

平成 19 年 9 月 14 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 9 月 14 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 譲渡予定資産の種類 | : 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新宿壱番館
ニューシティレジデンス新宿弐番館
ニューシティレジデンス笹塚
(以下併せて「譲渡予定資産」と総称します。) |
| ③ 譲渡予定価格合計 | : 6,667,000,000円
(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 取得価格合計 | : 5,917,000,000円 |
| ⑤ 帳簿価格合計 | : 6,047,000,000円 (平成19年2月28日現在) |
| ⑥ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 | : 620,000,000円 (上記③と上記⑤の差額) |
| ⑦ 信託受益権売買契約締結日 | : 平成19年9月14日 |
| ⑧ 引渡予定日 | : 平成19年10月30日 |
| ⑨ 買主 (譲渡先) | : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社
(後記5. をご参照下さい。) |

2. 物件別譲渡の概要

(1) ニューシティレジデンス新宿壱番館

- ① 資産の種類 : 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新宿壱番館
- ③ 譲渡予定価格 : 2,181,000,000円
(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 取得日 : 平成16年12月15日
- ⑤ 取得価格 : 1,978,000,000円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,999,000,000円 (平成19年2月28日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 182,000,000円 (上記③と上記⑥の差額)
- ⑧ 信託受益権売買契約締結日 : 平成19年9月14日
- ⑨ 引渡予定日 : 平成19年10月30日
- ⑩ 買主 : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社
(後記5.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) ニューシティレジデンス新宿弐番館

- ① 資産の種類 : 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新宿弐番館
- ③ 譲渡予定価格 : 979,000,000円
(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 取得日 : 平成16年12月15日
- ⑤ 取得価格 : 889,000,000円
- ⑥ 帳簿価格 : 900,000,000円 (平成19年2月28日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 79,000,000円 (上記③と上記⑥の差額)
- ⑧ 信託受益権売買契約締結日 : 平成19年9月14日
- ⑨ 引渡予定日 : 平成19年10月30日
- ⑩ 買主 : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社
(後記5.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。

(3) ニューシティレジデンス笹塚

- ① 資産の種類 : 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笹塚
- ③ 譲渡予定価格 : 3,507,000,000円
(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 取得日 : 平成17年7月28日
- ⑤ 取得価格 : 3,050,000,000円

- ⑥ 帳簿価格 : 3,148,000,000円 (平成19年2月28日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 359,000,000円 (上記③と上記⑥の差額)
- ⑧ 信託受益権売買契約締結日 : 平成19年9月14日
- ⑨ 引渡予定日 : 平成19年10月30日
- ⑩ 買主 : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社
(後記5.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。

3. 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。

4. 譲渡予定資産の内容

(1) ニューシティレジデンス新宿壱番館

物件番号：C-6 物件名称：ニューシティレジデンス新宿壱番館					
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目19番12号		(地番) 東京都新宿区北新宿一丁目301番52		
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,018.29㎡		用途	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/ 建ぺい率	300%/60%		延床面積	2,558.28㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,235.58㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能戸数	105戸	
取得価格(百万円)	1,978		建築年月日	平成14年5月28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	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	
鑑定評価額(価格時点、鑑定評価機関)	2,091百万円 (平成19年8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)		16,728千円		
	敷金・保証金(注2)		10,152千円		
	稼働率(注2)		98.9%		

(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8月31日現在の数値を記載しています。

(2) ニューシティレジデンス新宿式番館

物件番号：C-7 物件名称：ニューシティレジデンス新宿式番館							
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目21番16号			(地番) 東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	区分所有権	
	面積	779.81㎡			用途	居宅	
	用途地域	第一種住居地域			構造・階数	RC、6F	
	容積率/ 建ぺい率	300%/60%			延床面積	1,129.86㎡	
受託者	みずほ信託銀行株式会社				賃貸可能面積	1,024.49㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日				賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	889				建築年月日	平成14年4月24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	ニューシティ・リーシング・ワン有限公司		
鑑定評価額(価格時点、鑑定評価機関)	942百万円 (平成19年8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)			7,834千円			
	敷金・保証金(注2)			4,694千円			
	稼働率(注2)			97.8%			

(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8月31日現在の数値を記載しています。

(3) ニューシティレジデンス笹塚

物件番号：C-26 物件名称：ニューシティレジデンス笹塚							
所在地	(住所) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号			(地番) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番7他1筆			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	909.33㎡			用途	共同住宅	
	用途地域	商業地域			構造・階数	RC、10F	
	容積率/ 建ぺい率	500%/80% 400%/80%			延床面積	4,263.10㎡	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				賃貸可能面積	3,701.70㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日				賃貸可能戸数	90戸	
取得価格(百万円)	3,050				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）	3,090百万円（平成19年8月31日、大和不動産鑑定株式会社）	
テナントの内容	テナント総数（注1）	1
	月額賃料（注2）	33,823千円
	敷金・保証金（注2）	14,322千円
	稼働率（注2）	93.3%

（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8月31日現在の数値を記載しています。

5. 買主の概要

- ① 商号 : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社
- ② 本店所在地 : 東京都江東区亀戸六丁目56番15号
- ③ 代表者 : 栗国 正樹
- ④ 資本金 : 10万円
- 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 : 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の流動化に係る業務
- 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。

6. 媒介の概要

譲渡予定資産の売買の媒介者である東急リバブル株式会社に対し、本投資法人及び資産運用会社は以下の手数料の支払を決定しました。なお、東急リバブル株式会社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。

手数料：30,000千円（消費税別途）

7. 決済方法

上記引渡予定日に、一括決済方式にて行う予定です。

8. 譲渡の日程

上記1. ⑦及び⑧をご参照下さい。

9. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡による平成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ございません。また、譲渡予定資産の譲渡に伴う影響を織り込んだ平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況の予想は、平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31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	2.03%	
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成16年12月17日	3,315	1.78%	
	C-3	NCR 西麻布	平成16年12月15日	3,143	1.69%	
	C-4	NCR お茶の水	平成16年12月17日	2,300	1.23%	
	C-5	NCR 参宮橋	平成16年12月15日	1,734	0.93%	
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成16年12月15日	1,622	0.87%	
	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	0.61%	
	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	0.65%	
	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	0.37%	
	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	0.66%	
	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	0.89%	
	C-23	NCR 神保町Ⅱ	平成17年7月5日	1,470	0.79%	
	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	1.68%	
	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	0.82%	
	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	0.68%	
	C-34	NCR 銀座	平成18年4月27日	4,000	2.15%	
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成18年4月27日	3,332	1.79%	
	C-36	NCR 高輪	平成18年1月11日	10,995	5.90%	
	C-37	NCR 東日本橋	平成18年12月1日	4,930	2.64%	
	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	8.69%	
	計				81,339	43.63%

M-2	NCR 等々力	平成16年12月15日	1,850	0.99%
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%

東京 23 区 (都心主要 5 区を除きます。)	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	0.53%
	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	0.47%
	M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.65%
	M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.79%
	M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.58%
	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	1.73%
	M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.73%
	M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.60%
	M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	5.01%
	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	1.05%
	M-27	NCR 三ノ輪	平成 19 年 8 月 21 日	1,720	0.92%
	M-28	NCR 自由が丘ウエスト	平成 19 年 8 月 28 日	720	0.39%
	M-29	NCR 中野	平成 19 年 8 月 28 日	1,250	0.67%
	M-30	NCR 用賀 (仮称)	平成 19 年 10 月 19 日に 取得予定	1,305	0.70%
	M-31	NCR 住吉 (仮称)	平成 19 年 10 月 31 日に 取得予定	1,170	0.63%
	計			43,214	23.18%

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	3.62%
	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	0.57%
	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	0.35%
	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	0.24%
	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	0.17%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.10%
	計			17,910	9.61%

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	0.20%
	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	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	0.92%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	2.05%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	0.93%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.88%
	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	2.90%
	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	0.73%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.56%
	R-17	NCR 円山裏参道 (仮称)	平成 19 年 9 月 27 日に 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	1.10%
	R-19	NCR 東比恵 (仮称)	平成 19 年 11 月に 取得予定	1,230	0.66%
	R-20	NCR 心齋橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.52%
	R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.80%
	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	平成 19 年 7 月 31 日	965	0.52%
	R-24	NCR 大町	平成 19 年 8 月 28 日	841	0.45%
	R-25	NCR 上町台	平成 19 年 8 月 20 日	3,214	1.72%
	R-26	NCR 肥後橋タワー(仮称)	平成 19 年 10 月 19 日に 取得予定	4,200	2.25%
		計			43,986

合計	186,449	
----	---------	--

(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。