

平成 16 年 7 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 《アパートメンツ白金台》

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	アパートメンツ白金台（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,250,000,000 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 7 月 30 日
(5) 取得予定日	平成 16 年 12 月 20 日までの間で所有者（以下(6)参照）との間で本投資法人が別途合意する日
(6) 取得先	東京建物株式会社（以下「所有者」といいます。）
(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	東京 23 区（都心主要 5 区を除く（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 32 戸からなる地下 1 階付地上 5 階建の賃貸マンションです。本物件の周辺地域は、港区白金台 3 丁目に近接し、ブランドイメージの高い住宅地である「白金エリア」に属しております。 本物件は、高台地に存する旧来からの閑静な住宅地域に存することや、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅徒歩 10 分圏内に位置しており、大手町等の主要ビジネス街及び生活利便施設への交通利便性は良好であることから、立地条件における優位性が認められ、今後も十分な競争力を維持することが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。

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。

3.取得資産の内容

(1) 不動産の概要

物件の名称		アパートメンツ白金台
所在地(注 1)		土地：東京都品川区上大崎一丁目 483 番 1（地番） 建物：東京都品川区上大崎一丁目 12 番 21（住居表示）
交通		東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅 徒歩 6 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第 1 種中高層住居専用地域
	面積(注 1)	661.15 ㎡
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,691.63 ㎡
	建築時期(注 1)	平成 16 年 5 月
	構造 / 階数(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付地上 5 階建
	賃貸可能戸数（注 4）	32 戸〔1K:22 戸、1LDK:7 戸、1LDK+S:2 戸、2LDK:1 戸〕
	賃貸可能面積（注 4）	1,365.74 ㎡
取得価額		1,250,000,000 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鑑定評価
	調査価額	1,200 百万円
	価格時点	平成 16 年 7 月 12 日
特記事項		特になし

(注1) 「所在地」(但し、住居表示は除きます。)、「土地面積」、「延床面積」、「建築時期」、「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。但し、「土地面積」については、実測面積・建築確認対象面積は663.35㎡となっております。

(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) 「賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能面積」については、安藤建設株式会社作成の平成16年6月1日付設計図面に表示されているものを記載しております。

4.取得先の概要

社名	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者	代表取締役 南 敬介
資本金	51,629百万円
主な事業内容	1.不動産の売買、賃貸及びその仲介 2.不動産の管理及び鑑定評価 3.土木建築工事の設計、監理及び請負 4.不動産特定共同事業法にもとづく事業 5.特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理
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。

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。

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)

	内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）	1,200,000	
潜在総収益	84,772	
賃料収入	76,908	本物件と同一需給圏内の賃料水準を踏まえ、本物件の建物品等、立地条件等を勘案し査定した賃料を前提に査定。
駐車場収入	2,256	本物件所在地の周辺における駐車場料金を参考に査定。
その他の収入 （礼金収入・更新料収入）	5,608	礼金収入を月額賃料収入の 2 ヶ月分、更新料収入を同 1 ヶ月分と想定し、入居者の平均回転期間及び契約期間等を考慮のうえ査定。
空室損失相当額	4,171	本物件の貸室稼働率を 95%、駐車場稼働率を 97%と想定し査定。
貸倒損失相当額	0	敷金等で担保されるため計上しない。
有効総収益	80,601	
総費用	14,928	
建物管理費	4,148	類似の賃貸マンションの建物管理費等を参考に本物件の個別的要因を考慮の上査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,371	有効総収益の 3.0%として査定
賃貸手数料	1,598	礼金収入（稼働率考慮後）の半額として査定。
更新手数料	1,198	更新料収入（稼働率考慮後）の半額として査定。
原状回復費	1,301	1 室あたりの原状回復費用水準及び賃貸人負担割合、平均的な費用負担時期と原状回復の程度等を考慮の上査定。
公租公課	4,031	土地については小規模住宅であることによる特例措置を考慮、建物については新築住宅の減免措置期間経過後の安定期の税額として建物再調達原価等をもとに査定。
損害保険料	281	本物件と類似の建物の保険料率等を考慮して査定。
賃貸純収益	65,673	
一時金の運用益	247	想定敷金に運用利回りを 2.0%として査定。
資本的支出	2,221	本物件の再調達原価の約 0.5%として査定。
正味純収益	63,699	
還元利回り	5.2%	
直接還元法による収益価格	1,220,000	
DCF 法による価格	1,170,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	833,000	
土地価格	410,000	
建物価格	423,000	

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	4.2
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	3.9
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	2.1
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	1.4
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	2.3
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
S-14	東京 23 区	アパートメンツ白金台（取得予定）	（注 5）	1,250	2.5
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	7.3
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	1.5
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	2.2
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	1.4
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	2.5
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（取得予定）	平成 16 年 6 月 24 日	1,000	2.0
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	4.7
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	7.9
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	2.6
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	8.0
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	2.2
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	2.9
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

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-5	東京 23 区	アルス新大塚	平成 16 年 3 年 2 日	1,117	2.3
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	2.1
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	1.7
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	1.1
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	3.1
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	2.0
L-5	東京 23 区	プティ・クール砧	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	2.1
合計		—		49,236	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日までの間で所有者との間で本投資法人が別途合意する日となります

(注5) 平成16年12月20日までの間で所有者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. 取資産の内容(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。