

平成 18 年 3 月 28 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 28 日付けで、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせします。なお、本物件の取得に関しては、平成 17 年 11 月 1 日付の「資産の取得に関するお知らせ」に記載のとおり、ヨシコン株式会社との間で平成 17 年 10 月 31 日付受益権売買予約契約を締結しておりますが、取得の対象を信託の受益権から不動産に変更することに伴い、当該契約を平成 18 年 3 月 30 日付で合意解除し、同日付で新たに同社との間で下記記載の不動産売買契約を締結することから、上記「資産の取得に関するお知らせ」によりお知らせした内容から変更があった事項につき、再度お知らせするものです。

1. 取得の概要

(1) 取得資産：不動産

物件名称	取得予定価格（注 1） （百万円）
ニューシティレジデンス静岡鷹匠（注 2）	770

（注 1） 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。

（注 2） 物件名称は、現在、エンブルステージ鷹匠（仮称）ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく、上記の物件名称に変更する予定です。

(2) 不動産売買契約締結日（予定）

平成 18 年 3 月 30 日

(3) 取得日（予定）

平成 18 年 3 月 30 日

2. 取得予定資産の内容

取得予定資産の種類は不動産であり、当該物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約は締結されません。また、取得価格は 770 百万円となります。なお、鑑定評価額については、添付の参考資料 1: 「不動産

鑑定評価書における「想定年間収支」をご参照下さい。

3. 売主の概要

商号	ヨシコン株式会社
本店所在地	静岡県志太郡大井川町利右衛門 2622 番地
代表者	吉田立志
資本金	16 億 5,206 万円
主な事業内容	不動産事業・環境事業
本投資法人との関係	該当なし

4. 取得予定物件の設計等に関する事項

国土交通省は、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、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 3 月 27 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、耐震性の評価を行っています。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 静岡鷹匠	ヨシコン株式会社	株式会社 NIPPON コーポレーション	ヨシコン株式会社	株式会社 ヒラテ技研	日本 E R I 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

売主は、不動産売買契約において、本物件の施工会社に対するアフターサービス請求権及び修補請求権並びに損害賠償請求権を本投資法人に譲渡し、施工会社から当該譲渡について書面にて承諾を取得するものとされています。

6. 利害関係人等との取引

本物件につき、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・マネジメント会社及びサブリース会社となる予定であります。NCE Sは、投資信託及び投資法人に関する法律第 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、本日、以下の審議、決議を経ました。

- ・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

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静岡鷹匠

(単位:千円)

鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
価格時点	平成 18 年 3 月 17 日	
鑑定評価額	790,000	
直接還元法による収益価格		
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)	61,034
	敷金等の運用益	197
	その他収入	3,761
	総収入合計①	64,992
総費用	維持管理費	3,394
	水道光熱費	1,060
	運営管理委託料	2,505
	公租公課等	4,162
	損害保険料	367
	その他費用	325
	運営支出合計②	11,813
	大規模修繕積立金	918
	テナント募集費用等	1,593
	総費用合計③	14,324
	不動産賃貸事業収益(NOI)①-②	53,179
	ネットキャッシュフロー(NCF)①-③	50,668
	直接還元利回り	6.3%
DCFによる価格	776,000	
	割引率	6.5%
	最終還元利回り	6.7%
原価法による積算価格	592,000	

(注)

- (1)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。
- (2)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 新宿貳番館	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 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	4.17%
	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 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	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	アプリーレ垂水	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 30 日	770	0.53%
	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			—	18,886	12.97%

合計	—	145,625	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><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
- 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
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静岡鷹匠

(住所：静岡県静岡市葵区鷹匠2丁目14番8号)

