

平成 19 年 4 月 24 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 4 月 24 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) 取得予定資産：不動産 3 物件

	物件名称	取得予定価格(注) (千円)
物件 1	ニューシティレジデンス勾当台公園	655, 000
物件 2	ニューシティレジデンス一番町(仮称)	965, 000
物件 3	ニューシティレジデンス大町 (仮称)	841, 500

(注) 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。

(2) 取得予定資産にかかる取得の条件

物件 1 ないし物件 3（以下併せて「取得予定 3 物件」といい、それぞれを「本物件」といいます。）の取得については、運用不動産の詳細な調査（デューディリジェンス）実施の必要性を勘案し、以下に記載の条件を売買代金の支払義務の履行の停止条件の一つとしつつ、投資機会を確保するために、物件 1 については不動産売買契約、物件 2 及び物件 3 については不動産売買予約契約をそれぞれ平成 19 年 4 月 26 日付にて締結する予定です。

【停止条件の概要】

取得予定3物件について、物件に対するデューディリジェンスの結果、取得予定価格に悪影響を及ぼす瑕疵等がないことが確認されること。

(3) 契約締結予定日

物件1（不動産売買契約）：平成19年4月26日

物件2（不動産売買予約契約）：平成19年4月26日

物件3（不動産売買予約契約）：平成19年4月26日

(4) 取得予定日

物件1：平成19年4月26日

物件2：平成19年7月31日

物件3：平成19年8月15日

(5) 売主（取得先）

物件1ないし3：仙南ハウス産業株式会社

（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。

(6) 支払時期及び取得資金

物件1の売買代金の支払時期は平成19年4月26日（予定）、物件2の売買代金の支払時期は平成19年7月31日（予定）、物件3の売買代金の支払時期は平成19年8月15日（予定）であり、いずれも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勾当台公園

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は、市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩約7分に位置する、1Kと1LDKタイプを中心とした地上11階建のマンションです。本物件は、最寄り駅である上記勾当台公園駅からJR東北新幹線「仙台」駅まで約5分と交通利便性に優れています。周辺には市役所・県庁が所在し生活利便性に優れた立地であることから、職住接近性、生活利便性を求める独身者、ディンクス等を中心とした通勤者等の底堅い賃貸需要が期待できます。

② 住居タイプ及び間取り

住居タイプ比率：シングルタイプ 52%、ファミリータイプ 48%

間取り：1K 30戸、1LDK 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勾当台公園
取得予定資産の種類（注1）		不動産
取得予定年月日		平成19年4月26日（予定）
所在地（注2）	住所	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号
	地番	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番12
交通		市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩約7分
用途（注3）		共同住宅
面積（注2）	土地	380.16 m ²
	建物	2,017.22 m ²
構造（注2）		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上11階建
予想損失率（注4）		2.7%
所有形態		所有権
建築時期（注2）		平成19年2月
取得予定価格		655,000,000 円
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		655,000,000 円
価格時点		平成19年4月1日
担保設定の有無		なし
特記事項		不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建蔽率は100%となっています。
テナントの内容	テナント総数（注5）	1（予定）
	総賃料収入（注5）	-
	敷金・保証金（注6）	0
	賃貸可能戸数（注6）	50
	賃貸戸数（注6）	0
	総賃貸可能面積（注6）	1,684.10 m ²
	賃貸面積（注6）	0 m ²
	稼働率（面積ベース）（注6）	0%

（注1） 取得予定資産の種類は、不動産であり、本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、本物件にかかる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） 本物件については、上記売主との間で取得予定日までに賃貸借契約を締結し、売主は、本投資法人に賃料として一定の金額（1ヶ月：4,135,350 円）を支払う予定ですが、かかる賃貸借契約は平成19年10月25日に終了する予定です。当該賃貸借契約終了後は、本投資法人は、サブリース会社に対して建物を一括して賃貸し、その上で各貸し室を第三者に対して転

貸する、いわゆるサブリースの運用形態により、本物件を運用する予定です。
 (注 6) 平成 19 年 4 月 24 日現在の数値を記載しております。

物件 2. ニューシティレジデンス一番町(仮称)

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は市営地下鉄南北線「仙台」駅から徒歩約 9 分、JR 東北新幹線「仙台駅」から徒歩約 13 分に位置する、1K と 1LDK を中心とした地上 10 階建と地上 9 階建の 2 棟からなるマンションとなる予定です。本物件の周辺には仙台市の中心商業施設である「ぶらんどーむ一番丁」「サンモール一番町」「マーブルロードおおまち」のアーケード商店街表する百貨店「藤崎デパート」等が集積するとともに、東北大学ほか専門学校等の教育施設が所在する生活利便性に優れた立地であることから、生活利便性を求める単身者、ディンクス等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。

② 住居タイプ及び間取り (予定)

住居タイプ比率： シングルタイプ 43%、 ファミリータイプ 57%
 間取り : A棟：1LDK 36 戸 B棟：1R 32 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一番町(仮称)	
取得予定資産の種類(注 1)	不動産	
取得予定年月日	平成 19 年 7 月 31 日 (予定)	
所在地(注 2)	住所	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 6 番 (以下未定)
	地番	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 6 番 26・27
交通	市営地下鉄南北線「仙台」駅から徒歩約 9 分 JR 東北新幹線「仙台」駅から徒歩約 13 分	
用途(注 3)	共同住宅	
面積(注 2)	土地	772.50 m ²
	建物	3,659.37 m ² (予定)※延床面積
構造(注 2)	A棟：鉄筋コンクリート造地上 10 階建 B棟：鉄筋コンクリート造地上 9 階建	
予想損失率(注 4)	建物竣工後に算出	
所有形態(注 1)	所有権	
建築予定時期(注 2)	平成 19 年 5 月 (予定)	
取得予定価格	965,000,000 円	
鑑定評価機関(評価方法)	大和不動産鑑定株式会社による調査報告書	
査定価額	970,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 4 月 1 日	
担保設定の有無	なし	

特記事項		不動産にかかる土地の建蔽率は本来 80% ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建蔽率は 100% となっています。
テナントの内容	テナント総数 (注 5)	－
	総賃料収入 (注 5)	－
	敷金・保証金 (注 5)	－
	賃貸可能戸数	68 (予定)
	賃貸戸数 (注 5)	－
	総賃貸可能面積	2,800.32 m ² (予定)
	賃貸面積 (注 5)	－
	稼働率 (面積ベース) (注 5)	－

(注 1) 取得予定資産の種類は不動産であり、本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「建築予定時期」は、本物件にかかる不動産鑑定機関による調査報告書（以下「不動産鑑定調査報告書」といいます。）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 Risk Link® 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) 本物件は現時点では未竣工のため、該当事項はございません。

物件 3. ニューシティレジデンス大町(仮称)

(1) 取得の理由

① 物件特性

本物件は市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約 13 分に位置する、1 ルーム 72 戸からなる地上 13 階建のマンションとなる予定です。本物件の周辺には仙台の中心商業施設である「ぶらんどーむ一番丁」「サンモール一番町」「マーブルロードおおまち」のアーケード商店街があります。また、最寄の西公園交差点では平成 27 年に市営地下鉄東西線「西公園（仮称）」駅の建設が予定されており、生活利便性に優れた立地であることから、生活利便性を求める単身者を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。

② 住居タイプ及び間取り（予定）

住居タイプ比率： シングルタイプ 100%

間取り： 1 R 72 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大町(仮称)
取得予定資産の種類(注 1)		不動産
取得予定年月日		平成 19 年 8 月 15 日 (予定)
所在地(注 2)	住所	宮城県仙台市青葉区大町二丁目 5 番 (以下未定)
	地番	宮城県仙台市青葉区大町二丁目 5 番 8
交通		市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約 13 分
用途(注 3)		共同住宅
面積(注 2)	土地	452.95 m ²
	建物	3,085.50 m ² (予定)※延床面積
構造(注 2)		鉄筋コンクリート造地下 1 階付地上 13 階建
予想損失率(注 4)		建物竣工後に算出
所有形態(注 1)		所有権
建築予定時期(注 2)		平成 19 年 6 月 (予定)
取得予定価格		841,500,000 円
鑑定評価機関(評価方法)		大和不動産鑑定株式会社による調査報告書
査定価額		849,000,000 円
価格時点		平成 19 年 4 月 1 日
担保設定の有無		なし
特記事項		不動産にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建蔽率は 100%となっています。
テナントの内容	テナント総数(注 5)	-
	総賃料収入(注 5)	-
	敷金・保証金(注 5)	-
	賃貸可能戸数	72 (予定)
	賃貸戸数(注 5)	-
	総賃貸可能面積	2,149.08 m ² (予定)
	賃貸面積(注 5)	-
	稼働率(面積ベース)(注 5)	-

(注 1) 取得予定資産の種類は不動産であり、本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「建築予定時期」は、本物件にかかる不動産鑑定調査報告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 Risk Link®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) 本物件は現時点では未竣工のため、該当事項はございません。

3. 売主の概要

商号	仙南ハウス産業株式会社
本店所在地	宮城県柴田郡大河原町字新南 34 番 5 号
大株主	八重樫 國光
代表者	八重樫 義男
資本の額	4900 万円（注 1）
主な事業内容	1. 住宅、店舗、アパート等の設計・施工・請負並びに販売 2. 宅地、工業用地等の造成及び分譲 3. 不動産の売買・交換及び賃貸借 4. 不動産の売買・交換及び賃貸借の斡旋 5. 建売住宅の建築販売 6. 建材及び住宅設備機器の販売 7. 損害保険代理業務 8. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は 資産運用会社 （注 2）との関係	該当なし

（注 1）売主の平成 19 年 3 月 6 日付履歴事項全部証明書に基づいて記載しています。

（注 2）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. 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、設計者、施工者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、取得予定 3 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 3 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は、いずれも平成 19 年 4 月 13 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。また、本投資法人は、物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて第三者専門機関（株式会社インデックスコンサルティング）に構造設計に関する再調査を依頼しております。その結果、物件 1 に関しては、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、計算数値に一貫性があるため、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。

物件 2 及び物件 3 に関しても、大要、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た上で取得する予定です。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて、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、耐震性の評価を行っています。本投資法人は、物件 1 について、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。また、物件 2 及び物件 3 についても、同様の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する予定です。

	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1	ニューシティレジデンス 勾当台公園	仙南ハウス産業株式会社	株式会社 八重樫 工務店	株式会社 集建築設計 事務所	株式会社構 造プランニ ング	財団法人宮城県 建築住宅 センター
物件2	ニューシティ レジデンス 一番町(仮称)	仙南ハウス産業株式会社	株式会社 八重樫 工務店	株式会社 楠山設計	A棟：株式会 社弾構造設 計事務所 B棟：有限会 社エースプ ランニング	財団法人宮城県 建築住宅 センター
物件3	ニューシティ レジデンス 大町(仮称)	仙南ハウス産業株式会社	株式会社 八重樫 工務店	株式会社 関本欣作 建築設計 事務所	熊谷組東北 一級建築士 事務所	財団法人宮城県 建築住宅 センター

(参考) 第三者専門機関の概要

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については、不動産売買契約において、売主は、取得予定日に、本物件にかかる建物の施工会社との間の工事請負に関する注文書及び注文請書等に基づき、施工会社に対して現在及び将来有する一切の権利（不動産売買契約に規定する瑕疵担保請求権、アフターサービス請求権等を含みます。）について、施工会社が本投資法人に対して直接責任を負う旨の施工会社の異議なき承諾を得ることが定められる予定です。

物件2及び物件3については、不動産売買予約契約において、売主は、取得予定日に、施工会社との間の本物件にかかる建物の建築工事にかかる注文書及び注文請書等に基づき、施工会社に対して本物件にかかる建物に関し現在及び将来有する一切の請求権（各不動産売買予約契約に規定する瑕疵担保

請求権、アフターサービス請求権等を含みます。)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ことが定められる予定です。

(2) 売主による補償等

物件 1、物件 2 及び物件 3 の取得に際しては、不動産売買契約及び不動産売買予約契約において、売主より、当該物件の運営・管理又は価値に悪影響を及ぼす本件不動産の瑕疵はないこと、建築当時の法令等及び建築実務慣行に基づき合理的な品質の素材を使用して適法かつ適切に建築されており、構造上強固であり、当該物件の価値を低下せしめるような瑕疵は存在しないことの表明保証を得ております。また、物件 1 については、法令等の耐震基準を満たす耐震性を有すること、物件 2 及び物件 3 については耐震性において問題となる瑕疵はない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。

6. 利害関係人等との取引

物件 1 については、株式会社ニューシティプロパティサービス（以下「NCPS」といいます。）がプロパティ・マネジメント会社となる予定です。NCPS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・マネジメント委託契約の締結に関して、以下の審議、決議を経ています。

- ・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。

7. 媒介の概要

取得予定 3 物件の売買の媒介者である株式会社ジェイ・プロパティへの媒介業務の委託に関し、本投資法人及び資産運用会社は以下の支払手数料を決定しました。なお、株式会社ジェイ・プロパティと本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係はありません。

支払手数料：物件 1 19,650 千円（消費税別途）
物件 2 28,950 千円（消費税別途）
物件 3 25,200 千円（消費税別途）

8. 決済方法（支払時期・取得資金）

上記 1. (6) をご参照下さい。

9. 取得の日程

上記 1. (3) 及び(4) をご参照下さい。

10. 今後の見通し

取得予定3物件の取得による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きましては、本日公表の平成19年2月期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）決算短信をご参照下さい。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1： 「不動産鑑定評価書/調査報告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/調査報告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勾当台公園

(単位：千円)

鑑定会社		大和不動産鑑定株式会社	
価格時点		平成 19 年 4 月 1 日	
鑑定評価額		655, 000	
直接還元法による収益価格		666, 000	
	総収入	賃料収入（共益費込み） （稼働率が 94%であることを前提）	46, 043
		駐車場収入 （稼働率が 85%であることを前提）	2, 340
		その他収入	1, 535
		総収入合計①	49, 918
	総費用	維持管理費	3, 326
		水道光熱費	1, 223
		運営管理委託料	1, 452
		公租公課等	4, 098
		損害保険料	315
		テナント募集費用等	1, 210
		その他費用	-
		運営支出合計②	11, 624
		大規模修繕積立金	1, 800
	総費用合計③	13, 424	
	不動産賃貸事業収益（NOI）①-②		38, 294
		敷金等の運用益④	157
	ネットキャッシュフロー（NCF）①+④-③		36, 651
直接還元利回り		5. 5%	
DCFによる価格		645, 000	
	割引率	5. 4%	
	最終還元利回り	5. 7%	
原価法による積算価格		610, 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。

物件 2 ニューシティレジデンス一番町（仮称）

（単位：千円）

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 19 年 4 月 1 日	
鑑定評価額	970,000	
直接還元法による収益価格	982,000	
<div> <div>総収入</div> <div>総費用</div> </div>	賃料収入（共益費込み） （稼働率が 94%であることを前提）	70,162
	駐車場収入 （稼働率が 85%であることを前提）	4,018
	その他収入	2,339
	総収入合計①	76,519
	維持管理費	5,531
	水道光熱費	2,033
	運営管理委託料	2,225
	公租公課等	7,018
	損害保険料	462
	テナント募集費用等	1,855
	その他費用	-
	運営支出合計②	19,124
	大規模修繕積立金	2,640
	総費用合計③	21,764
	不動産賃貸事業収益（NOI）①-②	57,395
	敷金等の運用益④	240
	ネットキャッシュフロー（NCF）①+④-③	54,995
	直接還元利回り	5.6%
DCFによる価格	958,000	
	割引率	5.5%
	最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	1,010,000	

（注）

- 上記数値は、不動産鑑定調査報告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。
- 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、不動産鑑定調査報告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、不動産鑑定調査報告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。

物件3 ニューシティレジデンス大町（仮称）

（単位：千円）

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成19年4月1日	
鑑定評価額	849,000	
直接還元法による収益価格	863,000	
<div> <div>総収入</div> <div>総費用</div> </div>	賃料収入（共益費込み） （稼働率が94%であることを前提）	60,124
	駐車場収入 （稼働率が85%であることを前提）	3,037
	その他収入	2,005
	総収入合計①	65,166
	維持管理費	4,243
	水道光熱費	1,560
	運営管理委託料	1,895
	公租公課等	5,153
	損害保険料	392
	テナント募集費用等	1,579
	その他費用	-
	運営支出合計②	14,822
	大規模修繕積立金	2,240
	総費用合計③	17,062
	不動産賃貸事業収益（NOI）①-②	50,344
	敷金等の運用益④	205
	ネットキャッシュフロー（NCF）①+④-③	48,309
	直接還元利回り	5.6%
DCFによる価格	836,000	
	割引率	5.5%
	最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	698,000	

（注）

- 上記数値は、不動産鑑定調査報告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。
- 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、不動産鑑定調査報告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、不動産鑑定調査報告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	2.08%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.83%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.73%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.27%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	0.95%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.09%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.49%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.89%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.82%
	C-10	NCR 銀座ツインⅠ	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.62%
	C-11	NCR 銀座ツインⅡ	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.53%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.67%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.54%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.42%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.38%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.34%
	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Ⅰ	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.68%
	C-19	NCR 人形町Ⅱ	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.71%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.64%
	C-21	NCR 神保町	平成 17 年 6 月 10 日	2,803	1.54%
	C-22	NCR 人形町Ⅲ	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.92%
	C-23	NCR 神保町Ⅱ	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.81%
	C-24	NCR 銀座イーストⅢ	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.46%
	C-25	NCR 新宿御苑Ⅰ	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.73%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.68%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.65%
	C-28	NCR 日本橋人形町Ⅳ	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.46%
	C-29	NCR 新宿御苑Ⅱ	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.32%
	C-30	NCR 銀座イーストⅣ	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.28%
	C-31	NCR 高輪台Ⅱ	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.84%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.46%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.69%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.20%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.83%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	6.05%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.71%
	C-38	カテリーナ三田タワース イート (NCR)	平成 18 年 12 月 22 日	16,200	8.92%
	計		—	90,059	49.59%

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	1.02%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.62%
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.59%
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.58%
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.51%
	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	0.28%
	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	0.71%
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.54%
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.53%
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.48%
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.67%
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.81%
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.59%
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.37%
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	1.78%
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.75%
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.65%
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	5.15%
	M-24	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.64%
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 30 日に 取得予定	810	0.45%
	M-26	NCR 戸越銀座	平成 18 年 12 月 13 日	1,960	1.08%
	計		—	37,049	20.40%

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	3.72%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.60%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.58%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.58%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.55%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.46%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.42%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.39%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.36%
	G-10	NCR 南行徳Ⅰ	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.36%
	G-11	NCR 南行徳Ⅱ	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	0.25%
	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	0.34%
	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	9.86%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.40%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.40%
	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	0.14%
	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	アブリール垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	0.94%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.11%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	0.96%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.90%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.42%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	2.97%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.21%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月 23 日	1,361	0.75%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.63%
	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	1.13%
	R-19	NCR 東比恵（仮称）	平成 19 年 11 月に取得 予定	1,230	0.68%
	R-20	NCR 心斎橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.58%
	R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.82%
	R-22	NCR 勾当台公園	平成 19 年 4 月 26 日 取得予定	655	0.36%
	R-23	NCR 一番町（仮称）	平成 19 年 7 月 31 日 取得予定	965	0.53%
	R-24	NCR 大町（仮称）	平成 19 年 8 月 15 日 取得予定	841	0.46%
	計		—	36,572	20.14%

合計	—	181,590	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（NCR）」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（NCR）」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。

(注 5) NCR 神保町は、平成 19 年 6 月 29 日に売却する予定です。

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><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> 1 R、1 K (+ S) 又は 1 DK (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> 1 K + S、1 DK (+ S)、LDK + S、1 LDK (+ S)、2 DK 又は 2 LDK (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> 1 DK + S、1 LDK + S、2 DK (+ S)、2 LDK (+ S)、 3 DK、3 LDK (+ S) 又は 4 LDK (注 1) なお、1 DK + S、1 LDK + S、2 DK 又は 2 LDK 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、1 LDK (+ S)、2 LDK (+ S)、 3 LDK (+ S) 又は 4 LDK (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
- 1 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
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、1 DK + S、1 LDK + S、2 DK 又は 2 LDK 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勾当台公園

住所 : 宮城県仙台市青葉区国分町三丁目 10 番 24 号



物件 2：ニューシティレジデンス一番町（仮称）

住所：宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 6 番（以下未定）

（A棟）



(B棟)



(注) 上図は、本物件にかかる未竣工建物の設計図書をもとに完成予定の建物を想定して作成した予想図です。実際に完成した建物は、上図と異なる場合があります。

物件 3：ニューシティレジデンス大町（仮称）

住所：宮城県仙台市青葉区大町二丁目 5 番（以下未定）



（注）上図は、本物件にかかる未竣工建物の設計図書をもとに完成予定の建物を想定して作成した予想図です。実際に完成した建物は、上図と異なる場合があります。

