

平成 17 年 8 月 3 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 8 月 3 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 5 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高輪台Ⅱ	1,530
物件 2	ニューシティレジデンス南麻布	840
物件 3	ニューシティレジデンス池袋	3,227
物件 4	ニューシティレジデンス本町イースト	1,740
物件 5	ニューシティレジデンス新梅田	1,640
	合 計	8,977

(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 乃至 5 の物件名称は、現在それぞれ、ダイナシティ高輪台、ダイナシティ南麻布、ダイナシティ池袋、S-RESIDENCE Hommachi East、サムティ新梅田プレジュールですが、本投資法人による各受益権取得後、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 3 : 平成 17 年 8 月 3 日

物件 4 及び 5 : 平成 17 年 8 月 5 日

(3) 取得予定日

物件 1 乃至 3 : 平成 17 年 9 月 21 日

物件 4 及び 5 : 平成 17 年 12 月 1 日

(4) 売主

物件 1 乃至 3 : 池袋特定目的会社

物件 4 及び 5 : 有限会社エス・レジデンス

(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高輪台Ⅱ

(1) 取得の理由

① 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）東側に広がる住宅地域で、一般住宅の外、中層のマンションも多く見受けられる地域です。当該地域は、交通量の多い幹線道路近くに位置していながら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。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、本物件は竣工後約 1 年弱の築浅物件であり、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。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 23%、アーバンファミリータイプ 77%

間取り：1R 11 戸、1DK 9 戸、1LDK 16 戸、2DK 1 戸、2LDK 3 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Ⅱ	
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9月末日	
取得予定年月日	平成17年9月21日	
所在地（注2）	住所	東京都港区高輪三丁目5番6号
	地番	東京都港区高輪三丁目2番59
交通	都営浅草線「高輪台」駅から徒歩約4分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	545.68 m ²
	建物	1,881.63 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造、地下1階付6階建	
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	1,530,000,000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	1,530,000,000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）	18
	年間想定賃料収入（注7）	87,962,010円
	総賃貸可能面積（注4）	1,566.84 m ²
	賃貸面積（注4）（注6）	707.45 m ²
	稼働率（面積ベース）（注4）	45%

(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

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2. ニューシティレジデンス南麻布

(1) 取得の理由

① 物件特性

東京メトロ南北線・大江戸線「麻布十番」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。「麻布十番」駅から、大江戸線を利用して「六本木」駅まで1駅約2分、「新宿」駅まで約12分と良好な交通利便性の地域に立地しています。本物件所在の南麻布地域は、都内でも有数の高級住宅地として知られており、中層のマンションと比較的画地規模の大きな戸建住宅が多く見受けられる住宅地域です。また、周辺地域は、富裕層及び外国人滞在者向けの高級デザイナーズマンション等も見受けられる一方、隠れ家的高级レストランも存在し、居住者の経済的水準は高い地域です。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。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 24%、アーバンファミリータイプ 76%

間取り:1R 8戸、1K+S 1戸、1DK+S 5戸、1DK 6戸、1LDK 4戸、2DK 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南麻布	
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9月末日	
取得予定年月日	平成17年9月21日	
所在地（注2）	住所	東京都港区南麻布二丁目2番27号
	地番	東京都港区南麻布二丁目3番18
交通	東京メトロ南北線・大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約8分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	304.80 m ²
	建物	962.57 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造、6階建	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成16年7月27日	
取得価格	840,000,000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	840,000,000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）	24
	賃貸戸数（注4）（注6）	13
	年間想定賃料収入（注7）	49,128,626円
	総賃貸可能面積（注4）	882.67 m ²
	賃貸面積（注4）（注6）	507.63 m ²
	稼働率（面積ベース）（注4）	58%

(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96%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池袋

(1) 取得の理由

① 物件特性

JR各線ほか「池袋」駅より約徒歩約5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。「池袋」駅西口一帯は、多種多様な商業施設が集積した繁華街ですが、近隣地域及びその周辺地域においては、近年、共同住宅の建設も多く見受けられます。最寄駅である「池袋」駅は多くの鉄道路線があるターミナル駅であり交通利便性は良好です。「池袋」駅周辺には小売店舗等の商業施設が多数集積しており、生活利便性は良好であるため交通利便性・生活利便性等の立地条件を重視する単身者及び少人数世帯の需要が見込まれます。また、竣工後約半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。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 10%、アーバンファミリータイプ 85%、ファミリータイプ 5%

間取り:1K 12戸、1DK 48戸、1LDK 13戸、2DK 11戸、2LDK 1戸、

2LDK+S 1戸、3LDK 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	ニューシティレジデンス池袋	
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9月末日	
取得予定年月日	平成17年9月21日	
所在地（注2）	住所	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号
	地番	東京都豊島区西池袋三丁目1番地6
交通	JR各線「池袋」駅から徒歩約5分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	544.72 m ²
	建物	4,386.18 m ²
構造（注2）	鉄骨鉄筋コンクリート造、14階建	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成17年1月26日	
取得価格	3,227,000,000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	3,280,000,000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）	87
	賃貸戸数（注4）（注6）	30
	年間想定賃料収入（注7）	190,446,520円
	総賃貸可能面積（注4）	3,644.35 m ²
	賃貸面積（注4）（注6）	1,284.74 m ²
	稼働率（面積ベース）（注4）	35%

（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。)の金額です。

物件 13. ニューシティレジデンス本町イースト

(1) 取得の理由

① 物件特性

大阪地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約3分に位置するシングルタイプを中心とするマンションです。本物件所在地域は、最寄り駅からも近く、また「堺筋本町」駅から大阪市営中央線で「本町」駅まで約1分、「本町」駅から大阪市営御堂筋線で「梅田」駅まで約5分と大阪の中心地への接近性も良好であることから、利便性を志向する単身者に人気が高く、共同住宅に対する賃貸需要は旺盛な地域です。また、竣工後約5ヶ月の築浅物件であり、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。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 85%、アーバンファミリータイプ 15%

間取り：1K 105戸、1LDK 12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本町イースト	
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12月末日	
取得予定年月日	2005年12月1日	
所在地（注2）	住所	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号
	地番	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番
交通	大阪地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約3分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	639.45 m ²
	建物	4,402.21 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造、15階建	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成17年2月22日	
取得価格	1,740,000,000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	1,740,000,000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）	117
	賃貸戸数（注4）（注6）	117
	年間想定賃料収入（注7）	122,968,155円
	総賃貸可能面積（注4）	3,471.39 m ²
	賃貸面積（注4）（注6）	3,471.39 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

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 14. ニューシティレジデンス新梅田

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、阪急「中津」駅から南西方約 480m、商業集積地である阪急「梅田」駅から北西約 1,300m に立地するシングルタイプを中心とする物件です。当該物件の存する北区は、その大部分が商業地域であり、特に JR「大阪」駅、阪急「梅田」駅を中心とする梅田地区には、百貨店や各種専門店等の大規模商業施設やホテル、文化・娯楽施設が集積し、さらに縦横に地下街が形成されるなど、西日本最大の高度商業地域が形成されています。当地域は、「梅田」地区に隣接する都心接近性に加え、最寄駅、商店街との接近性にも優れた生活利便性の高い地域であることから単身者やファミリー層に人気が高く、賃貸需要は旺盛な地域です。また、竣工後約 5 ヶ月の築浅物件であり、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。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 75%、アーバンファミリータイプ 25%

間取り：1K 88 戸、1R 戸、1DK 20 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梅田	
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12月末日	
取得予定年月日	2005年12月1日	
所在地（注2）	住所	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号
	地番	大阪府大阪市北区中津六丁目11番7他1筆
交通	阪急電鉄「中津」駅より徒歩約6分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	1,149.22 m ²
	建物	3,642.57 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造、11階建	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成17年2月14日	
取得価格	1,640,000,000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	1,660,000,000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）	120,409,674円
	総賃貸可能面積（注4）	3,279.36 m ²
	賃貸面積（注4）（注6）	3,279.36 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

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、物件 2 及び物件 3

商号	池袋特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 17 号
代表者	フィ・リー
資本金	3 億 1,525 万円
主な事業内容	1. 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 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	該当なし

物件 4 及び 5

商号	有限会社エス・レジデンス
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 4 番 3 号
代表者	河合修二
資本金	300 万円
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び売却 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び売却 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人との関係	該当なし

4. 利害関係人等との取引

(1) 本物件 1 乃至 5 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「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（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 3 の売買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：55,970 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> 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 K + S : 1 K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
- 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
1 R 又は 1 K		S	S	S	S	—	—	—	—	—
1 DK 又は 1 K + S		S	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/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、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	3.58%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	3.13%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	2.97%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	2.17%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.64%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.87%
	C-7	NCR 新宿弐番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.84%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.53%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.40%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	1.07%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.92%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	1.15%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.93%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.72%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.66%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.59%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.55%
	C-18	NCR 日本橋人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	1.16%
	C-19	NCR 日本橋人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.22%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	1.10%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	2.65%
	C-22	NCR 日本橋人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.57%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	1.39%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.80%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	2.97%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	2.88%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	1.12%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.80%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.55%
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.48%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	1.45%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.79%
		計	—	49,342	46.64%

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	5.73%
	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.75%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	1.06%
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	1.01%
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.99%
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.87%
	M-7	NCR 経堂	平成 16 年 12 月 15 日	715	0.68%
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.50%
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.48%

	M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.34%
	M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.22%
	M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.22%
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.93%
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.92%
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.82%
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	1.14%
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	1.39%
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	1.02%
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.64%
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	3.05%
計			—	26,200	24.77%

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	6.38%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	1.02%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	1.00%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	1.00%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.94%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.80%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.73%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.68%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.62%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.61%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.42%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.44%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.43%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.42%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.21%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.17%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.59%
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.29%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.18%
計			—	17,910	16.93%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.69%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.68%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.36%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.24%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.26%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.19%
	R-7	アブリ-レ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.62%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.81%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	3.62%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.64%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.55%
計			—	12,334	11.66%

合計	—	105,786	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、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」

① ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ



③ ニューシティレジデンス池袋



② ニューシティレジデンス南麻布



④ ニューシティレジデンス本町イースト



⑤ ニューシティレジデンス新梅田

