

平成 17 年 9 月 28 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《マーレ》

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	マーレ(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	963,900,000 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。) 【支払スケジュール】 売買契約締結時 50,000,000 円(手付金) 譲渡実行時 残代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 17 年 9 月 28 日
(5) 取得予定日	原則として、平成 17 年 11 月 1 日または平成 17 年 11 月 11 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。
(6) 取得先	(4.取得先の概要参照)
(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	政令指定都市(首都圏を除く)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、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩 5 分圏内に位置する総戸数 38 戸からなる地上 12 階建の賃貸マンションです。また、主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」地区へ徒歩圏内にあり、生活利便性は良好です。 本物件は、貸室の規模・貸室内の設備において、類似の賃貸マンションと比べて標準以上であり、都心居住の利便性等の立地条件を重視する単身世帯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。

(注) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部から通勤可能な地域を指します。

3. 取得資産の内容

物件の名称		マーレ
所在地(注1)		名古屋市中区丸の内三丁目416番、415番(地番) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号(住居表示)
交通		名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅 徒歩5分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	地積(注1)	383.14 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	800%/80%、600%/80%(注9)
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,417.72 m ²
	建築時期(注1)	平成17年2月
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
取得価額		963,900,000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	966,000,000円
	価格時点	平成17年8月20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	36戸(1LDK:36戸)(38戸(1LDK:37戸、2SLDK:1戸))
	賃貸戸数	36戸(38戸)
	総賃貸可能面積(m ²)	1,663.74 m ² (1,931.75 m ²)
	総賃貸面積(m ²)	1,663.74 m ² (1,931.75 m ²)
	月額賃料(千円)(注6)	3,551千円
	敷金等(千円)(注7)	-
	稼働率(戸数ベース)	100.0%(注8)
	稼働率(面積ベース)	100.0%(注8)
その他特筆すべき事項		本件土地及び本件建物には、本売買契約締結日現在、所有者を債務者として、根抵当権設定および抵当権設定登記が付されています。所有者は、本売買契約上、かかる根抵当権設定登記等を本物件の所有権移転時までに所有者の責任と負担で抹消する義務を負っています。

(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、本売買契約締結時点における数値(所有者等の自己使用部分を除きます。)を記載しています。所有者等の自己使用部分を含んだ各数値は括弧内の数値となります。なお、当投資法人が物件取得後は、現在賃貸されていない所有者等の自己使用部分も賃貸部分となります。

(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賃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、本売買契約締結時点において現所有者は一括賃貸借契約(所有者等の自己使用部分を除きます。)を締結しており、その月額賃料(所有者等の自己使用部分、共益費、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7) 「敷金等」については、本売買契約締結時点において、現所有者は一括賃貸借契約(所有者等の自己使用部分を除きます。)を締結しており、敷金等はございません。

(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。

(注9) 本件建物は商業地域かつ防火地域内の耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%に緩和

されております。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より30mまでの部分が600%、30mを越える部分が800%であるところ、本件土地の基準容積率は、面積按分により731.60%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	3,670,000円
	再調達価格	559,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年9月8日
地震 リス ク診 断	PML値	10.4%
		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

個人

なお、取得先は、資産運用会社の投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条に定義される利害関係人等又は資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）に定める利害関係者ではありません。

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(予定)日	取得(予定) 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	0.82%
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	0.97%
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	0.62%
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	0.92%
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	0.82%
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	1.32%
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	0.89%
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	1.38%
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	2.11%
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	0.65%
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	1.37%
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	2.29%
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	0.76%
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	1.28%
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	1.52%
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	2.77%
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	0.91%
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	8.53%
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	1.96%
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	0.83%

資産区分 (注1)	物件 番号 (注2)	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	2.88%
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	4.96%
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	0.73%
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	0.93%
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	1.60%
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	3.09%
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	0.63%
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	4.66%
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	0.85%
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	1.95%
コア2	C-29	政令指定都市等	マーレ(取得予定)	(注8)	963	0.57%
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	2.33%
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	4.32%
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	6.04%
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					147,894	86.95%

資産区分 (注1)	物件 番号 (注2)	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3)
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%
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	0.33%
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9)	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ステージ方南町	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	0.60%
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	0.22%
サブコア	C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里(売却予定)(注9)	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	0.72%
サブコア	C-28	都心主要5区	レアール南青山(取得予定)	(注10)	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	0.49%
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11)	1,160	0.68%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					22,203	13.05%
全運用資産の取得価格の合計額					170,097	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)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) 原則として、平成17年11月1日または平成17年11月11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9) 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。
- (注11) 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

