

平成 20 年 1 月 16 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
 代表者名 執行役員 西村 賢
 (コード番号：8962)

資産運用会社名
 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)

資産の譲渡に関するお知らせ《SOHO北青山・梅田エクセルハイツ》

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、下記の通り資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(1) SOHO 北青山

①	譲 渡 資 産	不動産（譲渡方法は下記⑩参照）
②	資 産 の 名 称	SOHO 北青山
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 17 年 9 月 29 日
④	譲 渡 価 格	1,500,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	帳 簿 価 格	1,212,911,910 円 (平成 19 年 11 月 30 日現在の帳簿予定価格)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	287,088,090 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契 約 締 結 予 定 日	平成 20 年 1 月 16 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 20 年 1 月 25 日又は本投資法人が譲渡先（下記⑨参照）と別途合意する日。但し、平成 20 年 1 月 31 日を越えないものとする。
⑨	譲 渡 先	エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社(後記 4 参照)
⑩	譲 渡 方 法	譲渡実行日付けで三菱 UFJ 信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結して本件不動産を信託譲渡し、その信託受益権を同日付けで上記⑨の譲渡先に譲渡

(2) 梅田エクセルハイツ

①	譲渡資産	不動産（譲渡方法は下記⑩参照）
②	資産の名称	梅田エクセルハイツ
③	譲渡資産の取得日	平成 17 年 1 月 31 日
④	譲渡価格	6,200,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	帳簿価格	5,503,613,497 円 (平成 19 年 11 月 30 日現在の帳簿予定価格)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	696,386,503 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結予定日	平成 20 年 1 月 16 日
⑧	引渡予定日	平成 20 年 1 月 25 日又は本投資法人が譲渡先（下記⑨参照）と別途合意する日。但し、平成 20 年 1 月 31 日を越えないものとする。
⑨	譲渡先	エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社(後記 4 参照)
⑩	譲渡方法	譲渡実行日付けで三菱 UFJ 信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結して本件不動産を信託譲渡し、その信託受益権を同日付けで上記⑨の譲渡先に譲渡

2. 譲渡の理由
(1) ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上

本投資法人は、ポートフォリオの収益バランス及び収益ポテンシャルの向上を図るため、保有資産をその特性及び保有目的に基づいて分類し、運用しております。また、運用環境の変化や物件の将来収益力に応じた機動的な資産の組み換えを実施し、ポートフォリオの収益ポテンシャルの維持・向上を図ります。

(2) 本件譲渡の決定

本件譲渡については、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向、ポートフォリオの構成及び構築方針を総合的に考慮した結果、譲渡することが妥当であると判断したものです。また、本件譲渡に関しましては、複数の譲渡先候補を検討した結果、別途記載の譲渡先及び条件が本投資法人に最適なものであると判断しました。

3. 譲渡予定資産の内容
(1) SOHO 北青山

資産の名称	SOHO 北青山			
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区北青山二丁目 10 番 17 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	面積	397.78 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	849.39 m ²	建築時期	平成 16 年 3 月

	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	賃貸可能戸数	総戸数10戸(1LDK:8戸 2LDK:2戸)
期末算定価格	1,230百万円	(調査の基準となる時点:平成19年5月31日)
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
テナントの内容	テナントの総数(注1)	1
	月額賃料(注2)	5,644千円
	敷金等(注3)	20,817千円
	総賃貸可能面積(注4)	862.98㎡
	総賃貸面積(注4)	746.08㎡
	稼働率(面積ベース)(注4)	86.5%

(注1)「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2)「月額賃料」については、平成19年5月31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3)「敷金等」については、平成19年5月31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4)「総賃貸可能面積」「総賃貸面積」「稼働率」については、平成19年12月31日時点の数値を記載しています。

(2) 梅田エクセルハイツ

資産の名称	梅田エクセルハイツ			
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市北区中崎西三丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	3,276.37㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	11,408.03㎡	建築時期	平成14年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	総戸数414戸(事務所:2戸 1R:411戸、3LDK:1戸)		
附属建物1	所有形態	所有権		
	用途	車庫		
	延床面積	87.05㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建		
附属建物2	所有形態	所有権		
	用途	ゴミ置場		
	延床面積	9.43㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建		
期末算定価格	5,380百万円	(調査の基準となる時点:平成19年5月31日)		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
テナントの内容	テナントの総数(注1)	1		
	月額賃料(注2)	25,445千円		
	敷金等(注3)	151,291千円		
	総賃貸可能面積(注4)	10,238.24㎡		
	総賃貸面積(注4)	10,238.24㎡		
	稼働率(面積ベース)(注4)	100.0%		

(注1)「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2)「月額賃料」については、平成19年5月31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。



日本レジデンシャル投資法人

- (注3) 「敷金等」については、平成19年5月31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4) 「総賃貸可能面積」「総賃貸面積」「稼働率」については、平成19年12月31日時点の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

①	商号	エム・エス・ジャパン・ストラテジック・コア・アクイジション株式会社
②	本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
③	代表者	代表取締役 長縄 順一
④	資本金	1,000万円
⑤	出資者	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
⑥	主な事業内容	1. 不動産の売買及び賃貸借ならびにその仲介 2. 証券取引法に規定される有価証券の保有及び売買 3. 前号各号に付帯関連する一切の業務
⑦	本投資法人又は資産運用会社との関係	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	231,000,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は資産運用会社との関係	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、投資信託及び投資法人に関する法律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93.8%です。

6. 今後の見通し

本件譲渡後の業績見通しにつきましては、平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）の決算発表時に平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）業績見通しに含めて公表する予定です。

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>