

平成 19 年 7 月 13 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 7 月 13 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 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上町台（仮称）	3,214,000

（注 1） 本物件の物件名称は、現在シティハウス・リビオ上町台ですが、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。

（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) 取得予定資産にかかる取得の条件

取得予定資産の取得については、運用不動産の詳細な調査（デューデリジエンス）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、不動産売買契約を平成 19 年 7 月 24 日付にて締結する予定です。

【停止条件の概要】

取得予定資産について、デューデリジエンスの結果、取得予定価格等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) 不動産売買契約締結予定日：平成 19 年 7 月 24 日
- (4) 取得予定日：平成 19 年 8 月 20 日
- (5) 売主（取得先）：住友不動産株式会社・株式会社新日鉄都市開発
（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は平成 19 年 8 月 20 日（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上町台（仮称）

(1) 取得の理由

① 物件の特性

本物件は、大阪市唯一の高台である「上町台地」と呼ばれる地区に所在している地上 15 階建のファミリータイプのマンションです。本物件からは、大阪市営地下鉄谷町線及び大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「谷町六丁目」駅、大阪市営地下鉄谷町線及び大阪市営地下鉄千日前線「谷町九丁目駅」、近鉄奈良線「上本町」駅の 3 駅が徒歩で利用可能であり、「谷町六丁目」駅から大阪キタ地区の中心部である「東梅田」駅へは大阪市営地下鉄谷町線で乗車時間約 8 分、大阪ミナミ地区の中心部である「なんば」駅へは「谷町九丁目」駅から大阪市営地下鉄千日前線で乗車時間約 5 分で至り、交通利便性は良好です。また、本物件の周辺は、多くの寺社が存しているほか、公園・病院等の公共公益施設も存し、大阪中心部に接近しておりながら緑豊かな環境が整っていることから、都会接近性及び生活利便性を重視する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、本物件は内装・設備仕様において高品質な新築物件であり、中長期的に物件競争力が維持できる物件と考えられます。

② 住居タイプ及び間取り（本物件 69 戸について）

住居タイプ比率： ファミリータイプ 100%

間取り： 2LDK 6 戸、3LDK 35 戸、4LDK 28 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上町台（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20日	
所在地（注2）	住所	大阪府中央区上本町西四丁目1番12
	地番	大阪府中央区上本町西四丁目623番2
交通	近鉄奈良線「上本町」駅から徒歩約8分	
用途（注2）	共同住宅	
面積（注2）	土地	1,154.91 m ²
	建物	6,446.82 m ²
構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	
予想損失率（注3）	7.3%	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成19年1月18日	
取得予定価格	3,214,000,000円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,240,000,000円	
価格時点	平成19年6月1日	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産にかかる土地の建ぺい率は本来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、建ぺい率は100%となっています。 2. 不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、490.28%となります（数値は建物エンジニアリング・レポートによります。）。 	
テナントの内容	テナント総数（注4）	1（予定）
	総賃料収入（注5）	0円
	敷金・保証金（注5）	0円
	賃貸可能戸数（注5）	69戸
	賃貸戸数（注5）	0戸
	総賃貸可能面積（注6）	5,415.39 m ²
	賃貸面積（注5）	0 m ²
	稼働率（面積ベース）（注5）	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（地番）」、「用途」、「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) 「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4) 「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、取得予定日までにニューシティ・リーシング・ワン有限会社（以下、「NCL1」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5）平成19年7月13日現在の数値を記載しております。

3. 売主の概要

商号	住友不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）他
代表者	代表取締役 高島 準司
資本金の額	1,228億535万767円
主な事業内容	1. 不動産の取得、処分および賃貸借 2. 不動産の管理、利用および開発 3. 不動産の仲介および鑑定
本投資法人又は資産運用会社（注）との関係	該当なし

商号	株式会社新日鉄都市開発
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目13番1号
大株主	新日本製鉄株式会社
代表者	代表取締役 正賀 晃
資本金の額	57億5000万円
主な事業内容	1. 不動産の取得、売買、貸借、管理、仲介および鑑定 2. 地域開発および都市開発に関する調査、企画およびコンサルティング 3. 土木建築工事の企画、設計、施工、監理および請負
本投資法人又は資産運用会社（注）との関係	該当なし

（注）本投資法人が資産の運用を委託する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、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、本物件にかかる建物の建築主、施工会社、建物設計会社、構造設計会社及び建築確認機関について、いずれも平成19年7月9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。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上町台（仮称）	住友不動産株式会社 株式会社 新日鉄都市開発	清水建設株式会社	株式会社 I A O 竹田設計	株式会社 現代構造	財団法人 日本建築センター

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(株式会社竹中工務店)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、本物件に関しては、構造計算書及び構造図の内容を概略的に検討した結果では、その検討範囲においては違法な計算書の偽造は認められないとの調査結果を得ております。

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、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。

(参考) 第三者専門機関の概要

会社名	株式会社竹中工務店
本店所在地	大阪市中央区本町四丁目 1 番 13 号
代表者	代表取締役 竹中 統一
資本金	500 億円
業務概要	1. 建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 2. 建設工事、地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、エネルギー供給及び環境整備等のプロジェクトに関する調査、研究、測量、企画、評価、診断等のエンジニアリング及びマネジメント 3. 土地の造成並びに住宅の建設 4. 不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋、保守、管理及び鑑定並びに不動産投資に関するマネジメント

会社名	応用アール・エム・エス株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂三丁目 11 番 15 号 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による補償

(1) 売主からの瑕疵担保請求権の取得

不動産売買契約において、本投資法人は、本物件に瑕疵がある場合に、取得予定日から2年間、売主に対しこれによって被った損害の賠償を請求することができるものと規定される予定です。

また、不動産売買契約において、売主は、施工会社に対して有する工事請負契約上の瑕疵担保請求権等を、本物件の譲渡に伴って本投資法人に譲渡することに関する確定日付ある施工会社からの承諾書を、売買代金と引き換えに本投資法人に交付することが規定される予定です。

(2) 売主による補償等

本物件の取得に際しては、不動産売買契約において、売主より、売主の知る限り、建築当時の法令等及び建築実務慣行に基づき適法かつ適切に建築されており、本物件の構造計算書が適法に作成されており、本物件が建築確認通知書に従い、建築基準法、その他関連法令等に従って適法に建築され、法令等の耐震基準を満たす耐震性を有す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、売主は当該違反により本投資法人が被った損害及び発生した費用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

本物件については、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、NCL1がサブリース会社となる予定です。NCPS及びNCL1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契約及びマスターリース契約の締結に関して、取得予定日まで以下の審議、決議を経る予定です。

- ・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。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

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

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）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 ニューシティレジデンス上町台 (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 6 月 1 日	
鑑定評価額	3,240,000	
直接還元法による収益価格	3,280,000	
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)	190,497
	駐車場収入 (稼働率が 95%であることを前提)	11,172
	その他収入	6,350
	総収入合計①	208,019
総費用	維持管理費	11,075
	水道光熱費	2,949
	運営管理委託料	6,050
	公租公課等	11,620
	損害保険料	879
	テナント募集費用等	3,361
	その他費用	-
	運営支出合計②	35,934
	大規模修繕積立金	5,020
	総費用合計③	40,954
	不動産賃貸事業収益 (NOI) ①-②	172,085
	敷金等の運用益④	317
	ネットキャッシュフロー (NCF) ①+④-③	167,383
	直接還元利回り	5.1%
DCFによる価格	3,190,000	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	2,100,000	

(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。

(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	2.05%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.80%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.70%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.25%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	0.94%
	C-6	NCR 新宿壹番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.07%
	C-7	NCR 新宿貳番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.48%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.88%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.80%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.61%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.52%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.66%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.53%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.41%
	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	0.31%
	C-18	NCR 人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.67%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.70%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.63%
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.90%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.80%
	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	1.70%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.65%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.64%
	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	0.31%
	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	0.83%
	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	0.68%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.17%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.81%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	5.96%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.67%
	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	8.78%
		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	1.00%	
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.61%	
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.58%	
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.57%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.50%	
	M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.28%	
	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	0.19%	
	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	0.70%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.53%	
	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	0.47%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.66%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.80%	
	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	1.75%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.74%	
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.62%	
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	5.07%	
	M-24	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.63%	
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 29 日	810	0.44%	
	M-26	NCR 戸越銀座	平成 18 年 12 月 13 日	1,960	1.06%	
	M-27	NCR 三ノ輪(仮称)	平成 19 年 8 月 21 日に 取得予定	1,720	0.93%	
	M-28	NCR 自由が丘ウエスト(仮 称)	平成 19 年 8 月 21 日に 取得予定	720	0.39%	
		計		—	39,489	21.41%

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	3.66%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.59%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.57%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.57%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.54%
	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	0.35%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.35%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.24%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.25%
	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	0.24%
	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	0.09%
	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	0.10%
		計	—	17,910	9.71%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.39%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.39%
	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	アプリレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	0.93%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.08%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	0.94%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.89%
	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	2.93%
	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	0.74%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.59%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月に取得 予定	486	0.26%
	R-18	NCR 円山表参道 (仮称)	平成 20 年 3 月に取得 予定	2,045	1.11%
	R-19	NCR 東比恵 (仮称)	平成 19 年 11 月に取得 予定	1,230	0.67%
	R-20	NCR 心斎橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.54%
	R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.81%
	R-22	NCR 勾当台公園	平成 19 年 4 月 26 日	655	0.36%
	R-23	NCR 一番町 (仮称)	平成 19 年 7 月 31 日に 取得予定	965	0.52%
	R-24	NCR 大町 (仮称)	平成 19 年 8 月 15 日に 取得予定	841	0.46%
	R-25	NCR 上町台 (仮称)	平成 19 年 8 月 20 日に 取得予定	3,214	1.74%
			計	—	39,786

	合計	—	184,441	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。

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> 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、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
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 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 4 :

「外観写真及び地図」

物件名：ニューシティレジデンス上町台（仮称）

住所：大阪府中央区上本町西四丁目 1 番 12



