

平成 17 年 10 月 5 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《パシフィックレジデンス堺東》

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	パシフィックレジデンス堺東（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	890,000,000 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 10 月 5 日
(5) 取得日	平成 17 年 10 月 5 日
(6) 取得先	ヒノデホーム株式会社
(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、平成 18 年 4 月より政令指定都市に指定される予定である「大阪府・堺市」に存しています。本物件は、南海高野線「堺東」及び「堺」駅周辺に広がる堺市の中心市街地に位置し、両駅から電車で概ね 10 分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「なんば」駅まで移動が可能なことから、大阪都心部への接近性は良好です。 本物件の近隣地域には、幹線道路沿道を中心に各種の小売・飲食店舗等が存するほか、最寄駅周辺には商業施設が多数見受けられます。また、周辺地域には、市役所・市立病院等の公共公益施設が存するなど良好な生活利便性を反映し、従来から旺盛な賃貸マンションの需要が見込まれるエリアとなっています。 本物件は、平成 17 年 8 月竣工の家族世帯向け新築物件であり、良好な居住環境を要求しつつも都心部への接近性等の利便性を重視する家族世帯等を対象に、その競争力は比較的高いものと思われま

(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

不動産の概要

物件の名称		パシフィックレジデンス堺東
所在地(注1)		大阪府堺市中安井町三丁107番(地番) 大阪府堺市中安井町三丁4番6号(住居表示)
交通		南海高野線「堺東」駅 徒歩10分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域、近隣商業地域
	地積(注1)	620.72㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%、300%/80%(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)	3,578.88㎡
	建築時期(注1)	平成17年8月
	構造(注1)	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	賃貸可能戸数	50戸[2LDK:11戸、2SLDK:7戸、3LDK:30戸、4LDK:2戸]
	賃貸可能面積	3,246.81㎡
取得価額		890,000,000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	908百万円
	価格時点	平成17年8月20日

(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条第1項第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、建築基準法第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) 本件土地の基準建ぺい率は、建築基準法第53条第5項第1号及び同条第6項に基づき100%に緩和されており、また、本件土地の指定容積率は、本件土地のうち北東側道路境界から25mまでの部分が600%、25m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548.90%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年間必要と思われる修繕・更新費用	4,050,000円
	再調達価格	739,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成17年9月13日
地震リスク診断	PML値	5.1%
		当該PMLの数值は、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	ヒノデホーム株式会社
本店所在地	大阪府岸和田市土生町二丁目 10 番 3 号
代表者	代表取締役 山本 修平
資本金	13,200,000 円
主な事業内容	1.不動産の売買及び仲介 2.建築及び土木工事 3.前各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

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。

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
調査価額 (特定価格)	908,000	
総収入	80,515	
年間支払賃料	70,716	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、査定。
駐車場使用料	4,536	周辺地域における賃料水準を勘案して査定
権利金収入	5,039	空室率も考慮の上、入替部分の想定新規賃料の3ヶ月と査定。
一時金の運用益	224	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	24,569	
建物維持管理費	4,419	依頼者提示の見積書を参考に査定。
水道光熱費	2,357	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	2,145	賃料収入等の3.0%相当額として査定。
テナント募集費用	1,787	想定入替率を適用した場合の入替部分の想定新規賃料1ヶ月分と査定。
入居者入替費	1,120	賃借人の退去に伴うメンテナンス費用を4,000円/坪と想定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	5,603	土地は小規模宅地の特例を考慮の上、査定。 建物は課税標準額を想定の上、中長期的な観点からDCF法にて想定した標準的な金額を計上。
損害保険料	370	建物の再調達原価の0.05%相当額と査定。
空室等による損失相当額	3,763	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、個別性等を考慮の上、5.0%と査定。
資本的支出	3,006	依頼者提示の「建物状況調査報告書」を参考に査定。
純収益	55,946	
還元利回り	6.1%	
直接還元法による収益価格	917,000	
DCF法による価格	899,000	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
積算価格	911,000	鑑定会社により、土地価格ならびに建物価格を合算した上で百万未満の位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	171,939	
建物価格	739,000	

(注) 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(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	0.59%
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	0.81%
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	0.96%
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	0.76%
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	1.13%
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	0.61%
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	0.38%
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	0.46%
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	0.49%
コア1	S-30	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂II	平成17年3月15日	1,567	0.91%
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	0.81%
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	1.30%
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	0.88%
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	1.36%
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	0.64%
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	2.08%
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	0.44%
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	0.64%
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	0.40%
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	1.35%
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	2.26%
コア1	C-14	都心主要5区	パシフィックレジデンス赤坂I	平成16年6月30日	1,300	0.75%
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	0.33%
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	1.26%
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	1.49%
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	0.90%
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	2.72%
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	0.90%
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	8.39%
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	1.93%
コア1	C-30	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東(取得予定)	(注7)	1,880	1.09%

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-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	0.82%
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	2.83%
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	0.62%
コア1	F-13	政令指定都市等	パシフィックレジデンス堺東	平成17年10月5日	890	0.51%
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8)	8,442	4.88%
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	0.58%
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	0.76%
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	0.65%
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	1.19%
コア2	S-2	都心主要5区	メゾン・ド・ヴィレ芝大門II	平成16年3月30日	1,900	1.10%
コア2	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	0.72%
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	0.92%
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	1.58%
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	0.56%
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	0.49%
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	3.04%
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	0.62%
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	0.26%
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	0.58%
コア2	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	4.58%
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	0.69%
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	0.24%
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	0.84%
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	1.92%
コア2	C-29	政令指定都市等	マーレ(取得予定)	(注9)	963	0.56%
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	2.29%
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	0.64%
コア2	F-10	東京23区	ソルジェ目白	平成16年8月30日	7,350	4.25%
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	0.89%
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	0.56%
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	0.61%
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	5.94%
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	1.16%
『コア物件』の取得価格の合計額					150,664	87.16%

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	0.60%
サブコア	S-4	都心主要5区	フレスカ代々木上原II	平成16年3月3日	524	0.30%
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	0.30%
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	0.37%
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	0.28%
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	0.40%
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10)	平成16年3月3日	1,140	0.66%
サブコア	S-12	政令指定都市等	ボーン宇治I・II	平成16年3月3日	1,260	0.73%
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	0.55%
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	0.41%
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	0.59%
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	0.35%
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II(売却予定)(注10)	平成16年3月2日	972	0.56%
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	0.71%
サブコア	C-28	都心主要5区	レアール南青山	平成17年9月29日	1,030	0.60%
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	0.57%
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	0.65%
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	0.61%
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	0.32%
サブコア	L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.34%
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	0.58%
サブコア	L-5	東京23区	ブティ・クール砦	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	平成17年9月29日	1,160	0.67%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					22,203	12.84%
全運用資産の取得価格の合計額					172,867	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 17 年 10 月 7 日又は平成 17 年 10 月 31 日まで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 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9) 原則として、平成 17 年 11 月 1 日又は平成 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10) 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。

【添付資料 3】 本物件の外観写真

