

平成 20 年 2 月 12 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 高野 剛
 問合せ先 管理部ゼネラルマネージャー 渡辺 登
 (TEL：03-5251-8528)

資産の取得に関するお知らせ《コスモグラフィア錦糸町アクヴェル》

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-68 コスモグラフィア錦糸町アクヴェル
(2) 取得資産	不動産
(3) 取得価額	2,908,000,000 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 代金全額を支払
(4) 売買契約締結日	平成 20 年 2 月 12 日
(5) 取得予定日	平成 20 年 6 月 27 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	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、JR 総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩 8 分の位置にあり、JR 総武線「錦糸町」駅から「東京」駅まで快速を利用して約 9 分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から「大手町」駅まで約 12 分と都心主要中心部へのアクセスも比較的良好です。本物件は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。

(3) 本物件取得の意義等	<p>①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することにより、竣工後の物件を取得するよりも優良な新築物件の取得が可能であり、本物件の取得もこうした新築優良物件の確保を企図したものです。</p> <p>②その他本物件取得の意義 本物件におきましては竣工後本投資法人が取得するまでの間、売主によりリースアップが行われる予定です。当該リースアップにより、取得時には、竣工後半年未満の新しい物件でありながら一定の稼働状況が期待できるなど、本物件では低稼働による賃貸収入の低下を回避することを試んでいます。</p> <p>また、本物件の取得により、ポートフォリオ平均築年数の低減が図れることから、運用資産の安定的な成長が見込まれます。</p>
---------------	---

(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		コスモグラシア錦糸町アクヴェル
所在地(注1)		東京都墨田区緑四丁目13番5(地番)
交通		JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	用途地域(注2)	商業地域
	地積(注1)	889.34 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(予定)
	延床面積(注1)	4,947.80 m ² (予定)
	建築時期	平成20年2月(予定)
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地上14階(予定)
	賃貸可能戸数	99戸〔1R:59戸、1LDK:16戸、2DK:8戸、2LDK:10戸、1LDK+ロフト:6戸〕(予定)
総賃貸可能面積(m ²)		3,395.45 m ² (予定)
取得価額		2,908,000,000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価格調査(注4)
	調査価額	2,850,000,000円
	価格時点	平成20年1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」、「構造」の表示については、平成18年10月20日付確認済証〔第H18確認建築CIAS001603号〕の記載により、「延床面積」の表示については、平成19年6月28日付確認済証(建築物)〔第H19確更建築CIAS00299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、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	11,907,771,000 円
大 株 主	1. ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ(F), L.P. 21.38% 2. ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ, L.P. 16.39% 3. バンクオブニューヨークシシーエムクライアントアカウンツイーアィエスビー 4.78% 4. ユーシーアストロインベスター, L.P. 2.22% 5. コスモスイニシア社員持株会 1.79% (平成 19 年 9 月 30 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
本投資法人又は資産運用会社との関係	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	58,160,000 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 93.8%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 20 年 2 月 8 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。本件においても、取得時まで分析を行い、その結果に基づき取得を判断します。

(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
コスモグラフィ錦糸町アクヴェル	株式会社コスモスイニシア	川田工業株式会社	株式会社コスミック設計エンジニアリング	株式会社藤川構造計画	株式会社国際確認検査センター

(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	<ol style="list-style-type: none"> 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・電気設備設定・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	<ol style="list-style-type: none"> 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直し

平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）における本投資法人の運用状況の見直しについては、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）		2,850,000	
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	165,776	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	11,880	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	8,710	礼金収入に関しては、類似建物の水準等に基づき1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1ヶ月を計上したほか、消費税還付額等をその他収入として計上。
	礼金収入	3,454	
	更新料収入	5,180	
	その他収入	76	
	①(a)+(b)+(c)+(d)		186,366
(e) 空室等損失合計		10,503	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	借借人の状況等を勘案し、非計上。
②運営収益[①-(e)-(f)]		175,863	
運営 費用	(g) 維持管理費	7,636	類似の賃貸マンションの建物管理費、調査対象不動産の個別性を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,680	類似の賃貸マンションの水道光熱費、調査対象不動産の個別性を考慮し査定。
	(i) 修繕費	2,730	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	5,279	類似不動産の報酬料率、調査対象不動産の個別性を考慮し査定。
	(k) テナント募集費用等	6,029	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	10,358	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	456	類似建物の保険料率等を考慮し査定。
	(n) その他費用	1,071	町内会費、テレビ共聴設備費をその他費用として計上した。
③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]		35,239	
④運営純収益[②-③]		140,624	
(o) 一時金の運用益	525	住宅部分の敷金について賃料の2ヶ月分を想定し、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	3,352	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)]		137,797	
⑥還元利回り		4.8%	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)	2,870,000	
DCF法による価格	2,830,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	2,560,000	
土地・建物価格の合計	2,330,000	
土地価格	1,190,000	
建物価格	1,140,000	
増加修正	10%	調査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。従って、実際に本物件が竣工した場合には、各価格が上記の金額と異なる可能性があります。

(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	99,367,604	75,875,831	36,098,881	29,902,221	241,244,538
コア2	40,645,000	8,895,000	1,950,000	2,545,900	54,035,900
サブコア	6,672,000	7,201,600	4,074,600	4,978,900	22,927,100
総計	146,684,604	91,972,431	42,123,481	37,427,021	318,207,538

(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、埼玉県及び千葉県のみを指します。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
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

