

平成 16 年 1 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名
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)

資産の譲渡完了（ヴェール小日向、マノア鷺沼）及び借入金返済に関するお知らせ

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、平成 16 年 10 月 28 日に譲渡を決定し、同日付「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）」で公表致しました資産（ヴェール小日向、マノア鷺沼）の譲渡を本日完了致しましたのでお知らせします。また資産の譲渡に伴い、借入金の一部返済を下記の通り実行致します。

記

1. 譲渡の概要

(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 : 286,137,466 円 (平成 16 年 11 月 30 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額 : 59,337,534 円 (上記 と上記 の差額)
契 約 日 : 平成 16 年 11 月 16 日
引 渡 日 : 平成 17 年 1 月 28 日
譲 渡 先 : 非開示 (注)
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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡完了及び借入金の返済に関して一般に公表する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。

(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 : 360,835,435 円 (平成 16 年 11 月 30 日現在)
譲渡価格と帳簿価格の差額 : 89,164,565 円 (上記 と上記 の差額)
契約日 : 平成 16 年 11 月 19 日
引渡日 : 平成 17 年 1 月 28 日
譲渡先 : 山田建設株式会社
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。

(注) 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。

なお、譲渡理由、譲渡予定資産の内容、譲渡先の概要、今後の見通しにつきましては、平成 16 年 10 月 28 日付公表の「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)」及び本日公表の「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」をご参照ください。

2. 借入金返済の概要

ヴェール小日向、マノア鷺沼の売却による資金で以下の通り借入金 700 百万円の期限前返済 (以下「本件返済」といいます。)を行います。

(1) 借入金返済の内容

借入金の区分 : タームローン (変動金利長期借入金)
借入日 : 平成 16 年 3 月 3 日
返済前借入金残高 : 20,000 百万円
期限前返済金額 : 700 百万円
返済後借入金残高 : 19,300 百万円
期限前返済実行日 : 平成 17 年 1 月 28 日
借入先 (参考) : 株式会社東京三菱銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、株式会社ユーエフジェイ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡完了及び借入金の返済に関して一般に公表する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) 借入金残高

本件返済前後の本投資法人の借入金残高は以下の通りです。

	本件返済前	本件返済後	増減
短期借入金	-	-	-
長期借入金	43,000 百万円	42,300 百万円	700 百万円
合 計	43,000 百万円	42,300 百万円	700 百万円

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>

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡完了及び借入金の返済に関して一般に公表する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。

【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	2.2%
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(注4)	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譲渡完了及び借入金の返済に関して一般に公表する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-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(注4)	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。

(注4)当該資産の取得内容につきましては、本日別途公表しております「資産の取得に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡完了及び借入金の返済に関して一般に公表する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。