

平成 17 年 11 月 16 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
《パシフィックレビュー靱公園・パシフィックレジデンス泉》
及び
取得資産の内容の変更
《パシフィックレジデンス大井》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 1 日付「資産の取得《パシフィックレジデンス大井》及び取得完了《ウインザーハウス広尾》に関するお知らせ」で公表いたしました下記資産の内容を変更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靱公園・パシフィックレジデンス泉）

1. 取得の概要

(1) パシフィックレビュー靱公園

(1) 物件の名称	パシフィックレビュー靱公園
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,200,000,000 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。） 【支払スケジュール】 譲渡実行時 売買代金全額を支払
(4) 売買契約締結日	平成 17 年 11 月 16 日
(5) 取得予定日	売主との間で本投資法人が別途合意する日（但し、平成 18 年 3 月 31 日を超えないものとします） …上記不動産売買契約書に基づく譲渡実行（売買代金支払の条件が成就した場合）
(6) 取得先	東急不動産株式会社（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) パシフィックレジデンス泉

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス泉
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	4,400,000,000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。） 【支払スケジュール】 売買契約締結時 220百万円（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11月16日
(5) 取得予定日	原則として平成17年12月16日又は平成17年12月末日までの間で本投資法人が売主との間で別途合意する日 …上記不動産売買契約書に基づく譲渡実行（売買代金支払の条件が成就した場合。）
(6) 取得先	株式会社大京（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) パシフィックレビュー靱公園

(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	①立地・利便性 本物件は、大阪市営地下鉄四つ橋線、御堂筋線、中央線「本町」駅から徒歩5分圏内に位置しており、最寄り駅への接近性、大阪市内の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。 また、本物件は、バラ園等で有名な大規模公園である靱公園に近接し、周辺にはスーパー、飲食店舗、金融機関等の生活利便施設も立ち並ぶほか、キタ・ミナミの商業中心地に程近いことからデパート等の大型商業施設も利用可能であり、生活利便性も良好です。 ②本物件の建築プラン 本物件は、平成18年1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。

（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。

(2) パシフィックレジデンス泉

(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	①立地・利便性 本物件は、名古屋市営地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅から徒歩7分に位置しており、名古屋市内の主要ビジネス街及び商業中心地である「栄」・「伏見」・「丸の内」地区への接近性は良好です。 本物件の周辺地域は、中小の事務所ビル等が多く存在しますが、近年では、都心居住の利便性を選好する単身者及び家族世帯向けの共同住宅の建設が多く見受けられるエリアとなっています。 ②本物件の建築プラン 本物件は、家族世帯向けの3～4LDKを中心とした地上15階建て、総戸数122戸の大型高層マンションであり、特に中高層階にあつては通風・採光等の居住環境も良好です。 また、内外装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあることから、都心居住の生活利便性等を志向する家族世帯等の需要が見込まれ、その競争力は高いと思われます。

（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) パシフィックリビュー靱公園及びパシフィックレジデンス泉取得の意義等

①ポートフォリオ全体の充実及び分散効果

パシフィックリビュー靱公園は大阪市中心部の「靱本町」に、また、パシフィックレジデンス泉は名古屋市中心部の「泉」に、それぞれ存する希少性の高い新築マンションであり、立地・利便性及び建築プラン面においても、その競争力は高いと判断し、当該物件の取得により、更なるポートフォリオ全体の充実及び分散効果が図られることから、当該物件の取得を決定いたしました。

②新築優良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し、早期に物件の確保を行うことで本投資法人の意図する仕様やデザインなどを売主と協働して進めていくことが可能となります。結果として、資産運用会社がこれまでの投資法人所有物件の運営を通して得た豊富な経験を反映したより競争力の高い物件とすることが可能になると考えます。

③開発案件への投資に係るリスクとその回避方法

両物件は開発中の不動産であることから、建物の完工リスク・スケジュール遅延リスク・建築費の増大リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、本投資法人は、パシフィックタワー乃木坂やパシフィックレジデンス水道橋等の開発物件の取得実績を通じ、適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法、並びに投資基準を確立しており、本件においても同様な投資判断を行った結果、以下の条件に合致しており、また、建物竣工後は、新築物件として不動産賃貸市場における競争力の発揮やポートフォリオ平均築年数の維持により、運用資産の安定的な成長が見込まれることから取得を決定したものです。

- (A) 売主が設計図書どおりの建物を建築した上で本投資法人に引き渡すことを条件とした売買契約を締結することにより、工事完工・建物引渡しリスクを回避できること。
- (B) 当該物件が所在する地域の不動産賃貸市場を調査・分析した結果、安定した需要が見込まれ、建物の品質等、貸室の規模・貸室内の設備等から見ても競争力が高く、建物竣工後のテナント確保が十分可能であると判断できること。

3. 取得資産の内容

(1) パシフィックリビュー靱公園

物件の名称		パシフィックリビュー靱公園
所在地(注1)		大阪府大阪市西区靱本町一丁目138番(地番)
交通		大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅 徒歩3分 大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線「本町」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)	467.41㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	800%/80%(注3)
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅(予定)
	延床面積(注1)	4,062.30㎡(予定)
	建築時期(注1)	平成18年1月(予定)
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造地上15階建(予定)
	賃貸可能戸数	94戸(予定)[ワルム:52戸、1K:24戸、1DK:14戸、1LDK:4戸]
	賃貸可能面積	2,741.46㎡(予定)
取得価額		1,200,000,000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)		なし
評価方法	評価方法	森井総合鑑定株式会社による価格調査(注4)
	調査価額	1,200,000,000円
	価格時点	平成17年10月15日

(注1)「所在地」、「地積」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、「種類」、「延床面積」、「建築時期」、「構造」の表示については、平成16年10月25日付確認済証〔第KKK00405885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。また、本件建物は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、容積率については、道路幅員等により、基準容積率が70%となっています。

(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。

(2) パシフィックレジデンス泉

物件の名称		パシフィックレジデンス泉
所在地(注1)		愛知県名古屋市東区泉一丁目301番1、325番、326番(地番)
交通		名古屋市営地下鉄名城線・桜通線「久屋大通」駅 徒歩7分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	地積(注1)	2,575.53㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%・600%/80%(注3)
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅(予定)
	延床面積(注1)	12,872.19㎡(予定)
	建築時期(注1)	平成17年12月(予定)
	構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造地上15階建(予定)
	賃貸可能戸数	122戸(予定)[3LDK:79戸、3SLDK:26戸、4LDK:17戸]
	賃貸可能面積	9,715.22㎡(予定)
取得価額		4,400,000,000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)		本土地については、本売買契約締結日現在、売主を債務者として、根抵当権設定登記が付されています。売主は、本売買契約上、かかる根抵当権設定登記を抹消する為に必要な一切の書類を交付する義務を負っています。
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	4,400,000,000円
	価格時点	平成17年10月20日

(注1)「所在地」、「地積」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、「種類」、「延床面積」、「建築時期」、「構造」の表示については、平成16年6月14日付確認済証〔中住保第517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。また、本件土地は角地加算により建ぺい率が90%となっており、容積率については、それぞれ指定されている容積率の土地の面積按分により、基準容積率が558.72%となっています。

(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。

4. 取得先の概要

(1) パシフィックレビュー靱公園

社名	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号
代表者	代表取締役 植木 正威
資本金	555 億 1,254 万円
主な事業内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介及び鑑定 2. 住宅地等の造営 3. 建築資材の製造、販売及び輸出入
本投資法人との関係	特になし

(2) パシフィックレジデンス泉

社名	株式会社大京
本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 24 番 13 号
代表者	代表執行役 田代 正明
資本金	269 億 9,992 万円
主な事業内容	1. 不動産の売買、仲介、賃貸、管理および鑑定 2. 住宅地等の開発、造成 3. 建築および土木工事の設計、施工、監理および請負
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 取得資産の内容の変更（パシフィックレジデンス大井）

総賃貸可能面積	2,322.37 m ²
稼働率（面積ベース）	79.3%

（注）総賃貸可能面積及び稼働率に関しましては、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 1 日付「資産の取得《パシフィックレジデンス大井》及び取得完了《ウインザーハウス広尾》に関するお知らせ」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

(1) パシフィックレビュー靱公園

(注) (単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額 (特定価格)	1,200,000	
総収入	99,325	
賃料収入 (共益費込)	92,344	市場水準等を基に査定。
保証金等の運用益	308	保証金を入居賃料の 2.0 ヶ月と想定し、運用利回りを 2.0%として査定。
権利金等の運用益及び償却額	6,072	権利金を入居賃料の 3.0 ヶ月と想定し、運用利回りを 2.0%として査定。
駐車場使用料	601	市場水準等を基に査定。
総費用	30,480	
修繕費	781	200 円/㎡×延床面積と査定。
住宅原状回復費	1,393	2,151 円/㎡×退去面積と想定。
維持管理費	4,478	1,633 円/㎡×賃貸面積と査定。
水光熱費	1,393	508 円/㎡×賃貸面積と想定。
公租公課	6,870	土地、建物ともに想定額。
損害保険料	391	再調達原価の一定割合を想定して査定。
空室等による損失相当額 (住宅部分)	5,469	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し、空室率を 5.5%として査定。
建物等の取壊費用の積立金	781	再調達原価の 0.1%として査定。
テナント募集費	2,384	10 年間の想定額の平均として査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,635	貸室収入+駐車場収入の 3.0%として査定。
大規模修繕費	3,905	1,000 円/㎡×延床面積と査定。
純収益	68,845	
還元利回り	5.7%	
直接還元法による収益価格	1,210,000	
DCF 法による価格	1,200,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	1,075,000	
土地価格	294,000	
建物価格	781,000	

(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。

(2) パシフィックレジデンス泉

(注) (単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額 (特定価格)	4,400,000	
総収入	327,441	
年間支払賃料	282,131	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	36,600	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	4,467	貸室及び駐車場の想定入替率に基づき、空室率も考慮の上、入替部分の想定新規賃料の1ヶ月と査定。
更新料収入	3,350	更新時の手数料を考慮の上、新規賃料の0.5ヶ月分と査定。なお、各年における平均的な更新割合は30%と想定。
保証金運用益	893	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	90,142	
建物維持管理費	16,642	依頼者提示の見積金額を参考に査定。
水道光熱費	7,053	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	9,051	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	5,028	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	2,234	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を4,000円/坪とし、入替率を考慮して査定。
公租公課	19,862	想定。
損害保険料	1,557	延床面積1坪当たり年額400円と査定。
空室等による損失相当額	17,035	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8%として査定。
資本的支出	11,681	延床面積1坪当たり年額3,000円と想定。
純収益	237,299	
還元利回り	5.3%	
直接還元法による収益価格	4,480,000	
DCF法による価格	4,320,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	3,780,000	鑑定会社により、土地価格並びに建物価格を合算した上で百万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	935,044	
建物価格	2,840,000	

(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どまります。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	1.04%
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	0.96%
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	0.23%
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	0.63%
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	0.49%
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	0.52%
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	0.71%
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	0.43%
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	0.84%
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	0.67%
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	0.99%
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	0.54%
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	0.33%
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	0.40%
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	0.43%
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	0.79%
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	0.71%
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	1.14%
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	0.77%
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	1.19%
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	0.56%
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	0.88%
コア1	S-42	首都圏	パシフィックリビュー横濱関内(取得予定)	(注6)	1,950	0.99%
コア1	S-50	政令指定都市等	パシフィックリビュー鞆公園(取得予定)	(注7)	1,200	0.61%
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	1.81%
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	0.38%
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	0.55%
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	0.56%
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	0.35%
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	0.23%
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	0.51%
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	1.18%

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-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	1.97%
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	0.66%
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	0.61%
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	0.21%
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	0.29%
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	1.10%
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	1.30%
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	0.73%
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	0.79%
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	2.38%
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	0.78%
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8)	14,507	7.33%
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	1.69%
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	0.95%
コア1	C-33	東京23区	パシフィックレビュー入谷	(注6)	1,190	0.60%
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	2.00%
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	0.56%
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	0.72%
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	3.72%
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	2.48%
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	0.54%
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	0.45%
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	0.48%
コア1	F-17	政令指定都市等	パシフィックレジデンス泉(取得予定)	(注9)	4,400	2.22%
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10)	8,442	4.27%
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	0.51%
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	0.66%
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	0.57%
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	0.80%
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	1.38%
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	2.65%
コア2	S-45	都心主要5区	ピアネット汐留(取得予定)	(注6)	2,782	1.41%
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	4.00%

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	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	1.67%
コア2	C-29	政令指定都市等	マーレ	平成17年11月1日	963	0.49%
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	0.77%
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	0.49%
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	5.19%
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	1.01%
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	1.12%
『コア物件』の取得価格の合計額					166,056	83.95%
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	0.53%
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	0.26%
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	0.29%
サブコア	S-6	都心主要5区	ヴェール喜久井町(売却予定)(注11)	平成16年3月2日	520	0.26%
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	0.33%
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	0.25%
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	0.35%
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12)	平成16年3月3日	1,140	0.58%
サブコア	S-12	政令指定都市等	ボーン宇治Ⅰ・Ⅱ(売却予定)(注11)	平成16年3月3日	1,260	0.64%
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	0.22%
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	0.48%
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	0.36%
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	0.52%
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	0.31%
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	0.59%
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	0.40%
サブコア	S-43	東京23区	K2(取得予定)	(注6)	393	0.20%
サブコア	S-44	首都圏	フラッツ大倉山(取得予定)	(注6)	895	0.45%
サブコア	S-46	東京23区	ZESTY 駒澤大学(取得予定)	(注6)	393	0.20%
サブコア	S-47	都心主要5区	ZESTY 代々木(取得予定)	(注6)	377	0.19%
サブコア	S-48	都心主要5区	ZESTY 西新宿(取得予定)	(注6)	436	0.22%
サブコア	S-49	東京23区	ZESTY 経堂(取得予定)	(注6)	344	0.17%
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	0.19%
サブコア	C-7	東京23区	ワコーレ東日暮里Ⅱ(売却予定)(注12)	平成16年3月2日	972	0.49%
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	0.62%

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	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	0.52%
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	0.48%
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	0.33%
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	0.50%
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	0.56%
サブコア	F-6	首都圏	クレインマンション鶴見(売却予定)(注11)	平成16年3月3日	1,050	0.53%
サブコア	F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.42%
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	0.28%
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	0.65%
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	0.41%
サブコア	L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.30%
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	0.51%
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	0.35%
サブコア	L-6	東京23区	西荻窪アーバインホームズ	平成16年3月2日	1,050	0.53%
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	0.59%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					31,746	16.05%
全運用資産の取得価格の合計額					197,803	100.00%

(注1) 資産区分(コア/サブコア)

コアセットとは、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。サブコアセットとはコ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 9) 原則として、平成 17 年 12 月 16 日又は平成 17 年 12 月末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) 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 11) 当該物件を信託する信託の受益権は、平成 17 年 12 月 1 日以降同月末日まで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。
- (注 12) 当該物件を信託する信託の受益権は、平成 17 年 11 月 25 日に譲渡する予定です。

【添付資料3】本物件の外観写真又はイメージ

(1) パシフィックレビュー靱公園

掲載のCGパースは図面を基に描きおこしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。



(2) パシフィックレジデンス泉

