

平成 17 年 9 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名
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大井》
及び
取得完了《ウインザーハウス広尾》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 19 日付「資産の取得《ウインザーハウス広尾》(中略)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大井）

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス大井（以下「本物件」といいます。）(注)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	1,120,000,000 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 9 月 1 日
(5) 取得日	平成 17 年 9 月 1 日（受益権譲渡契約締結日と同一日）
(6) 取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（以下「所有者」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) 現名称はキャッスル大井ですが、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	東京 23 区（都心主要 5 区を除く）等（注）における投資比率を高め、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	<p>本物件は、総戸数 22 戸からなる地下 1 階付地上 5 階建の賃貸マンションです。JR 横須賀線「西大井」駅から徒歩 13 分圏内、JR 京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩 14 分圏内に位置し、最寄り駅である JR 横須賀線「西大井」駅や JR 京浜東北線「大井町」駅からは、「東京」駅を始めとする都心主要各駅へのアクセスも良好です。</p> <p>また、本物件は、交通の利便性が高いことに加え、比較的良好な住環境を形成する閑静な住宅地域に所在し、グレードも高く、居室部分についても十分な設備が整っていることから、快適性・利便性を重視する外資系企業勤務者等の比較的高所得のサラリーマン層や個人事業者等の需要が見込まれ、今後とも比較的安定した賃貸借関係が継続する物件として競争力を有すると思われまます。</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

信託財産の内容		信託不動産
受託者名		みずほ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス大井
信託期間		自：平成 16 年 12 月 9 日 至：平成 24 年 12 月末日
所在地(注 1)		土地：東京都品川区大井五丁目 4384 番 1、4380 番 1、4381 番 3、4381 番 4 (地番) 建物：東京都品川区大井五丁目 5 番 32 号 (住居表示)
交通		JR 横須賀線「西大井駅」徒歩 13 分 JR 京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町」駅徒歩 14 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第一種中高層住居専用地域
	地積(注 1)	1,534.58 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅、駐車場
	延床面積(注 1)	3,675.91 m ²
	建築時期(注 1)	平成 1 年 10 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下 1 階付 5 階建
取得価額		1,120,000,000 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	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,120,000,000 円
	価格時点	平成 17 年 8 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 22 戸、うち 2LDK：1 戸、3LDK：19 戸、4LDK2 戸
	賃貸戸数	17 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	2,315.58 m ²
	総賃貸面積(m ²)	1,830.84 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	5,368 千円
	敷金等(千円)(注 7)	13,710 千円
	稼働率 (戸数ベース)	77.3% (注 8)
稼働率 (面積ベース)	79.1% (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。)」、「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、本物件に関する平成17年9月1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9月1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9月1日締結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2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年間に必要と思われる修繕・更新費用(長期修繕費用)	65,030,000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8月1日
リ ス ク 診 断	PML値	7.8%
		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。

4. 取得先の概要

社名	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
代表者	取締役 金井 壮
資本金	3,000,000円
主な事業内容	1.不動産の保有、売買及び仲介業務 2.不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3.不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務
本投資法人との関係	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。

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（ウインザーハウス広尾）

取得完了資産

物件の名称	ウインザーハウス広尾
取得資産	不動産及び不動産の賃借権（注1）
取得価額（注2）	2,000,000,000 円

（注1）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。

（注2）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19日付「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」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

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	パシフィックリビュー京橋	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	パシフィックリビュー多摩川	平成17年8月12日	1,514	0.90%
コア1	S-35	東京23区	パシフィックリビュー銀座東	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	パシフィックリビュー八王子	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	パシフィックリビュー長者丸	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	エスパシオ吉祥寺	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	目白御留山デュープレックスリズ	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弘方町	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	元麻布ブレイス	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%
『コア物件』の取得価格の合計額					145,830	86.79%
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	ポーン宇治	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	メゾン後楽園	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	プティ・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%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					22,203	13.21%
全運用資産の取得価格の合計額					168,034	100.00%

(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。

【参考資料 2】本物件の外観写真

