

平成 18 年 12 月 20 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《パシフィックレジデンス恵比寿》

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	S-53 パシフィックレジデンス恵比寿（注）（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	3,500,000,000 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 20 日
(5) 取得予定日	平成 18 年 12 月 26 日 …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	エム・シー・フォース特定目的会社（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）現名称はストーリーア恵比寿ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく上記名称に変更する予定です。

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、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より 150m、J R 山手線・埼京線「恵比寿」駅より約 400m、東急東横線「代官山」駅より約 400mの位置にあり、最寄駅への接近性は良好です。また、本物件の周辺には、飲食店・小売店舗等が数多く存在し、生活利便性も良好です。 当該エリアは都心部に位置し、主要ビジネス街への通勤利便性が良好であり、商業中心地である「渋谷」・「六本木」地区等へのアクセスも容易であることから、都心部で働くビジネスマン等の賃貸需要が多いと思われます。当該エリアにおける需要者としては、都心居住による利便性を重視する単身者及び少人数世帯等が想定されます。</p> <p>②本物件の建築プラン 本物件は、平成 18 年 1 月竣工の築浅物件であり、総戸数 61 戸（うち店舗 2 戸）からなる地上 15 階建の店舗付共同住宅です。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ます 以上の点から、交通利便性、生活利便性等の立地条件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。</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

不動産の概要

物件の名称		パシフィックレジデンス恵比寿
所在地(注 1)		東京都渋谷区恵比寿西一丁目 21 番 15 (地番) 東京都渋谷区恵比寿西一丁目 21 番 7 号 (住居表示)
交通		JR 山手線・埼京線「恵比寿」駅 徒歩 5 分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩 2 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域
	地積(注 1)	485.59 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	500%/100%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅、店舗
	延床面積(注 1)	2,623.04 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 1 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
取得価額		3,500,000,000 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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	3,500,000,000 円
	価格時点	平成 18 年 12 月 10 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	61 戸 [1K:53 戸、1LDK:6 戸、店舗:2 戸]
	賃貸戸数	58 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	2,194.21 m ²
	総賃貸面積(m ²)	1,890.08 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	10,540 千円
	敷金等(千円)(注 7)	33,540 千円
	稼働率 (戸数ベース)	95.08% (注 8)
稼働率 (面積ベース)	87.00% (注 8)	

(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30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30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30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) 「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	9,700,000円
	再調達価格	577,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成18年12月12日
地震 リスク 診断	PML値	12.9%
		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	エム・シー・フォース特定目的会社
本店所在地	東京都港区南麻布二丁目12番3号
代表者	取締役 中村 博康
資本の額	特定資本金 100千円
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資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
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	株式会社リンクマックス
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目10番2号
代表者	代表取締役 小野 良明
手数料	媒介契約に規定する守秘義務に基づき、非開示とさせていただきます。
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

6. 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19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が、イーホームズ株式会社が建築確認を行っております。しかしながら、本投資法人で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。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
パシフィックレジデンス恵比寿	トータルハウジング株式会社	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	イーホームズ株式会社

(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	東京都千代田区麴町五丁目4番地
代表者	代表取締役社長 大見 和敏
資本金	530,526千円

主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. プロジェクトマネジメント（建設プロジェクトの基本計画の提言及び発注者の代行者として設計から施工完了に至るまでの総合的な管理業務） 2. コンストラクションマネジメント（建設プロジェクトにおいて、発注者の代行者として、施工業者選定の支援および工事実施状況の管理業務） 3. ファシリティマネジメント（発注者の経営課題や要望に応じたファシリティの基本計画の調査・分析及び提言する業務）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 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 5. 建設プロジェクトに関する設計業務（建築設計・電気設備設定・機械設備設計・情報設備設計・オフィスレイアウト等） 6. 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 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 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 9. 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 10. 特定労働者派遣事業 11. 全各号に付帯する一切の業務
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 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"> 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

7. 当該資産の取得後の運用状況見直し

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直しについては別途開示いたします。

以上

* 本資料の配布先： 兎クラブ、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）	3,500,000	
総収入	192,231	
賃料収入	181,903	現行契約賃料の水準及び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	3,240	現状の実質支払賃料及び、周辺地域における賃料水準を勘案して想定賃料を査定。
礼金収入	4,287	テナント入替率及び空室率を元に査定。
更新料収入	953	契約更新時に収受可能な更新料月数を0.5ヶ月、入居者の年平均入替率を20%と想定し査定。
その他の収入	415	バイク置場・トランクルーム使用料について実績額を参考に査定。
一時金の運用益	1,433	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	31,722	
建物管理費	7,180	賃貸可能床面積1坪当たり月額900円と査定。
水道光熱費	1,596	賃貸可能床面積1坪当たり月額200円と査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	5,420	各支払時期に支払われる支払賃料等の合計額に空室損を考慮した額の3%と査定。
テナント募集費用	3,459	新規入居テナントの1ヶ月分相当額を計上。
原状回復費	618	賃借人の退去に伴うメンテナンス費用を4,000円/坪と想定し、入替率を考慮して査定。
公租公課	5,787	土地：平成18年度固定資産評価額をもとに課税標準額を想定し査定。なお、課税標準額想定の際には、小規模住宅用地の特例の適用を受けることを考慮。 建物：課税標準額を想定し査定。
損害保険料	244	延床面積1坪当たり年額300円と査定
空室等損失相当額	4,892	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、対象不動産の個別性等を考慮して中長期的に安定的であると認められる貸室・駐車場の空室率を査定し、賃料収入に係る空室損失相当額を計上。
資本的支出	2,526	築年数やエンジニアリングレポートにおける今後15年間の修繕・更新費用を妥当として当該金額の年平均額を採用のうえ査定。
純収益	160,509	
還元利回り	4.5%	
直接還元法による収益価格	3,570,000	
DCF法による価格	3,430,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.7%	

積算価格	2,160,000	積算合計額の上位4桁目を四捨五入
土地・建物価格の合計	2,161,472	
土地価格	1,602,744	
建物価格	558,728	

(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。

【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	67,563,104	61,040,831	4,095,000	17,330,650	150,029,586
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	111,457,504	75,494,431	10,119,600	30,105,450	227,176,986

(注1) 資産区分（コア／サブコア）

コアセットとは、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。サブコアセットとはコ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、1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) 上記の数値は、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

