

平成 17 年 5 月 19 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上目黒》

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上目黒(以下「本物件」といいます)(注)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	1,000,000,000 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予定日	平成 17 年 6 月 14 日以降、6 月末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。
(5) 取得予定日	譲渡契約締結日と同一日(受益権譲渡契約に基づく取得実行)
(6) 取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ(以下「所有者」といいます)
(7) 取得資金	自己資金によります。

(注) 現名称はキャッスル上目黒ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

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 区における投資比率を高め、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図ることを目的に、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 17 年 5 月)に記載した取得予定資産として取得いたします。
(2) 物件の特色	本物件は、総戸数 16 戸からなる地下 1 階付地上 5 階建の賃貸マンションです。東急東横線「祐天寺」駅から徒歩 11 分圏内、「中目黒」駅から徒歩 12 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、中目黒駅から渋谷駅へのアクセスも良好です。 本物件は、グレードは地域内で中の上位にあり、比較的高所得者層をターゲットとしており、間取り、賃料水準も妥当です。 都心近接性及び交通便利性等の立地条件を重視する外資系企業勤務者や個人経営者等の需要が見込まれ、今後とも比較的安定した賃貸借関係が継続する物件として競争力を有すると思われます。

(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

信託財産の内容		信託不動産
受託者名		みずほ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス上目黒(注)
信託期間		自：平成16年12月9日 至：平成24年12月末日
所在地(注1)		土地：東京都目黒区上目黒五丁目1631番2、1631番3、1632番3、1633番9(地番) 建物：東京都目黒区上目黒五丁目6番2号(住居表示)
交通		東急東横線「祐天寺駅」徒歩11分、「中目黒」駅徒歩12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、近隣商業地域
	面積(注1)	882.60 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	200%/60%、200%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	居宅、駐輪場、電気室、ポンプ室
	延床面積(注1)	1,740.62 m ²
	建築時期(注1)	平成5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
取得価額		1,000,000,000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。)
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,000,000,000円
	価格時点	平成17年3月31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	総戸数16戸、うち2LDK：8戸、3LDK：8戸
	賃貸戸数	16戸
	総賃貸可能面積(m ²)	1,473.68 m ²
	総賃貸面積(m ²)	1,473.68 m ²
	月額賃料(千円)(注6)	5,245千円
	敷金等(千円)(注7)	15,105千円
	稼働率(戸数ベース)	100.00%(注8)
	稼働率(面積ベース)	100.00%(注8)
その他特筆すべき事項		なし

(注) 現名称はキャッスル上目黒ですが、投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

(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、本物件に関する平成17年2月28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2月28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2月28日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。

建物 状	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)

況 調 査	今後 12 年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	28,500,000 円
	再調達価格	392,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 17 年 3 月 30 日
リ ス ク 診 断	PML 値	9.9%
		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 年に一度の最大地震 = 50 年間に起こる可能性が 10% の最大地震) 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	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
代表者	取締役 金井 壮
資本の額	3,000 千円
主な事業の内容	1.不動産の保有、売買及び仲介業務 2.不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3.不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務 4.賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理業務 5.前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、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 (以下「資産運用会社」といいます。) の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、投資信託および投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。) に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は 78.2% です。

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。平成 17 年 11 月期 (平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 日) における本投資法人の運用状況の見通しにつきましては、平成 17 年 5 月 19 日発表の「平成 17 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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	1.4%
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	0.3%
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	0.3%
S-7	東京23区	エスコート上池袋	平成16年3月2日	644	0.4%
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	0.8%
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	0.8%
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	1.0%
S-16	東京23区	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	0.6%
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	1.8%
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	0.6%
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	0.9%
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	1.1%
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	3.5%
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	1.3%
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	0.4%
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	0.5%
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	1.0%
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	0.9%
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	1.5%
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	2.4%

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)
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	0.7%
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	0.7%
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	0.6%
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	0.8%
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	1.5%
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	2.6%
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	5.3%
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	1.4%
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	1.7%
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	パシフィックレジデンス文京千石	平成17年5月18日	1,557	1.0%
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	3.1%
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	1.0%
C-25	東京23区	パシフィックタワー目黒山手(取得予定)	(注5)	14,507	9.6%
C-26	東京23区	ストーリーア三軒茶屋	平成17年4月26日	3,311	2.2%
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	2.6%
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	0.7%
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	0.9%
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	0.7%
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	4.9%
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	3.2%
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	1.0%
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	0.6%
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	6.8%
L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木(取得予定)	(注6)	8,442	5.6%
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒(取得予定)	(注7)	1,000	0.7%
合計	-			150,795	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)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6)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7)原則として、平成17年6月14日以降、平成17年6月末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】本物件の外観イメージ

