

平成 18 年 12 月 19 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《リーフコート麻布》

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	C-36 リーフコート麻布（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権（注）
(3) 取得価額	9,060,000,000 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。） <b>【支払スケジュール】</b> 売買契約締結時 100 百万円（手付金） 譲渡実行時 残代金を支払
(4) 売買契約締結日	平成 18 年 12 月 19 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 12 月 26 日又は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 2 月末日を超えないものとする。 …当該信託受益権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	マーズアセット特定目的会社（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。

(注) 本投資法人は、(4)の契約を締結することにより、(5)記載の日に本物件を信託財産とする信託（以下「本信託」といいます。）の受益権を現受益者から譲り受けることとなりますが、当該譲り受けの後、同日付にて本信託の信託受託者である中央三井信託銀行株式会社（以下「本受託者」といいます。）との間で不動産管理処分信託契約を合意解除することにより本受託者から本物件の交付を受け、爾後現物不動産にて資産を保有する予定です。

#### 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	<p>①立地・利便性 本物件は、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4分圏内に位置します。周辺は中高層共同住宅のほか店舗・事務所・作業所等が混在する地域で、準幹線道路沿いに位置し交通量は比較的多いものの住環境は概ね良好です。日用品店舗、公共施設や病院等も徒歩圏内に充実しており生活利便性も良好で、今後は共同住宅を中心とした住宅地域としての熟成度を増していくと予測されます。また、最寄り駅に近接し都心へのアクセスに優れた好立地に所在するため地区内における相対的な地位は高いと言えます。</p> <p>②本物件の建築プラン 本物件は、平成15年1月竣工の築浅物件であり、総戸数113戸（うち事務所2戸）からなる地上25階建の事務所付超高層共同住宅です。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少人数世帯等の需要が見込まれます。また、周辺には同グレードのタワー型賃貸用住宅が少ないため、今後とも市場での優位性と高稼働率を維持するものと期待されます。</p>
-----------	---

(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

信託財産の内容		信託不動産
受託者名		中央三井信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		リーフコート麻布
信託期間		自：平成16年3月30日 至：平成19年3月30日
所在地(注1)		東京都港区三田一丁目222番4、213番1、213番2、214番1、214番2、215番(地番) 東京都港区三田一丁目1番12号(住居表示)
交通		東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	近隣商業地域
	地積(注1)	1,096.46㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/100%(注8)
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積(注1)	11,053.03㎡
	建築時期(注1)	平成15年1月
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
取得価額		9,060,000,000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。)
特記事項(担保設定等の有無)		なし
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	9,080,000,000円
	価格時点	平成18年11月1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	113戸 [1K:23戸、1LDK:66戸、2LDK:22戸、事務所:2戸]
	賃貸戸数	110戸(注9)
	総賃貸可能面積(㎡)	7,207.18㎡
	総賃貸面積(㎡)	7,062.72㎡
	月額賃料(千円)(注6)	36,525千円
	敷金等(千円)(注7)	61,473千円
稼働率(戸数ベース)	97.35%(注10)	

稼働率（面積ベース）	98.00%（注10）
------------	-------------

- (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、平成18年11月15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、平成18年11月15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、平成18年11月15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) 本件建物は東京都総合設計許可要綱（都心居住型総合設計制度）による許可（平成11年7月6日・11都市建指許第2号）を受けて建築されており、容積率の割増が行われています。割増後の容積率の限度は779.99%です。また建ぺい率は42.33%に制限されています。
- (注9) 110戸中、68戸については一の転借人へ一括転貸されており、当該契約につきましては平成19年4月1日から同年5月末日までの期間で貸室各々毎に解除される予定です。
- (注10)「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	85,620,000円
	再調達価格	2,100,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成18年11月20日
地 震 リ ス ク 診 断	PML値	8.9%
		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

商号	マーズアセット特定目的会社
本店所在地	東京都港区南青山七丁目2番1号青康ビル6階
代表者	取締役 横山 公一
資本の額	特定資本 100千円、優先資本 5,760,000千円
大株主	売主の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

#### 5. 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	90,600,000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。

#### 6. 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、下記の表のとおりです。

平成18年12月18日時点において、本物件の建築主、施工者、設計者はいずれも国土交通省より構造計算書の偽装があった物件に関与した者として公表された企業に該当しません。

なお、本物件は建物高さ60mを超える超高層建築物であり、免震構造（注）の形式をとっております。その安全性については、建築基準法等において大臣の認定を要すると定められており、財団法人日本建築センターにおいて専門家による特別評定委員会を設置し、慎重審査の結果構造耐力上支障ないものと評定されております。またこの評定を受けて、構造耐力上安全であることが確かめることができるとして大臣の認定を受けております。

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。

（注）免震構造とは、地震時に地盤から伝わる水平力（横揺れ）を免震層で吸収し、地震力を建物に直接伝えず上部構造の横揺れを軽減するようにした構造のことを言います。

#### （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
リーフコート 麻布	有限会社 富士アーバン プロパティーズ	大成建設 株式会社	一級建築士事務所 ・ハウ	株式会社 T・R・A	東京都

(参考2) 構造の概要

建築物の構造形式		鉄筋コンクリート増の上部構造と基礎との間に免震装置（天然系積層ゴム支承＋弾性すべり支承＋鉛ダンパー）を入れた免震構造
認定書の概要	番号	建設省東住指発第571号 建設省東住街発第134号
	日付	平成11年11月19日
	発行者	建設大臣 中山 正暉
評定書の概要	番号	BCJ-特34-SFビル
	日付	平成11年8月11日
	発行者	財団法人 日本建築センター 理事長 立石 真

(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 海浪 憲一
資本金	3億3,000万円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>5. その他前各号の業務に付帯又は関連する事項</li> </ol>
本投資法人との関係	特になし

7. 当該資産の取得後の運用状況見通し

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額サマリー

(単位：千円)

	内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）	9,080,000	
総収入	541,377	
賃料収入	480,698	現行の平均賃料と新規に賃貸することを想定した場合の賃料の水準、及び賃借人の属性等をもとに中長期安定的に収受可能な賃料を査定。
駐車場収入	24,840	現行の平均使用料と新規に賃貸することを想定した場合の使用料の水準等をもとに中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
礼金収入	9,827	新規契約時に収受可能な礼金月数を1ヶ月及び入居者の年平均入替率を25%と想定し査定。
更新料収入	14,741	契約更新時に収受可能な更新料月数を1ヶ月、入居者の年平均入替率を25%及び平均的な契約期間を2年と想定し査定。
水道光熱費収入	1,800	
その他の収入	7,832	C A T V収入及びアンテナ設置使用料等を計上。
一時金の運用益	1,639	中長期安定的な敷金月数を査定（住宅及び駐車場：2ヶ月、事務所：5ヶ月）しこれに稼働率を考慮した額に2.0%の利回りを乗じて査定。
総費用	136,156	
建物管理費	26,618	管理委託契約に基づく建物管理業務の見積額及び類似の賃貸マンションの建物管理費等を参考に査定。
水道光熱費	3,990	過去の水道光熱費を参考に類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮のうえ査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	15,291	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮のうえ査定。
賃貸手数料	9,802	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃料収入の1カ月分と査定しこれに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して査定。
更新手数料	7,352	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、更新料収入の半額と査定しこれに入居者の年平均入替率、平均的な契約期間及び稼働率を考慮して査定。
原状回復費	3,698	1室あたりの原状回復日水準及び賃貸人の負担する割合、平均的な費用負担時期と原状回復の程度等を考慮のうえ査定。
公租公課	20,093	土地については平成18年度の課税標準額に基づき査定した税額、建物については平成18年度の課税標準額（新築住宅の減免措置や軽減措置は考慮しない）に基づき査定した税額を計上。
損害保険料	1,000	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮のうえ計上。

	その他費用	7,350	CATV使用料・レンタルマット使用料等を計上。
	空室等損失相当額	27,837	評価対象不動産の特性と稼働実績及び周辺の類似不動産の空室率を勘案し、中小期安定的な稼働率水準を査定（住宅及び事務所：95%、駐車場：90%）。
	資本的支出	13,125	築年数やエンジニアリングレポートにおける修繕・更新費用の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益		405,221	
還元利回り		4.4%	
直接還元法による収益価格		9,210,000	
DCF法による価格	割引率	4.2%	
	最終還元利回り	4.6%	
	積算価格	7,090,000	
土地・建物価格の合計	土地価格	3,460,000	
	建物価格	1,990,000	
	増価修正	+30%	評価対象不動産の土地建物一体としての市場性を検討。

(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、当期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	38,282,400	7,136,000	1,950,000	7,795,900	55,164,300
サブコア	5,612,000	7,317,600	4,074,600	4,978,900	21,983,100
総計	107,957,504	75,494,431	10,119,600	30,105,450	223,676,986

(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「パンフィック」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一都三県を指します。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3】本物件の外観写真





【添付資料 4】 本物件の地図

