

平成 18 年 3 月 29 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)

資産の取得完了及び内容の変更（サービスアパートメントの併設）
に関するお知らせ《パシフィックタワー六本木》

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、平成 17 年 4 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ《パシフィックタワー六本木》」で公表いたしました下記資産の取得を完了するとともに、内容の一部を変更（サービスアパートメントの併設）いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 物件の概要

(1) 物件の名称	パシフィックタワー六本木（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額（注 1）	8,456,729,350 円

(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。尚、追加工事費用（14,000,000 円）を前回公表数値に加算しております。

上記取得資産の詳細等につきましては、平成 17 年 4 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ《パシフィックタワー六本木》」をご覧ください。

2. サービスアパートメントの併設について

(1) 概要	本物件は当初、全戸を一般賃貸することとして予定しておりましたが、追加工事を実施し、一部をサービスアパートメントとして運営することといたしました。
(2) 追加工事の内容	サービスアパートメントの併設に伴い、フィットネスルーム、テナントラウンジ、オープンテラス、リネン庫等を設置する変更工事を実施いたしました。 追加工事費用：14,000,000 円（税抜）
(3) 本変更の意義	①賃貸事業収益の向上 サービスアパートメント住戸について、高付加価値サービスを提供することにより賃料の増額を図ります。また、一般賃貸住戸に対しても同様のサービスを有料で提供することにより、賃料の増額が期待できることから、賃貸事業収益の向上が期待できます。 ②多様化するライフスタイルへの対応 家具・家電・備品、水周り設備を具備した短期賃貸用物件であるサービスアパートメントは「自宅」感覚で過ごせる空間として人気を集めています。多様化するライフスタイルへの対応として、主に長期出張者の滞在、赴任者の仮住まい、セカンドハウスとしての需要が見込めます。

(4) 賃貸借の状況	本投資法人は、本物件に関して、本日付でエスピーエーマネジメント株式会社を賃借人とするパススルー型マスターリース契約兼賃貸業務及び建物管理委託契約を締結しております。
(5) サービスアパートメント運営委託会社	エンプラス株式会社 上記賃借人（エスピーエーマネジメント株式会社）は本日付にて、本物件賃貸業務のうち本件サービスアパートメント運用業務の一部をエンプラス株式会社に再委託する旨の契約を締結しております。
(6) 賃貸可能戸数	83戸〔1K：20戸、1LDK：31戸、1LDK+S：14戸、2LDK：18戸〕 うち、一般賃貸住戸50戸 〔1LDK：20戸、1LDK+S：12戸、2LDK：18戸〕 サービスアパートメント住戸33戸 〔1K：20戸、1LDK：11戸、1LDK+S：2戸〕
(7) 想定NOI（注1）	年間435百万円

（注1）想定NOIについて

「NOI」とはNet Operating Incomeをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。「想定NOI」は取得初年度の特異要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しております。なお、平成18年5月期またはその他特定の期間の予想数値ではありません。

（ア）賃貸事業収支については、一般賃貸部分の稼働率が95%、サービスアパートメント部分の稼働率が85%であることを前提としております。

（イ）賃貸事業費用については、賃貸事業収益に占める経費率が24%であることを前提としております。

3. 取引先の概要

社名	エスピーエーマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区平河町二丁目7番2号
代表者	代表取締役 箕島 達巳
資本金	250,000,000円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の賃貸借及び売買、交換の斡旋、仲介 2. 損害保険代理店業 3. 不動産賃貸借のマネジメントに関する診断、指導、教育訓練及び調査研究 4. アパート、マンションの保有、管理運営及びメンテナンス業 5. 不動産経営に関する情報の提供及びコンサルタント業 6. 内装仕上工事、建具工事及びそれらの企画、設計、営繕 7. 電気通信事業法に基づく第一種電気通信事業に関する取次業 8. 建築に関する工事の企画、設計、監理及びコンサルタント業 9. コンピュータシステムを利用した情報ネットワークによる不動産賃貸物件に関する情報提供サービス及び情報処理サービス業 10. 土地、建物の有効利用に関する企画、調査及び設計 11. 不動産賃貸借に関するイベント、セミナー、講習会の企画立案及び運営並びに雑誌及び書籍の出版 12. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人との関係	特になし

社名	エンプラス株式会社
本店所在地	東京都千代田区四番町4番地8
代表者	代表取締役 齋藤 隆
資本金	41,000,000 円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買・賃貸借及び管理業ならびにその仲介業 2. 不動産のリフォーム業 3. 不動産の鑑定・評価業 4. 広告業 5. 旅行業 6. 投資顧問業 7. 家具・家電・雑貨の輸出入、販売、リースおよびレンタル業務 8. 出版業 9. 清掃業 10. 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業 11. 電子機器の輸出入及び販売業 12. 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

4. 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。

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>