

2006年12月11日

各 位

日本レジデンシャル投資法人（コード番号：8962）
パシフィックマネジメント株式会社（コード番号：8902）
株式会社生活科学運営

日本レジデンシャル投資法人と生活科学運営が 「シニア向け住宅」で協働

住宅特化型 J-REIT 最大で、東京 23 区を中心に 107 物件、6,171 戸の賃貸住宅を保有する日本レジデンシャル投資法人（以下：投資法人）は、首都圏・大阪・名古屋を中心に 23 カ所の自立志向型有料老人ホーム等を展開する株式会社生活科学運営（以下：生活科学運営）が所有・施設運営中の「ライフ&シニアハウス港北 2」の譲受契約を本日付で締結。譲受時期は 2007 年 3 月の予定であり、その後は投資法人が所有者となるとともに、生活科学運営がこれを借り受けて、引き続き施設運営を行います。

これにより「所有」と「運営」を分離し、それぞれの強みを活かしつつ、ハード・ソフトの両面から付加価値の高いサービスを創出・提供してまいります。

「ライフ&シニアハウス港北 2」の特長

国内の住環境は、高齢者世帯の増加が見込まれるとともに、時間的・金銭的余裕のある高齢者のための居住ニーズが多様化し、今後シニアマーケットの拡大が想定されます。

「ライフ&シニアハウス港北 2」は、自立型と介護型が併設した有料老人ホームとして 2003 年 11 月に開設。地域コミュニティに根差した生活科学運営の運営ノウハウのもと、地域住民や介護・食事サービス等を担当する地元コミュニティとも連携をとりながら、質の高い施設づくりを目指しています。地域とのコミュニティ活動などソフト面だけでなく、立地や築年数、クリニック施設などハード面にも優れ、実質稼働率 100%の優良物件です。

施設入居者の「安心感」並びに「満足度」の向上

生活科学運営は資産をオフバランスすることにより財務安全性を確保しつつ施設展開することが可能となるため、終身利用を期待される入居者の安心感を醸成することが出来るとともに、その経営資源を施設運営のクオリティ向上に注力することにより入居者の満足度向上を推進することが出来ます。

投資法人における「トータルライフサポート」体制の構築

投資法人は、住宅総合型 REIT としてあらゆるライフステージ、ライフスタイルに対応した賃貸住宅を提供する「トータルライフサポート」を推進しております。「ライフ&シニアハウス港北 2」の取得により全てのライフステージに対して住居を提供する「トータルライフサポート」展開が可能となります。

両社理念の融合と共同サービスプログラム展開

生活科学運営は、入居者のニーズを取り入れながら、医療、介護、生活支援サービス、住み替え等、様々なニーズに対応する住まい方を提供していくことを理想に掲げており、投資法人の理念とも言える「トータルライフサポート」との親和性を活用した様々な展開が期待できます。

そのような親和性を基盤に、生活科学運営と投資法人の資産運用会社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）は、今後、業務提携を行っていく

ことを予定しており、それに基づき、生活科学運営と投資法人の保有不動産のそれぞれの入居者に対し、多様な共同サービスプログラムを開発、提供することにより、顧客層の拡大並びに入居者の満足度向上を共同推進していくとともに、将来的には個々人のニーズに対応した住み替えの促進や多世代交流型の街づくり、地域コミュニティ形成における協働等が想定されます。共同サービスプログラムとして、具体的には、現在、以下のような内容を想定しております。

【共同サービスプログラム案】

(1) 優待入居サービス

投資法人保有物件の入居者及び親族を対象に、生活科学運営が運営する施設への優待入居枠を利用しての入居が可能となります。

(2) 健康・介護相談サービス

投資法人保有物件の入居者及び親族を対象に、生活科学運営の提供する専門家により、将来の介護生活に対する不安相談もしくは介護施設への入居をご検討されている方への具体的なアドバイスを提供いたします。

(3) 施設体験入居サービス

投資法人保有物件の入居者及び親族を対象に、生活科学運営が運営する施設への体験入居にかかる料金を割引くサービスを提供いたします。

(4) 投資法人保有の物件への入居優待サービス

生活科学運営施設の入居者及び親族並びに入居希望者を対象として、投資法人保有物件へ入居される場合に、礼金・仲介手数料をゼロとする「Moving Style」を活用いただけます。

生活科学運営に対する出資

なお、資産運用会社の親会社で、不動産投資ファンド運用会社のパシフィックマネジメント株式会社（以下：PMC）と生活科学運営は、本日付で業務提携契約を締結し、生活科学運営の保有不動産の管理、運営等に関連する業務について協力し推進することを決定。PMCは生活科学運営とのシニア向け住宅の開発展開を視野に入れつつ、投資法人のシニア向け住宅取得をサポートしてまいります。なお、2007年2月末日までに、生活科学運営はPMCを引受人とする第三者割当増資を行い、PMCは議決権の49.6%を保有、提携関係の強化をはかる予定です。

記

物件名称 : 「ライフ&シニアハウス港北 2」
所在地 : 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南 2-18-7
施設類型 : 介護付有料老人ホーム
敷地面積 : 2,787.23 m²
延床面積 : 5,334.04 m² ※テナント（1Fクリニック）を除く
建物構造 : 鉄筋コンクリート造地上 6 階建（1、2 階鉄骨鉄筋コンクリート造）
部屋タイプ : 一般居室（ライフハウス） 41 戸
 (全室個室) 介護居室（シニアハウス） 36 戸
協力医療機関 : 港北メディカルクリニック
共用施設 : 食堂、介護浴室、一般浴室（男・女）脱衣室、多目的室、サークル室、一時介護室、機能訓練コーナー、談話コーナー、健康相談室
開設年月 : 2003 年 11 月

《日本レジデンシャル投資法人 概要》

商号 : 日本レジデンシャル投資法人
代表者 : 西村 賢
所在地 : 東京都千代田区永田町 2-11-1 山王パークタワー 22F
設立 : 2002 年 12 月
事業内容 : 不動産投資信託

《パシフィックマネジメント株式会社 概要》

商号 : パシフィックマネジメント株式会社
代表者 : 高塚 優
所在地 : 東京都千代田区永田町 2-11-1 山王パークタワー 5F
設立 : 1995 年 4 月
事業内容 : 不動産投資ファンドの運用
資本金 : 10,041,330 千円

《株式会社生活科学運営 概要》

商 号 : 株式会社 生活科学運営
代 表 者 : 古谷 健太
所 在 地 : 東京都新宿区高田馬場三丁目 3 番 3 号三優ビル
設 立 : 1991 年 9 月 (創立 1983 年 6 月)
加 盟 団 体 : (社)全国有料老人ホーム協会
主 な 事 業 内 容 :

- ・有料老人ホーム、その他高齢者向けサービス事業の企画及び運営
- ・介護保険サービス事業 (特定施設入居者生活介護他)
- ・生活環境づくり、介護及び福祉に関する企画立案及びコンサルタント業務
- ・生活環境に関する講演会、シンポジウム、セミナー等の開催
- ・介護に関する資格取得及び技能習得のための講義、研修事業

資 本 金 : 163,570 千円
売 上 高 : 2006 年 3 月期 5,275 百万円 (有料老人ホーム業界第 4 位 : 日経流通新聞調べ)

《お問い合わせ先》

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
(日本レジデンシャル投資法人 資産運用会社)

管理部 木村・粉生 (こもう)

TEL:03-5251-8529 FAX:03-5251-8539

パシフィック・マネジメント株式会社

経営企画部 杉山・筒井

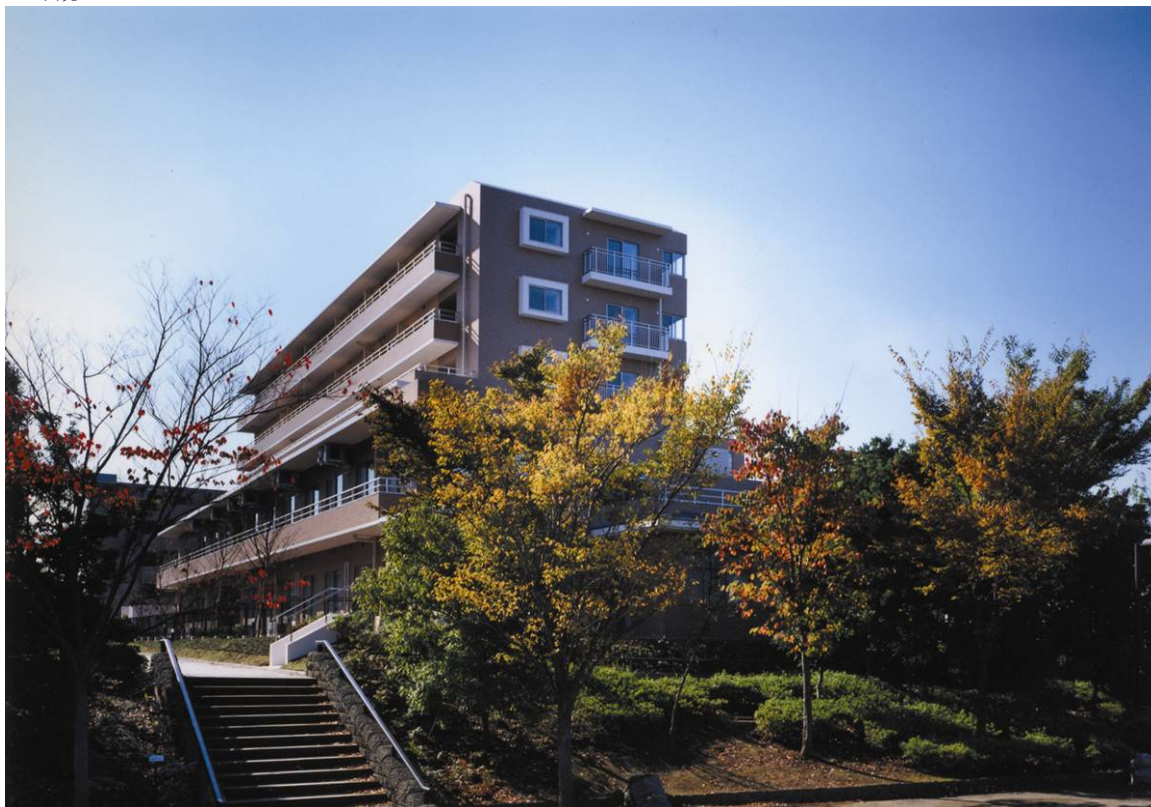
TEL:03-5251-8525 FAX:03-5251-8512

株式会社 生活科学運営

広報部 今泉

TEL03-3367-3369 FAX03-3367-3373

【添付資料】 ライフ&シニアハウス港北2 の写真
外観



食堂兼多目的室



浴室



談話室（和室）



談話室（洋室）

