

平成 17 年 11 月 4 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
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

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致します。

記

1.取得の概要

(1) 取得予定資産

| | 取得資産 | 物件名称 | 取得価格（注1） （百万円） |
|------|----------------|---------------|-------------------|
| 物件 1 | 不動産を信託する信託の受益権 | ルート麻布十番 | 2,220 |
| 物件 2 | 不動産を信託する信託の受益権 | メゾン八千代台 | 1,281 |
| 物件 3 | 不動産を信託する信託の受益権 | アprest葛西 | 807 |
| 物件 4 | 不動産 | メロディハイム新大阪 | 956 |
| 物件 5 | 不動産 | メロディハイム松原 | 643 |
| 物件 6 | 不動産 | パシフィックレジデンス太秦 | 958 |
| 物件 7 | 不動産 | コスモ西船橋Ⅱ | 799 |
| | | 合計 | 7,666 |

(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。また、上記各金額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 上記、物件6の名称は、現在、ウィンペルコーラス太秦ですが、本投資法人による同物件取得後、遅滞なく、上記の物件名称に変更する予定です。

(2) 受益権譲渡契約締結日又は売買契約締結日
平成 17 年 11 月 4 日

(3) 取得予定日
平成 17 年 11 月 11 日

(4) 取得先
エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社
有限会社アースワード
有限会社グリーン・バレー・ファンド

※詳細については後記「3. 取得先の概要」参照

(5) 取得資金

取得資金については、借入金又は自己資金による予定です。

2.取得予定資産の詳細

物件1：ルート麻布十番

(1) 取得の概要

| | |
|----------------|--|
| (1) 物件の名称 | ルート麻布十番（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| (3) 取得価額 | 2,220,400,000 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 11 月 4 日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成 17 年 11 月 11 日（受益権譲渡契約に基づく取得実行） |
| (6) 取得先 | エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

(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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。 |
| (2) 物件の特色 | 本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅から徒歩1分圏内に位置する店舗1戸、住宅25戸の総戸数26戸からなる地上14階建の賃貸マンションです。 本物件は、東京都心部に位置し、主要ビジネス街への近接性及び最寄駅への近接性は共に良好であり、地域の南方に存する「麻布十番大通り」沿いにおいて、飲食店、スーパー、小売店等が建ち並ぶなど、生活利便性も良好です。 本物件は、交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマン及び小人数世帯を中心としたテナント需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。 |

（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

| | | |
|---------------|--------------------------|---|
| 信託財産の内容 | | 信託不動産 |
| 受託者名 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 当該信託を特定できる名称等 | | ルート麻布十番 |
| 信託期間 | | 自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日 |
| 所在地(注1) | | 東京都港区麻布十番一丁目4番14、4番15(地番) 東京都港区麻布十番一丁目4番1号(住居表示) |
| 交通 | | 東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅 徒歩1分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域(注9) |
| | 地積(注1) | 719.30 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 400%/80%、300%/60%(注10) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 共同住宅、店舗 |
| | 延床面積(注1) | 2,362.15 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成11年1月 |
| | 構造(注1) | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建 |
| 取得価額 | | 2,220,400,000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 | 2,230,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成17年10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26戸、うち店舗：1戸、1LDK：20戸、2LDK：5戸 |
| | 賃貸戸数 | 21戸 |
| | 総賃貸可能面積(m ²) | 2,156.93 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 1,785.94 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 8,139千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 30,404千円 |
| | 稼働率(戸数ベース) | 80.77%(注8) |
| | 稼働率(面積ベース) | 82.80%(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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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(共益費を含みますが、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。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本物件南東側道路境界より20mまでの部分が近隣商業地域、南東側道路境界から20mを超える部分が第二種中高層住居専用地域とされています。

(注10) 本件土地の指定建ぺい率は、本件土地のうち南東側道路境界から20mまでの部分が80%、20mを超える部分が60%であるところ、防火地域内に存する耐火建築物に係る建ぺい率制限の緩和措置を適用し、面積按分による加重平均により、基準容積率は85.84%となります。本件土地の指定

容積率は、本件土地のうち南東側道路境界から20mまでの部分が400%、20m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、面積按分による加重平均により352.83%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 | 40,310,000円 |
| | 再調達価格 | 591,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震 リス ク 診 断 | PML値 | 13.7% |
| | | 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。 |

物件2：メゾン八千代台

(1) 取得の概要

| | |
|----------------|---|
| (1) 物件の名称 | メゾン八千代台（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| (3) 取得価額 | 1,281,000,000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11月4日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成17年11月11日（受益権譲渡契約に基づく取得実行） |
| (6) 取得先 | エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

(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 | 首都圏（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を図るため。 |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、京成本線「八千代台」駅から徒歩4分圏内に位置する事務所5戸、店舗1戸、住宅33戸の総戸数39戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、八千代市南部に位置し、最寄駅である京成本線「八千代台」駅から東京都の「日本橋」駅までは、京成本線及び都営浅草線を利用し45分内外、「京成千葉」駅までは、京成本線及び京成千葉線を利用し30分内外（乗り換え時間を含みません。）と、東京都心部及び千葉市中心部への通勤圏内です。</p> <p>また、「八千代台」駅から延びる本物件南東側前面道路の市道沿いには、スーパー、小売店舗等も建ち並び、生活の利便性は概ね良好です。</p> <p>本物件は、最寄駅への近接性は良好であり、東京都心部及び千葉市中心部への通勤圏内であることから、東京都心部、千葉市中心部及びその他周辺地域に通勤するビジネスマン世帯等のテナント需要が見込まれます。</p> |

（注）首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3県を指します。

(3) 取得資産の内容

| | | |
|---------------|--------------------------|--|
| 信託財産の内容 | | 信託不動産 |
| 受託者名 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 当該信託を特定できる名称等 | | メゾン八千代台 |
| 信託期間 | | 自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日 |
| 所在地(注1) | | 千葉県八千代市八千代台東一丁目205番88、205番89（地番） 千葉県八千代市八千代台東一丁目5番1、5番2（住居表示） |
| 交通 | | 京成本線「八千代台」駅 徒歩4分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 商業地域 |
| | 地積(注1) | 1,157.31 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 400%/80%(注9) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 事務所、駐車場、倉庫、共同住宅 |
| | 延床面積(注1) | 4,487.42 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成1年8月 |
| | 構造(注1) | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺8階建 |
| 取得価額 | | 1,281,000,000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 | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価 |
| | 鑑定評価額 | 1,290,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成17年9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 | 総戸数39戸、うち事務所：5戸、店舗：1戸、2LDK：33戸 |
| | 賃貸戸数 | 33戸 |
| | 総賃貸可能面積(m ²) | 3,506.54 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 3,092.72 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 7,647千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 115,443千円 |
| | 稼働率(戸数ベース) | 84.62%(注8) |
| | 稼働率(面積ベース) | 88.20%(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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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（共益費を含みますが、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。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。また、上記敷金等の額は店舗部分の敷引額を控除後の残額です。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本件土地の指定建ぺい率は80%ですが、防火地域内に存する耐火建築物であるため、建ぺい率の制限は受けておりません（100%に緩和されております）。

| | | |
|-------------------------|----------------------|---|
| 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 | 79,840,000円 |
| | 再調達価格 | 1,046,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震 リス ク 診 断 | PML値 | 14.8% |
| | | 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。 |

物件3：アprest葛西

(1) 取得の概要

| | |
|----------------|---|
| (1) 物件の名称 | アprest葛西（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| (3) 取得価額 | 807,000,000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11月4日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成17年11月11日（受益権譲渡契約に基づく取得実行） |
| (6) 取得先 | エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

(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（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を図るため。 |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩19分、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩20分圏内に位置する総戸数29戸からなる地上7階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件の位置する地域は、鉄道等の交通機関により都心部へのアクセスが容易であり、最寄駅である「葛西」駅や「葛西臨海公園」駅までやや距離はあるものの、バス便が整備されており、バス便又は自転車等を利用することにより、両駅の利用が容易に可能です。</p> <p>また、「葛西」駅またはその周辺には、スーパー、飲食店等が並び、対象不動産が東面する区道には街路樹が植樹され、付近には公園・緑地等が多く見られるなど、生活利便性及び居住環境は良好です。</p> <p>本物件は、居住環境及び都心への交通利便性を選好するファミリー世帯及び少人数世帯等のテナント需要が見込まれます。</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

| | | |
|---------------|--------------------------|---|
| 信託財産の内容 | | 信託不動産 |
| 受託者名 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 当該信託を特定できる名称等 | | アprest葛西 |
| 信託期間 | | 自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日 |
| 所在地(注1) | | 東京都江戸川区南葛西三丁目9番10(地番) 東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号(住居表示) |
| 交通 | | 東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩19分 JR京葉線「葛西臨海公園」駅 徒歩20分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 第一種住居地域 |
| | 地積(注1) | 950.47 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 300%/60%(注9) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 共同住宅 |
| | 延床面積(注1) | 2,272.70 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成12年1月 |
| 構造(注1) | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | |
| 取得価額 | | 807,000,000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 | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価 |
| | 鑑定評価額 | 814,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成17年9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 | 総戸数29戸、うち2LDK:2戸、3LDK:22戸、4LDK:5戸 |
| | 賃貸戸数 | 25戸 |
| | 総賃貸可能面積(m ²) | 2,177.89 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 1,870.71 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 4,009千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 7,550千円 |
| | 稼働率(戸数ベース) | 86.21%(注8) |
| | 稼働率(面積ベース) | 85.90%(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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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(共益費を含み、また、一部の貸室賃料においては駐車場料金を含んでおります。)を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本件土地の指定建ぺい率は60%であるところ、角地の緩和措置に係る加算により、建ぺい率は70%となっています。

| | | |
|-------------------------|----------------------|---|
| 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年間必要と思われる修繕・更新費用 | 29,670,000円 |
| | 再調達価格 | 440,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震 リス ク 診 断 | PML値 | 21.2%（注） 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。 |

（注）PML値の値が20%を超えているため、地震保険を付保する予定です。

物件4：メロディハイム新大阪

(1) 取得の概要

| | |
|-------------|---|
| (1) 物件の名称 | メロディハイム新大阪（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産 |
| (3) 取得価額 | 956,400,000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11月4日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成17年11月11日 |
| (6) 取得先 | 有限会社アースワード（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

(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、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 | 本物件は、JR東海道本線「東淀川」駅から徒歩4分圏内に位置する総戸数70戸からなる地上10階建の賃貸マンションです。 上記「東淀川」駅から電車で概ね15分程度にて大阪市内の主要ターミナル駅である「梅田・大阪」駅まで移動が可能なることから、大阪都心部への交通利便性は良好です。 また、本物件は、中層の共同住宅や低層の店舗併用住宅、銀行支店、小規模一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に位置し、生活利便性も比較的良好です。 本物件は、都心への近接性等の立地条件を重視する小人数世帯を中心としたテナント需要が期待できるものと思われまます。 |

（注）政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(3) 取得資産の内容

| | | |
|------------|--------------------------|--|
| 物件の名称 | | メロディハイム新大阪 |
| 所在地(注1) | | 大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目155番5、156番1(地番) 大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号(住居表示) |
| 交通 | | JR 東海道本線「東淀川」駅 徒歩4分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 第一種住居地域 |
| | 地積(注1) | 985.49 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 400%/80%、300%/80%(注9) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 共同住宅、車庫、事務所 |
| | 延床面積(注1) | 3,286.30 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成6年4月 |
| | 構造(注1) | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 |
| 取得価額 | | 956,400,000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 | 957,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成17年9月20日 |
| 賃貸借の概況(注4) | テナントの総数(注5) | 56 |
| | 賃貸可能戸数 | 総戸数70戸、うち事務所:1戸、2DK:63戸、2LDK:6戸 |
| | 賃貸戸数 | 61戸 |
| | 総賃貸可能面積(m ²) | 2,885.45 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 2,513.34 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 5,690千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 11,260千円 |
| | 稼働率(戸数ベース) | 87.14%(注8) |
| | 稼働率(面積ベース) | 87.10%(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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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(共益費を含みますが、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。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。また、上記敷金等の額は店舗部分の敷引額を控除後の残額です。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本件土地の指定容積率は、本件土地のうち南東側道路境界より25mまでの部分が400%、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、面積按分による加重平均により363.9%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 | 72,900,000円 |
| | 再調達価格 | 652,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震 リス ク 診 断 | PML値 | 11.3% |
| | | 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。 |

物件5：メロディハイム松原

(1) 取得の概要

| | |
|-------------|---|
| (1) 物件の名称 | メロディハイム松原（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産 |
| (3) 取得価額 | 643,000,000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11月4日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成17年11月11日 |
| (6) 取得先 | 有限会社アースワード（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

(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、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、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数53戸からなる地上8階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、中層の事務所ビル、共同住宅と低層の一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に位置します。最寄駅への近接性は良好であり、阪急京都線も利用可能であることから、交通利便性は良好です。</p> <p>また、京都市の中心部に位置する烏丸通、四条通へは徒歩圏内にあり、主要ビジネス街及び商業中心地への近接性及び生活利便性も良好です。</p> <p>本物件は、都心居住の利便性を選好する単身者及び少人数世帯、並びに周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれ、その競争力は標準以上と思われます。</p> |

（注）政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(3) 取得資産の内容

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| 物件の名称 | | メロディハイム松原 |
| 所在地(注1) | | 京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町 175 番 (地番) 京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町 175 番地 (住居表示) |
| 交通 | | 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩7分 京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅 徒歩7分 阪急京都線「烏丸」駅 徒歩9分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 商業地域 |
| | 地積(注1) | 589.56 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 400%/80%(注9) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 共同住宅、事務所 |
| | 延床面積(注1) | 2,426.09 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成6年3月 |
| 構造(注1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 |
| 取得価額 | | 643,000,000 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 | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価 |
| | 鑑定評価額 | 643,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成17年9月20日 |
| 賃貸借の概況(注4) | テナントの総数(注5) | 49 |
| | 賃貸可能戸数 | 総戸数 53 戸、うち 1K : 32 戸、1LDK : 1 戸、2DK : 10 戸、 2LDK : 6 戸、3DK : 4 戸 |
| | 賃貸戸数 | 50 戸 |
| | 総賃貸可能面積 (m ²) | 1,826.15 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 1,750.18 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 3,916 千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 8,000 千円 |
| | 稼働率 (戸数ベース) | 94.34% (注8) |
| | 稼働率 (面積ベース) | 95.84% (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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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(共益費を含みますが、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。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。また、上記敷金等の額は店舗部分の敷引額を控除後の残額です。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本件土地の指定容積率は400%であるところ、前面道路幅員による制限により基準容積率は349.80%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 | 48,270,000円 |
| | 再調達価格 | 416,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震リスク診断 | PML値 | 5.3% |
| | | 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。 |

物件6：パシフィックレジデンス太秦（注）

(1) 取得の概要

| | |
|-------------|---|
| (1) 物件の名称 | パシフィックレジデンス太秦（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産 |
| (3) 取得価額 | 958,800,000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11月4日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成17年11月11日 |
| (6) 取得先 | 有限会社グリーン・バレー・ファンド（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

（注）現名称はウィンベルコーラス太秦ですが、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 | 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、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。 |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、JR山陰本線「太秦」駅から徒歩7分圏内に位置する総戸数48戸からなる地下1階地上7階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、中低層の店舗付共同住宅、店舗併用住宅、コンビニエンスストアや銀行等の低層店舗が建ち並ぶ住商混在地域に位置します。最寄駅であるJR「太秦」駅からJR「京都」駅までは約15分であり、また、本物件に近接する「太秦開日町」停留所からは京都市内中心部へ路線バスが運行されており、都心部への近接性は概ね良好です。また、建物の内外装等の仕上げ及び室内の設備は標準的な水準以上にあります。</p> <p>本物件は、周辺の観光地・事業所・店舗等に勤務する家族世帯や、良好な居住環境を要求しつつ、都心部への近接性等の交通利便性も重視する家族世帯等の需要が見込まれ、その競争力は比較的高いと思われます。</p> |

（注）政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(3) 取得資産の内容

| | | |
|-------------|---------------------------|--|
| 物件の名称 | | パシフィックレジデンス太秦 |
| 所在地(注1) | | 京都府京都市右京区太秦開日町 21 番 27、21 番 3、21 番 4 (地番) 京都府京都市右京区太秦開日町 21 番地 3 (住居表示) |
| 交通 | | JR 山陰本線「太秦」駅 徒歩 7 分 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域(注2) | 第二種住居地域、第一種低層住居専用地域(注9) |
| | 地積(注1) | 2,356.44 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 300%/60%、80%/50%(注10) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 共同住宅 |
| | 延床面積(注1) | 3,606.17 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成 12 年 1 月 |
| | 構造(注1) | 鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 7 階建 |
| 取得価額 | | 958,800,000 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 | 863,000,000 円 |
| | 価格時点 | 平成 17 年 9 月 20 日 |
| 賃貸借の概況(注4) | テナントの総数(注5) | 47 |
| | 賃貸可能戸数 | 総戸数 48 戸、うち 2LDK : 15 戸、3LDK : 32 戸、店舗 : 1 戸 |
| | 賃貸戸数 | 48 戸 |
| | 総賃貸可能面積 (m ²) | 3,201.93 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 3,201.93 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 5,188 千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 17,800 千円 |
| | 稼働率 (戸数ベース) | 100% (注8) |
| 稼働率 (面積ベース) | 100% (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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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(共益費を含みますが、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。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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敷金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。また、上記敷金等の額は店舗部分の敷引額を控除後の残額です。

(注8) 「稼働率」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本物件南側道路境界より25mまでの部分が第二種住居地域、南側道路境界から25mを超える部分が第一種低層住居専用地域とされています。

(注10) 本件土地の指定建ぺい率は、本件土地のうち南側道路境界より25mまでの部分が60%、25mを超える部分が50%であるところ、本件土地の基準建ぺい率は、面積按分による加重平均により52.86%となります。本件土地の指定容積率は、本件土地のうち南側道路境界より25mまでの部分が300%、25mを超える部分が80%であるところ、本件土地の基準容積率は、面積按分による加重平均により143.07%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 | 46,970,000円 |
| | 再調達価格 | 769,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震 リス ク 診 断 | PML値 | 4.2% |
| | | 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。 |

物件7：コスモ西船橋Ⅱ

(1) 取得の概要

| | |
|-------------|---|
| (1) 物件の名称 | コスモ西船橋Ⅱ（本項において、以下「本物件」といいます。） |
| (2) 取得資産 | 不動産 |
| (3) 取得価額 | 799,500,000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。） |
| (4) 売買契約締結日 | 平成17年11月4日 |
| (5) 取得日（予定） | 平成17年11月11日 |
| (6) 取得先 | 有限会社グリーン・バレー・ファンド（本項において、以下「売主」といいます。） |
| (7) 取得資金 | 借入金又は自己資金によります。 |

(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 | 首都圏（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を図るため。 |
| (2) 物件の特色 | <p>本物件は、JR総武線「西船橋」駅から徒歩13分圏内に位置する総戸数70戸からなる地下1階地上7階建の賃貸マンションです。</p> <p>本物件は、低層の共同住宅等が多く見られる中に一般住宅も見られる住宅地域に存します。最寄駅である「西船橋」駅はJR総武線の他、JR武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道が乗り入れ、4路線の利用が可能であり、また、東京中心部である「大手町」駅までは東京メトロ東西線を利用して約25分であり、交通利便性及び東京都心部への近接性が比較的良好です。</p> <p>また、「西船橋」駅またはその周辺には、スーパー、飲食店等が並び、生活利便性は概ね良好です。</p> <p>本物件は、都心への近接性及び交通利便性を重視する単身者層の需要が見込まれます。</p> |

（注）首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3都県を指します。

(3) 取得資産の内容

| | | |
|------------|--------------------------|---|
| 物件の名称 | | コスモ西船橋Ⅱ |
| 所在地(注1) | | 千葉県船橋市海神町南一丁目1646番1(地番) 千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1(住居表示) |
| 交通 | | JR 総武線・武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅 徒歩13分 京成本線「海神」駅 徒歩14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) | 841.83 m ² |
| | 容積率/建ぺい率(注3) | 200%/60%(注9) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 種類(注2) | 共同住宅、駐車場 |
| | 延床面積(注1) | 1,646.79 m ² |
| | 建築時期(注1) | 平成4年3月 |
| | 構造(注1) | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 |
| 取得価額 | | 799,500,000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。) |
| 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 | 737,000,000円 |
| | 価格時点 | 平成17年9月20日 |
| 賃貸借の概況(注4) | テナントの総数(注5) | 46 |
| | 賃貸可能戸数 | 総戸数70戸、うち1K:69戸、2K:1戸 |
| | 賃貸戸数 | 62戸 |
| | 総賃貸可能面積(m ²) | 1,417.72 m ² |
| | 総賃貸面積(m ²) | 1,258.06 m ² |
| | 月額賃料(千円)(注6) | 4,186千円 |
| | 敷金等(千円)(注7) | 5,170千円 |
| | 稼働率(戸数ベース) | 88.57%(注8) |
| | 稼働率(面積ベース) | 88.74%(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」、「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、「種類」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(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、平成17年10月20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。

(注6) 「月額賃料」については、平成17年10月20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(共益費を含みますが、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。なお、消費税等を除きます。

(注7) 「敷金等」については、平成17年10月20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3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 本件土地は指定建ぺい率が60%であるところ、角地の緩和措置に係る加算により、基準建ぺい率は70%となっています。

| | | |
|-------------------------|----------------------|---|
| 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年間必要と思われる修繕・更新費用 | 56,030,000円 |
| | 再調達価格 | 411,000,000円 |
| | 建物状況調査報告書日付 | 平成17年10月12日 |
| 地震 リス ク 診 断 | PML値 | 18.1% |
| | | 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。 |

3. 取得先の概要

(1) ルート麻布十番、メゾン八千代台、アprest葛西

| | |
|-----------|--|
| 社名 | エンデバー・リアルティ・ファンド有限公司 |
| 本店所在地 | 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号 渋谷クロスタワー |
| 代表者 | 取締役 江守 善昭 |
| 資本金 | 3,000,000円 |
| 主な事業内容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 債権の買取業 2. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 3. 不動産の管理及び鑑定 4. 不動産に関する情報の収集及び提供 5. 不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却 6. 什器、家具、建具、室内装飾品の売買及び賃貸借並びにその仲介 7. 金銭貸付業及びそれに関するコンサルタント業務 8. 前各号に付帯又は関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | なし |

(2) メロディハイム新大阪、メロディハイム松原

| | |
|-----------|--|
| 社名 | 有限会社アースワード |
| 本店所在地 | 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号 渋谷クロスタワー |
| 代表者 | 取締役 江守 善昭 |
| 資本金 | 3,050,000円 |
| 主な事業内容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 債権の買取業 2. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 3. 不動産の管理及び鑑定 4. 不動産に関する情報の収集及び提供 5. 不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却 6. 什器、家具、建具、室内装飾品の売買及び賃貸借並びにその仲介 7. 金銭貸付業及びそれに関するコンサルタント業務 8. 前各号に付帯又は関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | なし |

(3) パシフィックレジデンス太秦、コスモ西船橋Ⅱ

| | |
|-----------|--|
| 社名 | 有限会社グリーン・バレー・ファンド |
| 本店所在地 | 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号 渋谷クロスタワー |
| 代表者 | 取締役 江守 善昭 |
| 資本金 | 3,000,000 円 |
| 主な事業内容 | 1. 債権の買取業 2. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 3. 不動産の管理及び鑑定 4. 不動産に関する情報の収集及び提供 5. 不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却 6. 什器、家具、建具、室内装飾品の売買及び賃貸借並びにその仲介 7. 金銭貸付業及びそれに関するコンサルタント業務 8. 前各号に付帯又は関連する一切の業務 |
| 本投資法人との関係 | なし |

4. 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) 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 | 1.12% |
| 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 | 1.04% |
| 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 | 0.24% |
| 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 | 0.68% |
| 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 | 0.53% |
| 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 | 0.56% |
| 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 | 0.76% |
| 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 | 0.47% |
| 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 | 0.90% |
| 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 | 0.72% |
| 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 | 1.06% |
| 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 | 0.58% |
| 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 | 0.36% |
| 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 | 0.44% |
| 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 | 0.46% |
| 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 | 0.85% |
| 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 | 0.76% |
| 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 | 1.23% |
| 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 | 0.83% |
| 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 | 1.28% |
| 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 | 0.60% |
| 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 | 0.95% |
| 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 | 1.96% |
| 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 | 0.41% |
| 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 | 0.59% |
| 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 | 0.61% |
| 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 | 0.38% |
| 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 | 0.25% |
| 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 | 0.55% |
| 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 | 1.27% |
| 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 | 2.13% |

| 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-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 | 0.71% |
| 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 | 0.65% |
| 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 | 0.23% |
| 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 | 0.31% |
| 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 | 1.19% |
| 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 | 1.41% |
| 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 | 0.79% |
| 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 | 0.85% |
| 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 | 2.57% |
| 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 | 0.84% |
| 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 | 7.91% |
| 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 | 1.82% |
| 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 | 1.02% |
| 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 | 2.16% |
| 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 | 0.60% |
| 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 | 0.77% |
| 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 | 4.01% |
| 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 | 2.67% |
| 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 | 0.58% |
| 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 | 0.49% |
| コア1 | F-16 | 政令指定都市等 | パシフィックレジデンス太秦 | 平成17年11月11日 | 958 | 0.52% |
| 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 | 4.60% |
| 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 | 0.55% |
| 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 | 0.71% |
| 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 | 0.61% |
| 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 | 0.86% |
| 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 | 1.49% |
| 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 | 2.86% |
| 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 | 4.32% |
| 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 | 1.80% |
| コア2 | C-29 | 政令指定都市等 | マーレ | 平成17年11月1日 | 963 | 0.53% |

| 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-2 | 都心主要5区 | ベルウッド | 平成16年3月3日 | 1,530 | 0.83% |
| 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 | 0.53% |
| 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 | 5.60% |
| 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 | 1.09% |
| コア2 | L-14 | 都心主要5区 | ルート麻布十番 | 平成17年11月11日 | 2,220 | 1.21% |
| 『コア物件』の取得価格の合計額 | | | | | 154,534 | 84.24% |
| 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 | 0.57% |
| 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 | 0.29% |
| 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 | 0.31% |
| 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 | 0.28% |
| 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 | 0.35% |
| 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 | 0.27% |
| 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 | 0.38% |
| 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 | 0.62% |
| 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 | 0.69% |
| 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 | 0.23% |
| 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 | 0.52% |
| 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 | 0.39% |
| 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 | 0.56% |
| 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 | 0.33% |
| 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 | 0.64% |
| サブコア | S-41 | 首都圏 | コスモ西船橋II | 平成17年11月11日 | 799 | 0.44% |
| 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 | 0.21% |
| 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 | 0.53% |
| 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 | 0.67% |
| 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 | 0.56% |
| サブコア | C-31 | 政令指定都市等 | メロディハイム新大阪 | 平成17年11月11日 | 956 | 0.52% |
| サブコア | C-32 | 政令指定都市等 | メロディハイム松原 | 平成17年11月11日 | 643 | 0.35% |
| 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 | 0.54% |
| 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 | 0.61% |
| 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 | 0.57% |
| サブコア | F-8 | 首都圏 | メゾン柏 | 平成16年3月2日 | 840 | 0.46% |

| 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 | 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 | 0.30% |
| サブコア | F-14 | 首都圏 | メゾン八千代台 | 平成 17 年 11 月 11 日 | 1,281 | 0.70% |
| サブコア | F-15 | 東京 23 区 | アプレスト葛西 | 平成 17 年 11 月 11 日 | 807 | 0.44% |
| サブコア | L-1 | 東京 23 区 | マノア岡本 | 平成 16 年 3 月 2 日 | 590 | 0.32% |
| 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 | 0.55% |
| 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 | 0.37% |
| サブコア | 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 | 0.57% |
| 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 | 0.63% |
| 『サブコア資産』の取得価格の合計額 | | | | | 28,908 | 15.76% |
| 全運用資産の取得価格の合計額 | | | | | 183,443 | 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 日までの間で、譲渡先との間で本投資法人が別途合意する日に譲渡する予定です。

【参考資料 2】 本物件の外観写真

(1) ルート麻布十番



(2) メゾン八千代台



(3) アブレスト葛西



(4) メロディハイム新大阪



(5) メロディハイム松原



(6) パシフィックレジデンス太秦



(7) コスモ西船橋Ⅱ

