

平成 17 年 3 月 7 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) 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権

	物件名称	取得価格(注1) (百万円)
物件 1	元麻布プレイス	10,270
物件 2	パシフィックレジデンス笹塚	1,950
物件 3	パシフィックレジデンス南麻布	1,060
物件 4	パシフィックレジデンス恵比寿東	660
物件 5	パシフィックレジデンス目黒西	800
物件 6	パシフィックレジデンス広尾三丁目	850
物件 7	パシフィックレジデンス赤坂檜町	4,710
	合計	20,300

(注1) 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。

(注2) 物件 1 を除く各物件の名称は、現在、物件 2 から順にミルーム笹塚、ミルーム南麻布、ミルーム恵比寿、ミルーム目黒、ミルーム広尾、ウインベル赤坂檜町公園ですが、本投資法人による各物件取得後、遅滞なく、上記の各物件名称に変更する予定です。

##### (2) 受益権譲渡契約締結日

平成 17 年 3 月 7 日

##### (3) 取得予定日

平成 17 年 3 月 25 日

##### (4) 取得先

スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社  
詳細については後記「4. 取得先の概要」参照

(5) 取得資金

取得資金については、自己資金及び借入金による予定です。

2. 取得の理由

ポートフォリオ全体の充実及び分散効果

本投資法人は平成 16 年 3 月の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場（38 物件、39,456 百万円）以降、物件の取得による資産規模の拡大を行い、59 物件 93,591 百万円（平成 17 年 3 月 7 日時点。2 物件の売却を含む。）までの外部成長を達成致しました。上場以降取得した 23 物件は、シングルタイプ 10 物件、コンパクトタイプ 11 物件、ファミリータイプ 2 物件です。上場以来、ラージタイプ物件の取得は行っておりません。

上記の外部成長に伴い、a)本投資法人のポートフォリオにおけるラージタイプ物件の比率が低下していることからポートフォリオ全体の充実及び分散効果の観点から再構築が必要なこと、b)資産規模の拡大により大規模物件の取得がポートフォリオ全体に与える影響が低下したこと等から、更なる運用資産の安定的な成長が見込まれるラージタイプである前記物件 1 元麻布プレイスを含む本物件の取得を決定致しました。

3. 取得予定資産の詳細

物件 1：元麻布プレイス

(1) 取得の概要

(1) 物件の名称	元麻布プレイス（本項において「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	10,270,000,000 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。）

(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) 理由	都心主要 5 区及びラージタイプにおける投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。
(2) 物件の特色	<p>本物件は、「麻布十番」駅より徒歩 9 分圏内、「六本木」駅より徒歩 11 分圏内に位置し、石畳の街路を挟んだ 6 棟（総戸数 41 戸、地上 3 から 5 階建）から構成される築 4 年の低層賃貸マンションです。</p> <p>本物件の存する「元麻布」エリアは、従来より外国人の居住が多い同一需給圏の中でも、邸宅街としての立地希少性や、各国大使館が周辺に多く点在し、西町インターナショナルスクールが至近であるという立地特性から、外国人コミュニティが形成されております。</p> <p>本物件は、(社)東京都建築士事務所協会が主催する平成 14 年度東京建築賞の共同住宅部門奨励賞を受賞しており、その建物品等は最高水準にあります。</p> <p>これら立地条件、建物品等により構成される本物件は、石畳の街路を挟んで品格の高い一団の街区を形成することによりさらにその効用を高めており、極めて希少性の高い賃貸物件です。</p> <p>このような希少性に加え、グレードの高い建物設備仕様を備える本物件は、各国大使館員、外資系企業の日本支店に勤務する日本在住の外国人ビジネスマン等のニーズに即しており、同一需給圏内における対象不動産の競争力は、高水準にあります。</p>

<p>(3) 本物件取得の意義等</p>	<p>ポートフォリオ全体の充実及び分散効果 資産全体に占めるラージタイプの比率低下に対するポートフォリオの再構築を図ります。</p> <p>物件の希少性 本物件は、前記「2.取得の理由(2)物件の特色」記載の通り、本物件の位置するエリアの邸宅街としての立地希少性に加え、建物品等及び建物設備水準も最高水準にある、極めて希少性の高い物件です。現時点においては、今後当該エリアにおいてこのような優良な物件を取得する機会は、極めて少ないと考えます。</p>
----------------------	---

## (3) 受益権及び信託不動産の内容

受託者名		住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		元麻布プレイス
信託期間		自：平成14年2月22日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都港区元麻布三丁目232番1、232番5、233番1、233番2、233番6、233番10、233番12、233番16、233番52、233番53、233番54、234番1、234番8、234番14、234番15、234番16、234番17、234番18(地番) 建物： A棟：東京都港区元麻布三丁目5番4号(住居表示) B棟：東京都港区元麻布三丁目5番7号(住居表示) C棟：東京都港区元麻布三丁目5番11号(住居表示) D棟：東京都港区元麻布三丁目6番26号(住居表示) E棟：東京都港区元麻布三丁目6番24号(住居表示) F棟：東京都港区元麻布三丁目6番22号(住居表示)
交通		東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅 徒歩9分 東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩11分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第一種中高層住居専用地域
	面積(注1)	6,036.42 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%
建物 (A棟)	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	2,430.22 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成13年2月
建物 (B棟)	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	1,622.01 m <sup>2</sup>
建物 (C棟)	建築時期(注1)	平成13年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、駐車場、店舗
建物 (D棟)	延床面積(注1)	2,644.92 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成13年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	所有形態	所有権
附属建物	用途(注2)	ゴミ置場
	延床面積(注1)	8.00 m <sup>2</sup>
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	符号	1
建物 (E棟)	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	2,513.24 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成13年2月
建物 (F棟)	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	593.99 m <sup>2</sup>
建物 (F棟)	建築時期(注1)	平成13年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
建物 (F棟)	所有形態	所有権
	用途(注2)	居宅、車庫

	延床面積(注1)	346.10 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成13年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	取得価額	10,270,000,000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	9,550,000,000円
	価格時点	平成17年1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	総戸数41戸、うち店舗:1戸、3LDK:40戸
	賃貸戸数	38戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,382.62 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	6,724.65 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	45,315千円
	敷金等(千円)(注7)	183,650千円
	稼働率(戸数ベース)	92.68%(注8)
	稼働率(面積ベース)	91.09%(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、平成17年2月28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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	260,170,000円
	再調達価格	2,635,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リス ク 診 断	PML値	8.7%
		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。

## 物件2：パシフィックレジデンス笹塚（注）

（注）現名称は「ミルーム笹塚」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

### （1）取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス笹塚（注）（本項において「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	1,950,000,000 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。）

（注）現名称は「ミルーム笹塚」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

### （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) 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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	<p>本物件は、「代田橋」駅より徒歩 5 分圏内、「笹塚」駅より徒歩 8 分圏内に位置する築 5 年の総戸数 96 戸、地上 6 階建の中層賃貸マンションです。</p> <p>甲州街道及び最寄駅路線である京王線は、東京都心と東京西部エリアをつなぐ主要幹線道路及び鉄道であり、生活利便性と交通利便性も良好です。</p> <p>本物件の存する「笹塚」エリアは、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する単身ビジネスマン及び地区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生などを中心としたテナント需要が期待できるものと思われま。</p>

（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) 受益権及び信託不動産の内容

受託者名		住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス笹塚(注)
信託期間		自：平成14年2月22日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都杉並区方南一丁目1番2、1番9、1番10、2番1、2番2、2番3、2番4、3番1、3番3、3番4、3番5、3番7、9番4(地番) 建物：東京都杉並区方南一丁目1番2号(住居表示)
交通		京王線「代田橋」駅 徒歩5分 京王線「笹塚」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	面積(注1)	1,465.92 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,978.37 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成12年3月
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
取得価額		1,950,000,000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	1,960,000,000円
	価格時点	平成17年1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	総戸数96戸、うち1K：62戸、1LDK：34戸
	賃貸戸数	95戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,855.98 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,798.86 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	10,007千円
	敷金等(千円)(注7)	19,954千円
	稼働率(戸数ベース)	98.96%(注8)
	稼働率(面積ベース)	98.89%(注8)
その他特筆すべき事項		なし

(注) 現名称は「ミルーム笹塚」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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、平成17年2月28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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	87,970,000円
	再調達価格	740,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リ ス ク 診 断	PML値	9.4%
		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。

### 物件3：パシフィックレジデンス南麻布（注）

（注）現名称は「ミルーム南麻布」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

#### （1）取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス南麻布（注）（本項において「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	1,060,000,000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。）

（注）現名称は「ミルーム南麻布」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

#### （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) 理由	都心主要5区における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、「麻布十番」駅より徒歩6分圏内に位置する築4年の総戸数37戸、地下1階・地上9階建の高層賃貸マンションです。 本物件の存する「南麻布」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。



## (3) 受益権及び信託不動産の内容

受託者名	住友信託銀行株式会社	
当該信託を特定できる名称等	パシフィックレジデンス南麻布(注)	
信託期間	自:平成14年2月22日 至:平成21年3月末日	
所在地(注1)	土地:東京都港区南麻布一丁目1番6、1番9、6番4(地番) 建物:東京都港区南麻布一丁目3番9号(住居表示)	
交通	東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩6分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	近隣商業地域、準工業地域
	面積(注1)	372.38 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%、400%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	1,240.40 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成13年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
取得価額	1,060,000,000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	1,050,000,000円
	価格時点	平成17年1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	総戸数37戸、うち1R:35戸、1DK:2戸
	賃貸戸数	33戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,018.71 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	908.55 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	4,712千円
	敷金等(千円)(注7)	9,450千円
	稼働率(戸数ベース)	89.19%(注8)
	稼働率(面積ベース)	89.19%(注8)
その他特筆すべき事項	なし	

(注) 現名称は「ミルルーム南麻布」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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、平成17年2月28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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	34,690,000円
	再調達価格	323,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リ ス ク 診 断	PML値	14.2%
		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。

#### 物件4：パシフィックレジデンス恵比寿東（注）

（注）現名称は「ミルーム恵比寿」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### （1）取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス恵比寿東（注）（本項において「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	660,000,000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。）

（注）現名称は「ミルーム恵比寿」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### （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) 理由	都心主要5区における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に資するため。
(2) 物件の特色	本物件は、「恵比寿」駅より徒歩8分圏内に位置する築4年の総戸数26戸、地上10階建の高層賃貸マンションです。 本物件の存する「恵比寿」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待できるものと思われます。

(3) 受益権及び信託不動産の内容

受託者名		住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス恵比寿東(注)
信託期間		自：平成14年2月22日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都渋谷区東三丁目87番、85番2(地番) 建物：東京都渋谷区東三丁目15番6号(住居表示)
交通		JR 山手線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	145.12 m <sup>2</sup>
	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)	806.02 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成13年1月
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
取得価額		660,000,000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	639,000,000円
	価格時点	平成17年1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	総戸数26戸、うち1R:25戸、1LDK:1戸
	賃貸戸数	24戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	653.04 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	598.80 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	3,064千円
	敷金等(千円)(注7)	6,386千円
	稼働率(戸数ベース)	92.31%(注8)
	稼働率(面積ベース)	91.69%(注8)
その他特筆すべき事項		なし

(注) 現名称は「ミルーム恵比寿」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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、平成17年2月28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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	26,420,000円
	再調達価格	212,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リス ク 診 断	PML値	10.3%
		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。

#### 物件5：パシフィックレジデンス目黒西（注）

（注）現名称は「ミルーム目黒」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### （1）取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス目黒西（注）（本項において「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	800,000,000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。）

（注）現名称は「ミルーム目黒」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### （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) 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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、「目黒」駅より徒歩5分圏内に位置する築5年の総戸数20戸、地上7階建の高層賃貸マンションです。 本物件の存する「目黒」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好であることから、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待でき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) 受益権及び信託不動産の内容

受託者名		住友信託銀行株式会社	
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス目黒西(注)	
信託期間		自：平成14年2月22日 至：平成21年3月末日	
所在地(注1)		土地：東京都品川区上大崎二丁目639番32、639番57、639番76、639番77、639番108、639番109(地番) 建物：東京都品川区上大崎二丁目18番3号(住居表示)	
交通		JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅 徒歩8分	
土地	所有形態	所有権	
	用途地域(注2)	第一種住居地域	
	面積(注1)	284.26㎡	
	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	
	用途(注2)	共同住宅、店舗	
	延床面積(注1)	767.02㎡	
	建築時期(注1)	平成11年10月	
附属建物	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
	符号	1	
	用途(注2)	ゴミ置場	
	延床面積(注1)	3.24㎡	
取得価額	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	
	取得価額	800,000,000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	803,000,000円
価格時点		平成17年1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	総戸数20戸、うち店舗1戸、1R：16戸、1LDK：3戸	
	賃貸戸数	19戸	
	総賃貸可能面積(㎡)	701.01㎡	
	総賃貸面積(㎡)	672.62㎡	
	月額賃料(千円)(注6)	3,771千円	
	敷金等(千円)(注7)	34,732千円	
	稼働率(戸数ベース)	95.00%(注8)	
	稼働率(面積ベース)	95.95%(注8)	
その他特筆すべき事項		なし	

(注) 現名称は「ミルーム目黒」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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。また、639番108、639番109については、投資法人が本物件を取得後に部分的な信託解除を行い、品川区に道路用地として上地を行う予定です。

(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、平成17年2月28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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	22,540,000円
	再調達価格	175,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リ ス ク 診 断	PML値	14.1%
		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。

#### 物件6：パシフィックレジデンス広尾三丁目（注）

（注）現名称は「ミルーム広尾」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### （1）取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス広尾三丁目（注）（本項において「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	850,000,000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。）

（注）現名称は「ミルーム広尾」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### （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) 理由	都心主要5区（注）における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、「広尾」駅より徒歩12分圏内に位置する築5年の総戸数29戸、地上3階建と地上2階建の2棟からなる低層賃貸マンションです。 本物件の存する「広尾」エリアは、一般住宅、共同住宅等が混在する閑静な低層住宅地域であり、良好な居住環境を形成しています。周辺地域には、学校・病院等の公共・公益施設が多く立地しているほか、企業の社宅や大使館等もあります。 都心立地による各種利便性等を多面的に志向する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待でき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）受益権及び信託不動産の内容

受託者名	住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等	パシフィックレジデンス広尾三丁目（注）

信託期間	自：平成 14 年 2 月 22 日 至：平成 21 年 3 月末日	
所在地(注 1)	土地：東京都渋谷区広尾三丁目 96 番 1、96 番 7、96 番 8、96 番 10、96 番 14、96 番 15、96 番 16、96 番 18、96 番 22、96 番 24(地番) 建物： A 棟：東京都渋谷区広尾三丁目 9 番 5 号(住居表示) B 棟：東京都渋谷区広尾三丁目 9 番 9 号(住居表示)	
交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩 12 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)	933.66 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注 3)	150%/60%
建物(A 棟)	所有形態	所有権
	用途(注 2)	共同住宅
	延床面積(注 1)	653.16 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 11 年 9 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
建物(B 棟)	所有形態	所有権
	用途(注 2)	共同住宅
	延床面積(注 1)	366.52 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 11 年 9 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺 2 階建
附属建物	符号	1
	用途(注 2)	ごみ置場
	延床面積(注 1)	3.59 m <sup>2</sup>
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
取得価額	850,000,000 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	830,000,000 円
	価格時点	平成 17 年 1 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	総戸数 29 戸、うち 1K：28 戸、1LDK：1 戸
	賃貸戸数	26 戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	949.60 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	854.27 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注 6)	3,891 千円
	敷金等(千円)(注 7)	7,774 千円
	稼働率(戸数ベース)	89.66%(注 8)
	稼働率(面積ベース)	89.96%(注 8)
その他特筆すべき事項	なし	

(注) 現名称は「ミルーム広尾」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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、平成17年2月28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。

- (注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	32,760,000円
	再調達価格	240,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リ ス ク 診 断	PML値	8.9%
		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。

#### 物件7：パシフィックレジデンス赤坂檜町(注)

(注) 現名称は「ウインベル赤坂檜町公園」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### (1) 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス赤坂檜町(注)(本項において「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	4,710,000,000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。)

(注) 現名称は「ウインベル赤坂檜町公園」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

##### (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) 理由	都心主要5区(注)における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、「赤坂」駅より徒歩7分圏内に位置する築5年の総戸数89戸、地下1階付地上8階建の高層賃貸マンションです。 本物件の存する「赤坂」エリアは、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への接近性も良好です。周辺では、六本木防衛庁跡地に再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が2007年度に完成予定です。当該開発事業が完成すれば、近隣地域もその背後地としてよい影響を受けるものと思われます。 以上の点から、交通の利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマンなどを中心としたテナント需要が期待でき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) 受益権及び信託不動産の内容

受託者名		住友信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス赤坂檜町(注)
信託期間		自:平成14年2月22日 至:平成21年3月末日
所在地(注1)		土地:東京都港区赤坂六丁目1941番(地番) 建物:東京都港区赤坂六丁目19番50号(住居表示)
交通		東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩7分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	近隣商業地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	面積(注1)	1,698.91 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	300%/80%、300%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	店舗、共同住宅
	延床面積(注1)	6,269.11 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成11年9月
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建
取得価額		4,710,000,000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	4,570,000,000円
	価格時点	平成17年1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	総戸数90戸、うち店舗3戸、LDK+S:7戸、1LDK:22戸、1LDK+S:9戸、2DK:3戸、2LDK:30戸、2LDK+S:3戸、3LDK:12戸、4LDK:1戸
	賃貸戸数	75戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,894.66 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,139.21 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	18,300千円
	敷金等(千円)(注7)	53,334千円
	稼働率(戸数ベース)	83.33%(注8)
稼働率(面積ベース)	84.57%(注8)	
その他特筆すべき事項		なし

(注) 現名称は「ウインベル赤坂檜町公園」ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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、平成17年2月28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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年2月28日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、平成17年2月28日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	74,120,000円
	再調達価格	1,550,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年1月31日
リ ス ク 診 断	PML値	11.7%
		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。

#### 4. 取得先の概要

社名	スリー・エー・レジデンシャル・プロパティーズ株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地 三井生命神保町ビル11階さくら総合事務所内
代表者	代表取締役 杉本 茂
本投資法人との関係	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1】 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	1.8%
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	1.6%
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	0.9%
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	0.4%
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	0.5%
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	0.4%
S-7	東京23区	エスコート上池袋	平成16年3月2日	644	0.6%
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	0.4%
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成16年3月2日	490	0.4%
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	平成16年3月2日	700	0.6%
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	1.0%
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治	平成16年3月3日	1,260	1.1%
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	1.1%
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	1.4%
S-16	東京23区	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	0.8%
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	2.3%
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	0.8%
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	0.9%
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	1.2%
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	平成16年12月2日	854	0.7%
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	1.4%
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	4.5%
S-24	東京23区	パシフィックレジデンス築地	(注3)	1,320	1.1%
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚	平成17年3月25日	1,950	1.7%
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布	平成17年3月25日	1,060	0.9%
S-27	都心主要5区	パシフィックレジデンス恵比寿東	平成17年3月25日	660	0.6%
S-28	東京23区	パシフィックレジデンス目黒西	平成17年3月25日	800	0.7%
S-29	都心主要5区	パシフィックレジデンス広尾三丁目	平成17年3月25日	850	0.7%
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	3.1%
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	0.7%
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	0.9%

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-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	1.0%
C-6	東京23区	Zesty 池上A棟・B棟	平成16年3月3日	381	0.3%
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	平成16年3月2日	972	0.8%
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	0.6%
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	1.1%
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成16年3月2日	454	0.4%
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	0.9%
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	2.0%
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	3.3%
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	1.1%
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	6.8%
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	1.0%
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	0.5%
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	1.9%
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	2.2%
C-21	首都圏	エスパリオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	1.2%
C-22	東京23区	パシフィックレジデンス文京千石	(注4)	1,557	1.3%
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町	平成17年3月25日	4,710	4.0%
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	3.4%
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	0.9%
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	1.2%
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	0.8%
F-5	東京23区	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	1.0%
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	0.9%
F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.7%
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	0.5%
F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	6.3%
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	4.2%
L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.5%
L-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	1.3%
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	0.8%
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	0.9%

L-5	東京 23 区	プティ・クール砵	平成 16 年 3 月 2 日	684	0.6%
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	0.9%
L-7	都心主要 5 区	元麻布プレイス	平成 17 年 3 月 25 日	10,270	8.8%
合計	-			116,768	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に取得する予定です。

(注4)売主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。）に取得する予定です。

【参考資料 2】本物件の外観写真  
1.元麻布プレイスの外観（1）



2.元麻布プレイスの外観（2）



### 3. パシフィックレジデンス笹塚の外観



### 4. パシフィックレジデンス南麻布の外観



5. パシフィックレジデンス恵比寿東の外観





6. パシフィックレジデンス目黒西の外観



7. パシフィックレジデンス広尾三丁目の外観



8. パシフィックレジデンス赤坂檜町の外観

