

平成 18 年 9 月 26 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 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 セ ッ ト マ ネ ジ ム ン ト 部 長
新 井 潤
TEL. 03-6229-3860(代表)

資産の譲渡に関するお知らせ

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 9 月 26 日付で、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|----------------------|--|
| ① 譲渡予定資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| ② 資産の名称 | : ニューシティレジデンス目黒三田、
ニューシティレジデンス経堂、
ニューシティレジデンス上本町 |
| ③ 譲渡予定価格合計 | : 8,686,000,000円
(但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます) |
| ④ 取得価格合計 | : 7,636,000,000円 |
| ⑤ 帳簿価格合計 | : 7,748,083,959円 (平成18年2月28日現在) |
| ⑥ 譲渡予定価格合計と帳簿価格合計の差額 | : 937,916,041円 (上記③と上記⑤の差額) |

2. 物件別譲渡の概要

(1) ニューシティレジデンス目黒三田

- | | |
|----------|--|
| ① 譲渡予定資産 | : 不動産を信託する信託の受益権 |
| ② 資産の名称 | : ニューシティレジデンス目黒三田 |
| ③ 譲渡予定価格 | : 7,070,000,000円
(但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます) |

- ④ 譲渡予定資産の取得日 : 平成16年12月17日
- ⑤ 取得価格 : 6,066,000,000円
- ⑥ 帳簿価格 : 6,116,835,888円 (平成18年2月28日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 953,164,112円 (上記③と上記⑥の差額)
- ⑧ 契約予定日 : 平成18年9月26日
- ⑨ 引渡予定日 : 平成18年10月31日
- ⑩ 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社 (後記4.をご参照下さい。)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(2) ニューシティレジデンス経堂

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 資産の名称 : ニューシティレジデンス経堂
- ③ 譲渡予定価格 : 757,000,000円
(但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます)
- ④ 譲渡予定資産の取得日 : 平成16年12月15日
- ⑤ 取得価格 : 715,000,000円
- ⑥ 帳簿価格 : 752,864,843円 (平成18年2月28日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 4,135,157円 (上記③と上記⑥の差額)
- ⑧ 契約予定日 : 平成18年9月26日
- ⑨ 引渡予定日 : 平成18年10月31日
- ⑩ 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社 (後記4.をご参照下さい。)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(3) ニューシティレジデンス上本町

- ① 譲渡予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 資産の名称 : ニューシティレジデンス上本町
- ③ 譲渡予定価格 : 859,000,000円
(但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます)
- ④ 譲渡予定資産の取得日 : 平成17年2月25日
- ⑤ 取得価格 : 855,000,000円
- ⑥ 帳簿価格 : 878,383,228円 (平成18年2月28日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲19,383,228円 (上記③と上記⑥の差額)
- ⑧ 契約予定日 : 平成18年9月26日
- ⑨ 引渡予定日 : 平成18年10月31日

- ⑩ 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社（後記4.をご参照下さい。）
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

3. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために、本件譲渡を決定いたしました。

4. 譲渡予定資産の内容

(1) ニューシティレジデンス目黒三田

物件番号：M-1 物件名称：ニューシティレジデンス目黒三田					
所在地	(住所) 東京都目黒区三田一丁目7番13号		(地番) 東京都目黒区三田一丁目55番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,866.39㎡		用途	事務所・共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	7,347.97㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,264.94㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	6,066		建築年月日	平成14年9月30日	
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	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
鑑定評価額(価格時点、鑑定評価機関)	6,135百万円		(平成18年8月31日、株式会社谷澤総合鑑定所)		
平成18年8月31日現在					
月額賃料：31,567,077円	敷金保証金等：155,512,115円		稼働率：98.6%		

(2) ニューシティレジデンス経堂

物件番号：M-7 物件名称：ニューシティレジデンス経堂					
所在地	(住所) 東京都世田谷区経堂五丁目33番13号		(地番) 東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権

	面積	1,056.06㎡		用途	事務所・共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,941.93㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,621.24㎡
信託期間満了日	平成21年2月19日			賃貸可能戸数	24戸
取得価格（百万円）	715			建築年月日	平成元年5月2日
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	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司	
鑑定評価額（価格時点、鑑定評価機関）		679百万円（平成18年8月31日、株式会社谷澤総合鑑定所）			
平成18年8月31日現在					
月額賃料：4,298,200円		敷金保証金等：9,776,900円		稼働率：89.6%	

(3) ニューシティレジデンス上本町

物件番号：R-8 物件名称：ニューシティレジデンス上本町					
所在地	(住所)大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目3番17号		(地番)大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	424.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域/第2種住居地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	600%/80% 400%/80% 300%/60%		延床面積	2,163.23㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,826.30㎡
信託期間満了日	平成22年9月30日			賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）	855			建築年月日	平成16年7月15日
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	ニューシティ・リーシング・シックス有限公司	
鑑定評価額（価格時点、鑑定評価機関）		855百万円（平成18年8月31日、株式会社東京合同鑑定事務所）			
平成18年8月31日現在					
月額賃料：4,551,000円		敷金保証金等：8,989,000円		稼働率：90.0%	

5. 譲渡先の概要

- ① 商号 : GEリアル・エステート株式会社
- ② 本店所在地 : 東京都港区赤坂一丁目12番32号
- ③ 代表者 : 吉田 奉行
- ④ 資本金 : 37億4100万円
- ⑤ 主な事業内容 :
 - 1. 不動産の取得、所有、賃借並びに管理及び利用
 - 2. 不動産の売買及びその仲介並びに鑑定評価等
- ⑥ 本投資法人との関係 : なし

6. 媒介の概要

本件の開示については、媒介者の同意が得られていないため、記載しておりません。なお、媒介者は、投信法第15条第2項に定める利害関係人等に該当しません。

7. 今後の見通し

本資産の譲渡による平成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ございません。また本資産の譲渡に伴う影響を織り込んだ平成19年2月期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）収支予想は、平成18年8月期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）決算短信において開示する予定です。

以上

- ※ 本資料の配布先： 兜倶楽部、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： 「本資産譲渡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	2.50%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成16年12月17日	3,315	2.19%
	C-3	NCR 西麻布	平成16年12月15日	3,143	2.07%
	C-4	NCR お茶の水	平成16年12月17日	2,300	1.52%
	C-5	NCR 参宮橋	平成16年12月15日	1,734	1.14%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成16年12月15日	1,978	1.31%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成16年12月15日	889	0.59%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成16年12月15日	1,622	1.07%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成16年12月15日	1,480	0.98%
	C-10	NCR 銀座ツインⅠ	平成16年12月15日	1,133	0.75%
	C-11	NCR 銀座ツインⅡ	平成16年12月15日	968	0.64%
	C-12	NCR 原宿	平成16年12月17日	1,220	0.81%
	C-13	NCR 三田	平成16年12月15日	986	0.65%
	C-14	NCR 代々木上原	平成16年12月17日	765	0.50%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成16年12月17日	695	0.46%
	C-16	NCR 新宿7丁目	平成16年12月17日	626	0.41%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成16年12月17日	577	0.38%
	C-18	NCR 人形町Ⅰ	平成17年2月25日	1,230	0.81%
	C-19	NCR 人形町Ⅱ	平成17年2月25日	1,290	0.85%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成17年2月25日	1,160	0.77%
	C-21	NCR 神保町	平成17年6月10日	2,803	1.85%
	C-22	NCR 人形町Ⅲ	平成17年6月10日	1,662	1.10%
	C-23	NCR 神保町Ⅱ	平成17年7月5日	1,470	0.97%
	C-24	NCR 銀座イーストⅢ	平成17年7月5日	841	0.56%
	C-25	NCR 新宿御苑Ⅰ	平成17年7月28日	3,140	2.07%
	C-26	NCR 笹塚	平成17年7月28日	3,050	2.01%
	C-27	NCR 高輪台	平成17年7月28日	1,180	0.78%
	C-28	NCR 日本橋人形町Ⅳ	平成17年7月28日	842	0.56%
	C-29	NCR 新宿御苑Ⅱ	平成17年7月28日	580	0.38%
	C-30	NCR 銀座イーストⅣ	平成17年7月28日	510	0.34%
	C-31	NCR 高輪台Ⅱ	平成17年9月21日	1,530	1.01%
	C-32	NCR 南麻布	平成17年9月21日	840	0.55%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成17年12月26日	1,260	0.83%
	C-34	NCR 銀座	平成18年4月27日	4,000	2.64%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成18年4月27日	3,332	2.20%
	C-36	NCR 高輪	平成18年1月11日	10,995	7.26%
	C-37	NCR 東日本橋(仮称)	平成18年12月1日に取得 予定(注5)	4,930	3.25%
	計		—	73,859	48.75%

	M-2	NCR 等々力	平成16年12月15日	1,850	1.22%
--	-----	---------	-------------	-------	-------

東京 23 区 (都心主要 5 区を除きます。)	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.74%	
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.71%	
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.69%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.61%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.35%	
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.34%	
	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	0.16%	
	M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.85%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.65%	
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.64%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.57%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.80%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.97%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.71%	
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.45%	
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	2.13%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.90%	
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.97%	
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	6.17%	
	M-24	NCR 八雲(仮称)	平成 18 年 12 月 1 日に取得 予定(注 5)	1,160	0.77%	
	M-25	NCR 森下ウエスト(仮称)	平成 19 年 6 月 30 日に取得 予定(注 5)	810	0.53%	
	計			—	35,089	23.16%

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	4.46%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.71%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.70%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.69%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.66%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.56%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.51%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.47%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.43%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.43%
	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	0.31%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.30%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.29%
	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	0.41%
	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	0.13%
計			—	17,910	11.82%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.48%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.48%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.25%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.17%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.18%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.13%
	R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.13%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.53%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.15%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.08%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.51%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	3.56%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.25%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月に取得予定 (注 5)	1,361	0.90%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	3.15%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月に取得予定 (注 5)	486	0.32%
	計			—	24,658

合計	—	151,516	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。

(注 5) 取得予定物件の取得予定日は、「取得 (予定) 日」欄記載の予定日又は、売主及び本投資法人が別途合意する日となります。