

平成 18 年 9 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 西 村 賢
(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蒲田Ⅰ》

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蒲田Ⅰ（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,579,250,000 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】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 18 年 9 月 29 日
(5) 取得日	平成 18 年 9 月 29 日
(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	東京 23 区（都心主要 5 区（注）を除く。）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、JR 京浜東北・根岸線「蒲田」駅まで徒歩 4 分程度、京浜急行「蒲田」駅まで徒歩 12 分程度と、2 駅 3 路線利用可能であり、「蒲田」駅から「品川」駅まで直通で 10 分程度、「東京」駅まで直通で 19 分程度と、都心接近性は概ね良好です。 ②本物件の建築プラン 本物件は、平成 18 年 9 月竣工の新築物件であり、貸室については、セキュリティ、設備等は分譲仕様となっており、需要の高い間取りであることから、オフィス集積地域である東京、品川及び横浜エリアなどへの近接性を重視するビジネスマンの需要が見込まれ、同一需給圏内においては十分な競争力を有すると思われます。

（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蒲田Ⅰ
所在地(注1)		東京都大田区蒲田五丁目45番7、45番8(地番) 東京都大田区蒲田五丁目45番11号(住居表示)
交通		JR京浜東北・根岸線「蒲田」駅徒歩4分 京浜急行「蒲田」駅徒歩12分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	地積(注1)	342.64㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	480%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,210.86㎡
	建築時期(注1)	平成18年9月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	賃貸可能戸数	78戸〔1K:72戸、1LDK:6戸〕
	賃貸可能面積	1,929.24㎡
取得価額		1,579,250,000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	1,580,000,000円
	価格時点	平成18年9月1日

- (注1)「所在地(住居表示を除きます。)」 「地積」 「種類」 「延床面積」 「建築時期」 及び「構造」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。
- (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。

建物状況調査	委託調査会社	株式会社東京建築検査機構
	緊急修繕費用	なし(緊急を要する修繕費用)
	短期修繕費用	なし(1年以内に必要とする修繕費用)
	今後12年間必要と思われる修繕・更新費用	5,840,000円
	再調達価格	580,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成18年9月11日
地震リスク診断	PML値	13.9%
		当該PMLの数値は、株式会社インターリスク総研の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年に一度の最大地震=50年間に起こる可能性が10%の最大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものを意味します。

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	代表取締役社長 西原 良三
資本金	1億円
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9月28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（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 蒲田Ⅰ	株式会社青山メインランド	松井建設株式会社	株式会社小松建築設計	株式会社小松建築設計	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	明豊ファシリティワークス株式会社
本店所在地	東京都千代田区麹町五丁目4番地
代表者	代表取締役社長 大見 和敏
資本金	530,526,000円

主な事業内容	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・電気設備設計・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	代表取締役社長 海浪 憲一
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 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 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。

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）	1,580,000	
総収入	96,506	
貸室賃料収入	92,186	類似不動産を基に査定。
駐車場使用料	1,080	類似不動産を基に査定。
権利金等の運用益及び償却額	2,020	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	912	月額賃料の実質0.5ヶ月分を計上。
保証金等の運用益	307	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	20,632	
維持管理費	2,801	1,452 円/㎡×賃貸面積と査定。
修繕費	528	200 円/㎡×延床面積と査定。
水光熱費	700	363 円/㎡×賃貸面積と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,627	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費	1,790	10 年間の想定額の平均として査定。
住宅原状回復費	529	1,155 円/㎡×退去面積と査定。
公租公課	5,030	土地、建物ともに想定額。
損害保険料	317	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	528	再調達原価の0.1%として査定。
空室等による損失相当額	4,726	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	1,056	400 円/㎡×延床面積と査定。
純収益	75,874	
還元利回り	4.8%	
直接還元法による収益価格	1,580,000	
DCF 法による価格	1,580,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	1,000,000	
土地価格	528,000	
建物価格	473,000	

(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。

(注 2) 上記の総収入の値が、各収入の値の合計と合致しないのは、各収入について、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、上記の総収入は、調査報告書に示された各収入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	0.98%
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	0.91%
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	0.21%
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	0.79%
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	0.63%
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	0.38%
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	0.75%
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	0.67%
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	0.56%
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	平成 18 年 8 月 29 日	2,317	1.11%
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 5)	1,484	0.71%
コア 1	S-58	東京 23 区	パシフィックレジデンス蒲田Ⅰ	平成 18 年 9 月 29 日	1,579	0.76%
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	1.72%
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	0.36%
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%

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-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	0.53%
コア 1	C-8	首都圏	パシフィックレビュー八王子	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	パシフィックレビュー永田町	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	1.87%
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	0.62%
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	パシフィックレビュー博多駅南	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	0.27%
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	1.24%
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	0.69%
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	2.26%
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	0.74%
コア 1	C-25	東京 23 区	パシフィックタワー目黒不動前（取得予定）	（注 6）	14,507	6.96%
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	1.60%
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	0.90%
コア 1	C-33	東京 23 区	パシフィックレビュー入谷	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	平成 18 年 5 月 26 日	1,570	0.75%
コア 1	C-35	都心主要 5 区	パシフィックレジデンス恵比寿南	（注 7）	2,436	1.17%
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	1.90%
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	0.68%
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	3.52%
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	2.35%
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	0.51%
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	2.11%
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 8）	5,380	2.58%
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	4.06%

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-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%
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	1.31%
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	2.52%
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	1.33%
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	S-56	都心主要 5 区	LUKE	平成 18 年 5 月 18 日	1,530	0.73%
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	3.80%
コア 2	C-26	東京 23 区	ストーリー三軒茶屋	平成 17 年 4 月 26 日	3,311	1.59%
コア 2	C-29	政令指定都市等	マーレ	平成 17 年 11 月 1 日	963	0.46%
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	0.73%
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	4.93%
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	0.96%
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	1.06%
『コア物件』の取得価格の合計額					185,954	89.18%
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-5	都心主要 5 区	レオバ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	0.23%
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	メゾン後樂園	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	0.49%
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	0.38%
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%

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-48	都心主要 5 区	ZESTY 西新宿	平成 18 年 3 月 27 日	436	0.21%
サブコア	S-49	東京 23 区	ZESTY 経堂	平成 18 年 3 月 27 日	344	0.16%
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	0.49%
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-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	0.61%
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-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					22,573	10.82%
全運用資産の取得価格の合計額					208,527	100.00%

(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 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 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 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 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に取得する予定です。

(注 8) 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】本物件の外観写真



【添付資料 4】本物件の地図

