

平成 19 年 7 月 27 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・レジデンスリアル・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 27 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（注 1）	取得予定価格（注 2） （千円）
物件 1	ニューシティレジデンス中野（仮称）	1, 250, 000
物件 2	ニューシティレジデンス用賀（仮称）	1, 305, 000
物件 3	ニューシティレジデンス住吉（仮称）	1, 170, 000

（注 1） 物件 1 及び物件 2 は新築物件、物件 3 は未竣工物件であり、本投資法人による各不動産取得後は、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を平成 19 年 8 月 3 日付にて、物件 2 については不動産売買契約を平成 19 年 8 月 1 日付にて、物件 3 については不動産売買予約契約を平成 19 年 7 月 30 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、デューデリジェンスの結果、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) 契約締結予定日

物件1（不動産売買契約）	：平成19年8月3日
物件2（不動産売買契約）	：平成19年8月1日
物件3（不動産売買予約契約）	：平成19年7月30日

(4) 取得予定日

物件1	：契約締結日から平成19年8月31日までの間で、別途売主及び本投資法人の間で書面にて合意した日
物件2	：平成19年10月19日
物件3	：平成19年10月31日

(5) 売主（取得先）

物件1	：日本ハウズイング株式会社
物件2及び物件3	：株式会社ノエル

(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契約締結日から平成19年8月31日までの間で、別途売主及び本投資法人の間で書面にて合意した日（予定）、物件2の売買代金の支払時期は平成19年10月19日（予定）、物件3の売買代金の支払時期は平成19年10月31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1. ニューシティレジデンス中野（仮称）

(1) 取得の理由

① 物件の特性

本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅から徒歩約9分、JR中央総武線「中野」駅から徒歩約11分に位置する、1Kを中心とした地上12階建のマンションです。本物件は「中野」駅より「新宿」駅へは1駅（所要時間約6分）・「吉祥寺」駅へは4駅（所要時間約10分）と交通利便性に優れております。また、周辺にはスーパーマーケットの西友、ライフ、丸正が所在する生活利便性に優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者、学生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（本物件 42 戸について）

住居タイプ比率： シングルタイプ 100%

間取り： 1K 42 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中野（仮称）	
取得予定資産の種類（注 1）	不動産	
取得予定年月日	契約締結日から平成 19 年 8 月 31 日までの間で、別途売主及び本投資法人の間で書面にて合意した日	
所在地（注 2）	住所	東京都中野区新井二丁目 12 番 13 号
	地番	東京都中野区新井二丁目 54 番 2、54 番 3
交通	西武新宿線「新井薬師前」駅から徒歩約 9 分 JR 中央総武線「中野」駅から徒歩約 11 分	
用途（注 2）	共同住宅	
面積（注 2）	土地	452.98 m ²
	建物	1,823.11 m ²
構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
予想損失率（注 3）	5.9%	
所有形態	所有権	
建築時期（注 2）	平成 19 年 3 月 8 日	
取得予定価格	1,250,000,000 円	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,250,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 7 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ぺい率は本来 80%ですが、近隣商業地域、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。	
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	42 戸
	賃貸戸数（注 5）	0 戸
	総賃貸可能面積	1613.86 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 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 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 27 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用賀（仮称）

(1) 取得の理由

① 物件の特性

本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約 6 分に位置する、1K から 1LDK を中心とした地上 9 階建のマンションです。本物件は最寄り駅である「用賀」駅より「渋谷」駅まで 4 駅（所要時間約 10 分）、「二子玉川」駅へは 1 駅（所要時間約 2 分）と交通利便性に優れています。また、周辺には高級デパートの高島屋やスーパーマーケットのオーケーストアがあるとともに、駒沢オリンピック公園・砧公園等の環境にも恵まれ、生活利便性と住環境を兼ね備えた立地であることから、これらを求める単身者、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（本物件 45 戸について）

住居タイプ比率： シングルタイプ 47%、アーバンファミリータイプ 53%

間取り： 1K 28 戸、1DK 1 戸、1DK(+S) 3 戸、1LDK 12 戸、2LDK 1 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用賀（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 10 月 19 日	
所在地（注 2）	住所	東京都世田谷区玉川台一丁目 3 番 12 号
	地番	東京都世田谷区玉川台一丁目 754 番 4
交通	東急田園都市線「用賀」駅より徒歩 6 分	
用途（注 2）	共同住宅	
面積（注 2）	土地	527.27 m ²
	建物	1,574.26 m ²
構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
予想損失率（注 3）	15.4%	
所有形態	所有権	
建築時期（注 2）	平成 19 年 6 月 20 日	
取得予定価格	1,305,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,310,000,000 円	

価格時点		平成 19 年 7 月 20 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ぺい率は本来 80% ですが、近隣商業地域、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。
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	45 戸
	賃貸戸数 (注 5)	0 戸
	総賃貸可能面積	1,472.38 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結果の記載に基づき、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 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 NCL1 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 27 日現在の数値を記載しております。

物件 3. ニューシティレジデンス住吉 (仮称)

(1) 取得の理由

① 物件の特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線及び都営新宿線「住吉」駅から徒歩約 1 分に位置する、1K 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「住吉」駅より「大手町」駅まで 3 駅 (所要時間約 11 分) と交通利便性に優れています。また、周辺にはスーパーマーケットのライフ、島忠等が所在する生活利便性に優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者、学生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 (本物件 60 戸について) (予定)

住居タイプ比率： シングルタイプ 100%

間取り： 1K 60 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住吉 (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 10 月 31 日	
所在地 (注 2)	住所	東京都江東区住吉二丁目 (以下未定)
	地番	東京都江東区住吉二丁目 7 番 24、36
交通	東京メトロ半蔵門線・都営新宿線「住吉」駅より徒歩 1 分	
用途 (注 3)	共同住宅	
面積 (注 2) (注 3)	土地	299.72 m ²
	建物	1,982.49 m ²
構造 (注 3)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 11 階建	
予想損失率 (注 4)	取得予定日までに算出	
所有形態	所有権	
建築予定時期	平成 19 年 9 月 14 日	
取得予定価格	1,170,000,000 円	
鑑定評価機関	三井不動産販売株式会社	
査定価額	1,170,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 7 月 20 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。	
テナントの内容	テナント総数 (注 5)	1 (予定)
	総賃料収入 (注 6)	-
	敷金・保証金 (注 6)	-
	賃貸可能戸数	60 (予定)
	賃貸戸数 (注 6)	-
	総賃貸可能面積	1,362.60 m ² (予定)
	賃貸面積 (注 6)	-
	稼働率 (面積ベース) (注 6)	-

(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)」、「面積 (土地)」は、登記簿上の記載に基づいております。

(注 3) 「用途」、「面積 (建物)」、「構造」は建築確認上の建築確認済証の記載に基づいております。

(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) 「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 NCL1 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) 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	日本ハウズイング株式会社
本店所在地	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
大株主	株式会社カテリーナ・ファイナンス
代表者	代表取締役社長 小佐野 台
資本金の額	15億2900万円
主な事業内容	1. マンション・ビル管理事業 2. 不動産の管理事業 3. 開発建設事業
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。

商号	株式会社ノエル
本店所在地	神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号
大株主	金古 政利
代表者	代表取締役 金古 政利
資本金の額	15億3600万円(注)
主な事業内容	1. 土地建物の売買、仲介及びこれらに関するコンサルティング業務 2. アパート、マンション、ビル及びその他の土地建物の賃貸借、管理、運営及びこれらに関するコンサルティング業務 3. 建築工事並びに土木工事の企画、設計、施工、管理、請負及びコンサルタント、紹介に関する業務 4. 自動車損害保障法に基づく保険代理店及び損害保険代理業 5. 生命保険契約の募集 6. 住宅地、別荘地ビル用地等の開発、造成に関する業務 7. 広告宣伝物の作成及び広告代理店業 8. 一般日用雑貨品及び衣類雑貨品の販売、その代理、仲介及び輸出入に関する業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	該当なし

(注) 売主の平成19年6月14日付履歴事項証明書に基づいて記載し、百万円未満を切り捨てています。

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、取得予定3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 1	ニューシティレジデンス中野（仮称）	日本ハウズイング株式会社	三井住友建設株式会社	有限会社空間企画研究所	株式会社セブテック建築研究所	有限会社グッド・アイズ建築検査機構
物件 2	ニューシティレジデンス用賀（仮称）	株式会社ノエル	共立建設株式会社	株式会社フリークス	有限会社エスデー設計室	世田谷区建築主事
物件 3	ニューシティレジデンス住吉（仮称）	株式会社ノエル	株式会社大本組	株式会社広建設計	有限会社松尾設計	江東区建築主事

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(物件1については株式会社竹中工務店、物件2及び物件3については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、構造計算書及び構造図の内容を概略的に検討した結果では、今回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、また、物件2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それぞれ得ております。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、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、耐震性の評価を行っています。本投資法人は、物件1及び2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。

(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	東京都港区虎ノ門一丁目 25 番 5 号 虎ノ門 34MTビル
代表者	代表取締役 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	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、エネルギー供給およ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	代表取締役 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による補償

(1) 売主からの瑕疵担保請求権の取得

物件2については不動産売買契約において、物件3については不動産売買予約契約において、それぞれ、売主は、取得予定日までに、物件2及び物件3にかかる建物の施工会社との間の工事請負契約（同契約に添付される工事請負契約約款を含みます。）及び適用される法令等（民法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律も含む。）に基づき、売主が施工会社に対して現在及び将来有する一切の権利（瑕疵担保請求権・アフターサービス請求権を含みます。）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ことにつき、施工会社から異議なき承諾を取得することが定められる予定です。

(2) 売主による補償等

取得予定3物件の取得に際しては、不動産売買契約又は不動産売買予約契約において、売主より、各物件にかかる建物は、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、取得予定3物件にかかる建物の構造計算書が適法に作成されており、取得予定3物件が建築基準法、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定められる予定です。

6. 利害関係人等との取引

取得予定3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がマスター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、取得予定日までに以下の審議、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

物件2及び物件3の売買の媒介者である株式会社セラン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支払手数料を以下のとおりとすることを決定しました。なお、株式会社セラン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2 26,000千円（消費税別途）

物件3 23,400千円（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>

物件 1 ニューシティレジデンス中野 (仮称)

(単位: 千円)

鑑定会社	財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成 19 年 7 月 1 日		
鑑定評価額	1,250,000		
直接還元法による収益価格	1,260,000		
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)	71,786	
	駐車場収入 (稼働率が 95% であることを前提)	1,140	
	その他収入	5,243	
	総収入合計①	78,169	
	総費用	維持管理費	4,546
		水道光熱費	630
		運営管理委託料	2,297
		公租公課等	4899
		損害保険料	160
		テナント募集費用等	2748
		その他費用	-
運営支出合計②	15,280		
大規模修繕積立金	2,499		
総費用合計③	17,779		
不動産賃貸事業収益 (NOI) ①-②	62,889		
敷金等の運用益④	241		
ネットキャッシュフロー (NCF) ①+④-③	60,631		
直接還元利回り	4.8%		
DCF による価格	1,240,000		
割引率	4.6%		
最終還元利回り	5.0%		
原価法による積算価格	1,070,000		

(注)

- 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。
- 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。

（単位：千円）

鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成19年7月20日		
鑑定評価額	1,310,000		
直接還元法による収益価格	1,340,000		
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）	71,617	
	駐車場収入 （稼働率が90%であることを前提）	1,620	
	その他収入	4,592	
	総収入合計①	77,829	
	総費用	維持管理費	2,475
		水道光熱費	530
		運営管理委託料	2,197
		公租公課等	4,354
		損害保険料	303
		テナント募集費用等	2,296
		その他費用	377
運営支出合計②	12,532		
大規模修繕積立金	1,137		
総費用合計③	13,669		
不動産賃貸事業収益（NOI）①-②	65,297		
敷金等の運用益④	241		
ネットキャッシュフロー（NCF）①+④-③	64,402		
直接還元利回り	4.8%		
DCFによる価格	1,290,000		
割引率	5.0%		
最終還元利回り	5.1%		
原価法による積算価格	1,070,000		

（注）

- 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。
- 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。

（単位：千円）

鑑定会社	三井不動産販売株式会社		
価格時点	平成19年7月20日		
査定価額	1,170,000		
直接還元法による収益価格	1,173,000		
直接還元法による収益価格	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）	63,623
		駐車場収入 （稼働率が95%であることを前提）	342
		その他収入	3,314
		総収入合計①	67,279
	総費用	維持管理費	2,804
		水道光熱費	761
		運営管理委託料	1,919
		公租公課等	4,380
		損害保険料	474
		テナント募集費用等	1,395
		その他費用	-
	運営支出合計②	11,733	
	大規模修繕積立金	648	
	総費用合計③	12,381	
	不動産賃貸事業収益（NOI）①-②	55,546	
	敷金等の運用益④	212	
	ネットキャッシュフロー（NCF）①+④-③	55,111	
	直接還元利回り	4.7%	
DCFによる価格	1,161,000		
	割引率	4.5%	
	最終還元利回り	4.8%	
原価法による積算価格	1,066,000		

（注）

(1) 上記数値は、意見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、意見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、意見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	名称	取得(予定)日	取得(予定)価格	比率
	番号			(百万円)	
都心主要5区	C-1	NCR 南青山	平成 16 年 12 月 15 日	3,783	2.01%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.76%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.67%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.22%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	0.92%
	C-6	NCR 新宿壱番館	平成 16 年 12 月 15 日	1,978	1.05%
	C-7	NCR 新宿弐番館	平成 16 年 12 月 15 日	889	0.47%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.86%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.79%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.60%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.51%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.65%
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.52%
	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	0.37%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.33%
	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	0.65%
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.69%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.62%
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.88%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.78%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.45%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.67%
	C-26	NCR 笹塚	平成 17 年 7 月 28 日	3,050	1.62%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.63%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.45%
	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	0.27%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.81%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.45%
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.67%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	2.13%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.77%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	5.84%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.62%
	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	8.61%
		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	0.98%	
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.60%	
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.57%	
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.56%	
	M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.49%	
	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	0.27%	
	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	0.69%	
	M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.52%	
	M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.52%	
	M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.46%	
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.64%	
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.78%	
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.57%	
	M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.36%	
	M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	1.71%	
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.72%	
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.59%	
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	4.97%	
	M-24	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.62%	
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 29 日	810	0.43%	
	M-26	NCR 戸越銀座	平成 18 年 12 月 13 日	1,960	1.04%	
	M-27	NCR 三ノ輪（仮称）	平成 19 年 8 月 21 日に 取得予定	1,720	0.91%	
	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	0.38%	
	M-29	NCR 中野（仮称）	契約締結日から平成 19 年 8 月 31 日までの間で、別途売主及び本投資法人の間で書面にて合意した日に 取得予定	1,250	0.66%	
	M-30	NCR 用賀（仮称）	平成 19 年 10 月 19 日に 取得予定	1,305	0.69%	
	M-31	NCR 住吉（仮称）	平成 19 年 10 月 31 日に 取得予定	1,170	0.62%	
	計			—	43,209	22.97%

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	3.59%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.58%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.56%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.56%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.53%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.45%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.41%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.38%
	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	0.34%	
	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	0.24%	
	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	0.33%	
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.16%	
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.10%	
	計			—	17,910	9.52%

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	0.38%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.20%
	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-レ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	0.91%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.04%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	0.92%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.87%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.41%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	2.87%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.20%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月 23 日	1,361	0.72%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.54%
	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	1.09%
	R-19	NCR 東比恵 (仮称)	平成 19 年 11 月に 取得予定	1,230	0.65%
	R-20	NCR 心斎橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.49%
	R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.79%
	R-22	NCR 勾当台公園	平成 19 年 4 月 26 日	655	0.35%
	R-23	NCR 一番町 (仮称)	平成 19 年 7 月 31 日に 取得予定	965	0.51%
	R-24	NCR 大町 (仮称)	平成 19 年 8 月 15 日に 取得予定	841	0.45%
	R-25	NCR 上町台 (仮称)	平成 19 年 8 月 20 日に 取得予定	3,214	1.71%
	計			—	39,786

合計	—	188,161	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

ニューシティレジデンス投資法人

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、売買契約書又は売買予約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中野（仮称）

住所：東京都中野区新井二丁目 12 番 13 号





「外観写真及び地図」

物件名：ニューシティレジデンス用賀（仮称）

住所：東京都世田谷区玉川台一丁目 3 番 12 号





「イメージ図及び地図」

物件名：ニューシティレジデンス住吉（仮称）

住所：東京都江東区住吉二丁目（以下未定）





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。