

平成 18 年 5 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)

資産の譲渡《西荻窪アーベインホームズ》及び借入金返済に関するお知らせ

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。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。また、平成 18 年 6 月 1 日に借入金の一部返済並びに金利スワップ契約の一部解約を下記の通り実施いたしますのでお知らせいたします。

記

I 資産の譲渡

1. 譲渡の概要

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	西荻窪アーベインホームズ
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 16 年 3 月 2 日
④	譲 渡 価 格	1,360,000,000 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	1,108,844,128 円 (平成 17 年 11 月 30 日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	251,155,872 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契 約 予 定 日	平成 18 年 5 月 29 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 18 年 5 月 29 日
⑨	譲 渡 先	有限会社ドガ (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

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ために、本件譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	西荻窪アーベインホームズ			
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	東京都杉並区西荻北二丁目 159 番 1			
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	1,874.48 m ² (注 2)	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	4,247.32 m ²	建築時期	平成 1 年 5 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 28 戸 (2LDK : 12 戸、3LDK : 16 戸)		
取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日			
取得価格	1,050 百万円			
取得時の鑑定評価額	1,070 百万円	(価格時点: 平成 15 年 11 月 1 日)		
中間計算期末評価額	1,190 百万円	(調査の基準となる時点: 平成 17 年 11 月 30 日)		

4. 譲渡先の概要

①	商 号	有限会社ドガ
②	本 店 所 在 地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号
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. 金銭貸付け業務 5. 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
⑦	特 記 事 項	有限会社ドガは、SBI ホールディングス株式会社が基金の拠出者である有限責任中間法人の 100% 出資子会社です。

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、前回発表 (平成 17 年 11 月 17 日) 以降の運用状況を前提とし見直しをいたしました但修正はありません。

II 借入金の返済

1. 返済予定の借入金の内容

○タームローン(平成16年2月27日に契約締結した長期借入金)

- | | | |
|------------|---|--|
| ① 借入先 | : | 株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、
住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、
株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行 |
| ② 期限前返済予定日 | : | 平成18年6月1日 |
| ③ 返済前借入金残高 | : | 10,000百万円 |
| ④ 期限前返済金額 | : | 700百万円 |
| ⑤ 利率等 | : | 年率0.85000% |
| ⑥ 借入実行日 | : | 平成16年3月3日 |
| ⑦ 元本返済期日 | : | 平成21年2月28日 |
| ⑧ 担保の有無 | : | 有担保 |

2. 解約予定の金利スワップの内容

○金利スワップ契約

- | | | |
|------------|---|---|
| ① 相手先 | : | 株式会社三菱東京UFJ銀行 |
| ② 一部解約予定日 | : | 平成18年6月1日 |
| ③ 解約前想定元本額 | : | 10,000百万円 |
| ④ 一部解約額 | : | 700百万円 |
| ⑤ 金利 | : | 固定支払 年率1.42400%
変動受取 6ヶ月LIBOR+0.70000% |
| ⑥ 計算開始日 | : | 平成16年3月8日 |
| ⑦ 計算終了日 | : | 平成21年2月27日 |

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>

【参考資料】
本件返済後の本投資法人の借入金の状況

	本件返済前	本件返済後	増減
短期借入金 (百万円)	13,250	13,250	—
長期借入金 (百万円)	33,000	32,300	▲700
投資法人債 (百万円)	45,000	45,000	—
有利子負債合計 (百万円)	91,250	90,550	▲700

有利子負債比率 (%)	46.4	46.2	▲0.2
-------------	------	------	------

注1) 有利子負債比率＝有利子負債合計÷(有利子負債合計＋出資総額)×100%として計算しています。
また、有利子負債比率は小数点第2位を四捨五入しています。

注2) 短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入期間)が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。

注3) 出資総額については、本日現在における出資総額である105,593百万円を用いています。