

平成 18 年 12 月 11 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《ライフ&シニアハウス港北2》

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	SE-1 ライフ&シニアハウス港北2（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,950,000,000 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 12 月 11 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	株式会社生活科学運営（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	首都圏（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。 また、シニアタイプへの投資比率を高め、ポートフォリオの安定性及び成長性を確保し、「住宅総合型」ポートフォリオの構築を目指すため。
--------	--

(2) 物件の特色	<p>①立地・利便性 本物件は、横浜市営地下鉄線「仲町台」駅から徒歩 15 分圏内に位置します。近隣地域を含む周辺地域は、区画整理事業が施行された地域であり、区画が整然としているほか、近隣地域の北側には「茅ヶ崎公園」が存していることから、良好な居住環境が形成されております。そのため、有料老人ホームに適した立地特性を備えているものと思われれます。</p> <p>②本物件の建築プラン 本物件は、老人ホームとして設計された平成 15 年 10 月竣工の築浅物件であるため、設計・設備仕様は優れており、中長期的に安定した入居者を確保できるものと思われれます。</p>
(3) オペレーターの特色	<p>本物件のオペレーター（運営事業者）である株式会社生活科学運営（後記、「取得先の概要」参照）は、1991 年 9 月設立、有料老人ホームや高齢者向け住宅、多世代型住宅の企画及び運営を中心に事業展開している企業です。</p> <p>運営するホーム数は 20 施設を越えるほか、全ての施設を合算した居室数についても 1,000 室を越えており、供給数からみたオペレーターのランキングも上位に位置しています。</p> <p>今後は既存老人ホーム施設におけるノウハウを活かし、さらなる多店化が期待できます。</p>

(注) 首都圏とは、東京 23 区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) 不動産の概要

物件の名称		ライフ&シニアハウス港北 2
所在地(注 1)		神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目 18 番 2 (地番) 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目 18 番地 7 (住居表示)
交通		横浜市営地下鉄線「仲町台」駅 徒歩 15 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第二種住居地域
	地積(注 1)	2,789.32 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	老人ホーム
	延床面積(注 1)	5,433.40 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 15 年 10 月
構造(注 1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
取得価額		1,950,000,000 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	1,950,000,000 円
	価格時点	平成 18 年 11 月 20 日

テナントの状況	<p>本物件は、売主による自社使用物件であり、賃貸実績が存在しません。本物件の入居可能居室数は77室(5,433.40㎡)であり、売買契約締結日時点において、実質稼働率は100%です。(全居室77室のうち通常時入居可能居室76室は満室であり、残り1室は一般居室から介護居室に住み替える居住者のために常時空室で確保されている居室です。)</p> <p>また、本投資法人は、本契約締結日以降、譲渡実行日までに、本投資法人を貸主、本投資法人が別途選定する第三者を借主として、譲渡実行を条件として本物件の建物を一括して賃貸する契約を締結します。また、売主は、上記第三者を転貸人、売主を転借人として本物件の建物を一括して転借する契約期間20年の普通借家契約を締結する予定です。賃貸借期間内に土地もしくは建物に対する公租公課の著しい変動、土地もしくは建物の価格その他の経済事情の著しい変動があった場合には、賃貸人並びに転借人は相互に賃料改定を請求することができ、賃料を改定することができるものとしますが、相互に請求できる賃料の増減幅は5年間で3%以内とします。</p>
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。

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	8,850,000円
	再調達価格	1,234,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成18年10月27日
地震 リスク 診断	PML値	10.4%
		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	株式会社生活科学運営				
本店所在地	東京都新宿区高田馬場三丁目3番3号三優ビル				
代表者	代表取締役 古谷 健太				
資本金	163,570,000円				
大株主の状況(注1)	<table border="0"> <tr> <td>古谷 健太</td> <td>55.0%</td> </tr> <tr> <td>生活科学運営役員等持株会</td> <td>27.7%</td> </tr> </table>	古谷 健太	55.0%	生活科学運営役員等持株会	27.7%
古谷 健太	55.0%				
生活科学運営役員等持株会	27.7%				
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>介護保険法によるサービス事業</li> </ol>				

本投資法人又は投資信託委託業者との関係	売主に対しては、本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」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議決権の49.6%を取得する予定であり、当該取得完了後は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。以下「投信法」といいます。）に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する予定です。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。
---------------------	---

(注1) 出資比率が10%以上の株主のみを記載しております。

## 5. 運営方法の概要

スキームの概要	後記「【添付資料2】本物件取得におけるスキーム図」参照
リスクマネジメント	<p>本投資法人は、有料老人ホームや介護施設等、独自の運営組織とノウハウが必要なサービスの提供を実施する不動産を取得・運営する場合には、原則として、専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、バックアップオペレーターの用意を図り、当該オペレーターが退去した後も継続して一括賃貸可能となるよう安定的なキャッシュフローの確保を図ります。本物件の取得に当たっては、専門のオペレーターとして株式会社生活科学運営に一括賃貸するとともに、バックアップオペレーターとして株式会社ケア・リンク（後記「バックアップサービス契約締結先の概要」参照）とバックアップサービス契約を締結しております。</p> <p>尚、オペレーターの選定にあたっては KPMG ヘルスケアジャパンによるデューディリジェンスを実施しております。また、今後のオペレーターのモニタリングについては専門の業者と契約締結のうえ、継続的にモニタリングを実施する予定です。</p>

### (参考) デューディリジェンス依頼先の概要

社名	KPMG ヘルスケアジャパン株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
代表者	代表取締役 大割 慶一
資本金	10,000,000円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 病院経営コンサルティング業</li> <li>2. 前号に付帯関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人との関係	特になし

## 6. バックアップサービス契約締結先の概要

社名	株式会社ケア・リンク
本店所在地	東京都中央区京橋二丁目17番3号
代表者	代表取締役 初山幸雄
資本金	1,262,512,500円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 介護保険法による認知症対応型共同生活介護の居宅サービス事業</li> <li>2. 介護保険法による訪問介護の居宅サービス事業</li> <li>3. 介護保険法による訪問入浴介護の居宅サービス事業</li> <li>4. 介護保険法による通所介護の居宅サービス事業</li> <li>5. 介護保険法による短期入所療養介護の居宅サービス事業</li> </ol>
本投資法人との関係	特になし

## 7. 媒介の概要

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	58,500,000 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。

#### 8. 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 12 月 8 日時点において国土交通省より公表されたいわゆる構造計算書偽装問題に関与した企業に該当しません。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
ライフ&シニアハウス港北 2	株式会社生活科学運営	株式会社竹中工務店	株式会社 L A U 公共施設研究所	株式会社 L A U 公共施設研究所	横浜市

#### (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	東京都千代田区麹町五丁目 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. コンストラクションマネジメント業務</li> <li>2. プロジェクトマネジメント業務</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>5. 建設プロジェクトに関する設計業務</li> <li>6. 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>9. 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工</li> <li>10. 特定労働者派遣事業</li> <li>11. 前各号に付帯する一切の業務</li> </ol>
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

9. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先は、売買契約締結日時点において資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当いたしません。また、「4. 取得先の概要」に記載の通り、本物件の取得予定日までに利害関係者に該当する予定です。そのため、売買契約の締結に関して、内部規程を準用し、所要の手続を経る予定です。

10. 今後の見通し

平成19年5月期(平成18年12月1日～平成19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別途開示いたします。

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

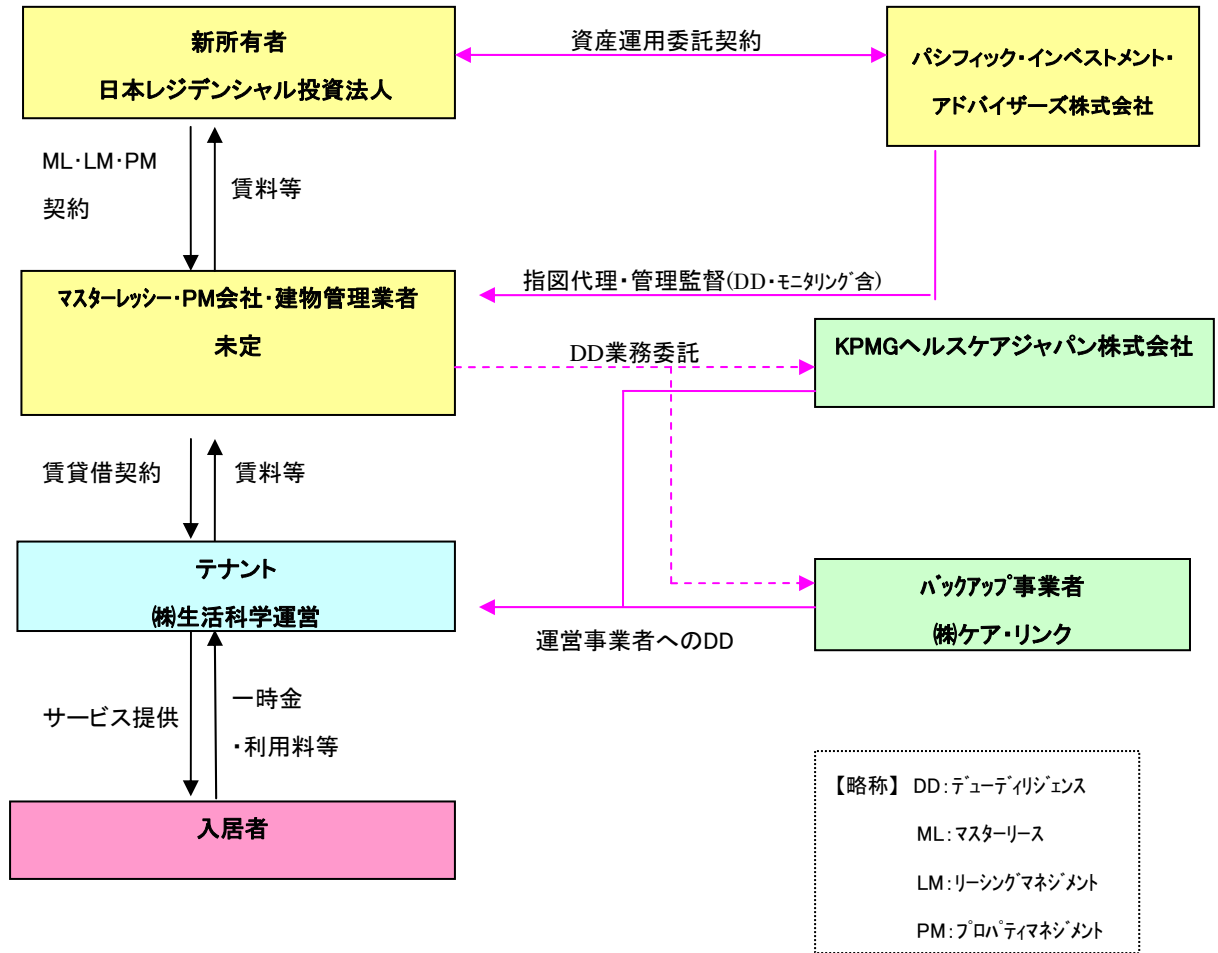
(単位：千円)

	内容	査定根拠
鑑定評価額 (特定価格)	1,950,000	
総収入	142,784	
貸室賃料収入	137,400	対象老人ホームの立地特性、個別性、同一需給圏内における他老人ホームの賃料水準、建物賃貸借契約の内容等を勘案し、予定賃料が継続して得られるものと予測して査定。
共益費収入	4,010	テナントが負担すべき建物維持管理に係る費用について、予定契約に基づき計上。
権利金収入	—	
更新料収入	—	
一時金の運用益	1,374	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	20,256	
建物維持管理費	4,130	テナントより収受した共益費相当額を計上。
水道光熱費	—	テナントが負担することを前提とするため計上せず。
プロパティ・マネジメント・フィー	1,414	賃料収入等の1.0%相当額と査定。
公租公課	8,553	土地：平成18年度税額(相当額)を計上。 建物：平成18年度課税標準額をもとに査定。
損害保険料	864	建物再調達原価の0.07%相当額と査定。
仲介手数料	—	一括貸しのため計上せず。
その他費用	360	バックアップオペレーターに要する費用を計上。
空室等による損失相当額	—	長期契約に基づく一棟貸しであること、また、契約期間満了後も長期の契約が締結される可能性が高いことを考慮し計上せず。
資本的支出	4,936	建物再調達原価の0.4%相当額と査定。
純収益	122,527	
還元利回り	6.2%	
直接還元法による収益価格	1,980,000	
DCF法による価格	1,910,000	
割引率	5.8%	
最終還元利回り	6.5%	
積算価格	1,850,000	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	752,552	
建物価格	1,099,494	

(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、年間収支であり、当期の予想数値ではありません。

(注2) 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、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、上記の総費用は、不動産鑑定評価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。

【添付資料 2】 本物件取得におけるスキーム図





【添付資料 3】 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	64,063,104	61,040,831	4,095,000	17,330,650	146,529,586
コア 2	29,222,400	7,136,000	1,950,000	7,795,900	46,104,300
サブコア	5,612,000	7,317,600	4,074,600	4,978,900	21,983,100
総計	98,897,504	75,494,431	10,119,600	30,105,450	214,616,986

（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上 3 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 4】 本物件の外観写真



【添付資料 5】本物件の地図

