

平成 17 年 7 月 29 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

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致します。

#### 記

#### 1.取得の概要

##### (1) 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権

	物件名称	取得価格(注1) (百万円)
物件 1	パシフィックレビュー長者丸	3,338
物件 2	パシフィックレビュー銀座東	2,348
物件 3	パシフィックレビュー多摩川	1,514
物件 4	第 6 ゼルコバマンション	609
物件 5	メゾン後楽園	710
物件 6	ルラシオン王子	1,027
	合計	9,548

(注1) 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。また、上記各金額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 上記物件 1 乃至物件 3 の各物件の名称は、現在、物件 1 から順にテレストル恵比寿、アヴァンティーク銀座東武番館、トーションフェニックス多摩川ですが、本投資法人による各物件取得後、遅滞なく、上記の各物件名称に変更する予定です。

(2) 受益権譲渡契約締結日  
平成 17 年 7 月 29 日

(3) 取得予定日  
平成 17 年 8 月 12 日

(4) 取得先  
有限会社マーキュリープロパティーズ  
詳細については後記「3.取得先の概要」参照

### (5) 取得資金

取得資金については、借入金による予定です。

## 2.取得予定資産の詳細

### 物件1：パシフィックリビュー長者丸

#### (1) 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックリビュー長者丸(本項において以下「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
(3) 取得価額	3,338,700,000 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)

#### (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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR 山手線「目黒」駅から徒歩 8 分圏内に位置する総戸数 71 戸からなる地下 2 階付地上 3 階建、築 1 年未満の賃貸マンションです。標準以上の建物および設備仕様を有しており、同一需給圏内では競争力程度は概ね良好です。本物件の位置する地域は、共同住宅・一般住宅地が建ち並ぶ準優良住宅地域に位置しており、また、恵比寿ガーデンプレイスといった商業施設にも徒歩圏内であるなど、居住の快適性および利便性の程度も高いと思われます。 本物件は、周辺環境の快適性を重視するシングル層や D I N K S 層の需要が見込まれると思われます。

(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		不動産
受託者名		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックリビュー長者丸
信託期間		自：平成17年3月30日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都品川区上大崎二丁目270番104、270番33、270番34、 270番37、270番42、270番44、270番49、270番59、270 番80、270番105(地番) 建物：東京都品川区上大崎二丁目6番25号(住居表示)
交通		JR山手線「目黒」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第一種低層住居専用地域
	面積(注1)	1,826.45 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	150%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	3,720.52 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成17年3月
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
取得価額		3,338,700,000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	ケイアイ不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	3,358,000,000円
	価格時点	平成17年7月1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71戸、うち1K：1戸、1DK：8戸1LDK：48、2LDK：3戸、 ワンルーム：11戸
	賃貸戸数	25戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,889.43 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,030.22 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	5,181千円
	敷金等(千円)(注7)	5,639千円(806千円)
	稼働率(戸数ベース)	35.21%(注8)
稼働率(面積ベース)	35.65%(注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」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿に記載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、登記簿に記載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6月30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6月30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6月30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、当該残額を取得先から受領します。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第3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年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	7,130,000円
	再調達価格	818,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月11日
リス ク 診 断	PML値	10.4%
		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。

## 物件2：パシフィックレビュー銀座東

### (1) 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレビュー銀座東（本項において以下「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
(3) 取得価額	2,348,200,000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）

### (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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩6分圏内に位置する総戸数94戸からなる地下1階付地上14階建、築1年未満の賃貸マンションです。標準以上の建物および設備仕様を有しております。また、本物件の位置する地域は、「築地」駅および「新富町」駅からの徒歩圏であることから、利便性が高く、これらの要因に着目した職住接近を指向するシングル層やDINKS層を中心とした少人数世帯の賃貸需要が見込まれると思われまます。

(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		不動産
受託者名		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックリビュー銀座東
信託期間		自：平成16年10月29日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都中央区湊三丁目10番2(地番) 建物：東京都中央区湊三丁目4番10号(住居表示)
交通		東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩3分 東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩6分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	422.41 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	3,305.19 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成16年9月
構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
取得価額		2,348,200,000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。)
評価方法	評価方法	ケイアイ不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	2,353,000,000円
	価格時点	平成17年7月1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94戸、うち1K：73戸、1SDK：12戸、2LDK：7戸、3DK：2戸
	賃貸戸数	94戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,824.17 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,824.17 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	9,567千円
	敷金等(千円)(注7)	7,450千円
	稼働率(戸数ベース)	100%(注8)
稼働率(面積ベース)	100%(注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」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿に記載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、登記簿に記載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6月30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6月30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6月30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3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年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	7,380,000円
	再調達価格	771,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月11日
リ ス ク 診 断	PML値	13.8%
		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。

### 物件3：パシフィックレビュー多摩川

#### （1）取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレビュー多摩川（本項において以下「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
(3) 取得価額	1,514,950,000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）

#### （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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、東急多摩川線「武蔵新田」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数98戸からなる地上7階建、築1年未満の賃貸マンションです。標準以上の建物および設備仕様を有しております。また、本物件の位置する地域は、「武蔵新田」駅および駅前商店街からの徒歩圏に位置し、公共施設等との接近性も概ね良好であることから利便性が高く、都心及び京浜東北線沿線地域に通勤するサラリーマン・学生等のシングル層の賃貸需要が見込まれると思われまます。

（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		不動産
受託者名		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックリビュー多摩川
信託期間		自：平成 16 年 10 月 29 日 至：平成 21 年 3 月末日
所在地(注 1)		土地：東京都大田区矢口一丁目 566 番（地番） 建物：東京都大田区矢口一丁目 26 番 23 号（住居表示）
交通		東急多摩川線「武蔵新田」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	準工業地域
	面積(注 1)	1,098.11 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 2)	共同住宅
	延床面積(注 1)	2,314.98 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 16 年 9 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
取得価額		1,514,950,000 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	ケイアイ不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,533,000,000 円
	価格時点	平成 17 年 7 月 1 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 98 戸、うち 1K：96 戸、2DK：2 戸
	賃貸戸数	98 戸
	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,137.41 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,137.41 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注 6)	6,554 千円
	敷金等(千円)(注 7)	6,686 千円
	稼働率(戸数ベース)	100% (注 8)
	稼働率(面積ベース)	100% (注 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」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿に記録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、登記簿に記録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6月30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6月30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6月30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3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年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	6,550,000円
	再調達価格	606,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月11日
リ ス ク 診 断	PML値	14.4%
		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。

#### 物件4：第6ゼルコバマンション

##### (1) 取得の概要

(1) 物件の名称	第6ゼルコバマンション（本項において以下「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
(3) 取得価額	609,100,000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）

##### (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	首都圏（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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR中央線、西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅から徒歩2分圏内に位置する総戸数33戸からなる地上9階建、築2年の賃貸マンションです。設計、品等については良好であり、貸室内の設備についても標準以上の水準にあります。また、JR中央線特別快速停車駅の至近に位置し、「新宿」駅等へのアクセスは良好であるほか、住宅地として人気が高い国分寺・国立エリアに属しています。また、周辺には多くの大学が存しており、これら大学への接近性も概ね良好です。以上の点から、交通の利便性および居住環境を重視するビジネスマン・学生等の賃貸需要が見込まれ、その競争力は高いと思われま。

（注）首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。



**(3) 取得資産の内容**

信託財産の内容		不動産
受託者名		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		第6ゼルコバマンション
信託期間		自：平成17年2月28日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都国分寺市本町四丁目2823番24、2823番25、2823番26(地番) 建物：東京都国分寺市本町四丁目1番16号(住居表示)
交通		JR中央線、西武国分寺線・西武多摩湖線「国分寺」駅 徒歩2分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	241 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	967.85 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成15年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
取得価額		609,100,000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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	613,000,000円
	価格時点	平成17年7月1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33戸、うち事務所1戸,IK:32戸
	賃貸戸数	28戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	879.44 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	749.31 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	2,822千円
	敷金等(千円)(注7)	5,642千円
	稼働率(戸数ベース)	84.85%(注8)
	稼働率(面積ベース)	85.20%(注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」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿に記載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、登記簿に記載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6月30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6月30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6月30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3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年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	3,110,000円
	再調達価格	278,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月11日
リ ス ク 診 断	PML値	12.9%
		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。

### 物件5：メゾン後楽園

#### (1) 取得の概要

(1) 物件の名称	メゾン後楽園（本項において以下「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
(3) 取得価額	710,350,000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）

#### (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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、都営地下鉄三田線「春日」駅から徒歩2分、東京メトロ南北線「後楽園」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数31戸からなる地上11階建、築1年未満の賃貸マンションです。内外装等の仕上げ、及び貸室内の設備については標準以上の水準にあります。また、最寄り駅である「春日」駅等への接近性については良好であり、白山通り沿道に小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、一定水準以上の居住環境を要求しつつ、都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。

（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**

信託財産の内容		不動産
受託者名		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		メゾン後樂園
信託期間		自：平成16年11月5日 至：平成21年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都文京区小石川一丁目8番32、8番33(地番) 建物：東京都文京区小石川一丁目10番12号(住居表示)
交通		都営地下鉄三田線「春日」駅 徒歩2分 東京メトロ南北線「後樂園」駅 徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	178.03 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅、店舗
	延床面積(注1)	991.93 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成16年10月
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
取得価額		710,350,000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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	714,000,000円
	価格時点	平成17年7月1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31戸、うち1K:30戸、店舗:1戸
	賃貸戸数	29戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	770.11 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	727.13 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	3,357千円
	敷金等(千円)(注7)	6,644千円
	稼働率(戸数ベース)	93.55%(注8)
	稼働率(面積ベース)	94.42%(注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」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿に記載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、登記簿に記載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6月30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6月30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6月30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3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年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	2,830,000円
	再調達価格	229,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月11日
リ ス ク 診 断	PML値	14.4%
		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。

## 物件6：ルラシオン王子

### (1) 取得の概要

(1) 物件の名称	ルラシオン王子（本項において以下「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
(3) 取得価額	1,027,250,000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）

### (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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩4分、東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩3分圏内に位置する総戸数61戸からなる地上11階建、築1年未満の賃貸マンションです。内外装等の仕上げ、及び貸室内の設備については標準以上の水準にあります。また、最寄り駅である「王子」駅等への接近性については良好であり、周辺には小売店舗・飲食店舗等の商業施設が存し、生活利便性も概ね良好です。以上の点から、生活利便性・都心への接近性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。

（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

信託財産の内容		不動産
受託者名		ユーエフジェイ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		ルラシオン王子
信託期間		自：平成 17 年 3 月 18 日 至：平成 21 年 3 月末日
所在地(注 1)		土地：東京都北区王子一丁目 21 番 35、21 番 4 (地番) 建物：東京都北区王子一丁目 21 番 3 号 (住居表示)
交通		JR 京浜東北線「王子」駅 徒歩 4 分 東京メトロ南北線「王子」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)	404.27 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注 3)	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注 2)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,837.54 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 17 年 2 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
取得価額		1,027,250,000 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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,040,000,000 円
	価格時点	平成 17 年 7 月 1 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 61 戸、うち店舗 1 戸、1K：60 戸
	賃貸戸数	61 戸
	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	1,659.09 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,659.09 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注 6)	5,700 千円
	敷金等(千円)(注 7)	6,420 千円
	稼働率 (戸数ベース)	100% (注 8)
稼働率 (面積ベース)	100% (注 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」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿に記載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、登記簿に記載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6月30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6月30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6月30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3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年間必要と思われる修繕更新費用長期修繕費用	4,330,000円
	再調達価格	446,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月11日
リ ス ク 診 断	PML値	14.5%
		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。

### 3. 取得先の概要

商号	有限会社マーキュリープロパティーズ
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号
代表者	取締役 河合 秀二
資本金	3,000,000円
主な事業内容	1.不動産の取得、保有及び売却 2.不動産の賃貸及び管理 3.不動産信託受益権の取得、保有及び売却 4.その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人との関係	なし

### 4. 今後の見通し

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： 兜倶楽部、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	1.28%
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	1.18%
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	0.65%
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	0.33%
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	0.35%
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	0.32%
S-7	東京23区	エスコート上池袋	平成16年3月2日	644	0.40%
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	0.28%
S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成16年3月2日	490	0.31%
S-10	首都圏	Jステージ南浦和	平成16年3月2日	700	0.44%
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	0.71%
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	平成16年3月3日	1,260	0.79%
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	0.27%
S-14	東京23区	アパートメント白金台	平成16年12月2日	1,250	0.78%
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	0.99%
S-16	東京23区	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	0.59%
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	1.70%
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	0.60%
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	0.64%
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	0.87%
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	平成16年12月3日	854	0.53%
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	1.03%
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	3.27%
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	0.82%
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	1.22%
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	0.66%
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	0.41%
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	0.50%
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	0.53%
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	0.98%
S-31	東京23区	パシフィックレビュー京橋	平成17年3月31日	1,401	0.87%
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	1.40%
S-33	東京23区	パシフィックレビュー多摩川(取得予定)	平成17年8月12日	1,514	0.94%

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-34	東京23区	メゾン後楽園(取得予定)	平成17年8月12日	710	0.44%
S-35	東京23区	パシフィックレビュー銀座東(取得予定)	平成17年8月12日	2,348	1.46%
S-36	東京23区	ルラシオン王子(取得予定)	平成17年8月12日	1,027	0.64%
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション(取得予定)	平成17年8月12日	609	0.38%
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	2.24%
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	0.47%
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	0.67%
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	0.69%
C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	平成16年3月3日	381	0.24%
C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里	平成16年3月2日	972	0.61%
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	0.44%
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	0.77%
C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成16年3月2日	454	0.28%
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	0.62%
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	1.45%
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	2.43%
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	0.81%
C-15	都心主要5区	アパートメント西麻布	平成16年12月2日	7,920	4.94%
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	0.75%
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	0.26%
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	0.36%
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	1.36%
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	1.61%
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	0.90%
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	0.97%
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	2.94%
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	0.97%
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	9.05%
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	2.06%
C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸(取得予定)	平成17年8月12日	3,338	2.08%
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	2.47%
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	0.69%
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	0.89%
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	0.61%



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)
F-5	東京23区	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	0.70%
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	0.65%
F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.52%
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	0.35%
F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	4.58%
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	3.06%
L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.37%
L-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	0.95%
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	0.60%
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	0.62%
L-5	東京23区	プティ・クール砧	平成16年3月2日	684	0.43%
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	0.65%
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	6.40%
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	5.27%
L-9	都心主要5区	パシフィックレジデンス上目黒	平成17年6月20日	1,000	0.62%
合計	-	-	-	160,344	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。

【添付資料2】本物件の外観イメージ

(1) パシフィックリビュー長者丸



(2) パシフィックリビュー銀座東



(3) パシフィックレビュー多摩川



(4) 第6 ゼルコバマンション



(5) メゾン後樂園



(6) ルラシオン王子

