

平成 19 年 8 月 24 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

《パシフィックレジデンス祐天寺、パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ》

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) パシフィックレジデンス祐天寺

(1) 物件の名称	F-22 パシフィックレジデンス祐天寺
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	5,940,000,000 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 24 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 8 月 29 日
(6) 取得先	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ（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) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

(1) 物件の名称	S-64 パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ(注)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権

(3) 取得価額	3,300,000,000 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。） （内訳） ①パシフィックレジデンス船橋Ⅰ 物件価格 1,710,000,000 円 （土地相当額：958,000,000 円 建物相当額：752,000,000 円） ②パシフィックレジデンス船橋Ⅱ 物件価格 1,590,000,000 円 （土地相当額：890,000,000 円 建物相当額：700,000,000 円） 【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 24 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 8 月 29 日。但し、売主（以下(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	J.メトロポリス 1 合同会社（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。

（注）本物件の名称は、現在「ライフポート船橋壺番館・貳番館」ですが、本投資法人による同物件取得後、遅滞なく上記の物件名称に変更する予定です。

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) パシフィックレジデンス祐天寺

(1) 理由	都心主要 5 区（注）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、東急東横線「祐天寺」駅から徒歩約 5 分の位置にあり、都心へのアクセスも良好です。また、対象不動産が接面する「駒沢通り」沿道には、1 階を店舗利用している建物も多く、生活利便性も良好です。 本物件は平成 18 年 8 月建築の物件であり、都心居住の快適性、利便性等の立地条件を重視する単身者及び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。

(2) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

(1) 理由	首都圏（注）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総武線「船橋」駅より徒歩 7 分圏内に位置し、同駅を利用して「東京」駅まで約 24 分と、都心部へのアクセスは比較的良好です。「船橋」駅周辺には複数の商業施設が存し、また対象不動産の近隣には公園が存する等、生活利便性、居住の快適性ともに良好であるといえます。 本物件は、平成 19 年 3 月建築の物件であり、生活利便性・都心への接近性等を重視する単身者層の需要が見込まれます。

（注）首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の1都3県を指します。

3. 取得資産の内容

(1) パシフィックレジデンス祐天寺

信託財産の内容	信託不動産
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社
当該信託を特定できる名称等	パシフィックレジデンス祐天寺
信託期間	自：平成 18 年 10 月 27 日 至：平成 28 年 10 月 31 日

所在地(注 1)		東京都目黒区中目黒五丁目 1073 番 3、1074 番 6、1077 番 5 (地番) 東京都目黒区中目黒五丁目 27 番 18 号 (住居表示)
交通		東急東横線「祐天寺」駅 徒歩 5 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	近隣商業地域、第一種住居地域
	地積(注 1)	2,396.69 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・店舗
	延床面積(注 1)	5,846.64 m ²
	建築時期(注 1)	平成 18 年 8 月
取得価額		5,940,000,000 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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	5,940,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 7 月 15 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	総戸数 118 戸 (店舗:1 戸、1R:1 戸、1K:39 戸、1LDK:32 戸、2LDK:34 戸、1LDK+N:11 戸)
	賃貸戸数	116 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	5,423.36 m ²
	総賃貸面積(m ²)	5,307.99 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	25,574 千円
	敷金等(千円)(注 7)	62,308 千円
	稼働率 (戸数ベース)	98.3% (注 8)
	稼働率 (面積ベース)	97.9% (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、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	14,640,000 円
	再調達価格	1,469,000,000 円

	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 8 月 9 日
地震 リス ク診 断	PML 値	6.2%
		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。

(2) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

(a) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ

信託財産の内容		信託不動産
受託者名		中央三井信託銀行
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス船橋Ⅰ
信託期間		自：平成 19 年 3 月 23 日 至：平成 24 年 3 月 22 日
所在地(注 1)		千葉県船橋市本町六丁目 1400 番 1、1400 番 2（地番） 千葉県船橋市本町六丁目 10 番 1 号（住居表示）
交通		J R 総武線「船橋」駅より徒歩 7 分
土 地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	準住居地域、第二種住居地域
	地積(注 1)	1,287.15 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%、200%/60%
建 物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・店舗
	延床面積(注 1)	2,554.86 m ²
	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 10 階建
取得価額		1,710,000,000 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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,710,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 7 月 20 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	91 戸〔店舗：1 戸、1K：90 戸〕
	賃貸戸数	91 戸（注 8）
	総賃貸可能面積（m ² ）	2,407.91 m ²
	総賃貸面積(m ²)	2,407.91 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	8,135 千円
	敷金等(千円)(注 7)	20,608 千円
	稼働率（戸数ベース）	100.0%（注 9）
	稼働率（面積ベース）	100.0%（注 9）

(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8月21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8月21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8月21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) 全91戸のうち店舗を除く90戸は、一の転借人へ一括転貸されております。
- (注9) 「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	6,900,000円
	再調達価格	596,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年8月14日
地震リスク診断	PML値	9.4%
		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。

(b) パシフィックレジデンス船橋Ⅱ

信託財産の内容		信託不動産
受託者名		中央三井信託銀行
当該信託を特定できる名称等		パシフィックレジデンス船橋Ⅱ
信託期間		自：平成 19 年 3 月 23 日　至：平成 24 年 3 月 22 日
所在地(注 1)		千葉県船橋市本町六丁目 1393 番 1、1399 番 1、1399 番 2（地番） 千葉県船橋市本町六丁目 9 番 3 号（住居表示）
交通		J R 総武線「船橋」駅より徒歩 6 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	第二種住居地域
	地積(注 1)	1, 158. 61 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅・店舗
	延床面積(注 1)	2, 315. 95 m ²
	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 9 階建
取得価額		1, 590, 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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,570,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 7 月 20 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	81 戸〔店舗：1 戸、1K：80 戸〕
	賃貸戸数	81 戸（注 8）
	総賃貸可能面積（㎡）	2,127.53 ㎡
	総賃貸面積（㎡）	2,127.53 ㎡
	月額賃料（千円）（注 6）	7,152 千円
	敷金等（千円）（注 7）	12,916 千円
	稼働率（戸数ベース）	100.0%（注 9）
	稼働率（面積ベース）	100.0%（注 9）

- (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8月21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8月21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8月21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) 全81戸のうち店舗を除く80戸は、一の転借人へ一括転貸されております。
- (注9)「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	9,530,000 円
	再調達価格	598,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 8 月 14 日
地震リスク診断	PML 値	9.9%
		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

(1) パシフィックレジデンス祐天寺

商 号	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ
本 店 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
代 表 社 員	有限責任中間法人ピュオレフ 職務執行者 山田 徳昭
資 本 金	100 万円
出 資 者	有限責任中間法人ピュオレフ
主 な 事 業 の 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 4. 上記各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ（以下、「売主」といいます。）から、本投資法人が資産を取得することは、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投信法で定める「利害関係人等との取引」には該当せず、かつ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。）が定める本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）における資産運用会社の「利害関係者」からの取得にも該当しません。ただし、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等であるパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主と不動産投資顧問契約を締結していることを踏まえ、当該本投資法人の自主ルールに鑑み、資産運用会社の「利害関係者」からの取得と同様の手続きを行っています。

(2) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

商 号	J.メトロポリス 1 合同会社
本 店 所 在 地	東京都港区赤坂三丁目 2 番 6 号赤坂中央ビルアクタスマネジメントサービス株式会社内
代 表 社 員	有限責任中間法人 J.メトロポリスホールディングス 職務執行者 粕谷直人
資 本 金	100 万円
出 資 者	有限責任中間法人 J.メトロポリスホールディングス
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

物件の名称	F-22 パシフィックレジデンス祐天寺		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者 (注 1)	前々所有者・信託受益者 (注 1)
会社名・氏名	合同会社溜池レジデンシャル・プロパティーズ	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント	特別な利害関係にある者以外

特別な利害 関係にある 者との関係	上記 4. 取得先の概要 (1) をご参照。	資産運用会社の株主の連 結子会社	—
取得経緯・ 理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格 (その他費用 含む)	非開示 (関係者との守秘 義務契約のため)	非開示 (関係者との守秘 義務契約のため)	—
取得時期	平成 18 年 10 月 27 日	平成 17 年 3 月 24 日	—

(注 1) 有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント (前所有者) は、シーズクリエイト株式会社 (特別な利害関係にある者以外) と共同開発を行った後、シーズクリエイト株式会社の有する持分を取得し、単独所有に至っています。

6. 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	パシフィックレジデンス祐天寺 : 118,800,000 円 パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ : 98,400,000 円 (但し、上記手数料は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。

7. 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 23 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

(1) パシフィックレジデンス祐天寺

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
パシフィックレジデンス祐天寺	シーズクリエイト株式会社、有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント	東海興業株式会社 建築事業本部	株式会社 PAT 建築設計事務所	有限会社泉 建築構造事務所	富士建築コンサルティング株式会社	富士建築コンサルティング株式会社

(2) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

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
パシフィックレジデンス船橋Ⅰ	株式会社ゼクス 株式会社中央コーポレーション	株式会社加賀田組 東京支店	株式会社トツカ・セツケイ	株式会社 B E C	株式会社都市居住評価センター	株式会社都市居住評価センター
パシフィックレジデンス船橋Ⅱ	株式会社ゼクス 株式会社中央コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社トツカ・セツケイ	株式会社 B E C	株式会社都市居住評価センター	株式会社都市居住評価センター

(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・内装仕上げ工事・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・電気設備設定・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	- 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 - 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 - 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 - 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 - 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

8. 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： 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

(1) パシフィックレジデンス祐天寺

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		5,940,000	
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	311,462	現行稼働部分の賃料、共益費に基づき査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	14,361	駐車場収入については、現行稼働部分の使用料に基づき査定。バイク置場収入については、実績額を基に空室等損失を考慮した実質額を計上。
	(d) その他収入	12,754	権利金等収入については、1.5ヶ月（住宅部分）との想定に基づき入替率、空室率を考慮して査定。更新料収入については、想定新規賃料の0.5ヶ月分と査定し、更新割合、空室率を考慮して査定。
	権利金等収入	10,435	
	更新料収入	2,319	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	338,577	
	(e) 空室等損失合計	12,158	実績及び類似共同住宅の標準的な空室率に基づき、賃貸市場における対象不動産の競争力等を考慮して、空室率を査定。
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されるため、非計上。
②運営収益[①-(e)-(f)]		326,419	
運 営 費 用	(g) 維持管理費	6,173	実績額に基づき査定。
	(h) 水道光熱費	2,953	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき、賃貸面積当り月額150円/坪と査定。
	(i) 修繕費	3,650	類似不動産の修繕費の水準に基づき、建物再調達原価の0.12%相当額と査定。 また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃貸面積当たり4,000円/坪と査定し、入替率及び空室率を考慮の上、計上。
	(j) プロパティマネジメントフィー	9,410	現行契約に基づき、賃料収入等の3.0%相当額と査定。
	(k) テナント募集費用等	10,942	実績を参考に、新規入居テナントの1.5ヵ月分と査定し、入替率及び空室率を考慮の上、計上。
	(l) 公租公課	11,667	土地については、平成19年度実績額に基づき、今後の地価上昇を考慮の上、査定。建物については、平成19年度実績額に基づき、経年による補正を考慮の上、査定。
	(m) 損害保険料	1,286	実績額に基づき査定。
	(n) その他費用	787	放送サービス利用料の実績額及び町会費の支払予定額に基づき査定。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	46,868	
④運営純収益[②-③]		279,551	
	(o) 一時金の運用益	1,382	保証金等について住宅部分は賃料の2ヶ月分、店舗部分は賃料の12ヶ月分と想定し、長期的な運用利回り等に基づき査定した一時金運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p) 資本的支出	4,236	類似不動産の更新費及び大規模修繕費の水準に基づき、建物再調達原価の0.28%相当額と査定。
⑤純収益[④+(o)-(p)]		276,697	
⑥還元利回り		4.6%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の基準還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して

		判定。さらに、対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して査定された格差を考慮して、還元利回りを査定。
直接還元法による収益価格(⑤÷⑥)	6,020,000	
DCF法による価格	5,900,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性などを勘案して査定。
積算価格	3,750,000	土地価格及び建物価格の合計額につき、上3桁未満四捨五入。
土地・建物価格の合計	3,750,739	
土地価格	2,285,651	
建物価格	1,465,088	
増減価修正	0%	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

(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）上の想定の間収支であり、当期の予想数値ではありません。

(2) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ

(a) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		1,710,000	
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	105,932	賃貸事例や同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、実績額、及び対象不動産の中長期的競争力等を勘案の上、査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	3,240	賃貸事例や同一需給圏内における賃料水準、実績額等を勘案の上、査定。
	(d) その他収入	2,828	権利金等収入については、1ヶ月（住宅部分）との想定に基づき入替率、空室率を考慮して査定。更新料収入については、想定新規賃料の0.5ヶ月分と査定し、更新割合、空室率を考慮して査定。
	権利金等収入	2,121	
	更新料収入	707	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	112,000	
	(e) 空室等損失合計	5,288	現状のエンドテナントの実績及び類似共同住宅の標準的な空室率に基づき、賃貸市場における対象不動産の競争力等を考慮して、空室率を査定。
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されるため非計上。
②運営収益[①-(e)-(f)]		106,712	
運 営 費 用	(g) 維持管理費	2,544	実績額に基づき査定。
	(h) 水道光熱費	1,049	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき、賃貸可能面積当たり月額120円/坪と査定。
	(i) 修繕費	1,474	類似不動産の修繕費の水準に基づき、建物再調達原価の0.12%相当額と査定。 また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃貸面積当たり4,000円/坪と査定し、入替率及び空室率を考慮の上、計上。
	(j) プロパティマネジメントフィー	3,117	現行契約に基づき、賃料収入等の3.0%相当額と査定。
	(k) テナント募集費用等	3,492	貸室、駐車場について、想定新規賃料の1.5ヶ月分と査定し、入替率及び空室率を考慮の上、計上。
	(l) 公租公課	5,344	土地に関しては平成19年度固定資産税・都市計画税課税証明書記載の評価額をもとに課税標準額を査定し、計上。なお、課税標準額査定の際には、小規模住宅用地の特例の適用を受けることを考慮した。建物に関しては再調達原価をもとに査定したが、経年による補正を考慮の上、査定。
	(m) 損害保険料	307	類似不動産の損害保険料の水準等を考慮の上、建物再調達原価の0.05%相当額を計上。
	(n) その他費用	719	CATV施設使用料および自家用電気工作物保安業務手数料を契約内容に基づき計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	18,046	
④運営純収益[②-③]		88,665	
	(o) 一時金の運用益	410	保証金等について住宅部分は賃料の1ヶ月分、店舗部分は賃料の10ヶ月分と想定し、長期的な運用利回り等に基づき査定した一時金運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p) 資本的支出	2,100	エンジニアリングレポートにおける更新費・大規模修繕費を概ね妥当と判断し、15年間年平均額を計上。

⑤純収益[④+(o)-(p)]	86,976	
⑥還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の基準還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定。さらに、対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して査定された格差を考慮して、還元利回りを査定。
直接還元法による収益価格(⑤÷⑥)	1,740,000	
DCF法による価格	1,700,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性などを勘案して査定。
積算価格	1,150,000	
土地・建物価格の合計	1,145,473	
土地価格	531,593	
建物価格	613,880	
増減価修正	0%	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

(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。

(b) パシフィックレジデンス船橋Ⅱ

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		1,570,000	
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	94,646	賃貸事例や同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、実績額、及び対象不動産の中長期的競争力等を勘案の上、査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	8,640	賃貸事例や同一需給圏内における賃料水準、実績額等を勘案の上、査定。
	(d) その他収入	2,559	権利金等収入については、1ヶ月（住宅部分）との想定に基づき入替率、空室率を考慮して査定。更新料収入については、想定新規賃料の0.5ヶ月分と査定し、更新割合、空室率を考慮して査定。
	権利金収入	1,919	
	更新料収入	640	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	105,845	
	(e) 空室等損失合計	5,752	現状のエンドテナントの実績及び類似共同住宅の標準的な空室率に基づき、賃貸市場における対象不動産の競争力等を考慮して、空室率を査定。
	(f) 貸倒損失	0	保証金等により担保されるため非計上。
②運営収益[①-(e)-(f)]		100,093	
運営費用	(g) 維持管理費	3,312	実績額に基づき査定。
	(h) 水道光熱費	941	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき、賃貸可能面積当たり月額120円/坪と査定。
	(i) 修繕費	1,758	エンジニアリングレポートにおける修繕費を概ね妥当と判断し、15年間年平均額を計上。 また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃貸面積当たり4,000円/坪と査定し、入替率及び空室率を考慮の上、計上。
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,926	現行契約に基づき、賃料収入等の3.0%相当額と査定。
	(k) テナント募集費用等	3,322	貸室、駐車場について、想定新規賃料の1.5ヶ月分と査定し、入替率及び空室率を考慮の上、計上。
	(l) 公租公課	5,328	土地に関しては平成19年度固定資産税・都市計画税課税証明書記載の評価額をもとに課税標準額を査定し、計上。なお、課税標準額査定の際には、小規模住宅用地の特例の適用を受けることを考慮した。建物に関しては再調達原価をもとに査定したが、経年による補正を考慮の上、査定。
	(m) 損害保険料	308	類似不動産の損害保険料の水準等を考慮の上、建物再調達原価の0.05%相当額を計上。
	(n) その他費用	659	CATV施設使用料および自家用電気工作物保安業務手数料を契約内容に基づき計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	18,553	
	④運営純収益[②-③]	81,540	
	(o) 一時金の運用益	262	保証金等について住宅部分は賃料の1ヶ月分、店舗部分は賃料の6ヶ月分と想定し、長期的な運用利回り等に基づき査定した一時金運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(p) 資本的支出	1,913	エンジニアリングレポートにおける更新費・大規模修繕費を概ね妥当と判断し、15年間年平均額を計上。
⑤純収益[④+(o)-(p)]		79,889	

⑥還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の基準還元利回りを、類似共同住宅の市場における取引利回り、不動産投資家調査の結果等を総合的に勘案して判定。さらに、対象不動産と類似の不動産の鑑定評価における還元利回りに基づき、賃貸需給動向及び売買市場における市場動向等を考慮して査定された格差を考慮して、還元利回りを査定。
直接還元法による収益価格(⑤÷⑥)	1,600,000	
DCF 法による価格	1,550,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに、採用した純収益の性格、将来の不確実性などを勘案して査定。
積算価格	1,110,000	
土地・建物価格の合計(≒)	1,106,032	
土地価格	490,092	
建物価格	615,940	
増減価修正	0%	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

(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。

【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	85,806,104	68,047,831	9,162,000	23,230,650	186,246,586
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	129,153,504	84,547,431	15,186,600	36,005,450	264,892,986

(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】本物件の写真

(1) パシフィックレジデンス祐天寺



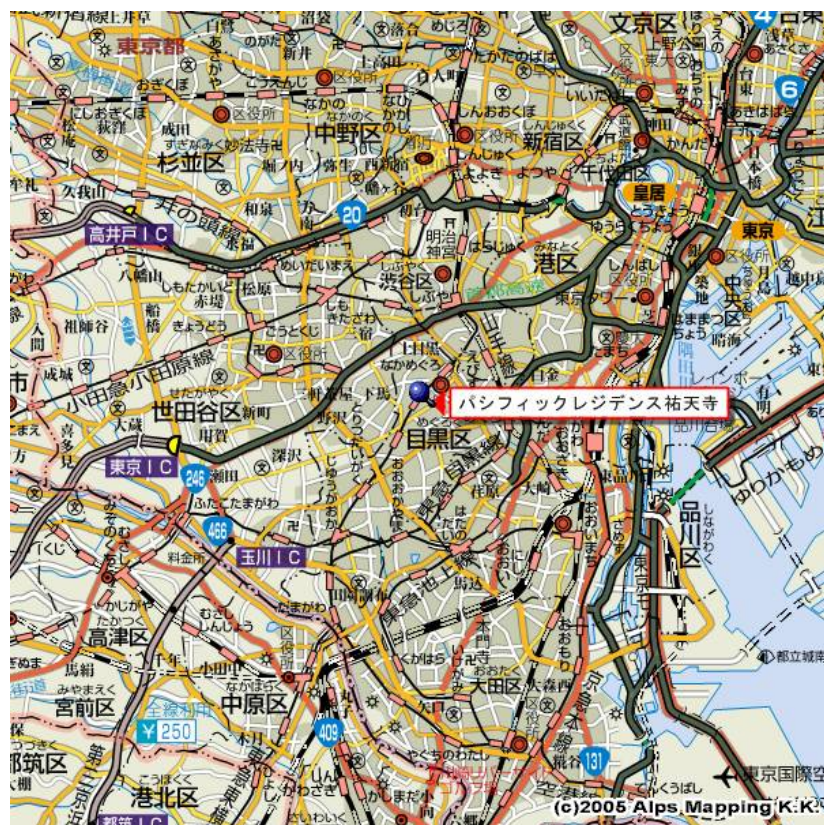
- (2) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ・Ⅱ
(a) パシフィックレジデンス船橋Ⅰ



- (b) パシフィックレジデンス船橋Ⅱ



(1) パシフィックレジデンス祐天寺



(2) パシフィックレジデンス船橋 I・II

