

平成 17 年 2 月 25 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)

資産の取得完了（パシフィックレジデンス水道橋）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 6 月 16 日に取得を決定し、同日付「資産の取得に関するお知らせ（仮称）水道橋マンション」で公表致しました資産（パシフィックレジデンス水道橋・平成 16 年 10 月 28 日付「取得予定不動産の名称決定に関するお知らせ」にて当該資産の名称決定を公表済み）の取得を本日完了致しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

パシフィックレジデンス水道橋

取 得 資 産 : 不動産
資 産 の 名 称 : パシフィックレジデンス水道橋
取 得 価 額 : 2,330,000,000 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。)

契 約 日 : 平成 16 年 6 月 16 日
引 渡 日 : 平成 17 年 2 月 25 日
取 得 先 : 住友不動産株式会社
取 得 資 金 : 自己資金によります。

2. 取得資産の内容
(1) 不動産の概要

物件の名称		パシフィックレジデンス水道橋
所在地(注1)		東京都千代田区三崎町三丁目3番4、3番5、3番24(地番) 東京都千代田区三崎町三丁目2番地6号(住居表示)
交通		JR中央・総武線「水道橋」駅 徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	658.37 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	4,043.48 m ²
	建築時期(注1)	平成16年12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
賃貸可能戸数		65戸〔1K:13戸、1LDK:26戸、2LDK:26戸〕
取得価額		2,330,000,000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。)
特記事項(担保設定等の有無)		なし
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による価格調査
	鑑定評価額	2,260百万円
	価格時点	平成16年5月31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	65
	賃貸戸数	-
	総賃貸面積(m ²)	-
	総賃貸可能面積(m ²)	3,039.14
	月額賃料(千円)	-
	敷金等(千円)	-
	稼働率(戸数ベース)	-
稼働率(面積ベース)	-	
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。

(注4) 賃貸借の概況については、譲渡実行日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。

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	5,340,000 円
	再調達価格	942,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 17 年 2 月 3 日
地震 リス ク診 断	PML 値	13.4%
		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。

なお、取得の理由、取得先の概要につきましては、平成 16 年 6 月 16 日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（仮称）水道橋マンション」を、また今後の見通しにつきましては平成 17 年 1 月 28 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。

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】 本件取得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	取得日	取得価格 (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	アパートメンツ白金台	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%

物件番号 (注1)	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (注2)
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	1.1%
C-12	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス水道橋	平成 17 年 2 月 25 日	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	アパートメンツ西麻布	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払方町	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。)

【参考資料】パシフィックレジデンス水道橋の外観写真

