日本レジデンシャル投資法人

平成17年3月30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高輪》

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高輪（注1）（以下「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（注2）
(3)　取得価額	1,550,000,000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)　受益権譲渡契約締結日	平成17年3月30日
(5)　取得日	平成17年3月30日
(6)　取得先	SP2有限会社（以下｢所有者｣といいます。）
(7)　取得資金	借入金によります。

(注1)　物件の名称は、現在、シュウ高輪となっておりますが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく、上記の物件名称に変更する予定です。

(注2)　本投資法人は、(4)の契約を締結することにより、(5)記載の日に本物件を信託財産とする信託（以下「本信託」といいます。）の受益権を所有者から譲り受けることとなりますが、同日付にて本信託の信託受託者であるモルガン信託銀行株式会社（以下「本受託者」といいます。）との間で不動産管理処分信託契約を合意解除することにより本受託者から本物件の交付を受け、爾後不動産にて資産を保有することとなります。

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、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅、都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅のいずれからも徒歩圏にあり、主要ビジネス街への通勤利便性に優れています。 本物件は、新築後2年足らずの総戸数30戸からなる地下2階地上8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り、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.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高輪
所在地(注1)		東京都港区高輪一丁目78番1、78番2（地番） 東京都港区高輪一丁目22番5号（住居表示）
交通		東京メトロ南北線「白金高輪」駅　徒歩7分 都営地下鉄浅草線「高輪台」駅　徒歩10分
土地	所有形態	所有権
土地	用途地域(注2)	近隣商業地域、第一種住居地域
土地	面積(注1)	691.20㎡
土地	容積率/建ぺい率(注3)	357.74%/91.54%
建物	所有形態	所有権
建物	用途（注1）	共同住宅、車庫
建物	延床面積(注1)	2,897.30㎡
建物	建築時期(注1)	平成15年1月
建物	構造(注1)	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根地下2階付8階建
建物	賃貸可能戸数	30戸〔1LDK:28戸､2LDK:2戸〕
取得価額		1,550,000,000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
評価方法	鑑定評価額	1,560百万円
評価方法	価格時点	平成17年3月1日
賃貸借の概況(注4)	テナントの総数（注5）	1
賃貸借の概況(注4)	賃貸可能戸数	30
賃貸借の概況(注4)	賃貸戸数	22
賃貸借の概況(注4)	総賃貸面積(㎡)	1,323.00
賃貸借の概況(注4)	総賃貸可能面積(㎡)	1,868.83
賃貸借の概況(注4)	月額賃料(千円)(注6)	5,321
賃貸借の概況(注4)	敷金等(千円)(注7)	10,246
賃貸借の概況(注4)	稼働率（戸数ベース）（注8）	73.3%
賃貸借の概況(注4)	稼働率（面積ベース）（注8）	70.8%
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」、「用途」、「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53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3月16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3月16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3月16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
建物状況調査	緊急修繕費用	なし（緊急を要する修繕費用）
建物状況調査	短期修繕費用	なし（1年以内に必要とする修繕費用）
建物状況調査	今後 12 年間に必要と思われる修繕更新費用	16,770,000円
建物状況調査	再調達価格	728,000,000円

	建物状況調査報告書日付	平成17年3月14日
地震リスク診断	PML値	14.8%
		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	SP2有限会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目18番6号201
代表者	取締役　佐藤正樹
資本金	6,000,000円
主な事業内容	1.不動産の売買・交換・賃貸及びその仲介並びに所有及び利用 2.有価証券の投資及び運用 3.信託受益権の売買 4.匿名組合契約に基づく出資の受け入れ及び払い込み
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情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Ⅱ	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Ⅱ	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	0.9%
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ	平成 16 年 3 月 3 日	1,260	1.0%
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	1.0%
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	2.2%
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 3 日	1,020	0.8%
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 3 日	1,397	1.2%
S-21	都心主要 5 区	シュウ新宿	平成 16 年 12 月 3 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 3 日	1657	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	4.3%
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	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	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	0.5%
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%
S-30	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅱ	平成 17 年 3 月 15 日	1,567	1.3%
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	1.2%
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%

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	0.9%
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%
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Ⅱ	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Ⅰ	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	1.9%
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	3.2%
C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂Ⅰ	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	6.5%
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	1.0%
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	0.3%
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3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3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3日	2,580	2.1%
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	（仮称）パンテオン文京千石（取得予定）	（注5）	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	3.9%
C-24	都心主要5区	パシフィックレジデンス高輪	平成17年3月30日	1,550	1.3%
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	6.1%
F-11	都心主要5区	フロンティア芝浦	平成16年12月3日	4,900	4.0%
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%

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%
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	8.5%
合計	―			121,286	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 2】本物件の外観写真