

平成 18 年 1 月 10 日

各 位

不 動 産 投 信 発 行 者 名  
東 京 都 港 区 六 本 木 一 丁 目 10 番 6 号  
ニ ュ ー シ テ ィ ・ レ ジ デ ン ス 投 資 法 人  
代 表 者 名  
執 行 役 員 藤 田 哲 也  
(コード番号 8965)

問 合 せ 先  
シ・ビ・アールイー・レジデンスリアル・マネジメント株式会社  
企画総務部長 瀧澤洋悦  
TEL. 03-6229-3860(代表)

資産の取得に関するお知らせ

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 18 年 1 月 10 日付で、下記のとお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) 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権 1 物件

	物件名称（注 1）	取得予定価格（注 2） （百万円）
物件	ニューシティレジデンス高輪	10,995

（注1） 物件名称は、現在ニューシティアパートメント高輪ですが、本投資法人による受益権取得後、遅滞なく、上記の物件名称に変更する予定です。

（注2） 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。また、百万円未満を四捨五入しています。

- (2) 信託受益権売買契約締結予定日：平成 18 年 1 月 11 日

- (3) 取得予定日：平成 18 年 1 月 11 日

- (4) 売主：ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・エイト有限会社

（注）売主の詳細については、後記「3. 売主の概要」をご覧ください。

- (5) 取得資金

自己資金及び借入金により取得する予定です。

## 2. 取得の詳細

### 物件：ニューシティレジデンス高輪

#### (1) 取得の理由

##### 物件特性

本物件は、都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅徒歩約1分のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。本物件の所在する地域は、国道15号（第一京浜）沿いに中高層の店舗事務所、共同住宅等が混在する地域です。本物件は築後間もなく、かつ、いわゆる分譲仕様で建築されているため、設計・品等は良好であり、賃貸物件として貸室の規模・貸室内の設備についても標準以上の水準にあります。また、交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマンや、都心接近性と住環境を求めるディンクス・ファミリー層等の賃貸需要が見込めるため、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。なお、本物件は、JR東日本がその中期経営構想（2005 - 2008）において、大規模用地開発構想を公表している山手線品川駅 - 田町駅間にある品川車両基地（本物件の最寄駅である都営地下鉄浅草線泉岳寺駅に近接する地域）に近接しており、かかる開発が実現すれば、さらなる利便性の向上が見込まれます。

##### 住居タイプ及び間取り

##### 住居タイプ比率：

シングルタイプ 8%、アーバンファミリータイプ 53%、ファミリータイプ 32%、  
プレミアムタイプ 7%

##### 間取り：

1K 20戸、1K+S 2戸、1LDK 97戸、1LDK+S 2戸、2LDK 41戸、  
2LDK+S 6戸、3LDK 1戸、

（注）住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料3：「住居タイプ構成について」をご覧ください。

(2) 取得予定資産の内容

物件の名称	ニューシティレジデンス高輪	
取得資産の種類(注1)	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名(注1)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日(注1)	平成26年1月31日	
取得予定年月日	平成18年1月11日	
所在地(注2)	住所	東京都港区高輪二丁目17番12号
	地番	東京都港区高輪二丁目147番外9筆
交通	都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅から徒歩約1分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	2,814.14 m <sup>2</sup>
	建物	14,216.78 m <sup>2</sup>
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、12階建	
予想損失率(注4)	12.4%	
所有形態	所有権及び借地権	
建築時期(注2)	平成17年8月	
取得価格	10,995,000,000円	
評価方法	三井不動産販売株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	11,000,000,000円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容	テナント総数(注5)	1
	賃貸可能戸数(注6)	169
	賃貸戸数(注6)(注7)	84
	総賃貸可能面積(注6)	10,408.26 m <sup>2</sup>
	賃貸面積(注6)(注7)	5,394.22 m <sup>2</sup>
	稼働率(面積ベース)(注6)	51.8%

(注1) 取得予定日までに売主及び受託者間で当該物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。取得予定資産は、かかる信託契約の受益権です。

(注2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、不動産鑑定評価書上の記載に基づいております。

(注3) 用途は主なものを記載しております。

(注4) 「予想損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率については、応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づき、同社により自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いて算出された地震による年超過確率約0.21%(再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当)における予想損失率です。

(注5) 「テナント総数」は、サブリース会社とマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合、1として記載しております。本物件については、取得日までに株式会社ニューシティリビングをサブリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、上記のテナント総数はかかるマスターリース契約締結後のテナント総数を記載しております。

(注6) 平成18年1月5日現在の数値を記載しております。

(注7) 「賃貸戸数」及び「賃貸面積」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数及び面積を記載しております。

### 3. 売主の概要

商号	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・エイト 株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー29階
代表者	鈴木竹雄
資本金	300万円
主な事業内容	1.不動産の信託により発生した不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の売買、賃貸借、保有及び管理 3.前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	株式会社ニューシティコーポレーションの意向を受けて設立された特別目的会社です。

### 4. 取得予定物件の設計等に関する事項

国土交通省は、千葉県の子歯建築設計事務所による構造計算書偽造問題に関し、構造計算書偽造物件とこれらの物件の建築主、設計者、施工者、建築確認機関の企業名を公表しております。

本投資法人は、本物件の建築主、施工会社、建物設計会社、構造設計会社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。

本物件の建築主、設計者、施工者は、いずれも平成18年1月5日時点において国土交通省により公表された企業に該当しませんが、日本 ERI 株式会社が建築確認を行っております。このため、本投資法人は、本物件について、専門の第三者調査機関（株式会社インデックスコンサルティング）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、本投資法人は、物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて、別の第三者専門機関（応用アール・エム・エス株式会社）による地震リスク調査を実施し、耐震性の評価を行っております。当該第三者専門機関は、建物所有者・管理者から提供された資料に基づき地震リスク調査を行い、その中で、設計図書のレビュー及び地盤調査データを参照し、耐震性の評価を行います。本投資法人は、適切な構造上の検証及び地震リスク調査を行ったうえで物件取得を判断しております。

	物件名称	建築主	施工会社	建物設計会社	構造設計会社	建築確認機関
物件	ニューシティレジデンス高輪	有限会社 デュープレックス・フォース	大成建設株式会社	トルテック都市建築設計事務所	株式会社 田中構造建築事務所	日本 ERI 株式会社

(参考) 専門の調査機関の概要

会社名	株式会社インデックスコンサルティング
本店所在地	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル
代表者	植村 公一
資本金	3,000万円
業務概要	1. コンストラクションプロジェクトマネジメント業務 2. リアルエステイトソリューション業務 3. ビジネスサポートリエンジニアリング業務

会社名	応用アール・エム・エス株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂3-11-15 赤坂桔梗ビル4階
代表者	兼森 孝
資本金	47,500万円
業務概要	1. 自然災害リスク分析サービス 2. リスク証券化の際のリスク評価 3. 企業のリスク管理に関するアドバイザリーサービス 4. 各種分析ソフトウェアライセンスの提供

5. 瑕疵担保請求権の取得及び売主等による補償

(1) 売主からの瑕疵担保請求権の取得

物件について、売主は、信託受益権売買契約において、前所有者に対する瑕疵担保請求権を本投資法人に譲渡し、対抗要件を具備するものとされております。

(2) 売主による補償等

本物件の取得に際しては、信託受益権売買契約において、売主より、これらの物件の設計が建築基準法をはじめ関連する法規定を遵守してなされており、構造計算及び構造計算書の作成は適用法令に従い適法になされており偽装はなく、本物件が建築基準法で定める耐震基準を満たしていることの表明保証を得ており、上記の表明保証事項が不正確であった場合等には、売主は本投資法人が被った損害を賠償するものとされています。

(3) 株式会社ニューシティコーポレーションによる補償

本物件の取得に際しては、売主の関連会社である株式会社ニューシティコーポレーションは、本投資法人に対する平成18年1月11日付補償確約書において、上記(2)に関する表明保証と同一の内容を表明保証し、当該表明保証に違反があった場合には、本投資法人が被った損害を補償することを誓約することとなっております。

6. 利害関係人等との取引

(1) 本物件については、株式会社ニューシティエステートサービス（以下「N C E S」といいます。）がプロパティ・マネジメント会社、株式会社ニューシティリビング（以下「N C L」といいます。）がサブリース会社となる予定です。N C E S及びN C Lは、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。）第15条第2項に定める利害関係人等に該当するため、利害関係者との間の取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、かかるプロパティ・マネジメント業務委託契約及びマスターリース契約の締結に関して、以下の審議、決議を経て承認されております。

- ・資産運用会社（シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社）のコンプライアンス委員会による審議及び決議
- ・資産運用会社の投資委員会による審議及び決議
- ・資産運用会社の取締役会による審議及び決議

(2) 本物件の売買の媒介者である株式会社ニューシティコーポレーションは、利害関係者との間の取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当するため、本投資法人及び資産運用会社は、購入にかかる媒介業務の委嘱に関し、当該ルールに従い、以下の支払手数料及びその他の条件を決定しました。

支払手数料：199,000 千円（消費税別途）

7. 取得の日程

上記1.(3)をご参照下さい。

8. 今後の見通し

本資産の取得による平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正は行いません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1： 「不動産鑑定評価書における想定年間収支」
- 参考資料2： 「取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧」
- 参考資料3： 「住居タイプ構成について」
- 参考資料4： 「外観写真及び地図」

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.ncrinv.co.jp>

参考資料 1: 「不動産鑑定評価書における想定年間収支」

物件：ニューシティレジデンス高輪

(単位：千円)

鑑定会社	三井不動産販売	
価格時点	平成 17 年 11 月 1 日	
鑑定評価額	11,000,000	
直接還元法による収益価格	10,900,000	
総収入	賃料収入(共益費込み) (稼働率が 96%であることを前提) 敷金等の運用益 その他収入	523,006 25,801 51,558
	総収入合計	600,365
総費用	維持管理費 水道光熱費 運営管理委託料 公租公課等 損害保険料 その他費用	17,817 5,667 17,104 25,154 2,072 6,540
	運営支出合計	74,354
	大規模修繕積立金 テナント募集費用等	4,000 11,412
	総費用合計	89,766
	不動産賃貸事業収益(NOI)	- 526,011
	ネットキャッシュフロー(NCF)	- 510,599
	直接還元利回り	4.7%
DCFによる価格	11,000,000	
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	8,380,000	

(注)

上記数値は、不動産鑑定評価書に記載される収益還元法(直接還元法)上の想定の間年収支であり、当期の予想数値ではありません。

上記の各合計数値が、各数値の合計と合致しない場合があります。各数値について、不動産鑑定評価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おります。上記の各合計数値は、不動産鑑定評価書に示された各数値の額の和につき千円未満の位を四捨五入した値を表示しております。



参考資料 2 : 「取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧」

地域	物件番号	名称	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	比率
都心主要5区	C-1	NCR 南青山	平成 16 年 12 月 15 日	3,783	2.97%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	2.60%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	2.46%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.80%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.36%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.55%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.70%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.27%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.16%
	C-10	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.89%
	C-11	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.76%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.96%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.77%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.60%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.55%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.49%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.45%
	C-18	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.96%
	C-19	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.01%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.91%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	2.20%
	C-22	NCR 人形町	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.30%
	C-23	NCR 神保町	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	1.15%
	C-24	NCR 銀座イースト	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.66%
	C-25	NCR 新宿御苑	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	2.46%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	2.39%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.93%
	C-28	NCR 日本橋人形町	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.66%
	C-29	NCR 新宿御苑	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.45%
	C-30	NCR 銀座イースト	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.40%
	C-31	NCR 高輪台	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	1.20%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.66%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.99%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 6 月 22 日	4,000	3.14%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 6 月 22 日	3,332	2.61%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	8.62%
	計			68,929	54.05%

M-1	NCR 目黒三田	平成 16 年 12 月 17 日	6,066	4.76%
M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.45%
M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.88%



東京23区（都心主要5区を除きます）	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.84%	
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.82%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.72%	
	M-7	NCR 経堂	平成 16 年 12 月 15 日	715	0.56%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.41%	
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.40%	
	M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.28%	
	M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.19%	
	M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.01%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.77%	
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.76%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.68%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.95%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	1.15%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.85%	
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.53%	
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	2.53%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	1.07%	
	計				27,560	21.61%

東京23区を除く東京圏	G-1	NCR 横浜イースト	平成 16 年 12 月 15 日	6,753	5.30%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.85%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.83%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.83%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.78%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.66%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.60%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.56%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.51%
	G-10	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.51%
	G-11	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.35%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.37%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.36%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.35%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.17%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.14%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.49%
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.24%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.15%
計				17,910	14.04%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.57%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.56%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.30%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.20%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.21%

	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.16%
	R-7	アプリ-レ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.34%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.67%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	3.00%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.36%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.29%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 17 年 3 月 31 日	790	0.62%
	計			13,124	10.29%
合計				127,523	100.00%

(注1)「地域」欄に記載されている「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除きます。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2)「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

(注3)「取得(予定)価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)に記載していません。

(注4)「比率」欄には、運用資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の総額に対する当該運用資産及び当該取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

参考資料 3: 「住居タイプ構成について」

本投資法人の資産運用会社は、以下のとおり住居タイプを分類しています。

住居タイプ名称	住居タイプの分類方法
シングルタイプ (S)	<p>&lt; 想定テナント &gt;            単身居住者</p> <p>&lt; 主たる投資地域 &gt;            東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt; 望ましい立地環境 &gt;            最寄り駅、商業地及び職場等への利便性</p> <p>&lt; 間取りと広さ &gt;            1R、1K(+S)又は1DK(注1)</p>
アーバンファミリータイプ (UF)	<p>&lt; 想定テナント &gt;            都会生活を好み、利便性を重視する1~3人家族、子供のいない夫婦(DINKS)や親子、又は独立事業従事者(SOHO)</p> <p>&lt; 主たる投資地域 &gt;            東京23区及び地方主要都市における中心地域</p> <p>&lt; 望ましい立地環境 &gt;            職住接近、買い物やレジャーや文化施設にも便利な場所</p> <p>&lt; 間取りと広さ &gt;            1K(+S)、1DK(+S)、LDK(+S)、1LDK(+S)、2DK又は2LDK(注1)</p>
ファミリータイプ (F)	<p>&lt; 想定テナント &gt;            家族数2~4名程度の一般的家族形態</p> <p>&lt; 主たる投資地域 &gt;            東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt; 望ましい立地環境 &gt;            職場と最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p>&lt; 間取りと広さ &gt;            1DK+S、1LDK+S、2DK(+S)、2LDK(+S)、3DK、3LDK(+S)又は4LDK(注1)</p> <p>なお、1DK+S、1LDK+S、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居については、東京23区に所在する場合にはアーバンファミリータイプに分類します(注2)。</p>

プレミアムタイプ(P)	< 想定テナント > 家族数 1 ~ 4 名程度の家族構成を有する企業経営者及び専門職 < 主たる投資地域 > 東京23区 < 望ましい立地環境 > 充実した住環境と高品質な住宅 < 間取りと広さ > LDK+S、1LDK(+S)、2LDK(+S)、 3LDK(+S)又は4LDK(注1)
-------------	---

(注1) 本投資法人の資産運用会社では、各住居の間取りを以下のように定めた上で、各住居の間取りと各住居の面積に応じて、下表のとおり各住居を各住居タイプに分類しています。

- 1R : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅
- 1K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅
- 1K+S : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸(サービスルーム)によって構成されている住宅
- 1(2又は3)DK : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室(2居室又は3居室)で構成されている住宅
- 1(2又は3)DK+S : 1(2又は3)DKに加えて1つの納戸(サービスルーム)で構成されている住宅
- 1LDK+S : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び1つの納戸(サービスルーム)で構成されている住宅
- 1(2、3又は4)LDK : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室(又は8畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所)及びその他の1居室(2居室、3居室又は4居室)で構成されている住宅
- 1(2又は3)LDK+S : 1(2又は3)LDKに加えて1つの納戸(サービスルーム)で構成されている住宅

住居タイプ	広さ	~30㎡ 以下	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	~100㎡	100㎡超
1R又は1K		S	S	S	S	-	-	-	-	-
1DK又は 1K+S		S	UF	UF	UF	UF	-	-	-	-
1LDK又は LDK+S		-	UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2DK又は 1DK+S		-	UF	UF/F	UF/F	F	-	-	-	-
2LDK又は 1LDK+S		-	UF	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3DK又は 2DK+S		-	-	F	F	F	-	-	-	-
3LDK又は 2LDK+S		-	-	-	F	F	F	F	P	P
4LDK又は 3LDK+S		-	-	-	-	-	F	F	F	P

(注2) 本投資法人の資産運用会社は、1DK+S、1LDK+S、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居につき、想定されるテナント層や、ライフスタイルに基づき東京23区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京23区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。

参考資料 4 : 「外観写真及び地図」

物件：ニューシティレジデンス高輪（住所：東京都港区高輪二丁目17番12号）

