

平成 19 年 4 月 13 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)

投資信託委託業者名  
シービーアールイー・レジデンス・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  
シービーアールイー・レジデンス・マネジメント株式会社  
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)

### 資産の譲渡に関するお知らせ

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 4 月 13 日付で、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 譲渡の概要

- |                  |  |
|------------------|--|
| ① 譲渡予定資産         | : 不動産を信託する信託の受益権   |
| ② 資産の名称          | : ニューシティレジデンス神保町   |
| ③ 譲渡予定価格         | : 3,275,000,000円<br>(但し、譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます) |
| ④ 譲渡予定資産の取得日     | : 平成17年6月10日   |
| ⑤ 取得価格           | : 2,803,000,000円   |
| ⑥ 帳簿価格           | : 2,863,799,849円 (平成18年8月31日現在)  |
| ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | : 411,200,151円 (上記③と上記⑥の差額)  |
| ⑧ 信託受益権売買契約締結予定日 | : 平成19年4月13日   |
| ⑨ 引渡予定日          | : 平成19年6月29日   |
| ⑩ 買主 (譲渡先)       | : GEリアル・エステート株式会社 (後記4. をご参照下さい。)  |
| ⑪ 譲渡方法           | : 不動産を信託する信託の受益権を上記買主に譲渡する。  |

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために、本件譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

物件番号：C-21 物件名称：ニューシティレジデンス神保町						
所在地	(住所) 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4号			(地番) 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4		
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	面積	554.26㎡		用途	共同住宅	
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F	
	容積率/ 建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,612.36㎡	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			建物	賃貸可能面積	3,201.83㎡
信託期間満了日	平成22年10月28日				賃貸可能戸数	65戸
取得価格(百万円)	2,803				建築年月日	平成16年9月7日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス	
鑑定評価額(価格時点、鑑定評価機関)	3,053百万円 (平成19年3月31日、株式会社谷澤総合鑑定所)					
テナントの内容	テナント総数(注1)			1		
	月額賃料(注2)			15,192,787円		
	敷金・保証金(注2)			27,352,950円		
	稼働率(注2)			92.9%		

(注1) 「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。

(注2) 平成19年2月28日現在の数値を記載しています。

4. 買主の概要

- |         |  |
|---------|--|
| ① 商号    | : GEリアル・エステート株式会社                              |
| ② 本店所在地 | : 東京都港区赤坂一丁目12番32号                             |
| ③ 代表者   | : 吉田 奉行  |
| ④ 資本金   | : 212億4100万円                                   |
| ⑤ 大株主   | : 開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。 |

- ⑥ 主な事業内容 : 1. 不動産の取得、所有、賃借並びに管理及び利用  
2. 不動産の売買及びその仲介並びに鑑定評価等
- ⑦ 本投資法人又は資産運用会社（注）との関係 : なし

（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。

5. 媒介の概要

開示につき媒介者の同意が得られていないため、記載しておりません。なお、媒介者は、投信法第15条第2項に定める利害関係人等に該当しません。

6. 決済方法

上記譲渡予定日に、一括決済方式にて行う予定です。

7. 譲渡の日程

上記1. ⑧及び⑨をご参照下さい。

8. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡に伴う影響を織り込んだ平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）の運用状況の見通しについては、平成19年4月24日発表予定の平成19年2月期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）決算短信において開示する予定です。

以上

- ※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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： 「譲渡予定資産譲渡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	2.1%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.9%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.8%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.3%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	1.0%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.1%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.5%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.9%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.8%
	C-10	NCR 銀座ツインⅠ	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.6%
	C-11	NCR 銀座ツインⅡ	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.5%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.7%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.6%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.4%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.4%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.4%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.3%
	C-18	NCR 日本橋人形町Ⅰ	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.7%
	C-19	NCR 日本橋人形町Ⅱ	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.7%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.7%
	C-22	NCR 日本橋人形町Ⅲ	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.9%
	C-23	NCR 神保町Ⅱ	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.8%
	C-24	NCR 銀座イーストⅢ	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.5%
	C-25	NCR 新宿御苑Ⅰ	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.8%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.7%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.7%
	C-28	NCR 日本橋人形町Ⅳ	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.5%
	C-29	NCR 新宿御苑Ⅱ	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.3%
	C-30	NCR 銀座イーストⅣ	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.3%
	C-31	NCR 高輪台Ⅱ	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.9%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.5%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.7%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.3%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.9%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	6.2%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.8%
	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	9.2%
			計		87,256

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	1.0%	
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成16年12月15日	1,122	0.6%	
	M-4	NCR 北沢	平成16年12月17日	1,070	0.6%	
	M-5	NCR 目黒	平成16年12月17日	1,050	0.6%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成16年12月17日	921	0.5%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成16年12月15日	524	0.3%	
	M-9	NCR 田園調布	平成16年12月17日	511	0.3%	
	M-10	NCR 根岸	平成16年12月17日	356	0.2%	
	M-11	NCR 上池台	平成16年12月17日	238	0.1%	
	M-12	NCR 大塚	平成17年2月25日	1,290	0.7%	
	M-13	NCR 森下	平成17年2月25日	985	0.6%	
	M-14	NCR 若林公園	平成17年4月21日	970	0.6%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成17年4月19日	870	0.5%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成17年5月31日	1,210	0.7%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成17年7月28日	1,470	0.8%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成17年7月29日	1,080	0.6%	
	M-19	NCR 入谷	平成17年7月29日	675	0.4%	
	M-20	NCR 池袋	平成17年9月21日	3,227	1.8%	
	M-21	NCR 要町	平成18年1月11日	1,360	0.8%	
	M-22	NCR 上野タワー	平成18年2月1日	2,990	1.7%	
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成18年6月30日	9,350	5.3%	
	M-24	NCR 八雲	平成18年12月1日	1,160	0.7%	
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成19年6月30日に取得予定	810	0.5%	
	M-26	NCR 戸越銀座	平成18年12月13日	1,960	1.1%	
	計			—	37,049	21.0%

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	3.8%
	G-2	NCR 船橋本町	平成16年12月17日	1,083	0.6%
	G-3	SH 元住吉	平成16年12月15日	1,058	0.6%
	G-4	NCR 豊田	平成16年12月15日	1,053	0.6%
	G-5	NCR 西船橋	平成16年12月17日	997	0.6%
	G-6	NCR 舞浜	平成16年12月17日	844	0.5%
	G-7	NCR 市川妙典	平成16年12月17日	769	0.4%
	G-8	NCR 久米川	平成16年12月17日	715	0.4%
	G-9	NCR 浦安	平成16年12月17日	653	0.4%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成16年12月17日	648	0.4%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成16年12月17日	447	0.3%
	G-12	NCR 野毛山	平成16年12月17日	469	0.3%
	G-13	NCR 南林間	平成16年12月17日	456	0.3%
	G-14	NCR 湘南	平成16年12月17日	445	0.3%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成16年12月17日	222	0.1%
	G-16	LM 東青梅第三	平成16年12月17日	175	0.1%
	G-17	パークテラス市川	平成17年7月28日	620	0.4%
	G-18	パークテラス塩焼	平成17年7月28日	310	0.2%
	G-19	パークテラス堀江	平成17年7月28日	193	0.1%

	計	—	17,910	10.2%
--	---	---	--------	-------

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.4%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.4%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.2%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.1%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.2%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.1%
	R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	1.0%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.2%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	1.0%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.9%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.4%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	3.1%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.2%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月 23 日	1,361	0.8%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.7%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月に取得 予定	486	0.3%
	R-18	NCR 円山表参道 (仮称)	平成 20 年 3 月に取得 予定	2,045	1.2%
	R-19	NCR 東比恵 (仮称)	平成 19 年 11 月に取得 予定	1,230	0.7%
	R-20	NCR 心齋橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.7%
	R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.8%
		計	—	34,111	19.3%

	合計	—	176,326	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、テナントに対してニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスの提供をすることから、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資産の取得 (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、小数点第三位を四捨五入しています。