

平成 17 年 9 月 7 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)

### 資産の取得に関するお知らせ《パシフィックレビュー早稲田西》

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	パシフィックレビュー早稲田西(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,100,000,000 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 9 月 7 日
(5) 取得日	平成 17 年 9 月 7 日
(6) 取得先	オリックス・リアルエステート株式会社(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。

#### 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、JR 山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅から、徒歩 9 分圏内に位置する総戸数 63 戸からなる地上 12 階建の賃貸マンションです。主要ビジネス街及び「池袋」、「新宿」等の商業中心地へのアクセスは良好であり、また、周辺には大学・専門学校等の教育施設が多く存在します。 本物件は、内外装等の仕上げ及び貸室内の設備について標準以上であり、都心への近接性等を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれることから、高い競争力を有すると思われ ます。

(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	パシフィックレビュー早稲田西
所在地(注 1)	東京都豊島区高田三丁目 759 番 1 (地番) 東京都豊島区高田三丁目 33 番 6 号 (住居表示)

交通	JR 山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅 徒歩 9 分	
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	準工業地域
	地積 (注 1)	613.25 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注 3)	400%/60%、300%/60%(注 4)
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,807.82 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 17 年 7 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	賃貸可能戸数	63 戸〔ワンルーム：10 戸、1K：53 戸〕
	賃貸可能面積	1,450.16 m <sup>2</sup>
取得価額	1,100,000,000 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)	特に無し	
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	1,100 百万円
	価格時点	平成 17 年 7 月 20 日
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) 本件建物は防火地域内の耐火建物であることから、基準建ぺい率は70%に緩和されており、また、本件土地の指定容積率は、本件土地のうち西側道路境界から30mまでの部分が400%、30mを超える部分が300%であるところ、本件土地の基準容積率は、面積按分及び前面道路幅員により272.4%となります。

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	4,770,000 円
	再調達価格	450,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 17 年 8 月 8 日
地震リスク診断	PML 値	14.5%
		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	オリックス・リアルエステート株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
代表者	代表取締役 西名 弘明
資本金	200 百万円

<p>主な事業内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成</li> <li>2.ゴルフ場・テニスコート等スポーツ施設、遊戯場施設および宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営および旅行業</li> <li>3.金銭の貸し付け、各種債権の売買、立替払い、債務の保証・引き受けおよびその他金融業務</li> <li>4.建築工事・土木工事の請負、設計および監理</li> <li>5.損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業および生命保険の募集に関する業務</li> <li>6.各種動産のリース、賃貸借</li> <li>7.労働者派遣事業</li> <li>9.抵当証券の保有、管理および売買</li> <li>10.集金代行</li> <li>11.有価証券の保有、運用、管理および売買</li> <li>12.情報処理サービス業および情報提供サービス業、電気通信事業法に定める電気通信事業、放送事業、広告および出版業</li> <li>13.一般旅客自動車運送業</li> <li>14.イベントの企画、運営およびスポーツに関する興行の企画、実施</li> <li>15.古物売買</li> <li>16.前各号に関する事業の仲介、代理、調査およびコンサルティング</li> <li>17.前各号に付帯関連する一切の事業</li> </ol>
<p>本投資法人との関係</p>	<p>特になし</p>

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

(単位：千円)

	内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）	1,100,000	
総収入	71,593	
貸室賃料収入	65,591	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、想定賃料を査定。
駐車場収入	2,160	現状の実際支払賃料及び、周辺地域における賃料水準を勘案して適正賃料を想定。
権利金収入	3,116	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	519	更新時の手数料を考慮の上、新規賃料の 0.5 ヶ月分を計上。なお、各年における平均的な更新割合は 20%と査定。
一時金の運用益	208	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	17,788	
建物維持管理費	3,148	賃貸可能床面積 1 坪当たり月額 600 円と査定。
水道光熱費	1,049	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	1,924	賃料収入等の 3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	1,604	新規入居テナントの 1 ヶ月分相当額を計上。
入居者入替費用	498	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 4,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	3,832	土地：平成 17 年度固定資産評価額をもとに査定。 建物：想定。
損害保険料	315	建物再調達原価の 0.07%相当額と査定。
空室等による損失相当額	3,604	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、個別性等を考慮のして、空室率を貸室については 5%、駐車場については 15%として査定。
資本的支出	1,813	「建物状況調査報告書」における更新費積立計画の 15 年平均額を妥当と判断し採用。
純収益	53,805	
還元利回り	4.8%	
直接還元法による収益価格	1,120,000	
DCF 法による価格	1,080,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	744,000	鑑定会社により、土地価格及び建物価格を合算した上で百万未満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	293,646	
建物価格	450,000	

(注 1) 上記の調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととまります。従って、実際に本物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。

(注 2) 上記の各数値は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

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	0.26%
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	0.60%
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	0.98%
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	0.78%
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	1.15%
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	0.47%
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	0.50%
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	1.33%
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	1.39%
コア1	S-38	東京23区	パシフィックリビュー早稲田西	平成17年9月7日	1,100	0.65%
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	2.12%
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	0.41%
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	1.38%
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	2.31%
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	1.29%
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	1.53%
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	0.92%
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	2.78%
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	8.58%
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	1.97%
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	0.84%

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	2.90%
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	0.63%
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	4.99%
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	0.59%
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	0.77%
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	0.66%
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	1.21%
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	1.12%
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	1.61%
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	0.57%
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	0.50%
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	3.10%
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	0.59%
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	4.68%
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	0.85%
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	1.96%
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	2.34%
コア2	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	0.65%
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	4.35%
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	0.90%
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	0.57%
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	6.07%
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	1.18%
『コア物件』の取得価格の合計額					146,930	86.87%
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	0.61%
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	0.41%
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	0.67%
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	0.74%
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ステージ南浦和	平成16年12月2日	952	0.56%
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	0.57%
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	0.59%
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	0.40%
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>13.13%</b>
<b>全運用資産の取得価格の合計額</b>					<b>169,134</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。



【添付資料 3】本物件の外観写真

