

平成 19 年 2 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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)  
投資信託委託業者名  
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  
代表者名  
代表取締役社長 藤田 哲也  
問合せ先  
常務取締役兼投資アセットマネジメント本部長 新井 潤  
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 19 年 2 月 23 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 1 物件

	物件名称(注1)	取得予定価格(注2) (千円)
物件	ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー (仮称)	4,693,000

(注1) 本物件は新築物件であり、下記の停止条件付不動産売買契約締結予定日である平成 19 年 2 月 28 日以降は、上記の名称が使用される予定です。

(注2) 取得予定価格には取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

##### (2) 取得予定物件にかかる取得の条件

物件(以下「取得予定物件」といいます。)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の一つとしつつ、投資機会を確保するために、停止条件付不動産売買契約を平成 19 年 2 月 28 日付にて締結する予定です。

#### 【停止条件の概要】

取得予定物件について、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及ぼす事由がないことが確認されること。

- (3) 停止条件付不動産売買契約締結予定日：平成 19 年 2 月 28 日
- (4) 取得予定日：平成 19 年 3 月 27 日又は別途売主及び本投資法人の間で合意した日
- (5) 売主（取得先）：株式会社ニューシティコーポレーション（以下「NCC」といいます。）  
（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。
- (6) 支払時期及び取得資金  
本物件の売買代金の支払時期については、手付金として平成 19 年 2 月 28 日に 700,000,000 円を支払い、また、残代金として平成 19 年 3 月 27 日に 3,993,000,000 円を支払う予定であり、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：ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー（仮称）

#### (1) 取得の理由

##### 物件の特性

本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅から徒歩約 2 分に位置する 1LDK から 4LDK の合計 133 戸の地上 28 階建のマンションです。周辺は、商業地内にマンション・事務所ビル等が立地する住商混在の地域です。関西有数の繁華街である心斎橋商店街まで、徒歩約 15 分の距離にあり、生活利便に優れた立地であることから、都心接近性、生活利便性を求めるディンクス・ファミリー層を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。また、内装・設備仕様において高級化を志向する新築物件であり、中長期的に物件競争力が維持できる物件です。

##### 住居タイプ及び間取り（本物件 133 戸について）

住居タイプ比率： シングルタイプ 0%      アーバンファミリータイプ 12.5%、  
ファミリータイプ 83.6%      プレミアムタイプ 3.9%

間取り               ： 1LDK 22 戸、2LDK 68 戸、3LDK 36 戸、4LDK 7 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) 取得予定物件の内容

物件の名称		ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー（仮称）
取得予定物件の種類（注1）		不動産
取得予定年月日		平成19年3月27日
所在地（注2）	住所	大阪府中央区島之内一丁目15番25号
	地番	大阪府中央区島之内一丁目19番10
交通		大阪府営地下鉄 堺筋線「長堀橋」駅から徒歩約2分
用途（注3）		共同住宅
面積（注2）	土地	1477.65 m <sup>2</sup>
	建物	12,018.55 m <sup>2</sup>
構造（注2）		鉄筋コンクリート造陸屋根28階建
予想損失率（注4）		3.3%
所有形態		所有権
建築時期（注2）		平成19年1月
取得価格		4,693,000,000円
鑑定評価機関		東京建物株式会社
鑑定評価額		4,700,000,000円
価格時点		平成19年2月1日
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
	総賃料収入（注6）	0
	敷金・保証金（注6）	0
	賃貸可能戸数（注6）	133
	賃貸戸数（注6）（注7）	0
	総賃貸可能面積（注6）	8,747.40 m <sup>2</sup>
	賃貸面積（注6）（注7）	0 m <sup>2</sup>
	稼働率（面積ベース）（注6）	0%

(注1) 本物件の種類は、不動産であり、当該物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約は締結されません。

(注2) 「所在地」、「面積」、「構造」及び「建築時期」は、不動産鑑定機関による不動産鑑定評価書（以下「不動産鑑定評価書」といいます。）上の記載に基づいております。なお、上記記載の建物のほかに附属建物として、駐車場（鉄骨造コンクリート板ぶき平家建、面積82.89 m<sup>2</sup>）及びポンプ室（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、面積15.21 m<sup>2</sup>）があります。

(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RiskLink®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プロパティサービス（以下、「NCP S」といいます。）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19年2月23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する戸数及び面積を記載しております。

### 3. 売主の概要

商号	株式会社ニューシティコーポレーション
本店所在地	東京都港区六本木1丁目6番1号
大株主	New City Partners L.P. (ケイマン諸島法に基づいて設立されたりミテッド・パートナーシップ)
代表者	代表取締役社長 原 史郎
資本金の額	2,364,458,750円
主な事業内容	1. 不動産および不動産に関する有価証券に対する投資、運用ならびに投資顧問業務 2. 不動産の取得、売買、賃貸借またはその仲介、代理 3. 建築工事に関する企画、設計および施工の請負 4. 不動産に関する資産の管理、運用 5. 土地、建物の管理、運営
本投資法人又は資産運用会社(注)との関係	スポンサー企業 (資産運用会社の大株主 持分比率42.5%)

(注) 本投資法人の投資信託委託業者である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をいいます。以下同様です。

### 4. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	ニューシティレジデンス心齋橋イーストタワー(仮称) 大阪市中央区島之内一丁目15番25号		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名・氏名	株式会社ニューシティ コーポレーション	特別な利害関係に ある者以外	
特別な利害関係に ある者との関係	スポンサー企業 (資産運用会社の大株主 持 分比率42.5%)		
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得		
取得価格(その他 費用を含む)	前所有者の承諾が得られない ため開示できません。		
取得時期	平成17年6月30日(注)		

(注) 前所有者である株式会社ニューシティコーポレーションが本物件が未竣工であった段階で締結した本物件に係る不動産売買予約契約書の日付を記載しています。当該不動産売買予約契約書の売主の

義務に基づいて平成 19 年 2 月 28 日に当該売主が本物件を前所有者に譲渡する予定です。本投資法人は同日さらに前所有者と本物件の売買契約を締結する予定です。

5. 耐震性に関する事項

国土交通省は、構造計算書偽装問題に関し、構造計算書偽装物件とこれらの物件の建築主、施工会社、建物設計会社、構造設計会社及び建築確認機関の企業名を公表しております。本投資法人は、本建物の建築主、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。

	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	ニューシティレジデンス 心斎橋 イースト タワー（仮称）	近鉄不動産 株式会社	株式会社 浅沼組	株式会社 類設計室	株式会社 類設計室	財団法人日本 建築総合試験所

本建物の建築主、建物設計会社及び構造設計会社は、いずれも平成 19 年 2 月 16 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ないことを確認しております。

加えて、本投資法人は、本物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて、以下の第三者専門機関である応用アール・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います。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、耐震性の評価を行うものです。このように本投資法人は、適切な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。

第三者専門機関の概要

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

本物件に係る建物に関しては、建物の設計に関する第三者専門調査機関の調査を実施していませんが、当該各物件の建物は建築基準法上の「超高層建築物」（高さ 60 メートル超の建物）に該当するため、当該建物の構造設計は地盤・建築物の形状・構造等につき財団法人日本建築総合試験所による審議の結果同試験所の定める評価基準に適合しているとの判断がなされ、これを受けて平成 17 年 4 月 8 日付で国土交通大臣より建築認定を受けています。

## 6. 瑕疵担保請求権の取得及び売主による補償

### (1) 売主からの瑕疵担保請求権の取得

本物件については、売主は、停止条件付不動産売買契約において、同契約に定義する譲渡対象瑕疵担保請求権（売主と前々所有者との間の本物件に係る売買契約上売主が有する一定の瑕疵担保請求権及びアフターサービス請求権等）を、本投資法人又は本投資法人の指定する者に対して平成 19 年 3 月 27 日に譲渡することが義務とされています。

### (2) 売主による補償等

本物件の取得に際しては、停止条件付不動産売買契約において、売主より、売主の知る限り、建築時の法令及び建築時の建築実務慣行に基づき適法かつ適切に建築されており、本物件に係る建物については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、その他、本物件については、建築基準法、都市計画法及び消防法等の法令等に違反した状態は存在せず、本物件に係る建物の設計については、構造計算及び構造計算書の作成は法令等に従い適法になされており偽装はなく、本物件に係る建物は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、上記の表明違反があった場合には、売主は相当因果関係のある範囲で本投資法人が被った損害及び損失を補償するものとされています。

## 7. 利害関係人等との取引

本物件については、NCPS 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り、また、NCC が売主となる予定です。NCPS 及びNCC は、利害関係者（注）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兼マスターリース契約の締結及び停止条件付不動産売買契約の締結に関して、以下の審議、決議を経ていきます。

- ・資産運用会社のコンプライアンス・リスク管理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

（注）利害関係者とは、投信法第 15 条第 2 項にて定義される利害関係人等及び資産運用会社の 10%以上の株主並びにかかる者の意向を受けて設立された特別目的会社（資産の流動化に関する法律において規定する特定目的会社、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律において規定する特例有限会社、株式会社等を含みます。）を意味します。

## 8. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 9. 決済方法（支払時期・取得資金）

上記 1.（6）をご参照下さい。

10. 取得の日程

上記 1. (3)及び(4)をご参照下さい。

11. 今後の見通し

本物件の取得による平成 19 年 8 月期(平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日)及び平成 20 年 2 月期(平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 28 日)の運用状況に対する影響は軽微であるため、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: 「取得予定物件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 ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー(仮称)

(単位：千円)

鑑定会社	東京建物株式会社		
価格時点	平成 19 年 2 月 1 日		
鑑定評価額	4,700,000		
直接還元法による収益価格	4,800,000		
総収入	賃料収入(共益費込み)	297,300	
	(稼働率が 94%であることを前提)		
	駐車場収入	19,350	
	(稼働率が 80%であることを前提)		
	その他収入	13,180	
	総収入合計	329,830	
	総費用	維持管理費	4,010
		水道光熱費	6,990
		運営管理委託料	23,780
		公租公課等	23,040
		損害保険料	1,900
		テナント募集費用等	6,590
		その他費用	-
		運営支出合計	66,310
	大規模修繕積立金	9,460	
総費用合計	75,770		
不動産賃貸事業収益( NOI )	-	263,520	
敷金等の運用益		500	
ネットキャッシュフロー( NCF )	+ -	254,560	
直接還元利回り		5.3%	
DCF による価格	4,700,000		
割引率	5.1%		
最終還元利回り	5.4%		
原価法による積算価格	2,720,000		

(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)上の想定年間収支であり、当期の予想数値ではありません。
- (2)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。



参考資料 2： 「取得予定物件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	2.13%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.87%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.77%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.29%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	0.98%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.11%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.50%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.91%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.83%
	C-10	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.64%
	C-11	NCR 銀座ツイン	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.54%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.69%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.56%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.43%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.39%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.35%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.32%
	C-18	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.69%
	C-19	NCR 人形町	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.73%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.65%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	1.58%
	C-22	NCR 人形町	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.94%
	C-23	NCR 神保町	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.83%
	C-24	NCR 銀座イースト	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.47%
	C-25	NCR 新宿御苑	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.77%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.72%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.66%
	C-28	NCR 日本橋人形町	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.47%
	C-29	NCR 新宿御苑	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.33%
	C-30	NCR 銀座イースト	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.29%
	C-31	NCR 高輪台	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.86%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.47%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.71%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.25%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.88%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	6.19%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.78%
	C-38	カテリーナ三田タワース イート(ニューシティレジ デンス)	平成 18 年 12 月 22 日	16,200	9.12%
		計		90,059	50.70%

東京23区(都心主要5区を除きます)	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	1.04%	
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.63%	
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.60%	
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.59%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.52%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.29%	
	M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.29%	
	M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.20%	
	M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.13%	
	M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.73%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.55%	
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.55%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.49%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.68%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.83%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.61%	
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.38%	
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	1.82%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.77%	
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.68%	
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	5.26%	
	M-24	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.65%	
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 30 日に取得予定	810	0.46%	
	M-26	NCR 戸越銀座	平成 18 年 12 月 13 日	1,960	1.10%	
	計				37,049	20.86%

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	3.80%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.61%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.60%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.59%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.56%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.48%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.43%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.40%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.37%
	G-10	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.36%
	G-11	NCR 南行徳	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.25%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.26%
	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.26%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.25%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.12%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.10%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.35%
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.17%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.11%
計				17,910	10.08%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.41%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.41%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.21%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.15%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.15%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.11%
	R-7	アプリ-レ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	0.96%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.16%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	0.98%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.92%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.43%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	3.04%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.22%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月に取得 予定	1,361	0.77%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.69%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月に取得 予定	486	0.27%
	R-18	NCR 円山表参道 (仮称)	平成 20 年 3 月に取得 予定	2,045	1.15%
	R-19	NCR 東比恵 (仮称)	平成 19 年 11 月に取得 予定	1,230	0.69%
	R-20	NCR 心斎橋イーストタワー (仮称)	平成 19 年 3 月 27 日取 得予定	4,693	2.64%
	計				32,626

合計				177,644	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。なお、上記の「カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)」の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の保有する住戸 (264 戸) に関しては、上記「カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)」の名称で運営しています。
- (注 3) 「取得 (予定) 価格」欄には、売買契約書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物件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物件の取得 (予定) 価格の比率を記載しており、小数点第三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)	<p>&lt;想定テナント&gt;            単身居住者</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;            東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;            最寄り駅、商業地及び職場等への利便性</p> <p>&lt;間取りと広さ&gt;            1R、1K(+S)又は1DK(注1)</p>
アーバンファミリータイプ(UF)	<p>&lt;想定テナント&gt;            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>&lt;主たる投資地域&gt;            東京23区及び地方主要都市における中心地域</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;            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>&lt;間取りと広さ&gt;            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>&lt;想定テナント&gt;            家族数2~4名程度の一般的家族形態</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;            東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;            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>&lt;間取りと広さ&gt;            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)。</p>
プレミアムタイプ(P)	<p>&lt;想定テナント&gt;            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>&lt;主たる投資地域&gt; 東京23区</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;            充実した住環境と高品質な住宅</p> <p>&lt;間取りと広さ&gt;            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くうえで、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

間取り \ 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」

物件名：ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー（仮称）

住所：大阪府中央区島之内一丁目 15 番 25 号



