

平成 19 年 12 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 新井 潤  
(コード番号 8965)  
資産運用会社名

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 新井 潤  
問合せ先  
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 12 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 5 物件、信託不動産 1 物件

	物件名称（注 1）	取得予定価格（注 3） （千円）
物件 1	ニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワー （仮称）	27,691,000(注 2)
物件 2	ニューシティレジデンス新宿（仮称）	3,597,000
物件 3	ニューシティレジデンス門前仲町イースト（仮称）	2,965,000
物件 4	ニューシティレジデンス戸越駅前（仮称）	2,050,000
物件 5	ニューシティレジデンス押上（仮称）	1,267,055
物件 6	ニューシティレジデンス蔵前（仮称）	1,628,110

(注 1) 物件 1 の物件名称は現在マイアトリア池袋トーキョー・プレイシャス・タワーですが、本投資法人による信託不動産取得後、遅滞なく上記の物件名称に変更する予定です。物件 5 の物件名称は現在メインステージ押上ですが、本投資法人による不動産取得後、遅滞なく上記の物件名称に変更する予定です。物件 2 は新築物件、物件 3、物件 4 及び物件 6 は未竣工物件であり、本投資法人による物件取得後、上記の名称が使用される予定です。

(注2) 物件1については、平成20年3月31日までに取得した場合は、上記取得予定価格から125,000千円を減じる旨の合意がなされております。

(注3) 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2、物件3、物件4及び物件6の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2については不動産売買予約契約を平成19年12月20日付にて、物件3及び物件4については不動産売買予約契約を平成19年12月14日付にて、物件6については不動産売買予約契約を平成19年12月19日付にて、締結する予定です。

#### 【停止条件の概要】

物件2、物件3、物件4及び物件6の取得予定4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(信託受益権売買契約):平成19年12月18日

物件2(不動産売買予約契約):平成19年12月20日

物件3及び物件4(不動産売買予約契約):平成19年12月14日

物件5(不動産売買契約):平成19年12月19日

物件6(不動産売買予約契約):平成19年12月19日

### (4) 取得予定日

物件1:平成20年10月31日までのうち、別途契約当事者が書面にて合意する日

物件2:平成20年1月30日

物件3及び物件4:平成20年3月27日

物件5:平成19年12月19日

物件6:平成20年4月8日または別途売主買主の間で書面にて合意した日

### (5) 売主(取得先)

物件1:池袋ティー・エム合同会社

物件2:株式会社トーシンパートナーズ

物件3及び物件4:株式会社アーバンコーポレイション

物件5及び物件6:株式会社青山メインランド

(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20年10月31日までのうち、別途契約当事者が書面にて合

意する日、物件2の売買代金の支払時期は平成20年1月30日（予定）、物件3及び物件4の売買代金の支払時期は平成20年3月27日（予定）、物件5の売買代金の支払時期は平成19年12月19日（予定）、物件6の売買代金の支払時期は平成20年4月8日または別途売主買主の間で書面にて合意した日であり、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池袋プレイシャスタワー（仮称）

#### (1) 取得の理由

##### ①物件の特性

本投資法人は、賃料上昇の期待が高い都心に立地し、かつ築浅・大型の物件、所謂「近・新・大」資産への重点投資を中長期的な外部成長戦略の柱の1つと位置付けております。本物件は、以下のとおり立地に優れ、建築後1年と新しい建物である上、本物件近隣エリアでは希少性が高い大規模な賃貸物件であること、更に仕様・管理体制等の点でハイグレードであることから外部成長戦略に合致する物件であると考えました。

- 1) 本物件は、JR線、東京メトロ線などが集積する東京有数のターミナルである「池袋」駅より徒歩約2分の至近距離に位置しており、交通の利便性が非常に高い立地となっています。池袋自体がオフィスビルと商業施設の混在する大都市であることに加え、上記交通機関の利用等によって、大手町・新宿・渋谷等のビジネス街、繁華街へのアクセスも容易であり、マンション立地として優位性が高いと考えられます。
- 2) 本物件は、1DK・1LDK・2LDK・3LDKタイプと幅広い住戸プランを兼ね備えた、地下2階・地上32階建のタワー型分譲マンションであり、平成18年12月竣工の新しい物件です。総戸数は404戸におよぶランドマーク的な大型マンションであり同地域の他物件に比較して競争優位性を有するものと考えられます。
- 3) 本物件は、施工業者が株式会社竹中工務店と実績のある大手企業であり、室内外の仕様や設備水準も一般の分譲マンションに比較しても高い水準にあります。また、2階に設置されたリラクゼーションルーム、23階のビューラウンジなど、大型マンションならではの共有スペースも充実しており、賃貸物件として優位性が認められます。
- 4) また、本物件では、コンシェルジュが駐在（8時間）することにより、タクシー手配サービス、クリーニング取次ぎサービス、ハウスクリーニング紹介サービス、ベビーシッター紹介サービス等を居住者に提供しており、多様なテナントサービスの提供による内部成長を実現する本投資法人の戦略にも合致した物件です。更に、各住戸に床暖房や浄水器、ディスプレイ、フルオートバス等を設置しており、また、24時間管理人を常駐させ、監視カメラ、警備会社への自動通報システムなどによりセキュリティの向上を図るなど、住環境としてより快適な空間を実現しています。
- 5) 更に本投資法人は既に平成17年1月から本物件隣接地にニューシティレジデンス池袋（NCR池袋）を所有・運営しています。NCR池袋の運営を通じて周辺の賃貸マーケットに通じており、新たに本物件を取得し一体運営することで、スケールメリットを活かしたリーシングの実践、コストの削減などを実現できる見通しです。

② 住居タイプ及び間取り（本物件 404 戸について）

住居タイプ比率： アーバンファミリータイプ 40%、ファミリータイプ 49%、プレミアムタイプ 11%、その他 0%

間取り： 1DK 32 戸、1LDK 121 戸、1LDK+S 33 戸、2LDK 121 戸、2LDK+S 7 戸、3LDK 89 戸、店舗 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池袋プレイシヤスタワー（仮称）	
取得予定資産の種類（注 1）	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名（注 1）	住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	平成 20 年 10 月 31 日までのうち、別途契約当事者が書面にて合意する日	
信託期間満了日（注 1）	取得予定日より 10 年後（予定）	
所在地（注 2）	住所	東京都豊島区西池袋三丁目 21 番 13 号
	地番	東京都豊島区西池袋三丁目 21 番 2
交通	JR 線、地下鉄丸の内線・有楽町線、東部東上線、西武新宿線「池袋」駅より徒歩約 2 分	
用途（注 2）（注 3）	共同住宅	
面積（注 2）	土地	2,739.88 m <sup>2</sup>
	建物	34,091.54 m <sup>2</sup>
構造（注 2）	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 32 階建	
予想損失率（注 4）	1.7%	
所有形態	区分所有権	
建築時期（注 2）	平成 18 年 12 月 1 日	
取得予定価格（注 5）	27,691,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	25,700,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 10 月 31 日	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来 688.52%ですが、総合設計制度の特例により容積率は 986.82%となっております。</p> <p>3. 信託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%となっております。</p>	
テナントの内容	テナント総数（注 6）	1（予定）
	総賃料収入（注 7）	90,927,131 円
	敷金・保証金（注 7）	200,791,190 円
	賃貸可能戸数	404 戸
	賃貸戸数（注 7）	353 戸
	総賃貸可能面積	25,122.06 m <sup>2</sup>
	賃貸面積（注 7）	20,836.38 m <sup>2</sup>

稼働率（面積ベース） （注7）（注8）	82.94%
------------------------	--------

- （注1） 取得予定日までに売主及び受託者の間で当該物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。取得予定資産は、かかる信託契約の受益権です。
- （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） 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 年間に於ける超過確率 10%に相当）における予想損失率です。
- （注5） 平成 20 年 3 月 31 日までに取得した場合は、取得予定価格から 125,000 千円を減じる旨の合意がなされております。
- （注6） 本物件取得後、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、その上で各賃貸室を第三者に転貸する、いわゆるサブリース運用形態により、本物件を運用する予定です。
- （注7） 平成 19 年 12 月 6 日現在の数値を記載しております。
- （注8） 「賃貸戸数」及び「賃貸面積」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数及び面積を記載しております。

### 物件 2. ニューシティレジデンス新宿（仮称）

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件の特性

本物件は、都営新宿線及び東京メトロ丸の内線「新宿三丁目」駅からそれぞれ徒歩約 2 分及び約 3 分、丸の内線「新宿御苑前」から徒歩約 4 分、JR「新宿」駅から徒歩約 8 分に位置する、1R から 1DK を中心とした地下 1 階付地上 15 階建のマンションです。本物件は、最寄り駅である「新宿三丁目」駅及び「新宿御苑前」駅の 2 駅 2 路線が利用可能であると共に、大ターミナル駅である新宿駅からも徒歩圏内に位置し、交通利便性に優れています。また、周辺には伊勢丹や三越などの百貨店や新宿区役所、新宿御苑などの公共施設も所在する生活利便性にも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通勤・通学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（本物件 122 戸について）

住居タイプ比率： シングルタイプ 76%、アーバンファミリータイプ 22%、その他 2%

間取り： 1R 13 戸、1K 91 戸、1DK 2 戸、1LDK 13 戸、2DK 1 戸、店舗 2 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新宿（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20年1月30日	
所在地（注2）	住所	東京都新宿区新宿二丁目6番11号
	地番	東京都新宿区新宿二丁目6番2、6番21
交通	都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約2分 東京メトロ丸の内線「新宿三丁目」駅から徒歩約3分 東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から徒歩約4分 JR「新宿」駅から徒歩約8分	
用途（注2）	共同住宅・店舗	
面積（注2）	土地	417.90 m <sup>2</sup>
	建物	3,393.27 m <sup>2</sup>
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）	取得予定日までに算出	
所有形態	所有権	
建築時期（注2）	平成19年11月29日	
取得予定価格	3,597,000,000円	
鑑定評価機関	三井不動産販売株式会社	
査定額	3,650,000,000円	
価格時点	平成19年11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	122戸
	賃貸戸数（注5）（注6）	0戸
	総賃貸可能面積	3,150.80 m <sup>2</sup>
	賃貸面積（注5）（注6）	0 m <sup>2</sup>
	稼働率（面積ベース）（注5）（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（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」）といたします。）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12月13日現在の数値を記載しております。

(注6) 「賃貸戸数」及び「賃貸面積」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数及び面積を記載しております。

### 物件3. ニューシティレジデンス門前仲町イースト（仮称）

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件の特性

本物件は、都営大江戸線及び東京メトロ東西線「門前仲町」駅から徒歩約6分に位置する、1Rから1Kを中心とした地上10階建のマンションです。本物件は「門前仲町」駅より「大手町」駅へは3駅（所要時間約6分）、「汐留」駅へは4駅（所要時間約9分）と交通利便性に優れております。また、周辺にはスーパーイトーヨーカドーがあるととも富岡八幡宮、木場公園等の環境にも恵まれ、生活利便性、職住近接性を求める単身者、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（本物件94戸について）（予定）

住居タイプ比率： シングルタイプ 54%、アーバンファミリータイプ 36%、プレミアムタイプ 3%、その他 6%

間取り： 1R 12戸、1K 53戸、1LDK 24戸、1LDK+S 2戸、2LDK 2戸、店舗 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門前仲町イースト（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20年3月27日	
所在地（注2）	住所	東京都江東区富岡二丁目（以下未定）
	地番	東京都江東区富岡二丁目5番4、5
交通	東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅より徒歩約6分	
用途（注3）	共同住宅・店舗	
面積（注2）（注3）	土地	811.65 m <sup>2</sup>
	建物	4,045.91 m <sup>2</sup>
構造（注3）	鉄筋コンクリート造、地上10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20年2月21日	
取得予定価格	2,965,000,000円	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
査定額	2,970,000,000円	
価格時点	平成19年11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5)	1 (予定)
	総賃料収入 (注6)	-
	敷金・保証金 (注6)	-
	賃貸可能戸数	94 戸 (予定)
	賃貸戸数 (注6)	-
	総賃貸可能面積	3,105.83 m <sup>2</sup> (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<sup>®</sup>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。

#### 物件 4. ニューシティレジデンス戸越駅前 (仮称)

##### (1) 取得の理由

###### ① 物件の特性

本物件は、都営浅草線「戸越」駅から徒歩約 1 分及び東急池上線「戸越銀座」駅から徒歩約 3 分に位置する、1K を中心とした地上 6 階建のマンションです。本物件は、最寄り駅である「戸越」駅及び「戸越銀座」駅の 2 駅 2 路線が利用可能であり交通利便性に優れています。また、周辺には戸越銀座商店街も所在する生活利便性にも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、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 64 戸について) (予定)

住居タイプ比率： シングルタイプ 49%、アーバンファミリータイプ 38%、その他 13%

間取り： 1R 9 戸、1K 30 戸、1DK 10 戸、1LDK 11 戸、2DK 2 戸、店舗 2 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戸越駅前（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20年3月27日
所在地（注2）	住所	東京都品川区平塚一丁目（以下未定）
	地番	東京都品川区平塚一丁目923番10、924番1 924番2、924番3、924番4、924番5 924番6
交通		都営地下鉄浅草線「戸越」駅より徒歩約1分 東京急行池上線「戸越銀座」駅より徒歩約3分
用途（注3）		共同住宅・店舗
面積（注2）（注3）	土地	1,040.86 m <sup>2</sup>
	建物	2,868.63 m <sup>2</sup>
構造（注3）		鉄筋コンクリート造地上6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20年1月31日
取得予定価格		2,050,000,000円
鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
査定額		2,050,000,000円
価格時点		平成19年11月1日
担保設定の有無		なし
特記事項		1. 不動産にかかる土地の建ぺい率は、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61.26%となります。（数値はエンジニアリングレポートによります） 2. 不動産にかかる建物の容積率は、用途地域の違いに異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると218.85%となります。数値は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5）	1（予定）
	総賃料収入（注6）	-
	敷金・保証金（注6）	-
	賃貸可能戸数	64戸（予定）
	賃貸戸数（注6）	-
	総賃貸可能面積	2,014.12 m <sup>2</sup> （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。

### 物件 5. ニューシティレジデンス押上（仮称）

#### (1) 取得の理由

##### ① 物件の特性

本物件は、都営浅草線及び東京メトロ半蔵門線「押上」駅、東武伊勢崎線「業平橋」からそれぞれ約 8 分に位置する、1R から 1DK 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「押上」駅と「業平橋」駅の 2 駅 2 路線が利用可能であり主要ビジネスエリアである中央区方面へのアクセスが良く交通便利性に優れています。また、周辺には区役所等の公共施設や「墨田公園」があり居住環境も良好です。なお、平成 23 年開業予定の「新東京ター（第 2 東京ター）」をシンボルとして「押上・業平橋駅周辺戸地区画整理事業」が進行中であり大規模商業施設の建設をはじめ周辺環境の発展が期待されています。

##### ② 住居タイプ及び間取り（本物件 60 戸について）

住居タイプ比率： シングルタイプ 58%、アーバンファミリータイプ 42%

間取り： 1R 12 戸、1K 30 戸、1DK 18 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押上（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 12 月 19 日	
所在地（注 2）	住所	東京都墨田区向島三丁目 5 番 2 号
	地番	東京都墨田区向島三丁目 4 番 5、4 番 32、4 番 33
交通	東武鉄道伊勢崎線「業平橋」駅より徒歩約 8 分 都営地下鉄浅草線・東京メトロ半蔵門線「押上」駅より徒歩約 8 分	
用途（注 2）	共同住宅	
面積（注 2）	土地	427.88 m <sup>2</sup>
	建物	2,079.14 m <sup>2</sup>
構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
予想損失率（注 3）	14.4%	
所有形態	所有権	
建築時期（注 2）	平成 19 年 8 月 24 日	

取得予定価格	1,267,055,000 円	
鑑定評価機関	三井不動産販売株式会社	
鑑定評価額	1,280,000,000 円	
価格時点	平成 19 年 11 月 7 日	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 不動産の北側道路（水戸街道）は都市計画道路（放 13 国道 6 号線）となっており、事業決定された場合現況敷地境界線から 4.4M 後退します。</p> <p>2. 不動産にかかる土地の建ぺい率は、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を算出し緩和措置を加味すると 92.7% となります。（数値はエンジニアリングレポートによります）</p> <p>3. 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を算出すると 451.45% となります。（数値はエンジニアリングレポートによります）</p>	
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)	4,281,000 円
	敷金・保証金 (注 5)	4,187,000 円
	賃貸可能戸数	60 戸
	賃貸戸数 (注 5) (注 6)	0 戸
	総賃貸可能面積	1,785.24 m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注 5) (注 6)	1,126.04 m <sup>2</sup>
	稼働率 (面積ベース) (注 5) (注 6)	63.07%

(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<sup>®</sup>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) 本物件については、前記売主との間で所得予定日までに定期建物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：5,926,206 円（税込））を支払う予定ですが、かかる賃貸借契約は平成 20 年 6 月 18 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、NCL1 とマスターリース契約を締結する予定です。

(注 5) 平成 19 年 12 月 13 日現在の数値を記載しております。

(注 6) 「賃貸戸数」及び「賃貸面積」は、エンド・テナントに対して賃貸している戸数及び面積を記載しております。

### (1) 取得の理由

#### ① 物件の特性

本物件は、都営浅草線及び大江戸線「蔵前」駅から約4分に位置する、1Kから1LDKを中心とした地上13階建のマンションです。最寄り駅までの近接性や交通利便性が極めて良好です。当該地は都心部に位置し、主要な商業・ビジネスエリアへのアクセスに恵まれているため、交通利便性や生活利便性を重視した単身者層、小人数世帯を中心に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67戸について）（予定）

住居タイプ比率： シングルタイプ 68%、アーバンファミリータイプ 32%

間取り： 1K 51戸、1DK 11戸、1LDK 5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蔵前（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20年4月8日または別途売主買主の間で書面にて合意した日	
所在地（注2）	住所	東京都台東区蔵前三丁目（以下未定）
	地番	東京都台東区蔵前三丁目10番2、10番11、10番12
交通	都営地下鉄浅草線・大江戸線「蔵前」駅より徒歩約4分	
用途（注3）	共同住宅	
面積（注2）（注3）	土地	341.21 m <sup>2</sup>
	建物	2,700.66 m <sup>2</sup>
構造（注3）	鉄筋コンクリート造陸屋根13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20年3月31日	
取得予定価格	1,628,110,000円	
鑑定評価機関	三井不動産販売株式会社	
査定額	1,651,000,000円	
価格時点	平成19年11月20日	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>1. 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。</p> <p>2. 不動産にかかる土地の一部について、本物件南側隣接地所有者および借地人（建物所有者）に対し避難通路、自転車置き場、駐車場、駐輪場を目途とした使用（無償）を認めております。</p>	
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	67戸（予定）
	賃貸戸数（注6）	-

## ニューシティレジデンス投資法人

総賃貸可能面積	1,994.91 m <sup>2</sup> (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<sup>®</sup>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

#### 物件 1

商号	池袋ティー・エム合同会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号アーク森ビル 23 階
大株主	開示することにつき売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。
代表者	アイ・ティー・エム有限責任中間法人 職務執行者 須貝 信
資本金の額	金 150 万円 (注 2)
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事案をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分の取得、保有及び処分 4. 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 1) との関係	該当なし

(注 1) 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。

(注 2) 売主の平成 19 年 12 月 11 日付履歴事項全部証明書に基づいて記載しています。

#### 物件 2

商号	株式会社トーシンパートナーズ
本店所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 33 番 5 号
大株主	開示することにつき売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。
代表者	代表取締役社長 佐藤 信哉

資本金の額	金 1 億 9200 万円 (注)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地、建物の管理、賃貸、売買および仲介</li> <li>2. 住宅の建設および販売</li> <li>3. 住宅地等の開発、造成および販売</li> <li>4. 損害保険の代理業</li> <li>5. 飲食店の経営</li> <li>6. 建築工事請負業及び建築設計監理業務</li> <li>7. 建築工事に関する企画、設計、施工、監理及びコンサルティング業務</li> <li>8. 建築物に関する調査又は鑑定</li> <li>9. 建築に関する法令又は条例に基づく手続の代理等の業務</li> <li>10. 刊行物の発行</li> <li>11. 上記各号に附帯する一切の業務</li> </ol>
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 12 月 5 日付履歴事項全部証明書に基づいて記載しています。

### 物件 3 及び物件 4

商号	株式会社アーバンコーポレイション
本店所在地	広島県広島市中区上八丁堀 4 番 1 号
大株主	房園 博行
代表者	代表取締役社長 房園 博行
資本金の額	金 190 億 7300 万円 (注)
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産に関するコンサルティング業務</li> <li>2. 土地建物の有効利用に関する企画、調査、設計</li> <li>3. 都市開発、都市計画、並びに団地・マンション計画に関する企画、調査、設計及び監理</li> <li>4. 不動産の売買、仲介、販売代理、賃貸借及び監理</li> <li>5. 不動産特定共同事業法に基づく事業</li> <li>6. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理</li> <li>7. 不動産、有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務</li> <li>8. レストラン、スポーツ施設、駐車場の経営</li> <li>9. 食料品および日用品雑貨の販売</li> <li>10. 建具、家具、什器、ユニットバス、キッチン、トイレ等の販売</li> <li>11. 美術工芸品および絵画等の販売</li> </ol>
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 12 月 5 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。

### 物件 5 及び物件 6

商号	株式会社青山メインランド
本店所在地	東京都千代田区内神田一丁目 7 番 6 号 北大手町ビル
大株主	西原 良三
代表者	代表取締役社長 西原 良三
資本金の額	金 1 億円 (注)
主な事業内容	1. 貸ビルその他不動産の所有、賃貸、管理、売買および仲

	介 2. 不動産担保貸付その他金銭の貸付 3. 土木建築工事請負、設計及び監理 4. 損害保険代理店業 5. 生命保険の募集に関する業務 6. 飲食店の経営 7. 前各号に附帯する一切の事業
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 12 月 12 日付履歴事項全部証明書に基づいて記載しています。

#### 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、取得予定資産にかかる建物の建築主、施工会社、建物設計会社及び構造設計会社について、いずれも平成 19 年 11 月 26 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池袋プレイシヤスタワー (仮称)	池袋ティール・エム合同会社	株式会社竹中工務店	株式会社アール・アイ・エー	株式会社アール・アイ・エー	ハウスプラス住宅保証株式会社
物件 2	ニューシティレジデンス新宿 (仮称)	株式会社トーシンパートナーズ	松井建設株式会社	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社セブテック建築研究所	ビューローベリタスジャパン株式会社
物件 3	ニューシティレジデンス門前仲町イースト (仮称)	株式会社アーバンコーポレイション	飛鳥建設株式会社	株式会社ディスク	株式会社曾根構造設計事務所	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
物件 4	ニューシティレジデンス戸越駅前 (仮称)	株式会社アーバンコーポレイション	東急建設株式会社	株式会社GA建築設計社	株式会社STRデザイン	株式会社ジェイ・イー・サポート
物件 5	ニューシティレジデンス押上 (仮称)	株式会社青山メインランド	株式会社植木組	株式会社アーキテスクー級建築士事務所	株式会社セブテック建築研究所	株式会社都市居住評価センター
物件 6	ニューシティレジデンス蔵前 (仮称)	株式会社青山メインランド	株式会社久保工	株式会社アトリエティープラス	株式会社クロスファクトリー	株式会社ビルディングナビゲーション

物件1にかかる建物に関しては、建物の設計に関する第三者専門調査機関の調査を実施していませんが、当該建物は建築基準法上の「超高層建築物」（高さ60メートル超の建物）に該当するため、当該建物の構造設計は地盤・建築物の形状・構造等につき日本 ERI 株式会社の「超高層建築物構造性能評価委員会」による審議の結果、同社の定める時刻歴応答解析建築物性能評価業務方法書の基準に適合しているとの判断がなされ、これを受けて平成16年10月6日付で国土交通大臣より建築認定を受けています。

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（物件2については株式会社竹中工務店、物件3ないし物件6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。物件2及び物件5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得ております。未竣工である物件3、物件4及び物件6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及び物件5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、物件3、物件4及び物件6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	株式会社竹中工務店
本店所在地	大阪府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	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	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	2 億 3,750 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. 利害関係人等との取引

物件 2 ないし物件 6 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。

物件 2、物件 3、物件 4 及び物件 6 については、NCL1 がマスターリース会社となる予定です。また、物件 5 については、売主との定期建物賃貸借契約終了後、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、以下の審議、決議を経ております。

- ・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、①投信法第 201 条にて定義される資産運用会社の利害関係人等、②資産運用会社の 10% 以上の株主及びその子会社、並びに、③それらの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、有限会社、株式会社等を含みます。）を意味します。

### 6. 媒介の概要

物件 2 の売買の媒介者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社へ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、三菱 UFJ 信託銀行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。

支払手数料：物件 3 107,970 千円（消費税別途）

物件 5 及び物件 6 の売買の媒介者である株式会社ストーリー・アセット・コンサルティングへの媒介業務に関し、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、株式会社ストーリー・アセット・コンサルティング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 5 26,608 千円（消費税別途）

物件 6 34,190 千円（消費税別途）

### 7. 決済方法（支払時期・取得資金）

上記 1. (6) をご参照下さい。

### 8. 取得の日程

上記 1. (3) 及び(4) をご参照下さい。

### 9. 今後の見通し

取得予定資産の取得による平成 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」

※ 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池袋プレイシヤスタワー (仮称)

(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 10 月 31 日	
鑑定評価額 (特定価格)		25,700,000	
査定項目		内容	査定根拠等
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	1,381,978	賃貸事例と対象不動産の比較、対象不動産の現行賃貸借状況等をもとに査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	56,036	
	(d) その他収入	88,722	
	権利金等収入	45,792	
	更新料収入	42,930	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	1,526,737	
(e) 空室等損失合計	71,901		
(f) 貸倒損失	0		
②運営収益[①-(e)-(f)]		1,454,836	
運営 費用	(g) 維持管理費	50,043	費用項目、金額を想定し査定。
	(h) 水道光熱費	19,294	
	(i) 修繕費	15,071	
	(j) プロパティマネジメントフィー	40,983	
	(k) テナント募集費用	44,430	
	(l) 公租公課	85,121	
	(m) 損害保険料	3,750	
	(n) その他費用	4,365	
③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]		263,057	
④運営純収益[②-③]		1,191,779	
(o) 一時金の運用益		4,565	
(p) 資本的支出		15,000	E R等を参考に査定。
⑤純収益[④+(o)-(p)]		1,181,344	
⑥還元利回り		4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定。
直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]		26,300,000	
DCF法による価格		25,400,000	
割引率		4.7%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り		4.8%	上記還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格		22,900,000	
土地・建物の合計価格		22,900,000	
土地価格		15,600,000	
建物価格		7,300,000	
土地・建物一体としての増減価		0%	特に無しと判断

(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。

### 物件2 ニューシティレジデンス新宿(仮称)

(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11月20日
査定額	3,650,000

査定項目		内容	査定根拠等
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	194,328	近隣地域と用途共通、機能同一で同質的地価形成要因が同程度作用していると判断される同一需給圏内の類似地域に存する不動産、または同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産にかかる賃貸事例の賃貸物件を参考に査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	7,488	
	(d) その他収入	9,164	
	権利金等収入	7,241	
	更新料収入	1,923	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	210,980	
(e) 空室等損失合計	10,091		
(f) 貸倒損失	0		
②運営収益[①-(e)-(f)]		200,889	
運営費用	(g) 維持管理費	6,774	費用項目、金額を想定し査定。
	(h) 水道光熱費	2,419	
	(i) 修繕費	1,367	
	(j) プロパティマネジメントフィー	5,752	
	(k) テナント募集費用	3,846	
	(l) 公租公課	11,292	
	(m) 損害保険料	911	
	(n) その他費用	0	
③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]		32,362	
④運営純収益[②-③]		168,528	
(o) 一時金の運用益		760	
(p) 資本的支出		1,391	
⑤純収益[④+(o)-(p)]		167,896	
⑥還元利回り		4.6%	金融市場において最も一般的な投資利回りを標準に、不動産の個別性及び地域性等を勘案して査定。
直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]		3,650,000	
DCF法による価格		3,651,000	
割引率		4.3%	借入金と自己資本に係る割引率及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定。
最終還元利回り		4.7%	直接還元法において査定した還元利回り及び上記割引率を参考に、将来における不確定要素を鑑みて査定。

積算価格	3,071,000	
土地・建物の合計価格	3,071,000	
土地価格	2,160,000	
建物価格	911,000	
土地建物一体としての増減価	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

(注)

- (1) 上記数値は、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。
- (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、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、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門前仲町イースト（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11月1日
査定額	2,970,000

査定項目		内容	査定根拠等
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	161,640	新規に賃貸することを想定した場合における賃料（共益費を含む）の水準をもとに、賃料の将来動向、調査対象不動産の市場競争力等を勘案し、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上。
	(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
	(c) 駐車場収入	3,960	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ計上。
	(d) その他収入	10,767	入居者より収受する月数と年平均入替率及び平均的な契約期間に基づく礼金・更新料等を査定のうえ計上。
	権利金等収入	6,091	
	更新料収入	4,568	
	その他収入	108	
①(a)+(b)+(c)+(d)	176,367		
(e) 空室等損失合計	6,978	同一需給圏内の類似地域における代替競争不動産の稼働状況や需給動向、調査対象不動産につき予測される稼働状況や今後の動向をもとに査定した中長期安定的な稼働率水準に基づき計上。	
(f) 貸倒損失	0	類似不動産における賃借人の状況等を勘案し不要と判断。	
②運営収益[①-(e)-(f)]		169,389	
運営 費用	(g) 維持管理費	4,620	類似の賃貸マンションにおける実績及び調査対象不動産の個別性等を考慮し査定。
	(h) 水道光熱費	1,733	
	(i) 修繕費	1,906	類似の不動産の水準等を考慮して査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	5,010	類似不動産における報酬料率、調査対象不動産の個別性等を考慮し査定。

	(k) テナント募集費用	5,372	周辺における類似不動産の賃貸条件等を、入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮し査定。
	(l) 公租公課	8,132	土地については、特例措置を考慮し計上。建物については、類似不動産における課税標準額を参考に税額を査定。
	(m) 損害保険料	435	類似建物における保険料率を参考に査定。
	(n) その他費用	0	特になし。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	27,208	
	④運営純収益[②-③]	142,181	
	(o) 一時金の運用益	777	預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定し、計上。
	(p) 資本的支出	1,918	今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数や類似不動産における支出額、及びERショートレポートにおける年平均額等を勘案の上査定。
	⑤純収益[④+(o)-(p)]	141,040	
	⑥還元利回り	4.7%	最も投資リスクが低い不動産の利回りを基準とし、調査対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定。
	直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]	3,000,000	
	DCF法による価格	2,940,000	
	割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、調査対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定。
	最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての調査対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案し査定。
	積算価格	2,630,000	
	土地・建物の合計価格	2,020,000	
	土地価格	1,150,000	
	建物価格	870,000	
	土地・建物一体としての増減価	30%	土地建物一体としての市場性を検討し、増価修正を行った。

(注)

- 上記数値は、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、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、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。

（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11月1日
査定額	2,050,000

査定項目		内容	査定根拠等
運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	113,311	新規に賃貸することを想定した場合における中長期安定的に収受可能な水準を査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	2,880	
	(d) その他収入	6,953	
	権利金等収入	3,829	
	更新料収入	2,872	
	その他収入	252	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	123,144	
(e) 空室等損失合計	5,303		
(f) 貸倒損失	0		
②運営収益[①-(e)-(f)]		117,841	
運営費用	(g) 維持管理費	3,066	費用項目、金額につき想定額を計上。
	(h) 水道光熱費	1,134	
	(i) 修繕費	1,329	
	(j) プロパティマネジメントフィー	3,501	
	(k) テナント募集費用	3,377	
	(l) 公租公課	6,904	
	(m) 損害保険料	361	
	(n) その他費用	0	
③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]		19,672	
④運営純収益[②-③]		98,169	
(o) 一時金の運用益		502	
(p) 資本的支出		1,549	
⑤純収益[④+(o)-(p)]		97,122	
⑥還元利回り		4.7%	最も投資リスクが低い不動産の利回りを基準とし、調査対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定。
直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]		2,070,000	
DCF法による価格		2,030,000	
割引率		4.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、調査対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り		4.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての調査対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案し査定。
積算価格		1,770,000	
土地・建物の合計価格		1,612,000	

	土地価格	1,010,000	
	建物価格	602,000	
増加修正		10%	土地建物一体としての市場性を検討し、増価修正を行った。

(注)

- (1) 上記数値は、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。
- (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、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、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5 ニューシティレジデンス押上（仮称）

（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11月7日
鑑定評価額（特定価格）	1,280,000

査定項目		内容	査定根拠等
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	77,832	類似不動産の賃貸事例、不動産業者へのヒアリングにより検証を行い査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	特になし。
	(c) 駐車場収入	816	地元不動産業者等へのヒアリング結果及び類似不動産の募集賃料等を参考に査定。
	(d) その他収入	3,932	
	権利金等収入	3,146	類似不動産の礼金水準や不動産業者へのヒアリング結果等を勘案し査定。
	更新料収入	786	不動産業者へのヒアリング、類似の不動産の契約内容等に基づき査定。
	その他収入	0	特になし。
	①(a)+(b)+(c)+(d)	82,580	
(e) 空室等損失合計	2,359	類似不動産の入居・稼働状況データ、地元不動産業者等へのヒアリング結果等により査定。	
(f) 貸倒損失	0	敷金等により担保されるものとして未計上。	
②運営収益[①-(e)-(f)]	80,221		
運営 費用	(g) 維持管理費	3,568	建物管理会社へのヒアリング結果、類似不動産の維持管理費実績等により査定。
	(h) 水道光熱費	1,189	建物管理会社へのヒアリング結果、類似不動産の水道管理費実績等により査定。
	(i) 修繕費	807	建物管理会社へのヒアリング結果、類似不動産の修繕費水準を参考に査定。
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,283	建物管理会社へのヒアリング結果、類似不動産におけるPMフィー水準を参考に査定。
	(k) テナント募集費用	1,622	不動産業者等へのヒアリング結果等により査定。
	(l) 公租公課	5,059	土地については、平成19年度評価証明書に基づき査定。建物については、再調達

			原価を基に減免措置などを考慮のうえ査定。
	(m) 損害保険料	538	損害保険会社及び建物管理会社へのヒアリング結果、類似不動産の損害保険料を参考に査定。
	(n) その他費用	40	街路灯維持管理費等費用を計上。
	③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	15,107	
	④運営純収益[②-③]	65,114	
	(o) 一時金の運用益	252	敷金を2ヶ月とし、10年国債の応募利回り等を参考に運用利回り2%と査定。
	(p) 資本的支出	750	建物状況評価報告書(ER)の金額を採用。
	⑤純収益[④+(o)-(p)]	64,615	
	⑥還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を適用し、不動産投資家調査及び市場精通者へのヒアリング結果も参考に査定。
	直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]	1,290,000	
	DCF法による価格	1,270,000	
	割引率	4.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し、不動産投資家調査の結果も参考に査定。
	最終還元利回り	5.2%	還元利回りに、将来における不透明性等を考慮し、類似取引事例を参考に査定。
	積算価格	1,256,000	
	土地・建物の合計価格	1,256,000	
	土地価格	702,000	
	建物価格	554,000	
	土地建物一体としての増減価	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

(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。

### 物件6 ニューシティレジデンス蔵前(仮称)

(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11月20日
査定額	1,651,000

査定項目	内容	査定根拠等
------	----	-------

運営収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	95,856	近隣地域と用途共通、機能同一で同質的地価形成要因が同程度作用していると判断される同一需給圏内の類似地域に存する不動産、または同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産にかかる賃貸事例の賃貸物件を参考に査定。
	(b) 水道光熱費収入	0	
	(c) 駐車場収入	960	
	(d) その他収入	4,743	
	権利金等収入	3,794	
	更新料収入	949	
	その他収入	0	
	①(a)+(b)+(c)+(d)	101,559	
	(e) 空室等損失合計	4,841	
	(f) 貸倒損失	0	
	②運営収益[①-(e)-(f)]	96,718	
運営費用	(g) 維持管理費	4,213	費用項目、金額を想定し査定。
	(h) 水道光熱費	1,134	
	(i) 修繕費	890	
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,759	
	(k) テナント募集費用	1,897	
	(l) 公租公課	5,498	
	(m) 損害保険料	593	
	(n) その他費用	0	
		③運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	
	④運営純収益[②-③]	79,734	
	(o) 一時金の運用益	304	
	(p) 資本的支出	812	
	⑤純収益[④+(o)-(p)]	79,225	
	⑥還元利回り	4.8%	金融市場において最も一般的な投資利回りを標準に、不動産の個別性及び地域性等を勘案して査定。
	直接還元法による収益価格[⑤÷⑥]	1,651,000	
	DCF法による価格	1,651,000	
	割引率	4.5%	借入金と自己資本に係る割引率及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し査定。
	最終還元利回り	4.9%	直接還元法において査定した還元利回り及び上記割引率を参考に、将来における不確定要素を鑑みて査定。
	積算価格	1,469,000	
	土地・建物の合計価格	1,469,000	
	土地価格	876,000	
	建物価格	593,000	
	土地建物一体としての増減価	0	土地建物一体としての増減価はないものと判断。

(注)

- 上記数値は、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、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、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。

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	1.68%	
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.47%	
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.39%	
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.02%	
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	0.77%	
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.72%	
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.66%	
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.50%	
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.43%	
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.54%	
	C-13	NCR 三田	平成 16 年 12 月 15 日	986	0.44%	
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.34%	
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.31%	
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.28%	
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.26%	
	C-18	NCR 人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.55%	
	C-19	NCR 人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.57%	
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.51%	
	C-22	NCR 人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.74%	
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.65%	
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.37%	
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.39%	
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.52%	
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.37%	
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.26%	
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.23%	
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.68%	
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.37%	
	C-33	NCR 南麻布イースト	平成 17 年 12 月 26 日	1,260	0.56%	
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	1.77%	
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.48%	
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	4.87%	
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.18%	
	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	7.18%	
	C-39	NCR 新宿 (仮称)	平成 20 年 1 月 30 日に 取得予定	3,597	1.59%	
	計			—	84,936	37.64%

	M-2	NCR 等々力	平成 16 年 12 月 15 日	1,850	0.82%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,122	0.50%
	M-4	NCR 北沢	平成 16 年 12 月 17 日	1,070	0.47%
	M-5	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.47%

M-6	NCR 洗足公園	平成 16 年 12 月 17 日	921	0.41%
M-8	NCR 門前仲町	平成 16 年 12 月 15 日	524	0.23%
M-9	NCR 田園調布	平成 16 年 12 月 17 日	511	0.23%
M-10	NCR 根岸	平成 16 年 12 月 17 日	356	0.16%
M-11	NCR 上池台	平成 16 年 12 月 17 日	238	0.11%
M-12	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.57%
M-13	NCR 森下	平成 17 年 2 月 25 日	985	0.44%
M-14	NCR 若林公園	平成 17 年 4 月 21 日	970	0.43%
M-15	NCR 浅草橋	平成 17 年 4 月 19 日	870	0.39%
M-16	NCR 学芸大学	平成 17 年 5 月 31 日	1,210	0.54%
M-17	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.65%
M-18	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.48%
M-19	NCR 入谷	平成 17 年 7 月 29 日	675	0.30%
M-20	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	1.43%
M-21	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.60%
M-22	NCR 上野タワー	平成 18 年 2 月 1 日	2,990	1.33%
M-23	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	4.14%
M-24	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.51%
M-25	NCR 森下ウエスト	平成 19 年 6 月 29 日	810	0.36%
M-26	NCR 戸越銀座	平成 18 年 12 月 13 日	1,960	0.87%
M-27	NCR 三ノ輪	平成 19 年 8 月 21 日	1,720	0.76%
M-28	NCR 自由が丘ウエスト	平成 19 年 8 月 28 日	720	0.32%
M-29	NCR 中野	平成 19 年 8 月 28 日	1,250	0.55%
M-30	NCR 用賀	平成 19 年 10 月 19 日	1,305	0.58%
M-31	NCR 住吉	平成 19 年 10 月 31 日	1,170	0.52%
M-32	NCR 池袋プレイシャスタワー (仮称)	平成 20 年 10 月 31 日までに 取得予定	27,691	12.27%
M-33	NCR 門前仲町イースト (仮称)	平成 20 年 3 月 27 日に 取得予定	2,965	1.31%
M-34	NCR 戸越駅前 (仮称)	平成 20 年 3 月 27 日に 取得予定	2,050	0.91%
M-35	NCR 押上 (仮称)	平成 19 年 12 月 19 日に 取得予定	1,267	0.56%
M-36	NCR 蔵前 (仮称)	平成 20 年 4 月 8 日に 取得予定	1,628	0.72%
計		—	78,815	34.93%

東京 2 3 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	2.99%
	G-2	NCR 船橋本町	平成 16 年 12 月 17 日	1,083	0.48%
	G-3	SH 元住吉	平成 16 年 12 月 15 日	1,058	0.47%
	G-4	NCR 豊田	平成 16 年 12 月 15 日	1,053	0.47%
	G-5	NCR 西船橋	平成 16 年 12 月 17 日	997	0.44%
	G-6	NCR 舞浜	平成 16 年 12 月 17 日	844	0.37%
	G-7	NCR 市川妙典	平成 16 年 12 月 17 日	769	0.34%
	G-8	NCR 久米川	平成 16 年 12 月 17 日	715	0.32%
	G-9	NCR 浦安	平成 16 年 12 月 17 日	653	0.29%
	G-10	NCR 南行徳 I	平成 16 年 12 月 17 日	648	0.29%
	G-11	NCR 南行徳 II	平成 16 年 12 月 17 日	447	0.20%
	G-12	NCR 野毛山	平成 16 年 12 月 17 日	469	0.21%

	G-13	NCR 南林間	平成 16 年 12 月 17 日	456	0.20%
	G-14	NCR 湘南	平成 16 年 12 月 17 日	445	0.20%
	G-15	LM 淵野辺本町	平成 16 年 12 月 17 日	222	0.10%
	G-16	LM 東青梅第三	平成 16 年 12 月 17 日	175	0.08%
	G-17	パークテラス市川	平成 17 年 7 月 28 日	620	0.27%
	G-18	パークテラス塩焼	平成 17 年 7 月 28 日	310	0.14%
	G-19	パークテラス堀江	平成 17 年 7 月 28 日	193	0.09%
	計		—	17,910	7.94%

地方	R-1	NCR 大通公園	平成 16 年 12 月 17 日	726	0.32%
	R-2	五色山ハイツ	平成 16 年 12 月 15 日	720	0.32%
	R-3	NCR 西公園	平成 16 年 12 月 17 日	379	0.17%
	R-4	NCR 西大濠	平成 16 年 12 月 17 日	258	0.11%
	R-5	NCR 加古川	平成 16 年 12 月 17 日	274	0.12%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成 16 年 12 月 17 日	202	0.09%
	R-7	アプリーレ垂水	平成 17 年 2 月 25 日	1,710	0.76%
	R-9	クレスト草津	平成 17 年 6 月 28 日	3,830	1.70%
	R-10	NCR 本町イースト	平成 17 年 12 月 1 日	1,740	0.77%
	R-11	NCR 新梅田	平成 17 年 12 月 1 日	1,640	0.73%
	R-12	NCR 静岡鷹匠	平成 18 年 3 月 30 日	770	0.34%
	R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	2.39%
	R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.17%
	R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月 23 日	1,361	0.60%
	R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.12%
	R-17	NCR 円山裏参道	平成 19 年 9 月 27 日	486	0.22%
	R-18	NCR 円山表参道 (仮称)	平成 20 年 3 月に 取得予定	2,045	0.91%
	R-19	NCR 東比恵	平成 19 年 11 月 30 日	1,230	0.55%
	R-20	NCR 心齋橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.08%
	R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.66%
	R-22	NCR 勾当台公園	平成 19 年 4 月 26 日	655	0.29%
	R-23	NCR 一番町	平成 19 年 7 月 31 日	965	0.43%
	R-24	NCR 大町	平成 19 年 8 月 28 日	841	0.37%
	R-25	NCR 上町台	平成 19 年 8 月 20 日	3,214	1.42%
	R-26	NCR 肥後橋タワー	平成 19 年 10 月 19 日	4,200	1.86%
		計		—	43,986

合計		—	225,647	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>&lt;想定テナント&gt;                      単身居住者</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;                      東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      最寄り駅、商業地及び職場等への利便性</p> <p>&lt;間取りと広さ&gt;                      1R、1K (+S) 又は1DK (注1)</p>
アーバンファミリータイプ (UF)	<p>&lt;想定テナント&gt;                      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>&lt;主たる投資地域&gt;                      東京23区及び地方主要都市における中心地域</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      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>&lt;間取りと広さ&gt;                      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>&lt;想定テナント&gt;                      家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p>&lt;主たる投資地域&gt;                      東京圏及び地方主要都市</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      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>&lt;間取りと広さ&gt;                      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>&lt;想定テナント&gt;                      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>&lt;主たる投資地域&gt;東京23区</p> <p>&lt;望ましい立地環境&gt;                      充実した住環境と高品質な住宅</p> <p>&lt;間取りと広さ&gt;                      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。

(注3) 住居タイプ比率は、各住居タイプの賃貸可能面積の合計が個々の不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産の賃貸可能面積の合計に占める割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しております。従って記載される数値の合計は必ずしも100%とはなりません。

参考資料 4 :

「外観写真」

物件名 : ニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワー (仮称)

住所 : 東京都豊島区西池袋三丁目 21 番 13 号



## 「外観写真」

物件名：ニューシティレジデンス新宿（仮称）

住所：東京都新宿区新宿二丁目6番11号



（注）上図は、本物件にかかる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。

「外観写真」

物件名：ニューシティレジデンス門前仲町イースト（仮称）

住所：東京都江東区富岡二丁目（以下未定）



外観予想図  
図面を元に描き起こしたもので、実際とは異なります。

（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。

「外観写真」

物件名：ニューシティレジデンス戸越駅前（仮称）

住所：東京都品川区平塚一丁目（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。

「外観写真」

物件名：ニューシティレジデンス押上（仮称）

住所：東京都墨田区向島三丁目 5 番 2 号



## 「外観写真」

物件名：ニューシティレジデンス蔵前（仮称）

住所：東京都台東区蔵前三丁目（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。