

平成 16 年 6 月 30 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 《パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ》

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	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,300,000,000 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 30 日
(5) 取得予定日	平成 16 年 6 月 30 日
(6) 取得先	株式会社フージャースコーポレーション（以下「所有者」といいます。）
(7) 取得資金	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るとともに、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。
(2) 物件の特色	本物件は、総戸数 37 戸からなる地上 5 階建の賃貸マンションです。東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩 10 分圏内に位置しながら、比較的閑静なエリアに所在していることから居住環境も比較的良好です。 また、ビジネスエリアである霞ヶ関・大手町へのアクセスも良好であるなど、利便性も良好であり、都心通勤者・単身者層を中心に堅調なテナント需要が期待できるものと思われます。

（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	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ
所在地(注 1)	土地：東京都港区赤坂七丁目 188 番 1（地番） 建物：東京都港区赤坂七丁目 5 番 10（住居表示）

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。

交通		東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩 9 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第 2 種住居地域、第 2 種中高層住居専用地域
	面積(注 1)	889.67 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	160%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 2)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,749.18 m ²
	建築時期(注 1)	平成 16 年 5 月
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
賃貸可能戸数		37 戸 [1K：8 戸、1LDK：24 戸、2LDK：4 戸、3LDK：1 戸]
取得価額		1,300,000,000 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	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	調査価額	1,300 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)		本土地については、本売買契約締結日現在、売主を債務者として、根抵当権設定登記が付されています。売主は、本売買契約上、所得予定日において、かかる根抵当権設定登記を抹消する為に必要な一切の書類を交付する義務を負っています。

(注1) 「所在地」、「土地面積」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」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。

(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、「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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。

4.取得先の概要

社名	株式会社フージャースコーポレーション
本店所在地	東京都千代田区紀尾井町 3 番 3 号
代表者	代表取締役 廣岡哲也
資本金	510 百万円
主な事業内容	不動産の売買・仲介・賃貸・管理及びコンサルティングに関する業務等
本投資法人との関係	特になし

5.今後の見通し

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の見通しについては、本物件の取得による修正はありません。

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鑑定評価書サマリー
 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鑑定評価書サマリー

(単位：千円)

項目		査定値	査定根拠
直接還元法による収益価格		1,360,000	
総収益		87,181	
	可能貸室賃料収入 (賃料収入)	83,441	本物件の立地条件、周辺の賃貸事例の賃貸水準等を勘案して査定。
	空室損失相当額	4,172	空室率を 5.0%と想定し査定。
	敷金等の運用益	266	想定貸室・駐車場敷金残高に運用利回りを 2.0%として査定。
	礼金、更新料等収入	4,693	上記の可能貸室賃料収入をもとに、テナント入替率 25%、平均回転期間 4 年、更新期間 2 年として査定。
	その他収入	2,951	駐車場収入等、CATV・インターネット使用料収入を想定。
運営支出		13,910	
	維持管理費、運営管理委託料	7,481	維持管理費については、月あたり 381 千円として査定。また、運営管理委託料については、賃料収入等の 3.0%及び純収益の 0.5%の合計額として査定。
	公租公課	4,730	建物については初年度から 5 年目までは新築住宅に係る固定資産税・都市計画税の減免・減額措置を考慮して査定。
	損害保険料	312	建物再調達原価に、想定保険料率を 0.08%として査定
	水道光熱費	989	坪あたり水道光熱費を 200 円として査定
	その他の費用	396	賃料収入の 0.5%として査定
土地・建物に帰属する純収益 1(NOI)		73,271	
	大規模修繕年間積立額	1,950	再調達原価の 0.5%として査定
	テナント募集費用等	3,369	年間 25%のテナントが入れ替わることを想定し、仲介手数料等、原状回復費用、更新手数料を査定
土地・建物に帰属する純収益 2(NCF)		67,951	
還元利回り		5.0%	
DCF 法による価格		1,280,000	
	割引率	5.0%	
	最終還元利回り	5.4%	
積算価格		980,000	本物件の再調達原価から減価額を控除した金額。
	土地価格	590,000	
	建物価格	390,000	

(注) 上記の鑑定評価書は、実地調査日において対象建物が建築中であったため、価格時点において対象建物が竣工し、かつ、価格時点からテナント募集を開始し漸次テナントが居付いていくことを前提として、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ととどまります。従って、実際に本物件が竣工し、テナント募集した場合には、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	4.3
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	4.0
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	2.2
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	1.1
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	1.2
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	1.1
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 年 2 日	644	1.3
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	0.9
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 年 2 日	490	1.0
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 年 2 日	700	1.5
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	2.4
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	2.6
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	0.9
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	7.5
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	1.6
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	2.3
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	2.3
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	0.8
C-7	東京 23 区	ワコーレ東日暮里Ⅱ	平成 16 年 3 年 2 日	972	2.0
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	1.5
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	2.6
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成 16 年 3 年 2 日	454	0.9
C-11	都心主要 5 区	ジェイパーク永田町	平成 16 年 6 月 24 日	1,000	2.1
C-12	都心主要 5 区	(仮称) 水道橋マンション (取得予定)	(注 3)	2,330	4.9
C-13	都心主要 5 区	エクセレントタワー乃木坂 (取得予定)	(注 4)	3,900	8.1
C-14	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	平成 16 年 6 月 30 日	1,300	2.7
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	8.3
F-2	都心主要 5 区	目白御留山デュプレックスリズ	平成 16 年 3 月 3 日	1,100	2.3
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	3.0
F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	平成 16 年 3 月 3 日	982	2.0
F-5	東京 23 区	アルス新大塚	平成 16 年 3 年 2 日	1,117	2.3

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席出目論見書（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-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	2.2
F-7	首都圏	マノア鷺沼	平成 16 年 3 年 2 日	346	0.7
F-8	首都圏	メゾン柏	平成 16 年 3 年 2 日	840	1.8
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	1.2
L-1	東京 23 区	マノア岡本	平成 16 年 3 年 2 日	590	1.2
L-2	都心主要 5 区	ベルウッド	平成 16 年 3 月 3 日	1,530	3.2
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	2.0
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	2.1
L-5	東京 23 区	プティ・クール砦	平成 16 年 3 年 2 日	684	1.4
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	2.2
合計		—		47,986	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。

(注4) 平成16年9月30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

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】本物件の外観写真



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。