

平成 16 年 10 月 27 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 山 内 章
(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
取 締 役 高 野 剛
(TEL：03-5251-8528)

資産の取得に関するお知らせ 《アパートメンツ西麻布》

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	アパートメンツ西麻布（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	7,920,000,000 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) 受益権譲渡契約締結日	平成 16 年 10 月 27 日
(5) 取得日（予定）	平成 16 年 12 月 2 日（受益権譲渡契約に基づく取得実行）
(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	都心主要 5 区（注）における投資比率を高め、首都圏重視型ポートフォリオとしての充実を図るとともに、ポートフォリオの平均築年数の低減を図るため。
(2) 物件の特色	本物件の存する「西麻布」エリアは、ブランドイメージの高い「六本木」「広尾」「南青山」に隣接する高級住宅地として、旧来より人気の高い地域です。 本物件は、東京メトロ・都営地下鉄「六本木」駅、東京メトロ「広尾」から徒歩圏に位置し、また、幹線道路（六本木通り）に接し、渋谷駅方面へのバス停が対象不動産より数十メートル内にあり、都心接近性は良好です。かつ、本物件は、周辺の高層共同住宅と比べ、室内の仕上げ、仕様が良好で天井高も 2.6m(最上階は 3m)と余裕がある上、専有住戸の多くが南側開口、高層階の眺望も良好であり、更にスタイリッシュな外観で高いグレード感を有しております。 これら「西麻布」エリアにおける新築物件としての希少性から、比較的富裕層に属する単身者・共働世帯を中心として、潜在的な需要が期待できるものと思われます。

（注）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

信託財産の内容		不動産
受託者名		みずほ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		アパートメンツ西麻布
信託期間		土地： 自：平成 13 年 12 月 27 日 至：平成 16 年 12 月 31 日 建物： 自：平成 16 年 7 月 30 日 至：平成 16 年 12 月 31 日
所在地(注 1)		土地： 東京都港区西麻布四丁目 155 番 3 (地番) 建物： 東京都港区西麻布四丁目 15 番 2 号 (住居表示)
交通		東京メトロ・都営地下鉄「六本木」駅 徒歩 12 分 東京メトロ「広尾」駅 徒歩 12 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域
	面積(注 1)	1,194.72 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	600%/100%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 2)	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積(注 1)	10,834.93 m ²
	建築時期(注 1)	平成 16 年 7 月
構造(注 1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
取得価額		7,920,000,000 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	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	7,990,000,000 円
	価格時点	平成 16 年 9 月 15 日
賃貸借の概況(注 4)	テナントの総数(注 5)	28
	賃貸可能戸数	総戸数 125 戸、うち住宅 123 戸 (ワンルーム：60 戸、1LDK：28 戸、1LDK+DEN：9 戸、2LDK：11 戸、2LDK+DEN：2 戸、3LDK：11 戸、4LDK：2 戸)、うち店舗 2 戸
	賃貸戸数	35 戸 (店舗 1 戸を含みます。)
	総賃貸可能面積 (m ²)	7,078.64 m ² (店舗 2 戸を含みます。)
	総賃貸面積(m ²)	1,994.26 m ² (店舗 1 戸を含みます)
	月額賃料(千円)(注 6)	10,932 千円
	敷金等(千円)(注 7)	38,793 千円
	稼働率 (戸数ベース)	28.0% (注 8)
	稼働率 (面積ベース)	28.2% (注 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」、「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、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。

(注4) 賃貸借の概況については、本物件に関する受益権譲渡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、受益権譲渡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、受益権譲渡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。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

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。

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	109,440,000 円
	再調達価格	2,790,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 16 年 9 月 10 日
リ ス ク 診 断	PML 値	14.8%
		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	代表取締役社長 南 敬介
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 月 2 日	2,050	3.1
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 30 日	1,900	2.9
S-3	都心主要 5 区	グレンパーク参宮橋	平成 16 年 3 月 2 日	1,040	1.6
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	0.8
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	0.9
S-6	都心主要 5 区	ヴェール喜久井町	平成 16 年 3 月 2 日	520	0.8
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 月 2 日	644	1.0
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	0.7
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 月 2 日	490	0.7
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 月 2 日	700	1.1
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	1.7
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	1.9
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	0.6
S-14	東京 23 区	アパートメンツ白金台（取得予定）	（注 4）	1,250	1.9
S-15	政令指定都市等	グランブルー博多	平成 16 年 9 月 17 日	1,582	2.4
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	5.4
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	1.1
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	1.6
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	1.7
C-5	東京 23 区	ヴェール小日向	平成 16 年 3 月 2 日	273	0.4
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	平成 16 年 3 月 3 日	381	0.6
C-7	東京 23 区	ワコレ東日暮里Ⅱ	平成 16 年 3 月 2 日	972	1.5
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	1.1
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	1.9
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成 16 年 3 月 2 日	454	0.7
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	1.5
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	3.5
C-13	都心主要 5 区	エクセレントタワー乃木坂	平成 16 年 9 月 30 日	3,900	5.9
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	2.0

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)
C-15	都心主要5区	アパートメンツ西麻布	平成16年12月2日	7,920	12.0
F-1	都心主要5区	グレンパーク桜丘	平成16年3月2日	3,960	6.0
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	1.7
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	2.1
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	1.5
F-5	東京23区	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	1.7
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	1.6
F-7	首都圏	マノア鷺沼	平成16年3月2日	346	0.5
F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	1.3
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	0.8
F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	11.1
L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.9
L-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	2.3
L-3	都心主要5区	グランフォルム市ヶ谷弘方町	平成16年3月3日	970	1.5
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	1.5
L-5	東京23区	プティ・クール砧	平成16年3月2日	684	1.0
L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	平成16年3月2日	1,050	1.6
合計		—		66,088	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12月20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。



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。