

平成 17 年 1 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区六本木一丁目 6 番 1 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・マネジメント株式会社

取締役ファイナンス部長 小 野 豊

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、本日、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 9 物件

	物件名称	取得予定価格（注 1） （百万円）
物件 1	アプリーレ垂水	1,710
物件 2	ニューシティレジデンス大塚	1,290
物件 3	ニューシティレジデンス人形町Ⅰ（注 2）	1,230
物件 4	ニューシティレジデンス人形町Ⅱ（注 2）	1,290
物件 5	ニューシティレジデンス新御茶ノ水	1,160
物件 6	ニューシティレジデンス森下	985
物件 7	ニューシティレジデンス神保町	2,803
物件 8	ニューシティレジデンス人形町Ⅲ（注 2）	1,662
物件 9	ニューシティレジデンス上本町	855
合 計		12,985

(注1) 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。

(注2) 物件 3、物件 4 及び物件 8 の物件名称は、現在それぞれニューシティ・アパートメント人形町Ⅰ、ニューシティ・アパートメント人形町Ⅱ及びニューシティ・アパートメント人形町Ⅲですが、本投資法人による各物件取得後、遅滞なく、上記の各物件名称に変更する予定です。

#### (2) 取得の条件

上記各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信託受益

権譲渡契約を平成 17 年 1 月 28 日付にて締結する予定です。また、本日現在において竣工から日が浅い物件 7 乃至物件 9 については、物件取得予定日を上記契約締結日から 6 ヶ月後の日とすることにより運用資産の稼働率が一定程度確保された後の取得を企図するとともに、より早期に稼働率が 70%以上となった場合には、早期の取得を可能とするものとしております。なお、上記契約締結日から物件取得までのリーシングに係る費用は売主の負担とします。

### 【停止条件の概要】

各物件に対するデューデリジェンスの結果、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) 取得日 ① 停止条件付信託受益権譲渡契約締結日（予定）：平成 17 年 1 月 28 日  
② 譲渡実行日（停止条件が成就した場合）  
物件 1 乃至物件 6：平成 17 年 2 月 25 日（予定）  
物件 7 乃至物件 9：平成 17 年 7 月 29 日（予定）、又は、当該各物件につき稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸及び入居申込書受領済み住戸の総賃貸面積の割合）が 70%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日のいずれか早い方の日
- (4) 売主 ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス有限会社（後記「3. 売主の概要」参照）
- (5) 取得資金  
取得資金については、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. アプリーレ垂水

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

本物件周辺は古くからの高丸団地や舞子団地等のニュータウン建設により、神戸市郊外のベッドタウンと位置づけられるエリアであり、中高層のマンションを主体として、一般戸建住宅も見られる住宅地域です。最寄りの「垂水」駅までは徒歩約 16 分、またバス便の利用が可能（平日午前 7 時台の垂水駅行きの本数は最寄りのバス停「垂水中学校前」から 28 本です）です。敷地内には住戸戸数を上回る 102 台の駐車場が平面で用意されており、自家用車通勤の顧客からのニーズにも対応しています。全戸ファミリータイプで、現在は定期借家契約により企業の社宅としての用に供されており、安定的な収益が期待されます。

##### ② 住居タイプ及び間取り

ファミリータイプ：100%

間取り：3LDK 99 戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料 1:「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	アプリーレ垂水	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 11 月 26 日	
取得年月日	平成 17 年 2 月 25 日 (予定)	
所在地 (地番) (注 1)	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目 2246 番 70 外	
交通	JR 山陽本線「垂水」駅徒歩約 16 分	
用途	共同住宅	
面積 (注 1)	土地	5,708.48 m <sup>2</sup>
	建物	6,981.53 m <sup>2</sup>
構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造、地上 12 階建	
所有形態	所有権	
建築時期 (注 1)	平成 15 年 1 月	
取得価格	1,710 百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,710 百万円	
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 2) (注 3)	1
	賃貸可能戸数 (注 2)	99
	賃貸戸数 (注 2) (注 4)	99
	年間想定賃料収入 (注 5)	124,296 千円
	総賃貸可能面積 (注 2)	6545.25 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注 2)	6545.25 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース) (注 2)	100%

(注 1) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 平成 17 年 1 月 16 日現在

(注 3) 「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、テナント数は 1 として記載しています。

(注 4) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注 5) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については 100%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

### 物件 2. ニューシティレジデンス大塚

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

最寄り駅から徒歩約 4 分、南と東へ緩やかな傾斜をもつ高台に位置します。JR 山手線沿いに位

置する平成 16 年 9 月に竣工した新築物件で、本物件から南側は中高層のマンションや事務所ビルが建ち並ぶ比較的閑静な地域です。JR 山手線を最寄り駅にすることから、池袋のみならず、新宿、渋谷等通勤の顧客をターゲットとしております。南向きと東向きの住戸プランに加え、セキュリティ面では 2 重オートロックやエレベータホールの TV モニター、2 重鍵、防犯窓センサー等セキュリティ面を中心に、賃貸住宅としての優位な機能性を有しています。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ：100%

間取り：1R 9戸、1K 45戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料 1：「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大塚	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 9 月 30 日	
取得年月日	平成 17 年 2 月 25 日 (予定)	
所在地 (地番) (注 1)	東京都豊島区東池袋二丁目 2421 番 1	
交通	JR 山手線「大塚」駅徒歩 4 分	
用途	共同住宅	
面積 (注 1)	土地	330.28 m <sup>2</sup>
	建物	2,022.60 m <sup>2</sup>
構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 13 階建	
所有形態	所有権	
建築時期 (注 1)	平成 16 年 9 月	
取得価格	1,290 百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,290 百万円	
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 2) (注 3)	1
	賃貸可能戸数 (注 2)	54
	賃貸戸数 (注 2) (注 4)	25
	年間想定賃料収入 (注 5)	80,070 千円
	総賃貸可能面積 (注 2)	1785.24 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注 2)	826.47 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース) (注 2)	46.3%

(注 1) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 平成 17 年 1 月 16 日現在

(注 3) 「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、テナント数は 1 として記載しています。

- (注4) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注5) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

### 物件3. ニューシティレジデンス人形町 I

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

本物件は最寄りの東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約4分、JR総武線「馬喰町」、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」、都営地下鉄浅草線「東日本橋」の各駅からそれぞれ5～6分程度の距離に位置します。4駅4路線を利用できる利便性に加え、東京のオフィス中心街である東京丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と通勤にも便利な都心に位置する、平成16年9月に竣工した新築物件です。今回取得する他の2物件（物件4及び物件8）も同エリアに位置しており、物件管理及び賃貸営業上の補完という利点（近接物件を同時に管理することによるサービスの向上、及び賃貸営業上の効率化）もあるものと考えております。

##### ② 住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ：66% ファミリータイプ：34%

間取り：1LDK 8戸、1LDK+S 16戸、2LDK 2戸、3LDK 6戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料1：「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人形町 I (注1)	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成22年12月10日	
取得年月日	平成17年2月25日(予定)	
所在地(地番)(注2)	東京都中央区日本橋富沢町10番19	
交通	東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約4分	
用途	共同住宅	
面積(注2)	土地	245.67 m <sup>2</sup>
	建物	1,923.30 m <sup>2</sup>
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上13階建	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成16年8月	
取得価格	1,230百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,250百万円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	中央区街並み誘導型地区計画内により、許容容積率は	

		760%まで緩和されています。
テナントの内容	テナント総数 (注3) (注4)	1
	賃貸可能戸数 (注3)	32
	賃貸戸数 (注3) (注5)	13
	年間想定賃料収入 (注6)	75,791 千円
	総賃貸可能面積 (注3)	1747.90 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注3)	597.56 m <sup>2</sup>
	稼働率(面積ベース) (注3)	34.2%

(注1) 現在の物件名称は、ニューシティ・アパートメント人形町Ⅰですが、物件取得後遅滞なく、上記物件名称に変更する予定です。

(注2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注3) 平成17年1月16日現在

(注4) 「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、テナント数は1として記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注6) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

#### 物件4. ニューシティレジデンス人形町Ⅱ

##### (1) 取得の理由

###### ① 物件特性

本物件は最寄りの都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約4分、JR総武線「馬喰町」、東京メトロ日比谷線「人形町」、都営地下鉄浅草線「東日本橋」の各駅からそれぞれ5～6分程度の距離に位置します。4駅4路線を利用できる利便性に加え、東京のオフィス中心街である東京丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と通勤にも便利な都心に位置する、平成16年8月に竣工した新築物件です。

###### ② 住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ：65%、ファミリータイプ：35%

間取り：1DK 14戸、1LDK 16戸、3LDK 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1：「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人形町Ⅱ (注1)
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
受託者名	UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了日	平成22年12月10日

取得年月日	平成 17 年 2 月 25 日 (予定)	
所在地 (地番) (注 2)	東京都中央区日本橋富沢町 8 番 13	
交通	都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約 4 分	
用途	共同住宅	
面積 (注 2)	土地	276.99 m <sup>2</sup>
	建物	1,970.14 m <sup>2</sup>
構造 (注 2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 12 階建	
所有形態	所有権	
建築時期 (注 2)	平成 16 年 8 月	
取得価格	1,290 百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,310 百万円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	中央区街並み誘導型地区計画内にあり、許容容積率は 718.2%まで緩和されています。	
テナントの内容	テナント総数 (注 3) (注 4)	1
	賃貸可能戸数 (注 3)	38
	賃貸戸数 (注 3) (注 5)	25
	年間想定賃料収入 (注 6)	79,319 千円
	総賃貸可能面積 (注 3)	1826.80 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注 3)	975.67 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース) (注 3)	53.4%

(注 1) 現在の物件名称は、ニューシティ・アパートメント人形町Ⅱですが、物件取得後遅滞なく、上記物件名称に変更する予定です。

(注 2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注 3) 平成 17 年 1 月 16 日現在

(注 4) 「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、テナント数は 1 として記載しています。

(注 5) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注 6) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については 96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

## 物件 5. ニューシティレジデンス新御茶ノ水

### (1) 取得の理由

#### ① 物件特性

本物件所在の神田淡路町地域はお茶の水や神保町とともに古くから、学生街又は古本屋街として有名ですが、地域内には大手企業の本社が位置するほか、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。最寄りの「淡路町」駅から「大手町」

駅まで1駅、「東京」駅まで2駅です。周辺には大学病院も点在しており、都心勤務の会社員に加え、大学病院勤務者の入居も期待できる物件であると考えております。平成16年9月竣工の新築物件です。本投資法人は、近接エリアに既に物件「ニューシティレジデンスお茶の水」を取得しており、同物件および今回取得予定の物件7、「ニューシティレジデンス神保町」と合わせて、物件管理及び賃貸営業上の補完という利点もあるものと考えております。

### ② 住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ：78% ファミリータイプ：22%

間取り：1DK 21戸、1LDK 7戸、3LDK 4戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料1：「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新御茶ノ水	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成22年9月30日	
取得年月日	平成17年2月25日（予定）	
所在地（地番）（注1）	東京都千代田区神田淡路町2丁目3番地3他	
交通	東京メトロ丸の内線「淡路町」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅からそれぞれ徒歩2分	
用途	共同住宅	
面積（注1）	土地	237.86 m <sup>2</sup>
	建物	1,719.06 m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階地上10階建	
所有形態	所有権	
建築時期（注1）	平成16年9月	
取得価格	1,160百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,160百万円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	容積率については、対象不動産の面する道路との境界線から20m以内が600%、それ以上は500%です。	
テナントの内容	テナント総数（注2）（注3）	1
	賃貸可能戸数（注2）	32
	賃貸戸数（注2）（注4）	18
	年間想定賃料収入（注5）	68,751千円
	総賃貸可能面積（注2）	1308.38 m <sup>2</sup>
	賃貸面積（注2）	763.04 m <sup>2</sup>
	稼働率（面積ベース）（注2）	58.3%

(注1) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 平成17年1月16日現在



- (注3) 「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、テナント数は1として記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注5) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

### 物件6. ニューシティレジデンス森下

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

最寄り駅である都営地下鉄新宿線「森下」駅から至近の距離に位置する全戸南向きのマンションで、平成16年10月に竣工した新築物件です。都営地下鉄新宿線を利用した大手町（「小川町」駅乗換え）及び新宿方面の利便性に加え、再開発により発展しつつある汐留エリアへのアクセスも便利です。全戸南向きという各住戸の配置の良好さに加え、2重オートロック、エレベータホールのTVモニター、2重鍵や防犯窓センサー等、セキュリティ一面を中心に、賃貸住宅としての優れた機能性を有しています。

##### ② 住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ：100%

間取り：1DK 18戸、1LDK 18戸、2LDK 2戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料1：「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	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成22年10月15日	
取得年月日	平成17年2月25日（予定）	
所在地（地番）（注1）	東京都江東区森下一丁目3番1	
交通	都営地下鉄新宿線、大江戸線「森下」駅より徒歩1分	
用途	共同住宅	
面積（注1）	土地	299.09 m <sup>2</sup>
	建物	1,776.48 m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄筋コンクリート造、地上11階建て	
所有形態	所有権	
建築時期（注1）	平成16年10月	
取得価格	985百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	985百万円	
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2) (注3)	1
	賃貸可能戸数 (注2)	38
	賃貸戸数 (注2) (注4)	36
	年間想定賃料収入 (注5)	61,977 千円
	総賃貸可能面積 (注2)	1383.90 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注2)	1288.95 m <sup>2</sup>
	稼働率(面積ベース) (注2)	93.1%

(注1) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 平成17年1月16日現在

(注3) 「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、テナント数は1として記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注5) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

### 物件7. ニューシティレジデンス神保町

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

本物件所在の神保町地域は古くから、学生街又は古本屋街として有名ですが、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。本物件は、その開発地域の東側に近接する、平成16年10月に竣工した新築物件です。最寄りの都営地下鉄三田線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅から「大手町」駅までは1駅の便利さです。

##### ② 住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ：100%

間取り：1DK 22戸、1LDK+S 11戸、2LDK 32戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料1：「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神保町
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社
信託期間満了日	平成22年10月28日
取得年月日	平成17年7月29日（予定）、又は、稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸及び入居申込書受領済み住戸の総賃貸面積の割合）が70%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日のいずれか早い方の日（注6）
所在地（地番）（注1）	東京都千代田区神田小川町三丁目7番4

交通	都営地下鉄三田線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅より徒歩3分	
用途	共同住宅	
面積（注1）	土地	553.2 m <sup>2</sup>
	建物	4,082.47 m <sup>2</sup>
構造（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階建て	
所有形態	所有権	
建築時期（注1）	平成16年10月	
取得価格	2,803百万円	
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	
鑑定評価額	2,803百万円	
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2）（注3）	1
	賃貸可能戸数（注2）	65
	賃貸戸数（注2）（注4）	5
	年間想定賃料収入（注5）	171,735千円
	総賃貸可能面積（注2）	3201.83 m <sup>2</sup>
	賃貸面積（注2）	230.24 m <sup>2</sup>
	稼働率（面積ベース）（注2）	7.2%

（注1） 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

（注2） 平成17年1月16日現在

（注3） 「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、テナント数は1として記載しています。

（注4） 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

（注5） 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については95%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

（注6） 物件7につきましては、本日現在において竣工から日が浅いため、物件取得予定日を契約締結日から6ヵ月後の日とすることによりその稼働率が一定程度確保された後の取得を企図するとともに、より早期に稼働率が70%以上となった場合には、早期の取得を可能とするものとしております。なお、契約締結日から物件取得日までの期間のリーシングに係る費用は売主の負担とします。

## 物件8. ニューシティレジデンス人形町Ⅲ

### (1) 取得の理由

#### ① 物件特性

最寄り駅である都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅のほか、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、JR総武線「馬喰町」駅までそれぞれ徒歩約3分、4分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅まで徒歩

約7分に立地する、平成17年1月に竣工した新築物件です。4駅4路線を利用できる利便性に加え、東京のオフィス中心街である東京丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と通勤にも便利な都心に位置しております。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ：65%、アーバンファミリータイプ：35%

間取り：1K 48戸、1LDK 6戸、2DK 3戸、2LDK 6戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料1：「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人形町Ⅲ (注1)	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成23年2月3日	
取得年月日	平成17年7月29日(予定)、又は、稼働率(賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸及び入居申込書受領済み住戸の総賃貸面積の割合)が70%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日のいずれか早い方の日(注7)	
所在地(地番)(注2)	東京都中央区富沢町7番14外	
交通	都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約3分	
用途	共同住宅	
面積(注2)	土地	385.50 m <sup>2</sup>
	建物	2539.30 m <sup>2</sup>
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、地上10階建	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成17年1月	
取得価格	1,662百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,690百万円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	中央区街並み誘導型地区計画内にあり、許容容積率は600.3%まで緩和されています。	
テナントの内容	テナント総数(注3)(注4)	1
	賃貸可能戸数(注3)	63
	賃貸戸数(注3)(注5)	0
	年間想定賃料収入(注6)	101,962千円
	総賃貸可能面積(注3)	2117.46 m <sup>2</sup>
	賃貸面積(注3)	0
	稼働率(面積ベース)(注3)	0

(注1) 現在の物件名称は、ニューシティ・アパートメント人形町Ⅲですが、物件取得後遅滞なく、上記物件名称に変更する予定です。

(注2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

- (注3) 平成17年1月16日現在
- (注4) 「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、テナント数は1として記載しています。
- (注5) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注6) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。
- (注7) 物件8につきましては、本日現在において竣工から日が浅いため、物件取得予定日を契約締結日から6ヵ月後の日とすることによりその稼働率が一定程度確保された後の取得を企図するとともに、より早期に稼働率が70%以上となった場合には、早期の取得を可能とするものとしております。なお、契約締結日から物件取得日までの期間のリーシングに係る費用は売主の負担とします。

### 物件9. ニューシティレジデンス上本町

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件特性

本物件の所在する大阪市天王寺区は旧来より優良な住環境を有する地域として知られており、大阪市内中心部の高い利便性と教育文化の充実度を反映し、近年、マンション等による住宅の利用が進んでいます。単身者のみならず、ファミリー向けにも一定の需要が期待できる、平成16年7月に竣工した新築物件です。

##### ② 住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ：25% ファミリータイプ：75%

間取り：1LDK 10戸、1LDK+S 3戸、2LDK 7戸、3LDK 10戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料1：「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上本町	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成22年9月30日	
取得年月日	平成17年7月29日（予定）、又は、稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸及び入居申込書受領済み住戸の総賃貸面積の割合）が70%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日のいずれか早い方の日（注6）	
所在地（地番）（注1）	大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他	
交通	地下鉄千日前線「谷町九丁目」駅、近鉄奈良大阪線「上本町」駅それぞれ徒歩約3分	
用途	共同住宅	
面積（注1）	土地	424.21㎡

	建物	2,339.22 m <sup>2</sup>
構造 (注1)	鉄筋コンクリート造、地上11階建	
所有形態	所有権	
建築時期 (注1)	平成16年7月	
取得価格	855百万円	
評価方法	株式会社東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	855百万円	
担保設定の有無	なし	
特記事項	上記土地面積については私道部分約57.19 m <sup>2</sup> を含みません。	
テナントの内容	テナント総数 (注2) (注3)	1
	賃貸可能戸数 (注2)	30
	賃貸戸数 (注2) (注4)	6
	年間想定賃料収入 (注5)	61,332千円
	総賃貸可能面積 (注2)	1826.30 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注2)	377.76 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース) (注2)	20.7%

(注1) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 平成17年1月16日現在

(注3) 「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、テナント数は1として記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注5) 「年間想定賃料収入」は、予想される一年間の総賃料収入（家賃の他共益費、礼金及び駐車場等の付帯設備収入を含む金額）を示すものです。上記「評価方法」に記載の鑑定評価において、直接還元法による収益価格の基礎として用いられた総収益（稼働率については96%と査定した上で算出されています。）から敷金等の運用益を控除した金額です。

(注6) 物件9につきましては、本日現在において竣工から日が浅いため、物件取得予定日を契約締結日から6ヵ月後の日とすることによりその稼働率が一定程度確保された後の取得を企図するとともに、より早期に稼働率が70%以上となった場合には、早期の取得を可能とするものとしております。なお、契約締結日から物件取得日までの期間のリーシングに係る費用は売主の負担となります。

### 3. 売主の概要

商号	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー29階
代表者	廣谷靖夫
資本金	300万円
主な事業内容	不動産の売買及び賃貸並びにその仲介、不動産の管理等
本投資法人との関係	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社は、株式会社ニューシティコーポレーションの意

	向を受けて設立された特別目的会社です。
--	---------------------

#### 4. 利害関係人等との取引

本物件取得は、投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項に定める利害関係人等との取引に該当するため、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係る自主ルールに従い、本停止条件付信託受益権譲渡契約締結に関しては以下の審議、決議を経ています。

- ・ 資産運用会社（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）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

#### 5. 取得の日程

上記1. (3)をご参照ください。

#### 6. 今後の見通し

本物件取得後の平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の予想は、詳細が確定する物件1乃至物件6の取得後（平成17年2月25日（予定））に公表する予定です。

以 上

#### 【添付資料】

参考資料1： 「住居タイプ構成について」

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」

※ 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 :

「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>&lt;想定テナント&gt;                      単身居住者</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;                      東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      最寄り駅、商業地及び職場等への利便性</p> <p>&lt;間取りと広さ&gt;                      1R、1K又は1DK (注1)</p>
アーバンファミリータイプ (UF)	<p>&lt;想定テナント&gt;                      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>&lt;主たる投資地域&gt;                      東京23区及び地方主要都市における中心地域</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      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>&lt;間取りと広さ&gt;                      1DK、1LDK、2DK又は2LDK (注1)</p>
ファミリータイプ (F)	<p>&lt;想定テナント&gt;                      家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;                      東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      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>&lt;間取りと広さ&gt;                      2DK、2LDK、3DK、3LDK又は4LDK (注1)                      なお、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>



住居タイプ名称	住居タイプの分類方法
プレミアムタイプ(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 <主たる投資地域>東京 23 区 <望ましい立地環境> 充実した住環境と高品質な住宅 <間取りと広さ> 1LDK、2LDK、3LDK又は4LDK (注1)

(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。

- 1R : 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
- 1K : 台所及びその他の1居室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

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		S	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/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) 資産運用会社は、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 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	5.1%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成16年12月17日	3,315	4.5%
	C-3	NCR 西麻布	平成16年12月15日	3,143	4.2%
	C-4	NCR お茶の水	平成16年12月17日	2,300	3.1%
	C-5	NCR 参宮橋	平成16年12月15日	1,734	2.3%
	C-6	NCR 新宿壱番館	平成16年12月15日	1,978	2.7%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成16年12月15日	889	1.2%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成16年12月15日	1,622	2.2%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成16年12月15日	1,480	2.0%
	C-10	NCR 銀座ツインⅠ	平成16年12月15日	1,133	1.5%
	C-11	NCR 銀座ツインⅡ	平成16年12月15日	968	1.3%
	C-12	NCR 原宿	平成16年12月17日	1,220	1.6%
	C-13	NCR 三田	平成16年12月15日	986	1.3%
	C-14	NCR 代々木上原	平成16年12月17日	765	1.0%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成16年12月17日	695	0.9%
	C-16	NCR 新宿7丁目	平成16年12月17日	626	0.8%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成16年12月17日	577	0.8%
	C-18	NCR 人形町Ⅰ	平成17年2月25日	1,230	1.7%
	C-19	NCR 人形町Ⅱ	平成17年2月25日	1,290	1.7%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成17年2月25日	1,160	1.6%
	C-21	NCR 神保町	平成17年7月29日	2,803	3.8%
	C-22	NCR 人形町Ⅲ	平成17年7月29日	1,662	2.2%
計			—	35,359	47.8%

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	8.2%
	M-2	NCR 等々力	平成16年12月15日	1,850	2.5%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成16年12月15日	1,122	1.5%
	M-4	NCR 北沢	平成16年12月17日	1,070	1.4%
	M-5	NCR 目黒	平成16年12月17日	1,050	1.4%
	M-6	NCR 洗足公園	平成16年12月17日	921	1.2%
	M-7	NCR 経堂	平成16年12月15日	715	1.0%
	M-8	NCR 門前仲町	平成16年12月15日	524	0.7%
	M-9	NCR 田園調布	平成16年12月17日	511	0.7%
	M-10	NCR 根岸	平成16年12月17日	356	0.5%
	M-11	NCR 上池台	平成16年12月17日	238	0.3%
	M-12	NCR 大塚	平成17年2月25日	1,290	1.7%
	M-13	NCR 森下	平成17年2月25日	985	1.3%
計			—	16,698	22.6%

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	9.1%
	G-2	NCR 船橋本町	平成16年12月17日	1,083	1.5%
	G-3	SH 元住吉	平成16年12月15日	1,058	1.4%
	G-4	NCR 豊田	平成16年12月15日	1,053	1.4%

	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	1.3%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	1.1%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	1.0%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	1.0%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.9%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.9%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.6%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.6%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.6%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.6%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.3%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.2%
	計		—	16,787	22.7%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	1.0%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	1.0%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.5%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.3%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.4%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.3%
	R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	2.3%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 7 月 29 日	855	1.2%
	計		—	5,124	6.9%

合計		—	73,968	100.0%
----	--	---	--------	--------

(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、停止条件付信託受益権売買契約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。