

平成 18 年 10 月 30 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
代表者名 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北三条、パシフィックレジデンス円山北五条》

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) パシフィックレジデンス北三条

(1) 物件の名称	C-39 パシフィックレジデンス北三条
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,261,000,000 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 65,310,000 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 30 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 3 月 31 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	東急不動産株式会社（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) パシフィックレジデンス円山北五条

(1) 物件の名称	F-20 パシフィックレジデンス円山北五条
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,284,000,000 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 66,165,000 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 30 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 3 月 31 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	東急不動産株式会社（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) パシフィックレジデンス北三条

(1) 理由	政令指定都市（首都圏を除く）等（注 1）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	本物件は、市営地下鉄東豊線・南北線「さっぽろ」駅及び東西線「バスセンター前」駅からそれぞれ徒歩 7 分圏内に、JR 線「札幌」駅から徒歩 12 分圏内に位置し、3 駅の利用が可能であるなど、交通利便性は良好であるほか、札幌市のビジネス・商業中心地の北東方徒歩圏に位置し札幌都心部への近接性・生活利便性に優れています。本物件の近隣地域及びその周辺地域は、旧来から共同住宅も見受けられますが、近年においては都心回帰が顕著になり、共同住宅の建設が多く見受けられます。また、本物件は、平成 19 年 2 月竣工予定の新築物件であり、暖房設備については F A C T システム（注 2）を全住戸に採用するなど分譲仕様で設計されているため設計・品質は良好です。住戸プランは 1R～2LDK を計画しており、居住の快適性を求めつつ、都心居住の利便性や立地条件を重視する単身者及び少人数世帯並びに社宅としての利用を前提とした法人等の幅広い層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を試んでいます。 ③その他本物件取得の意義 近年、地方都市においても都心回帰の兆候が見られ、札幌市中央区の人口・世帯数は 2000 年以降、ともに増加を続けております。このような札幌中心部に所在する本物件を保有することにより、ポートフォリオの充実を図りつつも、その地理的分散が一層確保されます。 また、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 1) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注 2) 「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

(2) パシフィックレジデンス円山北五条

(1) 理由	政令指定都市（首都圏を除く）等（注 1）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	本物件は、市営地下鉄東西線「西 28 丁目」駅及び「円山公園」駅より徒歩圏に広がる地域の範囲に位置し、最寄り駅である「西 28 丁目」駅から徒歩 8 分圏内に位置しています。「西 28 丁目」駅から札幌市のビジネス・商業中心地である「大通」駅までは 3 駅約 10 分と、都心部への接近性は良好です。本物件の近隣地域は、中高層の共同住宅、小規模店舗等が混在する地域であり、旧来から共同住宅も見受けられますが、近年においては都心回帰が顕著になり、共同住宅の建設が多く見受けられます。また、本物件は、平成 19 年 2 月竣工予定の新築物件であり、暖房設備については FACT システム（注 2）を全住戸に採用するなど、分譲仕様で設計されているため設計・品質は良好です。住戸プランはファミリー層をターゲットとした構成としており、都心中心部への接近性や都心生活の利便性を选好し、周辺のおフィスエリアに通勤するサラリーマン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を試んでいます。 ③その他本物件取得の意義 近年、地方都市においても都心回帰の兆候が見られ、札幌市中央区の人口・世帯数は 2000 年以降、ともに増加を続けております。このような札幌中心部に所在する本物件を保有することにより、ポートフォリオの充実を図りつつも、その地理的分散が一層確保されます。 また、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 1) 政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

(注 2) 「FACTシステム」とは北海道ガス株式会社が、家庭用に新開発した省エネ型ガス床暖房給湯システムです。

3. 取得資産の内容

(1) パシフィックレジデンス北三条

物件の名称		パシフィックレジデンス北三条
所在地(注 1)		札幌市中央区北三条東三丁目 1 番 15 (地番)
交通		市営地下鉄東豊線・南北線「さっぽろ」駅 徒歩 7 分 市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩 7 分 JR 線「札幌」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)	1,010.70 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	400%/80%(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)	5,247.62 m ² (予定)
	建築時期	平成 19 年 2 月 (予定)
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 11 階建
	賃貸可能戸数	100 戸 [1K : 40 戸、1LDK : 40 戸、2LDK : 20 戸] (予定)
	賃貸可能面積	3,867.60 m ² (予定)
取得価額		1,261,000,000 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	1,270,000,000 円
	価格時点	平成 18 年 10 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1月10日付確認済証〔第ERI05047374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80%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90%となっています。

(2) パシフィックレジデンス円山北五条

物件の名称		パシフィックレジデンス円山北五条
所在地(注1)		札幌市中央区北五条西二十四丁目5番1(地番)
交通		市営地下鉄東西線「西28丁目」駅 徒歩8分 市営地下鉄東西線「円山公園」駅 徒歩13分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	近隣商業地域
	地積(注1)	1,371.65 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	300%/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)	4,723.05 m ² (予定)
	建築時期	平成19年2月(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地上15階建
	賃貸可能戸数	56戸〔2LDK:28戸、3LDK:28戸〕(予定)
	賃貸可能面積	3,920.00 m ² (予定)
取得価額		1,284,000,000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	1,290,000,000円
	価格時点	平成18年10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28日付確認済証〔第HPA-06-00325-1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

商 号	東急不動産株式会社
本 店 所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号
代 表 者	代表取締役 植木 正威
資 本 の 額	575 億 5,169 万 9,228 円
主 な 事 業 の 内 容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介及び鑑定 2. 住宅地等の造営 3. 建築資材の製造、販売及び輸出入
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

(1) パシフィックレジデンス北三条

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	37,830,000 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。

(2) パシフィックレジデンス円山北五条

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	38,520,000 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

(1) パシフィックレジデンス北三条

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。

平成 18 年 10 月 29 日時点において、本物件の建築主、施工者、設計者はいずれも国土交通省より構造計算書の偽装があった物件に関与した者として公表された企業に該当しませんが、日本 E R I 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（株式会社九建設）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北三条	東急不動産株式会社 札幌支店	東急建設株式会社 札幌支店	株式会社札幌 日総建	株式会社札幌 日総建	日本 E R I 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	株式会社九建設計
本店所在地	大分県大分市賀来北二丁目 20 番 8 号
代表者	代表取締役 井上 賢次
資本金	3,150 万円
主な事業内容	1. 建築設計及び施工監理 2. 土木測量設計及び施工監理 3. 電気設備設計及び施工監理 4. 機械設備設計及び施工監理 5. 上下水道施設の設計及び施工監理 6. 汚水処理場の設計及び施工監理 7. 土質試験・地質調査・水源調査の全般に関する業務 8. 前各号に付随する一切の業務
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

(2) パシフィックレジデンス円山北五条

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（株式会社九建設計）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 ジデンス円山北 五条	東急不動産 株式会 社 札幌支店	東海興業株式 会 社 札幌支 店	株 式 会 社 ア イ・エー・シ ー	東海興業株式 会 社 札幌支 店	ハウスプラス 住宅保証株式 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	株式会社九建設
本店所在地	大分県大分市賀来北二丁目 20 番 8 号
代表者	代表取締役 井上 賢次
資本金	3,150 万円
主な事業内容	1. 建築設計及び施工監理 2. 土木測量設計及び施工監理 3. 電気設備設計及び施工監理 4. 機械設備設計及び施工監理 5. 上下水道施設の設計及び施工監理 6. 汚水処理場の設計及び施工監理 7. 土質試験・地質調査・水源調査の全般に関する業務 8. 前各号に付随する一切の業務
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、上記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

(1) パシフィックレジデンス北三条

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額（特定価格）	1,270,000	
総収入	104,042	
貸室賃料収入	91,260	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	9,588	周辺地域における賃料水準を勘案の上、適正賃料を査定。
権利金収入	2,167	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	722	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%と想定。
保証金等の運用益	304	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	30,605	
建物維持管理費	4,138	依頼者御提示の見積額を参考に査定。
水道光熱費	2,527	賃貸可能床面積 1 坪当たり月額 180 円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,874	賃料収入等の 3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	2,395	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	1,334	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 4,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	7,692	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	476	延床面積 1 坪当たり年額 300 円と査定。
空室等による損失相当額	5,042	当該地域における平均空室率、将来における需給バランス、対象不動産の個別性等を考慮して、空室率を 5%として査定。
資本的支出	4,127	延床面積 1 坪当たり年額 2,600 円と査定。
純収益	73,437	
還元利回り	5.7%	
直接還元法による収益価格	1,290,000	
DCF 法による価格	1,250,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	1,220,000	
土地価格	195,065	
建物価格	1,023,000	

(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。

(2) パシフィックレジデンス円山北五条

(単位：千円)

	内容	査定根拠
調査価額（特定価格）	1,290,000	
総収入	102,828	
貸室賃料収入	89,646	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	10,752	周辺地域における賃料水準を勘案の上、適正賃料を査定。
権利金収入	2,129	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	—	
保証金等の運用益	301	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	29,803	
建物維持管理費	4,407	依頼者御提示の見積額を参考に査定。
水道光熱費	2,561	賃貸可能床面積 1 坪当たり月額 180 円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	2,861	賃料収入等の 3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	2,384	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	1,352	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 4,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	7,074	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	429	延床面積 1 坪当たり年額 300 円と査定。
空室等による損失相当額	5,020	当該地域における平均空室率、将来における需給バランス、対象不動産の個別性等を考慮して、空室率を 5%として査定。
資本的支出	3,715	延床面積 1 坪当たり年額 2,600 円と査定。
純収益	73,025	
還元利回り	5.6%	
直接還元法による収益価格	1,300,000	
DCF 法による価格	1,270,000	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	1,180,000	
土地価格	252,384	
建物価格	929,000	

(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。

【添付資料 2】本件取得後のポートフォリオ（取得（予定）価格ベース）

（単位：千円）

資産区分 （注 1）	地域（注 2）				総計
	都心主要 5 区	東京 23 区	首都圏	政令指定都市等	
コア 1	64,041,104	61,040,831	4,095,000	17,330,650	146,507,586
コア 2	29,222,400	7,136,000	-	7,795,900	44,154,300
サブコア	5,612,000	7,907,600	4,074,600	4,978,900	22,573,100
総計	98,875,504	76,084,431	8,169,600	30,105,450	213,234,986

（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） 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。東京 23 区とは、当該地域から都心主要 5 区を除いたものを指します。首都圏とは、東京都（東京 23 区を除く）、神奈川県、埼玉県及び千葉県 の 1 都 3 県を指します。政令指定都市等とは、政令指定都市の中心部へ通勤可能な地域及びその他賃貸住宅等の需要増加が見込まれる地域を指します。

（注 3） 上記の数字は、いずれも単位未満切り捨てで表示しております。

【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。

(1) パシフィックレジデンス北三条

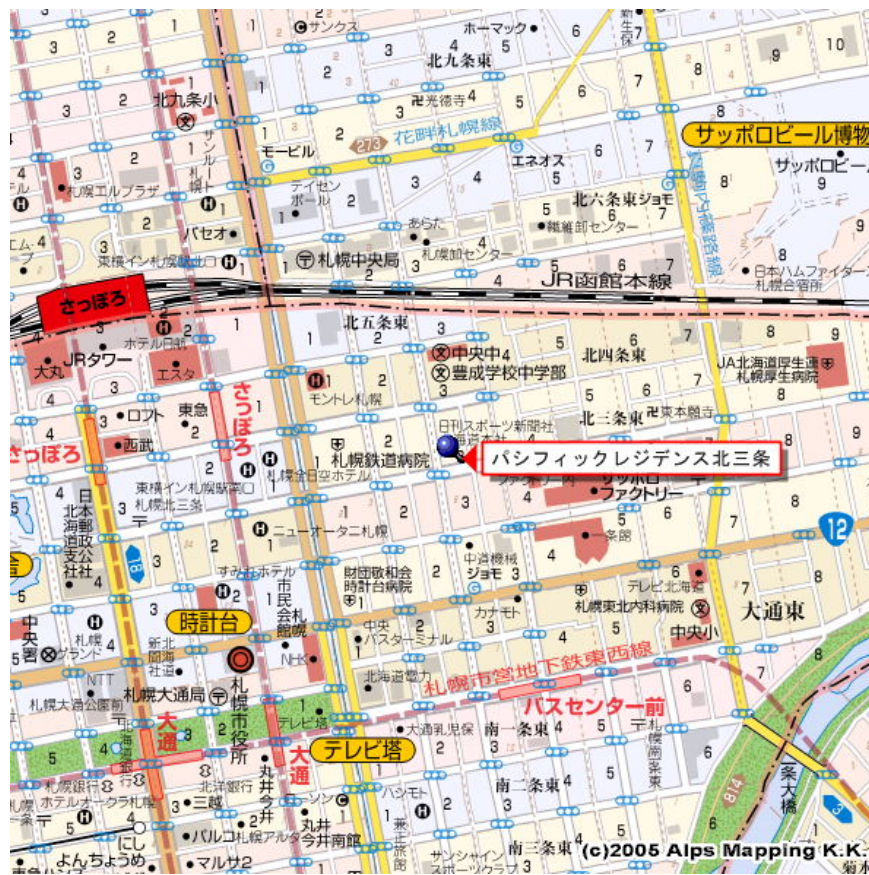


(2) パシフィックレジデンス円山北五条



【添付資料 4】 本物件の地図

(1) パシフィックレジデンス北三条



(2) パシフィックレジデンス円山北五条

