

平成 17 年 8 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《ウインザーハウス広尾》
及び
取得完了《パシフィックレジデンス代々木公園》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 8 月 12 日付「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」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（ウインザーハウス広尾）

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	ウインザーハウス広尾（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産及び不動産の賃借権(注)
(3) 取得価額	2,000,000,000 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) 売買契約締結日	平成 17 年 8 月 19 日
(5) 取得予定日	原則として、平成 17 年 9 月 1 日、または平成 17 年 9 月 30 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（売買代金支払の条件が成就した場合）
(6) 取得先	株式会社ジョイント・コーポレーション（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。

（注）区分建物及び土地の賃借権からなる、いわゆる借地権付建物です。

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	<p>本物件は、JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩10分圏内の邸宅街に位置する総戸数12戸、1戸あたりの平均貸室面積がおよそ180㎡となる地下1階付地上3階建、築2年の高額賃貸マンションです。</p> <p>本物件の近隣地域は、低層の共同住宅・戸建住宅を中心とし、寺院等も散見される高級住宅街であり、邸宅街としての立地希少性及び各国大使館が周辺地域に数多く点在するという立地特異性により、海外大使館員、外資系企業の日本支店勤務ビジネスマン等の外国人向け賃貸需要が旺盛な地域となっています。</p> <p>また、本物件の建物設備仕様は、こうした層のニーズに即したものとなっており、周辺の類似物件と比較しても、同位以上の建物品質を有していることから、都心部への接近性等の利便性とともにより良好な居住環境を重視する世帯の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いものと思われます。</p>
-----------	---

(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		ウインザーハウス広尾
所在(注1)		渋谷区広尾二丁目47番地4、47番地5、47番地6(地番) 東京都渋谷区広尾二丁目5番33号(住居表示)
交通		JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩10分
土地	取得形態	借地権
	用途地域(注2)	第一種低層住居専用地域
	地積(注1)	1,610.59㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	150%/70%
建物	取得形態	所有権
	種類(注1)	居宅
	延床面積(注1)	3,087.30㎡
	建築時期(注1)	平成15年6月竣工
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能戸数		12戸〔3LDK:3戸、3LDK+S:6戸、4LDK:3戸〕
取得価額		2,000,000,000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。)
特記事項(担保設定等の有無)		なし
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	2,000百万円
	価格時点	平成17年7月20日
賃貸借の概況(注4)	テナントの総数	11
	賃貸可能戸数	12戸
	賃貸戸数	11戸
	総賃貸可能面積	2,172.91㎡
	総賃貸面積	1,987.31㎡
	月額賃料(注5)	10,730千円
	敷金等(注6)	41,900千円
	稼働率(戸数ベース)(注7)	91.7%
稼働率(面積ベース)(注7)	91.5%	

<p>その他特筆すべき事項</p>	<p>本件土地の全部は宗教法人東北寺（以下「本土所有者」といいます。）が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。本土所有者と本投資法人との間で締結予定の当該土地賃貸借契約の概要は次のとおりです。</p> <p>(1) 賃貸借の目的：堅固建物の所有</p> <p>(2) 契約期間：平成14年2月25日から平成44年2月24日までの満30年間</p> <p>(3) 月額支払賃料：487,210円</p> <p>(4) その他：公租公課の増減もしくは物価の昂低、比隣の状況等を斟酌し、協議の上、賃料増減の協定を行う。但し、賃貸人である本土所有者が申し入れた増額賃料が固定資産税の3倍を上回らない場合、賃借人である本投資法人は当該増額に異議を述べることはできません。契約更新の際は、更新料が必要です。賃借地の全部もしくは一部を転貸し、または賃借権を譲渡する場合、賃借地上の建物に担保設定する場合、並びに賃借地上に本件建物以外に建物を築造し、本件建物を増改築し又は大修繕する場合には、本土所有者の書面による事前の承諾および承諾料が必要です。賃借人は、その商業登記簿記載事項に変更が生じた場合、本土所有者への通知が必要です。</p>
-------------------	--

- (注1) 「所在（住居表示を除きます。）」、「地積」、「種類」、「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8月10日時点における数値を記載しています。
- (注5) 「月額賃料」については、平成17年8月10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6) 「敷金等」については、平成17年8月10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7) 「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。

<p>建物状況調査</p>	<p>委託調査会社</p>	<p>株式会社東京建築検査機構</p>
	<p>緊急修繕費用</p>	<p>なし（緊急を要する修繕費用）</p>
	<p>短期修繕費用</p>	<p>なし（1年以内に必要とする修繕費用）</p>
	<p>今後12年間に必要と思われる修繕更新費用</p>	<p>4,220,000円</p>
	<p>再調達価格</p>	<p>778,000,000円</p>
	<p>建物状況調査報告書日付</p>	<p>平成17年7月21日</p>
<p>地震リスク診断</p>	<p>PML値</p>	<p>10.1%</p> <p>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。</p>

4. 取得先の概要

商号	株式会社ジョイント・コーポレーション
本店	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
役員に関する事項	代表取締役 東海林 義信
資本金	7,672,518,000円
主な事業内容	1.不動産の売買、賃貸、仲介及び管理 2.建築工事請負業務及び建築設計監理業務
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

物件の名称	パシフィックレジデンス代々木公園
取得資産	不動産を信託する信託の受益権
取得価額（注1）	1,310,000,000円

（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。

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8月12日付「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」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	1.24%
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	1.15%
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	0.63%
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	0.39%
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	0.27%
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	0.42%
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	0.69%
S-12	政令指定都市等	ポーン宇治	平成16年3月3日	1,260	0.76%
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	0.76%
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	0.96%
S-16	東京23区	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	0.58%
S-17	東京23区	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	1.65%
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	0.59%
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	0.62%
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	0.85%
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	1.01%
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	3.19%
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	0.80%
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	1.18%
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	0.64%
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	0.40%
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	0.95%
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	0.85%
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	1.36%
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	0.92%

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	0.43%
S-35	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	平成17年8月12日	2,348	1.43%
S-36	東京23区	ルラシオン王子	平成17年8月12日	1,027	0.62%
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	2.18%
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	0.46%
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	0.67%
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	0.59%
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	0.42%
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	0.75%
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	1.41%
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	2.37%
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	0.79%
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	4.81%
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	0.73%
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	0.25%
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	1.32%
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	1.57%
C-21	首都圏	エスパシオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	0.88%
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	0.95%
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	2.86%
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	0.94%
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	8.81%
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	2.01%
C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	平成17年8月12日	3,338	2.03%
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	2.40%
F-2	都心主要5区	目白御留山デュープレックススリズ	平成16年3月3日	1,100	0.67%
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	0.86%
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	0.68%
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	0.64%
F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.51%
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	4.46%
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	2.97%
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	0.65%
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	0.93%
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	0.59%
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	0.64%
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	6.23%
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	5.13%
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	平成17年8月19日	1,310	0.80%
L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾(取得予定)	(注7)	2,000	1.21%
合計	-	-	-	164,724	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位未満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9月1日、または平成17年9月30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

