

平成 18 年 11 月 29 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)

取得予定日等の変更に関するお知らせ《パシフィックレジデンス上落合》

日本レジデンシャル投資法人は、本日、平成 18 年 3 月 27 日付「資産の取得《パシフィックレジデンス上落合》及び取得完了に関するお知らせ」で公表いたしました下記資産の取得について、下記の通り決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更内容

	変更前	変更後
取得価額	1,310,000,000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。）	1,332,000,000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。）
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18年11月30日を超えないものとする。	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30日を超えないものとする。
建物賃貸可能戸数	75戸（予定） 〔1K：67戸、1LDK：8戸〕	70戸（予定） 〔1K：57戸、1LDK：13戸〕

不動産価格調査の概要

	変更前	変更後
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査（注）	大和不動産鑑定株式会社による価格調査
調査価格	1,310,000,000円	1,340,000,000円
価格時点	平成18年3月1日	平成18年11月1日

(注)「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。

2. 変更の理由

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）については、一部住戸の設計並びに仕様変更（以下「本変更」といいます。）により 1LDK 住戸を拡充することとし、取得価額並びに取得時期を変更することを決定いたしました。

本物件の周辺地域における賃貸住宅市場動向として、共働き世帯を中心とした 1LDK の需要が期待できること、また、取得時期の変更によるリースアップ計画への影響は限定的と考えられることから、本変更が賃料水準並びに稼働の安定に寄与し資産価値を向上させるものと判断いたしました。

上記取得資産の詳細等につきましては、平成 18 年 3 月 27 日付「資産の取得《パシフィックレジデンス上落合》及び取得完了に関するお知らせ」をご覧ください。

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>

【添付資料1】本物件（パシフィックレジデンス上落合）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）	1,340,000	
総収入	86,672	
貸室賃料収入	82,115	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	720	
権利金収入	2,925	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	650	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	261	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	21,075	
建物維持管理費	4,737	賃貸可能床面積1坪当たり月額750円と査定。
水道光熱費	884	賃貸可能床面積1坪当たり月額140円と査定。
プロパティ・マネジメ ント・フィー	2,361	賃料収入等の3.0%相当額と査定。
テナント募集費用	1,967	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	600	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	4,303	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	112	見積り額を妥当と判断し計上。
空室等による損失相 当額	4,142	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、空室率を貸室について5%として査定。
資本的支出	1,968	建物再調達原価の0.4%相当額と査定。
純収益	65,597	
還元利回り	4.8%	
直接還元法による収益価格	1,370,000	
DCF法による価格	1,310,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	943,000	鑑定会社により、土地価格及び建物価格を合算し た上で十万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	450,666	
建物価格	492,000	

- (注1) 上記の調査報告書は、対象建物は竣工しておりますが本変更にかかる工事が未了で、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、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ります。従って、実際に工事が完了した場合には、各価格
が上記の金額と異なる可能性があります。
- (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。