

平成 19 年 5 月 10 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)

### 資産の譲渡及び譲渡完了に関するお知らせ

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Ⅰ.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。また、平成 19 年 4 月 19 日に譲渡を決定し、同日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表いたしました下記Ⅱ.の資産の譲渡を本日完了致しましたのでお知らせいたします。

## 記

### Ⅰ. 資産の譲渡

#### 1. 譲渡の概要

##### (1) 世田谷サンハイツ

|   |                 |                                                                               |
|---|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 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       | 世田谷サンハイツ                                                                      |
| ③ | 譲 渡 資 産 の 取 得 日 | 平成 16 年 3 月 3 日                                                               |
| ④ | 譲 渡 価 格         | 1,117,040,000 円<br>(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         | 1,003,726,572 円（平成 18 年 11 月 30 日現在）                                          |
| ⑥ | 譲渡価格と帳簿価格の差額    | 113,313,428 円（上記④と上記⑤の差額）                                                     |
| ⑦ | 契 約 締 結 日       | 平成 19 年 5 月 10 日                                                              |
| ⑧ | 引 渡 予 定 日       | 平成 19 年 6 月 1 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 6 月 30 日を越えないものとする。 |
| ⑨ | 譲 渡 先           | 三菱地所株式会社（後記 4 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) プティ・クール砵

|   |              |                                                                   |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| 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        | プティ・クール砵                                                          |
| ③ | 譲渡資産の取得日     | 平成16年3月2日                                                         |
| ④ | 譲渡価格         | 737,983,500 円<br>(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         | 687,342,125 円 (平成18年11月30日現在)                                     |
| ⑥ | 譲渡価格と帳簿価格の差額 | 50,641,375 円 (上記④と上記⑤の差額)                                         |
| ⑦ | 契約締結日        | 平成19年5月10日                                                        |
| ⑧ | 引渡予定日        | 平成19年6月1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6月30日を越えないものとする。 |
| ⑨ | 譲渡先          | 三菱地所株式会社(後記4参照)                                                   |
| 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) 世田谷サンハイツ

|         |                        |                                               |                  |               |
|---------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------|---------------|
| 資産の名称   | 世田谷サンハイツ               |                                               |                  |               |
| 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     | 東京都世田谷区上馬五丁目 19 番地 9 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, 552. 86 m <sup>2</sup>                     | 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, 063. 39 m <sup>2</sup>                     | 建築時期             | 平成 4 年 7 月    |
|         | 構造                     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建                             |                  |               |
|         | 賃貸可能戸数                 | 総戸数 38 戸（1K：12 戸、1LDK：2 戸、2LDK：8 戸、3LDK：16 戸） |                  |               |
| 期末算定価格  | 1, 050 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) プティ・クール砵

|         |                      |                                      |                  |                |
|---------|----------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|
| 資産の名称   | プティ・クール砧             |                                      |                  |                |
| 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            | みずほ信託銀行株式会社    |
|         | 信託期間満了日              |                                      | 平成 24 年 4 月 25 日 |                |
| 所在地     | 東京都世田谷区砧四丁目 37 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                   | 819.30 m <sup>2</sup>                | 容積率／建ぺい率         | 200％／60％       |
| 建物      | 所有形態                 | 所有権                                  | 用途               | 共同住宅           |
|         | 延床面積                 | 1,816.00 m <sup>2</sup>              | 建築時期             | 平成 2 年 3 月     |
|         | 構造                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建             |                  |                |
|         | 賃貸可能戸数               | 総戸数 11 戸（2LDK：5 戸、3LDK：5 戸、8LDK：1 戸） |                  |                |
| 期末算定価格  | 669 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 | 商 号         | 三菱地所株式会社                                                                                                                                                                     |
| ② | 本 店 所 在 地   | 東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号                                                                                                                                                        |
| ③ | 代 表 者       | 代表取締役 木村 恵司                                                                                                                                                                  |
| ④ | 資 本 金       | 136,534,164,832 円                                                                                                                                                            |
| ⑤ | 大 株 主       | (平成 18 年 9 月 30 日現在)<br>1. 日本マスタートラスト信託銀行 (株) 信託口 5.09%<br>2. 明治安田生命保険 (相)<br>(常任代理人 資産管理サービス信託銀行 (株)) 4.15%<br>3. ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー<br>(常任代理人 (株) みずほコーポレート銀行) 4.11% |
| ⑥ | 主 な 事 業 内 容 | 1. 不動産の所有、管理及び賃貸<br>2. 不動産の管理及び賃貸の受託<br>3. 不動産の売買、仲介及び鑑定                                                                                                                     |

|   |                     |                                                  |
|---|---------------------|--------------------------------------------------|
|   |                     | 4. 住宅の建設及び販売<br>5. 観光及び娯楽施設の所有、管理、運営及び賃貸      ほか |
| ⑦ | 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               | 18,550,235 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. 今後の見通し

本件譲渡が実行（引渡し）される平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本件譲渡による影響度を検証の上、判明した時点で別途開示致します。

## Ⅱ. 資産の譲渡完了

### 1. 譲渡の概要

#### (1) グランフォルム市ヶ谷払方町

|   |                 |                                                                |
|---|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| 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<br>(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 日           | 平成 19 年 5 月 10 日                                               |
| ⑨ | 譲 渡 先           | 合同会社ユー・アール・ファイブ                                                |

|   |      |                           |
|---|------|---------------------------|
| 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) 目黒ヒルサイドコート

|   |              |                                                               |
|---|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 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<br>(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 | 引渡日          | 平成19年5月10日                                                    |
| ⑨ | 譲渡先          | 合同会社ユー・アール・ファイブ                                               |
| 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) ベルウッド

|   |              |                                                               |
|---|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 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<br>(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 | 引渡日          | 平成19年5月10日                                                    |
| ⑨ | 譲渡先          | 有限会社パンフィック・グロース・リアルティ                                         |
| 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                                     |

なお、上記譲渡資産の詳細等につきましては、平成19年4月19日付公表の「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

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>