

平成 18 年 5 月 11 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《パシフィックレジデンス虎ノ門》

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。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	パシフィックレジデンス虎ノ門（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,484,250,000 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 10 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 18 年 5 月 11 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 20 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	株式会社青山メインランド（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	①立地・利便性 本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩 6 分程度、都営地下鉄三田線「内幸町」駅から徒歩 5 分程度、さらに JR 山手線「新橋」駅から徒歩 9 分程度に位置しており、都心への接近性は良好です。 ②本物件の建築プラン 本物件は、平成 18 年 10 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以上の水準にあることから、「神谷町」や「虎ノ門」「新橋」「汐留」等の勤務地への接近性を重視する単身者層の需要が見込まれ、その競争力も比較的高いものと思われます。

(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) 森井総合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虎ノ門
所在地(注1)		東京都港区西新橋二丁目310番20(地番)
交通		東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩6分 都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩5分 JR山手線「新橋」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)	302.11㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%
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)	1,785.73㎡(予定)
	建築時期	平成18年11月(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地下1階 地上14階建(予定)
	賃貸可能戸数	63戸(予定)[1K:63戸]
	賃貸可能面積	1,353.41㎡(予定)
取得価額		1,484,250,000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	1,490,000,000円
	価格時点	平成18年4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18年2月22日付確認済証〔第ERI06004008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)「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	株式会社青山メインランド
本店所在地	東京都千代田区内神田一丁目7番6号
代表者	代表取締役 西原 良三
資本金	3億円
主な事業内容	1. 貸しビルその他不動産の所有、賃貸、管理、売買および仲介 2. 不動産担保貸付その他金銭の貸付 3. 土木建築工事請負、設計および管理 4. 損害保険代理店業 5. 生命保険の募集に関する事項 6. 飲食店の経営 7. 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5月10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、日本ERI株式会社が建築確認を行っております。しかしながら、本投資法人は専門の第三者調査機関（明豊ファシリティワークス株式会社）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、取得時までには分析を行い、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 虎ノ門	株式会社青山 メインランド	株式会社植木 組	株式会社アトリエ イープラス	株式会社アトリエ イープラス	日本 ERI 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	明豊ファシリティワークス株式会社
本店所在地	東京都千代田区麴町五丁目4番地
代表者	代表取締役 坂田 明
資本金	530,526,000円

主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. プロジェクトマネジメント（建設プロジェクトの基本計画の提言及び発注者の代行者として設計から施工完了に至るまでの総合的な管理業務） 2. コンストラクションマネジメント（建設プロジェクトにおいて、発注者の代行者として、施工業者選定の支援および工事実施状況の管理業務） 3. ファシリティマネジメント（発注者の経営課題や要望に応じたファシリティの基本計画の調査・分析及び提言する業務）およびファシリティマネジメントに関するコンサルタント業務 4. 建築一式工事・電気工事・管工事・内装仕上げ工事・消防施設工事 5. 建設プロジェクトに関する設計業務（建築設計・電気設備設定・機械設備設計・情報設備設計・オフィスレイアウト等） 6. 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 7. 事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品等の販売並びに賃貸 8. コンピュータのハードウェア・ソフトウェアの開発、販売、リース並びに賃貸 9. 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 10. 特定労働者派遣事業 11. 全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 安田 正
資本金	3億3,000万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 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。

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

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額（特定価格）	1,490,000	
総収入	86,227	
貸室賃料収入	83,300	立地条件、建物のグレード等の個別性を勘案し、想定賃料を査定。
駐車場使用料	-	
権利金等の運用益及び償却額	1,826	権利金を入居賃料の1.0ヶ月と想定し、運用利回りを2.0%として査定。
更新料収入	824	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約23%と査定。
保証金等の運用益	278	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。
総費用	17,455	
維持管理費	2,014	1,488円/㎡×賃貸面積と査定。
修繕費	375	210円/㎡×延床面積と査定。
水光熱費	712	526円/㎡×賃貸面積と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,374	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費	2,172	10年間の想定額の平均として査定。
住宅原状回復費	321	1,000円/㎡×退去面積と査定。
公租公課	3,866	土地、建物ともに想定額。
損害保険料	225	再調達原価の一定割合を想定して査定。
建物等の取壊費用の積立金	375	再調達原価の0.1%として査定。
空室等による損失相当額	4,270	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5%として査定。
大規模修繕費	750	420円/㎡×延床面積と査定。
純収益	68,773	
還元利回り	4.6%	
直接還元法による収益価格	1,500,000	
DCF法による価格	1,490,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	864,000	
土地価格	489,000	
建物価格	375,000	

(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。

【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	0.99%
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	0.92%
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	0.22%
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	0.60%
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	0.47%
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	0.49%
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	0.67%
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	0.41%
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	0.80%
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	0.64%
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	0.94%
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	0.51%
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	0.32%
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	0.39%
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	0.41%
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	0.76%
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	0.68%
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	1.08%
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	0.73%
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	1.13%
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	0.53%
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	0.84%
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	0.94%
コア 1	S-50	政令指定都市等	パシフィックリビュー靫公園	平成 18 年 2 月 14 日	1,200	0.58%
コア 1	S-51	東京 23 区	パシフィックレジデンス月島 I	平成 18 年 3 月 31 日	1,176	0.57%
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 4)	1,310	0.63%
コア 1	S-55	東京 23 区	パシフィックレジデンス東品川(取得予定)	(注 5)	2,317	1.12%
コア 1	S-57	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス虎ノ門(取得予定)	(注 6)	1,484	0.72%
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	1.73%
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	0.37%
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	0.52%
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	0.54%

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-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	0.34%
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	0.22%
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	0.48%
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	1.12%
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	1.88%
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	0.63%
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	0.58%
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	0.20%
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	0.28%
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	1.05%
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	1.25%
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	0.70%
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	0.75%
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	2.27%
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	0.75%
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7)	14,507	7.00%
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	1.61%
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	0.91%
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	0.57%
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8)	1,570	0.76%
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	1.91%
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	0.53%
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	0.69%
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	3.55%
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	2.36%
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	0.52%
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	0.43%
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	0.46%
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	2.12%
コア1	F-18	東京23区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町(取得予定)	(注9)	5,380	2.60%
コア1	L-8	都心主要5区	パシフィックタワー六本木	平成18年3月29日	8,456	4.08%
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	0.48%
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	0.63%

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	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	0.54%
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	0.76%
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	1.32%
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	2.53%
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	1.34%
コア2	S-52	東京23区	CYNTHIA 大井町	平成18年3月30日	1,100	0.53%
コア2	C-15	都心主要5区	アパルトメンツ西麻布	平成16年12月2日	7,920	3.82%
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	1.60%
コア2	C-29	政令指定都市等	マーレ	平成17年11月1日	963	0.47%
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	0.74%
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	0.47%
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	4.96%
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	0.97%
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	1.07%
『コア物件』の取得価格の合計額					108,408	87.06%
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	0.50%
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	0.25%
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	0.27%
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	0.31%
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	0.24%
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	0.34%
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	0.21%
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	0.46%
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	0.34%
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	0.50%
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	0.29%
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	0.56%
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	0.39%
サブコア	S-43	東京23区	K2	平成18年3月27日	393	0.19%
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	0.43%
サブコア	S-46	東京23区	ZESTY 駒澤大学	平成18年3月27日	393	0.19%
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	0.18%
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	0.21%

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	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	0.18%
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	0.59%
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	0.50%
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	0.46%
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	0.31%
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	0.47%
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	0.54%
サブコア	F-8	首都圏	メゾン柏	平成16年3月2日	840	0.41%
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	0.27%
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	0.62%
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	0.39%
サブコア	L-1	東京23区	マノア岡本	平成16年3月2日	590	0.28%
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	0.48%
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	0.33%
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	0.51%
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	0.56%
『サブコア資産』の取得価格の合計額					26,804	12.94%
全運用資産の取得価格の合計額					207,212	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、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5) 原則として、平成18年9月1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11月20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8) 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9) 原則として、平成19年4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】本物件の外観イメージ

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。



【添付資料 4】本物件の地図

