

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年 2 月29日
【発行者名】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 新井 潤
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目10番 6 号
【事務連絡者氏名】	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 取締役兼企画総務本部長 田尻 正明
【連絡場所】	東京都港区六本木一丁目10番 6 号
【電話番号】	03-6229-3860 (代表)
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

1【提出理由】

本投資法人の資産運用会社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（以下「資産運用会社」といいます。）の平成20年2月29日開催の取締役会において、運用ガイドラインの変更が承認されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

今回の運用ガイドラインの変更は、経済情勢、資本市場の動向、金利の動向、不動産を取り巻く市場環境、地域経済の発展状況、人口移動と世帯構成の推移、ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、規制環境の変化等に対応し、規約に定める本投資法人の投資の基本方針を最も適切な態様で実現することを目的としております。

運用ガイドラインの主要な変更内容と変更の理由は以下のとおりです。

① ポートフォリオ構築方針

(イ) 「地域」について

ポートフォリオ構築に当たり一定の地域的分散を図るため、取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）を基準として、以下の比率を目標に投資するものとします。

地域	比率（注）
都心主要エリア	50%以上
東京23区（都心主要エリアを除きます。）	30%以下
東京23区を除く東京圏	20%以下
東京圏（都心主要エリア、東京23区を含みます。）	70%以上
地方	30%以下

（注） 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区（港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区）を指します。

まず、これまで本投資法人は「都心主要5区」を中心的投資対象地域として参りましたが、今般、東京圏の中でも、東京23区の中でビジネスゾーンとしてのポテンシャルの高い中心地域である東京都心の8区を「都心主要エリア」としてポートフォリオの中心としつつ、かかる都心主要エリアを除く東京23区内及び東京23区以外の地域にも分散を図る投資を行います。東京都が平成19年4月付けにて策定・公表した「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において言及する「都心」「新宿副都心」「渋谷副都心」「池袋副都心」「大崎副都心」及び「臨海副都心」は、上記「都心主要エリア」の8区にほぼまたがる連続した地域と考えられます。このような見地より、本投資法人は、これまでの「都心主要5区」を「都心主要エリア」と変更し、投資対象地域の中心的地域をこれら8区に拡大することが、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保に資すると判断しました。

かかる都心主要エリアへの投資をポートフォリオの50%以上とし、その他、都心主要エリア

及び東京23区を含め、東京圏への投資をポートフォリオの70%以上とします。

(ロ) 「住居タイプ構成」について

以下のとおり住居タイプを分類した上で、ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、下表の比率に沿うことを目標とします。

住居タイプ名称	比率	住居タイプの分類
シングルタイプ(S)	50%以下	<間取りと広さ> 1R、1K(+S)又は1DK
アーバンファミリータイプ(UF)	50%以下	<間取りと広さ> 1K+S、1DK(+S)、LDK+S、1LDK+S、1LDK(+S)、2DK又は2LDK
ファミリータイプ(F)	50%以下	<間取りと広さ> 1DK+S、1LDK+S、2DK(+S)、2LDK(+S)、3DK、3LDK(+S)又は4LDK 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。
プレミアムタイプ(P)	20%以下	<間取りと広さ> LDK+S、1LDK+S、2LDK(+S)、3LDK(+S)又は4LDK

ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、各住居タイプの下限の数値基準を撤廃し、また上限の数値基準の変更を行うことで、物件の取得機会の拡大を図ることを目的とするものです。

② 環境への取り組み — 「エコ宣言」について

本投資法人は、昨今の地球環境・温暖化問題への意識の高まりを踏まえ、身近なところから環境への配慮を行うとの問題意識のもと、本書の日付をもって「エコ宣言」を採択しました。「エコ宣言」の内容は以下のとおりです。

<エコ宣言>

私たちは、“未来につながる”賃貸住宅の新たな価値を提案します。

私たちは身近な環境への配慮が地球規模の環境問題の軽減につながるとの考えから、環境活動を入居者の方々と推進するとともに、心豊かに生活できる住空間の提供を通して、賃貸住宅事業を営む投資法人の価値向上を図りつつ、持続可能な社会の実現に貢献することを目指します。

かかるエコ宣言を踏まえ、本投資法人の保有する不動産について、プロパティ・マネジメント会社を通じて環境サービスを導入していきます。その際、以下の環境活動方針に従って行動します。

<環境活動方針>

- ・環境に配慮した賃貸住宅への投資を促進するため、投資の視点に「環境」を加え、環境への負荷が相対的に低い住宅の整備と保有資産の充実を図ります。
- ・シェアリングなどの使用価値に重点をおいた入居者向け「環境サービス」(注)の提供を通じて、資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案します。
- ・環境法規制の遵守はもちろんのこと、社会的責任を自覚して事業を推進するとともに、事業活動に伴う環境負荷の低減をはかり、事業に携わるパートナーと環境意識の向上を目指します。

(注) 「ニューシティレジデンス環境サービス」の特長

1. 環境に配慮した賃貸住宅への投資を通じて、入居者に環境価値の高い住空間を提供するとともに、優れた賃貸住宅ストックの形成をはかり、投資主価値の向上を目指します。
2. カーシェアリングや自転車シェアリングなどの「使用価値」に重点をおいた環境サービスを導入します。資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案し、日々の暮らしの中で無理なく自然に、環境に配慮した生活が送れるようにサポートします。
3. 建物・敷地内の「緑化」や「ゴミ置場の機能と美観の向上」といった、効果が実感できる施策を通して、環境の大切さを共感できるサービスを提供します。

なお、上記「エコ宣言」に伴い、運用ガイドラインの「取得基準」において、本投資法人が資産の取得を検討する際、不動産の設計・施工等において、環境の負荷を減らすことについて配慮がなされており、運営管理においても資産運用会社の基準から環境への負荷が相対的に低いと評価される不動産については、投資対象として積極的な評価をした上で、その他の要素も総合的に勘案して取得を決定する方針としました。

なお、プロパティ・マネジメント会社との定期的な協議の際に、「環境に配慮した住宅の整備や入居者向け環境サービスの提供を通じた環境活動の実施」に関する確認及び対応についての協議を行います。

③ 成長性の確保 (外部成長)

ビジネスゾーンに近い立地にあり、近年の基準において建築された建物で、充実した共用スペースを持つ大規模物件は相対的に成長力が見込まれます。そのため、本投資法人は、これらを「近・新・大」と呼び、このような資産をポートフォリオの中核資産と位置づけて、相対的に収益性の高い物件と併せてバランスの良い投資を行い、本投資法人の資産全体の成長を図っていきます。

<近・新・大>の概要

「近」	ビジネスゾーンへの近接性、すなわち、最寄り駅への距離とともに業務商業施設が集積した地域(ビジネスゾーン)への近接性を備えていることを指します。職住近接、医療・文化・娯楽施設と住居との近接により、根強い賃貸需要が長期に亘り見込まれると考えます。
「新」	近年の基準において建築された建物を念頭においた概念です。具体的には、耐震力、建築仕様、セキュリティ設備等が近年の基準に対応していることを指します。特に、耐震基準、天井・ドア・サッシ高などの建築仕様が近年の志向に合致しており、高水準の住設機器を有する賃貸住宅は、適切な改修を行うことで、長期に亘り競争力を維持できると考えます。
「大」	大規模物件ならではの充実した共用スペースを念頭においた概念です。具体的

	には、ホテル仕様のエントランスロビー、コンシェルジュサービス、眺望ラウンジ等の充実した共用部分を有する物件を指します。充実した共用スペースを有する賃貸住宅は、賃料負担能力の高いテナントからの需要が長期的に見込まれると考えます。
--	---

④ その他の変更

以上のほか、法令改正や法律名の変更等に対応するため運用ガイドラインにおいて必要な修正等を行っています。

(2) 変更の年月日

平成20年3月1日