

平成 17 年 11 月 1 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 10 月 31 日付
けで、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

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静岡鷹匠（注 2）	790

（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、エンブルステージ鷹匠（仮称）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) 受益権売買予約契約締結日

平成 17 年 10 月 31 日

- (3) 取得日（予定）

平成 18 年 3 月 31 日

- (4) 売主

ヨシコン株式会社（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静岡鷹匠

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、最寄駅 JR 東海道線・東海道新幹線「静岡」駅より徒歩 8 分に位置しています。静岡駅前のデパート等が立地する商業エリア、駿府公園周辺の市役所・文化会館等が立地する文化エリアに立地し生活にも至便性があり、また駅からも徒歩圏という交通利便性に優れたマンションです。周辺は駿府城下の屋敷町と呼ばれるに相応しい格式ある閉静な住宅地です。住居構成は、アーバンファミリータイプの 1LDK となっており、企業に勤務する単身赴任者又は独身者をテナントのメインターゲットとする予定です。また、各部屋はソファ・テーブル・ベッド等の家具の他、テレビ・DVD デッキ・電子レンジ・冷蔵庫等、生活必需品の家電製品を一部備える他、同規模の一般的なマンションと比較して一回り大型の浴室を備える等、ゆとりあるプランニングがなされております。これに前述の立地の優位性も加わり、テナント獲得においても競争力のある物件となると考えられます。

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：1LDK 45 戸（予定）

（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静岡鷹匠	
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)	未定	
信託期間満了日(注1)	未定	
取得予定年月日	平成18年3月31日	
所在地(注2)	住所	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番(以下未定)
	地番	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番4
交通	JR東海道線・東海道新幹線「静岡」駅徒歩約8分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	511.80 m ²
	建物	2,111.51 m ² (予定)
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、12階建	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成18年3月(予定)	
取得価格	790百万円	
評価方法	東京合同鑑定事務所による価格調査(注7)	
調査価格(注8)	790百万円	
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4)	—
	賃貸可能戸数	45(予定)
	賃貸戸数(注4)(注5)	—
	年間想定賃料収入(注6)	64,795千円
	直接還元利回り(注9)	6.3%
	総賃貸可能面積	1,731.52 m ² (予定)
	賃貸面積(注4)	—
	稼働率(面積ベース)(注4)	—

(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) 対象物件が現時点では未竣工のため、該当事項はございません。

(注5) 「賃貸戸数」は、エンド・テナントへの賃貸可能な戸数を記載します。

(注6) 「年間想定賃料収入」は、竣工時点での賃料相場を基礎として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)を示すものであり、上記「評価方法」に記載の調査価格において、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です(稼働率については96%と査定した上で算出されています。)

(注7) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なり、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(注8) 上記の調査価格は、対象建物が未竣工のため、調査の基準となる時点において、調査対象

建物が設計どおりに完成したものと想定して、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を査定したものととどまります。従って、実際に本物件が竣工した場合には、鑑定評価価格を取得します。その際、その鑑定評価価格が上記の調査価格の金額と異なる可能性があります。

(注9) 「直接還元利回り」は、鑑定事務所により計算された数値を記載しています。

3. 売主の概要

商号	ヨシコン株式会社
本店所在地	静岡県志太郡大井川町利右衛門 2622 番地
代表者	吉田立志
資本金	16 億 5,206 万円
主な事業内容	不動産事業・環境事業
本投資法人との関係	該当なし

4. 取得の日程

上記 1. (3)をご参照ください。

5. 今後の見通し

本資産の取得による平成 18 年 2 月期（平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 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 (+S) 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> 1K (+S)、1DK (+S)、LDK (+S)、1LDK (+S)、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> 1DK+S、1LDK+S、2DK (+S)、2LDK (+S)、3DK、3LDK (+S) 又は4LDK (注1)</p> <p>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 (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> LDK+S、1LDK (+S)、2LDK (+S)、3LDK (+S) 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 : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸（サービスルーム）によって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
- 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
1 R又は1 K		S	S	S	S	—	—	—	—	—
1 DK又は 1 K+S		S	UF	UF	UF	UF	—	—	—	—
1 LDK又は 1 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	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、1DK+S、1LDK+S、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	3.55%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	3.11%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	2.95%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	2.16%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.63%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.86%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.83%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.52%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.39%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	1.06%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.91%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	1.14%
	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	0.65%
	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	0.54%
	C-18	NCR 人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	1.15%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.21%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	1.09%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	2.63%
	C-22	NCR 日本橋人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.56%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	1.38%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.79%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	2.95%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	2.86%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	1.11%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.79%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.54%
	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	1.44%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.79%
		計	—	49,342	46.30%

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	5.69%
	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.74%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	1.05%
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	1.00%
	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	0.86%
	M-7	NCR 経堂	平成 16 年 12 月 15 日	715	0.67%
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.49%

	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	0.33%
	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	1.21%
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.92%
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.91%
	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	1.38%
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	1.01%
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.63%
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	3.03%
計			—	26,200	24.58%

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	6.34%
	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	0.99%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.99%
	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	0.79%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.72%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.67%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.61%
	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	0.16%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.58%
	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	16.80%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.68%
	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	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.60%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.80%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	3.59%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.63%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.54%

R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 31 日	790	0.74%
計		—	13,124	12.31%
合計		—	106,576	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。)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。

参考資料 3 :

「外 観 写 真」

本物件の外観イメージ



※掲載の CG パースは図面を基におこしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。