

平成 17 年 12 月 22 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・アーカイブ・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 12 月 22 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 4 物件

	物件名称（注 1）	取得予定価格（注 2） （百万円）
物件 1	ニューシティレジデンス要町	1,360
物件 2	ニューシティレジデンス銀座	4,000
物件 3	ニューシティレジデンス日本橋水天宮	3,332
物件 4	ニューシティレジデンス南麻布イースト	1,260
合 計		9,952

(注1) 物件 1 乃至物件 4（以下「取得予定 4 物件」ということがあります。）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要町、セコム銀座、ニューシティアパートメント日本橋水天宮Ⅱ、パシフィックアパートメント南麻布イーストですが、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。

(注2) 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。

- (2) 取得予定 4 物件にかかる取得の条件

取得予定 4 物件のうち物件 1 乃至物件 3 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売買契約を平成 17 年 12 月 22 日付にて締結する予定です。また、稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸の総賃貸面積の割合をいい、以下「稼働率」といいます。）が物件 1 及び物件 2 については 50%以上、

物件3については70%以上となったことを取得の条件としています。なお、上記契約締結日から物件取得までのリーシングにかかる費用は売主の負担とします。

また、物件4については、平成17年12月26日に取得することを予定していますが、信託受益権売買契約において、取得時点で空室の全ての住戸及び駐車場につき、平成18年1月1日から6ヶ月間にわたり、売主の関連会社が本投資法人の合意する賃料条件にて賃借することとなっております。また、6ヶ月経過後、本投資法人は、売主の関連会社が本投資法人の合意する賃貸条件にて転貸した入居者との賃貸借契約を承継することとなっております。

【停止条件の概要】

物件1乃至物件3について、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物件1乃至物件3

(ア) 停止条件付信託受益権売買契約締結日：平成17年12月22日

(イ) 譲渡実行日（停止条件が成就した場合）

物件1 : 平成18年1月11日（予定）

物件2及び物件3：平成18年6月22日（予定）、又は、物件2につき稼働率が50%以上、物件3につき稼働率が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

②物件4

(ア) 信託受益権売買契約締結日：平成17年12月22日

(イ) 譲渡実行日 : 平成17年12月26日（予定）

(4) 売主

物件1乃至3 : ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン株式会社

物件4 : PDM特定目的会社

（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要町

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、東京メトロ有楽町線「要町」駅徒歩約1分のシングルタイプを中心とするマンションです。本物件の所在する地域は、周囲に中高層の店舗・事務所ビル、マンションが多く見受けられる商住混在地域です。当該地域は、地下鉄等を利用することにより、「池袋」駅まで約3分程度、「東京」駅までは約25分程度と、都内各所へのアクセスは良好です。また、徒歩圏内には日用品店舗、各種金融機関の支店、立教大学等の教育施設が存するほか、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活利便性も良好といえます。当該地域においては、都心接近性や交通利便性を志向する都心通勤者等の底堅い賃貸需要が期待でき、また、本物件は内装・設備仕様において高級化を志向する新築物件であることから、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 100%

間取り：1K 73戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料3：「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要町
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)		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了日(注1)		平成26年1月31日
取得予定年月日		平成18年1月11日
所在地(注2)	住所	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号
	地番	東京都豊島区西池袋五丁目6番17
交通		東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約1分
用途(注3)		共同住宅
面積(注2)	土地	407.54 m ²
	建物	1,787.61 m ²
構造(注2)		鉄筋コンクリート造、13階建
予想損失率(注4)		16.5%
所有形態		所有権
建築時期(注2)		平成17年8月
取得価格		1,360,000,000円
評価方法		三井不動産販売株式会社による鑑定評価
鑑定評価額		1,360,000,000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6)	73
	賃貸戸数(注6)(注7)	63
	総賃貸可能面積(注6)	1,624.06 m ²
	賃貸面積(注6)(注7)	1,401.54 m ²
	稼働率(面積ベース)(注6)	86.3%

※上表中の注記は、後記「取得予定資産の内容の注記」をご覧ください。

物件 2. ニューシティレジデンス銀座

(1) 取得の理由

① 物件特性

都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅から徒歩約4分に位置する、シングルタイプと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。本物件の所在する地域は銀座地区内の「中央通り」以南における商業地域であり、最寄駅のほか、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅からも徒歩約7分に位置しています。交通施設や、店舗、病院、公的機関等の利便施設へのアクセスが良好であることから、利便性に着目した単身者、デINKSによる利用又はSOHOとしての使用を中心に賃貸需要は堅調な地域です。また、竣工後約2ヶ月の築浅物件であり、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 45.8%、アーバンファミリータイプ 54.2%

間取り：1R 44戸、1DK 12戸、1LDK 27戸、1LDK+S 13戸

(注) 住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料3：「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	
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)	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日(注1)	平成26年1月31日	
取得予定年月日	平成18年6月22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の総賃貸面積の割合)が50%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8)	
所在地(注2)	住所	東京都中央区銀座八丁目18番2号
	地番	東京都中央区銀座八丁目215番4、215番25
交通	都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅から徒歩約4分	
用途(注3)	共同住宅	
面積(注2)	土地	491.03 m ²
	建物	4,386.07 m ²
構造(注2)	鉄筋コンクリート造、14階建	
予想損失率(注4)	6.2%	
所有形態	所有権	
建築時期(注2)	平成17年10月	
取得価格	4,000,000,000円	
評価方法	三井不動産販売株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	4,000,000,000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6)	96
	賃貸戸数(注6)(注7)	0
	総賃貸可能面積(注6)	3,494.42 m ²
	賃貸面積(注6)(注7)	0.00 m ²
	稼働率(面積ベース)(注6)	0.0%

※上表中の注記は、後記「取得予定資産の内容の注記」をご覧ください。

物件 3. ニューシティレジデンス日本橋水天宮

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩約7分、東京メトロ半蔵門線「水天宮」駅徒歩約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。本物件の所在する地域は、中央区の北東部に当たり、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩圏内の日本橋蛸殻町、日本橋小網町等を中心として成立する地域として把握されます。明治・大正期には、安産祈願で著名な水天宮が現在の地に移転し、また、人形町通りを市電が開通すると、近郊からの参詣客で賑わいを見せるようになりました。戦後は、オフィス街として発展しましたが、ここ最近においては、当該地域よりも業務集積度の高いエリアへのオフィステナントの流出及び都心回帰の住宅需要、さらには住宅建設にかかる税制及び地区計画（容積率緩和措置等）の行政的要因により、マンション建設が盛んに行われています。当該地域においては、都心接近性及び交通利便性を志向する都心通勤者等の底堅い賃貸需要が期待でき、また、本物件は内装・設備仕様において高級化を志向する新築物件であることから、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

アーバンファミリータイプ 12.5%、ファミリータイプ 87.5%

間取り：1LDK 66戸、1LDK+S 9戸、2LDK 13戸

（注）住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料3：「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水天宮	
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（注1）	平成26年1月31日	
取得予定年月日	平成18年6月22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8）	
所在地（注2）	住所	東京都中央区日本橋小網町2番1号
	地番	東京都中央区日本橋小網町2番8他2筆
交通	東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約7分 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約5分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	693.38 m ²
	建物	5,762.36 m ²
構造（注2）	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造、12階建	
予想損失率（注4）	14.2%	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成17年7月	
取得価格	3,332,000,000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	3,332,000,000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6）	88
	賃貸戸数（注6）（注7）	4
	総賃貸可能面積（注6）	4,602.95 m ²
	賃貸面積（注6）（注7）	191.07 m ²
	稼働率（面積ベース）（注6）	4.2%

※上表中の注記は、後記「取得予定資産の内容の注記」をご覧ください。

物件 4. ニューシティレジデンス南麻布イースト

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩約 6 分に位置するシングルタイプのマンションです。本物件の所在する地域は、港区のほぼ中央部にあたり、麻布十番 1 丁目～4 丁目を中心として南麻布、元麻布から成り立っています。江戸時代より商店街が発展し、当時江戸城より南では最も栄えた繁華街であったと言われており、幕末の開国時にはアメリカ領事館が開かれ、明治時代には他国の領事館・大使館が設けられたことから現在でも外国人居住者が多く、国際色豊かな町となっています。近年では「麻布十番」駅が開設され、地下鉄 2 路線が利用可能となったことにより、従来からの地域的なイメージ・名声に交通利便性が加わり、現在では選好性が非常に高いエリアとなっています。当該地域においては、都心接近性・交通利便性、地域的な名声を志向する都心通勤者等の底堅い賃貸需要が期待でき、また、本物件は内装・設備仕様において高級化を志向する築浅物件であることから、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。また、本物件の取得（平成 17 年 12 月 26 日予定）に際し、信託受益権売買契約において、空室の全ての住戸及び駐車場につき、平成 18 年 1 月 1 日から 6 ヶ月間にわたり、売主の関連会社が本投資法人の合意する賃料条件にて賃借することとなっております。6 ヶ月経過後、本投資法人は、売主の関連会社が本投資法人の合意する賃貸条件にて転貸した入居者との賃貸借契約を承継することとなっております。

② 住居タイプ及び間取り

シングルタイプ 100.0%

間取り：1R 40 戸

（注）住居タイプ及び間取りについては、添付の参考資料 3：「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（注1）	平成27年12月31日	
取得予定年月日	平成17年12月26日	
所在地（注2）	住所	東京都港区南麻布一丁目5番31号
	地番	東京都港区南麻布一丁目41番地1
交通	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約6分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）	土地	389.48 m ²
	建物	1,641.85 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造、9階建	
予想損失率（注4）	9.3%	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成17年9月	
取得価格	1,260,000,000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	1,261,000,000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6）	40
	賃貸戸数（注6）（注7）	9
	総賃貸可能面積（注6）	1,217.92 m ²
	賃貸面積（注6）（注7）	273.82 m ²
	稼働率（面積ベース）（注6）	22.5%

※上表中の注記は、後記「取得予定資産の内容の注記」をご覧ください。

「取得予定資産の内容の注記」

- (注1) 取得予定日までに売主及び受託者の中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、不動産鑑定評価書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) 「予想損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率については、応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づき、同社により自然災害リスク分析ソフトウェアR i s k L i n k[®]を用いて算出された地震による年超過確率約0.21%（再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当）における予想損失率です。
- (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リビング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) 平成17年11月30日現在の数値を記載しております。
- (注7) 「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8) 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、物件2については稼働率が50%以上となった場合、物件3については稼働率が70%以上となった場合には、より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かかる費用は売主の負担とします。

3. 売主の概要

物件 1 乃至物件 3

商号	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン 有限会社
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	鈴木竹雄
資本金	300 万円
主な事業内容	1. 不動産の信託により発生した不動産信託受益権の取得、 保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸借、保有及び管理 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	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。

物件 4

商号	PDM 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	3,975 万円
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

4. 取得予定物件の設計等に関する事項

国土交通省は、千葉県の姉歯建築設計事務所による構造計算書偽造問題に関し、構造計算書偽造物件とこれらの物件の建築主、設計者、施工者、建築確認機関の企業名を公表しております。

本投資法人は、今回取得予定4物件の建築主、施工会社、建物設計会社、構造設計会社及び建築確認機関を確認いたしました。その詳細は、下記の表のとおりです。

取得予定4物件の建築主、設計者、施工者は、いずれも平成17年12月20日時点において国土交通省により公表された企業に該当しませんが、物件2はビューローベリタスジャパン株式会社、物件4は日本ERI株式会社が建築確認を行っております。このため、本投資法人は、取得予定4物件すべてについて、専門の第三者調査機関（株式会社インデックスコンサルティング）に再調査を依頼し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断するとの調査結果を得ております。

また、本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジエンスにおいて、別の第三者専門機関（応用アール・エム・エス株式会社）による地震リスク調査を実施し、耐震性の評価を行っております。当該第三者専門機関は、建物所有者・管理者から提供された資料に基づき地震リスク調査を行い、その中で、設計図書のレビュー及び地盤調査データを参照し、耐震性の評価を行います。本投資法人は、適切な構造上の検証及び地震リスク調査を行ったうえで物件取得を判断しております。

	物件名称	建築主	施工会社	建物設計会社	構造設計会社	建築確認機関
物件1	ニューシティレジデンス要町	日本ハウズイング株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社エル設計事務所	アーキキャピタル	(財)住宅金融普及協会
物件2	ニューシティレジデンス銀座	セコムホームライフ株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社六器建築設計事務所	株式会社和田建築技術研究所	ビューローベリタスジャパン株式会社
物件3	ニューシティレジデンス日本橋水天宮	双日都市開発株式会社	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	(財)日本建築設備・昇降機センター
物件4	ニューシティレジデンス南麻布イースト	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社	東急建設株式会社	パークレイ設計	薫構造設計事務所	日本ERI株式会社

(参考) 専門の調査機関の概要

会社名	株式会社インデックスコンサルティング
本店所在地	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル
代表者	植村 公一
資本金	3,000万円
業務概要	1. コンストラクションプロジェクトマネジメント業務 2. リアルエステイトソリューション業務 3. ビジネスサポートリエンジニアリング業務

会社名	応用アール・エム・エス株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂 3-11-15 赤坂桔梗ビル 4階
代表者	兼森 孝
資本金	47,500 万円
業務概要	1. 自然災害リスク分析サービス 2. リスク証券化の際のリスク評価 3. 企業のリスク管理に関するアドバイザリーサービス 4. 各種分析ソフトウェアライセンスの提供

5. 瑕疵担保請求権の取得及び売主等による補償

(1) 売主からの瑕疵担保請求権の取得

物件 1 乃至物件 3 について、売主は、停止条件付信託受益権売買契約において、前所有者に対する瑕疵担保請求権が当該前所有者の同意なくして譲渡可能である場合、これを本投資法人に譲渡し、対抗要件を具備するものとされており。

また、物件 4 については、売主は、信託受益権売買契約において、同契約に定義する譲渡対象瑕疵担保請求権を本投資法人又は本投資法人の指定する者に対して譲渡するものとされており。

(2) 売主による補償等

物件 1 乃至物件 3 の取得に際しては、停止条件付信託受益権売買契約において、売主より、これらの物件の設計が建築基準法をはじめ関連する法規定を遵守してなされており、構造計算及び構造計算書の作成は適用法令に従い適法になされており偽装はなく、各物件が建築基準法で定める耐震基準を満たしていることの表明保証を得ており、上記の表明保証事項が不正確であった場合等には、売主は本投資法人が被った損害を賠償するものとされています。

物件 4 の取得に際しては、信託受益権売買契約において、売主より、当該物件につき有効な建築確認が得られ、その建築確認通知書に従った建設が行われていることを証する検査済証が得られていること、売主の知る限り、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、また、当該物件が法令に基づき要求される耐震性を備えていることの表明保証を得ており、上記の表明違反があった場合には、売主は本投資法人が被った損害等を補償するものとされています。

(3) 株式会社ニューシティコーポレーションによる補償

物件 1 乃至物件 3 の取得に際しては、売主の関連会社である株式会社ニューシティコーポレーションは、本投資法人に対する平成 17 年 12 月 22 日付補償確約書において、上記 (2) の物件 1 乃至物件 3 に関する表明保証と同一の内容を表明保証しており、当該表明保証に違反があった場合には、本投資法人が被った損害を補償することを誓約しております。

6. 利害関係人等との取引

(1) 本物件1乃至4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、株式会社ニューシティリビング（以下「NCL」といいます。）がサブリース会社となる予定です。NCE S及びNCL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4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定める利害関係者に該当するため、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、当該ルールに従い、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：169,900千円（消費税別途）

7. 取得の日程

上記1. (3)をご参照下さい。

8. 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： 「不動産鑑定評価書における想定年間収支」
- 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： 「住居タイプ構成について」
- 参考資料4： 「外観写真及び地図」

※ 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: 「不動産鑑定評価書における想定年間収支」

物件 1. ニューシティレジデンス要町

(単位:千円)

鑑定会社		三井不動産販売		
価格時点		平成 17 年 11 月 1 日		
直接還元法による収益価格			1,380,000	
総収入	賃料収入(共益費込み) (稼働率が 96%であることを前提)		74,554	
	敷金等の運用益		259	
	その他収入		4,304	
	総収入合計①			79,118
	総費用	維持管理費		2,958
		水道光熱費		877
		運営管理委託料		2,245
		公租公課等		3,740
		損害保険料		314
		その他費用		-
運営支出合計②			10,133	
大規模修繕積立金			1,200	
テナント募集費用等			1,621	
総費用合計③			12,955	
不動産賃貸事業収益(NOI)①-②			68,985	
ネットキャッシュフロー(NCF)①-③			66,163	
直接還元利回り			4.8%	
DCFによる価格			1,340,000	
割引率			4.7%	
最終還元利回り			5.1%	
原価法による積算価格			828,000	

(注)

- ①上記数値は、不動産鑑定評価書に記載される収益還元法（直接還元法）上の想定の間年収支であり、当期の予想数値ではありません。次頁以降の各物件についても同様です。
- ③上記の各合計数値が、各数値の合計と合致しない場合があります。各数値について、不動産鑑定評価書に示された額の千円未満の位を四捨五入した値を表示しております。上記の各合計数値は、不動産鑑定評価書に示された各数値の額の和につき千円未満の位を四捨五入した値を表示しております。次頁以降の各物件についても同様です。

物件 2. ニューシティレジデンス銀座

(単位:千円)

鑑定会社	三井不動産販売		
価格時点	平成 17 年 11 月 1 日		
直接還元法による収益価格		3,900,000	
総収入	賃料収入(共益費込み) (稼働率が 96%であることを前提)	201,522	
	敷金等の運用益	702	
	その他収入	16,961	
	総収入合計①	219,185	
	総費用	維持管理費	6,631
		水道光熱費	1,887
		運営管理委託料	6,227
		公租公課等	10,119
		損害保険料	1,052
		その他費用	-
運営支出合計②		25,916	
大規模修繕積立金	1,800		
テナント募集費用等	4,387		
総費用合計③	32,103		
不動産賃貸事業収益(NOI)①-②		193,269	
ネットキャッシュフロー(NCF)①-③		187,082	
直接還元利回り		4.8%	
DCFによる価格		4,010,000	
割引率		4.6%	
最終還元利回り		5.0%	
原価法による積算価格		2,630,000	

物件 3. ニューシティレジデンス日本橋水天宮

(単位:千円)

鑑定会社		谷澤総合鑑定所		
価格時点		平成 17 年 10 月 1 日		
直接還元法による収益価格			3,332,000	
総収入	賃料収入(共益費込み) (稼働率が 95%であることを前提)		193,680	
	敷金等の運用益		657	
	その他収入		18,628	
	総収入合計①			212,966
	総費用	維持管理費		4,992
		水道光熱費		1,657
		運営管理委託料		7,090
		公租公課等		12,377
		損害保険料		632
		その他費用		387
運営支出合計②			27,136	
大規模修繕積立金			1,737	
テナント募集費用等			7,475	
総費用合計③			36,348	
不動産賃貸事業収益(NOI)①-②			185,830	
ネットキャッシュフロー(NCF)①-③			176,618	
直接還元利回り			5.3%	
DCFによる価格			3,332,000	
割引率			5.2%	
最終還元利回り			5.6%	
原価法による積算価格			1,781,000	

物件 4. ニューシティレジデンス南麻布イースト

(単位:千円)

鑑定会社		谷澤総合鑑定所		
価格時点		平成 17 年 11 月 1 日		
直接還元法による収益価格			1,291,000	
総収入	賃料収入(共益費込み)	71,407		
	(稼働率が 95%であることを前提)			
	敷金等の運用益	240		
	その他収入	5,668		
	総収入合計①	77,315		
	総費用	維持管理費	3,468	
		水道光熱費	892	
		運営管理委託料	2,572	
		公租公課等	3,748	
		損害保険料	264	
その他費用		857		
運営支出合計②		11,800		
大規模修繕積立金	990			
テナント募集費用等	2,575			
総費用合計③	15,365			
不動産賃貸事業収益(NOI)①-②			65,515	
ネットキャッシュフロー(NCF)①-③			61,950	
直接還元利回り			4.8%	
DCFによる価格			1,248,000	
割引率			4.9%	
最終還元利回り			5.1%	
原価法による積算価格			813,000	

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	3.25%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	2.84%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	2.70%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.97%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.49%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.70%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.76%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	1.39%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	1.27%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.97%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.83%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	1.05%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.85%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.66%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.60%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.54%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.50%
	C-18	NCR 人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	1.06%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.11%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	1.00%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	2.41%
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	1.43%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	1.26%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.72%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	2.69%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	2.62%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	1.01%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.72%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.50%
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.44%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	1.31%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.72%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	1.08%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 6 月 22 日	4,000	3.43%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 6 月 22 日	3,332	2.86%
計			—	57,934	49.72%

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	5.21%
	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.59%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.96%
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.92%

	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.90%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.79%	
	M-7	NCR 経堂	平成 16 年 12 月 15 日	715	0.61%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.45%	
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.44%	
	M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.31%	
	M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.20%	
	M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	1.11%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.85%	
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.83%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.75%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	1.04%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	1.26%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.93%	
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.58%	
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	2.77%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	1.17%	
	計			—	27,560	23.65%

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	5.80%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.93%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.91%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.90%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.86%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.72%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.66%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.61%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.56%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.56%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.38%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.40%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.39%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.38%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.19%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.15%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.53%
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.27%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.17%
計			—	17,910	15.37%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.62%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.62%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.33%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.22%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.24%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.17%

	R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.47%
	R-8	NCR 上本町	平成 17 年 2 月 25 日	855	0.73%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	3.29%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.49%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	1.41%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 17 年 3 月 31 日	790	0.68%
	計		—	13,124	11.26%
合計			—	116,528	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。

(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 : 「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)	<想定テナント> 単身居住者 <主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市 <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 <間取りと広さ> 1R、1K (+S) 又は1DK (注1)
アーバンファミリータイプ (UF)	<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) <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 <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 <間取りと広さ> 1K (+S)、1DK (+S)、LDK (+S)、1LDK (+S)、2DK又は2LDK (注1)
ファミリータイプ (F)	<想定テナント> 家族数2～4名程度の一般的家族形態 <主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市 <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 <間取りと広さ> 1DK+S、1LDK+S、2DK (+S)、2LDK (+S)、3DK、3LDK (+S) 又は4LDK (注1) 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)。

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。

- 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
- 1K+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
1R又は1K		S	S	S	S	—	—	—	—	—
1DK又は 1K+S		S	UF	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	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、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 4 :

「外観写真及び地図」

物件 1 : ニューシティレジデンス要町 (住所 : 東京都豊島区西池袋五丁目 26 番 10 号)



物件2：ニューシティレジデンス銀座（住所：東京都中央区銀座八丁目18番2号）



物件3 : ニューシティレジデンス日本橋水天宮
(住所: 東京都中央区日本橋小網町2番1号)



物件4：ニューシティレジデンス南麻布イースト
(住所：東京都港区南麻布一丁目5番31号)



ニューシティレジデンス南麻布イースト