

平成 20 年 9 月 25 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

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

取締役執行役員兼投資運用本部長 吉 村 克

TEL. 03-6229-3860(代表)

資産の譲渡及び売却損の発生に関するお知らせ

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 20 年 9 月 25 日付で、下記のとおり資産の譲渡を決定し、それに伴い売却損が発生することになりましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の理由及び譲渡額について

昨年の米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮は、不動産取引全体を停滞させるなど国内経済にも多大な影響を及ぼしております。特に近時国内では不動産会社・建設会社による倒産手続開始申立てが相次ぎ、また直近では米国の大手証券会社が破綻するなど世界経済が大きく揺れ動く中、不動産関連の新規融資、資本市場による資金調達及び借入金のリファイナンス等が円滑に進まなくなる等、本投資法人を取り巻く外部環境は著しく悪化しております。

このような状況の中、本投資法人は、本年9月末日を返済期日とする短期借入金125億円につきリファイナンスが困難であったため、保有資産の譲渡により回収した資金等によって全額返済（110億円を期限前弁済、15億円を期日弁済予定）することが、本投資法人の今後の資金調達環境の改善に資すると判断し、本日3物件の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し実行するものです。

本譲渡については、これまで多数の譲渡先と交渉を重ね、譲渡先の資金調達力・信用力及び譲渡額について比較検討し、本投資法人に最も有利な条件を提示した相手を譲渡先に選定し、また、本投資法人のポートフォリオの毀損を最小限にとどめるべく、譲渡資産を選別いたしました。しかしながら昨今の不動産市況の急激な悪化は、本譲渡にも多大な影響を与え、誠に遺憾ながら本譲渡に伴い約12億円の売却損が発生することとなりました。投資主の皆様には、このような結果となりましたことを心からお詫び申し上げるとともに、先行き不透明な経済環境に対応する判断につき何卒ご理解を賜りたく心よりお願い申し上げます。

2. 本譲渡の概要（3物件）

- 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横浜イースト
 ニューシティレジデンス戸越銀座
 ニューシティレジデンス南麻布イースト
 （以下「譲渡予定資産」と総称します。）
- ③ 譲渡予定価格合計 : 8,790,000,000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 : 9,973,000,000円
- ⑤ 帳簿価格合計 : 9,996,136,327円（平成20年8月31日現在）
- ⑥ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲1,206,136,327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20年9月26日（予定）
- ⑧ 引渡予定日 : 平成20年9月26日（予定）
- ⑨ 買主（譲渡先） : 後記5.をご参照下さい。

3. 物件別の本譲渡の概要

(1) ニューシティレジデンス横浜イースト

- 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横浜イースト
- ③ 譲渡予定価格 : 5,840,000,000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 : 6,753,000,000円
- ⑥ 帳簿価格 : 6,657,119,351円（平成20年8月31日現在）
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲817,119,351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20年9月26日（予定）
- ⑨ 引渡予定日 : 平成20年9月26日（予定）
- ⑩ 買主 : 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買主に譲渡する。

(2) ニューシティレジデンス戸越銀座

- ① 譲渡予定資産の種類（注1） : 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戸越銀座
- ③ 譲渡予定価格 : 1,800,000,000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18年12月13日
- ⑤ 取得価格 : 1,960,000,000円

- ⑥ 帳簿価格 : 2,050,582,793 円 (平成 20 年 8 月 31 日現在)
 - ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲250,582,793 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 20 年 9 月 26 日 (予定)
 - ⑨ 引渡予定日 : 平成 20 年 9 月 26 日 (予定)
 - ⑩ 買主 : 後記 5. をご参照下さい。
 - ⑪ 譲渡方法 (注 1) : 不動産を信託する信託の受益権を買主に譲渡する。
- (注1) 平成20年9月26日付けで中央三井信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結し、信託の受益権として譲渡します。

(3) ニューシティレジデンス南麻布イースト

- 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南麻布イースト
- ③ 譲渡予定価格 : 1,150,000,000 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 12 月 26 日
- ⑤ 取得価格 : 1,260,000,000 円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,288,434,183 円 (平成 20 年 8 月 31 日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : ▲138,434,183 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 20 年 9 月 26 日 (予定)
- ⑨ 引渡予定日 : 平成 20 年 9 月 26 日 (予定)
- ⑩ 買主 : 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買主に譲渡する。

4. 譲渡予定資産の内容

(1) ニューシティレジデンス横浜イースト

所在地	(住所) 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号		(地番) 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,342.18㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、21F
	容積率/ 建ぺい率	500%/80%		延床面積	17,433.76㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,349.46㎡	
信託期間満了日	平成21年4月27日		賃貸可能戸数	228戸	
取得価格 (百万円)	6,753		建築年月日	平成15年3月13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 有限会社	
鑑定評価額 (価格時点、鑑定評価機関)	7,163百万円 (平成20年6月30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		

	総賃料収入（月額）（注2）	35,997,025 円
	敷金・保証金（注2）	64,494,000 円
	稼働率（面積ベース）（注2）	96.0%

（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20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戸越銀座

所在地	(住所) 東京都品川区平塚三丁目16番34号		(地番) 東京都品川区平塚三丁目768番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	579.65㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/ 建ぺい率	500%/80%・200%/60%		延床面積	3,203.64㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,682.22㎡	
信託期間満了日	平成30年9月26日		賃貸可能戸数	80戸	
取得価格（百万円）	1,960		建築年月日	平成18年5月17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 有限会社	
鑑定評価額（価格時点、鑑定評価機関）	2,060百万円		（平成20年6月30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		
	総賃料収入（月額）（注2）		10,452,000 円		
	敷金・保証金（注2）		13,597,000 円		
	稼働率（面積ベース）（注2）		96.2%		

（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20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南麻布イースト

所在地	(住所) 東京都港区南麻布一丁目5番31号		(地番) 東京都港区南麻布一丁目41番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	389.48㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/ 建ぺい率	400%/60%		延床面積	1,641.85㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,217.92㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格（百万円）	1,260		建築年月日	平成17年9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	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）	1,335百万円（平成20年6月30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	
	総賃料収入（月額）（注2）	6,432,000円	
	敷金・保証金（注2）	10,867,000円	
	稼働率（面積ベース）（注2）	100%	

（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20年8月31日現在の数値を記載しています。

5. 買主の概要

譲渡先は有力不動産会社が組成する特別目的会社であります。名称等の開示について同意を得られていないため、記載しておりません。なお、本投資法人又はその資産運用会社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との利害関係はありません。

6. 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。

7. 譲渡の日程

上記2. ⑦及び⑧をご参照下さい。

8. 今後のリファイナンス状況

今後のリファイナンスにつきましては、現在金融機関と鋭意打ち合わせを行っております。なお、詳細につきましては、別途、本日付の「借入金の返済に関するお知らせ」の参考資料をご参照下さい。

9. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡に伴う影響を織り込んだ平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）の運用状況の予想は、平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）決算短信において開示する予定（平成20年10月中旬過ぎ）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
都心主要エリア	C-1	NCR 南青山	平成 16 年 12 月 15 日	3,783	1.79%
	C-2	NCR 西麻布ツインタワー	平成 16 年 12 月 17 日	3,315	1.57%
	C-3	NCR 西麻布	平成 16 年 12 月 15 日	3,143	1.48%
	C-4	NCR お茶の水	平成 16 年 12 月 17 日	2,300	1.09%
	C-5	NCR 参宮橋	平成 16 年 12 月 15 日	1,734	0.82%
	C-8	NCR 日本橋イースト	平成 16 年 12 月 15 日	1,622	0.77%
	C-9	NCR 日本橋ウエスト	平成 16 年 12 月 15 日	1,480	0.70%
	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成 16 年 12 月 15 日	1,133	0.53%
	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成 16 年 12 月 15 日	968	0.46%
	C-12	NCR 原宿	平成 16 年 12 月 17 日	1,220	0.58%
	C-14	NCR 代々木上原	平成 16 年 12 月 17 日	765	0.36%
	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成 16 年 12 月 17 日	695	0.33%
	C-16	NCR 新宿 7 丁目	平成 16 年 12 月 17 日	626	0.30%
	C-17	NCR 市谷左内町	平成 16 年 12 月 17 日	577	0.27%
	C-18	NCR 日本橋人形町 I	平成 17 年 2 月 25 日	1,230	0.58%
	C-19	NCR 日本橋人形町 II	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.61%
	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成 17 年 2 月 25 日	1,160	0.55%
	C-22	NCR 日本橋人形町 III	平成 17 年 6 月 10 日	1,662	0.78%
	C-23	NCR 神保町 II	平成 17 年 7 月 5 日	1,470	0.69%
	C-24	NCR 銀座イースト III	平成 17 年 7 月 5 日	841	0.40%
	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成 17 年 7 月 28 日	3,140	1.48%
	C-27	NCR 高輪台	平成 17 年 7 月 28 日	1,180	0.56%
	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成 17 年 7 月 28 日	842	0.40%
	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成 17 年 7 月 28 日	580	0.27%
	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成 17 年 7 月 28 日	510	0.24%
	C-31	NCR 高輪台 II	平成 17 年 9 月 21 日	1,530	0.72%
	C-32	NCR 南麻布	平成 17 年 9 月 21 日	840	0.40%
	C-34	NCR 銀座	平成 18 年 4 月 27 日	4,000	1.89%
	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 18 年 4 月 27 日	3,332	1.57%
	C-36	NCR 高輪	平成 18 年 1 月 11 日	10,995	5.19%
	C-37	NCR 東日本橋	平成 18 年 12 月 1 日	4,930	2.33%
	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	7.65%
	C-39	NCR 新宿	平成 20 年 1 月 30 日	3,597	1.70%
	C-40	NCR 目黒	平成 16 年 12 月 17 日	1,050	0.50%
	C-41	NCR 大塚	平成 17 年 2 月 25 日	1,290	0.61%
	C-42	NCR 自由が丘	平成 17 年 7 月 28 日	1,470	0.69%
	C-43	NCR 目白イースト	平成 17 年 7 月 29 日	1,080	0.51%
	C-44	NCR 池袋	平成 17 年 9 月 21 日	3,227	1.52%
	C-45	NCR 要町	平成 18 年 1 月 11 日	1,360	0.64%
	C-46	NCR 品川シーサイドタワー	平成 18 年 6 月 30 日	9,350	4.41%
	C-47	NCR 八雲	平成 18 年 12 月 1 日	1,160	0.55%
	C-49	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	13.07%
	C-50	NCR 戸越駅前	平成 20 年 3 月 27 日	2,050	0.97%
		計	—	132,418	62.52%

東京23区（都心主要エリアを除きます。）	M-2	NCR 等々力	平成16年12月15日	1,850	0.87%
	M-3	NCR 本所吾妻橋	平成16年12月15日	1,122	0.53%
	M-4	NCR 北沢	平成16年12月17日	1,070	0.51%
	M-8	NCR 門前仲町	平成16年12月15日	524	0.25%
	M-9	NCR 田園調布	平成16年12月17日	511	0.24%
	M-10	NCR 根岸	平成16年12月17日	356	0.17%
	M-11	NCR 上池台	平成16年12月17日	238	0.11%
	M-13	NCR 森下	平成17年2月25日	985	0.47%
	M-14	NCR 若林公園	平成17年4月21日	970	0.46%
	M-15	NCR 浅草橋	平成17年4月19日	870	0.41%
	M-19	NCR 入谷	平成17年7月29日	675	0.32%
	M-22	NCR 上野タワー	平成18年2月1日	2,990	1.41%
	M-25	NCR 森下ウエスト	平成19年6月29日	810	0.38%
	M-27	NCR 三ノ輪	平成19年8月21日	1,720	0.81%
	M-28	NCR 自由が丘ウエスト	平成19年8月28日	720	0.34%
	M-29	NCR 中野	平成19年8月28日	1,250	0.59%
	M-30	NCR 用賀	平成19年10月19日	1,305	0.62%
	M-31	NCR 住吉	平成19年10月31日	1,170	0.55%
	M-33	NCR 門前仲町イースト	平成20年8月31日	2,965	1.40%
	M-35	NCR 押上	平成19年12月19日	1,267	0.60%
M-36	NCR 蔵前	平成20年4月28日	1,628	0.77%	
		計	—	24,996	11.80%

東京23区を除く東京圏	G-2	NCR 船橋本町	平成16年12月17日	1,083	0.51%
	G-3	SH 元住吉	平成16年12月15日	1,058	0.50%
	G-4	NCR 豊田	平成16年12月15日	1,053	0.50%
	G-5	NCR 西船橋	平成16年12月17日	997	0.47%
	G-6	NCR 舞浜	平成16年12月17日	844	0.40%
	G-7	NCR 市川妙典	平成16年12月17日	769	0.36%
	G-8	NCR 久米川	平成16年12月17日	715	0.34%
	G-9	NCR 浦安	平成16年12月17日	653	0.31%
	G-10	NCR 南行徳Ⅰ	平成16年12月17日	648	0.31%
	G-11	NCR 南行徳Ⅱ	平成16年12月17日	447	0.21%
	G-12	NCR 野毛山	平成16年12月17日	469	0.22%
	G-13	NCR 南林間	平成16年12月17日	456	0.22%
	G-14	NCR 湘南	平成16年12月17日	445	0.21%
	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	0.29%
	G-18	パークテラス塩焼	平成17年7月28日	310	0.15%
	G-19	パークテラス堀江	平成17年7月28日	193	0.09%
			計	—	11,157

地方	R-1	NCR 大通公園	平成16年12月17日	726	0.34%
	R-2	五色山ハイツ	平成16年12月15日	720	0.34%
	R-3	NCR 西公園	平成16年12月17日	379	0.18%
	R-4	NCR 西大濠	平成16年12月17日	258	0.12%
	R-5	NCR 加古川	平成16年12月17日	274	0.13%
	R-6	LM 前橋西片貝	平成16年12月17日	202	0.10%
	R-7	アプリーレ垂水	平成17年2月25日	1,710	0.81%
	R-9	クレスト草津	平成17年6月28日	3,830	1.81%
	R-10	NCR 本町イースト	平成17年12月1日	1,740	0.82%
	R-11	NCR 新梅田	平成17年12月1日	1,640	0.77%

R-13	NCR 阿倍野	平成 18 年 4 月 27 日	5,400	2.55%
R-14	NCR 大手通	平成 18 年 4 月 27 日	382	0.18%
R-15	NCR 栄	平成 19 年 3 月 23 日	1,361	0.64%
R-16	NCR 日本橋高津	平成 18 年 6 月 30 日	4,780	2.26%
R-17	NCR 円山裏参道	平成 19 年 9 月 27 日	486	0.23%
R-18	NCR 円山表参道	平成 20 年 3 月 25 日	2,045	0.97%
R-19	NCR 博多駅東	平成 19 年 11 月 30 日	1,230	0.58%
R-20	NCR 心斎橋イーストタワー	平成 19 年 3 月 27 日	4,693	2.22%
R-21	NCR 三宮	平成 19 年 3 月 27 日	1,485	0.70%
R-22	NCR 勾当台公園	平成 19 年 4 月 26 日	655	0.31%
R-23	NCR 一番町	平成 19 年 7 月 31 日	965	0.46%
R-24	NCR 大町	平成 19 年 8 月 28 日	842	0.40%
R-25	NCR 上町台	平成 19 年 8 月 20 日	3,214	1.52%
R-26	NCR 肥後橋タワー	平成 19 年 10 月 19 日	4,200	1.98%
計		—	43,217	20.41%

合計		—	211,788	100.00%
----	--	---	---------	---------

- (注 1) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京 23 区（都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京 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。