

平成 19 年 11 月 22 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)

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

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西新宿

(1) 物件の名称	C-50 パシフィックレジデンス西新宿
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,020,000,000 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 11 月 22 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 30 日
(6) 取得先	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（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広尾南

(1) 物件の名称	C-51 パシフィックレジデンス広尾南
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,180,000,000 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 11 月 22 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 30 日
(6) 取得先	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（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。

(3) パシフィックレジデンス大通公園

(1) 物件の名称	F-24 パシフィックレジデンス大通公園
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,680,000,000 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 11 月 22 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 30 日
(6) 取得先	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（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。

(4) ルクシェール北新宿

(1) 物件の名称	L-16 ルクシェール北新宿
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	1,900,000,000 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 11 月 22 日
(5) 取得予定日	平成 19 年 11 月 30 日
(6) 取得先	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ（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) パシフィックレジデンス西新宿

(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、都営大江戸線「西新宿五丁目」駅より徒歩 6 分の距離に位置しており、交通利便性は良好です。 本物件は、都心に近接し、交通利便性に優れ、また周辺には生活利便施設も整う等、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。

（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広尾南

(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、東京メトロ日比谷線「広尾」駅より徒歩 9 分の距離に位置しており、交通利便性は良好です。 本物件は、都心に近接し、交通利便性に優れ、また周辺には生活利便施設も整う等、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。

（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) パシフィックレジデンス大通公園

(1) 理由	政令指定都市（首都圏を除く）等（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、地下鉄東西線「西 11 丁目」駅より徒歩 3 分の距離に位置しており、交通利便性は良好です。 本物件は、札幌市中心部へのアクセスに比較的優れ、生活環境も比較的良好であり、また官公庁舎が付近に存するなど事務所環境が優れるなどの強みを持つことから、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。

（注）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。

(4) ルクシエール北新宿

(1) 理由	ラージタイプの投資比率を高めることにより、賃貸市場における幅広い需要を獲得し、ポートフォリオ全体の分散効果の充実を図るため。
(2) 物件の特色	本物件は、JR 総武線「大久保」駅から徒歩 6 分の位置にあり、都心への交通アクセスは比較的良好であり、優れた立地を有しています。 本物件は、平成 9 年 2 月建築で平成 19 年 3 月に全住戸のリノベーション工事（間取り変更を含む内装フルリフォーム）、共用部のデザイン更新工事（建物の外観、エントランス）、塗装工事（外壁吹付、トランクルーム）、防水工事等の大規模リノベーション工事が行われた物件であり、生活の快適性及び都心への交通利便性を重視する中間所得者乃至高所得者層の需要が見込まれます。

3. 取得資産の内容

(1) パシフィックレジデンス西新宿

物件の名称		パシフィックレジデンス西新宿
所在地(注 1)		東京都新宿区西新宿四丁目 272 番 45(地番) 東京都新宿区西新宿四丁目 24 番 18 号(住居表示)
交通		都営大江戸線「西新宿五丁目」駅 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)	1,399.80 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	160%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	2,731.05 m ²
	建築時期(注 1)	平成 19 年 5 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 4 階建
附属建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	ゴミ置場
	延床面積(注 1)	18.16 m ²
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋平家建
取得価額		2,020,000,000 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	2,020,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 11 月 1 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 74 戸 [1R : 3 戸、1K : 31 戸、1K+N : 2 戸、1DK : 21 戸、1DK+N : 1 戸、1LDK : 15 戸、1LDK+N : 1 戸]
	賃貸戸数	32 戸
	総賃貸可能面積 (㎡)	2,478.31 ㎡
	総賃貸面積(㎡)	1,104.30 ㎡
	月額賃料(千円)(注6)	4,652 千円
	敷金等(千円)(注7)	8,532 千円
	稼働率(戸数ベース)	43.2% (注8)
	稼働率(面積ベース)	44.6% (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、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)賃貸借の概況については、平成19年10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10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10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	7,000,000 円
	再調達価格	667,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成19年11月6日
地震リスク診断	PML 値	4.7%
		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広尾南

物件の名称		パシフィックレジデンス広尾南
所在地(注1)		東京都渋谷区恵比寿二丁目90番5(地番) 東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号(住居表示)
交通		東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩9分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	近隣商業地域、準工業地域
	地積(注1)	276.61 ㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%、300%/60%

建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,335.20 m ²
	建築時期(注 1)	平成 19 年 8 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
取得価額		1,180,000,000 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	1,180,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 11 月 1 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 26 戸 [1LDK : 26 戸]
	賃貸戸数	2 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	1,035.75 m ²
	総賃貸面積(m ²)	78.11 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	403,000 千円
	敷金等(千円)(注 7)	806,000 千円
	稼働率(戸数ベース)	7.7% (注 8)
	稼働率(面積ベース)	7.5% (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、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) 賃貸借の概況については、平成19年10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10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10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	7,850,000 円
	再調達価格	287,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 10 月 30 日

地震リスク診断	PML 値	5.2%
		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。

(3) パシフィックレジデンス大通公園

物件の名称		パシフィックレジデンス大通公園
所在地(注 1)		北海道札幌市中央区大通西十三丁目 4 番 101、4 番 102、4 番 103、4 番 116、4 番 117、4 番 118、4 番 192 (地番) 住居表示未実施
交通		札幌市営地下鉄東西線「西 11 丁目」駅 徒歩 3 分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注 2)	商業地域
	地積(注 1)	1,727.35 m ²
	容積率/建ぺい率(注 3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	共同住宅/事務所/店舗
	延床面積(注 1)	8,084.71 m ²
	建築時期(注 1)	平成 19 年 8 月
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
附属建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	駐車場
	延床面積(注 1)	113.70 m ²
	構造(注 1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
附属建物	所有形態	所有権
	種類(注 1)	集塵庫
	延床面積(注 1)	11.04 m ²
	構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
取得価額		2,680,000,000 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	2,680,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 11 月 1 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 109 戸〔事務所：14 戸、店舗：2 戸、1K：22 戸、1DK：11 戸、1LDK：15 戸、1LDK+S：5 戸、2LDK：28 戸、2LDK+S+N：11 戸、2LDK+S：1 戸〕
	賃貸戸数	46 戸
	総賃貸可能面積 (m ²)	6,230.49 m ²
	総賃貸面積(m ²)	2,223.52 m ²
	月額賃料(千円)(注 6)	4,947 千円
	敷金等(千円)(注 7)	12,001 千円
	稼働率 (戸数ベース)	42.2% (注 8)

	稼働率（面積ベース）	35.7%（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、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)賃貸借の概況については、平成19年10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10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10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	20,260,000円
	再調達価格	1,973,000,000円
	建物状況調査報告書日付	平成19年10月29日
地震 リスク 診断	PML値	0.6%
		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) ルクシエール北新宿

物件の名称		ルクシエール北新宿
所在地(注1)		東京都新宿区北新宿一丁目433番32、433番35（地番） 東京都新宿区北新宿一丁目30番32号（住居表示）
交通		JR総武線「大久保」駅 徒歩6分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第1種中高層住居専用地域
	地積(注1)	1,547.40㎡
	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,255.46㎡
	建築時期(注1)	平成9年2月
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
附属 建物	所有形態	所有権
	種類(注1)	ゴミ置場/トランクルーム
	延床面積(注1)	61.32㎡
	構造(注1)	鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根平家建

取得価額		1,900,000,000 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	1,900,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 10 月 1 日
賃貸借の概況 (注 4)	テナントの総数(注 5)	26
	賃貸可能戸数	26 戸〔1R:2 戸、1LDK：10 戸、2LDK：14 戸〕
	賃貸戸数	24 戸
	総賃貸可能面積（㎡）	2,173.62 ㎡
	総賃貸面積(㎡)	2,006.50 ㎡
	月額賃料(千円)(注 6)	8,237 千円
	敷金等(千円)(注 7)	14,044 千円
	稼働率（戸数ベース）	92.3%（注 8）
	稼働率（面積ベース）	92.3%（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、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) 賃貸借の概況については、平成19年11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11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11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)「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	11,710,000 円
	再調達価格	505,000,000 円
	建物状況調査報告書日付	平成 19 年 11 月 2 日
地震リスク診断	PML 値	6.3%
		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西新宿、パシフィックレジデンス広尾南、パシフィックレジデンス大通公園

商 号	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	
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 石井 孝範	
資 本 の 額	300 万円	
大 株 主	パシフィックマネジメント株式会社	100%
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の保有、売買、及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務 4. 賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理業務 5. 不動産における開発、建設、調査、企画、設計、監理及びこれらのコンサルティングに関する業務 6. 前各号に付帯関連する一切の業務	
本 投 資 法 人 又 は 資産運用会社との関係	有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメントは、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する資産運用会社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。）の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、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 93.8%です。	

(2) ルクセール北新宿

商 号	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	
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 金井 壮	
資 本 の 額	3,000 千円	
大 株 主	パシフィックマネジメント株式会社	100%
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の保有、売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、保守、管理に関する業務 3. 不動産、不動産証券化商品、有価証券等の金融資産への投資業務	
本 投 資 法 人 又 は 資産運用会社との関係	有限会社パシフィック・グロース・リアルティは、本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託する資産運用会社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。）の株主であるパシフィックマネジメント株式会社が全額を出資する連結対象子会社であり、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 93.8%です。	

5. 物件取得者等（現所有者以前の所有者）の状況

(1) パシフィックレジデンス西新宿

物件の名称	C-50 パシフィックレジデンス西新宿	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	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。	—
取得経緯・理由等	投資を目的として、建物竣工前であった平成 18 年 8 月に前所有者と現所有者の親会社たるパシフィックマネジメント㈱が不動産売買契約を締結し、コンストラクションマネジメントをした上で、現所有者が地位譲渡を受け、建物竣工後に取得したものです。	—
取得価格	非開示 (関係者との守秘義務契約のため)	—
契約時期	平成 18 年 8 月	
取得時期	平成 19 年 6 月	—

(2) パシフィックレジデンス広尾南

物件の名称	C-51 パシフィックレジデンス広尾南	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	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。	—
取得経緯・理由等	投資を目的として、建物竣工前であった平成 18 年 9 月に前所有者と現所有者の親会社たるパシフィックマネジメント㈱が不動産売買契約を締結し、コンストラクションマネジメントをした上で、現所有者が地位譲渡を受け、建物竣工後に取得したものです。	—
取得価格	非開示 (関係者との守秘義務契約のため)	—
契約時期	平成 18 年 9 月	
取得時期	平成 19 年 10 月	—

(3) パシフィックレジデンス大通公園

物件の名称	F-24 パシフィックレジデンス大通公園	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	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。	—

取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(4) ルクシェール北新宿

物件の名称	L-16 ルクシェール北新宿	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	有限会社パシフィック・グロース・リアルティ	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 (2) をご参照。	—
取得経緯・理由等	投資等を目的としての取得	—
取得価格	非開示 (関係者との守秘義務契約のため)	—
契約時期	平成 18 年 10 月	—
取得時期	平成 19 年 3 月	—

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 11 月 21 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が、ビューローベリタスジャパン株式会社及び日本 ERI 株式会社が建築確認を行った物件があります。しかしながら、本投資法人で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又は構造耐力上安全である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	検査機関
パシフィックレジデンス西新宿	野村不動産株式会社	工新建設株式会社	S&D 株式会社	有限会社祥設計	ビューローベリタスジャパン株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

パシフィック レジデンス 広尾南	有限会社 岡部商会	大旺建設 株式会社	株式会社フ ァースト・ コア	株式会社テラ 設計工房	渋谷区建 築主事	渋谷区建 築主事
パシフィック レジデンス 大通公園	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	西松建設 株式会社 札幌支店	株式会社都 市デザイン システム 札幌オフィ ス	株式会社塩見 札幌支社	日本 ERI 株式会社	日本 ERI 株式会社
ルクシェー ル北新宿	第一生命 保険相互 会社	株式会 社 大林組 東 京支店	株式会 社 大林組 東 京本社一 級建築士 事務所	株式会 社 大林組 東 京本社一 級建築士 事務所	新宿区 建築主事	新宿区 建築主事

(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鑑定評価額サマリー

(1) パシフィックレジデンス西新宿

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		2,020,000	
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	124,163	募集条件に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料（ともに共益費を含む）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	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	0	駐車場収入はない。
	(d) その他収入	6,467	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・更新料を収入として計上した。尚、その他収入として計上すべき特段の収入はない。
	礼金収入	2,587	
	更新料収入	3,880	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	130,630	
	(e) 空室等損失合計	6,532	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)]		124,098	
運 営 費 用	(g) 維持管理費	6,741	現行の契約条件に基づく建物管理費等を参考に、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	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	2,046	入替えに伴う原状回復費のほか、過年度実績、類似不動産の水準及び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	3,716	現行の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	4,515	現行の契約条件や周辺の類似不動産における賃貸条件等を参考に、賃貸手数料・更新手数料ともに貸室賃料収入の1か月分と査定。
	(l) 公租公課	7,899	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	275	予定される契約に基づく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	578	C A T V施設利用料等を計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+ (k)+(l)+(m)+(n)]	26,820	
④運営純収益[②-③]		97,278	
	(o) 一時金の運用益	393	敷金について賃料の2か月分と想定し、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	2,020	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)]		95,651	
⑥還元利回り		4.7%	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)	2,040,000	
DCF法による価格	2,000,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,870,000	
土地・建物価格の合計	1,873,000	
土地価格	1,200,000	
建物価格	673,000	
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。

(2) パシフィックレジデンス広尾南

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		1,180,000	
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	63,922	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料（ともに共益費を含む）の水準、入居している賃借人の属性をもとに、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	3,300	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、評価対象不動産を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	3,367	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く礼金・更新料収入を計上したほか、Bフレッツ装置設置に基づく収入等をその他収入として計上。
	礼金収入	1,332	
	更新料収入	1,998	
	その他収入	37	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	70,589	
	(e) 空室等損失合計	3,693	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)]		66,896	
運 営 費 用	(g) 維持管理費	2,961	現行の契約条件に基づく建物管理費等を参考に、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	578	過去の水道光熱費を参考に、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	845	入替に伴う原状回復費のほか、過年度実績、類似不動産の水準及び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	2,006	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似

	イー		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	2,325	現行の契約条件や周辺の類似不動産における賃貸条件等を参考に、賃貸手数料・更新手数料ともに貸室賃料収入の1か月分と査定。
	(l)公租公課	3,124	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	123	予算収支に基づく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	99	町会費を計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	12,061	
④運営純収益[②-③]		54,835	
	(o)一時金の運用益	207	敷金について賃料の2か月分と想定し、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	1,433	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)]		53,609	
⑥還元利回り		4.5%	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)		1,190,000	
DCF法による価格		1,170,000	
	割引率	4.3%	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	4.7%	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		979,000	
	土地・建物価格の合計		816,000
		土地価格	509,000
		建物価格	307,000
	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。

(3) パシフィックレジデンス大通公園

(単位: 千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額(特定価格)		2,710,000	
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	178,497	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料(ともに共益費を含む)の水準、入居している賃借人の属性をもとに、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	24,720	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における

運 営 費 用			使用料の水準をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定。
	(d) その他収入	880	個別の入居者より収受する礼金・更新料収入はない。バイク駐車使用料・消費税還付額等をその他収入として計上。
	礼金収入	0	
	更新料収入	0	
	その他収入	880	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	204,097	
	(e) 空室等損失合計	14,764	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)]	189,333	
	(g) 維持管理費	10,836	現行の契約条件に基づく建物管理費等を参考に、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	2,730	過去の水道光熱費を参考に、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	4,366	入替えに伴う原状回復費のほか、過年度実績、類似不動産の水準及び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	5,936	現行の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	3,109	現行の契約条件や周辺の類似不動産における賃貸条件等を参考に、賃貸手数料・更新手数料ともに貸室賃料収入の1.5か月分と査定。
	(l) 公租公課	14,876	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。建物に関しては建物価格に基づき査定。
	(m) 損害保険料	891	評価対象建物と類似建物の保険料率等を考慮し査定。
	(n) その他費用	28	町内会費、インターネット保守管理費用等を計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	42,772	
	④運営純収益[②-③]	146,561	
	(o) 一時金の運用益	976	敷金について住居部分は賃料の1か月分、店舗部分は賃料の10か月分、事務所部分は8か月分と想定し、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	4,158	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)]		143,379	
⑥還元利回り		5.3%	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)		2,710,000	
DCF法による価格		2,640,000	
割引率		5.1%	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	5.5%	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	2,480,000	
土地・建物価格の合計	2,481,000	
土地価格	881,000	
建物価格	1,600,000	
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。

(4) ルクシェール北新宿

(単位：千円)

査定項目		内容	査定根拠
鑑定評価額（特定価格）		1,900,000	
運 営 収 益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	106,760	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、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はない。
	(c) 駐車場収入	7,488	現行の賃貸借契約に基づく平均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	5,605	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1ヶ月・更新料1ヶ月を収入として計上したほか、消費税還付額等をその他収入として計上。
	礼金収入	2,224	
	更新料収入	3,336	
	その他収入	45	
	① (a) + (b) + (c) + (d)	119,853	
	(e) 空室等損失合計	7,488	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)]		112,365	
運 営 費 用	(g) 維持管理費	1,588	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	853	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	1,574	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	3,373	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	6,037	賃貸手数料については貸室賃料収入の1ヵ月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上。
	(l) 公租公課	4,759	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	609	類似建物の保険料率等を考慮し査定。
	(n) その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。

	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+ (k)+(l)+(m)+(n)]	18,793	
④	運営純収益[②-③]	93,572	
	(o)一時金の運用益	346	敷金について住宅部分は賃料の2ヶ月分、駐車場部分は賃料の1ヶ月分と想定し、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	1,740	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)]	92,178	
⑥	還元利回り	4.8%	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)		1,920,000	
DCF法による価格		1,870,000	
	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		1,740,000	
	土地・建物価格の合計	1,580,000	
	土地価格	1,180,000	
	建物価格	400,000	
	増加修正	+10%	評価対象不動産の土地建物一体としての市場性を考慮。

(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	99,367,604	75,875,831	36,098,881	29,902,221	241,244,538
コア2	26,135,000	5,987,000	1,950,000	7,795,900	41,867,900
サブコア	7,832,000	7,201,600	4,074,600	4,978,900	24,087,100
総計	133,334,604	89,064,431	42,123,481	42,677,021	307,199,538

(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、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
(1) パシフィックレジデンス西新宿



(2) パシフィックレジデンス広尾南



(3) パシフィックレジデンス大通公園



(4) ルクセール北新宿



【添付資料 4】 本物件の地図

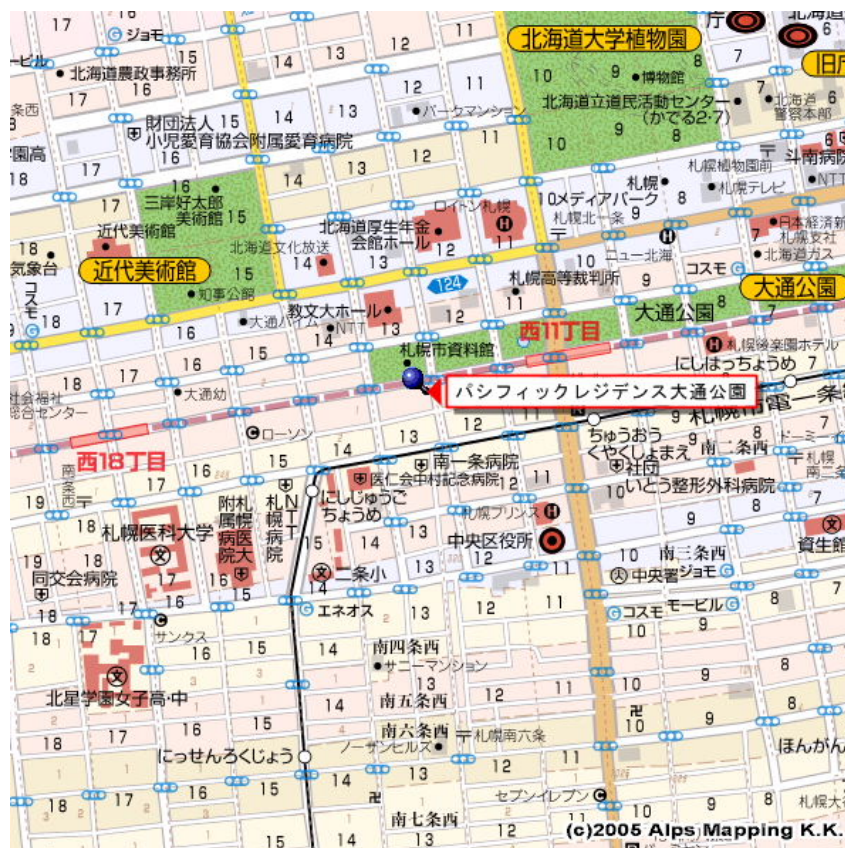
(1) パシフィックレジデンス西新宿



(2) パシフィックレジデンス広尾南



(3) パシフィックレジデンス大通公園



(4) ルクシール北新宿

