

平成 20 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
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
パシフィックレジデンシャル株式会社
代表者名 代表取締役社長 高 野 剛

問合せ先 取締役 平 山 滋 樹
(TEL：03-5251-8528)

資産の譲渡《パークハビオ京橋》並びに今後の財務方針に関するお知らせ

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、下記の通り資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

①	譲 渡 資 産	不動産（譲渡方法は下記⑩参照）
②	資 産 の 名 称	パークハビオ京橋
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 16 年 12 月 2 日
④	譲 渡 価 格	2,620,000,000 円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	帳 簿 価 格	2,816,861,747 円（平成 20 年 5 月 31 日現在）
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	▲196,861,747 円（上記④と上記⑤の差額）
⑦	契 約 締 結 日	平成 20 年 10 月 31 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 20 年 11 月 6 日（以下「譲渡実行日」といいます。）とします。但し、譲渡実行日は、平成 20 年 11 月 30 日を超えない範囲で、別途合意する日に変更できるものとします。
⑨	譲 渡 先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑩	譲 渡 方 法	譲渡実行日付で売買代金の全額が支払われるのと同時に本件不動産の所有権を上記⑨の譲渡先に譲渡

2. 譲渡の理由及び売却損の発生について

(1) 財務運営基盤の維持・強化

本投資法人が資産の運用を委託するパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「資産

日本レジデンシャル投資法人

運用会社」といいます。)は、従来、競争力の高い優良物件への厳選投資により、安定収益の確保、スケールメリットを活かした運営管理コストの低減を図ってまいりました。これらの施策の結果、本投資法人の収益性及び運用状況は好調に推移しているものの、一方で、収益の安定性が必ずしも資金調達環境や資本市場の状況を好転させるに十分ではないことから、当面の間、財務運営基盤の維持・強化が最優先課題であると考えております。

また、本投資法人の総資産に占める有利子負債の比率については、これを50%程度に低減する方針であり、資産売却による有利子負債総額の圧縮を推進しております。

(2) 本件譲渡の決定

本件譲渡については、本投資法人を取り巻く外部環境の激変、特に世界的な信用収縮が日本の資本市場に波及し、中でも不動産投資信託証券市場に生じている混乱状態を鑑み、また本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向、ポートフォリオの構成及び構築方針、並びに上記(1)記載の有利子負債総額の圧縮の方針等を総合的に考慮した結果、本件譲渡が本投資法人に最適なものであると判断し、本日当該資産の譲渡を決定いたしました。

(3) 売却損の発生について

本件譲渡に伴い、約2億円の譲渡損失(諸経費等を含みます。)を見込んでおりますが、継続して内部成長に注力してきた結果、期初計画を上回る業容を維持しており、本件譲渡による損失を吸収できる見込みであります。

3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	パークハビオ京橋			
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	541.65 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,056.14 m ²	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	総戸数63戸 (1R:8戸 1K:32戸 1LDK:16戸 1LDK+N:5戸 事務所:2戸)		
期末算定価格	2,980百万円	(調査の基準となる時点:平成20年5月31日)		
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社			
テナントの内容	テナントの総数(注1)	1		
	月額賃料(注2)	14,092千円		
	敷金等(注3)	62,503千円		
	総賃貸可能面積(注4)	3,400.43 m ²		
	総賃貸面積(注4)	3,400.43 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注4)	100.0%		

(注1)「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2)「月額賃料」については、平成20年9月30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3)「敷金等」については、平成20年9月30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4)「総賃貸可能面積」「総賃貸面積」「稼働率」については、平成20年9月30日時点の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

当該資産の譲渡先は国内の有力会社であります。売買契約において守秘義務が定められているため、詳細については開示いたしません。なお、当該譲渡先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 媒介の概要

該当はありません。

6. 今後の見通し

上記 2. (3)に記載のとおり、内部成長に注力してきた結果、本件譲渡による損失を吸収できる見込みであるため、平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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、変更ありません。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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>