

平成 16 年 10 月 28 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)

資産の譲渡に関するお知らせ
(ヴェール小日向、マノア鷺沼)

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、下記の通り資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 譲渡の概要(予定)

(1) ヴェール小日向

譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
資 産 の 名 称 : ヴェール小日向
譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 16 年 3 月 2 日
譲 渡 価 格 : 345,475,000 円
(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます)
帳 簿 価 格 : 286,969,171 円(平成 16 年 5 月 31 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額 : 58,505,829 円(上記 と上記 の差額)
契 約 予 定 日 : 平成 16 年 11 月 19 日
引 渡 予 定 日 : 平成 17 年 1 月 31 日
譲 渡 先 : (後記 4.参照)
譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(2) マノア鷺沼

譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権

資 産 の 名 称 : マノア鷺沼

譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 16 年 3 月 2 日

譲 渡 価 格 : 450,000,000 円

(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます)

帳 簿 価 格 : 364,244,949 円 (平成 16 年 5 月 31 日現在)

譲渡価格と帳簿価格の差額 : 85,755,051 円 (上記 と上記 の差額)

契 約 予 定 日 : 平成 16 年 11 月 19 日

引 渡 予 定 日 : 平成 17 年 1 月 31 日

譲 渡 先 : 山田建設株式会社 (後記 4.参照)

譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために、本件譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) ヴェール小日向

資産の名称	ヴェール小日向			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
所在地	東京都文京区小日向二丁目 30 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	面積	466.41 m ²	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	644.19 m ²	建築時期	平成 10 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 11 戸（1LDK：2 戸、2LDK：9 戸）		
取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日			
取得価格	273 百万円			
取得時の鑑定評価額	282 百万円		（価格時点：平成 15 年 11 月 1 日）	
中間計算期末評価額	290 百万円		（調査の基準となる時点：平成 16 年 5 月 31 日）	

(2) マノア鷺沼

資産の名称	マノア鷺沼			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目3番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	面積	697.98 m ²	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、駐車場
	延床面積	1,687.13 m ²	建築時期	平成1年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	総戸数14戸（3LDK：12戸、4LDK：2戸）		
取得年月日	平成16年3月2日			
取得価格	346百万円			
取得時の鑑定評価額	346百万円	（価格時点：平成15年11月1日）		
中間計算期末評価額	356百万円	（調査の基準となる時点：平成16年5月31日）		

4. 譲渡先の概要

(1) ヴェール小日向

譲渡先より名称等概要につきまして開示の了承を得られていないため開示しておりません。なお、本投資法人との関係はありません。

(2) マノア鷺沼

商 号 : 山田建設株式会社
本店所在地 : 東京都大田区北千束一丁目11番3号
代 表 者 : 代表取締役社長 山田 健治
資 本 金 : 26億3,440万円
主 な 事 業 内 容 : マンション分譲販売事業及びその他不動産の売買
不動産の管理、賃貸及び仲介
住宅、店舗及び事務所等のリフォーム
本投資法人との関係 : 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、本件譲渡による修正はありません。

本件譲渡を実行する平成17年5月期の運用状況の見通しについては、本日別途発表しております「平成16年11月期の運用状況の予想の修正及び平成17年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上



本資料の配布先：兜倶楽部、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>

【添付資料】 本件譲渡後の不動産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	2.4
S-2	都心主要 5 区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門	平成 16 年 3 月 30 日	1,900	2.2
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	1.2
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	0.6
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	0.7
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	0.6
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 月 2 日	644	0.7
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	0.5
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 月 2 日	490	0.6
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 月 2 日	700	0.8
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	1.3
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	平成 16 年 3 月 3 日	1,260	1.5
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	0.5
S-14	東京 23 区	アパートメンツ白金台(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	1,250	1.4
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	1.8
S-16	東京 23 区	J ステージ方南町(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	952	1.1
S-17	東京 23 区	パークハビオ京橋(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	2,725	3.1
S-18	政令指定都市等	クリステート天神橋(注 4)	平成 16 年 12 月 3 日	970	1.1
S-19	東京 23 区	パシフィックレジデンス湯島三丁目(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	1,020	1.2
S-20	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス新宿イースト(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	1,397	1.6
S-21	都心主要 5 区	シュウ新宿(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	854	1.0
S-22	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス神田岩本町(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	1657	1.9
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	4.1
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	0.9
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	1.2
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	1.3
C-6	東京 23 区	Zesty 池上 A 棟・B 棟	平成 16 年 3 月 3 日	381	0.4
C-7	東京 23 区	ワコーレ東日暮里	平成 16 年 3 月 2 日	972	1.1
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	0.8
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	1.4
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成 16 年 3 月 2 日	454	0.5
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	1.2

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-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	2.7
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	4.5
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	1.5
C-15	都心主要 5 区	アパートメント西麻布(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	7,920	9.1
C-16	政令指定都市等	セレーノ天神南(注 4)	平成 16 年 12 月 3 日	1,200	1.4
C-17	政令指定都市等	コモンハウス博多駅南(注 4)	平成 16 年 12 月 3 日	420	0.5
C-18	東京 23 区	パシフィックレジデンス人形町(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	572	0.7
C-19	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス代官山(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	2,180	2.5
C-20	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス市ヶ谷(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	2,580	3.0
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	4.6
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	1.3
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	1.6
F-4	東京 23 区	世田谷サンハイツ	平成 16 年 3 月 3 日	982	1.1
F-5	東京 23 区	アルス新大塚	平成 16 年 3 月 2 日	1,117	1.3
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	1.2
F-8	首都圏	メゾン柏	平成 16 年 3 月 2 日	840	1.0
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	0.6
F-10	東京 23 区	ソルシェ目白	平成 16 年 8 月 30 日	7,350	8.5
F-11	都心主要 5 区	フロンティア芝浦(注 4)	平成 16 年 12 月 2 日	4,900	5.6
L-1	東京 23 区	マノア岡本	平成 16 年 3 月 2 日	590	0.7
L-2	都心主要 5 区	ベルウッド	平成 16 年 3 月 3 日	1,530	1.8
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	1.1
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	1.2
L-5	東京 23 区	ブティ・クール砧	平成 16 年 3 月 2 日	684	0.8
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	1.2
合計	-			86,896	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10月28日付けで公表しております「公募による新投資口発行及び投資口売出しに関する役員会決議のお知らせ」にて記載の新投資口の発行により調達した資金及び借入金によって各物件の取得予定日にそれぞれ取得する予定です。