

平成 17 年 3 月 31 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**  
**《パシフィックタワー目黒山手・パシフィックレジデンス三宮東》**

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) パシフィックタワー目黒山手

(1) 物件の名称	パシフィックタワー目黒山手
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	14,507,947,500 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 745 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 31 日
(5) 取得予定日	売主との間で本投資法人が別途合意する日(但し、平成 19 年 3 月 31 日を超えないものとします) ...上記不動産売買契約書に基づく譲渡実行(売買代金支払の条件が成就した場合)
(6) 取得先	グラントワー特定目的会社
(7) 取得資金	自己資金又は借入金によります。

## (2) パシフィックレジデンス三宮東

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス三宮東
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,247,200,000 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 100 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 31 日
(5) 取得予定日	売主との間で本投資法人が別途合意する日(但し、平成 18 年 3 月 31 日を超えないものとします) ...上記不動産売買契約書に基づく譲渡実行(売買代金支払の条件が成就した場合)
(6) 取得先	日商岩井不動産株式会社

(7) 取得資金	自己資金又は借入金によります。
----------	-----------------

## 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) パシフィックタワー目黒山手

(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	<p>立地・利便性</p> <p>本物件は、JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線の「五反田」駅、及びJR山手線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅が利用可能な範囲に位置しており、都心部のビジネス街、及び商業中心地へのアクセスは良好です。</p> <p>本物件の建築プラン</p> <p>本物件は、平成 19 年 2 月竣工予定の新築物件であり、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のほか、眺望等の付加的な条件に希少価値を認めるユーザーの需要も見込まれ、建物の品等、貸室の規模・貸室内の設備等から見て競争力が高い総戸数 356 戸（予定）からなる地上 30 階建の超高層賃貸マンションです。</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。

### (2) パシフィックレジデンス三宮東

(1) 理由	政令指定都市（首都圏を除く）等（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	<p>立地・利便性</p> <p>本物件は、総戸数 161 戸からなる地上 15 階建の賃貸マンションです。阪神線・阪急線「三宮」駅・JR線「三ノ宮」駅から、いずれも徒歩圏内に位置することから、大阪・神戸圏の通勤・通学に関する交通利便性に優れています。また、駅周辺には、商業施設、銀行等の生活利便施設はもちろんのこと、神戸を代表する旧居留地や北野にも至近であることから、生活利便性の高いエリアに位置しています。</p> <p>本物件の建築プラン</p> <p>本物件はこうした立地特性を鑑み、単身生活者を中心に、子供のいない共働き夫婦やファミリー層にも対応可能なプラン構成としており、これら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</p>

（注）政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

### (3) .パシフィックタワー目黒山手及びパシフィックレジデンス三宮東取得の意義等

#### ポートフォリオ全体の充実及び分散効果

上場以降、本投資法人は各時点の資産規模及びポートフォリオ全体に与える影響を考慮した規模の物件取得を行ってまいりましたが、今般、外部成長に伴い本投資法人の資産規模が 1,000 億円を越えたことにより、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、むしろ大規模物件の取得が更なる運用資産の安定的な成長に寄与すると判断致しました。パシフィックタワー目黒山手は、後記 3(1)が示すとおりの大規模物件であり、立地・利便性面及び建築プラン面において競争力が高く、本投資法人が投資を検討するエリアにおいて、このような優良物件を取得する機会は、今後も極めて少ないと考えられ、本物件の希少性は高いと判断したことなどから、当該物件の取得を決定致しました。

一方、パシフィックレジデンス三宮東の取得においては、政令指定都市である神戸において新たに物件を取得することにより、ポートフォリオ全体の充実及び分散効果が図られることから、当該物件の取得を決定いたしました。

#### 新築優良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し、早期に物件の確保を行うことで本投資法人の意図する仕様やデザインなどを売主と協働して

進めていくことが可能となります。結果として、資産運用会社がこれまでの投資法人所有物件の運営を通して得た豊富な経験を反映したより競争力の高い物件とすることが可能になると考えます。

#### 開発案件への投資に係るリスクとその回避方法

両物件は開発中の不動産であることから、建物の完工リスク・スケジュール遅延リスク・建築費の増大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、本投資法人は、パシフィックタワー乃木坂やパシフィックレジデンス水道橋等の開発物件の取得実績を通じ、適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法、並びに投資基準を確立しており、本件においても同様な投資判断を行った結果、以下の条件に合致しており、また、建物竣工後は、新築物件として不動産賃貸市場における競争力の発揮やポートフォリオ平均築年数の維持により、運用資産の安定的な成長が見込まれることから取得を企図したものです。

- (A) 売主が設計図書どおりの建物を建築した上で本投資法人に引き渡すことを条件とした売買契約を締結することにより、工事完工・建物引渡しリスクを回避できること。
- (B) 当該物件が所在する地域の不動産賃貸市場を調査・分析した結果、安定した需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模・貸室内の設備等から見ても競争力が高く、建物竣工後のテナント確保が十分可能であると判断できること。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) パシフィックタワー目黒山手

物件の名称		パシフィックタワー目黒山手
所在地(注1)		東京都品川区西五反田三丁目36番1(地番)
交通		JR山手線「五反田」駅 徒歩7分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域、準工業地域
	面積(注1)	2,929.35㎡
	容積率(注3)/建ぺい率(注4)	600%/80%、300%/60%
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)	31,520.09㎡(予定)
	建築時期(注1)	平成19年2月竣工(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地下3階付地上30階建(予定)
賃貸可能戸数		356戸(予定)[1LDK:181戸、2LDK:75戸、3LDK:100戸]
取得価額		14,507,947,500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)		特に無し
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査(注5)
	調査価額	15,100百万円
	価格時点	平成17年3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」、「建築時期」、「構造」の表示については、平成16年11月19日付確認済証〔建築物:確認番号eHo.04.A-6881-02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。また、「調査価額」は現時点における内示価格です。

(2) パシフィックレジデンス三宮東

物件の名称		パシフィックレジデンス三宮東
所在地(注1)		兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目308番2(地番)
交通		阪神線「三宮」駅 徒歩7分 JR線「三ノ宮」駅 徒歩8分 阪急線「三宮」駅 徒歩10分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	1159.16㎡
	容積率(注3)/建ぺい率(注4)	600%/80%
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)	7,654.02㎡(予定)
	建築時期(注1)	平成17年12月竣工予定
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造15階建(予定)
	賃貸可能戸数	161戸(予定)[ワンルーム:126戸、2LDK:25戸、3LDK:10戸]
取得価額		2,247,200,000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、根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、かかる根抵当権設定登記を本土地の引渡しまでに抹消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	2,250百万円
	価格時点	平成17年3月1日

(注1)「所在地」、「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」、「建築時期」、「構造」の表示については、平成16年9月2日付確認済証(確認番号第SN104-00992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。

4. 取得先の概要

(1) パシフィックタワー目黒山手

社名	グランタワー特定目的会社
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目7番1号
代表者	取締役 櫻井 和儀
資本金	特定資本 100千円、優先資本 750,000千円
主な事業内容	1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2.その他前記特定資産の流動化にかかる業務に附帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

(2) パシフィックレジデンス三宮東

社名	日商岩井不動産株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目19番4号
代表者	代表取締役 植野晃年
資本金	2,800百万円
主な事業内容	1.不動産の売買、管理、賃貸、仲介および鑑定 2.宅地、別荘用地、工業用地等の開発、分譲
本投資法人との関係	特になし

## 5. その他特記事項

### パシフィックタワー目黒山手の一括賃貸に関する合意書の締結について

本投資法人は、上記の不動産売買契約と同日付で、三井不動産住宅リース株式会社との間で、パシフィックタワー目黒山手（本項において「本物件」という。）の取得を条件として、竣工後の本物件に係る建物について、三井不動産住宅リース株式会社を借主とし、賃貸借期間を本物件取得日から3年間、住戸に係る賃料は賃料保証型とする等の条件を基本として協議のうえ決定される条件で一括賃貸する旨の合意書を締結致しました。なお、両者は、当該賃貸に関する詳細内容を確定の上、2006年9月を目処としてあらためて建物賃貸借予約契約を締結する予定です。

## 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調査報告書サマリー

(1) パシフィックタワー目黒山手

(注1)(単位:千円)

	内容	査定根拠
調査価額(特定価格)	15,100,000	
総収入	1,095,254	
年間支払賃料	1,023,817	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、想定賃料を査定。
駐車場収入	36,900	現状の実際支払賃料及び、周辺地域における賃料水準を勘案して適正賃料を想定。
権利金収入	23,548	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	7,849	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	3,140	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(注2)	347,791	
建物維持管理費	68,254	賃貸可能床面積1坪当たり月額900円と査定。
水道光熱費	22,751	賃貸可能床面積1坪当たり月額300円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	30,140	賃料収入の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	24,332	新規入居テナントの1ヶ月分相当額を計上。
原状回復費	6,977	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を4,000円/坪とし、入替率を考慮して査定。
公租公課	53,547	想定。
損害保険料	6,674	延床面積1坪当たり年額700円と査定。
空室等による損失相当額	87,440	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、個別性等を考慮のして、空室率を貸室については8%、駐車場については15%として査定。
資本的支出	47,674	延床面積1坪当たり年額5,000円と想定。
純収益	747,463	
還元利回り	4.9%	
直接還元法による収益価格	15,300,000	
DCF法による価格	14,900,000	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	10,200,000	鑑定会社により、土地価格並びに建物価格を合算した上で千万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	3,485,927	
建物価格	6,674,000	

(注1) 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。

(注2) 上記の総費用の値が、各費用の値の合計と合致しないのは、各費用について、調査報告書に示され

た額の千円未満の位を四捨五入した値を表示しているためであり、上記の総費用は、調査報告書に示された各費用の額の和につき千円未満の位を四捨五入した値です。

(2) パシフィックレジデンス三宮東

(注)(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額(特定価格)	2,250,000	
総収入	187,780	
賃料収入(共益費込)	169,300	市場水準等を基に査定。
保証金等の運用益	423	保証金を入居賃料の1.5ヶ月と想定し、運用利回りを2.0%として査定。
権利金等の運用益及び償却額	10,617	権利金を入居賃料の3.5ヶ月と想定し、運用利回りを2.0%として査定。
駐車場使用料	7,440	市場水準等を基に査定。
総費用	55,152	
修繕費	9,486	修繕費：㎡あたりの単価を1,239円/年と査定。
維持管理費	10,135	維持管理費：㎡あたりの単価を1,779円/年と査定。
公租公課	14,381	土地、建物ともに想定額。
損害保険料	1,224	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(住宅部分)	9,640	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5.7%として査定。
空室等による損失相当額(駐車場部分)	149	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2.0%として査定。
建物等の取壊費用の積立金	1,530	再調達原価の0.1%として査定。
テナント募集費・PMフィー	8,607	テナント募集費：10年間の想定額の平均として査定。 PMフィー：貸室収入+駐車場収入の3.0%として査定。
純収益	132,628	
還元利回り	5.8%	
直接還元法による収益価格	2,290,000	
DCF法による価格	2,250,000	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	2,011,000	
土地価格	481,000	
建物価格	1,530,000	

(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(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	1.5%
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	1.4%
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	0.8%
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	0.4%
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	0.3%
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	0.5%
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	0.8%
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治	平成16年3月3日	1,260	0.9%
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	0.3%
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	0.9%
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	1.1%
S-16	東京23区	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	0.7%
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	2.0%
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	0.7%
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	0.7%
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	1.0%
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	平成16年12月3日	854	0.6%
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	1.2%
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	3.8%
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	1.0%
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	1.4%
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	0.8%
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	0.6%
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	0.6%
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	1.1%
S-31	東京23区	パシフィックリビュー京橋	平成17年3月31日	1,401	1.0%
S-32	政令指定都市等	パシフィックレジデンス三宮東(取得予定)	(注4)	2,247	1.6%
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	2.6%

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-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	0.8%
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	0.8%
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	0.7%
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	0.5%
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	0.9%
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成16年3月2日	454	0.3%
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	0.7%
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	1.7%
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	2.8%
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	0.9%
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	5.7%
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	0.9%
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	0.4%
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	1.6%
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	1.9%
C-21	首都圏	エスパリオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	1.0%
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	1.1%
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	3.4%
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	1.1%
C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒山手(取得予定)	(注6)	14,507	10.5%
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	2.9%
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	0.8%
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	1.0%
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	0.7%
F-5	東京23区	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	0.8%
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	0.8%
F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.6%
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	0.4%
F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	5.3%
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	3.5%
L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.4%

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-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	1.1%
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	0.7%
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	0.7%
L-5	東京23区	プティ・クール砧	平成16年3月2日	684	0.5%
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	0.8%
L-7	都心主要5区	元麻布ブレイス	平成17年3月25日	10,270	7.4%
合計	-			138,058	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。

(注6)原則として、平成19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(平成19年2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】本物件の外観イメージ  
掲載のCGパースは図面を基に描きおこしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。  
(1) パシフィックタワー目黒山手



(2) パシフィックレジデンス三宮東

