

平成 18 年 3 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 31 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、お知らせいたします。

記

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）
ニューシティレジデンス栄	1,360,800,000 円

(注) 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。

(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主な取得の条件としつつ、投資機会を確保するために不動産売買  
予約契約を平成 18 年 3 月 31 日付にて締結する予定です。

(取得の条件)

物件に対するデューデリジェンスの結果、取得予定価格に悪影響を及ぼす瑕疵が発見されておら  
ず、取得予定物件が合理的かつ客観的に不動産売買予約契約の目的を達成できる程度の状態にあ  
ること。

(3) 不動産売買予約契約締結日：平成 18 年 3 月 31 日

(4) 取得予定日：平成 19 年 3 月 23 日

(5) 売主

野村不動産株式会社（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。）

(6) 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

物件名：ニューシティレジデンス栄

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩約4分という名古屋市の中心的エリアに立地する、シングルタイプを中心としたマンションとなる予定です。周辺にはデパート等の商業施設やオフィスビルが集積し、区役所や芸術文化センターにも近接しております。交通利便性・生活利便性に優れ、都会生活を志向する单身者を中心とした底堅い需要が見込まれる物件です。

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 75.6% アーバンファミリータイプ 19.1% その他 5.3%

間取り：1R：12戸 1K：48戸 1LDK：12戸 店舗：2区画

（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栄	
取得資産の種類	不動産	
取得予定年月日	平成 19 年 3 月 23 日	
所在地 (注 1)	住所	愛知県名古屋市中区栄 4 丁目 16 番 (以下未定)
	地番	愛知県名古屋市中区栄 4 丁目 1610 番
交通	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩約 4 分	
用途 (注 2)	共同住宅・店舗	
面積 (注 1)	土地	497.65 m <sup>2</sup>
	建物	3,594.02 m <sup>2</sup> (予定)
構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	
予想損失率 (注 3)	竣工時に算出	
所有形態	所有権	
建築時期 (注 1)	平成 19 年 3 月 (予定)	
取得予定価格	1,360,800,000 円	
評価方法	株式会社東京カンテイによる価格調査	
査定額	1,402,000,000 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 4)	1 (未定)
	賃貸可能戸数	74 (予定)
	賃貸戸数 (注 5)	-
	総賃貸可能面積	2,836.00 m <sup>2</sup> (予定)
	賃貸面積 (注 5)	-
	稼働率 (面積ベース) (注 5)	-

(注 1) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、不動産意見書上の記載に基づいております。

(注 2) 用途は主なものを記載しております。

(注 3) 「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 Risk Link®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 4) 「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。

(注 5) 対象物件が現時点では未竣工のため、該当事項はございません。

### 3. 売主の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者	鈴木 弘久
資本金	20 億円
主な事業内容	マンション事業、戸建事業、法人事業、資産運用事業
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、本物件につき、物件を取得する際のデューディリジェンスにお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た上で取得する予定です。

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、耐震性の評価を行う予定です。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、設計図書のリ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いたします。

	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 栄	野村不動産株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	日本 E R I 株式会社

#### 〔参考〕専門の調査機関の概要(予定)

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. 売主による補償

当該物件は引渡し時において、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、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売主より得ており、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. 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： 「不動産意見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： 「外観イメージ及び地図」

※ 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: 「不動産意見書における想定年間収支」

物件: ニューシティレジデンス栄

(単位: 千円)

鑑定会社	株式会社東京カンテイ	
価格時点	平成 18 年 3 月 6 日	
査定額	1,402,000	
直接還元法による収益価格	1,420,000	
総収入	賃料収入(共益費込み) (稼働率が 95%であることを前提) 敷金等の運用益 その他収入	87,960 234 9,772
	総収入合計①	97,966
総費用	維持管理費 運営管理委託料 公租公課等 損害保険料 その他費用	4,370 2,622 6,326 492 -
	運営支出合計②	13,810
	大規模修繕積立金 テナント募集費用等	1,382 1,821
	総費用合計③	17,013
	不動産賃貸事業収益(NOI)①-②	84,156
	ネットキャッシュフロー(NCF)①-③	80,953
	直接還元利回り	5.7%
DCFによる価格	1,384,000	
	割引率	5.6%
	最終還元利回り	6.0%
原価法による積算価格	1,221,000	

(注)

- (1)上記数値は、不動産意見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、不動産意見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、不動産意見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	2.57%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成16年12月17日	3,315	2.26%
	C-3	NCR 西麻布	平成16年12月15日	3,143	2.14%
	C-4	NCR お茶の水	平成16年12月17日	2,300	1.56%
	C-5	NCR 参宮橋	平成16年12月15日	1,734	1.18%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成16年12月15日	1,978	1.35%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成16年12月15日	889	0.60%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成16年12月15日	1,622	1.10%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成16年12月15日	1,480	1.01%
	C-10	NCR 銀座ツインⅠ	平成16年12月15日	1,133	0.77%
	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	0.83%
	C-13	NCR 三田	平成16年12月15日	986	0.67%
	C-14	NCR 代々木上原	平成16年12月17日	765	0.52%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成16年12月17日	695	0.47%
	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	0.39%
	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	0.88%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成17年2月25日	1,160	0.79%
	C-21	NCR 神保町	平成17年6月10日	2,803	1.91%
	C-22	NCR 人形町Ⅲ	平成17年6月10日	1,662	1.13%
	C-23	NCR 神保町Ⅱ	平成17年7月5日	1,470	1.00%
	C-24	NCR 銀座イーストⅢ	平成17年7月5日	841	0.57%
	C-25	NCR 新宿御苑Ⅰ	平成17年7月28日	3,140	2.14%
	C-26	NCR 笹塚	平成17年7月28日	3,050	2.08%
	C-27	NCR 高輪台	平成17年7月28日	1,180	0.80%
	C-28	NCR 日本橋人形町Ⅳ	平成17年7月28日	842	0.57%
	C-29	NCR 新宿御苑Ⅱ	平成17年7月28日	580	0.39%
	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	1.04%
	C-32	NCR 南麻布	平成17年9月21日	840	0.57%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成17年12月26日	1,260	0.86%
	C-34	NCR 銀座	平成18年6月22日迄に 取得予定	4,000	2.72%
	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	2.27%
	C-36	NCR 高輪	平成18年1月11日	10,995	7.48%
		計	—	68,929	46.89%

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	4.13%
	M-2	NCR 等々力	平成16年12月15日	1,850	1.26%

M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.76%
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	0.71%
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	0.88%
M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.67%
M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.66%
M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.59%
M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.82%
M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	1.00%
M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.73%
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	2.20%
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	2.03%
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	6.36%
計		—	39,900	27.15%

G-1	NCR 横浜イースト	平成 16 年 12 月 15 日	6,753	4.59%
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	0.72%
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	0.57%
G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.52%
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	0.44%
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	0.30%
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	0.30%
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	0.42%
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	12.18%

東京 2 3 区を除く東京圏



地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.49%
	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	1.16%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.58%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.61%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.18%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.12%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.52%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月に取得予定	5,400	3.67%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月に取得予定	382	0.26%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月に取得予定	1,361	0.93%
計			—	20,247	13.77%
合計			—	146,986	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、売買契約書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
- 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 :

## 「本物件の外観イメージ」

物件名：ニューシティレジデンス栄

住所：名古屋市中区栄 4 丁目 16 番(以下未定)



# NEW CITY RESIDENCE

ニューシティレジデンス投資法人

