

平成 17 年 1 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)

資産の取得（梅田エクセルハイツ、エスパシオ吉祥寺）に関するお知らせ

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) 梅田エクセルハイツ

|             |   |
|-------------|---|
| (1) 物件の名称   | 梅田エクセルハイツ   |
| (2) 取得資産    | 不動産   |
| (3) 取得価額    | 5,250,000,000 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 17 年 1 月 28 日                                      |
| (5) 取得日     | 平成 17 年 1 月 31 日（売買契約に基づく取得実行）                        |
| (6) 取得先     | 土地：辰野株式会社、株式会社平成エンタープライズ<br>建物：日本コンクリート興業株式会社         |
| (7) 取得資金    | 借入金によります。   |

## (2) エスパシオ吉祥寺

|                |   |
|----------------|---|
| (1) 物件の名称      | エスパシオ吉祥寺  |
| (2) 取得資産       | 不動産を信託する信託の受益権  |
| (3) 取得価額       | 1,445,000,000 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 17 年 1 月 28 日                                      |
| (5) 取得日        | 平成 17 年 1 月 31 日（受益権譲渡契約に基づく取得実行）                     |
| (6) 取得先        | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ                                 |
| (7) 取得資金       | 自己資金によります。  |

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。

## 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) 梅田エクセルハイツ

|           |  |
|-----------|--|
| (1) 理由    | 政令指定都市（首都圏を除く）等（注 1）における投資比率を高め、地域分散を図るとともに、平均築年数を低減させることにより、ポートフォリオを充実させるため。  |
| (2) 物件の特色 | <p>梅田エクセルハイツは、大阪の主要ターミナルである「大阪」駅、「梅田」駅から徒歩圏内に位置する 1 階部分が事務所、2 階以上が主に学生向けの地上 15 階建、総戸数 414 戸からなる賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、関西屈指の商業ゾーンであるキタ地区に近接し、大阪の主要ビジネス街へのアクセスにも優れていることから、交通・生活利便性共に良好です。</p> <p>また、新築後約 3 年であり、設計、品等についても良好であることから、周辺エリアに多数存在する専門学校へ通学する学生に加えて、利便性を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p> |

### (2) エスパシオ吉祥寺

|           |  |
|-----------|--|
| (1) 理由    | 首都圏（注 2）における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の充実を図るため。   |
| (2) 物件の特色 | <p>エスパシオ吉祥寺は、「吉祥寺」駅より徒歩 10 分圏内に位置する築 10 年の総戸数 48 戸、地上 3 階建の低層賃貸マンションです。</p> <p>最寄の「吉祥寺」駅から JR 中央快速線にて「新宿」駅まで約 14 分、「東京」駅へも 30 分圏内であり、優れた都心接近性と交通利便性を有しています。駅周辺には大手デパートの他、品揃え豊富な小規模店舗も多く、生活利便性が高い一方で、公共施設、教育機関が充実しており、良好な居住環境が形成されています。本物件周辺は良好な戸建住宅地であり、「吉祥寺」駅周辺の喧騒から程よく距離を置いた閑静な立地となっています。</p> <p>本物件の存する「吉祥寺」エリアは、単身者の他、ファミリーによる需要も高く、底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も安定的に推移するものと思われます。</p> |

（注 1）政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

（注 2）首都圏とは、東京 23 区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。

## 3. 取得資産の内容

### (1) 梅田エクセルハイツ

|          |   |
|----------|---|
| 物件の名称    | 梅田エクセルハイツ   |
| 所在地(注 1) | 大阪府大阪市北区中崎西三丁目 18 番 1、18 番 6、24 番 4、25 番 2（地番）<br>大阪府大阪市北区中崎西三丁目 1 番地 12 号（住居表示）    |
| 交通       | 大阪市営地下鉄谷町線「中崎町」駅 徒歩 4 分<br>阪急線「梅田」駅 徒歩 6 分<br>JR 線「大阪」駅、阪神線・大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅 徒歩 8 分 |

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。

|                  |                          |   |
|------------------|--------------------------|---|
| 土地               | 所有形態                     | 所有権   |
|                  | 用途地域(注 2)                | 商業地域  |
|                  | 面積(注 1)                  | 3,276.37 m <sup>2</sup>   |
|                  | 容積率/建ぺい率(注 3)            | 400%/80%  |
| 建物               | 所有形態                     | 所有権   |
|                  | 用途                       | 共同住宅・事務所  |
|                  | 延床面積(注 1)                | 11,408.03 m <sup>2</sup>  |
|                  | 建築時期(注 1)                | 平成 14 年 2 月   |
|                  | 構造(注 1)                  | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 階建   |
|                  | 賃貸可能戸数                   | 414 戸〔事務所:2 戸、1R:411 戸、4LDK:1 戸〕  |
| 附属建物 1           | 所有形態                     | 所有権   |
|                  | 用途(注 2)                  | 車庫  |
|                  | 延床面積(注 1)                | 87.05 m <sup>2</sup>  |
|                  | 構造(注 1)                  | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  |
| 附属建物 2           | 所有形態                     | 所有権   |
|                  | 用途(注 2)                  | ゴミ置場  |
|                  | 延床面積(注 1)                | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  |
|                  | 構造(注 1)                  | 9.43 m <sup>2</sup>   |
| 取得価額             |                          | 5,250,000,000 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                     | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価  |
|                  | 鑑定評価額                    | 5,320 百万円   |
|                  | 価格時点                     | 平成 17 年 1 月 1 日   |
| 賃貸借の概況(注 4)      | テナントの総数(注 5)             | 1   |
|                  | 賃貸可能戸数                   | 414（上記参考）   |
|                  | 賃貸戸数                     | 414（上記参考）   |
|                  | 総賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 10,238.24   |
|                  | 総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 10,238.24   |
|                  | 月額賃料(千円)(注 6)            | 25,253  |
|                  | 敷金等(千円)(注 7)             | 150,361（149,761）  |
|                  | 稼働率（戸数ベース）               | 100%  |
|                  | 稼働率（面積ベース）               | 100%  |
| その他特筆すべき事項（担保設定） |                          | 本土地、建物については、本売買契約締結日現在、本土地、建物所有者を債務者として、根抵当権設定登記が付されています。当該所有者は、本売買契約上、取得日において、かかる根抵当権設定登記を抹消するため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（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。

(注4) 賃貸借の概況については、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。なお、括弧内は、テナントとの賃貸借

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。

契約上、契約時に敷金の全部又は一部の確定金額（以下「敷引額」といいます。）を控除する旨の特約が付されている場合の当該敷引額の合計額を敷金の合計額から控除した残額であり、本投資法人は、当該残額を所有者から受領します。

|         |                      |   |
|---------|----------------------|---|
| 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12年間に必要と思われる修繕更新費用 | 25,480,000 円  |
|         | 再調達価格                | 2,950,000,000 円   |
|         | 建物状況調査報告書日付          | 平成 17 年 1 月 5 日   |
| 地震リスク診断 | PML 値                | 7.2%  |
|         |                      | 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 年の大地震＝50 年間に起こる可能性が、10%を超える大地震）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。 |

## （2）エスパシオ吉祥寺

|               |               |   |
|---------------|---------------|---|
| 信託財産の内容       |               | 不動産を信託する信託の受益権  |
| 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 |               | エスパシオ吉祥寺  |
| 信託期間          |               | 自：平成 15 年 3 月 26 日 至：平成 25 年 3 月 31 日   |
| 所在地(注 1)      |               | 土地： 東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目 414 番、415 番 1、416 番 1、435 番 2、435 番 3（地番）<br>建物： 東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目 15 番 3 号（住居表示） |
| 交通            |               | JR 中央線「吉祥寺」駅 徒歩 9 分<br>京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩 10 分   |
| 土地            | 所有形態          | 所有権   |
|               | 用途地域(注 2)     | 第一種低層住居専用地域   |
|               | 面積(注 1)       | 2,651.19 m <sup>2</sup>   |
|               | 容積率/建ぺい率(注 3) | 80%/40%   |
| 建物            | 所有形態          | 所有権   |
|               | 用途(注 2)       | 共同住宅  |
|               | 延床面積(注 1)     | 2,334.32 m <sup>2</sup>   |
|               | 建築時期(注 1)     | 平成 7 年 3 月  |
| 構造(注 1)       |               | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建   |
| 取得価額          |               | 1,445,000,000 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  |
|               | 鑑定評価額         | 1,450,000,000 円   |
|               | 価格時点          | 平成 17 年 1 月 1 日   |

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。

|            |              |                                   |
|------------|--------------|-----------------------------------|
| 賃貸借の概況(注4) | テナントの総数(注5)  | 1                                 |
|            | 賃貸可能戸数       | 総戸数 48 戸、うち 2DK : 41 戸、2LDK : 7 戸 |
|            | 賃貸戸数         | 46 戸                              |
|            | 総賃貸可能面積 (㎡)  | 2,214.73 ㎡                        |
|            | 総賃貸面積(㎡)     | 2,124.63 ㎡                        |
|            | 月額賃料(千円)(注6) | 7,133 千円                          |
|            | 敷金等(千円)(注7)  | 14,128 千円                         |
|            | 稼働率(戸数ベース)   | 95.8% (注8)                        |
|            | 稼働率(面積ベース)   | 95.9% (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。

|        |                             |  |
|--------|-----------------------------|--|
| 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 | 76,960,000 円   |
|        | 再調達価格                       | 436,000,000 円  |
|        | 建物状況調査報告書日付                 | 平成 17 年 1 月 14 日   |
| リスク診断  | PML 値                       | 8.8%   |
|        |                             | 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。 |

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。



#### 4. 取得先の概要

##### (1) 梅田エクセルハイツ

###### 〔取得先 1〕

|           |   |
|-----------|---|
| 社名        | 辰野株式会社  |
| 本店所在地     | 大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目 2 番 5 号  |
| 代表者       | 代表取締役 辰野克彦  |
| 資本金       | 300 百万円   |
| 主な事業内容    | 1.不動産の開発・営業・管理等<br>2.繊維工業品の販売、衣料品の製造および販売<br>3.土木、建築用材料の販売並びに輸出入業 |
| 本投資法人との関係 | 特になし  |

###### 〔取得先 2〕

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 社名        | 株式会社平成エンタープライズ          |
| 本店所在地     | 大阪府大阪市中央区本町三丁目 5 番 2 号  |
| 代表者       | 清算人 中筋 護                |
| 資本金       | 10 百万円                  |
| 主な事業内容    | 1.日用品雑貨の販売<br>2.繊維製品の販売 |
| 本投資法人との関係 | 特になし                    |

同社は、平成 16 年 12 月 25 日付の臨時株主総会にて、同年 12 月 31 日をもって解散し、また清算人として中筋護氏を選出することを決議しており、現在清算手続中です。

###### 〔取得先 3〕

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 社名        | 日本コンクリート興業株式会社                     |
| 本店所在地     | 大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目 4 番 3 号          |
| 代表者       | 代表取締役 辰野克彦                         |
| 資本金       | 100 百万円                            |
| 主な事業内容    | 1.コンクリート関連製品の製造販売<br>2.土木、建築用材料の販売 |
| 本投資法人との関係 | 特になし                               |

##### (2) エスパシオ吉祥寺

|           |  |
|-----------|--|
| 社名        | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティ  |
| 本店所在地     | 東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号   |
| 代表者       | 取締役 金井 壮   |
| 本投資法人との関係 | 有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、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（以下「資産運用会社」といいます。）の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、投資信託および投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は 78.2%です。 |

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。

## 5. 利害関係人等の取引

### (1) エスパシオ吉祥寺取得について

エスパシオ吉祥寺取得については、投資法に定める利害関係人等との取引にあたりますが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、取得基準及び外部専門家による意見等に従い、適正な取引を行います。なお、本取引については、資産運用会社の取締役会にて決議された上で、本投資法人役員会にて事前に承認されております。

## 6. 今後の見通し

平成 17 年 5 月期(平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 17 年 5 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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】 取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧**

| 物件<br>番号<br>(注1) | 地域区分    | 物件名称              | 取得(予定)日    | 取得(予定)価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(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             | 2.2%         |
| 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             | 2.0%         |
| 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             | 1.1%         |
| 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               | 0.6%         |
| 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               | 0.5%         |
| S-10             | 首都圏     | Jステージ南浦和          | 平成16年3月2日  | 700               | 0.7%         |
| 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             | 1.2%         |
| S-12             | 政令指定都市等 | ボーン宇治             | 平成16年3月3日  | 1,260             | 1.3%         |
| 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   | アパートメント白金台        | 平成16年12月2日 | 1,250             | 1.3%         |
| 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             | 1.7%         |
| S-16             | 東京23区   | Jステージ方南町          | 平成16年12月2日 | 952               | 1.0%         |
| S-17             | 東京23区   | パークハビオ京橋          | 平成16年12月2日 | 2,725             | 2.9%         |
| S-18             | 政令指定都市等 | クリステート天神橋         | 平成16年12月3日 | 970               | 1.0%         |
| S-19             | 東京23区   | パシフィックレジデンス湯島三丁目  | 平成16年12月2日 | 1,020             | 1.1%         |
| 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 | 平成16年12月2日 | 1,397             | 1.5%         |
| S-21             | 都心主要5区  | シュウ新宿             | 平成16年12月2日 | 854               | 0.9%         |
| S-22             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス神田岩本町  | 平成16年12月2日 | 1,657             | 1.8%         |
| S-23             | 政令指定都市等 | 梅田エクセルハイツ         | 平成17年1月31日 | 5,250             | 5.6%         |
| 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             | 3.8%         |
| 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               | 0.8%         |
| 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             | 1.2%         |
| 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               | 1.0%         |
| 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               | 0.7%         |
| 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             | 1.3%         |
| 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%         |

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。



| 物件<br>番号<br>(注1) | 地域区分    | 物件名称                 | 取得(予定)日    | 取得(予定)価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(注2) |
|------------------|---------|----------------------|------------|-------------------|--------------|
| 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             | 1.1%         |
| C-12             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス水道橋(取得予定) | (注3)       | 2,330             | 2.5%         |
| 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             | 4.2%         |
| 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             | 1.4%         |
| C-15             | 都心主要5区  | アパートメント西麻布           | 平成16年12月2日 | 7,920             | 8.5%         |
| C-16             | 政令指定都市等 | セレーノ天神南              | 平成16年12月3日 | 1,200             | 1.3%         |
| C-17             | 政令指定都市等 | コモンハウス博多駅南           | 平成16年12月3日 | 420               | 0.4%         |
| C-18             | 東京23区   | パシフィックレジデンス人形町       | 平成16年12月2日 | 572               | 0.6%         |
| C-19             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス代官山       | 平成16年12月2日 | 2,180             | 2.3%         |
| C-20             | 都心主要5区  | パシフィックレジデンス市ヶ谷       | 平成16年12月2日 | 2,580             | 2.8%         |
| C-21             | 首都圏     | エスパシオ吉祥寺             | 平成17年1月31日 | 1,445             | 1.5%         |
| 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             | 4.2%         |
| 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             | 1.2%         |
| 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             | 1.5%         |
| F-4              | 東京23区   | 世田谷サンハイツ             | 平成16年3月3日  | 982               | 1.0%         |
| F-5              | 東京23区   | アルス新大塚               | 平成16年3月2日  | 1,117             | 1.2%         |
| 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             | 1.1%         |
| F-8              | 首都圏     | メゾン柏                 | 平成16年3月2日  | 840               | 0.9%         |
| 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             | 7.9%         |
| F-11             | 都心主要5区  | フロンティア芝浦             | 平成16年12月2日 | 4,900             | 5.2%         |
| L-1              | 東京23区   | マノア岡本                | 平成16年3月2日  | 590               | 0.6%         |
| L-2              | 都心主要5区  | ベルウッド                | 平成16年3月3日  | 1,530             | 1.6%         |
| 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               | 1.0%         |
| 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             | 1.1%         |
| L-5              | 東京23区   | プティ・クール砧             | 平成16年3月2日  | 684               | 0.7%         |
| 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             | 1.1%         |
| 合計               | -       |                      |            | 93,591            | 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。

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】エスパシオ吉祥寺の外観写真



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。