

平成 19 年 10 月 31 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
代表者名 執行役員 西 村 賢
(コード番号：8962)

資産運用会社名
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大岡山》

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	S-67 パシフィックレジデンス大岡山
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,301,500,000 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 10 月 31 日
(5) 取得予定日	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 11 月末日を越えないものとする。
(6) 取得先	株式会社オリンピア（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	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、東急目黒線・東急大井町線「大岡山」駅より徒歩7分の位置にあり、「目黒」駅、「自由が丘」駅、「大井町」駅等へのダイレクトアクセスが可能であり、また「目黒」駅で相互乗り入れを行っている東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線等を利用して都心主要中心部へのアクセスも良好です。 本物件は交通利便性が高く、地域における居住環境も良好なことから、今後とも十分な競争力を維持することが見込まれます。

（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		パシフィックレジデンス大岡山
所在地(注1)		東京都目黒区大岡山一丁目 62 番 59(地番)
交通		東急目黒線、東急大井町線「大岡山」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第一種低層住居専用地域
	地積(注1)	936.32 m ²
	容積率/建ぺい率(注3)	150%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅(予定)
	延床面積(注1)	1,810.43 m ² (予定)
	建築時期	平成 19 年 11 月(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地下 2 階地上 3 階(予定)
	賃貸可能戸数	53 戸〔1R:19 戸、1K:28 戸、2LDK+N:6 戸〕 (予定)
	総賃貸可能面積 (m ²)	1,522.52 m ² (予定)
取得価額		1,301,500,000 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)		東側隣地との境界は未確定です。また、当該隣地から本件土地に対して、ブロック塀の一部が越境しております。
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査 (注4)
	調査価額	1,320,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 10 月 1 日

(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10月9日付確認済証〔BCJ06本建確078変3〕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、都市計画で定める指定容積率を、「建ぺい率」については、都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。

(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

商 号	株式会社オリンピア
本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋富沢町 13 番 3 号
代 表 者	代表取締役社長 西村 和広
資 本 の 額	9,980 万円
大 株 主	西村 和広 (開示について同意が得られないため、保有比率は非開示とさせていただきます)
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の売買、賃貸、管理、及びこれらの仲介 2. 信託受益権の販売、その代理又は媒介 3. 建築物の設計及び工事管理
本 投 資 法 人 又 は 資 産 運 用 会 社 と の 関 係	特になし

5. 媒介の概要

(1)

商 号	野村不動産アーバンネット株式会社
本 店 所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代 表 者	代表取締役社長 北村 章

手 数 料	10,000,000 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 資 産 運 用 会 社 と の 関 係	特になし

(2)

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	29,045,000 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 資 産 運 用 会 社 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、構造設計者及び建築確認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 10 月 30 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

物件名称	建築主	施工者	建物設計者	構造設計者	確認機関
パシフィックレジデンス大岡山	株式会社 オリンピック	株式会社 佐藤秀	株式会社加藤光都市建築研究所	有限会社 JTM 一級建築士事務所	財団法人 日本建築センター

（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	1. 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） 2. 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） 3. 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 4. 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 5. 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） 6. 設計プロジェクトに関するコンサルタント業務 7. 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 8. 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 9. 通信機器の製造、販売、輸出入並びに施工 10. 特定労働者派遣事業 11. 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： 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調査報告書サマリー

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
調査価額（特定価格）		1,320,000	
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	76,129	類似建物の募集賃料の水準をもとに、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	特になし。
	(c) 駐車場収入	3,204	周辺事例の水準に基づき、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	3,262	権利金等収入に関しては、類似建物の水準等に基づき 1.5 ヶ月と査定し、入替率、空室率を考慮し計上。更新料収入に関しては、貸室のタイプに応じた更新割合を査定し、空室率を考慮のうえ新規賃料の 0.5 ヶ月を計上。
	権利金等収入	2,634	
	更新料収入	629	
	その他収入	0	
	① (a)+(b)+(c)+(d)	82,596	
	(e) 空室等損失合計	4,094	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ていると認められる為、計上なし。
②運営収益[①-(e)-(f)]		78,501	
運 営 費 用	(g) 維持管理費	2,764	類似不動産の維持管理費の水準に基づき、賃貸可能面積当り月額 500 円/坪と査定。
	(h) 水道光熱費	829	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき、賃貸可能面積当り月額 150 円/坪と査定。
	(i) 修繕費	1,017	類似不動産の修繕費の水準に基づき、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可能面積当り月額 4,000 円/坪と査定し、入替率及び空室率を考慮し別途計上。
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,257	類似不動産の PM フィーの水準を参考に、賃貸業務に係る月次報酬を賃料収入等の 3.0%と査定。
	(k) テナント募集費用等	2,731	類似不動産のテナント募集費用及び広告宣伝費の水準に基づき想定新規賃料の 1.5 ヶ月と査定し、入替率及び空室率を考慮のうえ計上。
	(l) 公租公課	4,104	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。建物に関しては再調達原価を基に想定した標準的金額を計上。
	(m) 損害保険料	215	類似不動産の損害保険料等の水準に基づき、建物再調達単価の 0.05%相当額が妥当と判断し計上。
	(n) その他費用	101	C A T V 施設利用料を計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	14,017	
④運営純収益[②-③]		64,484	
	(o) 一時金の運用益	245	保証金等について賃料の 2.0 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	1,533	類似不動産の更新費及び大規模修繕費の水準に基づき査定。
⑤純収益[④+(o)-(p)]		63,196	
⑥還元利回り		4.7%	最もリスクが低い地域に立地する共同住宅の還元利回りを、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基準還元利回りを判定。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)	1,340,000	
DCF 法による価格	1,310,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,150,000	
土地価格	720,959	
建物価格	429,510	
増加修正	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) 上記の総収入及び総費用の値が、各収入及び各費用の値の合計と合致しないことがあるのは、各収入及び各費用について、調査報告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、上記の総収入及び総費用は、調査報告書に示された各収入及び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	96,167,604	72,564,831	36,098,881	27,222,221	232,053,538
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	128,234,604	89,064,431	42,123,481	39,997,021	299,419,538

(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、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】 本物件の外観写真



【添付資料 4】本物件の地図

