

平成 17 年 7 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 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
企画総務部長 瀧澤洋悦
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 17 年 7 月 27 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 12 物件

	物件名称	取得予定価格(注1) (百万円)
物件 1	ニューシティレジデンス新宿御苑	3,140
物件 2	ニューシティレジデンス笹塚	3,050
物件 3	ニューシティレジデンス高輪台	1,180
物件 4	ニューシティレジデンス日本橋人形町	842
物件 5	ニューシティレジデンス新宿御苑	580
物件 6	ニューシティレジデンス銀座イースト	510
物件 7	ニューシティレジデンス自由が丘	1,470
物件 8	ニューシティレジデンス目白イースト	1,080
物件 9	ニューシティレジデンス入谷	675
物件 10	パークテラス市川	620
物件 11	パークテラス塩焼	310
物件 12	パークテラス堀江	193
	合 計	13,650

(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。また、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 物件 1、2、3、4、5、6、7、8、9 の物件名称は、現在それぞれ、デュオ・スカーラ新宿御苑、デュオ・スカーラ笹塚、デュオ・スカーラ高輪台、ダイナフォート日本橋、パークテラス新宿、デュオスカーラ入船、デュオスカーラ自由が丘、ランドステージ目白、入谷アムフラット 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) 受益権売買契約締結予定日

物件 1 乃至 7 及び 10 乃至 12 : 平成 17 年 7 月 27 日
物件 8 及び 9 : 平成 17 年 7 月 29 日

(3) 取得予定日

物件 1 乃至 7 及び 10 乃至 12 : 平成 17 年 7 月 28 日
物件 8 及び 9 : 平成 17 年 7 月 29 日

(4) 売主

物件 1 乃至 7 及び 10 乃至 12 : DNY 特定目的会社
物件 8 : 株式会社青山メインランド
物件 9 : プロス住宅株式会社

(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。

(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 1. ニューシティレジデンス新宿御苑

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約 3 分、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅徒歩約 4 分、JR・小田急・丸の内線「新宿」駅徒歩約 10 分に位置するシングルタイプ及びアーバンファミリータイプのマンションです。当該地域は、南北を靖国通りと新宿通り挟まれた商・住混在のエリアであり、マンション・店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域として形成されています。生活利便性、交通施設利便性も良好で、新宿区域を始めとした都心への接近性を重視する单身者を中心とした需要が見込まれます。竣工後約 2 年の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。現在、本物件は株式会社ダイナシティを賃借人として、賃料保証型の一括賃貸がされています。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 57%、アーバンファミリータイプ 43%
間取り：1R 43 戸、1K 22 戸、1DK 38 戸、1LDK 3 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新宿御苑	
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)	新生信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成25年7月末日	
取得予定年月日	平成17年7月28日	
所在地(注2)	住所	東京都新宿区新宿2-14-3
	地番	東京都新宿区二丁目14番3
交通	都営新宿線「新宿三丁目」駅より徒歩約3分、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅より徒歩約4分、JR・小田急・丸の内線「新宿」駅より徒歩約10分	
用途(注3)	居宅	
面積(注2)	土地	643.53 m ²
	建物	3891.3 m ²
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、15F	
所有形態	区分所有権	
建築時期(注2)	平成15年9月10日	
取得価格	3,140,000,000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	3,180,000,000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
	賃貸可能戸数(注4)	108
	賃貸戸数(注4)(注6)	108
	年間想定賃料収入(注7)	201,378,587円
	総賃貸可能面積(注4)	3,594.16 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	3,594.16 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	100%

(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、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31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ステ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」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。

(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。

物件2 . ニューシティレジデンス笹塚

(1) 取得の理由

物件特性

京王線「笹塚」駅徒歩約4分に位置するアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。生活利便性、交通施設利便性も良好であり新宿区域を始めとした都心への接近性を重視するビジネスマン及び新宿区内外に立地する大学、専門学校等へ通学する学生等の需要が見込まれます。また、竣工後約1年の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 18%、アーバンファミリータイプ 82%

間取り: 1K 18戸、1LDK 54戸、2LDK 18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笹塚	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	東京都渋谷区笹塚 1-61
	地番	東京都渋谷区笹塚一丁目 61 番 7 他 1 筆
交通	京王線「笹塚」駅より徒歩約 4 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	909.33 m ²
	建物	4263.10 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、10F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 16 年 9 月 7 日	
取得価格	3,050,000,000 円	
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	3,070,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	90
	賃貸戸数(注4)(注6)	72
	年間想定賃料収入(注7)	180,539,894 円
	総賃貸可能面積(注4)	3,701.70 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	2,899.24 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	78%

(注1) 取得予定日までに売主及び受託者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、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 31 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ステ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」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。

(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

95%と査定した上で算出されています。)の金額です。

物件3. ニューシティレジデンス高輪台

(1) 取得の理由

物件特性

都営浅草線「高輪台」駅徒歩約4分に位置するアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。当該物件の近隣地域は、国道一号線（通称：桜田通り）沿いに中高層のマンションと事務所ビルが多く見受けられる住・商混在地域です。当該地域は、交通量の多い幹線道路沿いに位置していても騒音等の影響は比較的少なく、東側は江戸時代の武家屋敷からの流れを汲む古くからの住宅地域で閑静な住宅地を形成していますが、一方で「高輪プリンスホテル」があることにより、近代的側面も併せもつ格調高い地域となっています。また、国道1号線西側には、明治学院大学があり、落ち着いた環境の中にも文教の香り漂う地域です。周辺には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「高輪台」駅前周辺には近隣商店街が存し、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活の利便性は良好です。また、竣工後約1年半の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 22%、アーバンファミリータイプ 78%

間取り：1R 8戸、1DK 8戸、1LDK 16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高輪台	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	東京都港区高輪 3-4-12
	地番	東京都港区高輪三丁目 2 番 14
交通	都営浅草線「高輪台」駅から徒歩で約 4 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	242.9 m ²
	建物	1506.5 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、9F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 16 年 2 月 23 日	
取得価格	1,180,000,000 円	
評価方法	東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,180,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	32
	賃貸戸数(注4)(注6)	28
	年間想定賃料収入(注7)	68,082,934 円
	総賃貸可能面積(注4)	1,147.44 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	1,000.28 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	87%

(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、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 31 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state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」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。

(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。

物件4. ニューシティレジデンス日本橋人形町

(1) 取得の理由

物件特性

都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩約2分に位置するシングルタイプのマンションです。また、JR総武線「馬喰町」駅より徒歩約4分及び都営浅草線「東日本橋」駅より徒歩約3分に位置し、3駅3路線の利用が可能であるなど、生活利便性、交通施設利便性も良好です。都心への接近性、利便性を選好する、都内に通勤するビジネスマン及びその世帯等の需要が見込まれる競争力のあ
る物件です。現在、法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。また、竣工後約2年の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 100%

間取り：1K 48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日本橋人形町	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	東京都中央区東日本橋 3-4-3
	地番	東京都中央区東日本橋三丁目 4 番 3
交通	都営新宿線「馬喰横山」駅より徒歩約 2 分、都営浅草線「東日本橋」駅より徒歩約 3 分、JR 総武線「馬喰町」駅より徒歩約 4 分	
用途(注3)	居宅	
面積(注2)	土地	204.92 m ²
	建物	1232.04 m ²
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、13F	
所有形態	区分所有権	
建築時期(注2)	平成 15 年 4 月 22 日	
取得価格	842,000,000 円	
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	842,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	48
	賃貸戸数(注4)(注6)	48
	年間想定賃料収入(注7)	53,880,014 円
	総賃貸可能面積(注4)	1,105.2 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	1,105.2 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	100%

(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、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 31 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ステ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」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。

(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94%と査定した上で算出されています。)の金額です。

物件5. ニューシティレジデンス新宿御苑

(1) 取得の理由

物件特性

新宿区の東部に位置し、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」徒歩約5分、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約9分、JR線等「新宿」駅から徒歩約16分に位置するシングルタイプのマンションです。当該地域は、南北を靖国通りと新宿通りに挟まれた商・住混在の地域であり、マンション・店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域として形成されていますが、新宿駅徒歩圏内の新宿地域にあっては、比較的住居系地域としての色彩の強い地域となっています。

また、竣工後約1年半の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。現在、本物件は株式会社ジョイントレントを賃借人として、賃料保証型の一括賃貸がされています。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 100%

間取り: 1R 27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宿御苑	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	東京都新宿区新宿 1-29-15
	地番	東京都新宿区新宿一丁目 29 番 23
交通	東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅から徒歩約 5 分、都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約 9 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	152.72 m ²
	建物	943.62 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、10F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 16 年 3 月 26 日	
取得価格	580,000,000 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	590,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	27
	賃貸戸数(注4)(注6)	27
	年間想定賃料収入(注7)	37,866,668 円
	総賃貸可能面積(注4)	668.79 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	668.79 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	100%

(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、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 31 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サービス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」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。

(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。

物件6. ニューシティレジデンス銀座イースト

(1) 取得の理由

物件特性

東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約2分に位置し、また、JR京葉線及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅まで徒歩約8分と両駅の利用が可能であるなど、生活利便性、交通施設利便性の良好な立地です。都心への接近性、利便性を選好する、都内に通勤するビジネスマン及びその世帯等の需要が見込まれる物件です。

また、竣工後約1年半の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 7%、アーバンファミリータイプ 93%

間取り：1K 2戸、1DK 16戸、1LDK 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銀座イースト	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	東京都中央区入船 3-10-8
	地番	東京都中央区入船三丁目 19 番 13
交通	東京メトロ有楽町線「新富町」駅 7 番出口より徒歩約 2 分	
用途(注3)	居宅	
面積(注2)	土地	132.24 m ²
	建物	788.96 m ²
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、11F	
所有形態	区分所有権	
建築時期(注2)	平成 15 年 12 月 8 日	
取得価格	510,000,000 円	
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	510,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	20
	賃貸戸数(注4)(注6)	18
	年間想定賃料収入(注7)	33,536,478 円
	総賃貸可能面積(注4)	680.58 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	612.52 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	90%

(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、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 31 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サービス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」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。

(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

95%と査定した上で算出されています。)の金額です。

物件7. ニューシティレジデンス自由が丘

(1) 取得の理由

物件特性

東急東横線及び東急大井町線「自由が丘」駅徒歩約8分に位置するアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。当該最寄駅から東急東横線を利用して「渋谷」駅まで約15分、東急大井町線を利用して「目黒」駅へも約15分と交通利便性に優れています。

本物件所在地域は、都道上馬奥沢線(通称;自由通り)沿いに中層マンションと一般住宅が多く見受けられる住宅地域です。当該地域は、高級住宅地として全国的に有名な地域で、比較的規模の大きな画地に高級マンションと風格ある戸建住宅が混在する閑静な住宅街を形成しています。

また、竣工後約1年の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 15%、アーバンファミリータイプ 85%

間取り:1R 6戸、1K 1戸、1DK 20戸、1LDK 11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自由が丘	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	東京都目黒区自由が丘 1-20-1
	地番	東京都目黒区自由ヶ丘一丁目 330 番 1
交通	東急東横線・大井町線「自由が丘」駅より徒歩約 8 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	857.39 m ²
	建物	1775.97 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、5F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 16 年 4 月 26 日	
取得価格	1,470,000,000 円	
評価方法	東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,470,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	40
	賃貸戸数(注4)(注6)	36
	年間想定賃料収入(注7)	85,122,411 円
	総賃貸可能面積(注4)	1,472.47 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	1,319. m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	90%

(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、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 31 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サービス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」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。

(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。

物件8. ニューシティレジデンス目白イースト

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は、最寄駅である JR 山手線「目白」駅及び「高田馬場」駅よりそれぞれ徒歩約 14 分、都電荒川線「学習院下」駅より徒歩約 1 分、平成 19 年度に開通予定とされる東京メトロ 13 号線の新駅（仮称：雑司ヶ谷駅）より徒歩 6 分に位置するアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。また、周辺には学習院大学や日本女子大学があり、落ち着いた環境の中にも文教の香りが漂う地域です。今年 4 月竣工の新築物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ 38%、ファミリー 62%

間取り：1DK 4 戸、1LDK+S 10 戸、2DK 3 戸、1DK+S 1 戸、2LDK 2 戸、3LDK 9 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目白イースト	
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)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成25年7月末日	
取得予定年月日	平成17年7月29日	
所在地(注2)	住所	東京都豊島区高田2-519-7
	地番	東京都豊島区高田二丁目519番7
交通	JR山手線「目白」駅及び「高田馬場」駅より徒歩約14分、都電荒川線「学習院下」駅より徒歩約2分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	584.69 m ²
	建物	1796.22 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、8F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成17年4月23日	
取得価格	1,080,000,000円	
評価方法	株式会社東京カンテイによる鑑定評価	
鑑定評価額	1,098,000,000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
	賃貸可能戸数(注4)	29
	賃貸戸数(注4)(注6)	0
	年間想定賃料収入(注7)	73,616,303円
	総賃貸可能面積(注4)	1,658.9 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	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間で当該物件を主たる信託財産とする不動産管理处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、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31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ステ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」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。

(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。

物件9. ニューシティレジデンス入谷

(1) 取得の理由

物件特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約3分及び「三ノ輪」駅まで徒歩約9分に位置するアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。交通利便性は良好です。また、今年6月竣工の新築物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

アーバンファミリータイプ 44%、ファミリー 56%

間取り：1LDK 11戸、2LDK 11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入谷	
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)	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成25年7月末日	
取得予定年月日	平成17年7月29日	
所在地(注2)	住所	東京都台東区下谷3-1
	地番	東京都台東区下谷三丁目163番11
交通	東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩約3分、「三ノ輪」駅より約9分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	209.05 m ²
	建物	1516.67 m ²
構造(注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造、12F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成17年6月15日	
取得価格	674,600,000円	
評価方法	株式会社東京カンテイによる鑑定評価	
鑑定評価額	687,000,000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
	賃貸可能戸数(注4)	22
	賃貸戸数(注4)(注6)	0
	年間想定賃料収入(注7)	49,900,098円
	総賃貸可能面積(注4)	1,415.15 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	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、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31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ステ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」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。

(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。

物件 10 . パークテラス市川

(1) 取得の理由

物件特性

JR 総武線「市川」駅より徒歩約4分及び京成電鉄本線「市川真間」より徒歩約6分に位置するシングルタイプのマンションです。「市川」駅から「東京」駅まで快速を利用して約20分と都心への接近性は良好です。また、隣接する地域には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「市川」駅前周辺には商業施設が集積しており、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活上の利便性は良好と考えられます。現在、法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。また、竣工後約1年の築浅物件であり、高品質な内装・設備仕様であることから、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 93%、その他 7%

間取り：1K 39戸、その他 1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	パークテラス市川	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	千葉県市川市市川 1-24-4
	地番	千葉県市川市市川一丁目 1045 番 4 他 2 筆
交通	JR 総武線「市川」駅より徒歩約 4 分、京成電鉄本線「市川真間」より徒歩約 6 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	228.63 m ²
	建物	1063.41 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、9F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 16 年 4 月 15 日	
取得価格	620,000,000 円	
評価方法	東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	634,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	40
	賃貸戸数(注4)(注6)	40
	年間想定賃料収入(注7)	41,422,500 円
	総賃貸可能面積(注4)	876.89 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	876.89 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	100%

(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、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 31 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サービスに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」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。

(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 11 . パークテラス塩焼

(1) 取得の理由

物件特性

東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩約 13 分、「塩焼 4 丁目」バス停まで徒歩約 4 分の位置に所在するシングルタイプのマンションです。「妙典」駅から「大手町」駅までは約 25 分と都心への接近性は良好です。また、隣接する地域には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「妙典駅」周辺には妙典サティ等があり、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活上の利便性は良好と考えられます。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 100%

間取り：1K 36 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	パークテラス塩焼	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	千葉県市川市塩焼 4-12-10
	地番	千葉県市川市塩焼四丁目 12 番地 94 他 4 筆
交通	東京メトロ東西線「妙典」駅から徒歩で約 13 分、「塩焼 4 丁目」バス停まで約 4 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	485.21 m ²
	建物	871.84 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、3F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 5 年 4 月 30 日	
取得価格	310,000,000 円	
評価方法	東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	355,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	36
	賃貸戸数(注4)(注6)	33
	年間想定賃料収入(注7)	29,201,041 円
	総賃貸可能面積(注4)	583.72 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	535.04 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	92%

(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、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 31 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サービスに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」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。

(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。

物件 12 . パークテラス堀江

(1) 取得の理由

物件特性

JR 京葉線「新浦安」駅から徒歩で約 22 分、当該物件の最寄バス停「東野一丁目」より徒歩約 2 分の位置に所在するシングルタイプのマンションです。京葉線「新浦安」駅から「東京」駅まで快速を利用して約 15 分と都心への接近性は良好で、東京メトロ東西線「浦安」駅も利用でき、交通の利便性は概ね良好です。隣接する地域には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、南西側幹線道路沿いには近隣商店街があり、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活上の利便性は良好と考えられます。

住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 100%

間取り：1K 22 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	パークテラス堀江	
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 信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 25 年 7 月末日	
取得予定年月日	平成 17 年 7 月 28 日	
所在地(注2)	住所	千葉県浦安市堀江 1-2-14
	地番	千葉県浦安市堀江一丁目 1671 番地 他 1 筆
交通	JR 京葉線「新浦安」駅から徒歩で約 22 分、「東野一丁目」バス停から徒歩約 3 分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	280.96 m ²
	建物	407.62 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、3F	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成 3 年 3 月 7 日	
取得価格	193,000,000 円	
評価方法	東京合同鑑定事務所による鑑定評価	
鑑定評価額	226,000,000 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
	賃貸可能戸数(注4)	22
	賃貸戸数(注4)(注6)	22
	年間想定賃料収入(注7)	18,308,986 円
	総賃貸可能面積(注4)	374.33 m ²
	賃貸面積(注4)(注6)	374.33 m ²
	稼働率(面積ベース)(注4)	100%

(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、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 31 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サービスに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」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。

(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。

3. 売主の概要

物件 1 乃至 7 及び 10 乃至 12

商号	D N Y 特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 17 号
代表者	ジョン・ポール・トッピーノ
資本金	2 億円
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務
本投資法人との関係	該当なし

物件 8

商号	株式会社青山メインランド
本店所在地	東京都千代田区内神田一丁目 7 番 6 号北大手町ビル
代表者	西原良三
資本金	3 億円
主な事業内容	1. 貸ビルその他不動産の所有、賃貸、管理、売買および仲介 2. 不動産担保貸付その他金銭の貸付 3. 土木建築工事請負、設計及び監理等
本投資法人との関係	該当なし

物件 9

商号	プロス住宅株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋人形町二丁目 35 番 12 号
代表者	宮崎純行
資本金	3 億円
主な事業内容	1. 不動産の仲介・売買及び不動産の賃貸及び管理 2. 建築物の設計、監理等
本投資法人との関係	該当なし

4. 利害関係人等との取引

(1) 本物件 1 乃至 12 については、株式会社ニューシティエステートサービス（以下「N C E S」といいます。）がプロパティ・マネジメント会社及びサプリース会社となる予定です。N C E S は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第 15 条第 2 項に定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）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

(2) 本物件 1 乃至 7 及び 10 乃至 12 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、利害関係人等に該当するため、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、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、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：118,950 千円（取得価格の 1%、消費税別途）

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
- 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) 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	3.9%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	3.4%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	3.2%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	2.4%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.8%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	2.0%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.9%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.7%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.5%
	C-10	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	1.2%
	C-11	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	968	1.0%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	1.3%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	1.0%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.8%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.7%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.6%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.6%
	C-18	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	1.3%
	C-19	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.3%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	1.2%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	2.9%
	C-22	NCR 人形町	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.7%
	C-23	NCR 神保町	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	1.5%
	C-24	NCR 銀座イースト	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.9%
	C-25	NCR 新宿御苑	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	3.2%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	3.2%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	1.2%
	C-28	NCR 日本橋人形町	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.9%
	C-29	NCR 新宿御苑	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.6%
	C-30	NCR 銀座イースト	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.5%
	計			46,972	48.5%

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	6.3%
	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.9%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	1.2%
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	1.1%
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	1.1%
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	1.0%
	M-7	NCR 経堂	平成 16 年 12 月 15 日	715	0.7%
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.5%
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.5%
	M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.4%

	M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.2%
	M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.3%
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	1.0%
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	1.0%
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.9%
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	1.2%
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	1.5%
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	1.1%
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.7%
計				22,973	23.7%

東京 2 3 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	7.0%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	1.1%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	1.1%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	1.1%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	1.0%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.9%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.8%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.7%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.7%
	G-10	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.7%
	G-11	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.5%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.5%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.5%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.5%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.2%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.2%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.6%
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.3%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.2%
計				17,910	18.5%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.7%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.7%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.4%
	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	0.3%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.2%
	R-7	アプリ-レ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.8%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.9%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	4.0%
計				8,954	9.2%

合計				96,809	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。)を記載しています。また、百万円未満は四捨五入しています。
- (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。

参考資料 3 :

「外 観 写 真」

ニューシティレジデンス新宿御苑



ニューシティレジデンス笹塚



ニューシティレジデンス高輪台



ニューシティレジデンス日本橋人形町



ニューシティレジデンス新宿御苑



ニューシティレジデンス銀座イースト



ニューシティレジデンス自由が丘



ニューシティレジデンス目白イースト





パークテラス市川



パークテラス塩焼



パークテラス堀江

