

平成 18 年 10 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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
執行役員 西 村 賢
(コード番号：8962)

投資信託委託業者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
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
代表取締役社長 山 内 章
問合せ先
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御殿山》

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、下記のとお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	F-19 パシフィックレジデンス御殿山（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,186,661,000 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 30 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 10 月 13 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 19 年 2 月 28 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	株式会社サンウッド（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、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩 9 分圏内に、JR 線・りんかい線「大崎」駅から徒歩 14 分圏内に位置し、都心部の主要ビジネス街へのアクセスは良好です。本物件の近隣地域は都心部への優れた交通接近性を有しながら、閑静な高級住宅地として良好な住環境を有しています。 ②本物件の建築プラン 本物件は、平成 19 年 1 月竣工予定の新築物件であり、分譲仕様で設計されているため設計・品質は良好です。また、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、都心居住の利便性や立地条件とともに良好な住環境を重視する家族世帯等の需要が見込まれます。
(3) 本物件取得の意義等	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。 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・建物引渡しリスク等が内在していますが、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することが可能です。 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。

(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御殿山
所在地(注 1)		東京都品川区北品川五丁目 718 番 30、718 番 191、727 番 46 (地番)
交通		京浜急行本線「北品川」駅 徒歩 9 分 JR 線・りんかい線「大崎」駅 徒歩 14 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第一種低層住居専用地域
	地積(注 1)	856.80 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	150%/60%(注 5)
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)	1,765.50 m ² (予定)
	建築時期	平成 19 年 1 月 (予定)
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 3 階建
	賃貸可能戸数	16 戸 [1LDK : 2 戸、2LDK : 10 戸、3LDK : 4 戸] (予定)
	賃貸可能面積	1,228.15 m ² (予定)
取得価額		1,186,661,000 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	大和不動産鑑定株式会社による価格調査 (注 4)
	調査価額	1,200,000,000 円
	価格時点	平成 18 年 9 月 20 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6月6日付確認済証〔第H18確更建築CIAS00126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。
- (注5) 本件土地の指定建ぺい率は60%であるところ、角地の緩和措置に係る加算により、建ぺい率は70%となっています。

4. 取得先の概要

商 号	株式会社サンウッド
本 店 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目2番2号
代 表 者	代表取締役 中島 正章
資 本 の 額	768,250,200 円
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の売買、賃貸、仲介、鑑定、管理、並びに不動産に関するコンサルティング 2. 家具、建具等の住宅設備機器並びにカーテン、壁紙、カーペット等のインテリア用品の販売 3. 建築工事及び土木工事並びに内装仕上工事、電気工事及び管工事の設計・監理及び請負 4. 損害保険代理業 5. 上記各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

5. 媒介の概要

商 号	パシフィックマネジメント株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
代 表 者	代表取締役 高塚 優
手 数 料	35,599,830 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	パシフィックマネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主であり、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。なお、パシフィックマネジメント株式会社の資産運用会社に対する出資比率は78.2%です。

6. 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。

本物件について、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御殿山	株式会社サンウッド	飛鳥建設株式会社	株式会社宮川憲司建築事務所	株式会社和田建築技術研究所	株式会社国際確認検査センター

(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 千円
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

7. 当該資産の取得後の運用状況見通し

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： 兎クラブ、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）	1,200,000	
総収入	77,572	
貸室賃料収入	71,328	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	3,780	周辺地域における賃料水準を勘案の上、想定賃料を査定。
権利金収入	1,676	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	559	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。
保証金等の運用益	230	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	21,673	
建物維持管理費	5,350	賃貸可能床面積 1 坪当たり月額 1,200 円と査定。
水道光熱費	669	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	2,120	賃料収入等の 3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	1,767	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	1,048	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 10,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	4,354	土地：平成 18 年度固定資産評価額をもとに査定。 建物：想定。
損害保険料	215	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	4,431	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 6%として査定。
資本的支出	1,720	建物再調達原価の 0.4%相当額と査定。
純収益	55,899	
還元利回り	4.6%	
直接還元法による収益価格	1,220,000	
DCF 法による価格	1,180,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,200,000	
土地価格	766,512	
建物価格	430,000	

(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。
- (注 3) 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】本物件の外観イメージ
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 3】 本物件の地図

