

平成 18 年 12 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

投資信託委託業者名

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

代表者名

代表取締役社長 藤田 哲也

問合せ先

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 12 月 12 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 2 物件

	物件名称	取得予定価格(注) (千円)
物件 1	ニューシティレジデンス戸越銀座	1,960,000
物件 2	ニューシティレジデンス円山表参道(仮称)	2,045,000

(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

物件 1 及び物件 2（以下それぞれを「取得予定物件」といいます。）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売買代金の支払義務の履行の停止条件の一つとしつつ、投資機会を確保するために、物件 1 については不動産売買契約、物件 2 については不動産売買予約契約をそれぞれ平成 18 年 12 月 13 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、取得予定価格に悪影響を及ぼす瑕疵等がないことが確認されること。

(3) 契約締結日

物件 1（不動産売買契約）：平成 18 年 12 月 13 日

物件 2（不動産売買予約契約）：平成 18 年 12 月 13 日

(4) 取得予定日

物件 1：平成 18 年 12 月 13 日又は別途売主及び本投資法人の間で書面にて合意した日

物件 2：平成 20 年 3 月 25 日又は別途売主及び本投資法人の間で書面にて合意した日

(5) 売主（取得先）

物件 1：株式会社トーシン

物件 2：表参道開発合同会社

（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) 支払時期及び取得資金

物件 1 の売買代金の支払時期は平成 18 年 12 月 13 日、物件 2 の売買代金の支払時期は平成 20 年 3 月 25 日（予定）であり、いずれも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戸越銀座

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、東急池上線「戸越銀座」駅から徒歩約 6 分、東急目黒線「武蔵小山」駅から徒歩約 9 分に位置する、1K、1LDK タイプを中心とした地上 10 階建のマンションです。本物件は、最寄り駅から東急池上線及び東急目黒線の 2 線の利用が可能であり、都心へのアクセス性に優れています。周辺には武蔵小山商店街、戸越銀座商店街等も所在する生活利便性に優れた立地であることから、都心接近性、生活利便性を求める独身者、ディンクス等を中心とした都心通勤者等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り、中長期的に物件競争力が維持できる物件になると考えられます。

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 20%、アーバンファミリータイプ 80%

間取り：1K 27 戸、1DK 9 戸、1LDK 36 戸、LDK+S 8 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) 取得予定物件の内容

物件の名称	ニューシティレジデンス戸越銀座	
取得予定物件の種類（注1）	不動産	
取得予定年月日	平成18年12月13日	
所在地（注2）	住所	東京都品川区平塚3丁目16番34号
	地番	東京都品川区平塚3丁目768番4
交通	東急池上線「戸越銀座」駅から徒歩約6分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	581.31 m ²
	建物	3,487.66 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根、10階建	
予想損失率（注4）	11.4%	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成18年5月	
取得価格	1,960,000,000円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,010,000,000円	
価格時点	平成18年11月20日	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件にかかる土地の北西側道路は都市計画道路の計画決定がなされており、その一部が都市計画道路内に位置しています。都市計画道路拡幅後の当該土地の面積は、約560.5 m ² となる予定です。	
テナントの内容	テナント総数（注5）	1
	賃貸可能戸数（注6）	80
	賃貸戸数（注6）（注7）	0
	総賃貸可能面積（注6）	2,682.22 m ²
	賃貸面積（注6）（注7）	0 m ²
	稼働率（面積ベース）（注6）	0%

(注1) 本物件の種類は、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、本物件にかかる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RiskLink®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、サブリース会社との間で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、ニューシティ・リーシング・ワン有限会社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12月12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円山表参道(仮称)

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約7分に位置する、1LDKと2LDKタイプを中心とした地上14階建のマンションとなる予定です。本物件は、北海道神宮の表参道にあたる主要道路「宮の沢 北1条線」に面しており、周辺には札幌医科大学付属病院や円山公園、北海道立近代美術館等も所在する生活利便性に優れた立地です。「西18丁目」駅から札幌市中心部の「大通」駅へは市営地下鉄東西線で約4分と交通利便性にも優れており、利便性と良好な住環境を求める少人数世帯を中心とした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となる予定であり、中長期的に物件競争力が維持できる物件になると考えられます。

② 住居タイプ及び間取り (予定)

住居タイプ比率： アーバンファミリータイプ 60.3%、 ファミリータイプ 39.7%

間取り： 1LDK 99戸、 2LDK 47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) 取得予定物件の内容

物件の名称	ニューシティレジデンス円山表参道(仮称)	
取得予定物件の種類(注1)	不動産	
取得予定年月日	平成20年3月25日	
所在地(注2)	住所	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番(以下未定)
	地番	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目46番29
交通	市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約7分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	1583.12 m ²
	建物	8,431.38 m ² (予定)※延床面積
構造(注2)	鉄筋コンクリート造地上14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20年3月	
取得予定価格	2,045,000,000円	
鑑定評価機関(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	2,080,000,000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(予定)
	賃貸可能戸数	146(予定)
	賃貸戸数(注6)	-
	総賃貸可能面積	6,100.31㎡(予定)
	賃貸面積(注6)	-
	稼働率(面積ベース) (注6)	-

(注1) 本物件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「建築予定時期」は、本物件にかかる不動産鑑定機関による意見書(以下「不動産鑑定意見書」といいます。)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RiskLink®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、サブリース会社との間で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、取得日までにニューシティ・リーシング・ワン有限会社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) 本物件は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

物件1

商号	株式会社トーシン
本店所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目33番5号
代表者	佐藤 信哉
資本の額	1億1200万円
主な事業内容	1. 土地、建物の管理、賃貸、売買及び仲介 2. 住宅の建設及び販売 3. 住宅地等の開発、造成及び販売 4. 損害保険の代理業 5. 飲食店の経営 6. 建築工事請負業及び建築設計監理業務 7. 建築工事に関する企画、設計、施工、監理及びコンサルティング業務 8. 建築物に関する調査又は鑑定 9. 建築に関する法令又は条例に基づく手続の代理等の業務 10. 刊行物の発行 11. 上記各号に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	該当なし

物件 2

商号	表参道開発合同会社
本店所在地	札幌市中央区大通西四丁目 1 番地
代表者	代表社員 柳澤 宏
資本金の額	金 950 万 100 円
主な事業内容	1. 札幌市中央区北 1 条西 21 丁目における共同住宅の建設及び譲渡、賃貸、管理 2. 上記に付随する一切の業務
本投資法人との関係	該当なし

4. 耐震性に関する事項

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。

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は、いずれも平成 18 年 12 月 5 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ないことを確認しております。

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第三者専門機関(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。その結果、物件 1 に関しては、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、計算数値に一貫性があるため、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。

物件 2 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、耐震性の評価を行います。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、耐震性の評価を行っています。本投資法人は、物件 1 について、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。また、物件 2 についても、同様の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する予定です。

	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戸越銀座	株式会社トーション	伊藤組土建株式会社 東京支店	株式会社 ユナイテッド・リハティ・アーキテツ	株式会社 ユナイテッド・リハティ・アーキテツ	品川区建築主事
物件 2	ニューシティレジデンス 円山表参道(仮称)	表参道開発合同会社	未定	株式会社 ドルフ企画設計	藤島構造設計 株式会社	株式会社 都市居住評価センター

(参考) 第三者専門機関の概要

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

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) 売主からの瑕疵担保請求権の取得

物件 1 については、当該建物の工事請負人は、売主に対して工事請負契約上で負担していた瑕疵担保請求権、アフターサービス請求権、損害賠償請求権にかかる責任を、本投資法人に対しても直接負うこととなる予定です。

物件 2 については、上記の不動産売買予約契約において、同契約に規定する瑕疵担保請求権、アフターサービス請求権等を売主が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こと、及び物件 2 にかかる前土地所有者との間で売主が締結した当該土地の売買契約に規定する瑕疵担保請求権等の一定の権利を売主が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ことが定められる予定です。

(2) 売主による補償等

物件 1 及び物件 2 の取得に際しては、不動産売買契約及び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は存在しないことの表明保証を得ております。また、物件 1 については、法令等の耐震基準を満たす耐震性を有すること、物件 2 については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

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、ニューシティ・リーシング・ワン有限会社（以下「NCL1」といいます。）がサブリース会社となる予定です。NCPS 及び NCL1 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、取得予定物件の取得完了までに以下の審議、決議を経る予定です。

- ・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（以下「資産運用会社」といいます。）のコンプライアンス・リスク管理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. 媒介の概要

物件1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：58,800千円（消費税別途）

物件2の売買の媒介者であるエスクローリアルエステート株式会社への媒介業務に関し、本投資法人及び資産運用会社は以下の支払手数料を決定しました。なお、エスクローリアルエステート株式会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係はありません。

支払手数料：61,350千円（消費税別途）

8. 決済方法（支払時期・取得資金）

上記1.(6)をご参照下さい。

9. 取得の日程

上記1.(4)をご参照下さい。

10. 今後の見通し

取得予定物件の取得による平成19年2月期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）及び平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19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： 「不動産鑑定評価書/意見書における想定年間収支」
- 参考資料2： 「取得予定物件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/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戸越銀座

(単位:千円)

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 18 年 11 月 20 日	
鑑定評価額	2,010,000	
直接還元法による収益価格	2,040,000	
総収入	賃料収入 (共益費込み) (稼働率が 96%であることを前提) 敷金等の運用益 その他収入	114,469 385 6,096
	総収入合計①	120,950
総費用	維持管理費 水道光熱費 運営管理委託料 公租公課等 損害保険料 その他費用	4,381 1,655 3,502 6,075 509 934
	運営支出合計②	17,058
	大規模修繕費用 テナント募集費用等	2,909 2,919
	総費用合計③	22,886
	不動産賃貸事業収益 (NOI) ①-②	103,892
	ネットキャッシュフロー (NCF) ①-③	98,064
	直接還元利回り	4.8%
DCFによる価格	1,980,000	
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	1,210,000	

(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。
- 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。

物件2 ニューシティレジデンス円山表参道(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 11 月 15 日			
鑑定評価額	2,080,000			
直接還元法による収益価格	2,068,104			
総収入	賃料収入 (共益費込み)	141,620	(稼働率が 93%であることを前提)	
	敷金等の運用益	236		
	その他収入	16,045		
	総収入合計①	157,901		
	総費用	維持管理費	12,150	
		水道光熱費	3,660	
		運営管理委託料	4,637	
		公租公課等	10,647	
		損害保険料	1,170	
		その他費用	-	
		運営支出合計②	32,265	
	大規模修繕積立金	2,513		
	テナント募集費用等	3,172		
	総費用合計③	37,951		
	不動産賃貸事業収益 (NOI) ①-②	125,636		
	ネットキャッシュフロー (NCF) ①-③	119,950		
	直接還元利回り	5.8%		
DCFによる価格	2,096,439			
	割引率	5.6%		
	最終還元利回り	6.0%		
原価法による積算価格	1,581,511			

(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： 「取得予定物件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	2.43%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	2.13%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	2.02%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.48%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.11%
	C-6	NCR 新宿壱番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.27%
	C-7	NCR 新宿弐番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.57%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.04%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.95%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.73%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.62%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.78%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.63%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.49%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.45%
	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 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.79%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.83%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.75%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	1.80%
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.07%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.95%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.54%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	2.02%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.96%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.76%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.54%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.37%
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.33%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.98%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.54%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.81%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.57%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	2.14%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	7.07%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	3.17%
		計	—	73,859	47.49%

東京23区 (都心主要5区を除きます)	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.19%	
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.72%	
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.69%	
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.68%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.59%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.34%	
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.33%	
	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	0.83%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.63%	
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.62%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.56%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.78%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.95%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.69%	
	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	2.07%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.87%	
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.92%	
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	6.01%	
	M-24	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.75%	
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 30 日に 取得予定	810	0.52%	
	M-26	NCR 戸越銀座	平成 18 年 12 月 13 日に 取得予定	1960	1.26%	
	計			—	37,049	23.82%

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	4.34%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.70%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.68%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.68%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.64%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.54%
	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	0.46%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.42%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.42%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.29%
	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	0.29%
	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	0.40%
	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	11.52%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.47%
	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	0.17%
	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	1.10%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.46%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.12%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.05%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.50%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	3.47%
	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	1,361	0.87%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	3.07%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月に取得予定	486	0.31%
	R-18	NCR 円山表参道 (仮称)	平成 20 年 3 月に取得予定	2,045	1.31%
	計			—	26,703
合計			—	155,521	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物件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物件の取得（予定）価格の比率を記載しており、小数点第三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)	<想定テナント> 単身居住者 <主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市 <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 <間取りと広さ> 1R、1K (+S) 又は1DK (注1)
アーバンファミリータイプ (UF)	<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) <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 <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 <間取りと広さ> 1K+S、1DK (+S)、LDK+S、1LDK (+S)、2DK 又は2LDK (注1)
ファミリータイプ (F)	<想定テナント> 家族数2～4名程度の一般的家族形態 <主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市 <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 <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)。

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、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）によって構成された住宅
- 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
- LDK+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

間取り \ 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 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 :

「外観写真及び地図」

物件名：ニューシティレジデンス戸越銀座
住所：東京都品川区平塚三丁目16番34号



NEW CITY RESIDENCE

ニューシティレジデンス投資法人



物件名：ニューシティレジデンス円山表参道（仮称）

住所：北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目 2 番（以下未定）



（注）上図は、本物件にかかる未竣工建物の設計図書をもとに完成予定の建物を想定して作成した予想図です。

実際に完成した建物は、上図と異なる場合があります。

