

平成 21 年 5 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地 1
 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
 東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地 1
 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：03-3518-0480)

資産の譲渡《ドミトリー原町田》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	不動産を信託する信託の受益権（譲渡方法は下記⑩参照）
②	資 産 の 名 称	ドミトリー原町田
③	譲 渡 資 産 の 取 得 日	平成 16 年 3 月 2 日
④	譲 渡 価 格	369,660,000 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	483,802,923 円（平成 20 年 11 月 30 日現在）
⑥	譲渡価格と帳簿価格の差額	▲114,142,923 円（上記④と上記⑤の差額）
⑦	契 約 締 結 日	平成 21 年 5 月 21 日
⑧	引 渡 予 定 日	平成 21 年 5 月 25 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 21 年 5 月 31 日を超えない範囲で、別途書面により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	本契約の締結と同時に、手付金として 18,000,000 円が支払われ、譲渡実行日付で残代金が支払われるのと同時に、本件不動産を信託する信託の受益権を上記⑨の譲渡先に譲渡

2. 譲渡の理由について

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、並びに財務運営基盤の維持・強化を目的とした有利子負債総額の圧縮の方針等を総合的に勘案し、本件譲渡を決定いたしました。

本件譲渡により売却損約 114 百万円が発生いたしますが、本物件は築年数約 17 年のため今後修繕費等が増加する見通しであること、及び最寄り駅から徒歩 15 分であることから、賃貸市場における競争力低下が見込まれます。また、本物件の賃貸総収入に占める 1 階店舗及び 2 階事務所の賃料収入の割合が高く、当該店舗及び事務所のテナントが退去した場合の収益への影響及び空室リスクが高いこと等を踏まえ、稼働率及び収益が安定している現時点において本件譲渡を実行することが長期的な投資家利益に資すると判断しております。

なお、本件譲渡実行後の有利子負債の状況については、平成 21 年 5 月 21 日付「借入金の一部期限前弁済並びに金利スワップ契約の一部解約に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	ドミトリー原町田			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	東京都町田市原町田二丁目 6 番 14 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	510.95 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・車庫
	延床面積	2,239.50 m ²	建築時期	平成 4 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 12 階建		
	賃貸可能戸数	総戸数 73 戸 (1K:70 戸 店舗:1 戸 事務所:2 戸)		
期末算定価格	653 百万円	(調査の基準となる時点:平成 20 年 11 月 30 日)		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
テナントの内容	テナントの総数(注 1)	1		
	月額賃料(注 2)	4,832 千円		
	敷金等(注 3)	18,122 千円		
	総賃貸可能面積(注 4)	1,830.96 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	1,712.28 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注 4)	93.5%(注 5)		

(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 21 年 4 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 21 年 4 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 21 年 4 月 30 日時点の数値を記載しています。

(注 5) 「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。

4. 譲渡先の概要

当該資産の譲渡先は国内の一般事業会社であります。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

商号	みずほ信不動産販売株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目1番8号
代表者	代表取締役 遠山 光良
手数料	媒介契約に規定する守秘義務に基づき非開示とさせていただきます。
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

6. 業績に与える影響について

本件譲渡により発生する売却損約 114 百万円および平成 21 年 5 月 21 日付「投資法人債の一部買入消却に関するお知らせ」にて公表している買入消却益約 137 百万円の結果、平成 21 年 4 月 10 日付「平成 21 年 5 月期（第 11 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表しております平成 21 年 5 月期（第 11 期：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）の運用状況の見直しにおける一口当り分配金の予想値に変更はございません。

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>