

平成 18 年 5 月 18 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《LUKE（ルーケ）》

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	LUKE（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,530,000,000 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】 譲渡実行時 全代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 18 年 5 月 18 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 5 月 18 日
(6) 取得先	野村不動産株式会社（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) 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、JR 山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線「目黒」駅から徒歩 7 分圏内に位置します。閑静な住宅街の高台に存することから良好な居住環境が形成されております。また、都心の主要ビジネス街への通勤利便性も高くなっています。 ②本物件の建築プラン 本物件は、平成 18 年 1 月竣工の築浅物件であり、内外装等の仕上げ、貸室内の設備等についても標準的な水準以上にあり、居住の快適性・生活利便性・都心への接近性を重視する単身者及び子供のいない共働き世帯等の需要が見込まれます。

（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		LUKE
所在地(注1)		東京都目黒区目黒一丁目5番26、5番27、5番28(地番) 東京都目黒区目黒一丁目2番20号(住居表示)
交通		JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線「目黒」駅 徒歩7分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第一種中高層住居専用地域
	地積(注1)	687.83㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅・駐車場・駐輪場
	延床面積(注1)	1,576.50㎡
	建築時期(注1)	平成18年1月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建
取得価額		1,530,000,000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)
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,500,000,000円
	価格時点	平成18年4月20日
賃貸借の概況(注4)	テナントの総数(注5)	1
	賃貸可能戸数	34戸[1R:6戸、1K:15戸、1K+S:4戸、1LDK:3戸、1LDK+N:4戸、2LDK:1戸、2LDK+N:1戸]
	賃貸戸数	31戸
	総賃貸可能面積(㎡)	1,448.84㎡
	総賃貸面積(㎡)	1,320.24㎡
	月額賃料(千円)(注6)	5,785千円
	敷金等(千円)(注7)	11,570千円
	稼働率(戸数ベース)	91.18%(注8)
	稼働率(面積ベース)	91.12%(注8)
特記事項		なし

(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) 賃貸借の概況については、売買契約締結日時点における数値を記載しています。

(注5)「テナントの総数」については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、一の賃借人(サブリース業者)が複数の転借人に転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。

(注6)「月額賃料」については、売買契約締結日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料(共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお消費税等を除きます。

(注7)「敷金等」については、売買契約締結日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等(駐車場部分は除きます。)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8)「稼働率」については、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

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	3,380,000円
	再調達価格	408,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成18年4月18日
地震 リスク 診断	PML値	13.3%
		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	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	代表取締役 鈴木 弘久
資本金	2,000,000,000円
主な事業内容	1. 不動産の所有、賃借ならびに管理 2. 不動産の売買ならびにその仲介および鑑定 3. 宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成および販売 4. 建築ならびに土木工事の設計、監理および請負
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、下記の表の通りです。

本物件の建築主、施工者、設計者はいずれも平成18年5月17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、イーホームズ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
LUKE	野村不動産株式会社 法人営業部	野村建設工業株式会社	有限会社C. R.A建築計画	有限会社C. R.A建築計画	イーホームズ株式会社

(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	1. コンストラクションマネジメント業務 2. プロジェクトマネジメント業務 3. ファシリティマネジメント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 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. 前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 安田 正
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鑑定評価書サマリー

(単位：千円)

	内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）	1,500,000	
総収入	88,045	
貸室賃料収入	84,128	現行契約賃料の水準及び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	960	現状の実質支払賃料及び、周辺地域における賃料水準を勘案して想定賃料を査定。
権利金収入	2,016	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	672	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。
一時金の運用益	270	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	17,363	
建物維持管理費	2,123	賃貸可能床面積1坪当たり月額400円と査定。
水道光熱費	789	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	2,446	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	2,039	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	504	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	4,122	土地：平成17年度固定資産評価額をもとに査定。 建物：想定。
損害保険料	163	建物再調達原価の0.04%相当額と査定。
空室等による損失相当額	3,545	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、空室率を貸室(1K+Sタイプ)について5%、貸室(1K+Sタイプ以外)について4%として査定。
資本的支出	1,632	建物再調達原価の0.4%相当額と査定。
純収益	70,682	
還元利回り	4.6%	
直接還元法による収益価格	1,540,000	
DCF法による価格	1,460,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,040,000	鑑定会社により、土地価格及び建物価格を合算した上で百万の位を四捨五入して当該価格とすることを決定しております。
土地価格	628,695	
建物価格	408,000	

(注1) 上記数値は、不動産鑑定評価書に記載される収益還元法(直接還元法)上の想定の間年収支であり、登記の予想数値ではありません。

(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、不動産鑑定評価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、不動産鑑定評価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	パシフィックレビュー新川	平成16年3月2日	2,050	0.98%
コア1	S-2	都心主要5区	パシフィックレビュー芝大門	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	パシフィックレビュー白金台	平成16年12月2日	1,250	0.60%
コア1	S-18	政令指定都市等	パシフィックレビュー天神橋	平成16年12月3日	970	0.46%
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	パシフィックレビュー新宿東	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	0.93%
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	パシフィックレビュー京橋	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	パシフィックレビュー多摩川	平成17年8月12日	1,514	0.73%
コア1	S-35	東京23区	パシフィックレビュー銀座東	平成17年8月12日	2,348	1.12%
コア1	S-38	東京23区	パシフィックレビュー早稲田西	平成17年9月7日	1,100	0.53%
コア1	S-40	都心主要5区	パシフィックレビュー広尾	平成17年11月30日	1,741	0.83%
コア1	S-42	首都圏	パシフィックレビュー横濱関内	平成18年3月27日	1,950	0.93%
コア1	S-50	政令指定都市等	パシフィックレビュー韮公園	平成18年2月14日	1,200	0.57%
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(取得予定)	(注5)	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6)	1,484	0.71%
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	パシフィックレビュー自由が丘	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	0.53%

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	1.87%
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	0.57%
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	0.27%
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	1.04%
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山手(取得予定)	(注7)	14,507	6.95%
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	1.60%
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	0.90%
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	0.75%
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9)	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	4.05%
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	1.31%
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	ピアネット汐留	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	3.79%
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	1.59%
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	0.46%
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	4.92%
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%
<b>『コア物件』の取得価格の合計額</b>					<b>181,931</b>	<b>87.16%</b>
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	0.23%
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-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	0.40%
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-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	0.50%
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%
<b>『サブコア資産』の取得価格の合計額</b>					<b>26,804</b>	<b>12.84%</b>
<b>全運用資産の取得価格の合計額</b>					<b>208,742</b>	<b>100.00%</b>

(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】本物件の外観写真





【添付資料 4】 本物件の地図

