

平成 17 年 8 月 5 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白壁東》

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) 物件の名称	パシフィックレジデンス白壁東(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,070,000,000 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) 売買契約締結日	平成 17 年 8 月 5 日
(5) 取得日	平成 17 年 8 月 5 日
(6) 取得先	株式会社大京
(7) 取得資金	自己資金によります。

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	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	本物件は、名古屋市東区の中央部に位置し、自家用車はもちろんのこと、路線バスでも概ね 10 分程度にて名古屋市の中心部である「栄」等まで移動が可能なおから、名古屋都心部への接近性は良好です。 本物件の近隣地域は、幹線道路の背後に位置し、中低層の共同住宅・社宅・一般住宅等が存する住宅地域です。周辺地域には、幹線道路沿道を中心に各種の小売店舗・飲食店等が存するほか、高等学校等の文教施設も見受けられます。 本物件は、平成 17 年 5 月竣工の家族世帯向け新築物件であり、外装、内装、設備等、建物の全体的な品質も周辺の類似の賃貸マンションと比較して優位性を有していることから、良好な居住環境を要求しつつも、都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯を対象に、その競争力は高いものと思われれます。

(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. 取得資産の内容

不動産の概要

物件の名称		パシフィックレジデンス白壁東
所在地(注1)		愛知県名古屋市東区芳野一丁目1803番地(地番) 愛知県名古屋市東区芳野一丁目18番7号(住居表示)
交通		名鉄瀬戸線「尼ヶ坂」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第一種住居地域、第二種住居地域
	面積(注1)	1,475.70 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,863.16 m ²
	建築時期(注1)	平成17年5月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
賃貸可能戸数		33戸〔2SLDK:2戸、3LDK:20戸、4LDK:11戸〕
取得価額		1,070,000,000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)		本件土地については、本売買契約締結日現在、売主を債務者として、根抵当権設定仮登記が付されています。売主は、本売買契約上、かかる根抵当権設定仮登記を本物件の所有権移転時までに売主の責任と負担で抹消する義務を負っています。
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	1,070百万円
	価格時点	平成17年6月20日

(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「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。

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	3,640,000円
	再調達価格	670,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年6月28日
地震リスク診断	PML値	9.1%
		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	株式会社大京
本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 24 番 13 号
代表者	代表執行役 田代 正明
資本金	269 億 9992 万円
主な事業内容	1. 不動産の売買、仲介、賃貸、管理および鑑定 2. 住宅地等の開発、造成 3. 建築および土木工事の設計、施工、監理および請負
本投資法人との関係	特になし

5. 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鑑定評価書サマリー
パシフィックレジデンス白壁東

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額（特定価格）	1,070,000	
総収入（注）	79,993	
年間支払賃料	70,334	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、査定。
駐車場使用料	7,488	周辺地域における賃料水準を勘案して査定
権利金収入	1,114	空室率も考慮の上、入替部分の想定新規賃料の1ヶ月と査定。
更新料収入	835	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30%と想定。
一時金の運用益	223	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）	21,860	
建物維持管理費	3,699	依頼者提示の見積書を参考に査定。
水道光熱費	1,967	賃貸可能床面積1坪当たり月額200円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,218	賃料収入等の3.0%相当額として査定。
テナント募集費用	1,232	想定入替率を適用した場合の入替部分の想定新規賃料1ヶ月分と査定。
入居者入替費	623	賃借人の退去に伴うメンテナンス費用を4,000円/坪と想定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	5,364	土地は小規模宅地の特例を考慮の上、査定。 建物は課税標準額を想定の上、中長期的な観点からDCF法にて想定した標準的な金額を計上。
損害保険料	185	依頼者提示の見積書を参考に査定。
空室等による損失相当額	3,891	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、個別性等を考慮の上、5.0%と査定。
資本的支出	2,680	建物の再調達原価の0.4%相当額と査定。
純収益	58,134	
還元利回り	5.4%	
直接還元法による収益価格	1,080,000	
DCF法による価格	1,050,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	952,000	鑑定会社により、土地価格ならびに建物価格を合算した上で十万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	282,237	
建物価格	670,000	

(注) 上記の総収入、総費用の値が、各収入、費用の値の合計と合致しないのは、各収入、費用について、鑑定評価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、上記の総収入、総費用は、鑑定評価書に示された各収入、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。

【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	1.27%
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	0.64%
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	0.32%
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	0.30%
S-10	首都圏	J ステージ南浦和	平成 16 年 3 月 2 日	700	0.43%
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	0.78%
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	アパートメンツ白金台	平成 16 年 12 月 2 日	1,250	0.77%
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	0.98%
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	1.69%
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	0.63%
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	3.25%
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	1.21%
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	0.97%
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	0.87%
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	1.39%
S-33	東京 23 区	パシフィックリビュー多摩川(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	パシフィックリビュー銀座東(取得予定)	平成17年8月12日	2,348	1.45%
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	2.22%
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	0.60%
C-8	首都圏	パシフィックリビュー八王子	平成16年3月3日	700	0.43%
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	0.76%
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	1.44%
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	2.42%
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	アパートメンツ西麻布	平成16年12月2日	7,920	4.91%
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	0.74%
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	0.35%
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	1.35%
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	1.60%
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	2.92%
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	0.96%
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	8.99%
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	2.05%
C-27	東京23区	パシフィックリビュー長者丸(取得予定)	平成17年8月12日	3,338	2.07%
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	2.45%
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	0.68%
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	0.88%
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	0.69%
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	0.34%
F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	4.55%
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	3.04%
F-12	政令指定都市等	パシフィックレジデンス白壁東	平成17年8月5日	1,070	0.66%
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	0.42%
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	元麻布プレイス	平成17年3月25日	10,270	6.36%
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	5.23%
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	-	-	-	161,414	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3】本物件の外観写真

