

平成 17 年 3 月 17 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《パシフィックレビュー京橋》

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	パシフィックレビュー京橋(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,401,000,000 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 108 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 3 月 17 日
(5) 取得予定日	原則として、平成 17 年 3 月 31 日までの間で所有者(以下(6)参照)との間で本投資法人が別途合意する日。 当該期日において本売買契約に基づく譲渡を実行します(売買代金支払の条件が成就した場合。)
(6) 取得先	ハイエリア株式会社
(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	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に資するため。
--------	--

(2) 物件の特色	<p>本物件は、東京メトロ銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、JR線「東京」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街に至近であることから都心接近性・通勤利便性は極めて良好です。</p> <p>本物件の周辺地域は、中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域となっておりますが、近年はビジネス街への接近性が良好であることから比較的画地規模の小さい土地において共同住宅の建設が見受けられるエリアとなっております。</p> <p>本物件は、新築後間もない、総戸数52戸からなる地下1階地上15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、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われま。</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. 本物件の名称の由来

(1) 新ブランド「パシフィックレビュー (Pacific Liew)」の由来

「レビュー (Liew)」とは、英語の「Live」と「with」を組み合わせた造語です。この新ブランドは、都心に生活する (live) 単身者や子供のいない共働き夫婦を主たる対象とし、間取りやデザインへの配慮が行き届いたコンパクトな住空間を提供することで、人々が持つ大切な「何か」(パートナー、ペット、愛着のある家具、車、バイク、行きつけのレストラン等。) と共に (with) さりげない寛ぎを感じてもらいたいというコンセプトに基づき考案いたしました。本投資法人の「パシフィックレジデンス (Pacific Residence)」ブランドに次ぐ位置づけのブランドとして、投資主、テナント、近隣住民等、全てのステークホルダー (利害関係者) の方々に対し、「パシフィック」ブランドの良質さを知らしめ、「パシフィック」ブランドの更なる浸透を図ってゆきます。

(2) 本物件への適用

本物件は、ビジネスエリアとしての「東京」、商業エリアとしての「銀座」への良好な接近性・利便性に加え、設計・品等が良好な1K及び1LDKから構成されるシングルタイプの賃貸マンションであることから、「パシフィックレビュー (Pacific Liew)」のコンセプトである「都心居住」「配慮の行き届いたデザイン」「コンパクトな住空間」に合致したものと判断しております。

4. 取得資産の内容

(1) 不動産の概要

物件の名称		パシフィックレビュー京橋
所在地(注1)		東京都中央区京橋二丁目8番30、8番36、8番62(地番) 東京都中央区京橋二丁目8番4号(住居表示)
交通		東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩2分 都営地下鉄浅草線「宝町」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)	197.57㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	800%/100%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,025.05㎡
	建築時期(注1)	平成17年1月
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上15階
賃貸可能戸数		52戸〔1K:36戸、1LDK:16戸〕
取得価額		1,401,000,000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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,410 百万円
	価格時点	平成 17 年 3 月 1 日
その他特筆すべき事項		本物件の取得と合わせ、本投資法人は、取得先が所有している私道部分 69.00 m ² (注 1)(所在地：東京都中央区京橋二丁目 8 番 66、8 番 67、8 番 68) の所有権を取得いたします。

- (注1) 「所在地(住居表示を除きます。）」、「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、建物に関する「用途」、「延床面積」、「建築時期」、「構造」の表示については、平成17年1月18日付検査済証(第ER104037401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。

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	4,710,000 円
	再調達価格	515,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 17 年 3 月 7 日
地震リスク診断	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。

5. 取得先の概要

社名	ハイエリア株式会社
本店所在地	兵庫県尼崎市武庫之荘東一丁目 1 番 16 号
代表者	代表取締役会長 坂田 建一 代表取締役社長 小中村 政廣
資本金	20,000,000 円
主な事業内容	1. 土地開発・住宅分譲・一般土建築請負及び不動産管理業 2. 建物の設計と工事管理
本投資法人との関係	特になし

6. 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】本物件の価格に関する鑑定評価書サマリー
パシフィックレビュー京橋

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額（特定価格）	1,410,000	
総収入	88,541	
年間支払賃料	83,641	同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力等を勘案の上、査定。
権利金収入	3,973	空室率も考慮の上、入替部分の想定新規賃料の2ヶ月と査定。
更新料収入	662	更新時の手数料を考慮の上、新規賃料の0.5ヶ月分と査定。なお、各年における平均的な更新割合は20%と想定。
一時金の運用益	265	満室時保証金の額から空室分相当額を控除した額に対して2.0%の利回りを乗じて査定。
総費用	21,301	
建物維持管理費	3,137	類似の事例を参考に、個別的要因を考慮の上査定。
水道光熱費	1,046	類似の事例を参考に、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	2,523	賃料収入の3.0%として査定。
テナント募集費用	1,986	想定入替率を適用した場合の入替部分の想定新規賃料1ヶ月分と査定。
原状回復費	497	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	4,940	土地は小規模宅地の特例を考慮の上、査定。 建物は課税標準額を想定の上、中長期的な観点からDCF法にて想定した標準的な金額を計上。
損害保険料	441	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	4,182	当該地域における現状の空室率及び賃料水準、並びに将来における需給バランス、個別性等を考慮の上、5.0%と査定。
資本的支出	2,550	エンジニアリングレポートにおける更新費積立計画の15年間年平均額を妥当と判断して採用。
純収益	67,240	
還元利回り	4.7%	
直接還元法による収益価格	1,430,000	
DCF法による価格	1,380,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	1,020,000	鑑定会社により、土地価格ならびに建物価格を合算した上で百万の位を四捨五入して当該価格とすることを決定しております。
土地価格	500,839	
建物価格	515,000	

【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(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	1.71%
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	1.59%
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	0.87%
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	0.44%
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	0.48%
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	0.43%
S-7	東京 23 区	エスコート上池袋	平成 16 年 3 月 2 日	644	0.54%
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	0.37%
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成 16 年 3 月 2 日	490	0.41%
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 月 2 日	700	0.58%
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	0.95%
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	平成 16 年 3 月 3 日	1,260	1.05%
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	0.36%
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	1.04%
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	1.32%
S-16	東京 23 区	J ステージ方南町	平成 16 年 12 月 2 日	952	0.80%
S-17	東京 23 区	パークハビオ京橋	平成 16 年 12 月 2 日	2,725	2.28%
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	0.81%
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	0.85%
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	1.17%
S-21	都心主要 5 区	シュウ新宿	平成 16 年 12 月 2 日	854	0.71%
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	1657	1.38%
S-23	政令指定都市等	梅田エクスセルハイツ	平成 17 年 1 月 31 日	5,250	4.38%
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	1.10%
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	1.63%
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	0.89%
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	0.55%
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	0.67%
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	0.71%
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	1.31%
S-31	東京 23 区	パシフィックリビュー京橋(取得予定)	(注 4)	1,401	1.17%
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	3.00%
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	0.63%

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-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	0.90%
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	0.93%
C-6	東京23区	Zesty 池上 A棟・B棟	平成16年3月3日	381	0.32%
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	平成16年3月2日	972	0.81%
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	0.58%
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	1.03%
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成16年3月2日	454	0.38%
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	0.84%
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	1.95%
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	3.26%
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	1.09%
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	6.61%
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	1.00%
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	0.35%
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	0.48%
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	1.82%
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	2.15%
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	1.21%
C-22	東京23区	(仮称)パンテオン文京千石(取得予定)	(注5)	1,557	1.30%
C-23	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂檜町(取得予定)	平成17年3月25日	4,710	3.93%
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	3.31%
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックススリズ	平成16年3月3日	1,100	0.92%
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	1.19%
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	0.82%
F-5	東京23区	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	0.93%
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	0.88%
F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.70%
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	0.46%
F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	6.14%
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	4.09%
L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.49%
L-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	1.28%
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	0.81%
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	0.84%

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-5	東京23区	プティ・クール砵	平成16年3月2日	684	0.57%
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	0.88%
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	8.58%
合計	-			119,736	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)原則として、平成17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5)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 3】本物件の外観写真

