

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

第9期(2010年1月期) 決算説明会資料

2010年3月



目次

1. 第9期(2010年1月期)運用状況のハイライト

第9期(2010年1月期)運用状況のハイライト	P. 4
リファイナンスの状況	P. 5
第9期当初予想と決算実績の差異	P. 6

2. 第9期(2010年1月期)運用の状況

第9期主な工事実績	P. 8
稼働率の推移	P. 10
鑑定評価の推移	P. 11
運用状況等の推移(第5期～第9期)	P. 12
運用状況の推移(第1期～第9期)	P. 13

3. 今後の運用について

第10期(2010年7月期)の運用状況の予想及び前提条件	P. 15
第9期のリーシング実績	P. 16
第10期のリーシング方針	P. 17
第10期以降の運用方針	P. 18

4. 第9期決算内容

損益計算書	P. 20
貸借対照表	P. 21
キャッシュ・フロー計算書/投資主資本等変動計算書	P. 22
借入金残高一覧	P. 23

5. 投資口の状況

投資口の状況	P. 25
第9期末投資主の状況	P. 26

6. 参考資料

ポートフォリオの状況	P. 28
テナント属性	P. 29
第9期末保有資産一覧	P. 30
シングルレジデンスブランド	P. 31
ポートフォリオ一覧(第9期末保有物件)	P. 32
第9期末物件別・地域別・資産タイプ別NOI利回り	P. 34
第9期末個別物件の収支状況	P. 36
コンプライアンス体制について	P. 38
本投資法人のVision	p. 39

1. 第9期(2010年1月期)運用状況のハイライト

第9期(2010年1月期)運用状況のハイライト

第9期分配金

- ◆ 1口当たり分配金4,206円（当初予想分配金 3,600円）

賃貸状況

- ◆ 賃貸料収入(※1) 第8期 1,684百万円 → 第9期 1,709百万円
- ◆ 期中平均稼働率 第8期 90.8% → 第9期 93.9%
- ◆ 期末稼働率 2010年1月末 95.2%

※1 賃貸料収入は、賃貸料、管理費、駐車場の収入の合計

財務状況

- ◆ 2009年10月 リファイナンス 借入期間4ヶ月（返済期日2010年2月26日）
シンジケート団6行 10,554百万円
あおぞら銀行 6,130百万円
武蔵野銀行 519百万円
- ◆ LTVの推移 第8期末 52.0% → 第9期末 52.0%

リファイナンスの状況

第8期末

タームローン(短期借入金)

中央三井信託銀行
あおぞら銀行
みずほ信託銀行
三井住友銀行
三菱東京UFJ銀行
りそな銀行

105.6億円

借入利率: TIBOR+150bps
返済期限: 2009年10月30日

あおぞら銀行
借入利率: TIBOR+200bps
返済期限: 2009年10月30日

61.3億円

武蔵野銀行
借入利率: TIBOR+150bps
返済期限: 2009年10月30日

5.2億円

タームローン(一年以内返済長期借入金)

日本GE株式会社
借入利率: LIBOR+85bps(※1)
返済期限: 2010年3月31日

136億円

第9期末

タームローン(短期借入金)

中央三井信託銀行
あおぞら銀行
みずほ信託銀行
三井住友銀行
三菱東京UFJ銀行
りそな銀行

105.5億円

借入利率: TIBOR+150bps
返済期限: 2010年2月26日(※2)

あおぞら銀行
借入利率: TIBOR+200bps
返済期限: 2010年2月26日(※3)

61.3億円

武蔵野銀行
借入利率: TIBOR+150bps
返済期限: 2010年2月26日(※3)

5.1億円

タームローン(一年以内返済長期借入金)

日本GE株式会社
借入利率: LIBOR+85bps(※1)
返済期限: 2010年3月31日

136億円

※1 借入合計額136億円のうち、101億円について金利スワップ取引を行っています。これにより35億円に関する金利は、2.335%、45億円に関する金利は、2.095%、21億円に関する金利は、2.085%となります。
また、35億円については、スプレッド型金利キャップを購入しています。

※2 シンジケート団6行からの借入の返済期限については、2010年5月31日まで期限延長を行っています。

※3 あおぞら銀行及び武蔵野銀行からの借入の返済期限については、2010年3月31日まで期限延長を行っています。

第9期当初予想と実績の差異

	当初予想	実績	当初予想と 実績の差異	差異の主要因
営業収益 (百万円)	1,753	1,766	13	・期中稼働率の上昇による賃貸料収入の増加(22百万円) ・客付け促進、更新促進のための礼金ゼロ及び更新料減額(△7百万円)
営業費用 (百万円)	1,046	1,044	△2	・修繕費の増加(27百万円) - 専有部(20百万円): 原状回復工事費の増加 - 共用部(7百万円): 福岡集中豪雨による駐車場復旧工事(10百万円) ・管理委託費(△22百万円) - 退去戸数減少、更新料収入減少に伴う事務委託費等の負担減少 ・その他費用(△7百万円)
営業利益 (百万円)	707	721	14	
営業外損益 (百万円)	△504	△484	20	・マーケット金利が予想を下回ったことによる支払利息の減少(6百万円) ・受取保険金(11百万円)
経常利益 (百万円)	203	237	34	
当期純利益 (百万円)	202	236	34	
1口当たり分配金 (円)	3,600	4,206	606	

(注)

- 1) 第9期の計算期間は、2009年8月1日から2010年1月31日までの184日間となっています。
- 2) 第9期の当初予想は、2009年9月15日に公表した数値です。
- 3) 2010年1月15日に運用状況の予想の修正を行っています。(営業収益1,765百万円、経常利益217百万円、当期純利益216百万円、1口当たり分配金3,850円)

2. 第9期(2010年1月期)運用の状況

第9期主な工事实績(1)

◆ 各種工事による物件価値の維持・向上

- 物件競争力、資産価値の維持・向上のため、資本的支出となるバリューアップ工事の積極的実施
- 美観の向上及び費用の平準化のため、将来的な大規模修繕に備えた修繕工事の前倒し実施

トゥールジョーヌ駒沢公園

1. 共用廊下のタイルカーペット全交換

- ・防汚性、耐久性等が優れた品質素材を採用のうえ、高級感を漂わせる色調や模様の豊かなデザインへの変更

2. 外壁及び共用鉄部等の再塗装

- ・1階エントランス周りの外壁、中層棟外部共用階段・他鉄部等の再塗装工事の実施

所在：東京都世田谷区駒沢二丁目

竣工：2001年3月

構造：鉄筋コンクリート造 地下1階30階建て

賃貸可能戸数： 287戸(店舗1戸含む)

before



after



before



after



第9期主な工事実績(2)

防犯セキュリティの強化

- ・防犯意識への高まりを配慮
- ・安心・安全な生活環境の向上



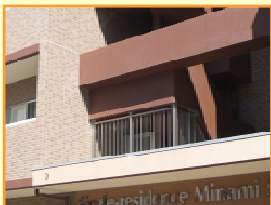
<防犯カメラの増設>

SR平尾 9台→15台
SR国分寺 1台→4台
SR天神南 3台→7台



<侵入防止柵の設置>

(SR浅草橋、SR南5条)



リーシング促進

- ・入居者ニーズに即した室内設備
- ・入居者退去に伴う、メンテナンス費用の低減



<住戸床のフローリング化>

カーペット⇒フローリングへの交換
(今期発注:57戸)
未充足物件:7物件 設置率:66%



<温水洗浄便座の設置>

入居中でも希望があれば設置
(今期発注:232戸)
未充足物件:10物件
設置率:89%



利便性の向上、ニーズ把握

- ・建物の美観及び入居者の視点に立った機能・利便性の向上
- ・入居者のニーズやトレンド等を把握するためのモックアップルームの設置



<ゴミ庫改修工事>

(SR南6条)



<大型掲示板への交換>

(SR八丁堀Ⅱほか6物件)

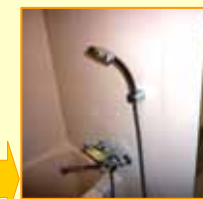


<モックアップルームの設置>

(SR銀座東)



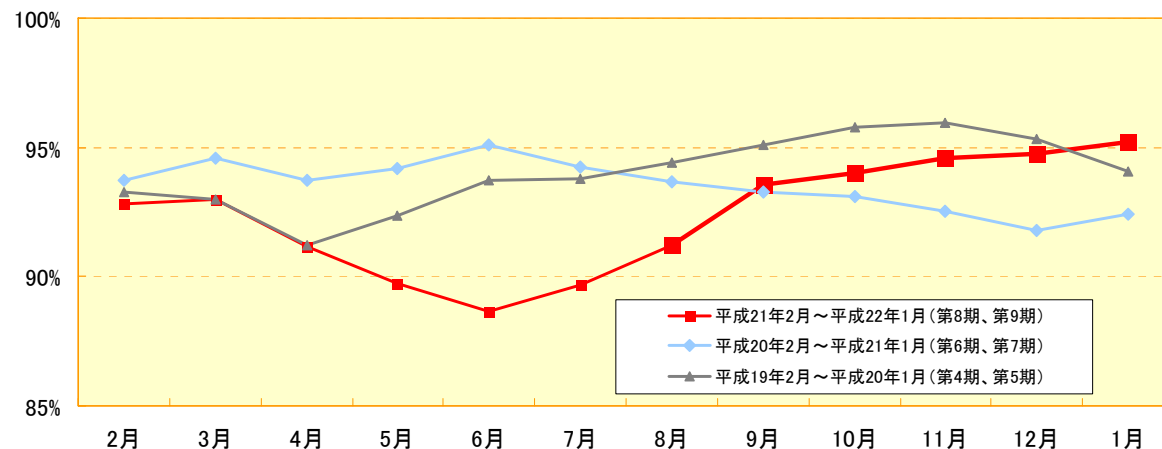
- ・フローリング素材、色調変更
- ・壁クロスカラーアクセント
- ・シーリングライト設置



- ・ステンレスのシャワーヘッド、ホースに変更
- ・サーモスタット付き混合栓に変更

稼働率の推移

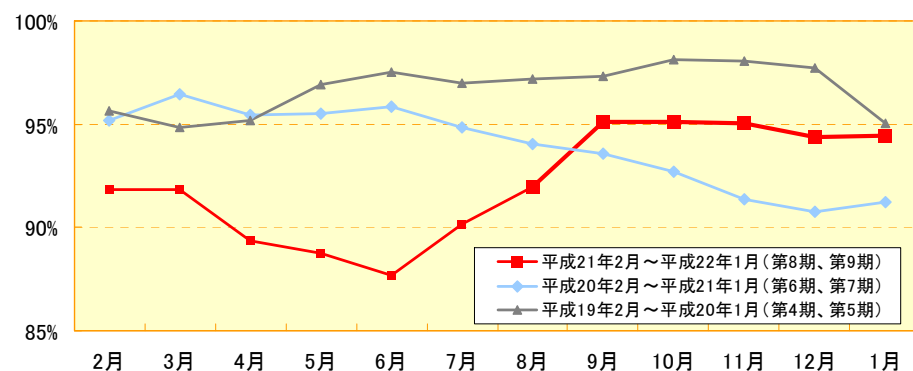
<全 体>



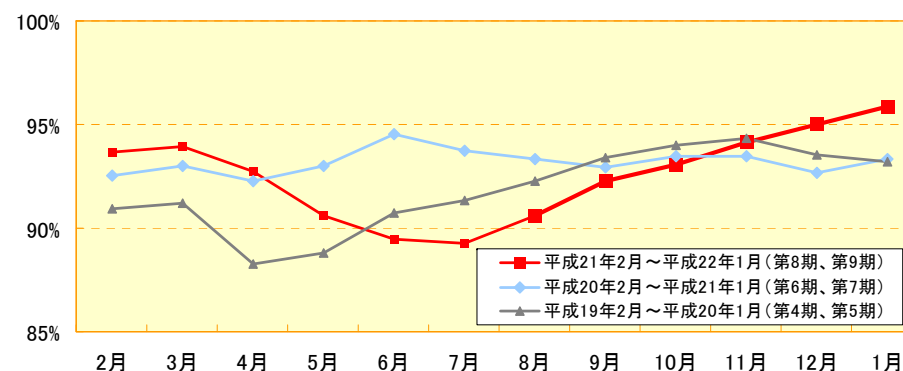
各期の平均稼働率 ※1			
	全体	東京圏	地方圏
第9期	93.9%	94.3%	93.5%
第8期	90.8%	89.9%	91.6%
第7期	92.8%	92.3%	93.2%
第6期	94.3%	95.5%	93.2%
第5期	95.1%	97.2%	93.5%
第4期	92.9%	96.2%	90.2%

<エリア別>

東京圏



地方圏



※1 平均稼働率は、期中の各月末稼働率を平均したものです。

鑑定評価の推移

- ◆ 鑑定評価額は、第8期末と比較し、1,345百万円(2.7%)に縮小
- ◆ CR(直接還元法)の上昇幅は、一部の物件では下げ止まりの傾向
- ◆ 鑑定NOIが3%以上減少した物件は、4物件

地域		保有物件数		取得価格 (百万円)	第8期末 算定価格 (百万円)	第9期末 算定価格 (百万円)	差額 (百万円)	変動率 (%)	第8期末算定レート			第9期末算定レート		
									直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
		※1 SM	※1 BH						(A)	(B)	(B)-(A)	※2	CR	DR
東京圏		21	1	34,414	30,590	29,799	△ 791	△ 2.6%	5.2%	5.0%	5.4%	5.4%	5.2%	5.6%
関西圏	京都	3	1	4,802	4,266	4,123	△ 143	△ 3.4%	5.8%	5.5%	6.0%	6.0%	5.7%	6.2%
	大阪	4	1	6,062	4,932	4,724	△ 208	△ 4.2%	5.9%	5.6%	6.1%	6.1%	5.8%	6.3%
中京圏	名古屋	2	—	2,115	1,878	1,823	△ 55	△ 2.9%	5.9%	5.7%	6.1%	6.1%	5.9%	6.3%
その他政令指定都市	札幌	2	—	789	671	659	△ 12	△ 1.8%	6.2%	6.1%	6.4%	6.3%	6.2%	6.5%
	仙台	3	1	4,152	3,782	3,651	△ 131	△ 3.5%	6.1%	5.8%	6.3%	6.3%	6.0%	6.5%
	福岡	4	—	4,254	3,345	3,340	△ 5	△ 0.1%	6.4%	6.2%	6.6%	6.5%	6.3%	6.7%
合計		39	4	56,591	49,464	48,119	△ 1,345	△ 2.7%	CRは還元利回り(キャップレート)、DRは割引率(ディスカウントレート)、TCRは最終還元利回り(ターミナルキャップレート)の略です					

※1 「SM」はシングルマンションを、「BH」は宿泊特化型ホテルをそれぞれ表します。

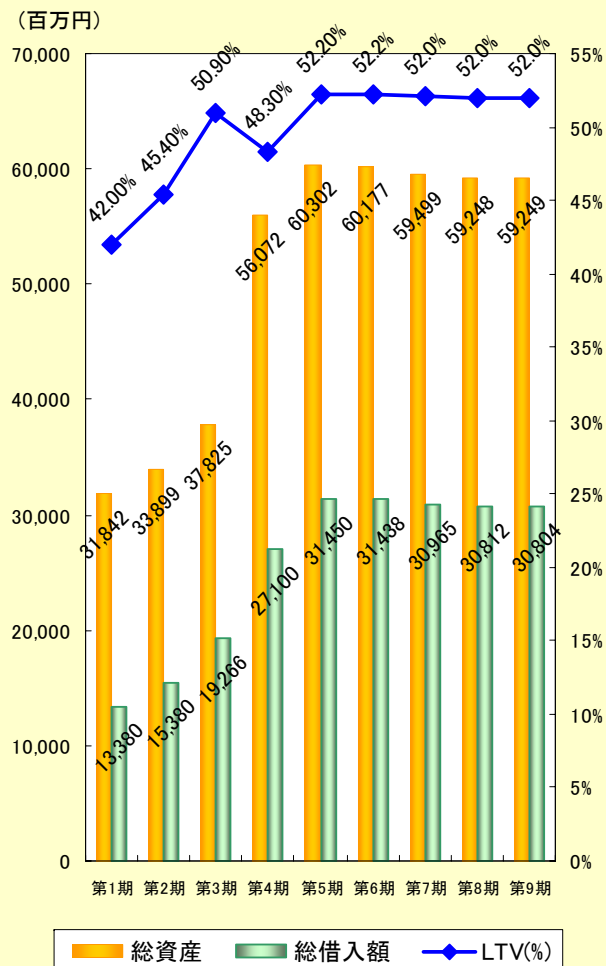
※2 (第9期末評価額 - 第8期末評価額) / 第8期末評価額

運用状況等の推移(第5期～第9期)

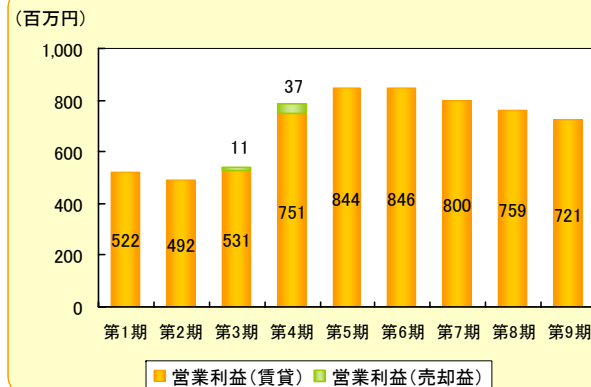
	第5期 自 2007年8月 1日 至 2008年1月31日	第6期 自 2008年2月 1日 至 2008年7月31日	第7期 自 2008年8月 1日 至 2009年1月31日	第8期 自 2009年2月 1日 至 2009年7月31日	第9期 自 2009年8月 1日 至 2010年1月31日
営業収益 (百万円)	1,753	1,861	1,794	1,776	1,766
営業費用 (百万円)	910	1016	994	1,017	1,044
営業利益 (百万円)	843	845	800	759	721
営業外損益 (百万円)	△253	△350	△485	△507	△484
経常利益 (百万円)	590	495	315	252	237
当期純利益 (百万円)	589	494	314	251	236
NOI (百万円)	1,420	1,465	1,424	1,378	1,339
1口当たりFFO (円)	16,464	15,062	11,864	10,761	10,512
総資産額 (百万円)	60,302	60,177	59,499	59,248	59,249
純資産額 (百万円)	27,785	27,737	27,529	27,493	27,500
発行済投資口数 (口)	56,111	56,111	56,111	56,111	56,111
1口当たり純資産額 (円)	495,181	494,331	490,609	489,988	490,100
1口当たり分配金 (円)	10,498	8,804	5,603	4,479	4,206
運用日数 (日)	184	182	184	181	184
物件数 (棟)	43	43	43	43	43

運用状況の推移(第1期～第9期)

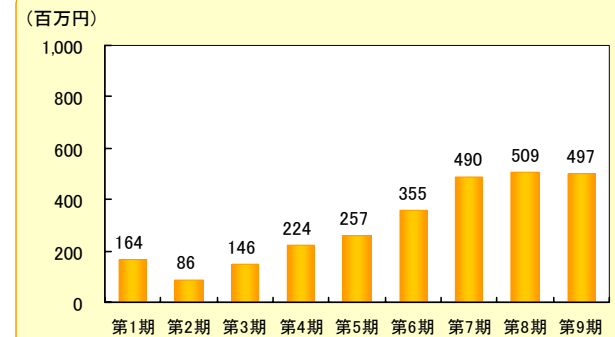
総資産と借入金



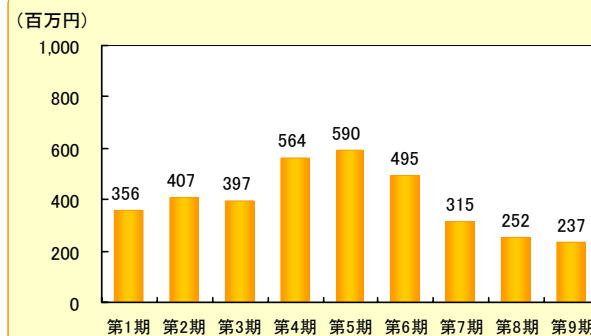
営業利益



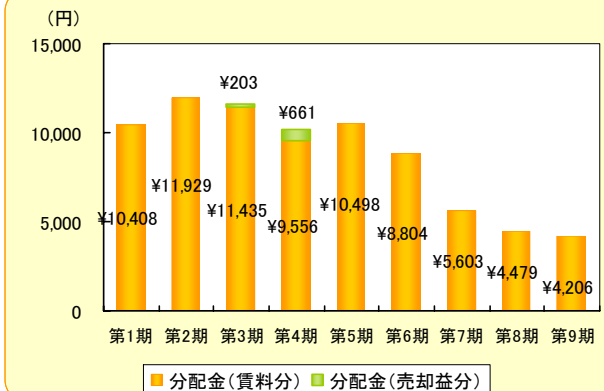
営業外費用(支払利息・融資手数料含む)



経常利益



1口当たり分配金



(注)第1期の計算期間は2005年2月16日から2006年1月31日までの350日間ですが、実質的な運用日数は203日間になります。

3. 今後の運用について

第10期(2010年7月期)の運用状況の予想及び前提条件

	第9期運用実績 (2010年1月期)	第10期運用予想 (2010年7月期)	第9期比	主な変動要因
営業収益 (百万円)	1,766	1,776	+10	<営業収益> ・賃貸料収入増加 (16百万円) ・礼金更新料減少 (△6百万円) <営業費用> ・管理委託費増加 (14百万円) ・固都税の増加 (5百万円) ・修繕費減少 (△11百万円) <営業外損益> ・金融関連費用の増加 (152百万円) ・金利キャップ償却 (34百万円)
営業費用 (百万円)	1,044	1,057	+13	
営業利益 (百万円)	721	718	△3	
営業外損益(百万円)	△484	△675	△191	
経常利益 (百万円)	237	43	△193	
当期純利益 (百万円)	236	42	△193	
1口当たり分配金(円)	4,206	750	△3,456	

第10期(2010年7月期)の運用状況の予想の前提条件

計算期間: 2010年2月1日～2010年7月31日(181日)

運用資産: 運用状況の予想にあたっては、2010年1月31日現在信託受益権として保有している43物件を前提としています。

借入金: 2010年1月31日現在の借入金残高は 30,804百万円であり、変動の無いことを前提としています。

営業費用: 主たる営業費用である賃貸事業費用については、792 百万円を想定しており、主な内訳としては、減価償却費 353 百万円、管理委託費196百万円、公租公課108百万円となります。

営業外費用: 支払利息については 315百万円、融資手数料については312百万円及び金利キャップ取引期日満了に伴う償却費34百万円を想定しています。

第9期のリーシング実績

- **リーシング活動:**
新規募集賃料の見直し、賃貸仲介業者へのプロモーションの更なる強化
- **機能・利便性向上の継続:**
照明器具・温水洗浄便座の設置、住戸床のフローリング化の実施を継続
リーシング効果アップ
- **退去戸数の減少:**
入居者サービス実施の効果、更新料減額等の施策により、想定を下回る退去戸数



**稼働率の回復
収益の改善**

第9期入退去戸数・稼働率の予想実績対比

	退去戸数(A)	入居戸数(B)	差異((B)-(A))	期初月末稼働率	期末月末稼働率	期中平均稼働率
第9期予想	537戸	725戸	188戸	90.1%	95.5%	93.3%
第9期実績	368戸	544戸	176戸	91.2%	95.2%	93.9%



第9期新規入居賃料及び更新賃料の予想実績対比
(予想)

賃料	新規入居戸数	新規賃料 変動率	更新戸数	更新賃料 変動率
賃料増額	65戸	1.7%	0戸	-
賃料据え置き	128戸	-	248戸	-
賃料減額	532戸	△ 9.7%	0戸	-
合計	725戸	△ 6.9%	248戸	0.0%

- ・賃料変化率(新規入居725戸＋更新契約248戸)=△5.3%
- ・影響率(973戸÷賃貸可能戸数^(※1)2,767戸)=35.2%
- ・収益インパクト(△5.3%×35.2%)=△1.9%

(実績)

賃料	新規入居戸数	新規賃料 変動率	更新戸数	更新賃料 変動率
賃料増額	43戸	4.5%	0戸	-
賃料据え置き	103戸	-	288戸	-
賃料減額	398戸	△ 13.0%	5戸	△ 0.0%
合計	544戸	△ 9.3%	293戸	△ 0.0%

- ・賃料変化率(新規入居544戸＋更新契約293戸)=△6.1%
- ・影響率(837戸÷賃貸可能戸数^(※1)2,767戸)=30.2%
- ・収益インパクト(△6.1%×30.2%)=△1.8%

※1 賃貸可能戸数は、シングルマンション39物件の賃貸可能戸数の合計です。

第10期のリーシング方針

- 更なる稼働率の改善と退去戸数の低減
- 賃料見直しの継続
(第9期退去戸数が想定を下回ったことによる新規募集賃料調整の必要性)



収益の改善

	退去戸数(A)	入居戸数(B)	差異 (B)－(A)	期初月末稼働率	期末月末稼働率	期中平均稼働率
第9期(実績)	368戸	544戸	176戸	91.2%	95.2%	93.9%
第10期(見込み)	516戸	547戸	31戸	94.5%	95.8%	95.5%



第10期 新規入居賃料及び更新賃料(見込み)

新規入居賃料	新規入居戸数	賃料変動率
賃料増額	89戸	1.1%
賃料据え置き	27戸	－
賃料減額	431戸	△ 6.6%
合計	547戸	△ 4.5%

賃料	更新入居戸数	賃料変動率
賃料増額	0戸	－
賃料据え置き	376戸	－
賃料減額	0戸	－
合計	376戸	－

- ・賃料変化率(新規入居547戸＋更新契約376戸)＝△2.7%
- ・影響率(923戸÷賃貸可能戸数^(※1) 2,767戸)＝33.4%
- ・収益インパクト(△2.7%×33.4%)＝△0.9%

※1 賃貸可能戸数は、シングルマンション39物件の賃貸可能戸数の合計です。

第10期以降の運用方針

財務戦略

問題点

- 資金調達コスト
- 借入期間の短さ



解決策

- 抜本的な解決のための、財務基盤の再構築
金融機関との協議も含め、再構築の道筋を立てる

内部成長戦略

重点目標

- 稼働率の高水準維持、リーシングの強化
- 物件の資産価値の維持・向上
- 入居者満足度の向上、サービスの提供



具体的施策

- PM会社との連携強化、退去から新規入居までの期間短縮
・室内メンテナンス及びリーシング状況の更なる管理強化
- 適切で計画的な修繕・バリューアップ工事の継続実施
・入居者ニーズに一層マッチした設備の新增設
- 更なる快適な居住空間・サービスの提供
・物件環境チェックの頻度を更にアップ(空室・設備等の品質管理)
・退去戸数低減のための“解約アンケート”の継続
・入居者ニーズを掴むための“入居者アンケート”を実施

4. 第9期決算内容

損益計算書

	(単位:千円)	
	第8期(ご参考)	第9期
	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,759,372	1,750,358
その他賃貸事業収入	16,883	15,804
営業収益合計	1,776,256	1,766,163
営業費用		
賃貸事業費用	750,735	780,207
役員報酬	4,800	4,800
資産運用報酬	147,527	149,337
資産保管手数料	8,437	8,406
一般事務委託手数料	23,841	25,501
会計監査人報酬	10,200	10,000
その他営業費用	71,656	66,557
営業費用合計	1,017,197	1,044,810
営業利益	759,058	721,352
営業外収益		
受取利息	1,446	423
受取保険金	—	10,984
その他	1,750	1,712
営業外収益合計	3,197	13,120
営業外費用		
支払利息	330,990	306,998
創立費償却	5,972	5,972
融資手数料	157,361	169,260
投資口交付費償却	8,396	8,396
その他	7,167	6,697
営業外費用合計	509,888	497,325
経常利益	252,366	237,146
税引前当期純利益	252,366	237,146
法人税、住民税及び事業税	2,029	2,873
法人税等調整額	△993	△1,741
法人税等合計	1,036	1,132
当期純利益	251,330	236,014
前期繰越利益	1	11
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	251,332	236,026

不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	1,623,107
管理費収入	61,383
駐車場収入	24,948
礼金更新料収入	31,770
付帯収入	9,148
計	1,750,358
その他賃貸事業収入	
遅延損害金	645
原状回復費収入	11,738
その他雑収入	3,420
計	15,804
不動産賃貸事業収益合計	1,766,163
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	182,710
信託報酬	27,533
水道光熱費	16,965
公租公課	103,071
損害保険料	4,154
修繕費	74,297
減価償却費	353,824
その他賃貸事業費用	17,651
不動産賃貸事業費用合計	780,207
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	985,955

資本的支出額
65,547千円

貸借対照表

	(単位: 千円)	
	第8期(ご参考) (平成21年7月31日現在)	第9期 (平成22年1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,072,820	1,359,555
信託現金及び信託預金	1,399,830	1,506,703
営業未収入金	45,104	45,187
前渡金	62,900	62,902
前払費用	119,698	30,144
繰延税金資産	1,295	1,680
その他	12,777	8,435
貸倒引当金	△3,086	△3,894
流動資産合計	2,711,339	3,010,716
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	25,235,475	25,284,866
減価償却累計額	△1,934,669	△2,227,386
信託建物(純額)	23,300,806	23,057,480
信託構築物	204,465	206,970
減価償却累計額	△11,322	△13,194
信託構築物(純額)	193,142	193,776
信託機械及び装置	185,958	187,375
減価償却累計額	△39,004	△44,534
信託機械及び装置(純額)	146,954	142,841
信託工具、器具及び備品	860,517	872,598
減価償却累計額	△318,459	△372,157
信託工具、器具及び備品(純額)	542,058	500,441
信託土地	32,280,166	32,280,166
有形固定資産合計	56,463,127	56,174,706
無形固定資産		
商標権	208	191
その他	6,710	5,632
無形固定資産合計	6,918	5,824
投資その他の資産		
長期営業未収入金	7,726	11,175
敷金及び保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	3,038	4,395
その他	39,228	44,007
貸倒引当金	△7,726	△11,175
投資その他の資産合計	52,267	58,402
固定資産合計	56,522,313	56,238,933
繰延資産		
創立費	5,972	—
投資口交付費	8,451	55
繰延資産合計	14,424	55
資産合計	59,248,077	59,249,704

	(単位: 千円)	
	第8期(ご参考) (平成21年7月31日現在)	第9期 (平成22年1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	67,307	71,598
短期借入金	17,212,000	17,204,300
1年以内返済長期借入金	13,600,000	13,600,000
未払金	6,125	3,360
未払費用	102,448	106,406
未払法人税等	1,740	2,789
未払消費税等	3,963	3,346
前受金	5,133	4,534
前受収益	278,047	291,392
預り金	173	123
その他	16,534	23,239
流動負債合計	31,293,473	31,311,090
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	420,190	419,506
デリバティブ負債	40,646	19,083
固定負債合計	460,837	438,589
負債合計	31,754,310	31,749,680
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	27,317,380	27,317,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	251,332	236,026
剰余金合計	251,332	236,026
投資主資本合計	27,568,713	27,553,407
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△74,946	△53,383
評価・換算差額等合計	△74,946	△53,383
純資産合計	27,493,766	27,500,023
負債純資産合計	59,248,077	59,249,704

キャッシュ・フロー計算書/投資主資本等変動計算書

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	(単位:千円)	
	第8期(ご参考)	第9期
	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	252,366	237,146
減価償却費	353,579	354,918
長期前払費用償却額	10,229	10,229
受取利息	△1,446	△423
未払分配金戻入	△361	△203
支払利息	330,990	306,998
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,474	△83
長期営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,664	△3,449
前渡金の増減額(△は増加)	△62,900	△2
未払消費税等の増減額(△は減少)	△216	△617
営業未払金の増減額(△は減少)	905	6,880
未払金の増減額(△は減少)	△2,293	△2,764
前受金の増減額(△は減少)	590	△598
前受収益の増減額(△は減少)	△12,118	13,344
その他	△3,322	111,540
小計	862,863	1,032,914
利息の受取額	1,446	423
利息の支払額	△339,718	△306,998
法人税等の支払額	△2,116	△1,824
営業活動によるキャッシュ・フロー	522,474	724,514
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△45,489	△68,135
信託預り敷金及び保証金の収入	43,482	33,712
信託預り敷金及び保証金の支出	△54,597	△34,396
その他の投資等取得による支出	△3,485	△3,485
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,090	△72,305
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	22,822,000	17,204,300
短期借入金返済による支出	△22,975,000	△17,212,000
分配金の支払額	△313,667	△250,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	△466,667	△258,600
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,283	393,608
現金及び現金同等物の期首残高	2,476,934	2,472,650
現金及び現金同等物の期末残高	2,472,650	2,866,259

投資主資本等変動計算書

	(単位:千円)	
	第8期(ご参考)	第9期
	自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日	自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	27,317,380	27,317,380
当期変動額	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	27,317,380	27,317,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	314,391	251,332
当期変動額		
剰余金の配当	△314,389	△251,321
当期純利益	251,330	236,014
当期変動額合計	△63,059	△15,306
当期末残高	251,332	236,026
剰余金合計		
前期末残高	314,391	251,332
当期変動額		
剰余金の配当	△314,389	△251,321
当期純利益	251,330	236,014
当期変動額合計	△63,059	△15,306
当期末残高	251,332	236,026
投資主資本合計		
前期末残高	27,631,772	27,568,713
当期変動額		
剰余金の配当	△314,389	△251,321
当期純利益	251,330	236,014
当期変動額合計	△63,059	△15,306
当期末残高	27,568,713	27,553,407
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△103,172	△74,946
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,226	21,563
当期変動額合計	28,226	21,563
当期末残高	△74,946	△53,383
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△103,172	△74,946
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,226	21,563
当期変動額合計	28,226	21,563
当期末残高	△74,946	△53,383
純資産合計		
前期末残高	27,528,599	27,493,766
当期変動額		
剰余金の配当	△314,389	△251,321
当期純利益	251,330	236,014
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,226	21,563
当期変動額合計	△34,833	6,257
当期末残高	27,493,766	27,500,023

借入金残高一覧

2010年1月31日現在

	借入先	借入残高 (千円)	利率 (年率)	借入日	返済期限	担保 (担保提供 物件数)	鑑定LTV
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行	10,554,700	1.76091%	2009年10月30日	2010年2月26日 ※2	有担保 (16物件)	46.7%
	株式会社あおぞら銀行	6,130,000	2.26091%	2009年10月30日	2010年2月26日 ※3	有担保 (6物件)	93.4% (第1順位担保権のみ) (別途、シ団担保物件に 後順位での担保設定)
	株式会社武蔵野銀行	519,600	1.76091%	2009年10月30日	2010年2月26日 ※3	有担保 (1物件)	52.0%
長期借入金 (一年以上以内)	日本GE株式会社	7,400,000	1.10313% ※1	2007年3月29日	2010年3月31日	有担保 (20物件)	75.8%
		6,200,000	1.10313% ※1	2007年4月27日			
借入金残高合計		30,804,300					

※1 借入合計額136億円のうち、101億円について金利スワップ取引を行っています。これにより35億円に関する金利は、2.335%、45億円に関する金利は、2.095%、21億円に関する金利は、2.085%となります。
また、35億円については、スプレッド型金利キャップを購入しています。

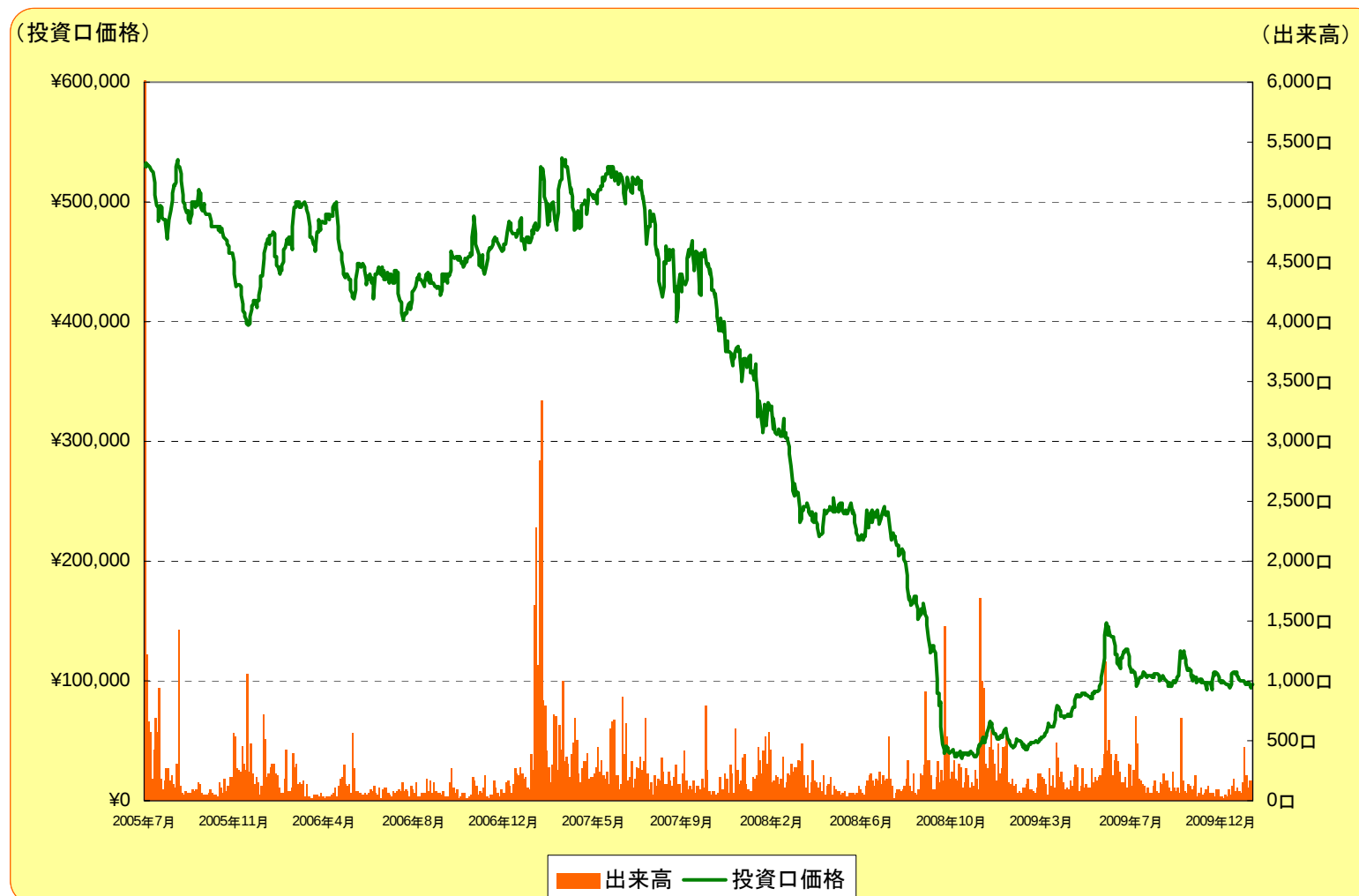
※2 シンジケート団6行からの借入の借入期限については、2010年5月31日まで期限延長を行っています。

※3 あおぞら銀行及び武蔵野銀の行からの借入の借入期限については、2010年3月31日まで期限延長を行っています。

5. 投資口の状況

投資口の状況

上場来投資口価格と出来高の推移



(注) 2005年7月13日(上場日)から2010年1月29日までの終値ベース

第9期末投資主の状況

上位投資主一覧

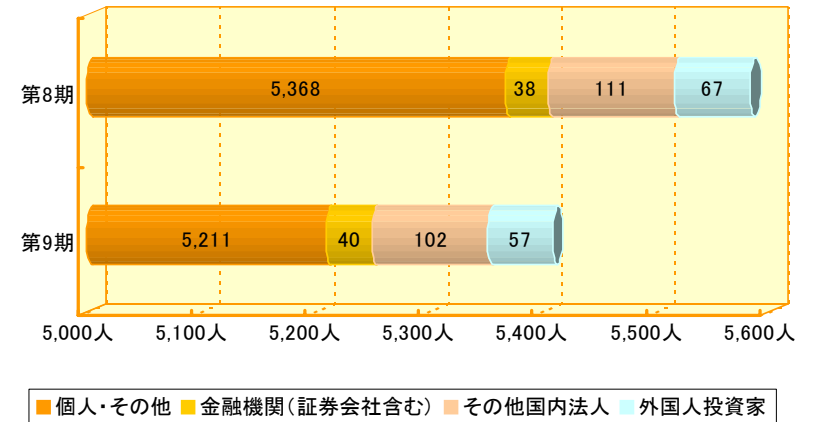
(2010年1月31日現在)

名 称	住 所	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合(%)
プロスペクト ジャパン ファンドリミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	5,554	9.89
日興シティ信託銀行株式会社(信託口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	4,391	7.82
PERMAL LONG FUNDS-JAPAN FUND	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	3,479	6.20
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ 森タワー	2,794	4.97
シージーエムエル - ロンドンエクイティ	東京都品川区東品川二丁目3番14号	2,761	4.92
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505200	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,208	3.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,119	3.77
ビービーエイチ オープンハイマーズ クエスト インターナショナル バリュー ファンド インク	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	1,933	3.44
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	1,825	3.25
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	1,571	2.79
計		28,635	51.03

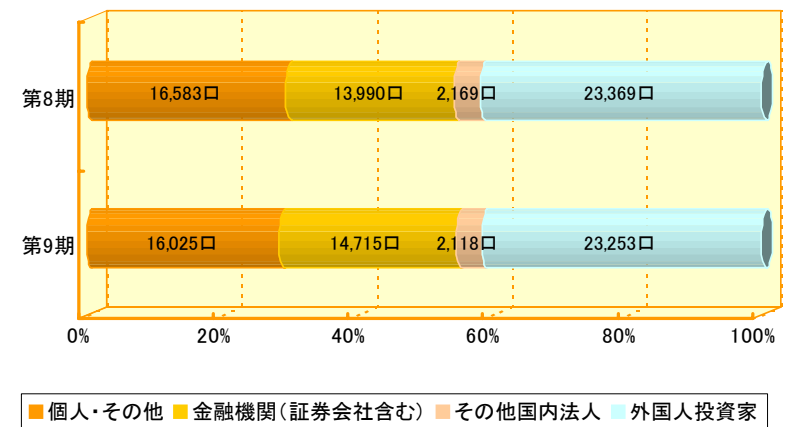
(注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて表示しています。

投資主の構成

所有者別投資主数



所有別保有投資口数

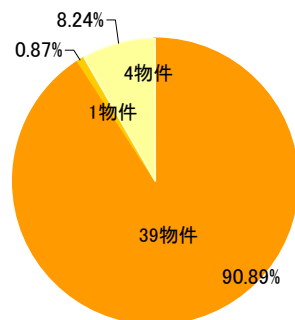


6. 参考資料

ポートフォリオの状況

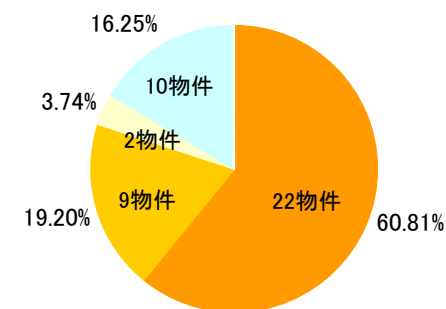
1. 用途タイプ別比率

■ シングルマンション
■ サービスアパートメント
■ 宿泊特化型ホテル



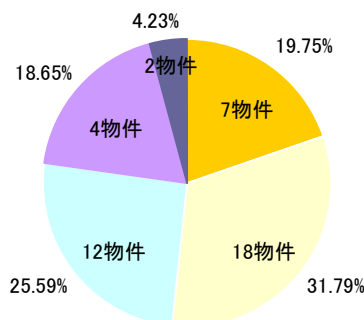
2. 地域別比率

■ 東京圏
■ 関西圏
■ 中京圏
■ その他政令指定都市
■ 地方主要都市



3. 築年数別比率 (注2)

■ 1年未満
■ 1年以上3年未満
■ 3年以上5年未満
■ 5年以上7年未満
■ 7年以上10年未満
■ 10年以上

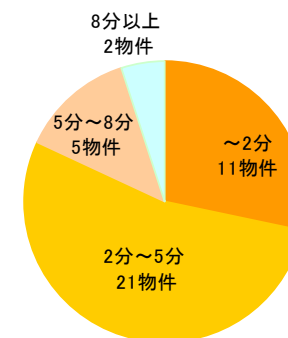


平均築年数 **5.43年**

4. 最寄り駅からの徒歩時間

平均徒歩時間※1 **4.2分**

10分以内
97%



※1 平均徒歩時間は、シングルマンション39物件の平均時間です。

5. ポートフォリオPML値

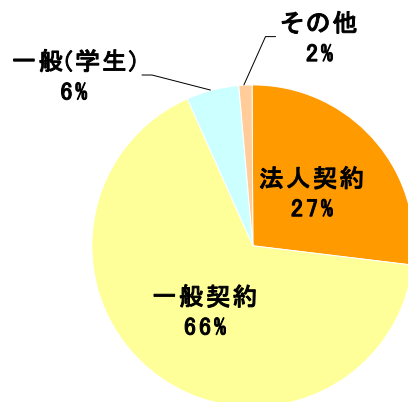
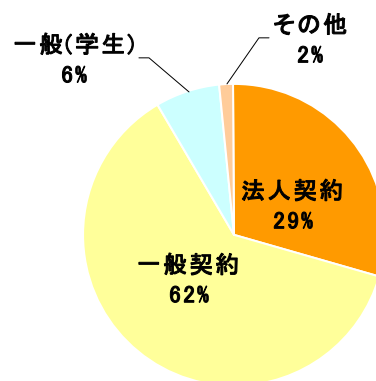
4.14%

(注)

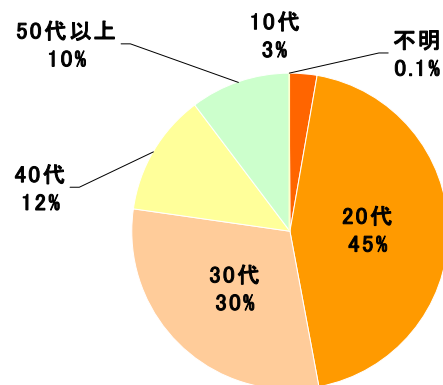
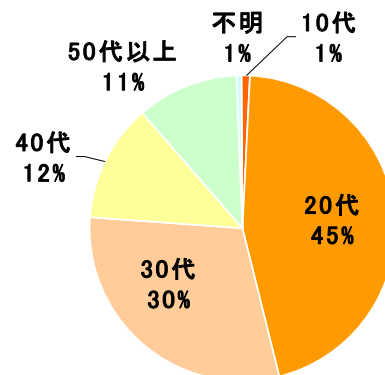
- 1) 上記チャートについては、取得価格を基に比率を算出しています。
- 2) 築年数とは、各物件の登記簿上の建築時期から各期末までの期間をいいます。
- 3) 平均築年数は、取得価格に基づき加重平均した年数です。
- 4) 2007年10月に調査会社において地震リスク分析の地震PML評価システムが更新されたことに伴い、投資法人の運用資産に係る予想最大損失率(地震PML)が更新されています。
- 5) 用途タイプ別比率については、建物の一部をサービスアパートメントとして利用している物件を各々の占有面積で按分しています。

テナント属性

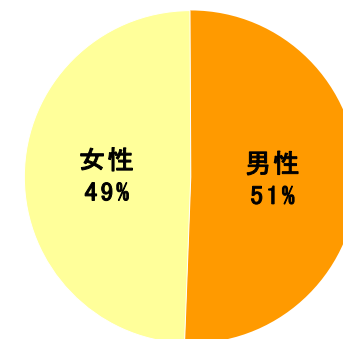
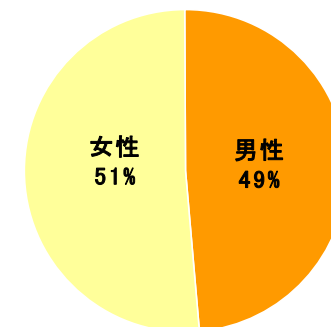
1. 契約主体別



2. 一般契約者年齢別



3. 一般契約者男女別



第9期末保有資産一覧

大阪・京都

10-10 シングルレジデンス東淀川04R1 所在地：大阪府大阪市東淀川区 大淀町2丁目1番1号「東淀川」駅から徒歩5分 築10年未満（新築）駅から徒歩5分  建築時期：2003/6/29	10-11 シングルレジデンス中之島 所在地：大阪府大阪市北区中之島 区東中之島2丁目1番1号「中之島」駅から徒歩5分 大淀町2丁目1番1号「東淀川」駅から徒歩5分  建築時期：2001/6/1	10-12 シングルレジデンス阿倍野 所在地：大阪府大阪市阿倍野区 大淀町2丁目1番1号「東淀川」駅から徒歩5分 大淀町2丁目1番1号「東淀川」駅から徒歩5分  建築時期：2002/3/6
10-13 シングルレジデンス阿倍野二番 所在地：大阪府大阪市阿倍野区 大淀町2丁目1番1号「東淀川」駅から徒歩5分 大淀町2丁目1番1号「東淀川」駅から徒歩5分  建築時期：2005/2/15	10-14 シングルレジデンス西高島屋駅前 所在地：大阪府大阪市西淀川区 高島屋駅前「高島屋」駅から徒歩5分 高島屋駅前「高島屋」駅から徒歩5分  建築時期：2007/3/7	10-15 シングルレジデンス西高島屋駅前 所在地：大阪府大阪市西淀川区 高島屋駅前「高島屋」駅から徒歩5分 高島屋駅前「高島屋」駅から徒歩5分  建築時期：2007/3/20
10-16 シングルレジデンス西高島屋駅前 所在地：大阪府大阪市西淀川区 高島屋駅前「高島屋」駅から徒歩5分 高島屋駅前「高島屋」駅から徒歩5分  建築時期：2006/9/15	10-17 スーパーホテル大阪・天王寺 所在地：大阪府大阪市天王寺区 天王寺駅前「天王寺」駅から徒歩5分 天王寺駅前「天王寺」駅から徒歩5分  建築時期：2004/1/9	10-18 スーパーホテル大阪・天王寺 所在地：大阪府大阪市天王寺区 天王寺駅前「天王寺」駅から徒歩5分 天王寺駅前「天王寺」駅から徒歩5分  建築時期：2004/1/9

福岡

10-19 シングルレジデンス早稲 所在地：福岡県福岡市早稲 早稲駅前「早稲」駅から徒歩5分 早稲駅前「早稲」駅から徒歩5分  建築時期：2003/3/5	10-20 シングルレジデンス天神南 所在地：福岡県福岡市南区 天神南駅前「天神南」駅から徒歩5分 天神南駅前「天神南」駅から徒歩5分  建築時期：1996/2/13
10-21 シングルレジデンス天神南 所在地：福岡県福岡市南区 天神南駅前「天神南」駅から徒歩5分 天神南駅前「天神南」駅から徒歩5分  建築時期：2005/8/22	10-22 シングルレジデンス大宮駅前 所在地：福岡県福岡市東区 大宮駅前「大宮」駅から徒歩5分 大宮駅前「大宮」駅から徒歩5分  建築時期：2007/1/30

名古屋

10-23 シングルレジデンス丸の内 所在地：愛知県名古屋市中区 丸の内駅前「丸の内」駅から徒歩5分 丸の内駅前「丸の内」駅から徒歩5分  建築時期：2004/2/16	10-24 シングルレジデンス丸の内 所在地：愛知県名古屋市中区 丸の内駅前「丸の内」駅から徒歩5分 丸の内駅前「丸の内」駅から徒歩5分  建築時期：2006/3/9
---	--

仙台

10-25 シングルレジデンス仙台駅前 所在地：宮城県仙台市青葉区 仙台駅前「仙台」駅から徒歩5分 仙台駅前「仙台」駅から徒歩5分  建築時期：2007/1/15	10-26 シングルレジデンス仙台駅前 所在地：宮城県仙台市青葉区 仙台駅前「仙台」駅から徒歩5分 仙台駅前「仙台」駅から徒歩5分  建築時期：2007/1/15
10-27 シングルレジデンス仙台駅前 所在地：宮城県仙台市青葉区 仙台駅前「仙台」駅から徒歩5分 仙台駅前「仙台」駅から徒歩5分  建築時期：2007/2/21	10-28 スーパーホテル仙台・広瀬通り 所在地：宮城県仙台市青葉区 広瀬通り駅前「広瀬通り」駅から徒歩5分 広瀬通り駅前「広瀬通り」駅から徒歩5分  建築時期：2007/1/23

東京圏

10-29 シングルレジデンス豊島 所在地：東京都豊島区 豊島駅前「豊島」駅から徒歩5分 豊島駅前「豊島」駅から徒歩5分  建築時期：2003/6/8	10-30 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2004/3/4	10-31 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2003/2/25	10-32 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2004/2/6
10-33 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：1999/2/4	10-34 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2002/1/30	10-35 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2004/1/30	10-36 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2004/2/22
10-37 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2001/1/12	10-38 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/2/24	10-39 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/2/24	10-40 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2007/2/21
10-41 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/1/19	10-42 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/1/23	10-43 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/3/31	10-44 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2007/3/9
10-45 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/9/28	10-46 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2007/2/28	10-47 シングルレジデンス三軒 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2007/9/18	10-48 スーパーホテル三軒・大宮 所在地：東京都豊島区 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分 三軒駅前「三軒」駅から徒歩5分  建築時期：2006/7/11

シングルレジデンスブランド

- ◆「シングルレジデンス/Single-residence」へ、保有資産の名称統一
(シングルマンション保有39物件中36物件がシングルレジデンス・ブランド 変更可能物件は全て変更済)
- ◆「健康(Health)」と「セキュリティ(Security)」をキーワードに、快適な居住空間を提供

シングルレジデンス
Single-residence

=

健康(Health)

×

セキュリティ(Security)

シングルレジデンス・メディカルサポート24

- 電話による健康医療相談サービスが24時間無料で利用可能
- メディカルサポート24による「健康ニュース」をシングルマンション全物件内に毎月掲示



充実したセキュリティ設備

- 入居者の高い満足度が得られるような各種セキュリティ設備を設置

防犯カメラモニター



モニター(カメラ)付きインターフォン



ディンプルキー



防犯カメラ



ダイヤルロック錠付きサッシ



ダブルシリンダー



ポートフォリオ一覧(第9期末保有物件)(1)

物件	用途※1	物件名称	所在地	竣工時期	賃貸対象戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	期末稼働率※2(%)	取得価格(百万円)	第9期末帳簿価格(百万円)	投資比率※3(%)	第9期末評価額(百万円)	期末評価額－帳簿価格(百万円)	PML※4(%)
M-1	SM	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	平成15年8月	30	1,008.32	100.00%	954.0	937.3	1.69%	848.0	▲ 89.3	6.22
M-2	SM	シングルレジデンス三田	東京都港区	平成16年3月	47	1,436.83	100.00%	1,250.0	1,223.0	2.21%	1,140.0	▲ 83.0	1.93
M-3	SM	シングルレジデンス高輪	東京都港区	平成15年2月	29	1,131.66	91.38%	900.0	883.8	1.59%	768.0	▲ 115.8	6.17
M-4	SM	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	平成16年2月	28	1,089.98	85.90%	947.0	945.8	1.67%	788.0	▲ 157.8	5.51
M-5	SM	シングルレジデンス銀座東	東京都中央区	平成11年2月	74	2,072.39	92.60%	1,613.0	1,593.5	2.85%	1,440.0	▲ 153.5	6.40
M-6	SM	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都中央区	平成14年1月	84	2,750.56	88.82%	2,170.0	2,138.8	3.83%	1,970.0	▲ 168.8	6.03
M-7	SM	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都中央区	平成16年1月	37	1,447.33	89.10%	1,010.0	978.8	1.78%	825.0	▲ 153.8	4.70
M-8	SM	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	平成16年7月	45	1,118.84	89.82%	1,127.0	1,086.0	1.99%	1,010.0	▲ 76.0	5.76
M-9	SM	トゥールジョーヌ駒沢公園	東京都世田谷区	平成13年1月	287	8,141.02	91.49%	7,072.2	7,085.1	12.50%	6,370.0	▲ 715.1	1.92
M-10	SM/SA	シングルレジデンス梅田TOWER※5	大阪市北区	平成15年8月	147	4,469.53	99.04%	2,850.0	2,711.2	5.04%	1,960.0	▲ 751.2	6.68
M-11	SM	シングルレジデンス中之島	大阪市北区	平成13年6月	38	1,242.30	94.89%	645.0	634.2	1.14%	464.0	▲ 170.2	9.06
M-12	SM	シングルレジデンス阿波座	大阪市西区	平成14年3月	63	1,618.38	92.09%	664.8	640.1	1.17%	576.0	▲ 64.1	9.59
M-13	SM	シングルレジデンス丸の内	名古屋市中区	平成16年2月	72	1,981.26	95.84%	695.0	674.5	1.23%	653.0	▲ 21.5	12.23
M-15	SM	シングルレジデンス平尾	福岡市南区	平成15年3月	200	6,262.12	93.32%	2,300.0	2,220.6	4.06%	1,740.0	▲ 480.6	2.23
M-16	SM	シングルレジデンス河原町二条	京都市中京区	平成17年2月	50	1,155.03	96.26%	639.0	622.0	1.13%	546.0	▲ 76.0	5.37
M-17	SM	シングルレジデンス南6条	札幌市中央区	平成16年3月	29	1,240.93	90.04%	295.0	285.5	0.52%	235.0	▲ 50.5	3.74
M-19	SM	シングルレジデンス天神南	福岡市中央区	平成10年2月	91	2,321.28	95.70%	782.0	786.2	1.38%	670.0	▲ 116.2	2.01
M-20	SM	シングルレジデンス天神東	福岡市博多区	平成17年8月	77	1,909.60	87.01%	642.9	616.6	1.14%	481.0	▲ 135.6	1.98
M-21	SM	シングルレジデンス四条河原町	京都市下京区	平成19年3月	131	4,045.94	98.17%	2,500.4	2,527.9	4.42%	2,040.0	▲ 487.9	4.32
M-22	SM	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	平成18年2月	50	1,109.97	100.00%	951.0	951.9	1.68%	817.0	▲ 134.9	4.85
M-23	SM	シングルレジデンス千駄木	東京都文京区	平成18年2月	49	1,340.12	100.00%	1,049.0	1,047.2	1.85%	901.0	▲ 146.2	7.60
M-24	SM	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	平成18年7月	36	901.88	94.45%	708.5	728.6	1.25%	633.0	▲ 95.6	11.87
M-25	SM	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川区	平成18年11月	52	1,121.88	98.12%	930.8	970.2	1.64%	836.0	▲ 134.2	4.85
M-26	SM	シングルレジデンス国分寺	東京都国分寺市	平成18年1月	47	1,222.45	96.13%	1,043.8	1,043.4	1.84%	856.0	▲ 187.4	9.17
M-27	SM	シングルレジデンス久屋大通	名古屋市中区	平成18年3月	98	2,757.33	94.16%	1,420.0	1,404.3	2.51%	1,170.0	▲ 234.3	12.40
M-28	SM	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	京都市上京区	平成19年3月	41	1,297.62	100.00%	685.0	701.6	1.21%	603.0	▲ 98.6	10.52
M-29	SM	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都新宿区	平成18年3月	77	2,608.43	95.91%	2,291.1	2,299.3	4.05%	1,960.0	▲ 339.3	8.24
M-30	SM	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都新宿区	平成18年3月	48	1,563.60	97.59%	1,341.5	1,349.8	2.37%	1,150.0	▲ 199.8	7.15

ポートフォリオ一覧(第9期末保有物件)(2)

物件	用途※1	物件名称	所在地	竣工時期	賃貸対象戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	期末稼働率※2(%)	取得価格(百万円)	第9期末帳簿価格(百万円)	投資比率※3(%)	第9期末評価額(百万円)	期末評価額－帳簿価格(百万円)	PML※4(%)
M-31	SM	シングルレジデンス東新宿	東京都新宿区	平成19年3月	68	1,788.84	97.22%	1,560.0	1,557.1	2.76%	1,360.0	▲ 197.1	8.65
M-32	SM	シングルレジデンス東心斎橋	大阪市中央区	平成18年9月	38	1,185.52	97.72%	730.0	733.7	1.29%	604.0	▲ 129.7	12.59
M-33	SM	シングルレジデンス北四番丁	仙台市青葉区	平成19年1月	90	2,234.20	93.34%	954.0	950.5	1.69%	831.0	▲ 119.5	0.99
M-34	SM	シングルレジデンス愛宕橋	仙台市若林区	平成19年1月	79	1,964.87	90.52%	815.0	809.8	1.44%	716.0	▲ 93.8	2.26
M-35	SM	シングルレジデンス九大病院前	福岡市博多区	平成19年1月	47	1,525.09	94.99%	530.0	548.3	0.94%	449.0	▲ 99.3	0.92
M-36	SM	シングルレジデンス浅草橋	東京都台東区	平成18年9月	39	1,209.78	97.44%	940.0	943.4	1.66%	791.0	▲ 152.4	4.96
M-37	SM	シングルレジデンス一番町	仙台市青葉区	平成19年2月	78	2,106.38	95.26%	993.0	990.3	1.75%	864.0	▲ 126.3	0.63
M-38	SM	シングルレジデンス東中野	東京都中野区	平成19年2月	49	1,341.66	93.85%	1,142.8	1,150.6	2.02%	966.0	▲ 184.6	7.79
M-39	SM	シングルレジデンス南5条	札幌市中央区	平成19年1月	50	1,458.00	100.00%	494.8	518.1	0.87%	424.0	▲ 94.1	3.74
M-41	SM	シングルレジデンス早稲田 First Square	東京都新宿区	平成19年5月	121	2,964.81	94.81%	3,018.3	3,037.0	5.33%	2,380.0	▲ 657.0	4.68
M-42	SM	シングルレジデンス早稲田 Second Square	東京都新宿区	平成19年5月	51	1,223.79	96.21%	1,274.5	1,292.4	2.25%	990.0	▲ 302.4	3.07
小計					2,767	79,369.52	94.55%	51,930.6	51,618.4	91.76%	43,825.0	▲ 7,793.4	
H-1	BH	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪市天王寺区	平成16年1月	124	2,486.39	100.00%	1,173.0	1,142.8	2.07%	1,120.0	▲ 22.8	9.10
H-2	BH	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都市下京区	平成16年1月	108	2,144.02	100.00%	978.0	953.2	1.73%	934.0	▲ 19.2	7.05
H-3	BH	スーパーホテルさいたま・大宮	さいたま市大宮区	平成18年7月	157	2,946.55	100.00%	1,120.0	1,098.3	1.98%	1,000.0	▲ 98.3	5.32
H-4	BH	スーパーホテル仙台・広瀬通り	仙台市青葉区	平成19年1月	180	3,283.95	100.00%	1,390.0	1,362.0	2.46%	1,240.0	▲ 122.0	1.81
小計					569	10,860.91	100.00%	4,661.0	4,556.3	8.24%	4,294.0	▲ 262.3	
合計					3,336	90,230.43	95.21%	56,591.6	56,174.7	100.00%	48,119.0	▲ 8,055.7	4.14

- ※1 「用途」の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。
- ※2 「期末稼働率」の欄には、2010年1月末日における各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
- ※3 「投資比率」は、取得価格に対する割合を記載しております。
- ※4 「PML値」欄には、地震リスク調査報告書に記載された各保有不動産に係る部分についてのPML値を記載しています。
- ※5 M-10 シングルレジデンス梅田TOWERは、シングルマンション(SM)とサービスアパートメント(SA)部分から構成されており、それぞれ上表の数値にはSA部分の数値が含まれています。

第9期末物件別・地域別・資産タイプ別NOI利回り（1）

（単位：千円）

物件番号	用途 ※1	地域 ※2	物件名称	取得日	取得価格	平成22年1月31日時点									
						当期末 帳簿価格	不動産賃貸 事業収益	不動産賃貸 事業費用	当期 減価償却費	NOI(実績) ※3	NOI利回り (対取得価格) ※4	NOI利回り (対簿価)	減価償却 後利益	減価償却後利 回り (対取得価格)	減価償却後 利回り (対簿価)
M-1	SM	東京圏	シングルレジデンス芝公園	2005/7/15	954,000	937,272	28,494	10,140	5,030	23,383	4.9%	5.0%	18,353	3.8%	3.9%
M-2	SM	東京圏	シングルレジデンス三田	2005/7/15	1,250,000	1,223,029	36,719	11,769	7,069	32,019	5.1%	5.2%	24,950	4.0%	4.1%
M-3	SM	東京圏	シングルレジデンス高輪	2005/7/13	900,000	883,787	26,064	11,420	5,522	20,166	4.5%	4.6%	14,644	3.3%	3.3%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	2005/7/15	947,000	945,790	24,188	10,693	4,045	17,540	3.7%	3.7%	13,495	2.9%	2.9%
M-5	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座東	2005/7/15	1,613,000	1,593,474	49,114	21,430	8,489	36,173	4.5%	4.5%	27,683	3.4%	3.5%
M-6	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	2005/7/13	2,170,000	2,138,793	65,477	30,109	14,693	50,061	4.6%	4.7%	35,367	3.3%	3.3%
M-7	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	2005/7/15	1,010,000	978,755	29,114	15,622	8,923	22,415	4.4%	4.6%	13,491	2.7%	2.8%
M-8	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座	2005/7/13	1,127,000	1,085,968	33,595	16,301	8,928	26,221	4.7%	4.8%	17,293	3.1%	3.2%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーンズ駒沢公園	2005/7/15	7,072,200	7,085,137	219,327	81,653	25,687	163,361	4.6%	4.6%	137,673	3.9%	3.9%
M-10	SM	関西圏	シングルレジデンス梅田TOWER	2005/7/15	2,850,000	2,711,225	85,381	58,363	32,149	59,168	4.2%	4.4%	27,018	1.9%	2.0%
M-11	SM	関西圏	シングルレジデンス中之島	2005/7/13	645,000	634,214	20,290	14,775	5,190	10,705	3.3%	3.4%	5,515	1.7%	1.7%
M-12	SM	関西圏	シングルレジデンス阿波座	2005/7/13	664,800	640,096	24,600	13,548	6,706	17,759	5.3%	5.5%	11,052	3.3%	3.5%
M-13	SM	中京圏	シングルレジデンス丸の内	2005/7/13	695,000	674,498	29,038	15,435	7,867	21,471	6.2%	6.4%	13,603	3.9%	4.0%
M-15	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス平尾	2005/7/13	2,300,000	2,220,586	77,020	52,632	21,365	45,753	4.0%	4.1%	24,388	2.1%	2.2%
M-16	SM	関西圏	シングルレジデンス河原町二条	2005/9/28	639,000	622,022	23,010	9,788	4,305	17,527	5.5%	5.6%	13,222	4.1%	4.3%
M-17	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス南6条	2005/9/28	295,000	285,515	11,635	7,777	3,618	7,477	5.1%	5.2%	3,858	2.6%	2.7%
M-19	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神南	2005/9/28	782,000	786,183	29,082	20,226	4,400	13,256	3.4%	3.4%	8,855	2.3%	2.3%
M-20	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神東	2005/9/28	642,912	616,642	23,696	15,271	7,880	16,305	5.1%	5.3%	8,424	2.6%	2.7%
M-21	SM	関西圏	シングルレジデンス四条河原町	2007/4/27	2,500,400	2,527,907	73,441	32,657	16,301	57,085	4.6%	4.5%	40,783	3.3%	3.2%
M-22	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・千駄木	2006/4/17	951,000	951,905	28,722	9,012	4,239	23,949	5.0%	5.0%	19,709	4.1%	4.1%
M-23	SM	東京圏	シングルレジデンス千駄木	2006/4/17	1,049,000	1,047,203	30,787	11,124	5,077	24,740	4.7%	4.7%	19,662	3.7%	3.8%
M-24	SM	東京圏	シングルレジデンス駒沢公園	2006/9/29	708,550	728,590	20,457	8,441	3,766	15,782	4.5%	4.3%	12,015	3.4%	3.3%
M-25	SM	東京圏	シングルレジデンス武蔵小山	2007/2/28	930,832	970,200	29,902	9,739	4,099	24,262	5.2%	5.0%	20,163	4.3%	4.2%
M-26	SM	東京圏	シングルレジデンス国分寺	2006/9/29	1,043,800	1,043,367	32,508	10,892	5,013	26,628	5.1%	5.1%	21,615	4.1%	4.1%
M-27	SM	中京圏	シングルレジデンス久屋大通	2006/10/31	1,420,000	1,404,344	46,541	20,405	8,304	34,439	4.9%	4.9%	26,135	3.7%	3.7%
M-28	SM	関西圏	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	2007/4/27	685,000	701,570	23,303	9,272	4,212	18,243	5.3%	5.2%	14,030	4.1%	4.0%
M-29	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿WEST	2007/2/28	2,291,100	2,299,284	66,735	20,108	8,181	54,808	4.8%	4.8%	46,626	4.1%	4.1%
M-30	SM	東京圏	シングルレジデンス西新宿EAST	2007/2/28	1,341,500	1,349,752	41,775	12,781	5,156	34,151	5.1%	5.1%	28,994	4.3%	4.3%
M-31	SM	東京圏	シングルレジデンス東新宿	2007/3/30	1,560,000	1,557,135	49,548	19,392	7,852	38,008	4.9%	4.9%	30,156	3.9%	3.9%
M-32	SM	関西圏	シングルレジデンス東心斎橋	2007/2/23	730,000	733,720	21,579	9,082	3,548	16,045	4.4%	4.4%	12,497	3.4%	3.4%
M-33	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス北四番丁	2007/3/29	954,000	950,515	38,104	16,680	7,642	29,067	6.1%	6.1%	21,424	4.5%	4.5%
M-34	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス愛宕橋	2007/2/23	815,000	809,757	30,787	15,142	7,596	23,241	5.7%	5.7%	15,644	3.8%	3.9%
M-35	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス九大病院前	2007/4/27	530,000	548,324	20,837	10,226	4,844	15,455	5.8%	5.6%	10,610	4.0%	3.9%
M-36	SM	東京圏	シングルレジデンス浅草橋	2007/3/29	940,000	943,383	26,376	9,131	4,228	21,472	4.6%	4.6%	17,244	3.7%	3.7%
M-37	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス一番町	2007/3/29	993,000	990,344	35,734	15,522	6,968	27,180	5.5%	5.5%	20,211	4.1%	4.1%
M-38	SM	東京圏	シングルレジデンス東中野	2007/5/31	1,142,857	1,150,588	31,630	11,801	5,085	24,914	4.4%	4.3%	19,828	3.5%	3.4%
M-39	SM	その他政令指定都市	シングルレジデンス南5条	2007/7/30	494,810	518,075	17,636	7,787	4,363	14,212	5.7%	5.5%	9,849	4.0%	3.8%
M-41	SM	東京圏	シングルレジデンス早稲田First Square	2008/1/17	3,018,350	3,037,027	82,429	32,165	11,761	62,025	4.1%	4.1%	50,263	3.3%	3.3%
M-42	SM	東京圏	シングルレジデンス早稲田Second Square	2008/1/17	1,274,500	1,292,424	32,711	12,527	4,946	25,130	3.9%	3.9%	20,183	3.2%	3.1%
SM小計					51,930,611	51,618,400	1,617,386	720,838	315,047	1,211,596	4.7%	4.7%	896,525	3.5%	3.5%

第9期末物件別・地域別・資産タイプ別NOI利回り（2）

物件別NOI利回り

物件番号	用途 ※1	地域 ※2	物件名称	取得日	取得価格	平成22年1月31日時点									
						当期末 帳簿価格	不動産賃貸 事業収益	不動産賃貸 事業費用	当期 減価償却費	NOI(実績) ※3	NOI利回り (対取得価格) ※4	NOI利回り (対簿価) (対簿価)	減価償却 後利益	減価償却後利 回り (対取得価格)	減価償却後利 回り (対簿価)
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	2005/7/13	1,173,000	1,142,822	37,620	13,555	9,006	33,070	5.6%	5.8%	24,064	4.1%	4.2%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	2005/7/13	978,000	953,182	31,182	11,467	7,555	27,270	5.6%	5.7%	19,714	4.0%	4.1%
H-3	BH	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	2006/10/31	1,120,000	1,098,295	35,736	14,411	8,927	30,251	5.4%	5.5%	21,324	3.8%	3.9%
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	2007/4/3	1,390,000	1,361,984	44,220	19,914	13,268	37,573	5.4%	5.5%	24,305	3.5%	3.6%
BH小計					4,661,000	4,556,283	148,758	59,347	38,756	128,164	5.5%	5.6%	89,407	3.8%	3.9%
合計					56,591,611	56,174,706	1,766,163	780,207	353,824	1,339,780	4.7%	4.8%	985,955	3.5%	3.5%

地域別NOI利回り

（単位：千円）

	取得価格	当期末 帳簿価格	不動産賃貸 事業収益	不動産賃貸 事業費用	当期 減価償却費	NOI(実績) ※3	NOI利回り (対取得価格) ※4	NOI利回り (対簿価)	減価償却後 利益	減価償却後利 回り (対取得価格)	減価償却後利 回り (対簿価)
東京圏	34,414,690	34,341,169	1,021,417	390,673	166,726	797,470	4.6%	4.6%	630,744	3.7%	3.7%
中京圏	2,115,000	2,078,842	75,580	35,841	16,173	55,912	5.3%	5.4%	39,739	3.8%	3.8%
関西圏	10,865,200	10,666,764	340,410	172,511	88,976	256,876	4.7%	4.8%	167,900	3.1%	3.1%
その他政令指定都市	9,196,722	9,087,931	328,756	181,183	81,950	229,523	5.0%	5.1%	147,573	3.2%	3.2%
合計	56,591,612	56,174,706	1,766,163	780,208	353,824	1,339,780	4.7%	4.8%	985,956	3.5%	3.5%

※1 「用途」の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。

※2 「地域」の欄に記載されている「東京圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府を、「中京圏」とは愛知県を、「政令指定都市」とはそれ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。

※3 「NOI実績」欄には、第9期中の運用期間におけるNOI：（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却額）を記載しています。

※4 「NOI利回り(対取得価格)」欄には、「第9期NOI実績」を「取得価格」で割った数値を年率換算したものを記載しています。

資産タイプ別NOI利回り

（単位：千円）

	取得価格	当期末 帳簿価格	不動産賃貸 事業収益	不動産賃貸 事業費用	当期 減価償却費	NOI(実績) ※3	NOI利回り (対取得価格) ※4	NOI利回り (対簿価)	減価償却後 利益	減価償却後利 回り (対取得価格)	減価償却後利 回り (対簿価)
SM	51,930,612	51,618,421	1,617,405	720,858	315,067	1,211,614	4.7%	4.7%	896,547	3.5%	3.5%
BH	4,661,000	4,556,286	148,758	59,349	38,758	128,166	5.5%	5.6%	89,409	3.8%	3.9%
合計	56,591,612	56,174,706	1,766,163	780,208	353,824	1,339,780	4.7%	4.8%	985,956	3.5%	3.5%

第9期末個別物件の収支状況（1）

（単位：千円）

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7	M-8	M-9	M-10	M-11	M-12
物件名称	シングルレジデンス 芝公園	シングルレジデンス 三田	シングルレジデンス 高輪	ラ・レジダンス・ド・ 白金台	シングルレジデンス 銀座東	シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	シングルレジデンス 八丁堀Ⅲ	シングルレジデンス 銀座	トゥールジョーヌ 駒沢公園	シングルレジデンス 梅田TOWER	シングルレジデンス 中之島	シングルレジデンス 阿波座
運用期間	自) 平成21年8月1日 至) 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	100.00%	100.00%	91.38%	85.90%	92.60%	88.82%	89.10%	89.82%	91.49%	99.04%	94.89%	92.09%
A. 賃貸事業収入	28,494	36,719	26,064	24,188	49,114	65,477	29,114	33,595	219,327	85,381	20,290	24,600
賃貸料収入・共益費	28,356	36,552	25,540	24,188	47,791	63,458	28,211	32,834	212,326	84,047	19,105	24,498
その他収入	138	167	523	-	1,323	2,018	903	760	7,001	1,333	1,184	102
B. 賃貸事業費用	5,110	4,699	5,898	6,648	12,941	15,416	6,699	7,373	55,966	26,213	9,584	6,841
物件管理業務委託費用	1,644	1,807	2,909	1,188	5,256	7,552	3,011	3,441	23,768	11,419	4,429	2,774
水道光熱費	-	2	-	1	427	725	198	447	3,180	2,006	414	-
租税公課	1,699	1,672	1,444	1,001	2,177	3,083	1,405	1,837	11,883	6,563	1,331	1,949
修繕費	929	211	870	1,471	4,206	2,853	1,110	962	12,476	5,048	2,178	1,497
保険料	66	82	51	52	88	127	75	73	427	330	58	92
その他支出	770	923	621	2,933	783	1,072	897	612	4,230	845	1,173	529
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	23,383	32,019	20,166	17,540	36,173	50,061	22,415	26,221	163,361	59,168	10,705	17,759
D. 減価償却費	5,030	7,069	5,522	4,045	8,489	14,693	8,923	8,928	25,687	32,149	5,190	6,706
E. 賃貸事業損益=(C-D)	18,353	24,950	14,644	13,495	27,683	35,367	13,491	17,293	137,673	27,018	5,515	11,052

物件番号	M-13	M-15	M-16	M-17	M-19	M-20	M-21	M-22	M-23	M-24	M-25	M-26
物件名称	シングルレジデンス 丸の内	シングルレジデンス 平尾	シングルレジデンス 河原町二条	シングルレジデンス 南6条	シングルレジデンス 天神南	シングルレジデンス 天神東	シングルレジデンス 四条河原町	ラ・レジダンス・ド・ 千駄木	シングルレジデンス 千駄木	シングルレジデンス 駒沢公園	シングルレジデンス 武蔵小山	シングルレジデンス 国分寺
運用期間	自) 平成21年8月1日 至) 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	95.84%	93.32%	96.26%	90.04%	95.70%	87.01%	98.17%	100.00%	100.00%	94.45%	98.12%	96.13%
A. 賃貸事業収入	29,038	77,020	23,010	11,635	29,082	23,696	73,441	28,722	30,787	20,457	29,902	32,508
賃貸料収入・共益費	27,703	72,448	21,837	10,970	26,417	21,735	69,809	28,593	30,638	20,167	29,496	30,968
その他収入	1,334	4,571	1,173	665	2,665	1,960	3,632	129	149	289	405	1,539
B. 賃貸事業費用	7,567	31,266	5,483	4,158	15,826	7,391	16,356	4,773	6,047	4,674	5,639	5,879
物件管理業務委託費用	3,574	7,794	2,923	1,796	3,372	2,951	6,965	1,823	1,991	2,313	3,516	2,690
水道光熱費	-	1,888	-	-	1,242	613	1,897	-	-	281	230	272
租税公課	1,866	6,222	1,251	740	2,202	1,858	4,552	740	774	954	957	1,714
修繕費	1,525	13,703	437	1,074	8,351	979	714	57	338	370	76	546
保険料	100	297	51	45	92	85	159	41	48	40	49	56
その他支出	500	1,361	820	500	564	902	2,066	2,110	2,894	714	809	600
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	21,471	45,753	17,527	7,477	13,256	16,305	57,085	23,949	24,740	15,782	24,262	26,628
D. 減価償却費	7,867	21,365	4,305	3,618	4,400	7,880	16,301	4,239	5,077	3,766	4,099	5,013
E. 賃貸事業損益=(C-D)	13,603	24,388	13,222	3,858	8,855	8,424	40,783	19,709	19,662	12,015	20,163	21,615

第9期末個別物件の収支状況（2）

（単位：千円）

物件番号	M-27	M-28	M-29	M-30	M-31	M-32	M-33	M-34	M-35	M-36	M-37	M-38
物件名称	シングルレジデンス 久屋大通	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	シングルレジデンス 西新宿WEST	シングルレジデンス 西新宿EAST	シングルレジデンス 東新宿	シングルレジデンス 東心斎橋	シングルレジデンス 北四番丁	シングルレジデンス 愛宕橋	シングルレジデンス 九大病院前	シングルレジデンス 浅草橋	シングルレジデンス 一番町	シングルレジデンス 東中野
運用期間	自) 平成21年8月1日 至) 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	94.16%	100.00%	95.91%	97.59%	97.22%	97.72%	93.34%	90.52%	94.99%	97.44%	95.26%	93.85%
A. 賃貸事業収入	46,541	23,303	66,735	41,775	49,548	21,579	38,104	30,787	20,837	26,376	35,734	31,630
賃貸料収入・共益費	44,362	22,208	65,532	39,710	47,669	21,096	36,972	29,611	20,668	25,743	34,357	30,632
その他収入	2,178	1,095	1,203	2,064	1,879	482	1,131	1,176	168	632	1,376	997
B. 賃貸事業費用	12,101	5,060	11,926	7,624	11,540	5,534	9,037	7,546	5,382	4,903	8,554	6,716
物件管理業務委託費用	5,116	2,629	7,136	5,035	8,133	2,428	5,096	3,706	2,360	2,968	4,564	3,838
水道光熱費	553	381	-	-	-	-	-	-	311	-	-	321
租税公課	2,943	1,267	1,816	823	1,534	1,374	2,682	2,487	1,359	801	2,842	815
修繕費	2,315	64	1,781	875	953	1,084	563	658	159	442	422	779
保険料	114	44	111	69	80	45	95	93	59	56	86	56
その他支出	1,057	674	1,081	820	837	600	600	600	1,130	635	637	903
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	34,439	18,243	54,808	34,151	38,008	16,045	29,067	23,241	15,455	21,472	27,180	24,914
D. 減価償却費	8,304	4,212	8,181	5,156	7,852	3,548	7,642	7,596	4,844	4,228	6,968	5,085
E. 賃貸事業損益=(C-D)	26,135	14,030	46,626	28,994	30,156	12,497	21,424	15,644	10,610	17,244	20,211	19,828

物件番号	M-39	M-41	M-42	H-1	H-2	H-3	H-4
物件名称	シングルレジデンス 南5条	シングルレジデンス 早稲田 First Square	シングルレジデンス 早稲田 Second Square	スーパーホテル 大阪・天王寺	スーパーホテル 京都・烏丸五条	スーパーホテル さいたま・大宮	スーパーホテル 仙台・広瀬通り
運用期間	自) 平成21年8月1日 至) 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日	平成21年8月1日 平成22年1月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
期末稼働率	100.00%	94.81%	96.21%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
A. 賃貸事業収入	17,636	82,429	32,711	37,620	31,182	35,736	44,220
賃貸料収入・共益費	17,636	75,989	30,789	37,620	31,182	35,736	44,220
その他収入	-	6,440	1,922	-	-	-	-
B. 賃貸事業費用	3,424	20,404	7,581	4,549	3,911	5,484	6,646
物件管理業務委託費用	643	13,488	4,644	-	-	-	-
水道光熱費	273	844	449	-	-	-	-
租税公課	1,544	2,100	891	3,902	3,280	4,786	5,932
修繕費	312	1,610	281	-	-	-	-
保険料	51	143	58	97	81	97	114
その他支出	600	2,216	1,255	550	550	600	600
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	14,212	62,025	25,130	33,070	27,270	30,251	37,573
D. 減価償却費	4,363	11,761	4,946	9,006	7,555	8,927	13,268
E. 賃貸事業損益=(C-D)	9,849	50,263	20,183	24,064	19,714	21,324	24,305

（注）

個別信託不動産の収益状況

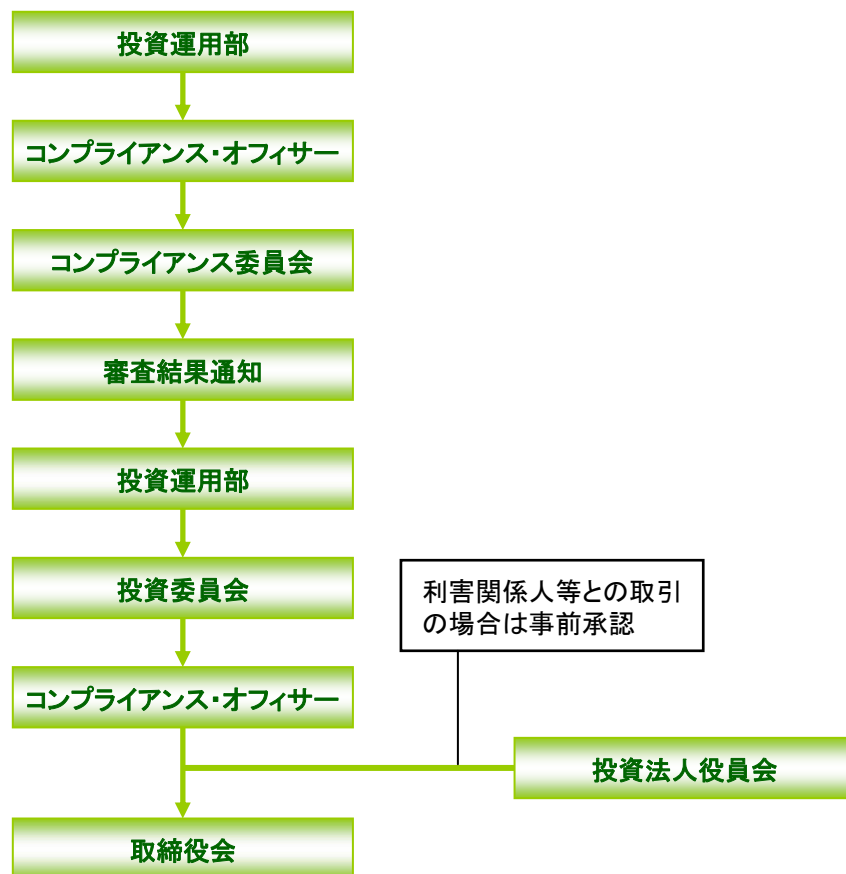
各信託不動産にかかる収益状況は、以下のとおりです。

- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計金額は必ずしも一致しません。
- 金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。
- 「賃貸料収入・共益費」の欄には、賃貸料、管理費(共益費)、駐車場賃料、水町費等を含めた金額を記載しています。
- 「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入等を含めた金額を記載しています。
- 「租税公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に産有されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。
- 「その他支出」の欄には、信託報酬、リース料等を合計した金額を記載しています。
- 「期末稼働率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日において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た賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

コンプライアンス体制について

◆ 運用会社の法令遵守体制強化

意思決定プロセス



利害関係人取引



利害関係人を厳格に定義し、利害関係人との取引においては、内部規定に基づき、利益相反防止

運用会社社内体制の構築



各種規定において役職員の行動基準や服務規則を明確にするとともに、社内研修の定期的な実施等により、コンプライアンス意識の高揚を図る

本投資法人のVision

ジャパン・シングルレジデンス投資法人は
シングルレジデンスの運用を通して

『シングルレジデンスの真のマーケットの創造』

『流動性の高い良好な投資機会の創造』

を実行していきたいと考えております

- ◆ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や売買の推奨を目的として作成されたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する省令及び規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- ◆ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標及び戦略などが記載されていることがあります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの記述が正しいとは限らず、また、将来の業績を保証するものではありません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ◆ 本資料で提供している情報に関しては、誤り及び遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ◆ 本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

【照会先】 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 財務企画部
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第332号 / 社団法人投資信託協会会員
Tel 03-4412-1040