

平成 17 年 8 月 12 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《パシフィックレジデンス代々木公園》及び取得完了に関するお知らせ

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、お知らせいたします。また平成 17 年 7 月 29 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました下記資産の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。

記

#### 資産の取得(パシフィックレジデンス代々木公園)

##### 1. 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス代々木公園(注)(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	1,310,000,000 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日	平成 17 年 8 月 12 日
(5) 取得日(予定)	平成 17 年 8 月 19 日(受益権譲渡契約に基づく取得実行)
(6) 取得先	有限会社 S コンド・プロパティ
(7) 取得資金	借入金によります。

(注) 現名称はカメラア・ウェイですが、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(注)における投資比率を高めることにより、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、小田急小田原線「代々木八幡」駅から徒歩 7 分圏内、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅から徒歩 8 分圏内の閑静な住宅地域に位置する総戸数 6 戸からなる地下 1 階付地上 4 階建、築 7 年の高層賃貸マンションです。 内外装等の仕上げ、及び貸室内の設備は、高層賃貸住宅としては標準的な水準以上にあります。 また、本物件の位置する「代々木五丁目」地域の東方には、広大な「代々木公園」・「明治神宮」が、南方には「代々木八幡宮」が存し、都心部にあって、良好な居住環境が形成されている地域に存する中低層の賃貸住宅は希少であり、その競争力は比較的高いと思われ、居住環境及び都心部における利便性を重視する世帯の需要が見込まれると思われま。

(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

信託財産の内容		不動産
受託者名		中央三井信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス代々木公園
信託期間		自：平成16年3月18日 至：平成18年3月末日
所在地(注1)		土地：東京都渋谷区代々木五丁目34番25(地番) 建物：東京都渋谷区代々木五丁目34番24号(住居表示)
交通		小田急小田原線「代々木八幡」駅 徒歩7分 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第二種低層住居専用地域
	面積(注1)	894.46 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)	2,155.28 m <sup>2</sup>
	建築時期(注1)	平成10年7月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
取得価額		1,310,000,000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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,310,000,000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6戸、うち3LDK：2戸、4LDK：3戸、3LDK+2S：1戸
	賃貸戸数	3戸
	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,545.36 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積(m <sup>2</sup> )	844.32 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注6)	4,318千円
	敷金等(千円)(注7)	17,280千円
	稼働率(戸数ベース)	50.00%(注8)
	稼働率(面積ベース)	54.64%(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7月31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。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年7月31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、月額駐車場使用料等を含みます。)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7月31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	41,730,000円
	再調達価格	850,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年7月19日
リス ク 診 断	PML値	10.0%
		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

商号	有限会社Sコンド・プロパティ
本店	東京都港区赤坂三丁目2番6号赤坂中央ビル
役員に関する事項	取締役 粕谷 直人
資本金	3,000,000円
主な事業内容	1.不動産信託受益権の取得、保有、売却及びその他の処分 2.不動産の売買、所有、賃貸及び管理 3.前各号に附帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	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。

#### 資産の取得完了

##### 取得完了資産（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	パシフィックリビュー長者丸	3,338
物件2	パシフィックリビュー銀座東	2,348
物件3	パシフィックリビュー多摩川	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。

（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、トーシンフェニックス多摩川ですが、遅滞なく、上記の各物件名称に変更する予定です。

上記取得完了資産の取得の概要、取得の理由、取得資産の内容、取得先の概要、今後の見通しにつきましては、平成17年7月29日付「資産の取得に関するお知らせ」をご覧ください。

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	1.26%
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	1.17%
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	0.70%
S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	平成16年3月3日	1,260	0.77%
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	0.26%
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	0.97%
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	1.67%
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	0.86%
S-21	都心主要5区	シュウ新宿	平成16年12月3日	854	0.52%
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	1.02%
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	3.23%
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	0.81%
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	1.20%
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	0.65%
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	0.49%
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	0.52%
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	0.96%
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	0.86%
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	1.38%
S-33	東京23区	パシフィックリビュー多摩川	平成17年8月12日	1,514	0.93%

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	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	平成17年8月12日	2,348	1.44%
S-36	東京23区	ルラシオン王子	平成17年8月12日	1,027	0.63%
S-37	首都圏	第6ゼルコバマンション	平成17年8月12日	609	0.37%
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	2.21%
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	0.66%
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	0.68%
C-6	東京23区	Zesty 池上A棟・B棟	平成16年3月3日	381	0.23%
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	0.61%
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	1.43%
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	2.40%
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	0.80%
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	4.87%
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	1.34%
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	1.59%
C-21	首都圏	エスパリオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	0.89%
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	0.96%
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	2.89%
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	0.95%
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	8.92%
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	2.03%
C-27	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	平成17年8月12日	3,338	2.05%
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	2.43%
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	0.87%
F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	0.60%

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	4.52%
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	3.01%
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	0.36%
L-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	0.94%
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	0.61%
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	6.31%
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	5.19%
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	0.61%
L-10	都心主要5区	パシフィックレジデンス代々木公園(取得予定)	平成17年8月19日	1,310	0.81%
合計	-	-	-	162,724	100.00%

(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

