス RM は、賃貸管理事業拡大を目的として、資産運用会社の利害関係者に該当しない者から、()M-31 及び M-34 を平成 17 年 8 月及び平成 17 年 11 月にそれぞれ土地を取得のうえシングルマンションを開発、()M-32 を平成 18 年 10 月に取得、()M-33 を現所有者との間の不動産売買契約に基づき、平成 19 年 2 月 28 日に取得予定、となっておりますが、それぞれの取得に係る条件等については、前所有者 (M-33 については、現所有者) との間の売買契約にて定められた守秘義務により開示が認められておりません。

7. 媒介者の概要

M-35 (仮称)シングルレジデンス九大病院前
媒介の概要につきましては、媒介先の意向により開示いたしません。

8. 今後の見通し

平成 19 年 1 月期 (平成 19 年 8 月 1 日 ~ 平成 19 年 1 月 31 日) 及び平成 19 年 7 月期 (平成 19 年 2 月 1 日 ~ 平成 19 年 7 月 31 日) における本投資法人の運用状況の見通し (予想数値) につきましては、本日付にて別途公表の「平成 19 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 7 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

個別不動産における記載事項は、以下の要領に基づき記載しています。

- i. 「物件番号」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」及び「建築時期」の各欄には、登記簿上に記録されている事項を記載しています。ただし、M-31 及び M-35 の各物件の「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄については、建物が未竣工であるため、建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証に基づき記載しています。
- 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 18 年 11 月 30 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 18 年 11 月 30 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転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 18 年 11 月 30 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。ただし、宿泊特化型ホテルにいては、客室数を記載しています。
- x. 「賃貸戸数」の欄には、平成 18 年 11 月 30 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。ただし、宿泊特化型ホテルについては、客室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 18 年 11 月 30 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 18 年 11 月 30 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 18 年 11 月 30 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。駐車場等の付属施設の敷金を含みません。)相当額の合計金額を記載しています。
- xv. 「信託受託者」の欄には、平成 18 年 11 月 30 日現在において、当該物件につき不動産管理处分信託

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



契約又は不動産管理信託契約を受託している会社を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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	1.95%
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	2.56%
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	1.84%
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	1.94%
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	3.30%
M-6	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀	平成17年7月13日	2,170.0	4.44%
M-7	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀	平成17年7月15日	1,010.0	2.07%
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	2.31%
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	14.47%
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	5.83%
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	1.32%
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	1.36%
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	1.42%
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	0.30%
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	4.71%
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	1.31%
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	0.60%
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	1.60%
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	1.32%
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	5.12%
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	1.95%
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	2.15%
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	1.45%
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	1.90%
M-26	SM	東京圏	カリーノ国分寺	平成18年9月29日	1,043.8	2.14%
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	2.91%
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	1.40%
M-29	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿 WEST	(注7)	2,291.1	4.69%

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



M-30	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿 EAST	(注7)	1,341.5	2.74%
M-31	SM	東京圏	(仮称)インボイス東新宿レジ デンス	(注7)	1,560.0	3.19%
M-32	SM	関西圏	インボイス東心斎橋レジデ ンス	(注7)	730.0	1.49%
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	(注7)	954.0	1.95%
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	(注7)	815.0	1.67%
M-35	SM/SA	その他政令 指定都市	(仮称)シングルレジデンス九 大病院前	(注8)	530.0	1.08%
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	2.40%
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	2.00%
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	2.29%
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	2.84%
合計	-	-	-	-	48,873.0	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(ただし、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別途決定する平成18年9月30日(ただし、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

(注7) 平成19年2月28日又は売主との間で別途決定するその他の日

(注8) 売主との協議に基づき別途決定する平成19年8月1日以前の日

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料】物件の外観写真及びイメージ図

M-29 シングルレジデンス西新宿 WEST

M-30 シングルレジデンス西新宿 EAST



M-31 (仮称) インボイス東新宿レジデンス



M-32 インボイス東心斎橋レジデンス



M-33 インボイス北四番丁レジデンス



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

M-34 インボイス愛宕橋レジデンス



M-35 (仮称) シングルレジデンス九大病院前



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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。