

平成 18 年 11 月 21 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)

資産の譲渡に関するお知らせ《マノア岡本》

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。

記

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	マノア岡本
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 16 年 3 月 2 日
④	譲 渡 価 格	825, 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	607, 643, 770 円（平成 18 年 5 月 31 日現在）
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	217, 356, 230 円（上記④と上記⑤の差額）
⑦	契 約 締 結 予 定 日	平成 18 年 11 月 22 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 18 年 11 月 28 日または平成 18 年 11 月 30 日までの間で譲渡先（以下⑨参照）と本投資法人が別途合意する日。
⑨	譲 渡 先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（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

2. 譲渡の理由

(1) ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

本投資法人は、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルの向上を図るため、保有資産をその特性及び保有目的に基づき、コアアセット・サブコアアセットに分類し、運用しております。具体的には、コアアセットをポートフォリオの中心資産として、その競争力の高さを活用し安定性、成長性を確保するとともに、サブコアアセットを柔軟かつ機動的に組み入れ、収益機会の獲得及びポートフォリオの収益バランスの最適化を図ります。また、サブコアアセットを中心に運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換えを実施し、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を図ります。

(2) 本件譲渡の決定

資産の譲渡については、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判断致します。

本物件の周辺地域では、住宅用開発用地の取得を希望する不動産事業者をはじめとした需要の増加から住宅用開発用地としての取引価格が上昇しており、そのため本物件については開発用地としての評価額が収益還元に基づく評価額を上回るものと判断し譲渡を検討してまいりました。

また、一般的に稼動賃貸物件を開発用地として整備するためには、一定の期間を要するとともに、当該期間における賃貸事業収入の逡減等の課題があります。

本件に関しましては、複数の譲渡先候補を検討の上、かかる状況を勘案した結果、別途記載の譲渡先及び条件が本投資法人に最適なものであると判断いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	マノア岡本			
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	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日		平成 24 年 10 月 31 日	
所在地	東京都世田谷区岡本一丁目 4 番 10 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	面積	1,986.76	容積率／建ぺい率	100％／50％
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	2,121.09 m ²	建築時期	平成 1 年 10 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 12 戸（3LDK：12 戸）		
取得年月日	平成 16 年 3 月 2 日			
取得価格	590 百万円			
取得時の鑑定評価額	630 百万円	（価格時点：平成 15 年 11 月 1 日）		
鑑定評価額	650 百万円	（調査の基準となる時点：平成 18 年 11 月 1 日）		
鑑定評価機関	財団法人 日本不動産研究所			

4. 譲渡先の概要

①	商 号	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
②	本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
③	代 表 者	取締役 金井 壮
④	資 本 金	300 万円
⑤	主 な 事 業 内 容	1. 不動産の保有、売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務
⑥	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者であるパシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）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。

5. 媒介の概要

商 号	株式会社アセット・クリエイト
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋室町一丁目 10 番 10-303 号
代 表 者	代表取締役 上杉 光範
手 数 料	1,000,000 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	特になし

6. 譲渡予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記譲渡先は、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い、所要の手続を経る予定です。

7. 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、本件譲渡による修正はありません。

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>