

平成 17 年 11 月 9 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)

資産の譲渡に関するお知らせ及び資産の譲渡先の変更に関するお知らせ

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、下記の通り資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定致しましたので、お知らせ致します。また、平成 17 年 9 月 1 日付「資産の譲渡に関するお知らせ（シティフォーラム上本郷、ワコーレ東日暮里Ⅱ）」で公表致しました資産の譲渡先を以下の通り変更しましたので、お知らせ致します。

## 記

## I. 資産の譲渡

## 1. 譲渡の概要

## (1) ヴェール喜久井町

①	譲 渡 資 産	不動産を信託する信託の受益権
②	資 産 の 名 称	ヴェール喜久井町
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 16 年 3 月 2 日
④	譲 渡 価 格	636,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	帳 簿 価 格	536,740,154 円 (平成 17 年 5 月 31 日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	99,259,846 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契 約 締 結 日	平成 17 年 11 月 9 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 17 年 12 月 1 日以降同月末日までの間で譲渡先と別途合意する日
⑨	譲 渡 先	有限会社 SBIP ハイブリッド (後記 4 参照)
⑩	譲 渡 方 法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

**(2) ボーン宇治 I・II**

①	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
②	資産の名称	ボーン宇治 I・II
③	譲渡資産の取得日	平成 16 年 3 月 3 日
④	譲渡価格	1,502,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	帳簿価格	1,299,427,692 円 (平成 17 年 5 月 31 日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	202,572,308 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 17 年 11 月 9 日
⑧	引渡予定日	平成 17 年 12 月 1 日以降同月末日までの間で譲渡先と別途合意する日
⑨	譲渡先	有限会社 SBIP ハイブリッド (後記 4 参照)
⑩	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

**(3) クレインマンション鶴見**

①	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
②	資産の名称	クレインマンション鶴見
③	譲渡資産の取得日	平成 16 年 3 月 3 日
④	譲渡価格	1,308,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	帳簿価格	1,095,496,757 円 (平成 17 年 5 月 31 日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	212,503,243 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 17 年 11 月 9 日
⑧	引渡予定日	平成 17 年 12 月 1 日以降同月末日までの間で譲渡先と別途合意する日
⑨	譲渡先	有限会社 SBIP ハイブリッド (後記 4 参照)
⑩	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

## 2. 譲渡の理由

### (1) ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

本投資法人は、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルの向上を図るため、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し、運用しております。具体的には、コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性、成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れ、収益機会の獲得及びポートフォリオの収益バランスの最適化を図ります。また、サブコアアセットを中心に運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換えを実施し、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を図ります。

### (2) 本件譲渡の決定

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、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向等を勘案し、ポートフォリオの構成及び構築方針を考慮した上で総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進することを企図し、本件譲渡を決定致しました。

## 3. 譲渡予定資産の内容

### (1) ヴェール喜久井町

資産の名称	ヴェール喜久井町			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
所在地	東京都新宿区喜久井町 35			
土地	所有形態	所有権(注1)	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	570.26 m <sup>2</sup> (注2)	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,099.35 m <sup>2</sup>	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	総戸数41戸(ワンルーム:41戸)		
取得年月日	平成16年3月2日			
取得価格	520百万円			
取得時の鑑定評価額	530百万円	(価格時点:平成15年11月1日)		
中間計算期末評価額	541百万円	(調査の基準となる時点:平成17年5月31日)		

(注1) 但し、私道部分(地番34番4)については、112,433分の28,071の共有持分。

(注2) 但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含みません。

**(2) ボーン宇治 I・II**

資産の名称	ボーン宇治 I・II			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
所在地	京都府宇治市羽拍子町 84 番 1、10、15、86 番 2 (登記簿上の建物所在地)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第 1 種住居地域、近隣商業地域
	面積	2,864.71 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,261.75 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 62 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 208 戸 (I 号館 ワンルーム : 129 戸、II 号館 ワンルーム : 73 戸、店舗 : 6 戸)		
取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日			
取得価格	1,260 百万円			
取得時の鑑定評価額	1,260 百万円 (価格時点 : 平成 15 年 11 月 1 日)			
中間計算期末評価額	1,150 百万円 (調査の基準となる時点 : 平成 17 年 5 月 31 日)			

**(3) クレインマンション鶴見**

資産の名称	クレインマンション鶴見			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
所在地	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目 10 番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,003.62 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,573.86 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 7 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 59 戸 (2LDK : 29 戸、3LDK : 28 戸、店舗 : 2 戸)		
取得年月日	平成 16 年 3 月 3 日			
取得価格	1,050 百万円			
取得時の鑑定評価額	1,050 百万円 (価格時点 : 平成 15 年 10 月 1 日)			
中間計算期末評価額	1,040 百万円 (調査の基準となる時点 : 平成 17 年 5 月 31 日)			

**4. 譲渡先の概要**

①	商 号	有限会社 SBIP ハイブリッド
②	本 店 所 在 地	東京都新宿区若葉一丁目 4 番地
③	代 表 者	取締役 三宅 茂久
④	資 本 金	300 万円
⑤	主 な 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2. 不動産の売買、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理 3. 有価証券の売買、保有及び管理 4. 前各号に付帯する一切の業務
⑥	本 投 資 法 人 と の 関 係	なし

## 5. 今後の見通し

当該譲渡が実行（引渡し）される平成18年5月期（平成17年12月1日～平成18年5月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、当該譲渡による影響度を検証の上、判明した時点で別途開示致します。

## II. 譲渡先の変更の概要

### 1. 譲渡資産

#### (1) シティフォーラム上本郷

- ① 契約締結日 : 平成17年11月9日
- ② 引渡予定日 : 平成17年11月25日
- ③ 譲渡先 : 有限会社ウラノス・インベストメント（後記2.参照）

#### (2) ワコーレ東日暮里II

- ① 契約締結日 : 平成17年11月9日
- ② 引渡予定日 : 平成17年11月25日
- ③ 譲渡先 : 有限会社ウラノス・インベストメント（後記2.参照）

### 2. 譲渡先（変更後）

- ① 商号 : 有限会社ウラノス・インベストメント
- ② 本店所在地 : 東京都港区六本木五丁目2番2号
- ③ 代表者 : 嶋田 正樹
- ④ 資本金 : 300万円
- ⑤ 主な事業内容 : 1. 不動産信託受益権の保有及び売買  
2. 不動産の保有、売買、賃貸及び管理  
3. 手形債権その他の金銭債権の売買  
4. 前号各号に付帯関連する一切の業務
- ⑥ 本投資法人との関係 : なし

かかる譲渡先の変更は、平成17年9月1日付「資産の譲渡に関するお知らせ（シティフォーラム上本郷、ワコーレ東日暮里II）」で公表致しました資産の譲渡先との売買契約を合意解除し、上記変更後の譲渡先との間で新たに売買契約を締結したことに伴うものです。

### 3. 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、当該変更による修正はありません。

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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>