

平成 18 年 4 月 27 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)

「新生信託銀行株式会社に対する行政処分」に関する報道について

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 4 月 26 日付にて金融庁が公表した新生信託銀行株式会社に対する行政処分に関連して、以下のとおりお知らせします。

本投資法人が現在所有する不動産の信託受益権のうち、新生信託銀行株式会社が受託者となっている信託財産は、ニューシティレジデンス新宿御苑 のみであり、同信託銀行を受託者とする信託受益権を前受益権者から譲り受けております。

本投資法人は、上記物件を含む全ての物件を取得する際には、独自にデューディリジェンスを実施すると同時に、第三者の専門調査機関（エンジニアリング会社等）を通じて、取得物件の構造・設備、遵法性、耐震性、権利関係、瑕疵の有無等につき十分な調査を行った上、問題ないことを確認しており、また不動産鑑定士から鑑定評価書を取得し、鑑定価格ないしこれを下回る価格にて取得することを投資に際しての基本姿勢としております。

上記物件の場合、本投資法人は、株式会社インデックスコンサルティングによるエンジニアリングレポートを取得し、また株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書に基づき、鑑定価格を下回る価格にて取得致しております。

さらに、上記物件の取得を決定した際には、資産運用会社におけるコンプライアンス委員会や、社外取締役および外部専門家を含む投資委員会において審議ならびに決議を行い、取締役会における審議および決議を経て決定致しております。

なお、本件に関し、今後新たな事態が判明した場合には改めてお知らせする予定です。

以 上

【添付資料】

参考資料：ニューシティレジデンス新宿御苑 の物件概要

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>

【添付資料】

参考資料：ニューシティレジデンス新宿御苑 の物件概要

物件番号：C-25 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑 (取得日：平成17年7月28日)					
物件特性	本物件は、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約3分、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅徒歩約4分、JR・小田急・丸ノ内線「新宿」駅徒歩約10分に位置する主要開口部が南西向きのシングルタイプ及びアーバンファミリータイプのマンションです。周囲はマンション・店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域であり、交通・生活とも利便性の高い物件です。本物件は株式会社ダイナシティへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所)東京都新宿区新宿二丁目14番4号		(地番)東京都新宿区新宿二丁目14番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	643.53㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,891.30㎡
受託者	新生信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,594.16㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	108戸	
取得価格(百万円)	3,140		建築年月日	平成15年9月3日	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年6月1日の価格時点における鑑定評価額(百万円)		3,180	
建物調査会社	株式会社インデックスコンサルティング				
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 				