

平成 18 年 5 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・レジデンスリアル・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 5 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(注 1) 3 物件

| | 物件名称(注 2) | 取得予定価格(注 3) (百万円) |
|------|----------------------|----------------------|
| 物件 1 | ニューシティレジデンス日本橋高津(仮称) | 4,780 |
| 物件 2 | ニューシティレジデンス東日本橋(仮称) | 4,930 |
| 物件 3 | ニューシティレジデンス八雲(仮称) | 1,160 |

(注 1) 物件 1 乃至物件 3 (以下「取得予定 3 物件」ということがあります。)を信託する不動産管理処分信託契約は、取得予定 3 物件の本投資法人による取得完了後、それぞれ合意解除され、本投資法人が取得予定 3 物件の所有権を取得します。

(注 2) 物件 1 乃至物件 3 の物件名称は、現在それぞれニューシティアパートメンツ日本橋、ニューシティアパートメンツ東日本橋及びニューシティアパートメンツ八雲ですが、本投資法人による不動産取得後、遅滞なく、上記の物件名称に変更する予定です。

(注 3) 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 3 物件にかかる取得の条件

取得予定 3 物件の取得については、運用不動産の詳細な調査(デューディリジェンス)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 5 月 31 日付にて締結する予定です。また、物件 2 及び物件 3 については、

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。物件1については、平成18年5月24日現在の稼働率が91.8%となっており、上記の取得の条件はありません。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】

取得予定3物件について、各物件に対するデューディリジェンスの結果、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

停止条件付信託受益権売買契約締結日：平成18年5月31日

〔物件1〕

譲渡実行日(停止条件が成就した場合)：平成18年6月30日(予定)

〔物件2及び物件3〕

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、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：

物件1及び物件3：ニューシティ・ファンドワン・レジデンシャル有限会社

物件2：ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社

(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 1. ニューシティレジデンス日本橋高津(仮称)

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は大阪市営地下鉄堺筋線「日本橋」駅から徒歩3分に位置する、シングルタイプを中心とした地下1階地上14階建のマンションです。本物件の所在する商業地域には、低層階を店舗・事務所として利用する中高層のマンションや店舗、オフィスビル等が建ち並び、周辺には「国立文楽劇場」等の文化施設が見受けられます。

最寄駅の「日本橋」駅からは「なんば」駅まで1駅で約2分、「新大阪」駅までは約20分程度と大阪中心部へのアクセス性に優れた物件であるため、交通利便性を志向するシングル・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。

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。

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 12.3%、アーバンファミリータイプ 12.7%
 シングルタイプ 54.5%、プレミアムタイプ 20.5%

間取り： 1R 91戸、1DK 120戸、1LDK 15戸、2LDK 25戸、2LDK+S 5戸、
 3LDK 6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日本橋高津(仮称) |
| 取得資産の種類(注1) | | 不動産 |
| 取得予定年月日 | | 平成18年6月30日 |
| 所在地(注2) | 住所 | 大阪市中央区高津二丁目4番6号 |
| | 地番 | 大阪市中央区高津二丁目19番8 |
| 交通 | | 地下鉄堺筋線「日本橋」駅から徒歩約3分 |
| 用途(注3) | | 共同住宅 |
| 面積(注2) | 土地 | 1,413.07 m ² |
| | 建物 | 13,340.10 m ² |
| 構造(注2) | | 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) | | 9.5% |
| 所有形態(注1) | | 所有権 |
| 建築時期(注2) | | 平成18年1月 |
| 取得価格 | | 4,780,000,000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 | | 4,780,000,000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 | 262 |

| | |
|--------------------|-------------------------|
| 賃貸戸数(注6)(注7) | 247 |
| 総賃貸可能面積 | 9,334.47 m ² |
| 賃貸面積(注6)(注7) | 8,567.24 m ² |
| 稼働率(面積ベース) (注6) | 91.8% |

- (注1) 本物件を信託する不動産管理処分信託契約は、本物件の本投資法人による取得完了後、それぞれ合意解除され、本投資法人が本物件の所有権を取得します。
- (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 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プロパティ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 5 月 24 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。

物件 2. ニューシティレジデンス東日本橋(仮称)

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は、都営浅草線「東日本橋」駅徒歩約 2 分に位置する、ファミリータイプを中心とした地下 1 階地上 16 階建のマンションです。本物件は、中層のマンションや店舗、事務所が立ち並ぶ商業地域に位置します。従来は繊維関係の間屋が集積する地域でしたが、都心へのアクセス性の高さから近年では新築マンションが多く見受けられます。

本物件は、最寄駅の「東日本橋」駅のほか、都営新宿線「馬喰横山」駅、JR 総武快速線「馬喰町」駅へも徒歩約 3 分でアクセス可能であり、「馬喰町」駅からは「東京」駅まで約 5 分と利便性及び都心へのアクセス性が高く、都心通勤者等の底堅い賃貸需要が期待できます。また、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。

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 62.6%、アーバンファミリータイプ 36.6% その他 0.8%
 間取り：1LDK 12 戸、2LDK 38 戸、3LDK 48 戸、4LDK 3 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東日本橋(仮称) | |
| 取得資産の種類(注1) | 不動産 | |
| 取得予定年月日 | 平成18年9月20日 | |
| 所在地(注2) | 住所 | 東京都中央区日本橋横山町9番14 |
| | 地番 | 東京都中央区日本橋横山町10番7 |
| 交通 | 地下鉄「東日本橋」駅から徒歩約2分 | |
| 用途(注3) | 店舗付共同住宅 | |
| 面積(注2) | 土地 | 815.57 m ² |
| | 建物 | 8639.91 m ² |
| 構造(注2) | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上16階建 | |
| 予想損失率(注4) | 11.5% | |
| 所有形態(注1) | 所有権 | |
| 建築時期(注2) | 平成18年2月 | |
| 取得価格 | 4,930,000,000円 | |
| 評価方法 | 東京建物株式会社による鑑定評価 | |
| 鑑定評価額 | 4,930,000,000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 | 103 |
| | 賃貸戸数(注6)(注7) | 24 |
| | 総賃貸可能面積 | 6,442.28 m ² |
| | 賃貸面積(注6)(注7) | 1,702.39 m ² |
| | 稼働率(面積ベース)(注6) | 26.4 |

(注1) 本物件を信託する不動産管理処分信託契約は、本物件の本投資法人による取得完了後、それぞれ合意解除され、本投資法人が本物件の所有権を取得します。

(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 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プロパティ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 5 月 24 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。

物件 3. ニューシティレジデンス八雲(仮称)

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約 13 分に位置する、ファミリータイプを中心とした地下 1 階地上 3 階建のマンションです。本物件は、低層階高級マンションや邸宅が立ち並ぶ、都内有数の高級住宅街に位置し、周辺にはクイーンズ伊勢丹等の商業施設等も見受けられます。

本物件の正面には桜が植栽された区立呑川駒沢支流緑道があり、生活環境は良好です。本物件より最寄の「八雲」バス停までは徒歩約 2 分であり、このバスを利用して最寄駅の「都立大学」駅のほかに東急田園都市線「駒沢大学」駅及び東急目黒線「田園調布」駅へのアクセスが可能です。また「都立大学」駅から渋谷までは約 10 分、新宿までは約 20 分と都心へのアクセス性が良好であるため、都心接近性と住環境を求めるディンクス・ファミリー等の底堅い賃貸需要が期待できます。また、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。

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 86.6%、アーバンファミリータイプ 13.4%

間取り：1LDK 1 戸、1LDK+S 2 戸、2LDK 10 戸、3LDK 4 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八雲(仮称) | |
| 取得資産の種類(注 1) | 不動産 | |
| 取得予定年月日 | 平成 18 年 9 月 20 日 | |
| 所在地(注 2) | 住所 | 東京都目黒区八雲二丁目 20 番 5 号 |
| | 地番 | 東京都目黒区八雲二丁目 43 番 1,44 番 19 |
| 交通 | 東急東横線「都立大学」駅から徒歩約 13 分 | |
| 用途(注 3) | 共同住宅 | |
| 面積(注 2) | 土地 | 756.54 m ² |
| | 建物 | 1,486.54 m ² |
| 構造(注 2) | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 | |
| 予想損失率(注 4) | 6.8% | |
| 所有形態(注 1) | 所有権 | |
| 建築時期(注 2) | 平成 17 年 11 月 | |
| 取得価格 | 1,160,000,000 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 | 1,160,000,000 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 | 18 |
| | 賃貸戸数(注 6)(注 7) | 12 |
| | 総賃貸可能面積 | 1,276.91 m ² |
| | 賃貸面積(注 6)(注 7) | 892.50 m ² |
| | 稼働率(面積ベース) (注 6) | 69.9% |

(注 1) 本物件を信託する不動産管理処分信託契約は、本物件の本投資法人による取得完了後、それぞれ合意解除され、本投資法人が本物件の所有権を取得します。

(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 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 年間に於ける超過確率 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プロパティ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 5 月 24 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

物件 1 及び物件 3

| | |
|-----------|--|
| 商号 | ニューシティ・ファンドワン・レジデンシャル有限会社 |
| 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。 |

物件 2

| | |
|-----------|--|
| 商号 | ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社 |
| 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 3 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、施工会社、建物設計会社、構造設計会社及び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 3 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。

また本投資法人は、構造計算書偽装問題に際し、物件を取得する際のデューデ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(物件 1 及び物件 3)、株式会社ジャスト(物件 2))に構造設計に関する再調査を依頼しております。その結果、取得予定 3 物件に関しても、大要、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。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデューデ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 1 | ニューシティレジデンス 日本橋高津 (仮称) | 株式会社日商 エステム | 株式会社 大林組 | 株式会社 プラスPM | 株式会社 ティーエム リッチ | 株式会社 国際確認検査 センター |
| 物件 2 | ニューシティ レジデンス 東日本橋 (仮称) | 住友不動産 株式会社 | 株式会社 ニチケン | 株式会社安 宅設計 | 増田設計 | 株式会社都市居 住評価センター |
| 物件 3 | ニューシティ レジデンス 八雲(仮称) | 新日本建設 株式会社 | 新日本建設 株式会社 | 新日本建設 株式会社 1級建築士 事務所 | 新日本建設 株式会社 1級建築士 事務所 | 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 |

| | |
|--------|---|
| 社名 | 株式会社ジャスト |
| 本店所在地 | 神奈川県横浜市青葉区あざみ野南2丁目4番1号 |
| 代表者 | 代表取締役 安藤 純二 |
| 資本金 | 1,600万円 |
| 主な事業内容 | 1. 施工品質調査 2. 劣化調査 3. 耐震診断 4. 瑕疵点検 5. 長期修繕計画 6. 木造住宅調査 4. 環境測定調査 5. コンクリート内埋設物調査 6. 地中埋設物探査 7. 鉄骨工事管理業務代行 8. ボルト接合部の検査 |

| | |
|-------|--|
| 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、停止条件付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

取得予定3物件の取得に際しては、停止条件付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、当該物件が法令で定める耐震基準を満たし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3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5月31日付補償確約書において、それぞれ建築基準法をはじめ関連する法規定を遵守しており、構造計算及び構造計算書の作成は適用法令に従い適法になされており偽装はなく、建築基準法で定める耐震基準を満たしていることを表明保証し、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となっております。

6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定3物件の売主であるニューシティ・ファンドワン・レジデンシャル有限会社及びニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社は、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、停止条件付信託受益権売買契約の締結に関して、以下の審議、決議を経ていきます。

- ・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) 取得予定物件については、株式会社ニューシティプロパティサービス(以下「NCPS」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。NCPSは、投信法第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

(3) 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： 190,000 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

平成 18 年 5 月 31 日付の「平成 18 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」記載のとおり、物件 1 の取得を理由の一つとして、運用状況の予想を修正いたします。詳細については、平成 18 年 5 月 31 日付「平成 18 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 1. ニューシティレジデンス日本橋高津(仮称)

(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 5 月 15 日 | | |
| 鑑定評価額 | 4,780,000 | | |
| 直接還元法による収益価格 | 4,800,000 | | |
| 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) | 289,936 | |
| | 敷金等の運用益 | 654 | |
| | その他収入 | 18,259 | |
| | 総収入合計 | 308,849 | |
| | 総費用 | 維持管理費 | 15,489 |
| | | 水道光熱費 | 5,040 |
| | | 運営管理委託料 | 9,060 |
| | | 公租公課等 | 23,085 |
| | | 損害保険料 | 1,889 |
| | | その他費用 | - |
| 運営支出合計 | 54,563 | | |
| 大規模修繕積立金 | 3,778 | | |
| テナント募集費用等 | 5,857 | | |
| 総費用合計 | 64,198 | | |
| 不動産賃貸事業収益(NOI) | - | 254,286 | |
| ネットキャッシュフロー(NCF) | - | 244,652 | |
| 直接還元利回り | 5.1% | | |
| DCFによる価格 | 4,750,000 | | |
| 割引率 | 5.0% | | |
| 最終還元利回り | 5.3% | | |
| 原価法による積算価格 | 3,760,000 | | |

(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。次頁以降の各物件についても同様です。
- 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。次頁以降の各物件についても同様です。

物件 2 . ニューシティレジデンス東日本橋(仮称)

(単位:千円)

| | | | |
|--------------------|----------------------|---------|--------|
| 鑑定会社 | 東京建物株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成 18 年 5 月 16 日 | | |
| 鑑定評価額 | 4,930,000 | | |
| 直接還元法による収益価格 | 5,000,000 | | |
| 総収入 | 賃料収入(共益費込み) | 258,680 | |
| | (稼働率が 95.8%であることを前提) | | |
| | 敷金等の運用益 | 18,250 | |
| | その他収入 | 12,300 | |
| | 総収入合計 | 289,230 | |
| | 総費用 | 維持管理費 | 12,220 |
| | | 水道光熱費 | 3,740 |
| | | 運営管理委託料 | 8,130 |
| | | 公租公課等 | 20,070 |
| | | 損害保険料 | 1,510 |
| | | その他費用 | - |
| | | 運営支出合計 | 45,670 |
| | 大規模修繕積立金 | 5,160 | |
| テナント募集費用等 | 4,490 | | |
| 総費用合計 | 55,320 | | |
| 不動産賃貸事業収益(NOI) | - | 243,560 | |
| ネットキャッシュフロー(NCF) | - | 233,910 | |
| 直接還元利回り | 4.7% | | |
| DCFによる価格 | 4,890,000 | | |
| 割引率 | 4.5% | | |
| 最終還元利回り | 4.8% | | |
| 原価法による積算価格 | 3,700,000 | | |

物件 3 . ニューシティレジデンス八雲(仮称)

(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 5 月 1 日 | | |
| 鑑定評価額 | 1,160,000 | | |
| 直接還元法による収益価格 | 1,180,000 | | |
| 総収入 | 賃料収入(共益費込み) | 57,821 | |
| | (稼働率が 95%であることを前提) | | |
| | 敷金等の運用益 | 193 | |
| | その他収入 | 5,960 | |
| | 総収入合計 | 63,974 | |
| | 総費用 | 維持管理費 | 2,495 |
| | | 水道光熱費 | 690 |
| | | 運営管理委託料 | 1,819 |
| | | 公租公課等 | 3,591 |
| | | 損害保険料 | 321 |
| | | その他費用 | - |
| | | 運営支出合計 | 8,916 |
| | 大規模修繕積立金 | 641 | |
| テナント募集費用等 | 1,268 | | |
| 総費用合計 | 10,825 | | |
| 不動産賃貸事業収益(NOI) | - | 55,057 | |
| ネットキャッシュフロー(NCF) | - | 53,149 | |
| 直接還元利回り | | 4.5% | |
| DCFによる価格 | 1,140,000 | | |
| 割引率 | 4.4% | | |
| 最終還元利回り | 4.7% | | |
| 原価法による積算価格 | 900,000 | | |

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 | 2.40% |
| | C-2 | NCR 西麻布ツインタワー | 平成 16 年 12 月 17 日 | 3,315 | 2.10% |
| | C-3 | NCR 西麻布 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 3,143 | 1.99% |
| | C-4 | NCR お茶の水 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 2,300 | 1.46% |
| | C-5 | NCR 参宮橋 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,734 | 1.10% |
| | C-6 | NCR 新宿三番館 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,978 | 1.25% |
| | C-7 | NCR 新宿三番館 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 889 | 0.56% |
| | C-8 | NCR 日本橋イースト | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,622 | 1.03% |
| | C-9 | NCR 日本橋ウエスト | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,480 | 0.94% |
| | C-10 | NCR 銀座ツイン | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,133 | 0.72% |
| | C-11 | NCR 銀座ツイン | 平成 16 年 12 月 15 日 | 968 | 0.61% |
| | C-12 | NCR 原宿 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 1,220 | 0.77% |
| | C-13 | NCR 三田 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 986 | 0.62% |
| | C-14 | NCR 代々木上原 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 765 | 0.48% |
| | C-15 | NCR 千駄ヶ谷 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 695 | 0.44% |
| | C-16 | NCR 新宿 7 丁目 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 626 | 0.40% |
| | C-17 | NCR 市谷左内町 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 577 | 0.37% |
| | C-18 | NCR 人形町 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,230 | 0.78% |
| | C-19 | NCR 人形町 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,290 | 0.82% |
| | C-20 | NCR 新御茶ノ水 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,160 | 0.73% |
| | C-21 | NCR 神保町 | 平成 17 年 6 月 10 日 | 2,803 | 1.78% |
| | C-22 | NCR 人形町 | 平成 17 年 6 月 10 日 | 1,662 | 1.05% |
| | C-23 | NCR 神保町 | 平成 17 年 7 月 5 日 | 1,470 | 0.93% |
| | C-24 | NCR 銀座イースト | 平成 17 年 7 月 5 日 | 841 | 0.53% |
| | C-25 | NCR 新宿御苑 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 3,140 | 1.99% |
| | C-26 | NCR 笹塚 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 3,050 | 1.93% |
| | C-27 | NCR 高輪台 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 1,180 | 0.75% |
| | C-28 | NCR 日本橋人形町 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 842 | 0.53% |
| | C-29 | NCR 新宿御苑 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 580 | 0.37% |
| | C-30 | NCR 銀座イースト | 平成 17 年 7 月 28 日 | 510 | 0.32% |
| | C-31 | NCR 高輪台 | 平成 17 年 9 月 21 日 | 1,530 | 0.97% |
| | C-32 | NCR 南麻布 | 平成 17 年 9 月 21 日 | 840 | 0.53% |
| | C-33 | NCR 南麻布イースト | 平成 17 年 12 月 26 日 | 1,260 | 0.80% |
| | C-34 | NCR 銀座 | 平成 18 年 4 月 27 日 | 4,000 | 2.53% |
| | C-35 | NCR 日本橋水天宮 | 平成 18 年 4 月 27 日 | 3,332 | 2.11% |
| | C-36 | NCR 高輪 | 平成 18 年 1 月 11 日 | 10,995 | 6.97% |
| | C-37 | NCR 東日本橋(仮称) | 平成 18 年 9 月 20 日に取得 予定 | 4,930 | 3.12% |
| | | 計 | | 73,859 | 46.79% |

| | | | | | |
|--------------------|------|----------------|-----------------------|--------|--------|
| 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 | 3.84% |
| | M-2 | NCR 等々力 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,850 | 1.17% |
| | M-3 | NCR 本所吾妻橋 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,122 | 0.71% |
| | M-4 | NCR 北沢 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 1,070 | 0.68% |
| | M-5 | NCR 目黒 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 1,050 | 0.67% |
| | M-6 | NCR 洗足公園 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 921 | 0.58% |
| | M-7 | NCR 経堂 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 715 | 0.45% |
| | M-8 | NCR 門前仲町 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 524 | 0.33% |
| | M-9 | NCR 田園調布 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 511 | 0.32% |
| | M-10 | NCR 根岸 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 356 | 0.23% |
| | M-11 | NCR 上池台 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 238 | 0.15% |
| | M-12 | NCR 大塚 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,290 | 0.82% |
| | M-13 | NCR 森下 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 985 | 0.62% |
| | M-14 | NCR 若林公園 | 平成 17 年 4 月 21 日 | 970 | 0.61% |
| | M-15 | NCR 浅草橋 | 平成 17 年 4 月 19 日 | 870 | 0.55% |
| | M-16 | NCR 学芸大学 | 平成 17 年 5 月 31 日 | 1,210 | 0.77% |
| | M-17 | NCR 自由が丘 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 1,470 | 0.93% |
| | M-18 | NCR 目白イースト | 平成 17 年 7 月 29 日 | 1,080 | 0.68% |
| | M-19 | NCR 入谷 | 平成 17 年 7 月 29 日 | 675 | 0.43% |
| | M-20 | NCR 池袋 | 平成 17 年 9 月 21 日 | 3,227 | 2.04% |
| | M-21 | NCR 要町 | 平成 18 年 1 月 11 日 | 1,360 | 0.86% |
| | M-22 | NCR 上野タワー | 平成 18 年 2 月 1 日 | 2,990 | 1.89% |
| | M-23 | NCR 品川シーサイドタワー | 平成 18 年 6 月 30 日に取得予定 | 9,350 | 5.92% |
| | M-24 | NCR 八雲(仮称) | 平成 18 年 9 月 20 日に取得予定 | 1,160 | 0.73% |
| 計 | | | | 41,060 | 26.01% |

| | | | | | |
|-------------|------|------------|-------------------|--------|--------|
| 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 | 4.28% |
| | G-2 | NCR 船橋本町 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 1,083 | 0.69% |
| | G-3 | SH 元住吉 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,058 | 0.67% |
| | G-4 | NCR 豊田 | 平成 16 年 12 月 15 日 | 1,053 | 0.67% |
| | G-5 | NCR 西船橋 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 997 | 0.63% |
| | G-6 | NCR 舞浜 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 844 | 0.53% |
| | G-7 | NCR 市川妙典 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 769 | 0.49% |
| | G-8 | NCR 久米川 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 715 | 0.45% |
| | G-9 | NCR 浦安 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 653 | 0.41% |
| | G-10 | NCR 南行徳 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 648 | 0.41% |
| | G-11 | NCR 南行徳 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 447 | 0.28% |
| | G-12 | NCR 野毛山 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 469 | 0.30% |
| | G-13 | NCR 南林間 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 456 | 0.29% |
| | G-14 | NCR 湘南 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 445 | 0.28% |
| | G-15 | LM 淵野辺本町 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 222 | 0.14% |
| | G-16 | LM 東青梅第三 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 175 | 0.11% |
| | G-17 | パークテラス市川 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 620 | 0.39% |
| | G-18 | パークテラス塩焼 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 310 | 0.20% |
| | G-19 | パークテラス堀江 | 平成 17 年 7 月 28 日 | 193 | 0.12% |
| 計 | | | | 17,910 | 11.35% |

| | | | | | |
|----|------|---------------|-----------------------|---------|---------|
| 地方 | R-1 | NCR 大通公園 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 726 | 0.46% |
| | R-2 | 五色山ハイツ | 平成 16 年 12 月 15 日 | 720 | 0.46% |
| | R-3 | NCR 西公園 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 379 | 0.24% |
| | R-4 | NCR 西大濠 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 258 | 0.16% |
| | R-5 | NCR 加古川 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 274 | 0.17% |
| | R-6 | LM 前橋西片貝 | 平成 16 年 12 月 17 日 | 202 | 0.13% |
| | R-7 | アプリ-レ垂水 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 1,710 | 1.08% |
| | R-8 | NCR 上本町 | 平成 17 年 2 月 25 日 | 855 | 0.54% |
| | R-9 | クレスト草津 | 平成 17 年 6 月 28 日 | 3,830 | 2.43% |
| | R-10 | NCR 本町イースト | 平成 17 年 12 月 1 日 | 1,740 | 1.10% |
| | R-11 | NCR 新梅田 | 平成 17 年 12 月 1 日 | 1,640 | 1.04% |
| | R-12 | NCR 静岡鷹匠 | 平成 18 年 3 月 30 日 | 770 | 0.49% |
| | R-13 | NCR 阿倍野 | 平成 18 年 4 月 27 日 | 5,400 | 3.42% |
| | R-14 | NCR 大手通 | 平成 18 年 4 月 27 日 | 382 | 0.24% |
| | R-15 | NCR 栄 | 平成 19 年 3 月に取得予定 | 1,361 | 0.86% |
| | R-16 | NCR 日本橋高津(仮称) | 平成 18 年 6 月 30 日に取得予定 | 4,780 | 3.03% |
| 計 | | | | 25,027 | 15.85% |
| 合計 | | | | 157,856 | 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。)に記載しています。

(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) 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 |
|--------------------|------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 1R又は1K | S | S | S | S | - | - | - | - | - |
| 1DK又は 1K + S | S | UF | UF | UF | UF | - | - | - | - |
| 1LDK又は LDK + S | - | UF | UF | UF | UF | P | P | P | P |
| 2DK又は 1DK + S | - | UF | UF/F | UF/F | F | - | - | - | - |
| 2LDK又は 1LDK + S | - | UF | UF/F | UF/F | F | F | P | P | P |
| 3DK又は 2DK + S | - | - | F | F | F | - | - | - | - |
| 3LDK又は 2LDK + S | - | - | - | F | F | F | F | P | P |
| 4LDK又は 3LDK + 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日本橋高津（仮称）

（住所：大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号）



物件：ニューシティレジデンス東日本橋
(住所：東京都中央区日本橋横山町9番14)



物件：ニューシティレジデンス八雲
(住所：東京都目黒区八雲二丁目 20 番 5 号)

