

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)

資産の取得に関するお知らせ《パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング》

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	F-25 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング (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
(3) 取得価額	14,510,000,000 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】 売買契約締結時 50 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 20 年 1 月 16 日
(5) 取得予定日	平成 20 年 2 月 29 日。但し、本投資法人が売主（下記(6)参照）と別途合意する日に変更することができる。
(6) 取得先	アカシア・プロパティーズ・インク（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	都心主要 5 区（注）及びファミリータイプ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	本物件は、JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩 8 分圏内に位置し、同駅を利用して「東京」駅まで約 10 分と都心に近接し、交通利便性に優れています。超高層マンションの人気の高いなか、本物件は充実した各種サービス・セキュリティが導入されているマンションとして、高い競争力を有していると思料されます。

(3) 本物件取得の意義等	<p>上場以降、本投資法人は各時点の資産規模及びポートフォリオ全体に与える影響を考慮した規模の物件取得を行ってまいりましたが、本投資法人の資産規模が約 3,000 億円（取得価格の合計）に近づいてきたことにより、大規模物件の取得がポートフォリオ全体に与える影響が低下し、むしろ大規模物件の取得が更なる運用資産の安定的な成長に寄与すると判断致しました。</p> <p>パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイングは、後記に示すとおりの大規模物件であり、立地・利便性面及び建築の品質等において競争力が高く、本投資法人が投資を検討するエリアにおいて、このような優良物件を取得する機会は、今後も極めて少ないと考えられ、本物件の稀少性は高いと判断したことなどから、取得を決定致しました。</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		みずほ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等		パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング
信託期間		自：平成 17 年 7 月 28 日 至：平成 27 年 7 月末日
所在地(注 1)		東京都港区芝浦二丁目 1 番 31 (地番) 東京都港区芝浦二丁目 6 番 11 号 (住居表示)
交通		J R 山手線「田町」駅より徒歩 8 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	準工業地域
	地積(注 1)	2,011.81 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率(注 3)	準工業地域：400%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積(注 1)	19,562.07 m <sup>2</sup>
	建築時期(注 1)	平成 17 年 5 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 29 階建
取得価額		14,510,000,000 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	13,700,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 12 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	191 戸〔店舗：1 戸、1LDK：45 戸、2LDK：115 戸、2LDK+S：3 戸、3LDK：27 戸〕
	賃貸戸数	178 戸
	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	13,490.67 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	12,530.59 m <sup>2</sup>
	月額賃料(千円)(注 6)	52,169 千円
	敷金等(千円)(注 7)	123,682 千円
	稼働率 (戸数ベース)	93.2% (注 8)
稼働率 (面積ベース)	92.9% (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、都市計画で定める指定容積率を、「建ぺい率」 については、都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。

- 但し、本物件は、本物件の東側公道を隔てた敷地に所在するパークタワー芝浦オーシャンウイングとともに、建築基準法第86条第1項に基づく「総合的設計による一団地」の許可を受けて建設されており、容積率制限の緩和（延べ面積の敷地面積に対する割合749.56%）を受けております。
- (注4) 賃貸借の概況については、平成19年12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19年12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19年12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) 「稼働率」については、小数点以下第2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	26,860,000円
	再調達価格	4,976,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年12月27日
地震 リスク 診断	PML値	8.1%
		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	アカシア・プロパティーズ・インク
本店所在地	アメリカ合衆国デラウェア州ニューキャッスル郡ウィルミントン市スイート400センターヴィルロード2711
代表者	日本における代表者 川崎 英嗣
資本の額	金50米ドル
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. 不動産の所有、管理、賃貸 2. 前号に関連する一切の業務
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	145,100,000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93.8%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、建築確認機関及び検査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20年1月15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、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、日本E R I株式会社において専門家による性能評価委員会を設置し、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。

#### (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
パークタワー芝浦 ベイワードアーバン ウイング	三井不動産 株式会社	清水建設 株式会社	清水建設株式 会社一級建築 士事務所	清水建設株式 会社一級建築 士事務所	日本E R I 株式会社

#### (参考2) 認定書及び性能評価書の概要

認定書の概要	番号	国住指第160号
	日付	平成15年5月21日
	発行者	国土交通大臣 林 寛子
性能評価書の概要	番号	E R I - H 0 3 0 0 2
	日付	平成15年4月16日
	発行者	日本E R I株式会社 代表取締役 中澤 芳樹

#### (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>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>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>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>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>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

本物件の取得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)

査定項目		内容	査定根拠	
鑑定評価額（特定価格）		13,700,000		
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	706,824	現行賃料及び新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定。	
	(b) 水道光熱費収入	0	無し。	
	(c) 駐車場収入	31,488	現行使用料及び新規に賃貸することを想定した場合における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。	
	(d) その他収入	40,826	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間の査定に基づき礼金1.5ヶ月・更新料1ヶ月を収入として計上したほか、バイク置場使用料等をその他収入として計上。	
	礼金収入	17,296		
	更新料収入	23,061		
	その他収入	469		
	①(a)+(b)+(c)+(d)		779,138	
	(e) 空室等損失合計		30,861	現状の同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定。
	(f) 貸倒損失		0	賃借人の状況等を勘案し、非計上。
②運営収益[①-(e)-(f)]		748,277		
運営 費用	(g) 維持管理費	33,995	現状費用を参考に、類似の賃貸マンションの建物管理費、評価対象不動産の個別性を考慮し査定。	
	(h) 水道光熱費	9,135	現状費用を参考に、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を考慮し査定。	
	(i) 修繕費	9,043	入替えに伴う原状回復費のほか、エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を考慮して査定。	
	(j) プロパティマネジメントフィー	20,107	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、個別性等を考慮し査定。	
	(k) テナント募集費用等	23,246	賃貸手数料については貸室賃料収入の1ヵ月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。	
	(l) 公租公課	44,862	土地、建物は平成19年度の課税標準額に基づき税額を査定。償却資産は平成19年度の実額を計上。	
	(m) 損害保険料	2,036	現状保険料及び類似建物の保険料率等を考慮し査定。	
	(n) その他費用	967	C A T V契約費用及び町内会費をその他費用として計上。	
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+ (k)+(l)+(m)+(n)]		143,391	
	④運営純収益[②-③]		604,886	
(o) 一時金の運用益	2,625	敷金について賃料の2.1ヵ月分と想定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回り2.0%を乗じて査定。		
(p) 資本的支出	11,223	築年数、エンジニアリングレポートにおける更新費用の年平均額等を勘案し査定。		
⑤純収益[④+(o)-(p)]		596,288		
⑥還元利回り		4.3%	最も投資リスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを基準とし、賃貸需要動向及び売買市場における市場動向スプレッド等を考慮して査定。	
直接還元法による収益価格(⑤÷⑥)		13,900,000		

DCF 法による価格	13,500,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	13,100,000	
土地・建物価格の合計	10,070,000	
土地価格	5,490,000	
建物価格	4,580,000	
増加修正	+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	99,367,604	75,875,831	36,098,881	29,902,221	241,244,538
コア 2	40,645,000	5,987,000	1,950,000	7,795,900	56,377,900
サブコア	7,832,000	7,201,600	4,074,600	4,978,900	24,087,100
総計	147,844,604	89,064,431	42,123,481	42,677,021	321,709,538

(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部 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

