

平成 18 年 6 月 29 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 ム ン ト 株 式 会 社
常 務 取 締 役 兼 投 資 ア せ ッ ト マ ネ ジ ム 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 6 月 29 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 1 物件

	物件名称	取得予定価格(注) (百万円)
物件 1	ニューシティレジデンス森下ウエスト(仮称)	810

(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の不動産売買予約契約を平成 18 年 6 月 30 日付にて締結する予定です。

【停止条件の概要】

取得予定物件について、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) 不動産売買予約契約締結日：平成 18 年 6 月 30 日

- (4) 取得予定日（停止条件が成就した場合）：平成 19 年 6 月 30 日（予定）

(5) 売主：大和ハウス工業株式会社
 (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。

(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 1. ニューシティレジデンス森下ウエスト(仮称)

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は都営地下鉄新宿線・都営地下鉄大江戸線「森下」駅から徒歩約3分に位置する、シングルタイプの地上11階建のマンションです。本物件の所在するエリアは、マンション・事務所等が混在する地域ですが、都心への交通利便性に優れることから、近年では単身者向け住宅エリアとして注目されています。中でも「森下駅」は上記の2路線が利用可能であり、「新宿駅」まで都営新宿線で約18分、「汐留駅」まで都営大江戸線で約13分と交通利便性が高く、利便性を志向する都心通勤者の底堅い賃貸需要が期待できます。また、本物件は内装・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： シングルタイプ 100%

間取り : 1R 40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森下ウエスト(仮称)	
取得資産の種類(注1)	不動産	
取得予定年月日	平成19年6月30日	
所在地(注2)	住所	東京都江東区新大橋二丁目12番11号
	地番	東京都江東区新大橋二丁目9番7号
交通	都営地下鉄新宿線・都営地下鉄大江戸線「森下」駅から徒歩約3分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	340.57㎡
	建物	1,682.15㎡(予定)
構造(注2)	鉄筋コンクリート造地上11階建	
予想損失率(注4)	建物竣工後に算出	
所有形態(注1)	所有権	
建築予定時期(注2)	平成19年5月	

取得予定価格	810,000,000 円	
評価方法	三井不動産販売株式会社による査定価額	
査定価額	828,000,000 円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	株式会社インデックスコンサルティングによる平成 18 年 6 月 13 日付「建物概要調査報告書（仮称）森下計画」によれば、本物件にかかる土地では、鉛及びその化合物の土壌含有量が指定基準を超過していることが確認されていますが、平成 18 年 5 月付「江東区新大橋二丁目敷地における土壌汚染浄化施工計画（汚染土壌掘削除去措置）」に基づき、本物件の取得日までに、汚染土壌の掘削除去が完了することが予定されています。	
テナントの内容	テナント総数 (注 5)	1(予定)
	賃貸可能戸数	40 (予定)
	賃貸戸数(注 6)	-
	総賃貸可能面積	1,276.00 m ² (予定)
	賃貸面積(注 6)	-
	稼働率（面積ベース） (注 6)	-

(注 1) 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。

(注 2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、不動産鑑定意見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) 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	大和ハウス工業株式会社
本店所在地	大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号
代表者	代表取締役社長 村上 健治
資本金の額	金 1 1 0 1 億 2 0 4 8 万 3 9 8 1 円
主な事業内容	1. 土木一式工事、建築一式工事、大工工事、左官工事、と び・大工・コンクリート工事、石工事、屋根工事、電気工

	事、管工事、タイル・れんが・ブロック工事、鋼構造物 工事、鉄筋工事、ほ装工事、しゅんせつ工事、板金工事、ガラ ス工事、塗装工事、防水工事、内装仕上工事、機械器具設 置工事、熱絶縁工事、電気通信工事、造園工事、さく井工 事、建具工事、水道施設工事、消防施設工事、清掃施設工 事の請負、施工、設計、監理およびコンサルタント 2. 土地の測量および造成、土地建物の売買、交換、仲介、貸 借、管理、鑑定およびコンサルタント 3. 不動産特定共同事業法に基づく事業 4. 不動産・有価証券に関する投資顧問業務
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、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関し、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)に構造設計に関する再調査を依頼しております。取得予定物件に関しても、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た上で取得する予定です。

加えて、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 1	ニューシティレジデンス 森下ウエスト (仮称)	大和ハウス 工業株式会社	株式会社 土屋組	株式会社 アークス 建築研究所	株式会社 創建設計 事務所	株式会社 都市居住評価 センター

(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 34M T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) 売主による瑕疵担保責任

売主は、取得日から 2 年間、本投資法人は、売主に対し、本物件の瑕疵の修補を請求することができるものとされています。

(2) 売主による補償等

取得予定物件の取得に際しては、不動産売買予約契約において、売主より、当該物件の運営・管理又は価値に悪影響を及ぼす本件不動産の瑕疵はないこと、建築当時の法令及び建築実務慣行に基づき合理的な品質の素材を使用して適法かつ適切に建築されており、構造上強固であり、当該物件の価値を低下せしめるような瑕疵（保守管理の懈怠によるものを含みます。）は存在せず、また耐震性において問題となる瑕疵はない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。

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

7. 取得の日程

上記 1. (4) 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： 「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: 「不動産鑑定意見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森下ウエスト(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 6 月 13 日		
鑑定評価額	828,000		
直接還元法による収益価格	832,000		
総収入	賃料収入(共益費込み)	49,305	
	(稼働率が 95%であることを前提)		
	敷金等の運用益	164	
	その他収入	3,059	
	総収入合計	52,528	
	総費用	維持管理費	2,936
		水道光熱費	689
		運営管理委託料	1,491
		公租公課等	3,065
		損害保険料	320
その他費用		-	
運営支出合計		8,501	
	大規模修繕積立金	520	
	テナント募集費用等	1,081	
	総費用合計	10,102	
	不動産賃貸事業収益(NOI)	-	
	ネットキャッシュフロー(NCF)	-	
	直接還元利回り	5.1%	
DCFによる価格	823,000		
	割引率	5.0%	
	最終還元利回り	5.3%	
原価法による積算価格	526,000		

(注)

- (1)上記数値は、不動産鑑定意見書に記載される収益還元法(直接還元法)上の想定年間収支であり、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、不動産鑑定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	2.38%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	2.09%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.98%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.45%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.09%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.25%
	C-7	NCR 新宿貳番館	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	1.02%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.93%
	C-10	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.71%
	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	0.39%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.36%
	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	0.81%
	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	1.77%
	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	1.98%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.92%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.74%
	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	0.96%
	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	0.79%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.52%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	2.10%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	6.93%
	C-37	NCR 東日本橋(仮称)	平成 18 年 9 月 20 日に取得 予定	4,930	3.11%
		計		73,859	46.55%

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	3.82%
	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	0.67%
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.66%
	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	0.22%
	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	0.81%
	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	0.76%
	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	2.03%
	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	1.88%
	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	5.89%
	M-24	NCR 八雲(仮称)	平成 18 年 9 月 20 日に取得予定	1,160	0.73%
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 30 日に取得予定	810	0.51%
		計		41,870	26.39%

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	4.26%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.68%
	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	0.66%
	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	0.48%
	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	11.29%

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	0.45%
	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	2.41%
	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	1.03%
	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	3.40%
	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		3.01%
		計		4,780	
				25,027	15.77%

		合計		158,666	100%
--	--	----	--	---------	------

(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：「地図」

物件：ニューシティレジデンス森下ウエスト（仮称）

（住所：東京都江東区新大橋2丁目12番11号）



