

平成 17 年 4 月 8 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《ストーリーア三軒茶屋》

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	ストーリーア三軒茶屋(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	3,311,000,000 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 331,100,000 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 4 月 8 日
(5) 取得予定日	原則として、平成 17 年 4 月 28 日までの間で売主(以下(6)参照)と本投資法人が別途合意する日 ...本売買契約に基づく譲渡実行(売買代金支払の条件が成就した場合)
(6) 取得先	トータルハウジング株式会社(以下「売主」といいます。)
(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) 理由	東京 23 区(都心主要 5 区(注)を除く)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、総戸数 78 戸からなる地下 1 階付地上 14 階建の賃貸マンションです。東急田園都市線「三軒茶屋」駅から、徒歩 1 分圏内に位置することから、最寄り駅への接近性は良好です。また、最寄り駅からターミナル駅である「渋谷」駅へのアクセスも良好です。 対象不動産の周辺には、食品や生活用品を扱う店舗が数多く存在し、生活利便性も良好です。 本物件はこうした交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身生活者や少人数世帯の需要が見込まれ、高い競争力を有すると思われま。

(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		ストーリーア三軒茶屋
所在地(注1)		東京都世田谷区三軒茶屋一丁目424番1、424番8、423番14(地番) 東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号(住居表示)
交通		東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩1分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域、近隣商業地域
	面積(注1)	593.70㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	店舗、共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	3,838.02㎡
	建築時期(注1)	平成17年1月竣工
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
賃貸可能戸数		78戸〔店舗：1戸、1K:39戸、1DK:13戸、1LDK:3戸、2LDK:22戸〕
取得価額		3,311,000,000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)		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、根抵当権設定仮登記が付されていますが、取得予定日までに売主にて抹消される予定です。
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	3,310百万円
	価格時点	平成17年3月20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	78戸
	賃貸戸数	76戸
	総賃貸可能面積	2,847.19㎡
	総賃貸面積	2,742.13㎡
	月額賃料(注6)	13,702千円
	敷金等(注7)	32,805千円(30,805千円)
	稼働率(戸数ベース)(注8)	97.4%
稼働率(面積ベース)(注8)	96.3%	
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」、「構造」及び「建築時期」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4月8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4月8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4月8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。なお、括弧内は、テナントとの賃貸借契約上、解約時に敷金の全部又は一部の確定金額(以下「敷引額」といいます。)を控除する旨の特約が付されている場合の敷引額の合計額を敷金の合計額から控除した残額であり、本投資法人は、当該残額を所有者から受領します。

(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12年間に必要と思われる修繕更新費用	6,000,000円
	再調達価格	868,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年3月28日
地震リスク診断	PML値	13.0%
		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	トータルハウジング株式会社
本店所在地	東京都渋谷区代々木三丁目38番7号
代表者	代表取締役 松岡 瑞樹、茶谷 瑛一
資本金	300百万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、交換、賃貸、それ等の仲介、代理、管理、並びに鑑定評価。 2. 建築工事、内装工事、設備工事の設計、施工、監理並びに請負。 3. 建築物の清掃及び建築物の各種設備機器の点検、保守、管理。 4. 建築物の空調設備機器、給排水設備機器、衛生設備機器、消火栓設備機器、厨房設備機器、換気設備機器、照明設備機器の販売、賃貸、仲介。 5. 建築物の管理、警備の受託及び請負とそれのための保全、整備、改良に関する事業。 6. 土地の開発、造成事業。 7. 内装材等の設計、製造、販売、賃貸それ等の仲介。 8. ホテル、旅館、レストラン、スポーツクラブ、観光施設、娯楽場、売店などの建設それ等の経営。 9. 健康、保養施設の企画、設計、建築及びその経営、管理。 10. 生命保険の募集に関する業務、損害保険代理店業務および自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業。 11. 抵当証券の売買、管理業務並びにこれに関連する貸付、借入およびその仲介。 12. 不動産、同付属設備等の売買代金、賃貸料金に関するローン、リース、レンタル、クレジット等の業務と仲介およびその代理業。 13. スポーツ施設会員権（体操、ゴルフ、テニス、水泳、アーチェリー、乗馬、射撃等）の売買およびその仲介。 14. 会員制ホテル等の利用権および会員権の売買と仲介。 15. 金銭の貸付業務。 16. 室内装飾品、寝具、寝装品、玩具、家具、家庭用電気製品、家庭用雑貨類、衣料品、食料品、装身具、スポーツ用品、貴金属類の売買。 17. 事務用機器、事務用家具、美術工芸品、寝具、寝装品等の売買およびリース、レンタル。 18. 飲食物、たばこ等自動販売機のリース、レンタルの仲介および洗濯物の取次業。
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	1.5%
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	1.3%
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	0.7%
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	0.3%
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	1.9%
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	1,657	1.2%
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	3.7%
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	0.9%
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	0.7%
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	2.5%

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	0.5%
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	パシフィックレビュー八王子	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	1.6%
C-13	都心主要5区	パシフィックタワー乃木坂	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	5.6%
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	0.8%
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	1.5%
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	1.8%
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	3.3%
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	10.3%
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋(取得予定)	(注7)	3,311	2.3%
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	2.8%
F-2	都心主要5区	目白御留山デュプレックススリズ	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	0.7%
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	5.2%
F-11	都心主要5区	パシフィックレジデンス芝浦	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	0.7%
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	7.3%
合計	-			141,352	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。

(注7)原則として、平成17年4月28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。

【添付資料2】本物件の外観写真

