

平成 18 年 12 月 21 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・レジデンシャル・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 21 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：不動産を信託する信託の受益権 1 物件

	物件名称	取得予定価格(注 1、2) (千円)
物件	カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）（注 3、4）	16,200,000

(注 1) 取得予定価格には取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

(注 2) 売主にて追加設置した、空調設備、食洗機、コンベック等設備費を含みます。

(注 3) 本受益権にかかる信託不動産（以下「本物件」といいます。）の建物（以下、イーストアーク棟とウエストアーク棟を併せて「本建物」といいます。）は区分所有建物であり、本投資法人は全 759 戸のうち 264 戸にかかる受益権を取得します（持分割合 34.5%）。

(注 4) 本建物の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の取得する本物件（264 戸）に関しては、テナントに対してニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスの提供をすることから、「カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）」の名称で運営する予定であり、かかる運営上の名称を記載しています。ニューシティレジデンスブランド戦略については下記 2. (2) ②をご参照ください。

- (2) 信託受益権売買契約締結予定日：平成 18 年 12 月 22 日
- (3) 取得予定日：平成 18 年 12 月 22 日
- (4) 売主（取得先）：株式会社ニューシティコーポレーション（以下「NCC」といいます。）
（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) 支払時期及び取得資金
本物件の売買代金の支払時期は平成 18 年 12 月 22 日（予定）であり、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. カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）

(1) 取得の理由

① 外部成長戦略に合致した都心・新築・大型物件

本投資法人は、賃料上昇の期待が高い都心における物件への重点投資を中長期的な外部成長戦略の柱の 1 つと位置付けております。本物件は、新築である上、以下のとおり立地に優れ、仕様・管理体制等の点でハイグレードかつ賃貸物件としては稀少性が高い大型物件であり、収益性の点から本投資法人の外部成長戦略に合致する物件であると考えました。

- 1) 本物件は、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約 2 分、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約 5 分の至近距離に位置しており、交通の利便性が非常に高い立地となっています。また上記交通機関の利用等によって、丸の内・霞ヶ関等のビジネス街、銀座・有楽町等の繁華街へのアクセスも容易であり、マンション立地として優位性が高いと考えられます。
- 2) 本物件最寄り駅付近では、大規模マンション用地の供給も限られる状況にあります。また後述の通り仕様・管理水準の高さも考慮すると、中期的にも本物件に比肩する物件が同近隣に現れる可能性は少なく、稀少性の高さから収益的に優位な物件と考えられます。
- 3) 本物件は、1LDK・2LDK・3LDKタイプと幅広い住戸プランを兼ね備えた、地上 36 階建のイーストアーク棟と地上 28 階建のウェストアーク棟の 2 棟からなるタワー型分譲マンションであり、平成 18 年 11 月竣工の新築物件です。総戸数は 759 戸におよび、上層階からはレインボーブリッジ・東京タワー等が一望できるランドマーク的な大型マンションであり同地域の他物件に比較して競争優位性を有するものと考えられます。
- 4) 本物件は、株式会社三菱地所設計の設計、株式会社大林組及び清水建設株式会社の施工と設計・施工業者が実績のある大手企業であり、室内外の仕様や設備水準も一般の分譲マンションに比較しても高い水準にあります。また、2 階に設置されたライブラリースペース、26 階のスカイビューラウンジなど、大型マンションならではの共有スペースも充実しており、賃貸物件としては稀少性の点からも優位性が認められます。

5) また、本物件では、24時間レセプションスタッフの常駐により、ハウスキーピング、チャイルドケアの受付等のサービスを居住者に提供しており、多様なテナントサービスの提供による内部成長を実現する本投資法人の戦略にも合致した物件です。更に、本物件のうち投資法人が信託受益権によって取得する住戸（264戸）については、追加設備として特別に各住戸に食洗機・コンベック及び各個室に空調設備を設置しており、住環境としてより快適な空間を実現しています。

② リースアップ状況

本物件に関して本投資法人が取得する信託受益権の信託財産は区分所有権（264戸）となりますが、この内約150戸について、取得予定日までにエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結される予定です。また、入居申込みの状況を鑑みると、早期に高い稼働率が達成できるものと見込んでいます。

(2) 区分所有権の取得について

① 管理組合の議決権について

本投資法人の資産運用にかかる資産運用ガイドラインでは、区分所有物件については「原則」として50%以上の持分割合の区分所有権を取得することとなっています。本建物については、持分割合は約34%と当該建物の管理組合の議決権の3分の1以上を有しますので、規約に基づき管理規約の変更等の重要な事項については拒否権を有することとなること、分譲マンションの性格上本投資法人以外の本建物の所有者の持分は非常に分散していることから相対的に本投資法人の約34%の持分は大きな影響力を有しうること、本物件が上記のとおり収益性の観点から優位であること等を総合的に斟酌して、本物件の取得を決定しています。

② ニューシティレジデンスブランド戦略について

また区分所有権であっても、本投資法人はニューシティレジデンスの名称を付与された物件と同様にプロパティ・マネジメント会社を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。）とし、同社を通じてエンドテナントに対して「ニューシティレジデンスカード」、「New City24」等、ブランド戦略に基づいたテナントサービスプログラムを提供する予定です。

③ 本物件全体管理について

更に本投資法人は、本建物における最大の議決権を有する立場から、NCPSを通じて、本物件の管理組合に積極的に関与し、本物件の開発主体であり管理組合から共用部分等の維持管理を委託される予定である株式会社日本ハウズイングに対しテナントにとっての優良な賃貸状況の実現のために適宜協力を求める予定です。

(3) 住居タイプ及び間取り（本物件264戸について）

住居タイプ比率：	シングルタイプ	0.6%	アーバンファミリータイプ	36.1%		
	ファミリータイプ	47.2%	プレミアムタイプ	16.1%		
間取り	：	1K	2戸、1LDK	120戸、2LDK	77戸、3LDK	65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。

(4) 取得予定資産の内容

物件の名称	カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)	
取得予定資産の種類(注1)	不動産を信託する信託の信託受益権	
受託者名(注1)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定年月日	平成18年12月22日	
信託期間満了日(注1)	平成24年12月31日	
所在地(注2)	住所	東京都港区芝四丁目16番1号(ウエストアーク) 東京都港区芝四丁目16番2号(イーストアーク)
	地番	東京都港区芝四丁目136番1号
交通	都営地下鉄三田・浅草線「三田」駅から徒歩約2分 JR山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約5分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	6,834.67㎡(持分割合相当; 2,357.96㎡)
	建物	82,085.38㎡(持分割合相当; 28,319.45㎡) (イーストアーク棟・ウエストアーク棟合計)
構造(注2)	イーストアーク棟 鉄筋コンクリート造地下2階地上36階建 ウエストアーク棟 鉄筋コンクリート造地下2階地上28階建	
予想損失率(注4)	1.2%	
所有形態	区分所有権	
建築時期(注2)	平成18年11月	
取得予定価格	16,200,000,000円	
鑑定評価機関	東京建物株式会社	
鑑定評価額	16,300,000,000円	
価格時点	平成18年12月1日	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 本物件は、北西側に位置する「三菱ケミカルホールディングスビル」(以下「本近隣ビル」といいます。)の敷地(敷地面積約2,093㎡)と一体的に開発が行われ、都市計画法および建築基準法第59条の2第1項の規定による総合設計制度及び建築基準法第86条第1項の規定による一団地建築物設計制度(以下併せて「本制度」といいます。)により制限が緩和された結果、建ぺい率及び容積率がそれぞれ54.88%及び907.45%に定められました。本近隣ビルの敷地所有者と本建物の前々所有者との間の合意で、本制度により認定された内容を将来の大規模改修・建替等の場合に遵守すること等が定められており、本投資法人を含む本建物の区分所有者はかかる合意による権利義務を承継しています。</p> <p>2. 平成17年に防火/防煙シャッターの閉鎖作動時の危害防止措置が義務付けられたことにより、平成15年着工の本建物は既存不適格となっています。</p>	
テナントの内容	テナント総数(注5)	1
	賃貸可能戸数(注6)	264戸(イーストアーク棟116戸・ウエストアーク棟148戸)
	賃貸戸数(注6)(注7)	0
	総賃貸可能面積(注6)	17,553.76㎡(イーストアーク棟・ウエストアーク棟合計の持分割合相当部分)
	賃貸面積(注6)(注7)	0㎡
	稼働率(面積ベース)(注6)	0%

- (注 1) 取得予定日までに売主及び受託者の間で当該物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。取得予定資産は、かかる信託契約の受益権です。
- (注 2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、不動産鑑定機関による不動産鑑定評価書（以下「不動産鑑定評価書」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 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 として記載します。本物件については、取得日までに N C P S 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 21 日の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する戸数及び面積を記載しております。

3. 売主の概要

商号	株式会社ニューシティコーポレーション
本店所在地	東京都港区六本木 1 丁目 6 番 1 号
大株主	New City Partners L. P. (ケイマン諸島法に基づいて設立されたリミテッド・パートナーシップ)
代表者	代表取締役社長 原 史郎
資本金の額	2,364,458,750 円
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産および不動産に関する有価証券に対する投資、運用ならびに投資顧問業務 2. 不動産の取得、売買、賃貸借またはその仲介、代理 3. 建築工事に関する企画、設計および施工の請負 4. 不動産に関する資産の管理、運用 5. 土地、建物の管理、運営
本投資法人との関係	スポンサー企業 (資産運用会社（注）の大株主 持分比率 42.5%)

- (注) 本投資法人の投資信託委託業者である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をいいます。以下同様です。

4. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス) 東京都港区芝四丁目 16 番 1 号、2 号		
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
会社名・氏名	株式会社ニューシティ コーポレーション	特別な利害関係に ある者以外	
特別な利害関係に ある者との関係	スポンサー企業 (資産運用会社の大株主 持 分比率 42.5%)		
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得		
取得価格 (その他 費用を含む)	前信託受益者の承諾が得られ ないため開示できません。		
取得時期	平成 17 年 8 月 29 日 (注)		

(注) 前信託受益者である株式会社ニューシティコーポレーションが本物件が未竣工であった段階で締結した本物件に係る不動産売買契約書の日付を記載しています。当該不動産売買契約書の売主の義務に基づいて平成 18 年 12 月 22 日に当該売主が本物件を信託受益権化し前信託受益者にかかる信託受益権を譲渡する予定です。本投資法人は同日さらに前信託受益者からかかる信託受益権の譲渡を受ける予定です。

5. 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、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、本建物の建築主、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。

	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	カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)	日本ハウズイング株式会社、 有限会社カテリーナ三田タワースイート	株式会社大林組 清水建設株式会社	株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	日本イーアールアイ株式会社

本建物の建築主、建物設計会社及び構造設計会社は、いずれも平成 18 年 12 月 21 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。

加えて、本投資法人は、本物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて、以下の第三者専門機関である応用アール・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、耐震性の評価を行うものです。このように本投資法人は、適切な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。

第三者専門機関の概要

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

本建物に関しては、建物の設計に関する第三者専門調査機関の調査を実施しておりませんが、当該各物件の建物は建築基準法上の「超高層建築物」（高さ 60 メートル超の建物）に該当するため、当該建物の構造設計は地盤・建築物の形状・構造等につき日本イーアールアイ株式会社「超高層建築物構造性能評価委員会」による審議の結果同社の定める時刻歴応答解析建築物性能評価方法書の基準に適合しているとの判断がなされ、これを受けてそれぞれ平成 15 年 8 月 27 日付で国土交通大臣より建築認定を受けています。

6. 瑕疵担保請求権の取得及び売主による補償

(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、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（売主が前々所有者との間で締結した本物件に係る信託受益権売買契約上有する一定の瑕疵担保請求権及びアフターサービス請求権等）を、本投資法人又は本投資法人の指定する者に対して平成 18 年 12 月 22 日に譲渡することが義務とされています。

(2) 売主による補償等

本物件の取得に際しては、信託受益権売買契約において、売主より、建築時の法令及び建築時の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、その建築年数および構造分類に鑑み、構造上強固であり、その基礎部分、屋根、重量の負荷を受ける壁部分、冷暖房、電気、水道、エレベーターその他の装置及びその他の部分に本建物の価値を低下せしめるような瑕疵は存在しないこと、また、かかる建物の構造計算書が適法に作成されており、偽装はなく、かかる建物が建築確認通知書に従い、建築基準法その他法令等に従って適法に建築され、法令等の耐震基準を満たす耐震性を有す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、売主は相当因果関係のある範囲で本投資法人が被った損害及び損失を補償するものとされています。

7. 利害関係人等との取引

本物件については、NCPS 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り、また NCC が売主となる予定です。NCPS 及び NCC 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、及び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

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 決済方法（支払時期・取得資金）

上記 1. (5)をご参照下さい。

10. 取得の日程

上記 1. (3)をご参照下さい。

11. 今後の見通し

本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）の運用状況に対する影響は軽微であるため、運用状況の予想の修正は行いません。また、平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の運用状況の見通しについては、今後の状況を踏まえて明らかになり次第公表致します。

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 カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)

(単位：千円)

鑑定会社	東京建物株式会社		
価格時点	平成 18 年 12 月 1 日		
鑑定評価額	16,300,000		
直接還元法による収益価格	16,600,000		
総収入	賃料収入 (共益費込み) (稼働率が 95.8%であることを前提)	946,100	
	敷金等の運用益	1,580	
	その他収入	41,150	
	総収入合計①	988,830	
	総費用	維持管理費	100,560
		水道光熱費	0
		運営管理委託料	9,460
		公租公課等	72,790
		損害保険料	5,620
		その他費用	-
運営支出合計②	188,430		
大規模修繕積立金	0		
テナント募集費用等	13,720		
総費用合計③	202,150		
不動産賃貸事業収益 (NOI) ①-②	800,400		
ネットキャッシュフロー (NCF) ①-③	786,680		
直接還元利回り	4.7%		
DCFによる価格	16,300,000		
割引率	4.4%		
最終還元利回り	4.8%		
原価法による積算価格	12,500,000		

(注)

- (1)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。
- (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。

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	2.20%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.93%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.83%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.34%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.01%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.15%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.52%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.94%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.86%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.66%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.56%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.71%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.57%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.45%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.40%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.36%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.34%
	C-18	NCR 人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.72%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.75%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.68%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	1.63%
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.97%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.86%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.49%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.83%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.78%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.69%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.49%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.34%
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.30%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.89%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.49%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.73%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.33%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.94%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	6.40%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.87%
	C-38	カテリーナ三田タワース イート (ニューシティレジ デンス)	平成 18 年 12 月 22 日	16,200	9.43%
	計	—	90,059	52.44%	

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	1.08%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成16年12月15日	1,122	0.65%
	M-4	NCR 北沢	平成16年12月17日	1,070	0.62%
	M-5	NCR 目黒	平成16年12月17日	1,050	0.61%
	M-6	NCR 洗足公園	平成16年12月17日	921	0.54%
	M-8	NCR 門前仲町	平成16年12月15日	524	0.31%
	M-9	NCR 田園調布	平成16年12月17日	511	0.30%
	M-10	NCR 根岸	平成16年12月17日	356	0.21%
	M-11	NCR 上池台	平成16年12月17日	238	0.14%
	M-12	NCR 大塚	平成17年2月25日	1,290	0.75%
	M-13	NCR 森下	平成17年2月25日	985	0.57%
	M-14	NCR 若林公園	平成17年4月21日	970	0.56%
	M-15	NCR 浅草橋	平成17年4月19日	870	0.51%
	M-16	NCR 学芸大学	平成17年5月31日	1,210	0.70%
	M-17	NCR 自由が丘	平成17年7月28日	1,470	0.86%
	M-18	NCR 目白イースト	平成17年7月29日	1,080	0.63%
	M-19	NCR 入谷	平成17年7月29日	675	0.39%
	M-20	NCR 池袋	平成17年9月21日	3,227	1.88%
	M-21	NCR 要町	平成18年1月11日	1,360	0.79%
	M-22	NCR 上野タワー	平成18年2月1日	2,990	1.74%
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成18年6月30日	9,350	5.44%
	M-24	NCR 八雲	平成18年12月1日	1,160	0.68%
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成19年6月30日に取得予定	810	0.47%
	M-26	NCR 戸越銀座	平成18年12月13日	1,960	1.14%
		計	—	37,049	21.58%

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	3.93%
	G-2	NCR 船橋本町	平成16年12月17日	1,083	0.63%
	G-3	SH 元住吉	平成16年12月15日	1,058	0.62%
	G-4	NCR 豊田	平成16年12月15日	1,053	0.61%
	G-5	NCR 西船橋	平成16年12月17日	997	0.58%
	G-6	NCR 舞浜	平成16年12月17日	844	0.49%
	G-7	NCR 市川妙典	平成16年12月17日	769	0.45%
	G-8	NCR 久米川	平成16年12月17日	715	0.42%
	G-9	NCR 浦安	平成16年12月17日	653	0.38%
	G-10	NCR 南行徳Ⅰ	平成16年12月17日	648	0.38%
	G-11	NCR 南行徳Ⅱ	平成16年12月17日	447	0.26%
	G-12	NCR 野毛山	平成16年12月17日	469	0.27%
	G-13	NCR 南林間	平成16年12月17日	456	0.27%
	G-14	NCR 湘南	平成16年12月17日	445	0.26%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成16年12月17日	222	0.13%
	G-16	LM 東青梅第三	平成16年12月17日	175	0.10%
	G-17	パークテラス市川	平成17年7月28日	620	0.36%
	G-18	パークテラス塩焼	平成17年7月28日	310	0.18%
	G-19	パークテラス堀江	平成17年7月28日	193	0.11%
	計	—	17,910	10.43%	

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.42%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.42%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.22%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.15%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.16%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.12%
	R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.00%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.23%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.01%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.96%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.45%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	3.14%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.22%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月に取得 予定	1,361	0.79%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.78%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月に取得 予定	486	0.28%
	R-18	NCR 円山表参道 (仮称)	平成 20 年 3 月に取得 予定	2,045	1.19%
	計			—	26,703

合計	—	171,721	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)	<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)</p> <p>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、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 : 「本物件の写真及び地図」

物件名 : カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)

住所 : 東京都港区芝四丁目 16 番 1 号、2 号







