

平成 17 年 9 月 22 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

(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(5 物件)

物件 番号	物件名称	取得価格(税抜) (円)	取得先
M-16	アスリート河原町二条	639,000,000	株式会社ダーウィン
M-17	MY プラザゼクス	295,000,000	株式会社ダーウィン
M-18	リッツコート宮町	365,000,000	株式会社ダーウィン
M-19	ラ・フォーレ モリタ	782,000,000	株式会社ダーウィン
M-20	シングルレジデンス天神東	642,912,114	株式会社ウェルホールディングス
	合計	2,723,912,114	

(2) 受益権譲渡契約締結予定日 : 平成 17 年 9 月 28 日

(3) 取得予定日 : 平成 17 年 9 月 28 日

(4) 取得資金 : 自己資金及び借入金



2.取得予定資産の詳細

M-16 アスリート河原町二条

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		アスリート河原町二条		
取得資産		不動産を信託する信託の受益権		
取得価格		639,000,000 円 (但し、消費税を除きます)		
所在地	(地番)	京都府京都市中京区寺町通二条 下る榎木町 84 番	賃貸借の状況 (平成 17 年 8 月末日現在)	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	37
	敷地面積	206.84 m ²	賃貸可能戸数	50(事務所 1 戸を含みます。)
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	47
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%	賃貸可能面積	1,155.03 m ²
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,082.82 m ²
			稼働率	93.74%
	延床面積	1,547.19 m ²	月額賃料	3,874,000 円
	用途	共同住宅・事務所	敷金等	2,950,000 円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	不動産鑑定評価	
	建築時期	平成 17 年 2 月 15 日	鑑定評価額	639,000,000 円
PM委託先		株式会社ダーウィン	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリース会社		株式会社ダーウィン	価格時点	平成 17 年 8 月 20 日
サブリースの種類		パス・スルー		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
現所有者		株式会社ダーウィン		
物件特性		本物件は、地下鉄「京都市役所前」駅から徒歩約 3 分であり、また、京阪線の利用や、河原町繁華街界隈、各官公庁や大学、専門学校への接近性が良好です。本物件の近隣地域は、二条通沿いに中層の事務所店舗ビル、賃貸共同住宅等が混在する地域です。当該地域は、事務所、店舗用途を中心とした商業地域でしたが、近年では、最寄り駅や河原町界限等市内中心部への接近性、官公庁への接近性等が良好な立地である為、賃貸共同住宅が建築されるケースが見受けられます。本物件の設計、品質等についてはグレードが比較的高く、また、貸室のタイプ・規模においてもやや広い面積を有すること、設備についても標準的な機能を備えていることから、交通の利便性、生活利便性等の立地条件を重視する单身ビジネスマン、学生等の需要が見込まれ、建物の品質等、貸室の規模から見てもその競争力は比較的高いものと考えられます。		
特記事項		該当事項なし。		

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、政令指定都市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-17 MY プラザゼクス

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		MY プラザゼクス		
取得資産		不動産を信託する信託の受益権		
取得価格		295,000,000 円 (但し、消費税を除きます)		
所在地	(地番)	北海道札幌市中央区南六条西二丁目 5 番 24、他 3 筆	賃貸借の状況 (平成 17 年 8 月末日現在)	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	28
	敷地面積	282.09 m ²	賃貸可能戸数	29 (店舗 1 戸を含みます。)
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	29
	容積率 / 建蔽率	800% / 80%	賃貸可能面積	1,240.93 m ²
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,240.93 m ²
			稼働率	100%
	延床面積	1,394.41 m ²	月額賃料	2,152,000 円
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	1,963,000 円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	不動産鑑定評価	
建築時期	平成 16 年 3 月 2 日	鑑定評価額	295,000,000 円	
PM委託先		株式会社ダーウィン	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サプリース会社		株式会社ダーウィン	価格時点	平成 17 年 8 月 31 日
サプリースの種類		パス・スルー		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
現所有者		株式会社ダーウィン		
物件特性		本物件は、札幌市営東豊線「豊水すすきの」駅 7 番出口より徒歩約 1 分、札幌市営南北線「すすきの」駅 3 番出口より徒歩約 5 分に位置し 2 路線 2 駅が利用可能なことから交通利便性は極めて良好です。 本物件の近隣地域は、駐車場、店舗ビル等が混在する地域ですが、中高層の共同住宅も見受けられます。 本物件は築浅物件であり、設計、品質等、設備は、一定以上の水準にあるものと思慮されます。また、需要者としては、当該エリア及びその周辺で勤務する個人、社宅としての利用を前提とした法人等が挙げられ、商業施設・交通施設利便性を重視する需要者が認められます。		
特記事項		本物件は、札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱における駐車場台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための書面締結を予定しております。		

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、政令指定都市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-18 リッツコート宮町

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称	リッツコート宮町			
取得資産	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	365,000,000 円 (但し、消費税を除きます)			
所在地	(地番)	宮城県仙台市青葉区福沢町 167 番 2	賃貸借の状況 (平成 17 年 8 月末日現在)	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	35
	敷地面積	1,154.29 m ²	賃貸可能戸数	39
	用途地域	第2種住居地域	賃貸戸数	36
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%	賃貸可能面積	1,206.93 m ²
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,114.32 m ²
			稼働率	92.32%
	延床面積	1,740.46 m ² (塵芥集積場 9.46 m ² を含む。)	月額賃料	2,472,650 円
	用途	共同住宅	敷金等	4,771,900 円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	不動産鑑定評価	
	建築時期	平成 9 年 3 月 4 日	鑑定評価額	365,000,000 円
P M委託先	株式会社ダーウィン		鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所
サブリース会社	株式会社ダーウィン		価格時点	平成 17 年 7 月 13 日
サブリースの種類	パス・スルー			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
現所有者	株式会社ダーウィン			
物件特性	本物件は、JR 仙山線「東照宮」駅から徒歩約 7 分であり、また、徒歩圏にある「宮町五丁目」停留所から、「仙台」駅方面に連絡するバスが運行されており、通勤・通学等の利便性は高くなっております。 本物件の近隣地域は、戸建住宅、アパート、中低層のマンションが建ち並ぶ既成住宅地域です。また、仙台市の中心部までの利便性が高く住環境が良好であるため、単身者向賃貸マンションの需要が見込める地域です。 入居者は最寄地下鉄「北四番丁」駅周辺への通勤者が多く、同駅近くに東北大学附属病院があることから製薬会社関連が多くなっております。 本物件は 32 m²を超える 2DK が多くを占めており周辺に同タイプの競合物件が少ないことに加え、駐車場を 24 台有していること等から競争力は相対的に高いと考えられます。			
特記事項	該当事項なし			

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、政令指定都市における投資比率を高め地域分散を図ることにより、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-19 ラ・フォール モリタ

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		ラ・フォール モリタ			
取得資産		不動産を信託する信託の受益権			
取得価格		782,000,000 円(但し、消費税を除きます)			
所在地	(地番)	福岡県福岡市中央区清川一丁目14号6番、他3筆	賃貸借の状況(平成17年8月末日現在)		
土地	所有形態	所有権	テナント総数	84	
	敷地面積	609.26 m ²	賃貸可能戸数	91(店舗1戸を含みます。)	
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	88	
	容積率 / 建蔽率	500%・400%/80%	賃貸可能面積	2,321.28 m ²	
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,246.40 m ²	
			稼働率	96.77%	
	延床面積	2,446.95 m ²	月額賃料	5,229,500 円	
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	6,217,750 円	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	不動産鑑定評価		
	建築時期	平成 10 年 2 月 13 日	鑑定評価額	782,000,000 円	
PM委託先		株式会社ダーウィン	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
サブリース会社		株式会社ダーウィン	価格時点	平成 17 年 8 月 20 日	
サブリースの種類		パス・スルー			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
現所有者		株式会社ダーウィン			
物件特性		本物件は、福岡市地下鉄七隈線「渡辺通」駅から徒歩約 5 分と最寄り駅への接近性に優れ、また福岡市の商業・ビジネスの中心である「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都心生活を楽しむ利便性の面から見た立地条件は良好です。 本物件の近隣地域は、県道後野福岡線(「日赤通り」)沿いに、中高層の店舗付事務所ビル、店舗付共同住宅が建ち並ぶ中に低層の店舗等が混在する幹線道路沿いの商住混在地域です。 本物件は築後8年であり、落ち着いた外観等による全体的な建物グレードは、当該エリアにおいて比較的優位にあると考えられます。 また、各住戸部分は、専有面積 24.96 m²のやや広めの1K タイプであり、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、室内洗濯機置場、2口ガスコンロ付のコンパクトキッチン、収納スペース等、女性の賃借人も十分に意識した設備内容となっています。 以上のことから、本物件は当該エリアの賃貸マンション需要に十分応えることができ、賃貸市場における競争力は相対的に高いと判断されます。			
特記事項		該当事項なし			

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、政令指定都市における投資比率を高め、地域分散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-20 シングルレジデンス天神東

(1) 取得予定資産の内容

物件の名称		シングルレジデンス天神東			
取得資産		不動産を信託する信託の受益権			
取得価格		642,912,114 円(但し、消費税を除きます)			
所在地	(地番)	福岡県福岡市博多区古門戸町 139 番	賃貸借の状況(平成 17 年 8 月末日現在)		
土地	所有形態	所有権	テナント総数	0	
	敷地面積	429.63 m ²	賃貸可能戸数	77	
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	0	
	容積率 / 建蔽率	500%・400%/80%	賃貸可能面積	1,909.60 m ²	
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	0.00 m ²	
			稼働率	0%	
	延床面積	2,283.63 m ²	月額賃料	0	
	用途	共同住宅	敷金等	0	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	不動産鑑定評価		
	建築時期	平成 17 年 8 月 22 日	鑑定評価額	645,200,000 円	
PM委託先 (注 1)		株式会社ダーウィン	鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	
サブリース会社 (注 1)		株式会社ダーウィン	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日	
サブリースの種類 (注 1)		パス・スルー			
信託受託者 (注 2)		みずほ信託銀行株式会社			
現所有者		株式会社ウェルホールディングス			
物件特性		本物件は、福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅から徒歩約 8 分にあり、本物件の近隣地域は、天神地区から北東方へ約 1 km に九州随一の繁華街である中洲地区の背後に所在し、中高層の事務所ビルや事務所のほか、マンション等が建ち並び商業地域です。また、市内中心地域へのアクセスは良好で利便性が高いため、ワーカータイプの単身者向マンション、若しくは SOHO として高い需要が見込める地域です。			
特記事項		本物件は、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例における駐車場台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための書面締結を予定しております。			

(注 1) 本物件については、本投資法人が信託の受益権を取得した後、信託受託者とダーウィンとの間でパス・スルー型のマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約が締結され、同社が PM 委託先兼サブリース会社となる予定です。

(注 2) 本物件は、本投資法人取得に際し、みずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本不動産を信託財産とする信託の信託受益権を取得します。

(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、政令指定都市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。

【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	投資比率
					(百万円)	(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	3.27%
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	4.28%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	平成17年7月13日	900.0	3.08%
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	3.24%
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	5.52%
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	7.43%
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	3.46%
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	3.86%
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	24.21%
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	9.75%
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	2.21%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	平成17年7月13日	664.8	2.28%
M-13	SM	中京圏	T's Dream 丸の内	平成17年7月13日	695.0	2.38%
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	0.50%
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	7.87%
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	2.19%
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	1.01%
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	1.25%
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	2.68%
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	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	4.01%
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	3.35%
合計	-	-	-	-	29,217.9	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本物件の取得価格の総額に対する当該運用資産及び本物件取得予定資産の取得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。

2. 取引先の概要

商 号	株式会社ウェルホールディングス
本 店 所 在 地	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17年9月20日現在)
大 株 主	井 康彦 (平成17年9月20日現在)
主 な 事 業 の 内 容	投資業、建設工事の設計・施工・請負、管理
当 法 人 と の 関 係	なし

商 号	株式会社ダーウィン
本 店 所 在 地	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
代 表 者	岡本 昭彦
資 本 の 額	1,012,500千円 (平成17年7月29日現在)
大 株 主	株式会社インボイス (平成17年7月29日現在)
主 な 事 業 の 内 容	不動産の売買、賃貸および仲介、代理業務、管理・運営業務
当 法 人 と の 関 係	株式会社ダーウィンは、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の議決権の総数の33.3%を保有する株主です。

3. 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。

取得資産(シングルレジデンス天神東を除きます。)の売主は、資産運用会社の自主ルールである利益相反対策ルールに定義する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17年9月15日及び平成17年9月22日開催のコンプライアンス委員会、平成17年9月15日及び平成17年9月22日開催の投資委員会における審議並びに平成17年9月22日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成17年9月22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。

4. 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)及び平成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。
- 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17年8月末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。ただしM-20については、本投資法人が信託の受益権を取得した後、信託受託者と㈱ダーウィンとの間でパス・スルー型のマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約が締結され、同社がPM委託先兼サブリース会社となる予定です。
- vi. 「サブリース会社」の欄には、平成17年8月末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。(M-20については、本投資法人が信託の受益権を取得した後、信託受託者と㈱ダーウィンとの間でパス・スルー型のマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約が締結され、同社がPM委託先兼サブリース会社となる予定です。)
- 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17年8月末日現在において、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17年8月末日現在において、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17年8月末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17年8月末日現在において、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17年8月末日現在において、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。)記載しています。
- xv. 「信託受託者」の欄には、平成17年8月末日現在において、当該物件につき不動産管理処分信託契約を受託している会社を記載しています。(M-20については、本投資法人取得に際し、みずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託され、本投資法人は、本不動産を信託財産とする信託の信託受益権を取得します。)
- xvi. 「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信託不動産については、本書の日付現在における当該信託受益権の所有者を、本書の日付現在において信託受益権化されていない信託不動産については、本書の日付現在における当該信託不動産の所有者を記載しています。
- xvii. 「物件特性」の欄は、各不動産鑑定評価書記載の内容に基づき記載しています。

【参考資料】物件の外観写真

(1) M - 16 アスリート河原町二条



(2) M - 17 MY プラザゼクス



(3) M - 18 リッツコート宮町



(4) M - 19 ラ・フォール モリタ



(5) M - 20 シングルレジデンス天神東

