

平成 17 年 3 月 15 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《パシフィックレジデンス赤坂》

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) 物件の名称	パシフィックレジデンス赤坂 (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,567,000,000 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 3 月 15 日
(5) 取得日	平成 17 年 3 月 15 日
(6) 取得先	鹿島建設株式会社
(7) 取得資金	借入金によります。

#### 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) 理由	都心主要 5 区(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、「麻布・青山」と並び称される高級住宅地としてのブランドイメージの高い赤坂エリアに属しています。東京メトロ千代田線「赤坂」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅のいずれからも徒歩圏にあり、ビジネスエリアである霞ヶ関や大手町、また六本木・青山等の商業エリアにも至近であることから都心接近性・利便性は極めて良好です。 本物件は、新築後間もない、総戸数 37 戸からなる地下 1 階地上 5 階建ての賃貸マンションであり、設計、品等についても良好であることから、都心通勤者・若年単身者層、外資系企業社員等を中心に、比較的堅調な需要が期待できるものと思われま。

(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. 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赤坂
所在地(注1)		東京都港区赤坂六丁目1905番(地番) 東京都港区赤坂六丁目19番7号(住居表示)
交通		東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩7分 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩7分 東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩10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)	823.51㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	300%/70%(注9)
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	居宅
	延床面積(注1)	2,302.88㎡
	建築時期(注1)	平成17年1月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	賃貸可能戸数	37戸〔ワンルーム:31戸、1K:4戸、1LDK:2戸〕
取得価額		1,567,000,000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	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
	鑑定評価額	1,600百万円
	価格時点	平成17年2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	37
	賃貸戸数	3
	総賃貸面積(㎡)	106.95
	総賃貸可能面積(㎡)	1480.47
	月額賃料(千円)(注6)	576
	敷金等(千円)(注7)	1,104
	稼働率(戸数ベース)(注8)	8.1%
稼働率(面積ベース)(注8)	7.2%	
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、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。
- (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。
- (注9) 道路幅員制限による許容容積率172.92%(容積率算定道路幅員:4.323m)

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	4,040,000円
	再調達価格	500,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年2月18日
地震リスク診断	PML値	13.3%
		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。

#### 4. 取得先の概要

社名	鹿島建設株式会社
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目2番7号
代表者	代表取締役 梅田貞夫
資本金	81,447,203,834円
主な事業内容	1. 建設工事全般に関する請負又は受託 2. 建設プロジェクト等に関する総合的エンジニアリング等 3. 土地の造成、建物の製造、建設及び不動産の売買、賃貸借等
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(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	1.7%
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	0.5%
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	ボーン宇治	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	アパートメント白金台	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	1.3%
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	4.4%
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	1.1%
S-25	東京23区	パシフィックレジデンス笹塚(取得予定)	平成17年3月25日	1,950	1.6%
S-26	都心主要5区	パシフィックレジデンス南麻布(取得予定)	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(取得予定)	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(取得予定)	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(取得予定)	平成17年3月25日	850	0.7%
S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂	平成17年3月15日	1,567	1.3%
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	3.0%
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	0.6%
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%
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	0.9%

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-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	1.0%
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	0.8%
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	アパートメント西麻布	平成16年12月2日	7,920	6.7%
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	1.8%
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	エスパシオ吉祥寺	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(取得予定)	(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榎町(取得予定)	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	3.3%
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	0.9%
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	6.2%
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	4.1%
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	0.8%
L-5	東京23区	プティ・クール砧	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%

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)
L-7	都心主要5区	元麻布プレイス(取得予定)	平成17年3月25日	10,270	8.7%
合計	-			118,335	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。

【添付資料 2】本物件の外観写真

