

平成 19 年 9 月 27 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《パシフィックロイヤルコートみなとみらい》

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-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい (以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産及び不動産の賃借権(注)
(3) 取得価額	26,936,881,000 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。） 上記売買代金その他、土地所有者に対する差入保証金返還請求権の譲渡代金として 1,523,119,000 円 (内訳) ①パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー 15,221,852,000 円 上記売買代金その他、土地所有者に対する差入保証金返還請求権の譲渡代金として 778,148,000 円 ②パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー 11,715,029,000 円 上記売買代金その他、土地所有者に対する差入保証金返還請求権の譲渡代金として 744,971,000 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 9 月 27 日
(5) 取得予定日	①本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 19 年 12 月末日を越えないものとする。 ②本投資法人が売主との間で別途合意する日。但し、平成 20 年 11 月末日を越えないものとする。 …当該不動産売買契約書所定の売買代金支払の条件が成就した場合に、当該契約に基づき譲渡実行
(6) 取得先	①ディエイチ開発みなとみらい有限会社 ②特定目的会社PDみなとみらい
(7) 取得資金	自己資金又は借入金による。

(注) 建物及び土地の賃借権からなる、いわゆる借地権付建物です。土地の賃借権は、借地借家法第22条に定める一般定期借地権です。

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) 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	本物件の立地する「みなとみらい 21」地区は、横浜の先端的な都市機能を集約することを目的に開発が進められている、総面積約 186 ヘクタールにも及ぶ壮大な都市計画です。本物件は、開発が進行中の同地区の第 50 街区に所在し、敷地周辺では、商業、文化、スポーツなどの多彩な施設建設プロジェクトが進められています。「みなとみらい 21」地区における住宅建設は分譲マンションが中心で、本物件は唯一の超高層の大型賃貸マンションであり、その希少性は高いと考えられます。 また、本物件は、独立行政法人都市再生機構の『民間供給支援型賃貸住宅制度』を活用しています。 『民間供給支援型賃貸住宅制度』は、大都市地域の都心部等において、良質な賃貸住宅ストックを形成するため、都市機構が基盤整備を行なった敷地を活用し民間事業者の募集を行い、事業者による賃貸住宅の建設・供給を推進する制度です。敷地を事業者に賃貸(定期借地期間 50 年以上)し、事業者が賃貸住宅を建設し、供給する制度です。 『民間供給支援型賃貸住宅制度』の目的 都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図るため、機構が大規模な工場跡地等を活用して整備した敷地を、賃貸住宅の建設・供給を行なう事業者に賃貸し、事業者によるファミリー向けの賃貸住宅等の供給を促進することを目的としています。

(3) 本物件取得の意義等	①ポートフォリオ全体の充実及び分散効果 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、今般、順調な外部成長に伴い本投資法人の資産規模が約 2,600 億円（取得価格の合計）を超えたことにより、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。 パシフィックロイヤルコートみなとみらいは、後記に示すとおりの大規模物件であり、立地・利便性面及び建築プラン面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、本物件の希少性は高いと判断したことなどから、当該物件の取得を決定致しました。 ②新築優良物件取得方法の拡充 一般的に、建物竣工前の段階において、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結し、早期に物件の確保を行うことで本投資法人の意図する仕様やデザインなどを売主と協働して進めていくことが可能となります。結果として、資産運用会社がこれまでの投資法人所有物件の運営を通して得た豊富な経験を反映したより競争力の高い物件とすることが可能になると考えます。 ③開発案件への投資に係るリスクとその回避方法 本物件は開発中の不動産であることから、建物の完工リスク・スケジュール遅延リスク・建築費の増大リスク等の開発リスクや、賃貸マーケット変動リスク等をはじめとした、将来の不確実性に起因するリスクが内在しますが、本投資法人は、これまで多数の開発物件の取得実績を通じ、適切なリスクマネジメント手法、価格評価手法、並びに投資基準を確立しており、本件においても同様な投資判断を行った結果、以下の条件に合致しており、また、建物竣工後は、新築物件として不動産賃貸市場における競争力の発揮やポートフォリオ平均築年数の維持により、運用資産の安定的な成長が見込まれることから取得を企図したものです。 (A) 売主が設計図書どおりの建物を建築した上で本投資法人に引き渡すことを条件とした売買契約を締結することにより、工事完工・建物引渡しリスクを回避できること。 (B) 当該物件が所在する地域の不動産賃貸市場を調査・分析した結果、安定した需要が見込まれ、建物の品等、貸室の規模・貸室内の設備等から見ても競争力が高く、建物竣工後のテナント確保が十分可能であると判断できること。
---------------	--

(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) パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

物件の名称		パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー
所在地(注 1)		神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目 3 番 2 (地番)
交通		横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅 徒歩 7 分 同線「みなとみらい」駅 徒歩 8 分 JR 東海道線他「横浜」駅 徒歩 15 分
土地	所有形態	借地権
	用途地域(注 2)	商業地域
	地積(注 1)	4,990.30 m ²

	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%
建 物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅、物販店舗(予定)
	延床面積(注1)	45,650.84 m ² (予定)
	建築時期(注1)	平成19年12月竣工(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上29階建(予定)
	賃貸可能戸数	416戸[1K:185戸、1LDK:118戸、2LDK:99戸、3LDK:10戸、 店舗:4戸](予定)
	賃貸可能面積	26,082.87 m ² (予定)
取得価額		15,221,852,000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価格調査(注4)
	調査価額	15,700,000,000円
	価格時点	平成19年9月1日
その他特筆すべき事項		本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構(以下「本土地所有者」といいます。)が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく賃借権です。当該契約の概要は次のとおりです。 (1) 賃貸借の目的: 賃貸住宅経営の用に供する建物の所有 (2) 契約期間: 平成16年3月31日から平成76年3月30日までの60年間(契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなし) (3) 月額支払賃料: 7,455,000円(平成19年度) (4) 差入保証金: 778,148,000円(平成19年度) (5) その他: ① 本投資法人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本土地所有者に返還する義務を負います。本土地所有者に対する建物の買取請求はできません。 ② 契約開始後30年を経過した日から期間満了日の1年前までの間に、本投資法人は本件土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。 ③ 支払賃料は、土地公租公課の変動に従って毎年改定されます。また、消費者物価指数の変動に従って3年に一度改定されます。 ④ 差入保証金は、消費者物価指数の変動に従って3年に一度改定されます。増額された場合には、追加で差し入れることとなります。 ⑤ 賃借地の全部もしくは一部を転貸する場合、借地権又は賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、並びに賃借地上に本件建物以外に建物を築造し、本件建物を再築もしくは増改築する場合には、本土地所有者の書面による承諾が必要です。

(注1)「所在地」、「地積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「種類」、「延床面積」、「構造」の表示については、平成19年6月15日付確認済証〔第ERI07017474号〕の記載によります。

(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)「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難である

ため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(2) パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

物件の名称		パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー
所在地(注1)		神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1(地番)
交通		横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅 徒歩7分 同線「みなとみらい」駅 徒歩8分 JR 東海道線他「横浜」駅 徒歩15分
土地	所有形態	借地権
	用途地域(注2)	商業地域
	地積(注1)	4,990.36 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅、物販店舗(予定)
	延床面積(注1)	45,893.33 m ² (予定)
	建築時期(注1)	平成20年6月竣工(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上29階建(予定) (予定)
	賃貸可能戸数	417戸[1K:185戸、1LDK:118戸、2LDK:104戸、3LDK:8戸、店舗:2戸](予定)
	賃貸可能面積	26,292.89 m ² (予定)
取得価額		11,715,029,000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価格調査(注4)
	調査価額	12,300,000,000円
	価格時点	平成19年9月1日

その他特筆すべき事項	本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構（以下「本土地所有者」といいます。）が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく賃借権です。当該契約の概要は次のとおりです。 (1) 賃貸借の目的：賃貸住宅経営の用に供する建物の所有 (2) 契約期間：平成 17 年 3 月 31 日から平成 82 年 3 月 30 日までの 65 年間（契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなし） (3) 月額支払賃料：20,225,000 円（平成 19 年度） (4) 差入保証金：744,971,000 円（平成 19 年度） (5) その他： ① 本投資法人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本土地所有者に返還する義務を負います。本土地所有者に対する建物の買取請求はできません。 ② 契約開始後 30 年を経過した日から期間満了日の 1 年前までの間に、本投資法人は本件土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。 ③ 支払賃料は、土地公租公課の変動に従って毎年改定されます。また、消費者物価指数の変動に従って 3 年に一度改定されます。 ④ 差入保証金は、消費者物価指数の変動に従って 3 年に一度改定されます。増額された場合には、追加で差し入れることとなります。 ⑤ 賃借地の全部もしくは一部を転貸する場合、借地権又は賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、並びに賃借地上に本件建物以外に建物を築造し、本件建物を再築もしくは増改築する場合には、本土地所有者の書面による承諾が必要です。
-------------------	---

- (注1) 「所在地」、「地積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「種類」、「延床面積」、「構造」の表示については、平成18年10月5日付確認済証〔第ERI06028803号〕の記載によります。
- (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) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

4. 取得先の概要

(1) パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

商 号	ディエイチ開発みなとみらい有限公司
本 店 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号東京共同会計事務所内
代 表 者	取締役 荒川 真司
資 本 の 額	3,000 千円
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. 不動産の取得、保有及び処分 2. オフィスビル、商業施設等の開発及び管理 3. 住宅地、居住用施設等の開発及び管理 4. 不動産の賃貸及び管理

	5. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 6. 有価証券、金銭債権の取得及び処分 7. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(2) パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

商 号	特定目的会社PDみなとみらい
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	取締役 森 賢史
資 本 の 額	特定資本の額 500 千円 優先資本の額 900,000 千円
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. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に関する業務 2. 前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	特定目的会社PDみなとみらい（以下、「売主」といいます。）は、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託するパシフィック・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その優先資本の50%を出資しているとともに、売主に対して一定の議決権を有していることから、本投資法人が売主から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との取引に該当するものと判断しています。

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	C-49 パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー		
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	特定目的会社 PDみなとみらい	—	—
特別な利害関係にある者との関係	上記4.取得先の概要（2） をご参照。	—	—
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	—	—
取得価格 （その他費用含む）	—	—	—
取得時期	—	—	—

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	オーシャンタワー：456,655,560 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。

(注) なお、アーバンタワーは媒介がありません。

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9月25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、制震構造（注）の形式をとっております。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。

(注) 制震構造とは、大地震が発生した場合、建物に組み込まれた制震パネルへ地震のエネルギーを集中させる構造です。

(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 (注)	建築確認機関
オーシャンタワー	ディエイチ開発みなとみらい有限会社	大和ハウス工業株式会社東京支社	大和ハウス工業株式会社東京支社	株式会社 I N A 新建築研究所	日本 E R I 株式会社
アーバンタワー	特定目的会社 P D みなとみらい	大和ハウス工業株式会社東京支社	大和ハウス工業株式会社東京支社	株式会社 I N A 新建築研究所	日本 E R I 株式会社

(注) 構造設計者とは、建物設計者から構造計算業務の再委託を受けている業者を指します。

(参考2) 認定書及び性能評価書の概要

(1) パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

認定書の概要	番号	国住指第 1 9 3 5 号
	日付	平成19年8月29日
	発行者	国土交通大臣 冬柴 鐵三
性能評価書の概要	番号	E R I - H 0 5 0 1 2 - 0 1
	日付	平成19年8月9日
	発行者	日本 E R I 株式会社 代表取締役 中澤 芳樹

(2) パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

認定書の概要	番号	国住指第2397号
	日付	平成18年1月10日
	発行者	国土交通大臣 北側 一雄
性能評価書の概要	番号	E R I - H 0 5 0 3 5
	日付	平成17年12月1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	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

8. その他特記事項

(1) 本物件の住宅部分のサブリース種別について

本物件の運用において、店舗及び駐車場等を除く住宅部分について、本投資法人は、大和リビング株式会社との間で、その大半は賃料保証型のマスターリース契約を締結し、残りの部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を締結します(注1)。また、当該パス・スルー部分の住戸については、大和リビング株式会社を転貸人、ダイワマンズリー株式会社を転借人とする一括賃貸契約が締結されるため、本投資法人にとって本物件の住宅部分は実質的に賃料保証型のマスターリース契約となります。

賃料保証による本投資法人の月額収入は、運用開始後から段階的に増加する契約内容(注2)となっており、全額保証に移行する時期は、オーシャンタワーについては平成20年10月を、アーバンタワーについては平成20年12月をそれぞれ予定しています。

尚、店舗及び駐車場等については大和リビング株式会社との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結いたします。

(注1) オーシャンタワーについては、店舗を除く住宅部分412戸のうち、360戸を賃料保証型、52戸をパス・スルー型のマスターリース契約とする予定です。アーバンタワーについては、店舗を除く住宅部分415戸のうち、365戸を賃料保証型、50戸をパス・スルー型のマスターリース契約とする予定です。

(注2) オーシャンタワーについては、初月(平成20年1月)を0円、2ヶ月目以降(平成20年2月～9月)を転賃賃料の40%相当額とする予定です。また、アーバンタワーについては、初月(平成20年11月)を転賃賃料の54%相当額とする予定です。

(2) 本物件の減価償却費について

本物件は、建物及び土地の賃借権からなる借地権付建物であり、取得価格の全額が建物価格に相当するため、取得価格に対する減価償却費の割合は、土地・建物から構成される物件と比較して高くなります。

9. 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： 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調査報告書サマリー

(1) パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
調査価額（特定価格）		15,700,000	
運 営 収 益	(a) 貸室賃料収入	1,110,235	締結予定のマスターリース契約において、賃料保証型である住宅部分については、周辺地域の成約賃料水準等を勘案し、中長期安定的な賃料であるとの判断から、契約条件に基づく固定賃料を計上。パス・スルー型である住宅部分（マンスリー）については、周辺地域の成約賃料水準等を勘案し、予定される転貸借契約に基づく固定賃料を計上。店舗部分については、周辺地域の成約賃料水準等を勘案した査定額を計上。
	住宅部分（一般）	937,494	
	住宅部分（マンスリー）	137,762	
	店舗部分	34,979	
	(b) 共益費収入	0	予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。
	(c) 水道光熱費収入	0	予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。
	(d) 付帯施設収入	95,116	パス・スルー型になる付帯施設収入（駐車場、バイク置場、トランクルーム等）については、募集予定使用料が妥当な水準にあると判断し、当該使用料を計上。
	(e) その他収入	915	消費税還付額をその他収入として計上。住宅部分（一般及びマンスリー）の礼金収入・更新料収入については、予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。店舗部分については、予定される契約条件及び周辺事例を参考の上、礼金の収受はないと想定し非計上。
	礼金収入	0	
	更新料収入	0	
	その他収入	915	
①(a)+(b)+(c)+(d)+(e)		1,206,266	
運 営 費 用	(f) 空室等損失合計	30,284	賃料保証型である住宅部分については、空室等損失額は非計上。パス・スルー型である住宅部分（マンスリー）については、転貸借契約の契約形態を考慮し、空室等損失額は非計上。パス・スルー型である店舗部分及び付帯施設については、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立地条件や建物条件、今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定。
	(g) 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-(f)-(g)]	1,175,982	
運 営 費 用	(h) 維持管理費	114,770	建物管理費等見積額を参考に、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。
	(i) 水道光熱費	0	共用部分の水道光熱費については、予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。
	(j) 修繕費	22,236	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。
	(k) プロパティマネジメントフィー	9,789	予定されるマスターリース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。
	(l) テナント募集費用等	291	予定されるマスターリース契約条件に基づき、住宅部分（一般及びマンスリー）については非計上。店舗部分については、賃貸手数料について貸室賃料収

			入の1ヵ月分と査定。
	(m) 公租公課	92,373	土地については、敷地利用権は一般定期借地権であり非計上。建物については、再調達原価に基づき査定。
	土地	0	
	建物	92,373	
	(n) 損害保険料	3,175	保険料見積額及び類似建物の保険料率等を考慮し査定。
	(o) その他費用（地代相当額）	69,419	一般定期借地契約に基づく現行地代相当額に基づき、土地の公租公課の変動に基づき改定する契約条件（竣工直後に小規模住宅であることによる特例措置が受けられることを想定）を考慮のうえ補正した地代相当額を査定。
	③運営費用 [(h)+(i)+(j)+ (k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	312,053	
	④運営純収益[②-③]	863,929	
	(p) 一時金の運用益	2,221	敷金について、住宅部分については予定される契約条件に基づき、店舗及び附帯施設については、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、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。
	(q) 保証金の運用機会損失	15,563	土地賃貸人に差入れる保証金について、差入れに伴う運用機会損失を査定。その際、預託期間を考慮のうえ、運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(r) 資本的支出	30,870	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参考にして査定。
	⑤純収益[④+(p)-(q)-(r)]	819,717	
	⑥還元利回り	5.2%	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)	15,800,000	
	DCF法による価格	15,600,000	
	割引率	4.7%	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	5.3%	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	12,900,000	
	土地・建物価格の合計	10,723,000	
	土地価格（借地権価格）	223,000	土地価格に借地権割合5%を乗じて査定。
	建物価格	10,500,000	
	増加修正	+20%	評価対象不動産の土地建物一体としての市場性を検討。

(2) パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
調査価額（特定価格）		12,300,000	
運 営 収 益	(a) 貸室賃料収入	1,061,398	締結予定のマスターリース契約において、賃料保証型である住宅部分については、周辺地域の成約賃料水準等を勘案し、中長期安定的な賃料であるとの判断から、契約条件に基づく固定賃料を計上。パス・スルー型である住宅部分（マンスリー）については、周辺地域の成約賃料水準等を勘案し、予定される転貸借契約に基づく固定賃料を計上。店舗部分については、周辺地域の成約賃料水準等を勘案した査定額を計上。
	住宅部分（一般）	897,124	
	住宅部分（マンスリー）	131,732	
	店舗部分	32,542	
	(b) 共益費収入	0	予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。
	(c) 水道光熱費収入	0	予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。
	(d) 付帯施設収入	93,300	パス・スルー型になる付帯施設収入（駐車場、バイク置場、トランクルーム等）については、募集予定使用料が妥当な水準にあると判断し、当該使用料を計上。
	(e) その他収入	924	消費税還付額をその他収入として計上。住宅部分（一般及びマンスリー）の礼金収入・更新料収入については、予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。店舗部分については、予定される契約条件及び周辺事例を参考の上、礼金の収受はないと想定し非計上。
	礼金収入	0	
	更新料収入	0	
	その他収入	924	
①(a)+(b)+(c)+(d)+(e)		1,155,622	
運 営 費 用	(f) 空室等損失合計	29,617	賃料保証型である住宅部分については、空室等損失額は非計上。パス・スルー型である住宅部分（マンスリー）については、転貸借契約の契約形態を考慮し、空室等損失額は非計上。パス・スルー型である店舗部分及び付帯施設については、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立地条件や建物条件、今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定。
	(g) 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-(f)-(g)]	1,126,005	
運 営 費 用	(h) 維持管理費	114,770	建物管理費等見積額を参考に、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。
	(i) 水道光熱費	0	共用部分の水道光熱費については、予定されるマスターリース契約条件に基づき非計上。
	(j) 修繕費	22,512	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。
	(k) プロパティマネジメントフィー	9,416	予定されるマスターリース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。
	(l) テナント募集費用等	271	予定されるマスターリース契約条件に基づき、住宅部分（一般及びマンスリー）については非計上。店舗部分については、賃貸手数料について貸室賃料収

			入の1ヵ月分と査定。
	(m) 公租公課	93,253	土地については、敷地利用権は一般定期借地権であり非計上。建物については、再調達原価に基づき査定。
	土地	0	
	建物	93,253	
	(n) 損害保険料	3,170	保険料見積額及び類似建物の保険料率等を考慮し査定。
	(o) その他費用（地代相当額）	222,659	一般定期借地契約に基づく現行地代相当額に基づき、土地の公租公課の変動に基づき改定する契約条件（竣工直後に小規模住宅であることによる特例措置が受けられることを想定）を考慮のうえ補正した地代相当額を査定。
	③運営費用 [(h)+(i)+(j)+ (k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	466,051	
	④運営純収益[②-③]	659,954	
	(p) 一時金の運用益	2,114	敷金について、住宅部分については予定される契約条件に基づき、店舗及び附帯施設については、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、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。
	(q) 保証金の運用機会損失	14,899	土地賃貸人に差入れる保証金について、差入れに伴う運用機会損失を査定。その際、預託期間を考慮のうえ、運用利回り2.0%を乗じて計上。
	(r) 資本的支出	31,164	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参考にして査定。
	⑤純収益[④+(p)-(q)-(r)]	616,005	
	⑥還元利回り	5.0%	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)	12,300,000	
	DCF法による価格	12,200,000	
	割引率	4.7%	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	13,000,000	
	土地・建物価格の合計	10,805,000	
	土地価格（借地権価格）	205,000	土地価格に借地権割合5%を乗じて査定。
	建物価格	10,600,000	
	増加修正	+20%	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) 上記の調査報告書は、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となる時点において、調査対象建物が設計図書通りに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。

(注2) 上記数値は、調査報告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3) 上記の総収入又は総費用の値が、各収入又は各費用の値の合計と合致しないのは、各収入又は各費用について、調査報告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、上記の総収入又は総費用は、調査報告書に示された各収入又は各費用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	94,866,104	72,564,831	36,098,881	27,222,221	230,752,038
コア2	26,135,000	9,298,000	1,950,000	7,795,900	45,178,900
サブコア	5,932,000	7,201,600	4,074,600	4,978,900	22,187,100
総計	126,933,104	89,064,431	42,123,481	39,997,021	298,118,038

(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都三県を指します。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) 上記の数字は、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】本物件の外観イメージ（左：オーシャンタワー、右：アーバンタワー）
掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。



【添付資料 4】本物件の地図

