

平成 23 年 1 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 広畑義徳
(コード番号：3240)

資産運用会社名
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 緒方 敦
問合せ先 取締役レジデンス運用本部長 棗 正臣
TEL. 03-3365-7729

資産の譲渡に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定し買主と合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産の概要

(1) 譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称	プライムアーバン恵比寿南
(3) 譲渡価格	975,000 千円 (固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除く)
(4) 帳簿価格	936,278 千円 (平成 22 年 11 月 30 日現在)
(5) 譲渡価格と帳簿価格の差額	38,721 千円
(6) 契約締結日	平成 23 年 1 月 27 日 (信託受益権売買契約の締結)
(7) 譲渡予定日	平成 23 年 3 月 22 日 (信託受益権の引渡し)
(8) 譲渡先	国内事業法人 (後記「4. 譲渡先の概要」参照)
(9) 決済方法	売買契約締結時に手付金受領、売買実行時に残金決済

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、本物件を譲渡することと致しました。

3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称		プライムアーバン恵比寿南
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
所在地 (注 1)	地 番	東京都渋谷区恵比寿南一丁目 16 番 7
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿南一丁目 16 番 4 号
主な利用駅		JR 山手線・埼京線「恵比寿」駅 徒歩 4 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	270.34 m ²
	建ぺい率	70% (注 2)
	容積率	300%・400% (注 3)

建物	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅・店舗
	竣工日（注 1）	平成 14 年 2 月 21 日
	延床面積（注 1）	942.83 m ²
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	賃貸可能戸数(注 4)	21 戸（30 m ² 未満：8 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：8 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：4 戸、店舗・事務所：1 戸）
取得価格		947,000 千円
譲渡価格		975,000 千円
帳簿価格		936,278 千円
譲渡価格と帳簿価格の差額		38,721 千円
評価方法	評価方法	株式会社中央不動産鑑定所による価格調査
	調査価額	866,000 千円
	価格時点	平成 22 年 11 月 30 日
賃貸状況（平成 23 年 1 月 27 日現在）		
テナントの総数		1
賃貸事業収入（注 5）		51,600 千円
敷金・保証金		15,194 千円
稼働率		100.0%
賃貸面積（注 6）		881.89 m ²
賃貸可能面積（注 4）		881.89 m ²

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

（注 2）建ぺい率について

本物件の所在地が第一種住居地域及び第二種住居地域内に属するため本来 60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

（注 3）容積率について

容積率について、本物件の土地のうち南西側道路境界線から 20m以内の部分は第二種住居地域 400%、20mを超える部分は第一種住居地域 300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注 4）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

（注 5）賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における当該物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

（注 6）賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡に係る買主（国内事業法人）から開示についての同意を得られていないため、記載しておりません。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該買主との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 媒介の概要

商号	野村不動産アーバンネット株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 金畑 長喜
主な事業の内容	不動産業
資本金	1,000,000 千円
設立年月日	平成 12 年 11 月 6 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	29,310千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

6. 利害関係人等との取引

本物件の媒介者である野村不動産アーバンネット株式会社は、上記のとおり、投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本物件の譲渡に係る媒介業務の委嘱及び支払手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

7. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成 23 年 5 月期（平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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 URL : <http://www.nre-rf.co.jp/>