

平成 19 年 4 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)

資産の譲渡に関するお知らせ

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)

①	譲 渡 資 産	不動産を信託する信託の受益権
②	資 産 の 名 称	グランフォルム市ヶ谷払方町
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 16 年 3 月 3 日
④	譲 渡 価 格	1,268,000,000 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	1,036,403,092 円（平成 18 年 11 月 30 日現在）
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	231,596,908 円（上記④と上記⑤の差額）
⑦	契 約 締 結 日	平成 19 年 4 月 19 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 19 年 5 月 10 日又は本投資法人が譲渡先（下記⑨参照）と別途書面により合意する日。但し、平成 19 年 5 月 11 日を越えないものとする。
⑨	譲 渡 先	合同会社ユー・アール・ファイブ（後記 4 (1) 参照）
⑩	譲 渡 方 法	不動産を信託する信託の受益権を上記⑨の譲渡先に譲渡

(2)

①	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
②	資産の名称	目黒ヒルサイドコート
③	譲渡資産の取得日	平成16年3月3日
④	譲渡価格	1,253,000,000 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	1,040,734,367 円 (平成18年11月30日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	212,265,633 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成19年4月19日
⑧	引渡予定日	平成19年5月10日又は本投資法人が譲渡先(下記⑨参照)と別途書面により合意する日。但し、平成19年5月11日を越えないものとする。
⑨	譲渡先	合同会社ユー・アール・ファイブ (後記4(1)参照)
⑩	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記⑨の譲渡先に譲渡

(3)

①	譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
②	資産の名称	ベルウッド
③	譲渡資産の取得日	平成16年3月3日
④	譲渡価格	1,980,000,000 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	1,558,680,377 円 (平成18年11月30日現在)
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	421,319,623 円 (上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成19年4月19日
⑧	引渡予定日	平成19年5月10日又は本投資法人が譲渡先(下記⑨参照)と別途書面により合意する日。但し、平成19年5月11日を越えないものとする。
⑨	譲渡先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ (後記4(2)参照)
⑩	譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記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)

資産の名称	グランフォルム市ヶ谷弘方町			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成 23 年 4 月 30 日		
所在地	東京都新宿区弘方町 4 番 1 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	758.82 m ²	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,734.94 m ²	建築時期	平成 2 年 7 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 6 戸（2LDK：1 戸、3LDK+N：5 戸）		
期末算定価格	1,040 百万円	（調査の基準となる時点：平成 18 年 11 月 30 日）		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			

(2)

資産の名称	目黒ヒルサイドコート			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成 22 年 8 月 28 日		
所在地	東京都目黒区下目黒五丁目 10 番 24 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種低層住居専用地域
	面積	1, 619. 56 m ²	容積率／建ぺい率	150％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2, 249. 39 m ²	建築時期	平成 3 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 18 戸（2LDK：8 戸、3LDK：6 戸、4LDK：4 戸）		
期末算定価格	1, 140 百万円	（調査の基準となる時点：平成 18 年 11 月 30 日）		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			

(3)

資産の名称	ベルウッド			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日		平成 22 年 11 月 27 日	
所在地	東京都渋谷区渋谷四丁目 1 番 20 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域
	面積	748. 49 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、駐車場
	延床面積	2, 071. 08 m ²	建築時期	平成 1 年 9 月
	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 5 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 6 戸（3LDK＋S：5 戸、4LDK＋N：1 戸）		
期末算定価格	1, 410 百万円	（調査の基準となる時点：平成 18 年 11 月 30 日）		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			

4. 譲渡先の概要

(1) グランフォルム市ヶ谷払方町、目黒ヒルサイドコート

①	商 号	合同会社ユー・アール・ファイブ
②	本 店 所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
③	代 表 者	代表社員 有限責任中間法人ユー・ピー・エイチ 職務執行者 泉部 充
④	資 本 金	150 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. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
⑦	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(2) ベルウッド

①	商 号	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ
②	本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
③	代 表 者	取締役 金井 壮
④	資 本 金	300 万円
⑤	出 資 者	パシフィックマネジメント株式会社 100%
⑥	主 な 事 業 内 容	1. 不動産の保有、売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務

⑦	本投資法人又は投資信託委託業者との関係	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する投資信託委託業者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全額を出資する連結対象子会社であり、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。）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。
---	---------------------	--

5. 媒介の概要

(1) グランフォルム市ヶ谷払方町

(1-1)

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	19,020,000 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。

(1-2)

商 号	ジャパンアセットトラスト株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区麹町三丁目 5 番 2 号
代 表 者	代表取締役 諫山 哲史
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

(2) 目黒ヒルサイドコート

(2-1)

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	18,795,000 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。

(2-2)

商 号	ジャパンアセットトラスト株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区麹町三丁目 5 番 2 号
代 表 者	代表取締役 諫山 哲史
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

(3) ベルウッド

商 号	株式会社アセット・クリエイト
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋室町一丁目 10 番 10-303 号
代 表 者	代表取締役 上杉 光範
手 数 料	1,000,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

6. 譲渡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 4 (2) に記載の譲渡先は、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い、所要の手続を経る予定です。

7. 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、本件譲渡による修正はありません。

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>