

平成 20 年 11 月 18 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)

資産の取得中止《パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー》及び  
平成20年11月期（第10期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、平成 19 年 9 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ《パシフィックロイヤルコートみなとみらい》」で公表いたしました「パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー」（以下「本物件」といいます。）の取得中止を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得中止の理由及び違約金の発生について

(1) 本物件の取得の決定経緯

本投資法人は、下記の観点から、ポートフォリオの充実を図るため平成19年9月27日に本物件の取得を決定いたしました。

- ① 本物件の立地する「みなとみらい21」地区における住宅建設は、分譲マンションが中心で、本物件は唯一の超高層の大型賃貸マンションであり、その希少性が高いこと
- ② 本投資法人が投資を検討するエリアにおいて、ツインタワー型の優良物件を取得する機会は今後も極めて少ないこと
- ③ 神奈川県横浜市が推進する「みなとみらい21」地区の街づくりに、上場REITが参画するという社会的意義があること

また、本投資法人は平成19年12月26日に、同年11月に竣工した本物件の対となるオーシャンタワーの取得を先行して完了しております。本物件の竣工は平成20年6月であり、同年11月までに取得を完了することによって、オーシャンタワーとの二棟一体の運営が実現するとともに、安定的な収益の確保が図れるものと判断いたしました。

## (2) 取得中止の理由

本投資法人が本物件の取得を決定した以降の本投資法人を取り巻く外部環境は、以下のように変化したと認識しております。

① 米国・サブプライムローン問題に端を発した不動産市況の混乱による不動産価格（特に住宅）の下落

② 世界的な信用収縮によって株式市場が低迷し、これにより生じた資金供給の減少  
本投資法人は上記の環境の変化を受け、以下の要因により、本物件の取得中止の決定に至りました。

① 本物件を取得した場合の総資産に占める有利子負債の比率が54.3%となること、  
本物件の取得を中止した場合には借入金残高が増加しないことから、1.8%減の52.5%となり、財務運営基盤の強化につながること

なお、本投資法人においては、当面の間、財務運営基盤の維持・強化を最優先課題とし、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はありますが、保有資産の売却時期及び売却金額につきましては、不動産売買市場の動向を見据えながら実施する予定であり、その期限は定めておりません。

② 不動産投資信託証券市場の混乱による投資口価格の下落により、新投資口発行による資金調達が困難であること

③ 金融機関の不動産関連における新規融資姿勢に厳しさが増したこと

## (3) 違約金の発生について

本物件の取得中止の決定に従い、本物件に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を解除することにより、売買代金（11,715,029,000円）の20%に相当する2,343,005,800円の違約金（以下「本違約金」といいます。）の支払義務が発生することになります。

なお、本物件の売主である「特定目的会社PDみなとみらい」は、投資信託及び投資法人に関する法律及び金融商品取引法上定義されている資産運用会社の利害関係人等に該当しますが、売買代金の20%相当額を違約金とする本売買契約上の規定は、不動産取引において特異なものではございません。

本投資法人は、本物件取得検討時に、上記（1）に記載の通り、本違約金による解除制限条項を付してでも本物件を取得することに意義があると判断しており、また、上記（2）に記載の外部環境の急激な変化までは予測をしておりませんでした。

本違約金の支払いは、本投資法人の資金繰りに支障をきたすものではございませんが、平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）の収益に大きな影響を与える結果となり、投資主の皆様にご迷惑をおかけすることとなりますこと、誠に申し訳なく、心よりお詫び申し上げます。

## 2. 今後の見通し

上記の結果、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



## 日本レジデンシャル投資法人

運用状況の見直しにつきましては、誠に遺憾ではございますが、下記のとおり修正をさせていただきます。

なお、現時点において今後の新規物件取得の予定はございません。

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 8,967	百万円 2,968	百万円 2,965	円 12,000	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 9,025	百万円 2,990	百万円 667	円 2,700	円 -
増減額 (B-A)	百万円 58	百万円 22	百万円 △2,297	円 △9,300	円 -
増減率	% 0.6	% 0.8	% △77.5	% △77.5	% -

(注1) 予想期末発行済投資口数は、247,153口です。

(注2) 上記数値は現時点における予想であり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 単位未満の数値は切捨て、%は少数点第二位を四捨五入して表示しております。

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>