

平成 18 年 1 月 31 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 ー ビ ー ア ー ル イ ー ・ レ ジ デ ン シ ャ ル ・ マ ネ ジ ム 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 31 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上野タワー	2,990

（注1） 物件名称は、現在ダイナシティ上野タワーですが、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 2 月 1 日

- (3) 取得予定日：平成 18 年 2 月 1 日

- (4) 売主：池袋特定目的会社

（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上野タワー

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩約2分に位置する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。本物件の存する地域は、鉄道交通の面では、上記の東京メトロ日比谷線「入谷駅」のほか、本物件から徒歩約10分のJR山の手線「上野」駅等が利用可能であり、道路交通の面では、「昭和通り」に面しており、また「国際通り」、「言問通り」などの幹線道路に近接しているため、丸の内・大手町等を中心とした都心へのアクセスが良好であり、利便性が高いエリアです。そのため、当該地域は、都心へのアクセス性、利便性を志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に人気が高いエリアであり、都心通勤者等の底堅い賃貸需要が期待できます。また、本物件は内装・設備仕様において高級化を志向する新築物件であることから、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。

また、本物件は平成18年2月1日に取得することを予定していますが、信託受益権売買契約において、取得時点で空室の全ての住戸、店舗及び駐車場につき、平成18年2月1日から6ヶ月間にわたり、売主の関連会社が本投資法人の合意する賃料条件にて賃借することとなっております。また、6ヶ月経過後、本投資法人は、売主の関連会社が本投資法人の合意する賃貸条件にて転貸した入居者との賃貸借契約を承継することとなっております。

##### ② 住居タイプ及び間取り

住居タイプ比率：

シングルタイプ 21%、アーバンファミリータイプ 77%、その他 2%

間取り：

1R 26戸、1LDK 48戸、1LDK+S 13戸、2LDK 13戸、店舗 2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上野タワー
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）		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了日（注1）		平成28年2月29日
取得予定年月日		平成18年2月1日
所在地（注2）	住所	東京都台東区北上野1丁目15番5号
	地番	東京都台東区北上野1丁目73番2,73番12
交通		東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約2分
用途（注3）		共同住宅・店舗
面積（注2）	土地	626.72 m <sup>2</sup>
	建物	6,050.41 m <sup>2</sup>
構造（注2）		鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根地下1階付14階建
予想損失率（注4）		11.8%
所有形態		所有権
建築時期（注2）		平成17年2月
取得価格		2,990,000,000円
評価方法		株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
鑑定評価額		3,049,000,000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）	102
	賃貸戸数（注6）（注7）	44
	総賃貸可能面積（注6）	4,197.66 m <sup>2</sup>
	賃貸面積（注6）（注7）	1,975.67 m <sup>2</sup>
	稼働率（面積ベース）（注6）	47.1%

（注1） 取得予定日までに売主及び受託者の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17年12月31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	池袋特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番17号
代表者	フィ・リー
特定資本の額	3億1,525万円
優先資本の額	20億3,975万円
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	なし

### 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26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、イーホームズ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上野タワー	株式会社ダイナシティ	斉藤工業株式会社	斉藤工業株式会社	高木房男建築研究所	イーホームズ株式会社

(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

本物件については、売主は、信託受益権売買契約において、同契約に定義する譲渡対象瑕疵担保請求権を本投資法人又は本投資法人の指定する者に対して譲渡するものとされており。

#### (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、当該物件につき有効な建築確認が得られ、その建築確認通知書に従った建設が行われていることを証する検査済証が得られていること、売主の知る限り、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、また、当該物件が法令に基づき要求される耐震性を備えていることの表明保証を得ており、上記の表明違反があった場合には、売主は本投資法人が被った損害等を補償するものとされています。

### 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「NCE 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「NCL」といいます。）がサブリース会社となる予定です。NCE S及びNCL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います。

・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：29,900 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上野タワー

(単位: 千円)

鑑定会社		谷澤総合鑑定事務所		
価格時点		平成 17 年 12 月 20 日		
鑑定評価額		3,049,000		
直接還元法による収益価格		3,103,000		
総収入	賃料収入(共益費込み)	186,499		
	(稼働率が 95%であることを前提)			
	敷金等の運用益	707		
	その他収入	18,165		
	総収入合計①		205,371	
	総費用	維持管理費	7,140	
		水道光熱費	2,267	
		運営管理委託料	6,869	
		公租公課等	12,141	
		損害保険料	915	
その他費用		1,865		
運営支出合計②		31,196		
大規模修繕積立金		3,432		
テナント募集費用等		6,301		
総費用合計③		40,929		
不動産賃貸事業収益(NOI)①-②		174,175		
ネットキャッシュフロー(NCF)①-③		164,442		
直接還元利回り		5.3%		
DCFによる価格		3,026,000		
割引率		5.5%		
最終還元利回り		5.6%		
原価法による積算価格		1,707,000		

(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)上の想定年間収支であり、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	2.90%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	2.54%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	2.41%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.76%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.33%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.52%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.68%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.24%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.13%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.87%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.74%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.93%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.76%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.59%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.53%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.48%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.44%
	C-18	NCR 人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.94%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.99%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.89%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	2.15%
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.27%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	1.13%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.64%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	2.41%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	2.34%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.90%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.65%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.44%
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.39%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	1.17%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.64%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.97%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 6 月 22 日	4,000	3.06%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 6 月 22 日	3,332	2.55%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	8.42%
	計		—	68,929	52.81%

東京 2 3 区 (都心主要 5 区 を除きます)	M-1	NCR 目黒三田	平成 16 年 12 月 17 日	6,066	4.65%
	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.42%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.86%



M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.82%
M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.80%
M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.71%
M-7	NCR 経堂	平成 16 年 12 月 15 日	715	0.55%
M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.40%
M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.39%
M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.27%
M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.18%
M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.99%
M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.75%
M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.74%
M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.67%
M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.93%
M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	1.13%
M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.83%
M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.52%
M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	2.47%
M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	1.04%
M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	2.29%
計		—	30,550	23.41%

東京 2 3 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	5.17%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.83%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.81%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.81%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.76%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.65%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.59%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.55%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.50%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.50%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.34%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.36%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.35%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.34%
	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	0.13%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.48%
	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	13.72%	

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.56%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.55%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.29%
	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	0.15%
R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.31%
R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.66%
R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.93%
R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.33%
R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.26%
R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 31 日	790	0.61%
計		—	13,124	10.06%

合計		—	130,513	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。）を記載しています。

(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)	<p>&lt;想定テナント&gt;                      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</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;東京23区</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      充実した住環境と高品質な住宅</p> <p>&lt;間取りと広さ&gt;                      LDK+S、1LDK (+S)、2LDK (+S)、3LDK (+S) 又は4LDK (注1)</p>

(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。

- 1 R : 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
- 1 K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅
- 1 K+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
- 1 LDK+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
1 R又は1 K		S	S	S	S	—	—	—	—	—
1 DK又は 1 K+S		S	UF	UF	UF	UF	—	—	—	—
1 LDK又は 1 LDK+S		—	UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2 DK又は 1 DK+S		—	UF	UF/F	UF/F	F	—	—	—	—
2 LDK又は 1 LDK+S		—	UF	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3 DK又は 2 DK+S		—	—	F	F	F	—	—	—	—
3 LDK又は 2 LDK+S		—	—	—	F	F	F	F	P	P
4 LDK又は 3 LDK+S		—	—	—	—	—	F	F	F	P

(注2) 本投資法人の資産運用会社は、1 DK+S、1 LDK+S、2 DK又は2 LDK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」

物件：ニューシティレジデンス上野タワー（住所：東京都台東区北上野一丁目 15 番 5 号）



ニューシティレジデンス上野タワー