

平成 17 年 9 月 1 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)

資産の譲渡に関するお知らせ

(シティフォーラム上本郷、ワコーレ東日暮里 )

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、下記の通り資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 譲渡の概要(予定)

(1) シティフォーラム上本郷

譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権  
資 産 の 名 称 : シティフォーラム上本郷  
譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 16 年 3 月 3 日  
譲 渡 価 格 : 1,430,000,000 円  
(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます)  
帳 簿 価 格 : 1,187,858,746 円(平成 17 年 5 月 31 日現在)  
譲渡価格と帳簿価格の差額 : 242,141,254 円(上記 と上記 の差額)  
契 約 締 結 日 : 平成 17 年 9 月 1 日  
引 渡 予 定 日 : 平成 17 年 11 月 25 日までの日、譲渡先(後記 4. 参照)と本投資法人が合意する日  
譲 渡 先 : 有限会社プリバ(後記 4. 参照)  
譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

**(2) ワコーレ東日暮里**

譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権  
 資 産 の 名 称 : ワコーレ東日暮里  
 譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 16 年 3 月 2 日  
 譲 渡 価 格 : 1,170,000,000 円  
 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます)  
 帳 簿 価 格 : 995,090,995 円 (平成 17 年 5 月 31 日現在)  
 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 174,909,005 円 (上記 と上記 の差額)  
 契 約 締 結 日 : 平成 17 年 9 月 1 日  
 引 渡 予 定 日 : 平成 17 年 11 月 25 日までの日、譲渡先 (後記 4. 参照) と本投資法人が合意する日  
 譲 渡 先 : 有限会社プリバ (後記 4. 参照)  
 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

**2. 譲渡の理由**
**(1) ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上**

本投資法人は、「投資方針」に基づき、運用資産の着実な成長による中長期の安定収益の確保を実現するため、「首都圏重視型」及び「住宅総合型」を基本とし、賃貸市場への訴求力が高い競争力ある優良物件をコアとしつつ、収益バランス及び分散効果の高いポートフォリオの構築を目指します。そのため、今後需要の拡大が見込まれる資産への投資の可能性を検討するとともに、運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換え等により、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を行ってまいります。

**(2) 本件譲渡の決定**

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進することを企図し、本件譲渡を決定いたしました。

**3. 譲渡予定資産の内容**
**(1) シティフォーラム上本郷**

資産の名称	シティフォーラム上本郷			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
所在地	千葉県松戸市上本郷字北台 2113 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域
	面積	3,124.84 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅

	延床面積	7,337.07 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 182 戸 (1K : 175 戸、1LDK : 6 戸、事務所 : 1 戸)		
取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日			
取得価格	1,140 百万円			
取得時の鑑定評価額	1,140 百万円 (価格時点 : 平成 15 年 11 月 1 日)			
前期末評価額	966 百万円 (調査の基準となる時点 : 平成 17 年 5 月 31 日)			
鑑定評価委託調査業者	財団法人日本不動産研究所			

## (2) ワコーレ東日暮里

資産の名称	ワコーレ東日暮里			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
所在地	東京都荒川区東日暮里三丁目 9 番 4 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	954.76 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	3,236.20 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 3 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下 1 階付 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 57 戸 (1LDK : 2 戸、2DK : 34 戸、2LDK : 17 戸、3DK : 2 戸、事務所 2 戸)		
取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日			
取得価格	972 百万円			
取得時の鑑定評価額	972 百万円 (価格時点 : 平成 15 年 11 月 1 日)			
前期末評価額	1,020 百万円 (調査の基準となる時点 : 平成 17 年 5 月 31 日)			
鑑定評価委託調査業者	財団法人日本不動産研究所			

## 4. 譲渡先の概要

商 号 : 有限会社プリバ  
 本店所在地 : 東京都中央区銀座八丁目 11 番 9 号  
 代表者 : 取締役 馬場 則明  
 資本金 : 300 万円  
 主な事業内容 : 1. 不動産の売買・賃貸・管理及び所有  
                   2. 前号に附帯又は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、本日別途発表しております「平成 17 年 11 月期の運用状況の予想の修正」をご参照下さい。

以上

本資料の配布先 : 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**

資産区分 (注 1)	物件 番号 (注 2)	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (注 3)
コア1	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%
コア1	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	0.61%
コア1	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	0.83%
コア1	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	0.99%
コア1	S-24	東京 23 区	パシフィックレジデンス築地 (取得予定)	(注 4)	1,320	0.79%
コア1	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	1.16%
コア1	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	0.63%
コア1	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	0.39%
コア1	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	0.48%
コア1	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	0.51%
コア1	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	0.93%
コア1	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	0.83%
コア1	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 5)	2,247	1.34%
コア1	S-33	東京 23 区	パシフィックレビュー多摩川	平成 17 年 8 月 12 日	1,514	0.90%
コア1	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	1.40%
コア1	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	2.14%
コア1	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	0.45%
コア1	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	0.66%
コア1	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%
コア1	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	1.39%
コア1	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	2.32%
コア1	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	0.77%
コア1	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	0.34%
コア1	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	1.30%
コア1	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	1.54%
コア1	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	0.93%
コア1	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	2.80%
コア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	0.92%
コア1	C-25	東京 23 区	パシフィックタワー目黒山手 (取得予定)	(注 6)	14,507	8.63%
コア1	C-27	都心主要 5 区	パシフィックレビュー長者丸	平成 17 年 8 月 12 日	3,338	1.99%
コア1	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	0.85%

資産区分 (注1)	物件 番号 (注2)	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (注3)
コア1	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	2.92%
コア1	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	0.64%
コア1	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7)	8,442	5.02%
コア1	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	0.60%
コア1	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	0.78%
コア1	L-13	東京23区	パシフィックレジデンス大井	平成17年9月1日	1,120	0.67%
コア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	1.22%
コア2	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	1.13%
コア2	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	0.74%
コア2	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	0.94%
コア2	S-17	東京23区	パークハビオ京橋	平成16年12月2日	2,725	1.62%
コア2	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	0.58%
コア2	S-21	都心主要5区	シュウ新宿	平成16年12月3日	854	0.51%
コア2	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	3.12%
コア2	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	0.64%
コア2	C-10	政令指定都市等	ヴェール向陽	平成16年3月2日	454	0.27%
コア2	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	0.60%
コア2	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	4.71%
コア2	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	0.71%
コア2	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%
コア2	C-21	首都圏	エスパリオ吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	0.86%
コア2	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	1.97%
コア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	2.36%
コア2	F-2	都心主要5区	目白御留山デュプレックススリズ	平成16年3月3日	1,100	0.65%
コア2	F-10	東京23区	ソルシェ目白	平成16年8月30日	7,350	4.37%
コア2	L-2	都心主要5区	ベルウッド	平成16年3月3日	1,530	0.91%
コア2	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	0.58%
コア2	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	0.62%
コア2	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	6.11%
コア2	L-11	都心主要5区	ウインザーハウス広尾	平成17年9月1日	2,000	1.19%
<b>『コア物件』の取得価格の合計額</b>					<b>145,830</b>	<b>86.79%</b>
サブコア	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	0.62%
サブコア	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	0.31%

資産区分 (注1)	物件 番号 (注2)	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	投資比率 (注3)
サブコア	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	0.34%
サブコア	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	0.31%
サブコア	S-7	東京23区	エスコート上池袋	平成16年3月2日	644	0.38%
サブコア	S-9	首都圏	ドミトリー原町田	平成16年3月2日	490	0.29%
サブコア	S-10	首都圏	Jステージ南浦和	平成16年3月2日	700	0.42%
サブコア	S-11	首都圏	シティフォーラム上本郷(売却予定)(注8)	平成16年3月3日	1,140	0.68%
サブコア	S-12	政令指定都市等	ボーン宇治	平成16年3月3日	1,260	0.75%
サブコア	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	0.25%
サブコア	S-16	東京23区	Jステージ方南町	平成16年12月2日	952	0.57%
サブコア	S-34	東京23区	メゾン後樂園	平成17年8月12日	710	0.42%
サブコア	S-36	東京23区	ルラシオン王子	平成17年8月12日	1,027	0.61%
サブコア	S-37	東京23区	第6ゼルコバマンション	平成17年8月12日	609	0.36%
サブコア	C-6	東京23区	Zesty池上A棟・B棟	平成16年3月3日	381	0.23%
サブコア	C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里(売却予定)(注8)	平成16年3月2日	972	0.58%
サブコア	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	0.73%
サブコア	C-28	都心主要5区	レアール南青山(取得予定)	(注9)	1,030	0.61%
サブコア	F-4	東京23区	世田谷サンハイツ	平成16年3月3日	982	0.58%
サブコア	F-5	東京23区	アルス新大塚	平成16年3月2日	1,117	0.66%
サブコア	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	0.62%
サブコア	F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.50%
サブコア	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	0.33%
サブコア	L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.35%
サブコア	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	0.60%
サブコア	L-5	東京23区	ブティ・クール砧	平成16年3月2日	684	0.41%
サブコア	L-12	都心主要5区	SOHO北青山(取得予定)	(注10)	1,160	0.69%
<b>『サブコア資産』の取得価格の合計額</b>					<b>22,203</b>	<b>13.21%</b>
<b>全運用資産の取得価格の合計額</b>					<b>168,034</b>	<b>100.00%</b>

(注1) 資産区分(コア/サブコア)

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、10年を超える長期保有に適する物件を『コア(資産)』として、それ以外を『サブコア(資産)』と区分してそれぞれ表示しております。

また、『コア(資産)』のうち、「パシフィック」という呼称を冠する物件を『コア1』、それ以外の物件を『コア2』と区分してそれぞれ表示しております。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について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)

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3) 「投資比率」とは全運用資産の取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の比率をいいます(小数点第3位を四捨五入して記載しています。)
- (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6) 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7) 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8) 当該物件を信託する信託の受益権は、平成17年11月25日までの日で、譲渡先と本投資法人が合意する日に譲渡する予定です。
- (注9) 原則として、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。
- (注10) 原則として、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。