

平成 18 年 3 月 14 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・マネジメント株式会社
常務取締役兼投資アセットマネジメント部長 新井 潤

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 3 月 14 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品川シーサイドタワー | 9,350 |

(注1) 物件名称は、現在ニューシティアパートメント品川イーストですが、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) 取得予定物件にかかる取得の条件

取得予定物件の取得については、運用不動産の詳細な調査（デューデリジェンス）実施の必要性を勘案し、以下に記載の条件を停止条件としつつ、投資機会を確保するために停止条件付信託受益権売買契約を平成 18 年 3 月 14 日付にて締結する予定です。また、稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸の総賃貸面積の割合をいい、以下「稼働率」といいます。）が 50% 以上となることを取得の条件としています。なお、上記契約締結日から物件取得までのリーシングにかかる費用は、売主の負担とします。

【停止条件の概要】

物件に対するデューデリジェンスの結果、取得予定価格に重大な影響を与える事由がないことが確認されること。

(3) 取得予定日

- ① 停止条件付信託受益権売買契約締結日：平成 18 年 3 月 14 日
- ② 譲渡実行日（停止条件が成就した場合）：平成 18 年 9 月 20 日（予定）。または、譲渡実行日において物件の稼働率が、50%以上となったことを投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日。

(4) 売主：ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン株式会社

（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品川シーサイドタワー

(1) 取得の理由

①物件特性

本物件は東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩約5分に位置するファミリータイプを中心とした地上25階建のタワーマンションです。本物件の所在する地域には、海岸通り沿いにオフィスビルやマンション等が建ち並び、周辺には再開発による新しい商業施設やスポーツクラブ等が見受けられます。

本物件の正面にあるバス停より「品川駅東口」バス停までは約15分、また本物件から徒歩約5分の京浜急行線「青物横丁」駅から同線「品川」駅までは約5分と、品川方面への交通利便性があるほか、上記「青物横丁」駅から羽田空港まで約20分、東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅からJR線「新宿」駅まで約18分と都心へのアクセス性に優れています。本物件の所在する地域や天王洲地域、港区港南地域をはじめとするいわゆる東京湾ウォーターフロント地域においては、先述のとおり、交通利便性及び都心へのアクセス性が高いため、これらを志向するファミリー・ディンクスを中心に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25階建ての高層建築で、上層階は東京湾を一望する眺望を誇り、加えて内装・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、中長期的にも物件競争力が維持できると考えられます。

② 住居タイプ及び間取り

住居タイプ比率：ファミリータイプ 62.8%、アーバンファミリータイプ 37.2%

間取り：1LDK 35戸、2LDK 102戸、3LDK 70戸、3LDK+S 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品川シーサイドタワー | |
| 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24年1月27日 | |
| 取得予定年月日 | 平成18年9月20日 | |
| 所在地（注2） | 住所 | 東京都品川区東品川4丁目10番18号 |
| | 地番 | 東京都品川区東品川4丁目50番4 |
| 交通 | 東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約5分 | |
| 用途（注3） | 共同住宅 | |
| 面積（注2） | 土地 | 2,523.55 m ² |
| | 建物 | 17,509.66 m ² |
| 構造（注2） | 鉄筋コンクリート造陸屋根、地下2階付25階建 | |
| 予想損失率（注4） | 8.8% | |
| 所有形態 | 所有権 | |
| 建築時期（注2） | 平成17年11月 | |
| 取得価格 | 9,350,000,000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 | 9,350,000,000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） | 208 |
| | 賃貸戸数（注6）（注7） | 4 |
| | 総賃貸可能面積（注6） | 12,732.35 m ² |
| | 賃貸面積（注6）（注7） | 191.19 m ² |
| | 稼働率（面積ベース）（注6） | 1.5% |

(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エステートサービス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3月7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・セブン 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 |
| 特定資本の額 | 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、構造計算書偽装問題に関し、構造計算書偽装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、取得予定物件の建築主、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。

取得予定物件の建築主、設計者、施工者及び建築確認機関は、いずれも平成18年3月8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ないことを確認しております。

| | 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 品川シーサイ ドタワー | 品川 シーサイド・ アインス 特定目的会社 | 東急建設 株式会社 | 株式会社 類設計室 | 株式会 社 類設計室 | 財団法人日本 建築センター |

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、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。

(3) 株式会社ニューシティコーポレーションによる補償

取得予定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 3 月 14 日付補償確約書において、上記(2)におけ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) 取得予定物件については、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・マネジメント会社及びサブリース会社となる予定です。N C E S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、物件取得完了までに以下の審議、決議を経る予定です。

- ・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：150,000 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8月期(平成18年3月1日～平成18年8月31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品川シーサイドタワー

(単位: 千円)

| 鑑定会社 | | 三井不動産販売株式会社 | | |
|---------------------|--------------------|------------------|---------|--|
| 価格時点 | | 平成 18 年 2 月 28 日 | | |
| 鑑定評価額 | | 9,350,000 | | |
| 直接還元法による収益価格 | | 9,424,666 | | |
| 総収入 | 賃料収入(共益費込み) | 522,462 | | |
| | (稼働率が 95%であることを前提) | | | |
| | 敷金等の運用益 | 1,742 | | |
| | その他収入 | 53,925 | | |
| | 総収入合計① | | 578,129 | |
| | 総費用 | 維持管理費 | 25,927 | |
| | | 水道光熱費 | 6,874 | |
| | | 運営管理委託料 | 16,442 | |
| | | 公租公課等 | 35,448 | |
| | | 損害保険料 | 3,721 | |
| その他費用 | | - | | |
| 運営支出合計② | | 88,412 | | |
| 大規模修繕積立金 | | 7,024 | | |
| テナント募集費用等 | | 11,458 | | |
| 総費用合計③ | | 106,894 | | |
| 不動産賃貸事業収益(NOI)①-② | | 489,717 | | |
| ネットキャッシュフロー(NCF)①-③ | | 471,233 | | |
| 直接還元利回り | | 5.0% | | |
| DCFによる価格 | | 9,288,665 | | |
| 割引率 | | 4.8% | | |
| 最終還元利回り | | 5.2% | | |
| 原価法による積算価格 | | 6,650,000 | | |

(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 | 2.60% |
| | C-2 | NCR 西麻布ツインタワー | 平成 16 年 12 月 17 日 | 3,315 | 2.28% |
| | C-3 | NCR 西麻布 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 3,143 | 2.16% |
| | C-4 | NCR お茶の水 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 2,300 | 1.58% |
| | C-5 | NCR 参宮橋 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,734 | 1.19% |
| | C-6 | NCR 新宿壹番館 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,978 | 1.36% |
| | C-7 | NCR 新宿弐番館 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 889 | 0.61% |
| | C-8 | NCR 日本橋イースト | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,622 | 1.11% |
| | C-9 | NCR 日本橋ウエスト | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,480 | 1.02% |
| | C-10 | NCR 銀座ツイン I | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,133 | 0.78% |
| | C-11 | NCR 銀座ツイン II | 平成 16 年 12 月 15 日 | 968 | 0.66% |
| | C-12 | NCR 原宿 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 1,220 | 0.84% |
| | C-13 | NCR 三田 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 986 | 0.68% |
| | C-14 | NCR 代々木上原 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 765 | 0.53% |
| | C-15 | NCR 千駄ヶ谷 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 695 | 0.48% |
| | C-16 | NCR 新宿 7 丁目 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 626 | 0.43% |
| | C-17 | NCR 市谷左内町 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 577 | 0.40% |
| | C-18 | NCR 人形町 I | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,230 | 0.84% |
| | C-19 | NCR 人形町 II | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,290 | 0.89% |
| | C-20 | NCR 新御茶ノ水 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,160 | 0.80% |
| | C-21 | NCR 神保町 | 平成 17 年 6 月 10 日 | 2,803 | 1.92% |
| | C-22 | NCR 人形町 III | 平成 17 年 6 月 10 日 | 1,662 | 1.14% |
| | C-23 | NCR 神保町 II | 平成 17 年 7 月 5 日 | 1,470 | 1.01% |
| | C-24 | NCR 銀座イースト III | 平成 17 年 7 月 5 日 | 841 | 0.58% |
| | C-25 | NCR 新宿御苑 I | 平成 17 年 7 月 28 日 | 3,140 | 2.16% |
| | C-26 | NCR 笹塚 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 3,050 | 2.09% |
| | C-27 | NCR 高輪台 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 1,180 | 0.81% |
| | C-28 | NCR 日本橋人形町 IV | 平成 17 年 7 月 28 日 | 842 | 0.58% |
| | C-29 | NCR 新宿御苑 II | 平成 17 年 7 月 28 日 | 580 | 0.40% |
| | C-30 | NCR 銀座イースト IV | 平成 17 年 7 月 28 日 | 510 | 0.35% |
| | C-31 | NCR 高輪台 II | 平成 17 年 9 月 21 日 | 1,530 | 1.05% |
| | C-32 | NCR 南麻布 | 平成 17 年 9 月 21 日 | 840 | 0.58% |
| | C-33 | NCR 南麻布イースト | 平成 17 年 12 月 26 日 | 1,260 | 0.87% |
| | C-34 | NCR 銀座 | 平成 18 年 6 月 22 日迄に 取得予定 | 4,000 | 2.75% |
| | C-35 | NCR 日本橋水天宮 | 平成 18 年 6 月 22 日迄に 取得予定 | 3,332 | 2.29% |
| | C-36 | NCR 高輪 | 平成 18 年 1 月 11 日 | 10,995 | 7.55% |
| | | 計 | — | 68,929 | 47.33% |

| | | | | | |
|--------------------|------|----------------|-------------------|--------|--------|
| 東京23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 | 4.16% |
| | M-2 | NCR 等々力 | 平成16年12月15日 | 1,850 | 1.27% |
| | M-3 | NCR 本所吾妻橋 | 平成16年12月15日 | 1,122 | 0.77% |
| | M-4 | NCR 北沢 | 平成16年12月17日 | 1,070 | 0.73% |
| | M-5 | NCR 目黒 | 平成16年12月17日 | 1,050 | 0.72% |
| | M-6 | NCR 洗足公園 | 平成16年12月17日 | 921 | 0.63% |
| | M-7 | NCR 経堂 | 平成16年12月15日 | 715 | 0.49% |
| | M-8 | NCR 門前仲町 | 平成16年12月15日 | 524 | 0.36% |
| | M-9 | NCR 田園調布 | 平成16年12月17日 | 511 | 0.35% |
| | M-10 | NCR 根岸 | 平成16年12月17日 | 356 | 0.24% |
| | M-11 | NCR 上池台 | 平成16年12月17日 | 238 | 0.16% |
| | M-12 | NCR 大塚 | 平成17年2月25日 | 1,290 | 0.89% |
| | M-13 | NCR 森下 | 平成17年2月25日 | 985 | 0.68% |
| | M-14 | NCR 若林公園 | 平成17年4月21日 | 970 | 0.67% |
| | M-15 | NCR 浅草橋 | 平成17年4月19日 | 870 | 0.60% |
| | M-16 | NCR 学芸大学 | 平成17年5月31日 | 1,210 | 0.83% |
| | M-17 | NCR 自由が丘 | 平成17年7月28日 | 1,470 | 1.01% |
| | M-18 | NCR 目白イースト | 平成17年7月29日 | 1,080 | 0.74% |
| | M-19 | NCR 入谷 | 平成17年7月29日 | 675 | 0.46% |
| | M-20 | NCR 池袋 | 平成17年9月21日 | 3,227 | 2.22% |
| | M-21 | NCR 要町 | 平成18年1月11日 | 1,360 | 0.93% |
| | M-22 | NCR 上野タワー | 平成18年2月1日 | 2,990 | 2.05% |
| | M-23 | NCR 品川シーサイドタワー | 平成18年9月20日以降に取得予定 | 9,350 | 6.42% |
| 計 | | | — | 39,900 | 27.40% |

| | | | | | |
|-------------|------|------------|-------------|-------|-------|
| 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 | 4.64% |
| | G-2 | NCR 船橋本町 | 平成16年12月17日 | 1,083 | 0.74% |
| | G-3 | SH 元住吉 | 平成16年12月15日 | 1,058 | 0.73% |
| | G-4 | NCR 豊田 | 平成16年12月15日 | 1,053 | 0.72% |
| | G-5 | NCR 西船橋 | 平成16年12月17日 | 997 | 0.68% |
| | G-6 | NCR 舞浜 | 平成16年12月17日 | 844 | 0.58% |
| | G-7 | NCR 市川妙典 | 平成16年12月17日 | 769 | 0.53% |
| | G-8 | NCR 久米川 | 平成16年12月17日 | 715 | 0.49% |
| | G-9 | NCR 浦安 | 平成16年12月17日 | 653 | 0.45% |
| | G-10 | NCR 南行徳Ⅰ | 平成16年12月17日 | 648 | 0.44% |
| | G-11 | NCR 南行徳Ⅱ | 平成16年12月17日 | 447 | 0.31% |
| | G-12 | NCR 野毛山 | 平成16年12月17日 | 469 | 0.32% |
| | G-13 | NCR 南林間 | 平成16年12月17日 | 456 | 0.31% |
| | G-14 | NCR 湘南 | 平成16年12月17日 | 445 | 0.31% |
| | G-15 | LM 淵野辺本町 | 平成16年12月17日 | 222 | 0.15% |
| | G-16 | LM 東青梅第三 | 平成16年12月17日 | 175 | 0.12% |
| | G-17 | パークテラス市川 | 平成17年7月28日 | 620 | 0.43% |
| | G-18 | パークテラス塩焼 | 平成17年7月28日 | 310 | 0.21% |

| | | | | | |
|--|------|----------|------------------|--------|--------|
| | G-19 | パークテラス堀江 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 193 | 0.13% |
| | | 計 | — | 17,910 | 12.30% |

| | | | | | |
|----|------|------------|-------------------|--------|--------|
| 地方 | R-1 | NCR 大通公園 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 726 | 0.50% |
| | R-2 | 五色山ハイツ | 平成 16 年 12 月 15 日 | 720 | 0.49% |
| | R-3 | NCR 西公園 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 379 | 0.26% |
| | R-4 | NCR 西大濠 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 258 | 0.18% |
| | R-5 | NCR 加古川 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 274 | 0.19% |
| | R-6 | LM 前橋西片貝 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 202 | 0.14% |
| | R-7 | アブリレ垂水 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,710 | 1.17% |
| | R-8 | NCR 上本町 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 855 | 0.59% |
| | R-9 | クレスト草津 | 平成 17 年 6 月 28 日 | 3,830 | 2.63% |
| | R-10 | NCR 本町イースト | 平成 17 年 12 月 1 日 | 1,740 | 1.19% |
| | R-11 | NCR 新梅田 | 平成 17 年 12 月 1 日 | 1,640 | 1.13% |
| | R-12 | NCR 静岡鷹匠 | 平成 18 年 3 月 31 日 | 790 | 0.54% |
| | R-13 | NCR 阿倍野 | 平成 18 年 4 月 予定 | 5,400 | 3.71% |
| | R-14 | NCR 大手通 | 平成 18 年 4 月 予定 | 382 | 0.26% |
| | | 計 | — | 18,906 | 12.98% |

| | | | | | |
|--|--|----|---|---------|---------|
| | | 合計 | — | 145,645 | 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><想定テナント> 単身居住者</p> <p><主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市</p> <p><望ましい立地環境> 最寄り駅、商業地及び職場等への利便性</p> <p><間取りと広さ> 1R、1K (+S) 又は1DK (注1)</p> |
| アーバンファミリータイプ (UF) | <p><想定テナント> 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><主たる投資地域> 東京23区及び地方主要都市における中心地域</p> <p><望ましい立地環境> 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><間取りと広さ> 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><想定テナント> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市</p> <p><望ましい立地環境> 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><間取りと広さ> 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><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</p> <p><主たる投資地域>東京23区</p> <p><望ましい立地環境> 充実した住環境と高品質な住宅</p> <p><間取りと広さ> 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、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」

物件：ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー
(住所：東京都品川区東品川4丁目10番18号)

