

平成 16 年 8 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 《ソルシェ目白》

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	ソルシェ目白(以下「本物件」といいます)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	7,350,000,000 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 8 月 30 日
(5) 取得日	平成 16 年 8 月 30 日(受益権譲渡契約に基づく取得実行)
(6) 取得先	東西プロパティー特定目的会社(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 1))及びファミリータイプ(注 2)における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件の存する「目白」エリアは、画地規模の大きな戸建住宅や中高層のマンションが多く見受けられ、都内でも有数の高級住宅地として有名です。また、付近には、学習院大学や川村学園等が存在し、文教地区としても、旧来から有名なエリアです。 かかる中で、本物件は、幹線道路(明治通り)及び都電荒川線軌道敷に面した物件であり、JR 山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅からの接近性に若干劣るものの、明治通りへの接続性は良好であり、都電荒川線「学習院下」駅にも近接するため、交通利便性は比較的優れているものと思われます。さらに、平成 19 年には付近に、東京メトロ 13 号線「雑司ヶ谷」駅が開設されるため、利便性が大きく向上する予定です。これら「目白」エリアの選考性と交通利便性の将来動向を勘案すると、比較的富裕層に属する都心通勤者・ファミリー等を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。

(注 1) 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。

(注 2) 本投資法人では、運用(取得予定)資産について、物件毎に 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 つに分類しております。

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。



日本レジデンシャル投資法人

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分類しております。

3. 取得資産の内容

信託財産の内容		不動産
受託者名		中央三井信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		ソルシェ目白
信託期間		自：平成 14 年 3 月 28 日 至：平成 26 年 3 月末日
所在地(注 1)		土地：東京都豊島区高田二丁目 529 番 1、534 番 1、537 番 2、537 番 5、541 番 5、541 番 6、552 番 2（地番） 建物：東京都豊島区高田二丁目 7-2（住居表示）
交通		東京メトロ東西線「高田馬場」駅 徒歩 9 分 JR 山手線「高田馬場」駅 徒歩 12 分 JR 山手線「目白」駅 徒歩 15 分 都電荒川線「学習院下」駅 徒歩 2 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	準工業地域
	面積(注 1)	4,437.10 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	330.6%/70%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 2)	店舗、共同住宅
	延床面積(注 1)	17,417.59 m ²
	建築時期(注 1)	平成 11 年 1 月
附属建物	構造(注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	所有形態	所有権
	用途(注 2)	店舗・物置
	延床面積(注 1)	19.37 m ²
取得価額	建築時期(注 1)	平成 14 年 1 月
	構造(注 1)	鉄骨造スレート葺平屋建
	取得価額	7,350,000,000 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	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
評価方法	鑑定評価額	7,280,000,000 円
	価格時点	平成 16 年 7 月 31 日
	テナントの総数(注 5)	126（店舗含む）
	賃貸可能戸数	161 戸、うち住宅 159 戸（1DK：56 戸、1LDK：10 戸、2LDK：72 戸、3LDK：21 戸）、うち店舗 2 戸
賃貸借の概況（注 4）	賃貸戸数	133 戸（うち店舗 2 戸）
	総賃貸面積(m ²)	11,473.86 m ² （店舗含む）
	総賃貸可能面積(m ²)	13,069.70 m ² （店舗含む）
	月額賃料(千円)(注 6)	33,651（店舗含む）
	敷金等(千円)(注 7)	135,186
	稼働率（戸数ベース）	82.6%
	稼働率（面積ベース）	87.8%
	その他特筆すべき事項	なし

(注1)「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「構造」及び「建築時期」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、同法第52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。

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。



日本レジデンシャル投資法人

- (注4) 賃貸借の概況については、本物件に関する売買契約締結時点における数値を記載しています。
- (注5) 「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。
- (注6) 「月額賃料」については、売買契約締結時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料（共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。消費税等を除きます。
- (注7) 「敷金等」については、売買契約締結時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

建 物 状 況 調 査	委託調査会社	株式会社東京建築検査機構
	緊急修繕費用	なし（緊急を要する修繕費用）
	短期修繕費用	なし（1年以内に必要とする修繕費用）
	今後 15 年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	332,400,000 円
	再調達価格	3,790,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 16 年 8 月 11 日
地 震 リ ス ク 診 断	PML 値	13.6%
		当該 PML の数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震(再現期間 475 年に一度の最大地震 = 50 年間に起こる可能性が 10%の最大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものを意味します。

4. 取得先の概要

社名	東西プロパティー特定目的会社
本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
代表者	取締役 内山 裕敬
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

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。

【添付資料】

参考資料 1 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

参考資料 2 本物件の外観写真

【参考資料 1】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	3.6
S-2	都心主要 5 区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	平成 16 年 3 月 31 日	1,900	3.4
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	1.8
S-4	都心主要 5 区	フレスカ代々木上原	平成 16 年 3 月 3 日	524	0.9
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	1.0
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	0.9
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 年 2 日	644	1.1
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	0.8
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 年 2 日	490	0.9
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 年 2 日	700	1.2
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	2.0
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	平成 16 年 3 月 3 日	1,260	2.2
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	0.8
S-14	東京 23 区	アパートメンツ白金台（取得予定）	（注 5）	1,250	2.2
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	6.3
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	1.3
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	1.9
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	2.0
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	平成 16 年 3 年 2 日	273	0.5
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	平成 16 年 3 月 3 日	381	0.7
C-7	東京 23 区	ワコレ東日暮里	平成 16 年 3 年 2 日	972	1.7
C-8	首都圏	リーベンスハイム八王子	平成 16 年 3 月 3 日	700	1.2
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	2.2
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成 16 年 3 年 2 日	454	0.8
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	1.8
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	4.1
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	6.9
C-14	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス赤坂	平成 16 年 6 月 30 日	1,300	2.3
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	7.0

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-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	1.9
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	2.5
F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	平成 16 年 3 月 3 日	982	1.7
F-5	東京 23 区	アルス新大塚	平成 16 年 3 年 2 日	1,117	2.0
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	1.9
F-7	首都圏	マノア鷺沼	平成 16 年 3 年 2 日	346	0.6
F-8	首都圏	メゾン柏	平成 16 年 3 年 2 日	840	1.5
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	1.0
F-10	東京 23 区	ソルシェ目白	平成 16 年 8 年 30 日	7,350	13.0
L-1	東京 23 区	マノア岡本	平成 16 年 3 年 2 日	590	1.0
L-2	都心主要 5 区	ベルウッド	平成 16 年 3 月 3 日	1,530	2.7
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	1.7
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	1.8
L-5	東京 23 区	プティ・クール砧	平成 16 年 3 年 2 日	684	1.2
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	1.9
合計		-		56,586	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、物件毎に番号を付したものです。

(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。

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。



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。