

平成 17 年 11 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《パシフィックレビュー広尾》
及び
取得完了《マーレ》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 9 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ《マーレ》」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

I 資産の取得（パシフィックレビュー広尾）

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレビュー広尾（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,741,500,000 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】 譲渡実行時：全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 17 年 11 月 1 日
(5) 取得予定日	平成 17 年 11 月 30 日
(6) 取得先	株式会社エフ・ジェー・ネクスト（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	都心主要 5 区（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	<p>①立地・利便性 本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩7分圏の東京都心部に位置しており、主要ビジネス街及び商業中心地へのアクセスは良好です。</p> <p>②本物件の建築プラン 本物件は、平成17年11月竣工予定の新築物件であり、交通の利便性等の立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。また、建物の品等、貸室の規模・貸室内の設備等から見てもその競争力は高いと判断可能な、総戸数76戸からなる賃貸マンションです。</p>
(3) 本物件取得の意義等	<p>①物件取得方法の拡充 一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも、優良な新築物件の取得が可能であり、本物件もこうした新築優良物件の確保を企図したものです。</p> <p>②開発案件への投資に係るリスクとその回避方法 本物件は、売主を中心として開発中の不動産であるため、建物竣工までに、工事完工・建物引渡しリスク、不動産価格・賃料その他のマーケットの変動リスク等が内在していますが、以下の点でかかるリスクの低減を図ることが可能です。</p> <p>(A) 売主が竣工予定日までに設計図書に基づいて建物を建築すること、定例会議において建築工事の進捗状況等を本投資法人に対して報告すること等を売買代金支払の条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクを回避できること。</p> <p>(B) 大和不動産鑑定株式会社から後記「3. 取得資産の内容(1)不動産の概要 評価方法」記載の通り本物件の価格に関する調査報告書を取得することにより、竣工予定日までのマーケット変動リスクを低減できること。</p> <p>③その他本物件取得の意義 本物件の取得により、ポートフォリオ平均築年数の低減が図れることから、運用資産の安定的な成長が見込まれます。</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

(1) 不動産の概要

物件の名称		パシフィックリビュー広尾
所在地(注1)		東京都渋谷区広尾五丁目11番5、45番1、45番9、45番11、45番18(地番) 東京都渋谷区広尾五丁目19番17号(住居表示)
交通		東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩7分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	369.87㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅(予定)
	延床面積(注1)	2,286.91㎡(予定)
	建築時期	平成17年11月(予定)
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建(予定)
	賃貸可能戸数	76戸〔1K:68戸、1LDK:8戸〕(予定)
賃貸可能面積		1,733.63㎡(予定)
取得価額		1,741,500,000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価格調査(注4)
	調査価額	1,750百万円
	価格時点	平成17年10月1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。）」、「土地面積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「用途」、「延床面積」、「構造」の表示については、平成16年6月11日付確認済証〔確認番号eHo.04.A-1420-02号〕の記載によります。

(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) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、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、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。また、「調査価額」は現時点における内示価格です。

4. 取得先の概要

社名	株式会社エフ・ジェー・ネクスト
本店所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
代表者	代表取締役 肥田 幸春
資本金	1,217,870,000円
主な事業内容	1. 不動産の売買、仲介、賃貸並びに管理 2. 損害保険代理店業 3. 旅行代理店業 4. 上記に附帯する一切の業務
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。

II 資産の取得完了(マーレ)

物件の名称	マーレ
取得資産	不動産
取得価額(注1)	963,900,000円
総賃貸可能面積(注2)	1,930.70㎡
総賃貸面積(注2)	1,930.70㎡

(注1) 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。

(注2) 総賃貸可能面積、総賃貸面積に関しましては、変更後の数値を記載しております。

上記取得資産の取得の概要、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9月28日付「資産の取得に関するお知らせ《マーレ》」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】 本物件の価格に関する調査報告書サマリー

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額 (特定価格)	1,750,000	
総収入	107,993	
貸室賃料収入	103,835	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	540	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	2,466	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	822	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30%と査定。
一時金の運用益	330	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	23,621	
建物維持管理費	3,776	賃貸可能床面積1坪当たり月額600円と査定。
水道光熱費	1,259	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	2,975	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	2,479	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	598	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	4,887	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	270	建物再調達原価の0.05%相当額と査定。
空室等による損失相当額	5,219	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、個別性等を考慮して、空室率を貸室については5%、駐車場については5%として査定。
資本的支出	2,160	建物再調達原価の0.4%相当額と査定。
純収益	84,372	
還元利回り	4.7%	
直接還元法による収益価格	1,800,000	
DCF法による価格	1,700,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	1,320,000	鑑定会社により、土地価格及び建物価格を合算した上で千万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	777,147	
建物価格	540,000	

(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) 上記の総費用の値が、各費用の値の合計と合致しないのは、各費用について、調査報告書に示された額の千円未満の位を四捨五入した値を表示しているためであり、上記の総費用は、調査報告書に示された各費用の額の和につき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) 価格 (百万円)	投資比率 (注 3)
コア 1	S-1	東京 23 区	パシフィックリビュー新川	平成 16 年 3 月 2 日	2,050	1.17%
コア 1	S-2	都心主要 5 区	パシフィックリビュー芝大門	平成 16 年 3 月 30 日	1,900	1.08%
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	0.25%
コア 1	S-14	東京 23 区	パシフィックリビュー白金台	平成 16 年 12 月 2 日	1,250	0.71%
コア 1	S-18	政令指定都市等	パシフィックリビュー天神橋	平成 16 年 12 月 3 日	970	0.55%
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	0.58%
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	0.79%
コア 1	S-21	都心主要 5 区	パシフィックリビュー新宿東	平成 16 年 12 月 3 日	854	0.49%
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	0.94%
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	0.75%
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	1.11%
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	0.60%
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	0.48%
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	0.89%
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	0.80%
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	1.28%
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	0.86%
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	1.34%
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	0.63%
コア 1	S-40	都心主要 5 区	パシフィックリビュー広尾	平成 17 年 11 月 30 日	1,741	0.99%
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	2.04%
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	0.43%
コア 1	C-3	都心主要 5 区	パシフィックリビュー自由が丘	平成 16 年 3 月 3 日	1,080	0.61%
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	0.63%
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-10	政令指定都市等	パシフィックレジデンス向陽町	平成 16 年 3 月 2 日	454	0.26%
コア 1	C-11	都心主要 5 区	パシフィックリビュー永田町	平成 16 年 6 月 24 日	1,000	0.57%
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	1.33%
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	2.22%
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	0.74%

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	C-16	政令指定都市等	パシフィックレジデンス天神南	平成16年12月3日	1,200	0.68%
コア1	C-17	政令指定都市等	パシフィックレビュー博多駅南	平成16年12月3日	420	0.24%
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	1.24%
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	1.47%
コア1	C-21	首都圏	パシフィックレジデンス吉祥寺	平成17年1月31日	1,445	0.82%
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	0.89%
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	2.68%
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	0.88%
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	8.25%
コア1	C-27	東京23区	パシフィックレビュー長者丸	平成17年8月12日	3,338	1.90%
コア1	C-30	都心主要5区	パシフィックレビュー神田東	平成17年10月7日	1,880	1.07%
コア1	F-1	都心主要5区	パシフィックレジデンス桜丘	平成16年3月2日	3,960	2.25%
コア1	F-2	都心主要5区	パシフィックレジデンス目白御留山	平成16年3月3日	1,100	0.63%
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	0.81%
コア1	F-10	東京23区	パシフィックレジデンス目白	平成16年8月30日	7,350	4.18%
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	2.79%
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	0.61%
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7)	8,442	4.80%
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	0.57%
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	0.75%
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	0.64%
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	0.90%
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	1.55%
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	2.99%
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	4.51%
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	1.88%
コア2	C-29	政令指定都市等	マーレ	平成17年11月1日	963	0.55%
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	0.87%
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	0.55%
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	5.84%

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	1.14%
『コア物件』の取得価格の合計額					151,355	86.11%
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	0.59%
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	0.32%
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8)	平成16年3月3日	1,140	0.65%
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	0.72%
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	0.24%
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	0.54%
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	0.40%
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	0.58%
サブコア	S-37	首都圏	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	S-39	政令指定都市等	KC21ビル	平成17年10月31日	1,167	0.66%
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8)	平成16年3月2日	972	0.55%
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	0.70%
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	0.59%
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	0.56%
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	0.64%
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	0.60%
サブコア	F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.48%
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	0.57%
サブコア	L-5	東京23区	プティ・クール砦	平成16年3月2日	684	0.39%
サブコア	L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ(注9)	平成16年3月2日	1,050	0.60%
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	0.66%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					24,421	13.89%
全運用資産の取得価格の合計額					175,776	100.00%

(注 1) 資産区分 (コア/サブコア)

コアアセットとは、利便性、周辺環境、管理状況、劣化状態、設備仕様等の観点から特に良好な居住環境を長期継続的に提供可能な物件を対象とします。サブコアアセットとはコアアセットに準ずる競争力を有し、相対的に収益性及び流動性に優れた物件、とりわけ中長期的に安定した賃料収入が見込める物件を対象とします。なお、コアアセットのうち「パシフィック」の冠名を付した物件を「コア1」、それ以外を「コア2」と区分いたします。

(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)、L (ラージタイプ) 及び SE (シニアタイプ) の5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) 投資方針の変更に伴い、資産区分の見直しを検討した結果、サブコアアセットに区分しております。

【参考資料 3】 本物件の外観写真

