

平成 17 年 2 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)

資産の取得に関するお知らせ

《パシフィックレジデンス築地・(仮称)パンテオン文京千石》

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) パシフィックレジデンス築地

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス築地
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,320,000,000 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) 【支払スケジュール】 売買契約締結時 132 百万円(手付金) 譲渡実行時 残代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 17 年 2 月 28 日 ...不動産売買契約書(売買代金の支払について一定の条件が付されたもの。かかる条件の概要については後記「2.取得の理由(3)パシフィックレジデンス築地及び(仮称)パンテオン文京千石取得の意義等」参照)(以下「本売買契約」といいます。)の締結
(5) 取得予定日	原則として、平成 18 年 3 月 31 日までの間で売主(以下(6)参照)との間で本投資法人が別途合意する日 ...本売買契約に基づく譲渡実行(売買代金支払の条件が成就した場合)
(6) 取得先	丸紅株式会社
(7) 取得資金	自己資金又は借入金による取得を予定しております。

(2)(仮称)パンテオン文京千石

(1) 物件の名称	(仮称)パンテオン文京千石
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,557,663,000 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) 【支払スケジュール】 売買契約締結時 79 百万円(手付金) 譲渡実行時 残代金を支払

(4) 売買契約締結日	平成 17 年 2 月 28 日 ...不動産売買契約書（売買代金の支払について一定の条件が付されたもの。かかる条件の概要については後記「2.取得の理由 (3) パシフィックレジデンス築地及び（仮称）パンテオン文京千石取得の意義等」参照）（以下「本売買契約」といいます。）の締結
(5) 取得予定日	売主（以下(6)参照）との間で本投資法人が別途合意する日（平成 17 年 6 月頃を予定しております。） ...本売買契約に基づく譲渡実行（売買代金支払の条件が成就した場合）
(6) 取得先	パンテオン地所株式会社
(7) 取得資金	自己資金又は借入金による取得を予定しております。

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) パシフィックレジデンス築地

(1) 理由	東京 23 区（都心主要 5 区を除く（注））における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、総戸数 54 戸からなる地上 11 階建の賃貸マンションであり、東京メトロ日比谷線「築地」駅、有楽町線「新富町」駅をはじめ、銀座地区からも徒歩圏内に位置することから、都心地域への交通利便性に優れています。周辺地区は、従来から中小の事務所ビルを中心に料亭等の飲食店舗が存する地域でありましたが、近年では老朽化した事務所ビル等が単身者や少人数世帯をターゲットとしたマンションへと建て替えが進んでいます。本物件も主として都心への交通利便性を重視する単身者層を中心に、高層階には少人数世帯向けの住戸を配置したプラン構成となっていることから、こうした層をターゲットとして相応の競争力を有するものと思われます。

(2) （仮称）パンテオン文京千石

(1) 理由	東京 23 区（都心主要 5 区を除く（注））における投資比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、総戸数 45 戸からなる地上 11 階建の賃貸マンションであり、都営地下鉄三田線「千石」駅から徒歩 4 分に位置することから、都心地域への交通利便性に優れており、都心中心部において利便性に優れた生活を志向する、相対的に所得水準の高い単身者や子供のいない共働き夫婦を対象として、比較的優位な賃料収入が見込め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。

(3) パシフィックレジデンス築地及び（仮称）パンテオン文京千石取得の意義等

物件取得方法の拡充

一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも、優良な新築物件の取得が可能であり、パシフィックレジデンス築地及び（仮称）パンテオン文京千石（以下「本物件」といいます。）もこうした新築優良物件の確保を企図したものです。今後においても、本投資法人における優良物件取得方法の一つとして、同様の取得手法を活用してまいります。

開発案件への投資に係るリスクとその回避方法

本物件は、開発中の不動産であるため、建物竣工までに、工事完工・建物引渡しリスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、不動産価格・賃料その他のマーケットの変動リスク等が内在していますが、売主が竣工予定日までに設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクの回避を図っております。

また、本投資法人は、これまでパシフィックレジデンス赤坂 やパシフィックタワー 乃木坂等の開発物件を取得しており、当該物件の取得を通じ、適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法、ならびに運用手法を確立しており、本物件においても、これらにもとづいて投資判断を行っております。

3. 取得資産の内容

(1) パシフィックレジデンス築地

物件の名称		パシフィックレジデンス築地
所在地(注1)		東京都中央区築地一丁目908番11(地番)
交通		東京メトロ日比谷線「築地」駅、有楽町線「新富町」駅 徒歩3分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	382.26 m ²
	容積率(注3)/建ぺい率(注4)	600%/100%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅(予定)
	延床面積(注1)	2,671.25 m ² (予定)
	建築予定時期(注1)	平成17年12月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造11階建(予定)
賃貸可能戸数	54戸(予定)[1K:36戸、1LDK:6戸、2LDK:8戸、3LDK:4戸]	
取得価額		1,320,000,000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(注5)
	調査価額	1,370百万円
	価格時点	平成17年2月1日

(2) (仮称) パンテオン文京千石

物件の名称		(仮称) パンテオン文京千石
所在地(注1)		東京都文京区千石四丁目94番34(地番)
交通		都営三田線「千石」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)	560.88 m ²
	容積率(注3)/建ぺい率(注4)	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅・自動車車庫・自転車駐車場(予定)
	延床面積(注1)	2,565.52 m ² (予定)
	建築予定時期(注1)	平成17年4月
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付13階建(予定)
賃貸可能戸数	45戸(予定)[1K:3戸、1LDK:20戸、2LDK:18戸、3LDK:4戸]	

取得価額	1,557,663,000 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(担保設定の有無)	本土地については、本売買契約締結日現在、所有者を債務者として、抵当権設定登記が付されています。所有者は、本売買契約上、取得日において、かかる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。	
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による価格調査(注5)
	調査価額	1,540 百万円
	価格時点	平成 17 年 2 月 1 日

- (注1) 「所在地」、「土地面積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「用途」、「延床面積」、「建築予定時期」、「構造」の表示については、パシフィックレジデンス築地については、平成16年10月26日付確認済証(確認番号第136号)の記載に、(仮称)パンテオン文京千石については平成15年11月6日付確認済証(確認番号第H15確認建築普及協会01083号)、平成16年2月6日付確認済証(確認番号第H15確更建築普及協会01079号)及び平成16年6月18日付確認済証(確認番号第H16確更建築普及協会01027号)の記載によります。
- (注2) 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (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記載しています。
- (注4) 「建ぺい率」については、建築基準法第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5) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。現時点における内示価格です。

4. 取得先の概要

(1) パシフィックレジデンス築地

社名	丸紅株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号
代表者	代表取締役社長 勝俣宣夫
資本金	231,789,842,190 円
主な事業内容	1. 内外物資の輸入及び販売 2. 一般商品の製造及び販売 3. 不動産の売買、交換、賃貸借、利用及び管理業
本投資法人との関係	特になし

(2) (仮称) パンテオン文京千石

社名	パンテオン地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区岩本町一丁目 4 番 3 号
代表者	代表取締役 高橋博年
資本金	30,000,000 円
主な事業内容	1. マンションの分譲および総合企画、販売代理 2. 戸建住宅の分譲及び販売代理 3. 住宅及び商業施設の企画・設計・施工監理
本投資法人との関係	特になし

5. 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>

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の価格に関する調査報告書サマリー
 参考資料 2 本物件取得後の不動産ポートフォリオイメージ
 参考資料 3 本物件の外観イメージ

【参考資料 1】 本物件の価格に関する調査報告書サマリー

(1)パシフィックレジデンス築地

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額（特定価格）	1,370,000	
総収入	101,764	
年間支払賃料	95,412	周辺地域における賃貸マンションの成約事例をを前提として、本物件の個別性、全住戸にかかる階層別位置別等効用比を考慮の上査定。
駐車場・礼金収入	3,068	駐車場収入：周辺地域における賃料水準を参考に査定。 礼金収入：礼金を月額賃料の1ヶ月分と想定し査定。
更新料収入	2,982	更新料を月額賃料の1ヶ月分と想定し、入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間等を考慮の上査定。
一時金の運用益	302	敷金を月額賃料の2ヶ月と想定し、運用利回りを2%として査定。
総費用	29,249	
建物管理費	5,072	類似の賃貸マンションを事例を参考に、個別的要因を考慮の上査定。
水道光熱費	1,158	類似の賃貸マンションを事例を参考に、個別的要因を考慮の上査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,886	賃料収入の3.0%として査定。
賃貸手数料	1,983	賃貸手数料を月額賃料の1ヶ月と想定し、稼働率及び入居者の年平均入替率を考慮の上査定。
更新手数料	1,487	上記更新手数料収入の半額相当として査定
原状回復費	1,622	1室あたりの費用水準、負担割合、負担時期及び原状回復の程度等を考慮の上査定。
公租公課	6,117	土地は小規模宅地の特例を考慮し、建物は新築住宅の減免措置期間経過後の税額を再調達原価を基に査定。
損害保険料	447	類似の建物の保険料率等を考慮の上査定。
空室等による損失相当額	5,127	周辺地域の類似の賃貸マンションにかかる空室率動向、想定される賃貸人の属性等を考慮して、空室率を貸室については5%、駐車場については10%として査定
資本的支出	3,350	再調達原価の0.5%相当額として査定。
純収益	72,515	
還元利回り	5.2%	
直接還元法による収益価格	1,390,000	
DCF法による価格	1,340,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	1,093,000	
土地価格	455,000	
建物価格	638,000	

(2) (仮称) パンテオン文京千石

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額(特定価格)	1,540,000	
総収入	99,613	
年間支払賃料	93,081	標準的な空室率を前提に、現状の賃貸条件等を基に査定。
保証金等・権利金等の運用益	4,428	権利金を入居賃料の2ヶ月と想定し、運用利回りを2%として査定。
駐車場収入・敷金	2,103	標準的な空室率を前提に、現状の賃料水準を基に査定。
総費用	21,968	
修繕費・維持管理費	6,168	修繕費：㎡あたり単価を588円として査定 維持管理費：㎡あたり単価を2,178円として査定
公租公課	4,386	土地、建物ともに実額を想定。
損害保険料	431	再調達原価の一定割合を想定して査定。
空室等による損失相当額	6,462	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し、空室率を6.9%として査定。
建物等の取壊費用の積立金	539	再調達原価を0.1%として査定。
テナント募集費・PMフィー	3,981	テナント募集費：1ヶ月新規賃料×(今期空室面積+今期退去面積-次期空室面積) PMフィー：賃貸事業収入の2.0%として査定。
純収益	77,645	
還元利回り	5.0%	
直接還元法による収益価格	1,550,000	
DCF法による価格	1,540,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	971,000	
土地価格	432,000	
建物価格	539,000	

(注) 上記の調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。従って、実際に本物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。

【添付資料 2】 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	2.1%
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	0.5%
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	0.5%
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	0.4%
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	グランブルー博多	平成 16 年 9 月 17 日	1,582	1.6%
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	2.8%
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	1.4%
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	1.7%
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	5.4%
S-24	東京 23 区	パシフィックレジデンス築地 (取得予定)	(注 3)	1,320	1.4%
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	3.7%
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	1.1%
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%

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-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%
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	1.0%
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	2.4%
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	平成16年9月30日	3,900	4.0%
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	1.3%
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	8.2%
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	1.2%
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	2.7%
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%
C-22	東京23区	(仮称)パンテオン文京千石(取得予定)	(注4)	1,557	1.6%
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	4.1%
F-2	都心主要5区	目白御留山デュプレックスリズ	平成16年3月3日	1,100	1.1%
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	7.6%
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	5.1%
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	1.0%
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	-			96,468	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18年3月31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17年6月頃を予定しております。

【参考資料3】本物件の外観イメージ
パシフィックレジデンス築地の外観イメージ



パンテオン文京千石の外観イメージ

