

平成 16 年 6 月 16 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
日本レジデンシャル投資法人
代表者名
執行役員 森 岡 健
(コード番号：8962)

問合せ先
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
管理部シニアマネージャー 清 水 誠 一
(TEL：03-5251-8528)

資産の取得に関するお知らせ 《(仮称) 水道橋マンション》

日本レジデンシャル投資法人（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. 取得の概要

(1) 物件の名称	(仮称) 水道橋マンション（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,330,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
(4) 売買契約締結日	平成 16 年 6 月 16 日 …不動産売買契約書（売買代金の支払について一定の条件が付されたもの。かかる条件の概要については後記「2.取得の理由 (3)本物件取得の意義等 ②(A)」参照）（以下「本売買契約」といいます。）の締結
(5) 取得予定日	原則として、平成 17 年 3 月 25 日までの間で売主（以下(6)参照）との間で本投資法人が別途合意する日 …本売買契約に基づく譲渡実行（売買代金支払の条件が成就した場合）
(6) 取得先	住友不動産株式会社（以下「売主」といいます。）（本売買契約締結日において、売主は、本物件を第三者と共有しています。この点については、後記「3.取得資産の内容(1)不動産の概要 特記事項（担保設定の有無等）①」参照。）
(7) 取得資金	自己資金及び借入金によります。

2. 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	都心主要 5 区（注）における投資比率を高め、ポートフォリオの充実を図るため。
--------	---

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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。

(2) 物件の特色	本物件は、総戸数 65 戸からなる地下 1 階付地上 14 階建の賃貸マンションであり、JR「水道橋」駅から徒歩圏内に位置し、都心地域への交通便利性に優れています。周辺地区は、従来から印刷・出版業を中心とする中小企業や、資格専門学校等が集中した比較的中小規模な事務所ビルが多い地域でありましたが、本物件近隣地域南側の再開発事業区域（東京都千代田区西神田 3 丁目北部地区）に事務所と共同住宅からなる大型ビルが建設され、周辺地域の活性化に寄与するものと思われます。その他、昨今の地価下落に伴う都心回帰と相俟って、周辺ではオフィスビルより相対的に需要が見通し易いマンション建設が多く見受けられ、徐々に共同住宅地域へと移行していくものと思われます。
(3) 本物件取得の意義等	①物件取得方法の拡充 一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも、廉価にて物件の取得が可能であり、本物件もこのような有利な条件での物件の確保を企図したものです。 ②開発案件への投資に係るリスクとその回避方法 本物件は、売主を中心として開発中の不動産であるため、建物竣工までに、工事完工・建物引渡しリスク、不動産価格・賃料その他のマーケットの変動リスク等のリスクが内在していますが、以下の点でかかるリスクの低減を図ることが可能です。 (A) 売主が竣工予定日までに設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクを回避できること。 (B) 財団法人日本不動産研究所から後記「3.取得資産の内容(1)不動産の概要 評価方法」記載の通り本物件の価格に関する調査報告書を取得することにより、竣工予定日までのマーケット変動リスクを低減できること。 ③その他本物件取得の意義 本物件の取得により、ポートフォリオ平均築年数の低減が図れることから、運用資産の安定的な成長が見込まれます。

(注) 都心主要 5 区とは、港区、渋谷区、新宿区、目黒区及び千代田区を指します。

3.取得資産の内容

(1)不動産の概要

物件の名称		(仮称) 水道橋マンション
所在地(注 1)		土地：東京都千代田区三崎町三丁目 3 番 4、3 番 5、3 番 24 (地番)
交通		JR 中央・総武線「水道橋」駅 徒歩 4 分
土地	所有形態	所有権 (本売買契約締結日においては、売主は、本物件を第三者と共有しています。この点については、後記「特記事項(担保権設定の有無等)①」参照。)
	用途地域(注 2)	商業地域
	面積(注 1)	658.28 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 1)	共同住宅 (予定)
	延床面積(注 1)	4,042.95 m ² (予定)
	建築時期(注 1)	平成 17 年 2 月竣工予定
	構造 / 階数(注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階 地上 14 階 (予定)
賃貸可能戸数		65 戸 [1K : 13 戸、1LDK : 26 戸、2LDK : 26 戸] (予定)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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。

取得価額		2,330,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による価格調査（注 4）
	調査価額	2,260 百万円
	価格時点	平成 16 年 5 月 31 日
特記事項(担保設定の有無等)		①共有について 本売買契約締結日において、本物件の敷地（以下「本土地」といいます。）は、売主とエスエフ・ワン特定目的会社（以下「SPC」といいます。）の共有となっています（売主 1%、SPC99%）。SPC は、売主が開発するマンションにおいてその開発期間中に限定して土地及び建物を保有することを目的として設立された会社であり、売主は、本売買契約上、取得予定日までに、SPC が保有する本土地の共有持分全部を取得する義務を負っています。また、売主と SPC の間では、別途、SPC が保有する本土地の共有持分に係る売買契約が締結されており、本物件に係る検査済証が交付され、かつ売主による検査が完了した日として SPC 及び売主間で別途定める日において、当該共有持分が SPC から売主に譲渡されます。これらを前提として、本投資法人は、本物件を売主から譲り受けます。 ②担保設定 本土地については、本売買契約締結日現在、SPC が有する共有持分に対して抵当権設定仮登記が付されています。売主は、本売買契約上、かかる抵当権設定仮登記を建物竣工前までに SPC をして抹消させる義務を負っています。

- (注1) 「所在地」、「面積」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「用途」、「延床面積」、「建築時期」、「構造/階数」の表示については、平成15年7月22日付確認申請書（建築物）及び平成15年8月8日付確認済証（確認番号第UHEC建確15151号）並びに平成16年3月31日付計画変更届（軽微な変更）の記載によります。
- (注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条1項1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率」については、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- (注4) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条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、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、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。

4. 取得先の概要

社名	住友不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号
代表者	代表取締役社長 高島準司
資本金	122,805 百万円
主な事業内容	1. 不動産の取得、処分及び賃貸借 2. 不動産の管理、利用及び開発 3. その他不動産関連事業
本投資法人との関係	特になし

5. 今後の見通し

本物件は、取得予定日が、原則として、平成 17 年 3 月 25 日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日とされていることから、平成 16 年 11 月期（平成 15 年 12 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況への影響はありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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。

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.nric.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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。

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の価格に関する調査報告書サマリー
 参考資料 2 本物件取得後の不動産ポートフォリオイメージ
 参考資料 3 本物件の外観イメージ

【参考資料 1】 本物件の価格に関する調査報告書サマリー

(単位:千円)

		内容	査定根拠
調査価額（特定価格）		2,260,000	
有効総収益		152,521	潜在総収益から、空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して査定。
	潜在総収益 （賃料収入・その他の収入）	161,862	貸室が 100%稼働していることを前提として、本物件の立地条件や建物品等等を勘案して査定。
	空室損失相当額	9,341	周辺地域の類似の賃貸マンションに係る空室率動向、本物件の立地条件等を考慮して査定。
	貸倒損失相当額	—	敷金で担保されるため計上しない。
総費用		29,289	
	維持・管理費（管理業務委託費、原状回復費等）	18,324	類似物件の一般的な報酬水準及び補修内容・頻度等を勘案して査定。
	公租公課	9,231	土地については、平成 16 年度課税標準額・小規模宅地となることによる特例措置を考慮して、建物については再調達原価に基づいて査定。
	損害保険料	594	再調達原価をもとに類似物件における一般的な保険料水準により査定
	その他の費用	1,140	CATV 他締結予定の契約内容をもとに査定
賃貸純収益		123,232	
	一時金の運用益	470	稼働率を勘案して査定した敷金残高に一時金の運用利回りを 2.0%として査定。
	資本的支出	2,674	再調達原価をもとに類似物件における標準的な修繕・更新水準等を勘案して査定。
正味純収益		121,028	
還元利回り		5.3%	本物件の立地・建物条件、個別的要因を総合的に勘案して査定。
直接還元法による収益価格		2,280,000	
DCF 法による価格		2,230,000	
	割引率	5.3%	
	最終還元利回り	5.8%	
積算価格		1,610,000	土地価格及び建物価格の合計の合計額から、土地・建物一体としての市場性を検討のうえ、端数を整理した金額。
	土地価格	764,000	
	建物価格	849,000	

(注) 上記の調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものにどどまります。従って、実際に本物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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 2】本物件の取得後の不動産のポートフォリオ一覧

物件 番号 (注 1)	地域区分	物件名称	取得（予定）日	取得（予定）価格 (百万円)	投資比率 (注 2)
S-1	東京 23 区	グレンパーク新川	平成 16 年 3 年 2 日	2,050	4.8
S-2	都心主要 5 区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門Ⅱ	平成 16 年 3 月 31 日	1,900	4.4
S-3	都心主要 5 区	グレンパーク参宮橋	平成 16 年 3 年 2 日	1,040	2.4
S-4	都心主要 5 区	フレスカ代々木上原Ⅱ	平成 16 年 3 月 3 日	524	1.2
S-5	都心主要 5 区	レオパレス宇田川町マンション	平成 16 年 3 月 3 日	569	1.3
S-6	都心主要 5 区	ヴェール喜久井町	平成 16 年 3 年 2 日	520	1.2
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 年 2 日	644	1.5
S-8	東京 23 区	パシフィックレジデンス新中野	平成 16 年 3 月 3 日	448	1.0
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 年 2 日	490	1.1
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 年 2 日	700	1.6
S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷	平成 16 年 3 月 3 日	1,140	2.7
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	平成 16 年 3 月 3 日	1,260	2.9
S-13	政令指定都市等	吉塚 AG ビル 6 号館・7 号館	平成 16 年 3 月 3 日	428	1.0
C-1	東京 23 区	パシフィックレジデンス文京音羽	平成 16 年 3 月 3 日	3,590	8.4
C-2	東京 23 区	パシフィックレジデンス千石	平成 16 年 3 月 3 日	760	1.8
C-3	都心主要 5 区	ジョアナ自由が丘	平成 16 年 3 月 3 日	1,080	2.5
C-4	東京 23 区	パシフィックレジデンス湯島	平成 16 年 3 月 3 日	1,110	2.6
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	平成 16 年 3 年 2 日	273	0.6
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	平成 16 年 3 月 3 日	381	0.9
C-7	東京 23 区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	平成 16 年 3 年 2 日	972	2.3
C-8	首都圏	リーベンスハイム八王子Ⅰ	平成 16 年 3 月 3 日	700	1.6
C-9	政令指定都市等	グランドハイツ日比野	平成 16 年 3 月 3 日	1,230	2.9
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成 16 年 3 年 2 日	454	1.1
C-11	都心主要 5 区	ジェイパーク永田町（取得予定）	平成 16 年 6 月末日	1,000	2.3
C-12	都心主要 5 区	（仮称） 水道橋マンション	（注 3）	2,330	5.4
F-1	都心主要 5 区	グレンパーク桜丘	平成 16 年 3 年 2 日	3,960	9.3
F-2	都心主要 5 区	目白御留山デュープレックスリズ	平成 16 年 3 月 3 日	1,100	2.6
F-3	東京 23 区	パシフィックレジデンス新川	平成 16 年 3 月 3 日	1,420	3.3
F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	平成 16 年 3 月 3 日	982	2.3
F-5	東京 23 区	アルス新大塚	平成 16 年 3 年 2 日	1,117	2.6
F-6	首都圏	クレインマンション鶴見	平成 16 年 3 月 3 日	1,050	2.5
F-7	首都圏	マノア鷺沼	平成 16 年 3 年 2 日	346	0.8

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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。

物件 番号 (注 1)	地域区分	物件名称	取得（予定）日	取得（予定）価格 (百万円)	投資比率 (注 2)
F-8	首都圏	メゾン柏	平成 16 年 3 年 2 日	840	2.0
F-9	政令指定都市等	スカイハイツ平針	平成 16 年 3 月 3 日	554	1.3
L-1	東京 23 区	マノア岡本	平成 16 年 3 年 2 日	590	1.4
L-2	都心主要 5 区	ベルウッド	平成 16 年 3 月 3 日	1,530	3.6
L-3	都心主要 5 区	グランフォルム市ヶ谷払方町	平成 16 年 3 月 3 日	970	2.3
L-4	都心主要 5 区	目黒ヒルサイドコート	平成 16 年 3 月 3 日	1,000	2.3
L-5	東京 23 区	プティ・クール砧	平成 16 年 3 年 2 日	684	1.6
L-6	東京 23 区	西荻窪アーベインホームズ	平成 16 年 3 年 2 日	1,050	2.5
合計		—		42,786	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用（取得予定）資産についてS（シングルタイプ）、C（コンパクトタイプ）、F（ファミリータイプ）及びL（ラージタイプ）の4つに分類し、毎物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 「投資比率」とは全運用資産及び本物件の取得価格の合計に対する当該運用資産及び本物件の取得価格の比率をいいます（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）。

(注3) 原則として、平成17年3月25日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日となります（前記「1.取得の内容(5)取得予定日」参照）。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関し、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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 3】 本物件の外観イメージ



※掲載のＣＧパースは図面を基に描きおこしたものであり、実際とは多少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、株式会社東京証券取引所が定める、不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第 7 条 2 項(1)号 a.に従い開示を行う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。