

平成 18 年 3 月 27 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《パシフィックレジデンス上落合》  
及び  
取得完了に関するお知らせ

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 11 月 9 日付「資産の取得に関するお知らせ」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（パシフィックレジデンス上落合）

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス上落合（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,310,000,000 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。） <b>【支払スケジュール】</b> 売買契約締結時 65,500,000 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 18 年 3 月 27 日
(5) 取得予定日	本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 18 年 11 月 30 日を超えないものとする。 …当該不動産売買契約書所定の売買代金支払の条件が成就した場合に、当該契約に基づき譲渡実行
(6) 取得先	株式会社創建（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る。

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 本物件は、東京メトロ東西線「落合」駅から徒歩4分圏内、都営地下鉄大江戸線「中井」駅から徒歩3分圏内に位置するほか、西武新宿線「中井」駅及びJR中央線「東中野」駅も利用可能であり、主要ビジネス街及び「池袋」・「新宿」等の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18年9月竣工予定の新築物件であり、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、都心への接近性を重視する単身者及び周辺の大学等に通学する単身者の需要が見込まれます。</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、本物件の取得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		パシフィックレジデンス上落合
所在地(注1)		東京都新宿区上落合三丁目598番1、598番4、613番17、613番18(地番)
交通		東京メトロ東西線「落合」駅徒歩4分、都営地下鉄大江戸線「中井」駅徒歩3分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	近隣商業地域、第一種住居地域
	地積(注1)	819.34㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%、300%/60%(注4)
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)	2,102.04㎡(予定)
	建築時期	平成18年9月(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地下1階付地上6階建(予定)
	賃貸可能戸数	75戸(予定)[1K:67戸、1LDK:8戸]
取得価額	1,310,000,000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)	本物件のうち土地については、本売買契約締結日現在、売主を債務者として、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5)
	調査価額	1,310,000,000円
	価格時点	平成18年3月1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」「構造」の表示については、平成17年9月30日付確認済証〔第BVJ-T05-10-3255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。

(注4)指定建ぺい率は、本件土地のうち北側道路の中心線から22mまでの部分が80%、22m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の場合の制限の軽減及び制限の異なる地域に跨ることによる加重平均により、本件土地の基準建ぺい率は83.72%となります。指定容積率は、本件土地のうち北側道路の中心線から22mまでの部分が400%、22mを超える部分が300%であるところ、前面道路幅員による制限及び制限の異なる地域に跨ることによる加重平均により、本件土地の基準容積率は196.59%となります。

(注5)「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

社名	株式会社創建
本店所在地	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号
代表者	代表取締役 吉村 孝文
資本金	4,000万円
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸借、管理、仲介に関する事業 2. 土木建築工事の設計、監理、施工 3. 宅地の造成、販売 4. 建築一式工事 5. 過冷却装置製造、販売及びリース業 6. 前各号に附帯する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

#### 5. 取得資産の設計等に関する事項

本投資法人は、本物件の建築主、施工者、建物設計者、構造設計者及び建築確認機関を確認いたしました。その詳細は、下記の表のとおりです。

本物件の建築主、施工者、設計者はいずれも平成18年3月24日時点において国土交通省より公表された企業に該当しませんが、ビューローベリタスジャパン株式会社が建築確認を行っております。しかしながら、本投資法人では専門の第三者調査機関(株式会社プラスPM)に再調査を依頼し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断するとの調査結果を得ております。

また、本投資法人では、物件を購入する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別の視点から地震リスク調査を必ず実施しており、構造図面や構造設計概要書等を用いた図面審査及び現地調査に基づき独自に購入建物の構造上の耐力を考慮し、購入物件に関する適切な地震リスク分析を行ったうえで取得を判断しております。本件においても、取得時まで分析を行い、その結果に基づき取得を判断します。

(参考1) 取得資産の設計に関連する業者等

物件名称	建築主	施工者	建物設計者	構造設計者	建築確認機関
パシフィックレジデンス上落合	株式会社創建	村本建設株式会社東京支店	株式会社 I A O 竹田設計	村本建設株式会社一級建築士事務所	ビューローベリタスジャパン株式会社

(参考2) 第三者調査機関の概要 (構造計算書の再調査)

社名	株式会社プラスPM
本店所在地	大阪府吹田市江坂町二丁目2番9号
代表者	代表取締役 木村 譲二
資本金	2,000万円
主な事業内容	1. 建築工事及び内装工事の設計、施工 2. 不動産の仲介、分譲、賃貸業 3. 建設コンサルタント業 4. 老人ホームの運営 5. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人との関係	特になし

(参考3) 第三者調査機関の概要 (地震リスク診断)

社名	株式会社インターリスク総研
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地
代表者	代表取締役社長 安田 正
資本金	3億3,000万円
主な事業内容	1. 個人・企業・団体等が直面するリスク及びリスクマネジメントに関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務 2. 経済、金融、社会、生活文化、科学技術、自然科学等に関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務 3. 前2号に関する情報収集・提供、教育及びそのコンサルティング業務 4. 前各号に関する各種講演会・セミナーの開催及び出版物等の刊行業務 5. その他前各号の業務に付帯又は関連する事項
本投資法人との関係	特になし

6. 今後の見通し

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、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

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

	物件名称	取得価格（注1） （百万円）
物件1	パシフィックリビュー横濱関内	1,950
物件2	パシフィックリビュー入谷	1,190
物件3	K2	393
物件4	フラッツ大倉山	895
物件5	ピアネッタ汐留	2,782
物件6	ZESTY駒澤大学	393
物件7	ZESTY代々木	377
物件8	ZESTY西新宿	436
物件9	ZESTY経堂	344
	合計	8,760

（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1乃至物件2の各物件の名称は、現在、物件1から順にアジュール横濱関内、アルディール入谷ですが、本投資法人による各物件取得後、遅滞なく、上記の各物件名称に変更する予定です。

上記取得資産の詳細等につきましては、平成17年11月9日付「資産の取得に関するお知らせ」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（パシフィックレジデンス上落合）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）	1,310,000	
総収入	85,716	
貸室賃料収入	82,134	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	720	
権利金収入	1,951	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	650	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20%と査定。
一時金の運用益	261	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	21,504	
建物維持管理費	4,739	賃貸可能床面積1坪当たり月額750円と査定。
水道光熱費	948	賃貸可能床面積1坪当たり月額150円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,361	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	1,968	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	600	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	4,406	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	260	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	4,143	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5%として査定。
資本的支出	2,080	建物再調達原価の0.4%相当額と査定。
純収益	64,212	
還元利回り	4.8%	
直接還元法による収益価格	1,340,000	
DCF法による価格	1,270,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	922,000	鑑定会社により、土地価格及び建物価格を合算した上で十万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	402,380	
建物価格	520,000	

(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】本物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	平成17年12月22日	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	0.98%
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	平成17年12月21日	2,247	1.13%
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	平成18年3月27日	1,950	0.98%
コア1	S-50	政令指定都市等	パシフィックリビュー韮公園	平成18年2月14日	1,200	0.61%
コア1	S-51	東京23区	パシフィックレジデンス月島Ⅰ(取得予定)	(注4)	1,176	0.59%
コア1	S-54	都心主要5区	パシフィックレジデンス上落合(取得予定)	(注5)	1,310	0.66%
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%

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-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%
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	パシフィックリビュー博多駅南	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増町	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6)	14,507	7.33%
コア1	C-27	東京23区	パシフィックリビュー長者丸	平成17年8月12日	3,338	1.69%
コア1	C-30	都心主要5区	パシフィックリビュー神田東	平成17年10月7日	1,880	0.95%
コア1	C-33	東京23区	パシフィックリビュー入谷	平成18年3月27日	1,190	0.60%
コア1	C-34	都心主要5区	パシフィックレジデンス東麻布(取得予定)	(注7)	1,570	0.79%
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	3.71%
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	2.47%
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	平成17年12月16日	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4)	8,442	4.26%
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%



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	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	ピアネッタ汐留	平成18年3月27日	2,782	1.40%
コア2	S-52	東京23区	CYNTHIA 大井町(取得予定)	(注8)	1,100	0.56%
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%
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					<b>171,213</b>	<b>86.46%</b>
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-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-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	メゾン後樂園	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	平成18年3月27日	393	0.20%
サブコア	S-44	首都圏	フラッツ大倉山	平成18年3月27日	895	0.45%
サブコア	S-46	東京23区	ZESTY 駒澤大学	平成18年3月27日	393	0.20%
サブコア	S-47	都心主要5区	ZESTY 代々木	平成18年3月27日	377	0.19%
サブコア	S-48	都心主要5区	ZESTY 西新宿	平成18年3月27日	436	0.22%
サブコア	S-49	東京23区	ZESTY 経堂	平成18年3月27日	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-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	0.32%
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-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	プティ・クール砧	平成16年3月2日	684	0.35%
サブコア	L-6	東京23区	西荻窪アーベインホームズ	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					<b>26,804</b>	<b>13.54%</b>
全運用資産の取得価格の合計額					<b>198,017</b>	<b>100.00%</b>

(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、各物件ごと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11月30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5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18年3月30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。

【添付資料 3】 本物件（パシフィックレジデンス上落合）の外観写真

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





【添付資料 4】本物件（パシフィックレジデンス上落合）の地図

