

平成 17 年 5 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

物件名称	取得予定価格(注1) (百万円)
ニューシティレジデンス学芸大学(注2)	1,210

(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) 物件名称は、現在、ホームズ下馬6丁目ですが、本投資法人による物件取得後、遅滞なく、上記の物件名称に変更する予定です。

(2) 受益権売買契約締結日(予定)

平成 17 年 5 月 31 日

(3) 取得日(予定)

平成 17 年 5 月 31 日

(4) 売主

株式会社プラスタ(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) 取得資金

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

物件名 . ニューシティレジデンス学芸大学

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は、最寄駅 東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩 8 分に位置し、周辺は住環境が良好な閑静な住宅地です。「学芸大学」駅から「渋谷」駅までは、東急東横線の急行を利用して約 8 分、「自由が丘」駅、「代官山」駅へのアクセスも各駅を利用して約 5 分以内と、利便性にも優れた立地です。住居構成はアーバンファミリータイプの 1LDK から 2LDK が中心ですが、部屋の面積・形状・内装などの点から 10 種類のタイプの住居が存在します。住居環境、生活利便性に加えて、テナントの多様なニーズに応えることができる点でも、テナント獲得における競争力に富んだ物件であると考えられます。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 27% アーバンファミリータイプ 73%

間取り：1R 12戸、1LDK 6戸、1LDK+S 12戸、2LDK 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学芸大学	
取得資産の種類(注1)	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名(注1)	UFJ 信託銀行	
信託期間満了日	未定	
取得予定年月日	平成 17 年 5 月 31 日	
所在地(注2)	住所	東京都世田谷区下馬六丁目 46 番 5 号
	地番	東京都世田谷区下馬六丁目 54 番 2 他
交通	東急東横線「学芸大学」駅徒歩約 8 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	970.73 m ²
	建物	1,919.59 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、4 階建	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 17 年 4 月	
取得価格	1,210 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	1,260 百万円	
担保設定の有無(注8)	有	
特記事項	なし	
テナントの内容	テナント総数(注5)	1
	賃貸可能戸数(注4)	38
	賃貸戸数(注4)(注6)	0
	年間想定賃料収入(注7)	75,599 千円
	総賃貸可能面積(注4)	1,602.88 m ²
	賃貸面積(注4)	0 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	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、かかる信託の受益権です。

(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おります。

(注3) 用途は主なものを記載しております。

(注4) 平成 17 年 5 月 25 日現在の数値を記載しております。

(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として記載しております。本物件については、取得日までに株式会社ニューシティエースタートサービス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) 「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おります。

(注7) 「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8) 現在、土地については売主を債務者とした抵当権(債権額5億7,700万円、債権者株式会社みずほ銀行)根抵当権(極度額1億1,000万円、債権者さわやか信用金庫)が設定されており、その旨の仮登記があります。取得予定日までに売主の責任によって、かかる抵当権及び、根抵当権は解除され、その仮登記は抹消されることとなっております。

3. 売主の概要

商号	株式会社プラスタ
本店所在地	東京都港区虎ノ門5丁目10番12号
代表者	田中 勝彦
資本金	1,500万円
主な事業内容	不動産販売業
本投資法人との関係	該当なし

4. 利害関係人等との取引

上記物件については、株式会社ニューシティエースサービス(以下「NCE S」といいます。)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る予定です。NCE S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、以下の審議、決議を経て承認されております。

- ・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

本資産の取得による平成17年8月期(平成16年9月27日~平成17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: 「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」
- 参考資料3: 「外観写真」

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><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> 1DK、1LDK、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> 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せん(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> 1LDK、2LDK、3LDK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。

- 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(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
- 1LDK+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) 本投資法人の資産運用会社は、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	4.9%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	4.3%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	4.1%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	3.0%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	2.3%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	2.6%
	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	2.1%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.9%
	C-10	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	1.5%
	C-11	NCR 銀座ツイン	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	0.7%
	C-18	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	1.6%
	C-19	NCR 人形町	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	1.5%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 7 月 29 日	2,803	3.6%
	C-22	NCR 人形町	平成 17 年 7 月 29 日	1,662	2.2%
計				35,359	45.9%

東京 2 3 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	7.9%
	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	2.4%
	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	0.9%
	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%
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	1.3%
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	1.1%
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	1.6%
計				19,748	25.6%

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	8.8%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	1.4%
	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	0.9%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.8%
	G-10	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.8%
	G-11	NCR 南行徳	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	21.8%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.9%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.9%
	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-レ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	2.2%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	1.1%
計				5,124	6.7%

合計				77,018	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。)に記載していません。

(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。

参考資料 3 :

「外 観 写 真」

ニューシティレジデンス学芸大学

