

平成 19 年 8 月 28 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 新井 潤  
(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 新井 潤  
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  
投資アセットマネジメント本部長 毛利 泰造  
TEL. 03-6229-3860(代表)

資産の取得完了に関するお知らせ

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「資産の取得に関するお知らせ」、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ」及び平成 19 年 7 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ」においてそれぞれ取得予定の資産として公表した、ニューシティレジデンス大町、ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト及びニューシティレジデンス中野にかかる不動産の取得をそれぞれ完了いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要：不動産 3 物件

	物件名称	取得価格(注) (千円)	取得日
物件 1	ニューシティレジデンス大町	841,500	平成 19 年 8 月 28 日
物件 2	ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト	720,000	平成 19 年 8 月 28 日
物件 3	ニューシティレジデンス中野	1,250,000	平成 19 年 8 月 28 日

(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は除きます。

### 2. 本物件の内容

#### 物件1 ニューシティレジデンス大町

本物件の内容は、平成19年4月24日付「資産の取得に関するお知らせ」の「2. 取得の詳細 物件3. ニューシティレジデンス大町（仮称） (2) 取得予定資産の内容」において公表しておりますが、その後、本物件にかかる建物が竣工したため、竣工後の内容について改めてお知らせするものです。なお住居タイプ比率及び間取りについては、以下の通り確定いたしました。

住居タイプ比率（注）：シングルタイプ 100%

間取り : 1R 24戸、1K 48戸

物件の名称	ニューシティレジデンス大町	
取得資産の種類	不動産	
所在地(注1)	住所	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号
	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1)	共同住宅	
面積(注1)	土地	452.95 m <sup>2</sup>
	建物	2,717.13 m <sup>2</sup>
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
予想損失率(注2)	3.2%	
所有形態	所有権	
建築時期(注1)	平成19年6月21日	
取得価格	841,500,000円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	849,000,000円	
価格時点	平成19年7月15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3)	1
	総賃料収入(注4)	0
	敷金・保証金(注4)	0
	賃貸可能戸数	72
	賃貸戸数(注4)	0
	総賃貸可能面積	2,149.08 m <sup>2</sup>
	賃貸面積(注4)	0
稼働率(面積ベース)(注4)	0	

(注1) 「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2) 「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 3) 本物件については、売主（仙南ハウス産業株式会社）との間で本日付で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 5,290,780 円）を支払う予定ですが、かかる賃貸借契約は平成 20 年 2 月 27 日に終了する予定です。「テナント総数」は、かかる賃貸借契約締結後のテナント総数を記載しています。なお、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 4) 平成 19 年 8 月 28 日現在の数値を記載しております。

本物件の詳細等につきましては、平成 19 年 4 月 24 日付「資産の取得に関するお知らせ」（但し、「2. 取得の詳細 物件 3. ニューシティレジデンス大町（仮称） (2) 取得予定資産の内容」を除きます。）をご参照下さい。

### 物件 2 ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト

本物件の内容は、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ」の「2. 取得の詳細 物件 2. ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト（仮称） (2) 取得予定資産の内容」において公表しておりますが、その後、本物件にかかる建物が竣工したため、竣工後の内容について改めてお知らせするものです。なお住居タイプ比率及び間取りについては、以下の通り確定いたしました。

住居タイプ比率： シングルタイプ 61%、 アーバンファミリータイプ 39%

間取り : 1LDK 7 戸、 1DK 3 戸、 1R 18 戸

物件の名称	ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト	
取得資産の種類	不動産	
所在地(注 1)	住所	東京都世田谷区等々力七丁目 14 番 13 号
	地番	東京都世田谷区等々力七丁目 30 番 8
交通	東急大井町線「尾山台」駅から徒歩約 11 分	
用途(注 1)	共同住宅、車庫	
面積(注 1)	土地	515.70 m <sup>2</sup>
	建物	1,077.45 m <sup>2</sup>
構造(注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 3 階建	
予想損失率(注 2)	5.8%	
所有形態	所有権	
建築時期(注 1)	平成 19 年 8 月 6 日	
取得価格	720,000,000 円	
鑑定評価機関	三井不動産販売株式会社	
鑑定評価額	720,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 8 月 3 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 60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は 70%となっています。	

テナントの内容	テナント総数 (注3)	1
	総賃料収入(注4)	0
	敷金・保証金(注4)	0
	賃貸可能戸数	28
	賃貸戸数(注4)	0
	総賃貸可能面積	857.32 m <sup>2</sup>
	賃貸面積(注4)	0
	稼働率(面積ベース) (注4)	0

(注1) 「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られます。

(注2) 「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3) 「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、平成19年8月17日付「利害関係人等との取引に関するお知らせ」において公表しましたとおり、本日付でニューシティ・リーシング・ワン有限会社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4) 平成19年8月28日現在の数値を記載しております。

本物件の詳細等につきましては、平成19年6月28日付「資産の取得に関するお知らせ」(但し、「2.取得の詳細 物件2. ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト(仮称) (2)取得予定資産の内容」を除きます。)をご参照下さい。

### 物件3 ニューシティレジデンス中野

本物件の詳細等につきましては、平成19年7月27日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

添付資料：外観写真及び地図(ニューシティレジデンス大町及びニューシティレジデンス自由が丘ウエスト)

※ 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>

添付資料：

## 「外観写真及び地図」

物件名：ニューシティレジデンス大町

住所：宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号







「外観写真及び地図」

物件名：ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト

住所：東京都世田谷区等々力七丁目 14 番 13 号







ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト