

平成 19 年 8 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)

資産の取得に関するお知らせ《コスモグラシア新御徒町》

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	C-46 コスモグラシア新御徒町（以下「本物件」といいます。）
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,162,000,000 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 19 年 8 月 10 日
(5) 取得日	平成 19 年 8 月 10 日
(6) 取得先	株式会社コスモスイニシア（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	東京 23 区（都心主要 5 区（注）を除く）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、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅より徒歩 3 分の位置にあり、また JR「上野」駅、都営大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅も徒歩圏内にあることから、各方面への交通利便性に優れた立地を有しています。 本物件は平成 19 年 3 月建築の物件であり、都心部への交通利便性等を重視する単身者、少人数世帯等の需要が見込まれます。

（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

物件の名称		コスモグラフィシア新御徒町
所在地(注 1)		東京都台東区元浅草一丁目 139 番 1、4（地番） 東京都台東区元浅草一丁目 21 番 5 号（住居表示）
交通		東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩 3 分 都営大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅 徒歩 5 分 ＪＲ「上野」駅 徒歩 10 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域
	地積(注 1)	584.23 ㎡
	容積率/建ぺい率(注 3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	2,862.70 ㎡
	建築時期(注 1)	平成 19 年 3 月
構造(注 1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
取得価額		2,162,000,000 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	2,170,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 7 月 1 日
賃貸借の概況(注 4)	テナントの総数(注 5)	60
	賃貸可能戸数	69 戸〔1K：14 戸、1DK：41 戸、1LDK：12 戸、1LDK+ロフト：2 戸〕
	賃貸戸数	68 戸
	総賃貸可能面積（㎡）	2,531.81 ㎡
	総賃貸面積(㎡)	2,487.42 ㎡
	月額賃料(千円)(注 6)	9,074 千円
	敷金等(千円)(注 7)	17,254 千円
	稼働率（戸数ベース）	98.6%（注 8）
	稼働率（面積ベース）	98.2%（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19年7月31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7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7)「敷金等」については、平成19年7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	6,820,000円
	再調達価格	650,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年7月20日
地震 リ スク 診 断	PML 値	7.1%
		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	株式会社コスモスイニシア
本 店 所 在 地	東京都千代田区内幸町一丁目3番2号
代 表 者	代表取締役社長 町田 公志
資 本 の 額	118億8,949万円
大 株 主	1. ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ(F), L.P. 21.79% 2. ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ, L.P. 16.70% 3. ゴールドマンサックスインターナショナル 4.78% 4. ユーシーアストロインベスター, L.P. 2.26% (平成19年3月31日現在)
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の売買、賃貸借、仲介、鑑定、管理およびコンサルティングに関する業務 2. 土地の開発、造成に関する業務 3. 建築または土木工事の企画、設計、施工、監理、請負およびコンサルティングに関する業務 4. 不動産に関する金銭貸付業務
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	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	64,860,000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。

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19年8月9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。本投資法人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。

（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	確認機関	検査機関
コスモグラフィシア新御徒町	株式会社 コスモスイニシア	大豊建設株式会社 東京支店	株式会社トイズ アーキテクチャ デザイン	株式会社 アトラス 設計	財団法人 住宅金融 普及協会	財団法人 住宅金融 普及協会

（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	東京都千代田区麹町五丁目4番地
代表者	代表取締役社長 大見 和敏
資本金	531,510千円
主な事業内容	- 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） - 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） - 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 - 建築一式工事・電気工事・管工事・内装仕上り工事・消防施設工事 - 建設プロジェクトに関する設計業務（建築設計・電気設備設計・機械設備設計・情報設備設計・オフィスレイアウト等） - 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 - 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 - 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 - 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 - 特定労働者派遣事業 - 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	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通し

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、本物件の取得による修正はありません。

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)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		2,170,000	
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	120,889	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	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	6,912	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	8,488	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2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	4,802	
	更新料収入	3,601	
	その他収入	85	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	136,289	
	(e) 空室等損失合計	6,209	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)]		130,080	
運営 費用	(g) 維持管理費	4,200	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	1,050	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	1,595	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	3,842	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、個別性等を考慮し査定。
	(k) テナント募集費用等	4,033	賃貸手数料については貸室賃料収入の1ヵ月分、更新手数料については更新料収入の1/2と査定。
	(l) 公租公課	6,351	土地に関しては小規模住宅であることによる特例措置を考慮して査定。建物に関しては再調達原価に基づき査定。
	(m) 損害保険料	382	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	174	ケーブルテレビ接続維持管理費を契約内容に基づき計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	21,627	
	④運営純収益[②-③]	108,453	
	(o) 一時金の運用益	379	敷金について賃料の2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	1,995	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)]		106,837	
⑥還元利回り		4.9%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、立地条件、築年数、規模、設備水準等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。

直接還元法による収益価格(⑤÷⑥)	2,180,000	
DCF 法による価格	2,160,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	1,980,000	
土地・建物価格の合計	1,521,000	
土地価格	841,000	
建物価格	680,000	
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	79,866,104	68,047,831	5,862,000	23,230,650	177,006,586
コア 2	37,415,400	9,298,000	1,950,000	7,795,900	56,459,300
サブコア	5,932,000	7,201,600	4,074,600	4,978,900	22,187,100
総計	123,213,504	84,547,431	11,886,600	36,005,450	255,652,986

(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 の 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

