



NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告書 第1期 自平成16年9月27日 至平成17年8月31日

ニューシティ・レジデンス投資法人

東京都港区六本木一丁目10番6号 <http://www.ncrinv.co.jp/>

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はニューシティ・レジデンス投資法人並びに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に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、高級賃貸住宅に投資対象を特化したJ-REITとして、平成16年12月15日に東京証券取引所に上場させて頂きましたが、このたび第1期の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

今期は、資産の効率的な運営とより一層の分散化による安定的な収益の確保を目指し、1,000億円までの資産規模拡大と、「自分らしく住む」をキャッチフレーズとして、高級賃貸住宅としての「ニューシティレジデンス」ブランド化の確立に注力して参りました。お蔭様で営業収益は3,224百万円、経常利益1,151百万円、当期純利益は1,146百万円を計上致しました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,381円とさせて頂きました。

今後とも入居者による満足度の向上が、運用資産の投資効率に資するとの理念から、質の高い賃貸住宅の提供に留まらず、そこに暮らす人々のライフスタイルの変化に敏感に対応し、便利で住み易く、長期的に賃貸生活を楽しんで頂くための提案や高品質のサービスを提供し、本投資法人における安定した収益の確保と着実な成長を図って参る所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員
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 代表取締役社長

藤田 哲也



目次

| | |
|-------------------------|----|
| ご挨拶 | 2 |
| 本投資法人の特徴と基本方針 / 決算ハイライト | 3 |
| トップ対談 | 4 |
| 資産運用状況 | 10 |
| ポートフォリオ一覧 | 18 |
| 本投資法人の概要 | 36 |
| 資産運用会社の概要 | 37 |
| 資産運用報告書 | 38 |
| 貸借対照表 | 60 |
| 損益計算書 | 62 |
| 金銭の分配に係る計算書 | 67 |
| 会計監査人の監査報告書 | 68 |
| キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 69 |
| 投資主インフォメーション | 71 |

NEW 取得資産(全77物件)の平均築年数3.7年

CITY 東京圏中心かつ地方分散に配慮したバランス投資

RESIDENCE 賃貸住宅物件に特化したポートフォリオ

本投資法人の特徴と基本方針

安定した収益の見込まれる賃貸住宅に特化した投資を行います。

東京圏注を主要投資地域とし、その他政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市に投資を行います。

中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。

(注)東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

決算ハイライト 第1期(平成17年8月期)

| | | | |
|-------|----------|----------|------------|
| 営業収益 | 3,224百万円 | 1口当たり分配金 | 15,381円 |
| 経常利益 | 1,151百万円 | 総資産額 | 104,678百万円 |
| 当期純利益 | 1,146百万円 | 純資産額 | 40,503百万円 |
| 分配金総額 | 1,146百万円 | 自己資本比率 | 38.7% |

J-REITの発展とニューシ

PROFILE

1984年住友不動産(株)に入社し、住宅事業本部に勤務。住友不動産ニューヨーク・インク社長兼住友不動産カリフォルニア・インク社長等を経て、2002年シービー・リチャード・エリス・インベスターズ(株)シニア・ヴァイス・プレジデント兼マネジング・ディレクター。04年4月シービー・アールイー・レジデンシャル・マネジメント(株)代表取締役社長に就任し、同年9月から「ニューシティ・レジデンス投資法人」執行役員も兼務する。



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 代表取締役社長

ふじた てつや
藤田 哲也

T E T S U Y A F U J I T A

個人投資家の方を含む投資主の皆様にお届けする本資産運用報告書では、J-REITやニューシティ・レジデンス投資法人の現状と将来などについて、判り易くかつ客観的で正確な情報をお届けしていくことに心がけて参ります。第1期目の今回は、不動産金融工学がご専門で、J-REITにも精通しておられる早稲田大学大学院ファイナンス科川口有一郎教授にJ-REITへの投資についてや、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、NCR投資法人)に対するご意見などについてお伺いすることに致しました。

J-REIT市場発展の要因と 今後の課題

藤田 私どもが運用を委託されておりますNCR投資法人をはじめとするJ-REIT市場は2001年9月に市場が創設されてから5年目を迎え、銘柄数では20

銘柄以上、時価総額では2兆5,000億円を超える市場となっています。これまでの発展の要因と今後の課題について川口先生はどのようにお考えでしょうか。

川口 J-REIT市場の発展の要因は、端的に言えば投資家に対して予想以上の実績をきちんと示してきたことが挙げられます。市場開設当初の懐疑的な見方を良い意味で裏切るように、予想以上の実績を示してきたことで投資家層を拡大してきたことが大きいのではないのでしょうか。

安定的な賃貸収益を背景にしたJ-REITは、定期預金や個人国債の次に個人投資家の位置づけが大きくなってきているようですが、現状以上に個人投資家に浸透している投資商品だと思っています。投資している人は「利回りが高く、リスクが少なそうだ」と考えているのに対して、投資していない人は「利回りが低く、リスクが高そうだ」と考えているようです。この点では個人投資家に正しい情報が十分に伝わっていない面がある

ティレジデンスの事業戦略

早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授

かわぐち ゆういちろう
川口 有一郎

YUICHIRO KAWAGUCHI



PROFILE

早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授。1955年生まれ。91年東京大学にて工学博士の学位取得。96年英国ケンブリッジ大学土地経済学科客員研究員を経て、99年から明海大学不動産学部教授。2000年に新しい実学「不動産金融工学」を創り始める。東京大学空間情報科学研究センター、京都大学経済研究所金融工学センター、慶應義塾大学メディア研究科で客員教授を経て、2004年4月から早稲田大学ファイナンス研究科で不動産ファイナンスコースを担当。日本不動産金融工学学会会長、アジア不動産学会やアメリカ都市経済・不動産学会等において研究活動を行なう。また、社団法人不動産証券化協会教育プログラム推進委員会委員。主な著書に『リアルオプションの思考と技術』『International Real Estate』『入門 不動産金融工学』『不動産金融工学』など多数。

ように思います。予想以上の実績を示すものがJ-REITだと理解されていますので、長期的な実績を示していける銘柄となることが、最終的に評価される銘柄としてこの市場において重要な位置を示すことになるのではないのでしょうか。

藤田 NCR投資法人も第1期の決算を終え、将来に亘って安定的な実績を投資家の皆様にお示していくことが非常に重要だと考えています。当社は、収益の安定性が高い賃貸住宅に特化した資産運用を行っているのですが、現在77棟、資産規模にして約1,000億円の物件を分散して投資することによって、長期的に安定した収益を確保することを方針としております。様々な住戸タイプの住宅へ分散することに加えて、首都圏に軸足を置きながら、一部の物件を地方の政令指定都市通勤圏へ分散して投資することを戦略的に行っており、マーケットの波に左右されにくく、「横綱」の様にどっしりと安定したポートフォリオを構築し、着実に実績を重ねて参りたいと考

えております。

川口 NCR投資法人の場合、分散効果が極めて高くなっていますので、全体としての安定成長に向けたマネジメント戦略が建てやすい状態になっていますね。

賃貸住宅系J-REITの登場による市場への影響

川口 J-REITの登場によって最も大きく変化したのが賃貸住宅市場だと考えています。J-REITが登場したことによって、日本人が初めてキャッシュフローを基にした賃貸住宅の経済的な価値の情報を共有することができるようになりました。このことは賃貸住宅市場の革命とも言えるのではないのでしょうか。また、不動産投資という点から考えるとJ-REITが登場したことによって初めてプロが運営する物件に投資できるようになったという点が大きいでし

よう。住宅というのは従来からも個人が投資対象として検討できる数少ない用途の不動産でしたが、知識や経験が少ない個人よりもプロに運用を委ねることの優位性は高いと考えられます。

藤田 従来の賃貸住宅市場は、土地を保有する資産家や企業が、もっぱら節税目的や所有地の有効活用のために所有し、かつ自ら経営する零細なマーケットでした。しかし、バブル経済の崩壊後、先生がおっしゃったように物件の収益力に基づく客観的な評価基準で不動産価格を算出し、投資ができる環境が整ったことや、J-REITの仕組みが出来たことによって、「所有と経営の分離」が可能となりました。住宅地として熟成度が高く、交通の便に恵まれた立地であれば、日本のどこの都市でも投資が成り立つのがまさに賃貸住宅の特徴で、私どもの様な賃貸住宅に精通した専門家集団が運用するJ-REITという「公器」を通じて、より多くの投資家の皆様に、身近な街の物件から更に日本全国に広がるニューシティレジデンスの「大家さん」になって頂きたいと願っております。

川口 そういう意味では、今後の課題として、80年代以降の「不動産 = バブル」という歪んだ見方をどのように国内投資家に払拭させていくのかという点もありますね。私はマスコミがよく使う「不動産バブル」という言葉の本質を見極めることが重要だと思います。不動産市場の現状という点で、私は不動産価格も株価と同様、下落すぎたものが回復過程にあると考えていますが、このような局面において不動産にだけ「バブル」という用

語が使用されている点には違和感があります。90年までの不動産バブルの遠因は、金融機関の不動産に対する融資姿勢だったと言えます。その頃は、転売目的の不動産融資が積極的に行われていたことが、不動産価格の急激な上昇を結果的にもたらしたのです。

藤田 不特定多数の投資家が所有することを前提に組成されたJ-REITは、取得価格や運用状況などの情報開示が進んでいますし、日々刻々投資口価格の変動という形でマーケットの評価に晒されています。また、長期金利とのイールドギャップ（利回り格差）という尺度で、不動産のリターンとリスクが常に比較対照されていて、不動産同士の比較だけで価格が決定されていない点が、過去との決定的な違いと言えます。

川口 確かにNCR投資法人を含めたJ-REITは不動産



Y U I C H I R O K A W A G U C H I

投資の一環ですが、目論見書を含め個々の物件収支まで投資家に示すというガラス張りの経営を行っていますね。このような情報開示姿勢は不動産投資だけでなく株式市場全般にも大きな影響を与えていくのではないのでしょうか。

また、投資家の視点から見ると、J-REIT投資というのは喩えて言うならば、「釣り堀」で釣りをするようなものです。安定したインカムゲインという「釣果」が十分期待できる投資商品として今後の高齢化社会の進展と共に大きな役割を果たす投資商品となって行くのではないのでしょうか。

長期的な視点を重視した 運営方針

川口 「所有と経営の分離」が賃貸市場に果たす役割は投資家だけでなく、居住者にも大きなものにな



T E T S U Y A F U J I T A

るのではないかと考えられます。これまでの日本の賃貸住宅には長期的な意味で居住者の視点に立った物件が少ないのではないのでしょうか。一方でJ-REITの場合、長期的に安定的な収益を不動産から得る必要がありますが、このためには長期的な修繕計画に従って建物を良好な状態に維持しておくことが重要です。この点は居住者にとってもメリットになります。従来の賃貸住宅は築年数を経るごとに機能などが劣化していくものが少なくありませんでしたが、J-REITが保有する物件に居住することによって、永住も可能となるべきなのです。つまりJ-REITが登場したことによって、初めて不動産の所有者の利益である「収益性の維持」と「長期的に快適な生活を望む」という居住者の利益が一致したのです。

住宅を投資対象とするJ-REITが資産残高を増加させていくということは日本の賃貸不動産市場を変革させる作用として働きます。私としては、NCR投資法人も含め賃貸住宅系J-REITの責務は重要なものとして考えておりますのでその点を意識された運用をお願いしたいところです。

藤田 NCR投資法人のポートフォリオは、平均築年数が3.7年であり非常に新しい物件が多いのですが、長期的な視点でポートフォリオの運用計画を策定しておりまして、長期修繕計画もその一環です。大切な資産の価値を長期間維持する為に、きちんと計画通りにコストをかけてメンテナンスしていくことが、結果として収益の安定性と向上に寄与するものと考えているからなのです。賃貸住宅では、専有部分については入居者の入替への都度、原状回復工事を行いますし、設備部分の比

率はオフィスビルと比較して低いので、リニューアル投資がフレキシブルに行えます。つまり賃貸住宅は、計画的な正しい物件管理を行えば、長期に亘って常に競争力を維持しつつ、資産運用を行える投資対象なのです。

川口 確かに賃貸住宅の場合、築年数に伴う経年劣化の問題に関する誤解は強いようですね。但し、私が手にした情報でも賃貸住宅を正しくリニューアルした場合、新築と同程度の賃料で入居していただくことも可能であるという実例があります。かつての賃貸住宅の多くの物件は専門的なマネジメントがなかったことから、築年数に関する誤解が生じているのかも知れません。

「入居者の視点」に立ったサービスの提供

藤田 また、当社では賃貸住宅に特化したJ-REITとして、単に賃貸住宅という「器」に対する投資に留まらず、J-REIT他社に先駆けてブランド戦略を標榜し、「入居者の視点」から生活に役立つ様々な独自のサービスを専門のプロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じて提供しております。PM会社を原則1社にまとめ、中長期的な視点にたった統一的な運営を行っているという戦略も独自のものです。J-REITの収益の源泉はあくまでも入居テナントから支払って頂く賃料ですから、当社は入居者の皆様が1日でも長くニューシティレジデンスに入居して頂くことが、本投資法人のポートフォリオの資産運用を行う上での最も重要な鍵であると考えているのです。

例えば、入居者専用のNCRカードでは、銀行口座からの自動引き落としで家賃をお支払い頂きますと、毎月ポイントが貯まり、JALの航空券や商品券、あるいは契約更新の際の更新料に充当できるなどの特典があります。また、食品などの

宅配、トランクルーム、クリーニング、家具のレンタルなど様々なサービスを入居者に提供し、ニューシティレジデンスにおけるライフスタイルの提案などを行うことで、運営面においても特徴あるJ-REITとなることを目指しております。そのほか、建物や設備の異常に24時間対応できるコールセンターは、入居者の皆様から安心して暮らせると好評を頂いております。このようなサービスを通じて「ニューシティレジデンスの物件に住んでよかった」と入居者に感じて頂き、人生のライフステージに応じてニューシティレジデンスの物件を選択して住み替えて頂けるようにしたいと考えております。これらのサービスは長い視点で投資を行うJ-REITだからこそ出来ることではないでしょうか。

川口 お話を伺っていると、いままでの日本の賃貸住宅市場は「器」だけでしたが、新しい概念をこの市場に提供しているような気がします。様々なサービスが賃貸住宅についてくるといふ点を喩えるならば、飛行機のビジネスクラスとも言えますね。更に日本の住宅事情の問題点を解決する大きな流れになるかも知れないということでは大いに注目しています。いままでの日本の住宅事情は子供がいるわずか20年程度の期間だけのために住居を購入し、子供が独立した後には部屋をもちあますことが少なくありません。賃貸住宅市場が不完全であったため、住居を購入するという選択肢しかなかったことがこの背景にあるのですが、ライフステージに合った賃貸住宅市場が形成されることにより大きく変貌する可能性もあります。

NCR投資法人の スポンサー会社の強み

川口 NCR投資法人は、日本の会社がスポンサーになっているJ-REITとは異なり外資系の会社がスポ

ンサーであることにより、投資家に馴染みが薄いという点があるような気がします。もちろん今後のパフォーマンスで示せる点は多いと思いますが、その間の過渡期となる今の時点でいろいろとご苦労があるのではないのでしょうか。

藤田 私共のスポンサーの1社であるシービー・リチャード・エリス・インベスターズ(以下、CBREI)という会社は、米国有数の不動産投資顧問会社です。ご存じのようにアメリカのREIT市場は1960年台に開設され40年以上の歴史があり、今は巨大な市場となっていますが、発展途上においては様々な試行錯誤がありました。もちろん米国のREITと日本のREITでは制度的に異なる点も多くありますが、米国での投資実績とノウハウ、活きた現地情報を実際にもっているCBREIが当社のスポンサーであることは本投資法人の強みです。また、日本で住宅開発の実績を重ねてきているニューシテイコーポレーション株式会社(NCC)もスポンサーになっておりまして、同社が開発した物件を将来的に組み込むことや、NCCまたはその特別目的会社(SPC)を通じた物件取得が可能となる予定ですので、両スポンサーはNCR投資法人の発展をサポートする両輪の体制となっています。

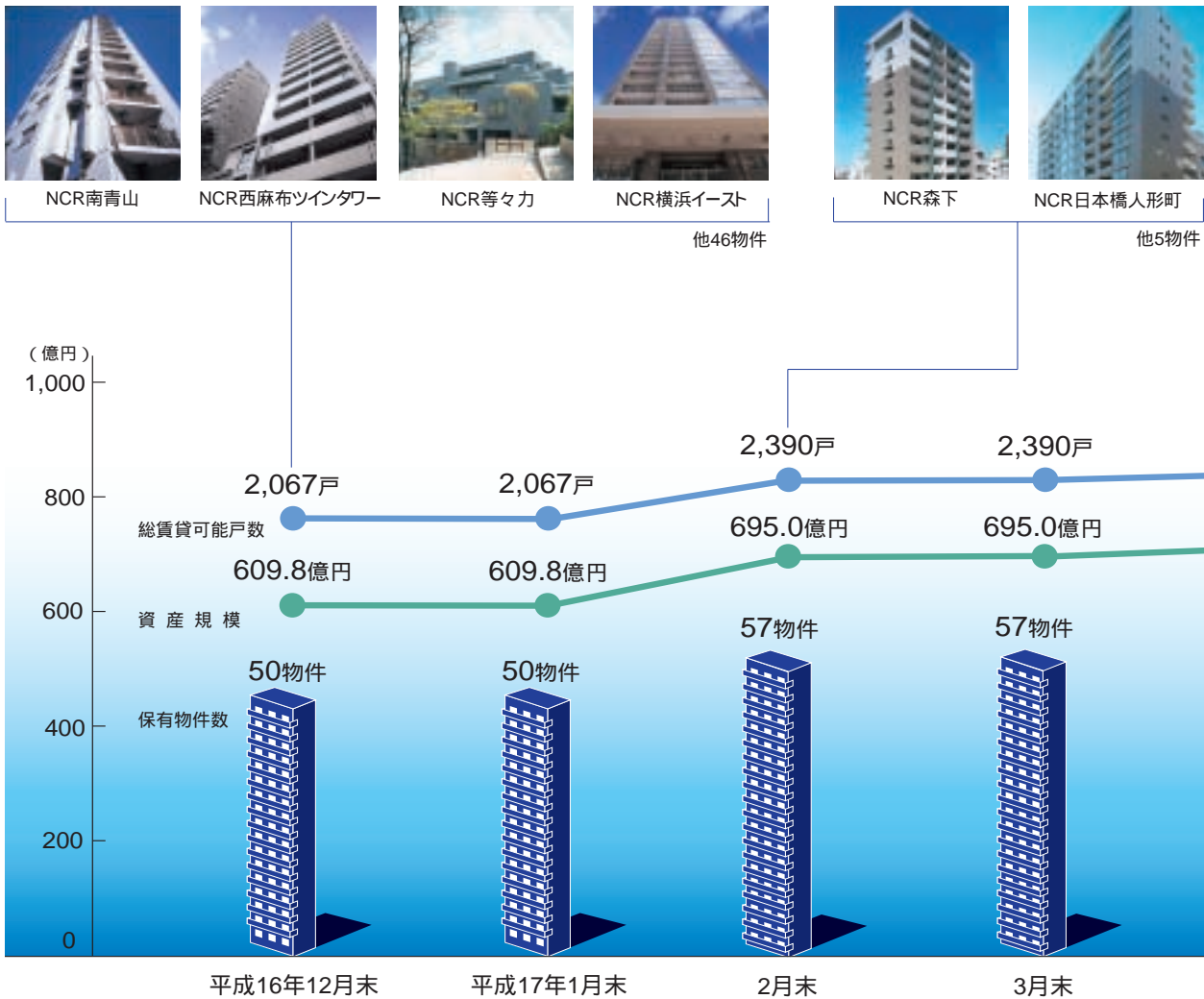
川口 日本の場合は多数の賃貸住宅を運営するノウハウというのは今後の開拓が期待されている分野ですが、NCR投資法人の場合は住宅系のREITが多く存在する米国市場のノウハウや実績をスポンサーが持っていることが大きなアドバンテージになりそうですね。投資家の賃貸住宅に対する理解が広まるまで大変だと思いますが、今後も持続的な成長という実績を示していく中でより評価が高くなりそうですね。

藤田 日本における賃貸住宅への投資は歴史が浅いのですが、私達はJ-REITといういわば「公器」を運

営させて頂いておりますので、投資主の皆様きちんとトラックレコードをお示しして参りたいと考えております。この点は私達の使命として、やりがいを持って業務に取り組んでいる次第です。本日は誠に有難うございました。



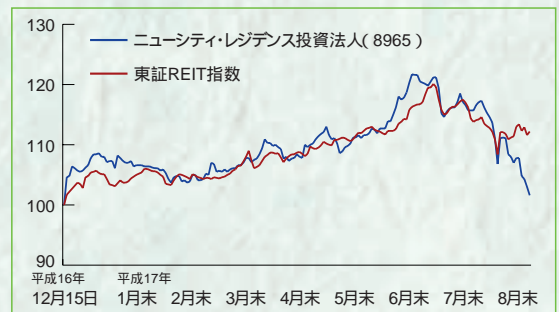
上場来の成長の軌跡 (注1、2、3)

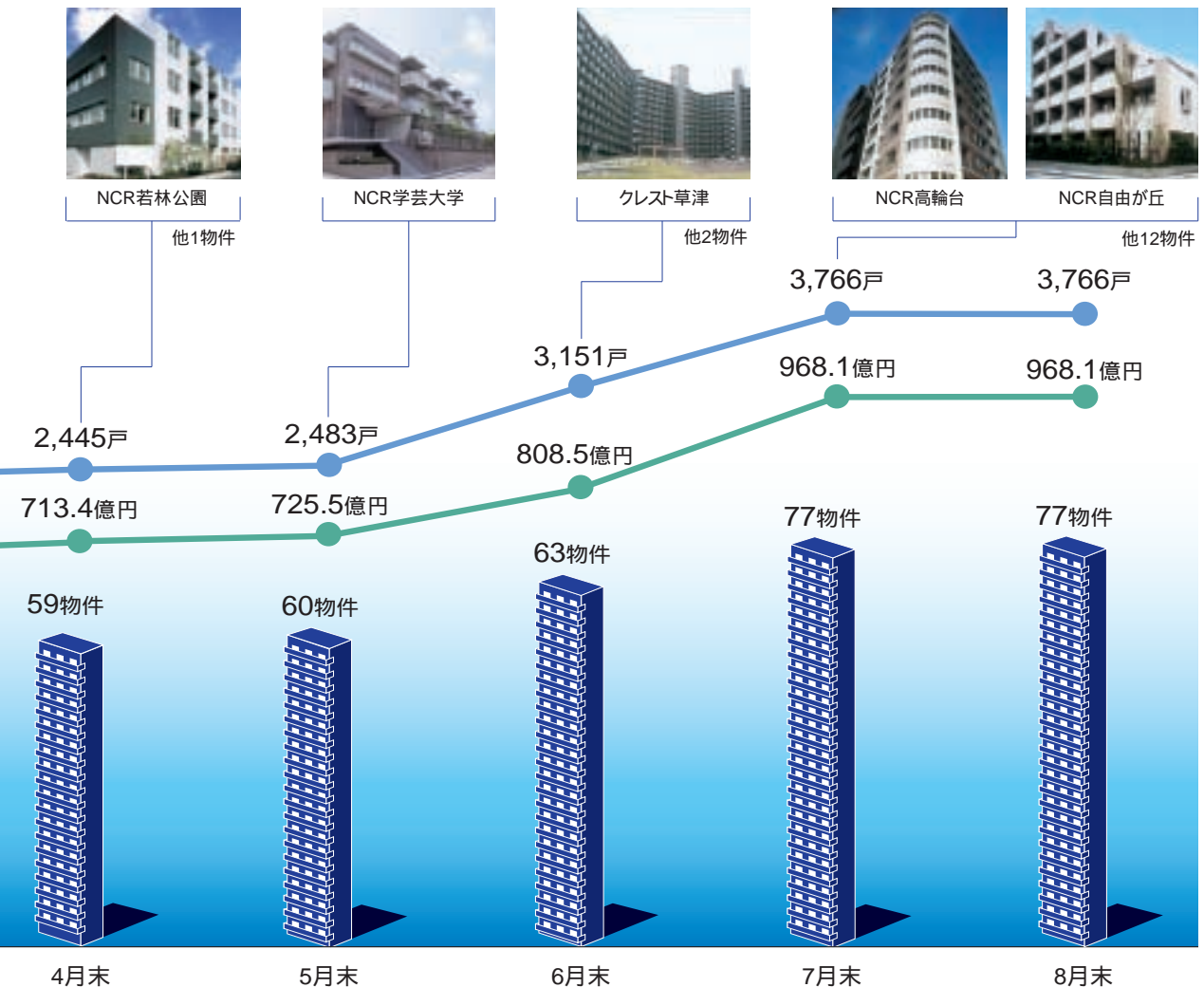


投資口価格及び出来高の推移 (注4)



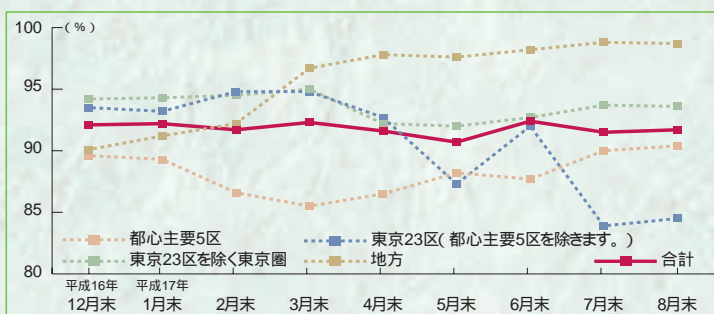
東証REIT指数との比較 (注5、6)





(注1) 上記物件写真は、平成17年8月31日現在保有している信託不動産の一部を表しています。なお、「NCR」はニューシティレジデンスを意味します。
 (注2) 総賃貸可能戸数は個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を合計した数値を表します。
 (注3) 資産規模は個々の信託不動産の取得価格合計を表したものであり、小数点第2位を四捨五入しています。

地域別稼働率の推移 (注7,8)



(注4) 投資口価格データは終値ベースで記載しています。

(注5) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

(注6) 本投資法人が東京証券取引所に上場した平成16年12月15日の本投資法人投資口の終値及び東証REIT指数をそれぞれ100として推移を記載しています。

(注7) 稼働率は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を表しています。

(注8) 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。

外部成長戦略

物件取得ネットワークの活用－パイプライン戦略

本投資法人は、パイプライン戦略を柱として、優良物件の取得機会の拡大を図っています。

- 1 株式会社ニューシティコーポレーションによる不動産情報提供及び業務支援
- 2 国内不動産会社各社及び信託銀行との広範な情報ネットワーク
- 3 開発案件への取り組みと大手不動産業者・全国のデベロッパー等との広範なネットワークの構築

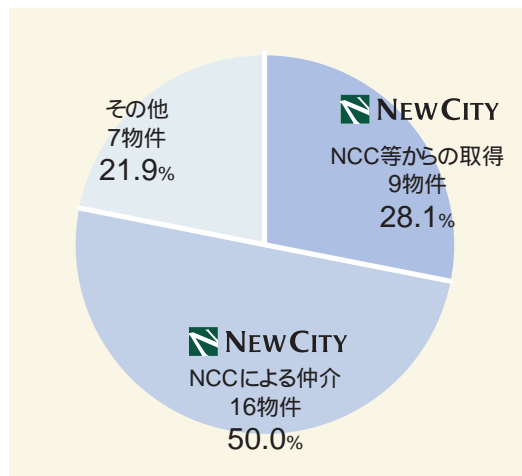


NCC^(注1) 及びCBREI^(注2) との協働

(注1)「NCC」とは、株式会社ニューシティコーポレーションをいいます。

(注2)「CBREI」とは、シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・エルエルシー(以下「CBREI LLC」といいます。)及びシービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社(以下「CBREI KK」といいます。を併せたものをいいます。

NCC等^(注1)との協働による物件取得の概要

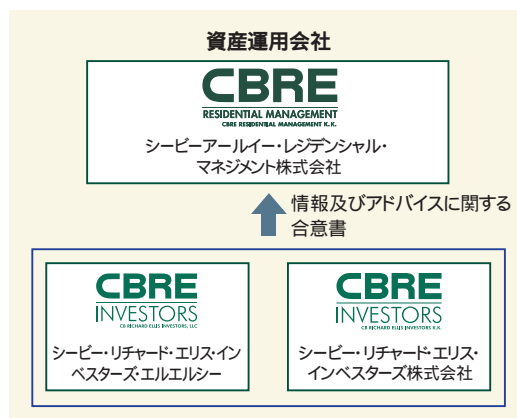


(注1)「NCC等」とは、株式会社ニューシティコーポレーション及びその意向を受けて設立された特別目的会社 (SPC) を意味します。

(注2)上場時にNCC等から取得した50物件を除きます。平成17年12月1日取得予定の2物件は含みます。

CBREIとのパートナーシップ

CBREIは、資産運用会社に対して、米国不動産投資信託 (REIT) 米国における不動産市場や金融市場に関わる情報を提供します。



CBREI KKはCBREI LLCの全額出資子会社であり、CBREI LLCは不動産の投資マネジメントサービスを提供しています。

物件取得手法の多様化(開発物件の取得)

過当競争を回避することを目的とする取得手法の多様化の一環として、開発物件を取得しました。

いずれの開発物件も取得後の短期間にて、高い入居稼働率を達成しています。

未稼働物件の取得

売買契約締結日から6ヶ月後の日、若しくは物件稼働率が70%以上になった段階での取得



NCR浅草橋



NCR学芸大学



NCR日本橋
人形町



NCR日本橋
人形町



NCR神保町



NCR日本橋
人形町



NCR目白イースト



NCR入谷



NCR新御茶ノ水



NCR大塚



NCR森下



NCR上本町

内部成長戦略

ブランド戦略

本投資法人は高級賃貸マンションブランドとしての「ニューシティレジデンス」の確立に注力しています。

高品質な賃貸住宅の提供

従来の賃貸住宅とは異なり、分譲仕様のハイスペックな高級賃貸住宅を「ニューシティレジデンス」の標準仕様としています。

ハイスペックな住空間



NCR南青山

コンシェルジュ付エントランスホール



NCR若林公園

機能性の高いシステム・キッチン



NCR等々力

大型リビングルーム

先進的な通信環境

新築物件に限らず、光ファイバー等による高速インターネット接続環境の整備を適宜実施しています。

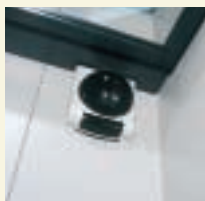
セキュリティシステム

「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件に共通したサービスとして、原則として全物件の各住戸の玄関ドアの鍵をCPC(Crime Prevention Cylinder、財団法人全国防犯協会連合会認定の防犯対応鍵)認定の仕様とするほか、セキュリティに関する先端技術の導入を進めています。

入居者の安全性をより高めるセキュリティシステム^(注)



オートロック



セキュリティ・カメラ



窓枠センサー



二重ロック



ディンプルキー

(注)本投資法人が保有する全ての信託不動産において提供されている、あるいは提供が予定されているものではありません。

質の高い賃貸生活のサポート

株式会社ニューシティエステートサービス(「NCES^(注)」)を通じて提供されるサービスプログラム

リビングオプション - 生活利便性の向上

食材・飲料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具・家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス等、入居者の利便性を高めるサービスプログラムの提供を、他業者との提携により進めています。

24時間コールセンターサービス

- 安心できる暮らしのサポート

居室内の水漏れ、給湯器・エアコン等の設備、停電、断水、共用設備異常等のトラブルに、電話一本で係員が出勤していつでも復旧作業を行う、24時間電話サービスの提供を進めています。

ニューシティレジデンスカード - 特典付入居者専用クレジットカードの発行

「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件の居住者は、希望により入居者専用クレジットカードが発行されます。

【特典】

家賃に応じたポイント発行、家賃の銀行口座自動引落し、入居時の保証人不要 等



ニューシティレジデンスカード

リビング・ハンドブック

居住者に対し、物件の管理体制、リビングオプションの内容などを記載した「ニューシティレジデンス」入居者専用ハンドブックを発行しています。



リビング・ハンドブック

入居者専用ホームページ

NCESは、入居者専用ホームページを開設し、上記サービスプログラムの紹介をはじめとして賃貸生活に役立つ情報を発信しています。

【主なコンテンツ】

「ニューシティレジデンス」の空室募集状況、リビングオプションの案内と利用方法、物件の管理体制、管理会社からのご案内、タウン情報、生活サポート情報、音楽・映画・旅行等の情報等



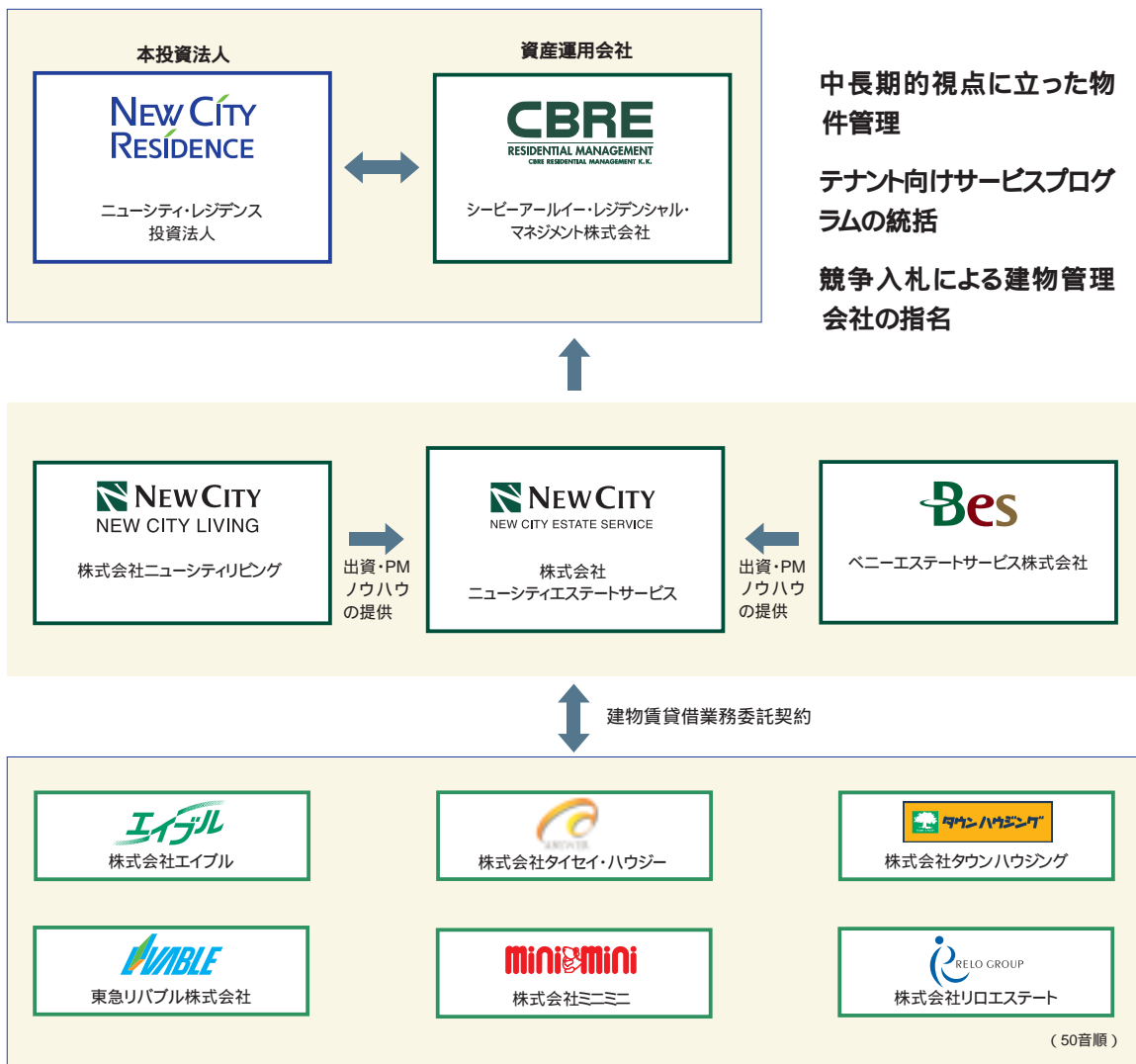
入居者専用ホームページ

(注) NCESは本投資法人の主要なプロパティ・マネジメント会社です。

内部成長戦略

プロパティ・マネジメント(PM)業務の集約化とサービスの統一化

株式会社ニューシティエステートサービスによる効率的かつ良質なテナントサービス提供



有力賃貸仲介業者との業務提携によるリーシング力向上

有力賃貸仲介業者の店舗、営業ネットワーク、ウェブサイト等を通じて入居希望者に空室情報を提供

有力賃貸仲介業者からの入居者の紹介

ポートフォリオの特色と分散状況

| | |
|--------------|----------------------|
| 物件数：77物件 | 賃貸可能戸数：3,766戸 |
| 資産総額：968.1億円 | ポートフォリオ予想損失率(注)：5.0% |

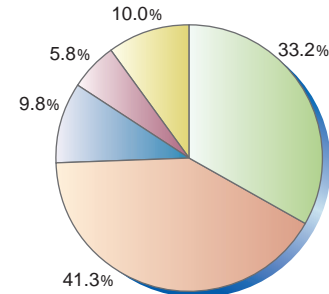
(平成17年8月31日現在)

(注)「ポートフォリオ予想損失率」とは、ポートフォリオにおける地震による予想損失率を意味します。

築年数(注1、2)

(平成17年8月31日現在)

- 2年以下
- 2～4年
- 4～6年
- 6～8年
- 8年超



平均築年数 **3.7**年

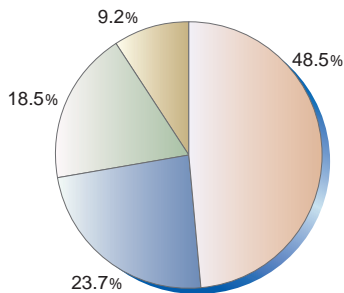
(注1)取得価格に基づいて算出しています。

(注2)小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

地域分散(注1、2、3)

(平成17年8月31日現在)

- 都心主要5区
- 東京23区
(都心主要5区を除きます。)
- 東京23区を除く東京圏
- 地方



投資基準

| 地域 | | 比率 | |
|-----|-------------------------|--------|-------|
| 東京圏 | 都心主要5区 | 30～70% | 70%以上 |
| | 東京23区 (都心主要5区を除きます。) | 10～60% | |
| | 東京23区を除く東京圏 | 10～50% | |
| 地方 | | 30%以下 | |

(注1)取得価格に基づいて算出しています。

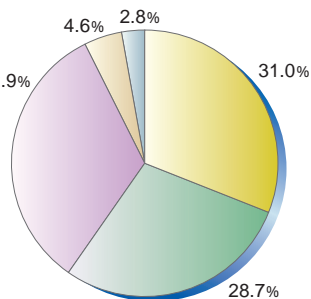
(注2)小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

(注3)「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。

住居タイプ分散(注1、2、3)

(平成17年8月31日現在)

- S (シングルタイプ)
- UF (アーバンファミリータイプ)
- F (ファミリータイプ)
- P (プレミアムタイプ)
- その他



投資基準

| 住居タイプ | 比率 |
|-----------------|--------|
| S シングルタイプ | 20～40% |
| UF アーバンファミリータイプ | 20～50% |
| F ファミリータイプ | 20～50% |
| P プレミアムタイプ | 5～20% |

(注1)賃貸可能面積ベースで算出しています。

(注2)その他は店舗、事務所等、住居以外の用途をいいます。

(注3)小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

ポータルフォーオー (全77物件) 一覧

| 物件番号 | 名称 | 取得価格 (百万円) | 賃貸可能面積 (㎡) | 賃貸可能戸数 (戸) | 建築時期 (年/月) | タイプ別面積比率 | | | | |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|------|------|------|-----|
| | | | | | | S | UF | F | P | その他 |
| C-1 | NCR南青山 | 3,783 | 3,473.28 | 62 | 平成14年 8月 | | 100% | | | |
| C-2 | NCR西麻布ツインタワー | 3,315 | 3,296.44 | 60 | 平成15年 3月 | 27% | 50% | | 11% | 12% |
| C-3 | NCR西麻布 | 3,143 | 2,802.62 | 37 | 平成14年 3月 | | 33% | | 67% | |
| C-4 | NCRお茶の水 | 2,300 | 2,507.30 | 44 | 平成14年 8月 | 1% | 85% | 5% | | 8% |
| C-5 | NCR参宮橋 | 1,734 | 1,898.47 | 26 | 平成10年10月 | | 12% | 71% | 17% | |
| C-6 | NCR新宿壹番館 | 1,978 | 2,235.58 | 105 | 平成14年 5月 | 100% | | | | |
| C-7 | NCR新宿貳番館 | 889 | 1,024.49 | 41 | 平成14年 4月 | 100% | | | | |
| C-8 | NCR日本橋イースト | 1,622 | 1,940.94 | 62 | 平成15年 4月 | 60% | 40% | | | |
| C-9 | NCR日本橋ウエスト | 1,480 | 1,858.34 | 55 | 平成15年 4月 | 75% | 25% | | | |
| C-10 | NCR銀座ツインⅠ | 1,133 | 1,444.52 | 40 | 平成15年 9月 | 12% | 87% | | | 2% |
| C-11 | NCR銀座ツインⅡ | 968 | 1,244.54 | 33 | 平成15年 9月 | | 100% | | | |
| C-12 | NCR原宿 | 1,220 | 1,225.26 | 21 | 平成12年 9月 | | 89% | 11% | | |
| C-13 | NCR三田 | 986 | 1,128.80 | 30 | 平成15年 2月 | | 100% | | | |
| C-14 | NCR代々木上原 | 765 | 811.95 | 25 | 平成12年10月 | 9% | 83% | | | 8% |
| C-15 | NCR千駄ヶ谷 | 695 | 803.03 | 21 | 平成12年 3月 | 8% | 69% | 24% | | |
| C-16 | NCR新宿7丁目 | 626 | 957.60 | 23 | 平成 7年 1月 | 19% | 81% | | | |
| C-17 | NCR市谷左内町 | 577 | 694.16 | 21 | 平成12年 9月 | 100% | | | | |
| C-18 | NCR日本橋人形町Ⅰ | 1,230 | 1,747.90 | 32 | 平成16年 8月 | | 66% | 34% | | |
| C-19 | NCR日本橋人形町Ⅱ | 1,290 | 1,826.80 | 38 | 平成16年 8月 | | 65% | 35% | | |
| C-20 | NCR新御茶ノ水 | 1,160 | 1,308.38 | 32 | 平成16年 7月 | | 78% | 22% | | |
| C-21 | NCR神保町 | 2,803 | 3,201.83 | 65 | 平成16年 9月 | | 100% | | | |
| C-22 | NCR日本橋人形町Ⅲ | 1,662 | 2,117.46 | 63 | 平成16年12月 | 65% | 35% | | | |
| C-23 | NCR神保町Ⅱ | 1,470 | 1,628.80 | 60 | 平成16年 5月 | 100% | | | | |
| C-24 | NCR銀座イーストⅢ | 841 | 972.51 | 41 | 平成16年 6月 | 87% | 13% | | | |
| C-25 | NCR新宿御苑Ⅰ | 3,140 | 3,594.16 | 108 | 平成15年 9月 | 57% | 43% | | | |
| C-26 | NCR笹塚 | 3,050 | 3,701.70 | 90 | 平成16年 9月 | 18% | 82% | | | |
| C-27 | NCR高輪台 | 1,180 | 1,147.44 | 32 | 平成16年 2月 | 22% | 78% | | | |
| C-28 | NCR日本橋人形町Ⅳ | 842 | 1,105.20 | 48 | 平成15年 4月 | 100% | | | | |
| C-29 | NCR新宿御苑Ⅱ | 580 | 668.79 | 27 | 平成16年 3月 | 100% | | | | |
| C-30 | NCR銀座イーストⅣ | 510 | 681.00 | 20 | 平成15年12月 | 7% | 93% | | | |
| 計 | | 46,972 | 53,049.29 | 1,362 | | 31% | 56% | 6% | 5% | 1% |
| M-1 | NCR目黒三田 | 6,066 | 5,264.94 | 41 | 平成14年 9月 | 13% | 17% | | 13% | 57% |
| M-2 | NCR等々力 | 1,850 | 2,863.78 | 22 | 平成 5年 3月 | | | | 100% | |
| M-3 | NCR本所吾妻橋 | 1,122 | 2,255.87 | 35 | 平成15年 9月 | | 33% | 63% | 4% | |
| M-4 | NCR北沢 | 1,070 | 1,220.16 | 15 | 平成14年 1月 | | | 100% | | |
| M-5 | NCR目黒 | 1,050 | 1,414.73 | 26 | 平成12年 4月 | | 95% | 5% | | |
| M-6 | NCR洗足公園 | 921 | 1,608.40 | 19 | 平成 7年 4月 | | | 70% | 30% | |
| M-7 | NCR経堂 | 715 | 1,621.24 | 24 | 平成 1年 5月 | | | 87% | | 13% |
| M-8 | NCR門前仲町 | 524 | 887.94 | 31 | 平成12年 9月 | 100% | | | | |
| M-9 | NCR田園調布 | 511 | 1,066.08 | 17 | 平成 7年 7月 | | 34% | 66% | | |
| M-10 | NCR根岸 | 356 | 594.79 | 12 | 平成12年 7月 | | 100% | | | |
| M-11 | NCR上池台 | 238 | 414.45 | 12 | 平成14年 3月 | 57% | 43% | | | |
| M-12 | NCR大塚 | 1,290 | 1,784.50 | 54 | 平成16年 9月 | 81% | 19% | | | |
| M-13 | NCR森下 | 985 | 1,383.90 | 38 | 平成16年 9月 | | 100% | | | |
| M-14 | NCR若林公園 | 970 | 1,425.43 | 23 | 平成16年 2月 | | 35% | 65% | | |
| M-15 | NCR浅草橋 | 870 | 1,537.84 | 32 | 平成17年 1月 | | 100% | | | |
| M-16 | NCR学芸大学 | 1,210 | 1,602.88 | 38 | 平成17年 4月 | 27% | 73% | | | |
| M-17 | NCR自由が丘 | 1,470 | 1,472.47 | 40 | 平成16年 4月 | 15% | 85% | | | |
| M-18 | NCR目白イースト | 1,080 | 1,658.90 | 29 | 平成17年 4月 | | 38% | 62% | | |
| M-19 | NCR入谷 | 675 | 1,415.15 | 22 | 平成17年 6月 | | 44% | 56% | | |
| 計 | | 22,973 | 31,493.45 | 530 | | 12% | 37% | 28% | 13% | 10% |

都心主要5区

東京23区
(都心主要5区を除きます)

| | 物件番号 | 名称 | 取得価格 (百万円) | 賃貸可能面積 (㎡) | 賃貸可能戸数 (戸) | 建築時期 (年/月) | タイプ別面積比率 | | | | |
|-------------|------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|-----|------|-----|-----|
| | | | | | | | S | UF | F | P | その他 |
| 東京23区を除く東京圏 | G-1 | NCR横浜イースト | 6,753 | 12,349.46 | 228 | 平成15年 3月 | 15% | 8% | 77% | | |
| | G-2 | NCR船橋本町 | 1,083 | 1,496.40 | 86 | 平成 9年 3月 | 100% | | | | |
| | G-3 | SH 元住吉 | 1,058 | 2,910.25 | 57 | 平成 3年 4月 | 8% | 34% | 37% | 15% | 6% |
| | G-4 | NCR豊田 | 1,053 | 3,630.55 | 67 | 平成 4年 6月 | | | 100% | | |
| | G-5 | NCR西船橋 | 997 | 1,597.32 | 81 | 平成13年 3月 | 100% | | | | |
| | G-6 | NCR舞浜 | 844 | 1,287.72 | 61 | 平成15年 3月 | 100% | | | | |
| | G-7 | NCR市川妙典 | 769 | 1,218.00 | 58 | 平成15年 3月 | 100% | | | | |
| | G-8 | NCR久米川 | 715 | 2,013.93 | 31 | 平成11年12月 | | | 100% | | |
| | G-9 | NCR浦安 | 653 | 1,074.53 | 51 | 平成15年 2月 | 100% | | | | |
| | G-10 | NCR南行徳Ⅰ | 648 | 1,031.81 | 49 | 平成15年 3月 | 100% | | | | |
| | G-11 | NCR南行徳Ⅱ | 447 | 724.63 | 35 | 平成15年 3月 | 100% | | | | |
| | G-12 | NCR野毛山 | 469 | 744.90 | 30 | 平成12年 9月 | 100% | | | | |
| | G-13 | NCR南林間 | 456 | 1,489.44 | 29 | 平成14年 4月 | | 2% | 91% | | 7% |
| | G-14 | NCR湘南 | 445 | 1,082.28 | 19 | 平成12年 2月 | | | 100% | | |
| | G-15 | LM淵野辺本町 | 222 | 997.92 | 15 | 平成 3年 8月 | | | 100% | | |
| | G-16 | LM東青梅第三 | 175 | 659.03 | 33 | 平成 4年 5月 | 100% | | | | |
| | G-17 | PT市川 | 620 | 876.89 | 40 | 平成16年 4月 | 93% | | | | 7% |
| | G-18 | PT塩焼 | 310 | 583.76 | 36 | 平成 5年 4月 | 100% | | | | |
| | G-19 | PT堀江 | 193 | 374.33 | 22 | 平成 3年 3月 | 100% | | | | |
| | 計 | | 17,910 | 36,143.15 | 1,028 | | 38% | 6% | 54% | 1% | 1% |
| 地方 | R-1 | NCR大通公園 | 726 | 2,996.24 | 40 | 平成12年10月 | | | 100% | | |
| | R-2 | 五色山ハイツ | 720 | 2,253.34 | 33 | 平成 5年 8月 | | | 100% | | |
| | R-3 | NCR西公園 | 379 | 1,483.50 | 30 | 平成12年10月 | | | 100% | | |
| | R-4 | NCR西大濠 | 258 | 1,013.22 | 17 | 平成12年 5月 | | | 100% | | |
| | R-5 | NCR加古川 | 274 | 1,888.02 | 34 | 平成12年 9月 | | | 100% | | |
| | R-6 | LM前橋西片貝 | 202 | 1,284.45 | 23 | 平成 4年 2月 | | 3% | 97% | | |
| | R-7 | アプリ - レ垂水 | 1,710 | 6,545.25 | 99 | 平成15年 1月 | | | 100% | | |
| | R-8 | NCR上本町 | 855 | 1,826.30 | 30 | 平成16年 7月 | | 26% | 74% | | |
| | R-9 | クレスト草津 | 3,830 | 13,452.80 | 540 | 平成11年 2月 | 100% | | | | |
| | 計 | | 8,954 | 32,743.12 | 846 | | 41% | 2% | 57% | 0% | 0% |
| 合計 | | | 96,809 | 153,429.01 | 3,766 | | 31% | 29% | 33% | 5% | 3% |

(注1)「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。

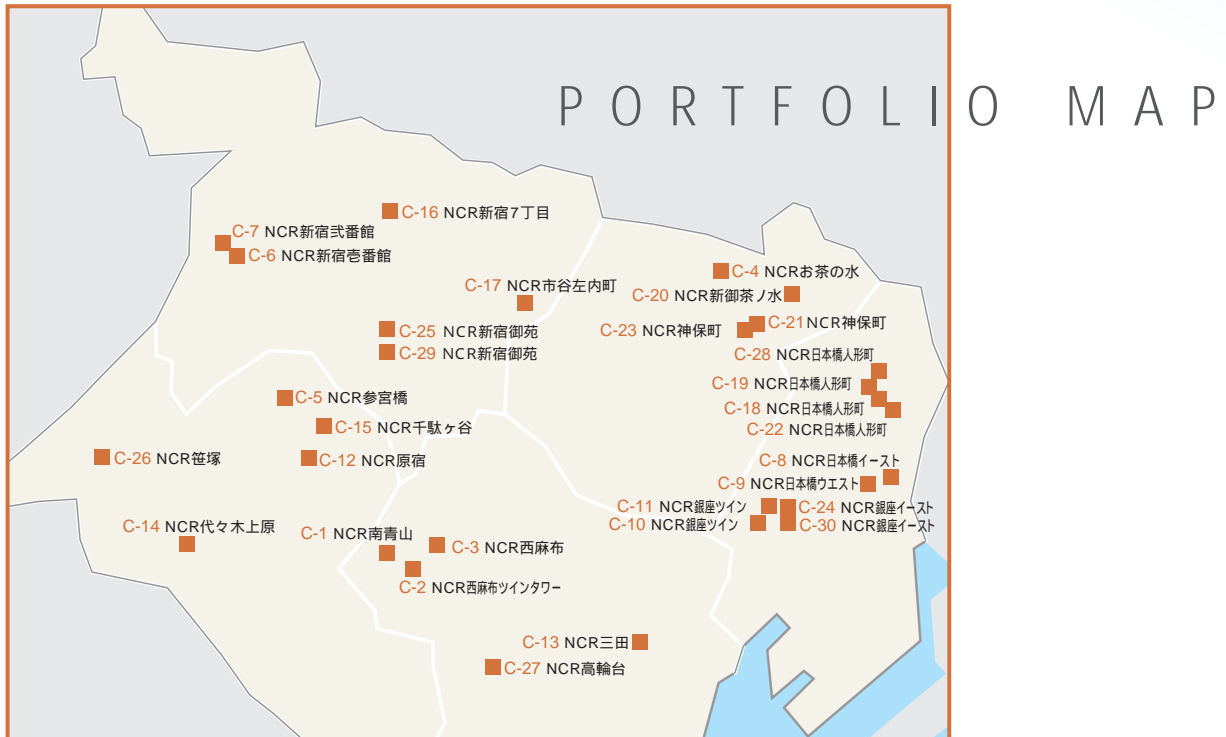
(注2)「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ソルネンハイムを、「PT」は、パ・クテラスをそれぞれ表します。

(注3)「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分又は取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注4)「賃貸可能戸数」欄には、平成17年8月31日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。区分所有建物については、本取得済み資産又は取得予定資産に含まれる戸数を記載しています。

(注5)「タイプ別面積比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に対する各住居タイプの賃貸可能面積の比率を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。「S」は、シングルタイプを、「UF」は、アーバンファミリータイプを、「F」は、ファミリータイプを、「P」は、プレミアムタイプをそれぞれ表しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる面積の比率を記載しています。小数点第1位を四捨五入して表示しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

ポートフォリオマップ



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO



GREATER TOKYO

TOKYO 23 WARDS



ポートフォリオの概要

東京都心主要5区（港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区）

C-1 ニューシティレジデンス南青山

NCR Minami Aoyama



所在地：東京都港区南青山六丁目10番9号

構造・階数：RC,14F

建築時期：平成14年8月

賃貸可能戸数：62

C-2 ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー

NCR Nishi Azabu Twin Tower



所在地：東京都港区西麻布二丁目26番20号

構造・階数：SRC,15F/B1F

建築時期：平成15年3月

賃貸可能戸数：60

C-3 ニューシティレジデンス西麻布

NCR Nishi Azabu



所在地：東京都港区西麻布一丁目3番12号

構造・階数：RC,5F/B1F

建築時期：平成14年3月

賃貸可能戸数：37

C-25 ニューシティレジデンス新宿御苑

NCR Shinjuku Gyoen



所在地：東京都新宿区新宿二丁目14番4号

構造・階数：SRC,15F

建築時期：平成15年9月

賃貸可能戸数：108

C-4 ニューシティレジデンスお茶の水

NCR Ochanomizu



所在地：東京都千代田区
神田小川町三丁目
24番1号
構造・階数：RC, 8F
建築時期：平成14年8月
賃貸可能戸数：44

C-5 ニューシティレジデンス参宮橋

NCR Sangubashi



所在地：東京都渋谷区
代々木四丁目
52番12号
構造・階数：RC, 4F/B1F
建築時期：平成10年10月
賃貸可能戸数：26

C-6 ニューシティレジデンス新宿壹番館

NCR Shinjyuku Ichibankan



所在地：東京都新宿区
北新宿一丁目
19番12号
構造・階数：RC, 7F
建築時期：平成14年5月
賃貸可能戸数：105

C-7 ニューシティレジデンス新宿貳番館

NCR Shinjyuku Nibankan



所在地：東京都新宿区
北新宿一丁目
21番16号
構造・階数：RC, 6F
建築時期：平成14年4月
賃貸可能戸数：41

C-8 ニューシティレジデンス日本橋イースト

NCR Nihonbashi East



所在地：東京都中央区
日本橋蛸殻町二丁目
8番13号
構造・階数：RC, 10F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：62

C-9 ニューシティレジデンス日本橋ウエスト

NCR Nihonbashi West



所在地：東京都中央区
日本橋蛸殻町
一丁目38番16号
構造・階数：SRC, 12F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：55

C-10 ニューシティレジデンス銀座ツイン

NCR Ginza Twin



所在地：東京都中央区
入船三丁目
10番10号
構造・階数：RC,12F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：40

C-11 ニューシティレジデンス銀座ツイン

NCR Ginza Twin



所在地：東京都中央区
入船二丁目
6番4号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：33

C-12 ニューシティレジデンス原宿

NCR Harajuku



所在地：東京都渋谷区
千駄ヶ谷三丁目
55番3号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：21

C-13 ニューシティレジデンス三田

NCR Mita



所在地：東京都港区
三田二丁目
7番16号
構造・階数：SRC,11F
建築時期：平成15年2月
賃貸可能戸数：30

C-14 ニューシティレジデンス代々木上原

NCR Yoyogi Uehara



所在地：東京都渋谷区
上原一丁目
17番16号
構造・階数：RC,4F/B1F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：25

C-15 ニューシティレジデンス千駄ヶ谷

NCR Sendagaya



所在地：東京都渋谷区
千駄ヶ谷二丁目
9番10号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成12年3月
賃貸可能戸数：21

C-16 ニューシティレジデンス新宿7丁目

NCR Shinjuku 7 chome



所在地：東京都新宿区
新宿七丁目
17番16号
構造・階数：RC,5F/B1F
建築時期：平成7年1月
賃貸可能戸数：23

C-17 ニューシティレジデンス市谷左内町

NCR Ichigaya Sanaicho



所在地：東京都新宿区
市谷左内町
21番地
構造・階数：RC,4F/B1F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：21

C-18 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
7番15号
構造・階数：SRC,13F
建築時期：平成16年8月
賃貸可能戸数：32

C-19 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
8番12号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成16年8月
賃貸可能戸数：38

C-20 ニューシティレジデンス新御茶ノ水

NCR Shin - Ochanomizu



所在地：東京都千代田区
神田淡路町二丁目
3番地4
構造・階数：SRC,B1F/10F
建築時期：平成16年7月
賃貸可能戸数：32

C-21 ニューシティレジデンス神保町

NCR Jinbocho



所在地：東京都千代田区
神田小川町三丁目
7番4号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：65

C-22 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
12番11号
構造・階数：RC,10F
建築時期：平成16年12月
賃貸可能戸数：63

C-23 ニューシティレジデンス神保町

NCR Jinbocho



所在地：東京都千代田区
神田神保町二丁目
40番8号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成16年5月
賃貸可能戸数：60

C-24 ニューシティレジデンス銀座イースト

NCR Ginza East



所在地：東京都中央区
入船二丁目
8番8号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成16年6月
賃貸可能戸数：41

C-26 ニューシティレジデンス笹塚

NCR Sasazuka



所在地：東京都渋谷区
笹塚一丁目
61番17号
構造・階数：RC,10F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：90

C-27 ニューシティレジデンス高輪台

NCR Takanawadai



所在地：東京都港区
高輪三丁目
4番12号
構造・階数：RC,9F
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：32

C-28 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
東日本橋三丁目
5番6号
構造・階数：SRC,13F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：48

C-29 ニューシティレジデンス新宿御苑

NCR Shinjyuku Gyoen



所在地：東京都新宿区
新宿一丁目
29番15号
構造・階数：RC,10F
建築時期：平成16年3月
賃貸可能戸数：27

C-30 ニューシティレジデンス銀座イースト

NCR Ginza East



所在地：東京都中央区
入船三丁目
10番8号
構造・階数：SRC,11F
建築時期：平成15年12月
賃貸可能戸数：20

東京23区（都心主要5区を除く）

M-1 ニューシティレジデンス目黒三田

NCR Meguro Mita



所在地：東京都目黒区三田一丁目7番13号
構造・階数：RC,6F/B1F
建築時期：平成14年9月
賃貸可能戸数：41

M-2 ニューシティレジデンス等々力

NCR Todoroki



所在地：東京都世田谷区中町一丁目16番7号
構造・階数：RC,3F/B2F
建築時期：平成5年3月
賃貸可能戸数：22

M-3 ニューシティレジデンス本所吾妻橋

NCR Honjo Azumabashi



所在地：東京都墨田区
本所三丁目
7番11号
構造・階数：SRC,RC,14F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：35

M-4 ニューシティレジデンス北沢

NCR Kitazawa



所在地：東京都世田谷区
北沢一丁目
15番5
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成14年1月
賃貸可能戸数：15

M-5 ニューシティレジデンス目黒

NCR Meguro



所在地：東京都目黒区
目黒二丁目
1番13号
構造・階数：RC,7F
建築時期：平成12年4月
賃貸可能戸数：26

M-6 ニューシティレジデンス洗足公園

NCR Senzokukoen



所在地：東京都大田区
南千束二丁目
11番1号
構造・階数：RC,3F
建築時期：平成7年4月
賃貸可能戸数：19

M-7 ニューシティレジデンス経堂

NCR Kyodo



所在地：東京都世田谷区
経堂五丁目
33番13号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成元年5月
賃貸可能戸数：24

M-8 ニューシティレジデンス門前仲町

NCR Monzennakacho



所在地：東京都江東区
福住一丁目
17番12号
構造・階数：RC,9F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：31

M-9 ニューシティレジデンス田園調布

NCR Denenchofu



所在地：東京都大田区
田園調布五丁目
35番15号
構造・階数：RC,3F
建築時期：平成7年7月
賃貸可能戸数：17

M-10 ニューシティレジデンス根岸

NCR Negishi



所在地：東京都台東区
根岸四丁目
15番16号
構造・階数：RC,8F
建築時期：平成12年7月
賃貸可能戸数：12

M-11 ニューシティレジデンス上池台

NCR Kamiikedai



所在地：東京都大田区
上池台一丁目
4番15号
構造・階数：S,4F
建築時期：平成14年3月
賃貸可能戸数：12

M-12 ニューシティレジデンス大塚

NCR Otsuka



所在地：東京都豊島区
東池袋二丁目
32番20号
構造・階数：SRC,13F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：54

M-13 ニューシティレジデンス森下

NCR Morishita



所在地：東京都江東区
森下一丁目
16番12号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：38

M-14 ニューシティレジデンス若林公園

NCR Wakabayashi koen



所在地：東京都世田谷区
若林四丁目
39番4号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：23

M-15 ニューシティレジデンス浅草橋

NCR Asakusabashi



所在地：東京都台東区
柳橋二丁目
16番21号
構造・階数：RC,9F
建築時期：平成17年1月
賃貸可能戸数：32

M-16 ニューシティレジデンス学芸大学

NCR Gakugeidaigaku



所在地：東京都世田谷区
下馬六丁目
46番6号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成17年4月
賃貸可能戸数：38

M-17 ニューシティレジデンス自由が丘

NCR Jiyugaoka



所在地：東京都目黒区
自由が丘一丁目
20番1号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成16年4月
賃貸可能戸数：40

M-18 ニューシティレジデンス目白イースト

NCR Mejiro East



所在地：東京都豊島区
高田二丁目
8番16号
構造・階数：RC,8F
建築時期：平成17年4月
賃貸可能戸数：29

M-19 ニューシティレジデンス入谷

NCR Iriya



所在地：東京都台東区
下谷三丁目
1番28号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成17年6月
賃貸可能戸数：22

東京23区を除く東京圏

G-1 ニューシティレジデンス横浜イースト

NCR Yokohama East



所在地：神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号
 構造・階数：RC,21F
 建築時期：平成15年3月
 賃貸可能戸数：228

G-2 ニューシティレジデンス船橋本町

NCR Funabashi Honcho



所在地：千葉県船橋市
 本町四丁目
 4番8号
 構造・階数：SRC,10F/B1F
 建築時期：平成9年3月
 賃貸可能戸数：86

G-3 ソンネンハイム元住吉

SH Motosumiyoshi



所在地：神奈川県川崎市
 中原区井田中ノ町
 8番8号
 構造・階数：RC,7F/B1F
 建築時期：平成3年4月
 賃貸可能戸数：57

G-4 ニューシティレジデンス豊田

NCR Toyoda



所在地：東京都日野市
 旭が丘三丁目
 2番23号
 構造・階数：SRC,8F
 建築時期：平成4年6月
 賃貸可能戸数：67

G-5 ニューシティレジデンス西船橋

NCR Nishi Funabashi



所在地：千葉県船橋市
 西船四丁目
 19番16号
 構造・階数：SRC,10F
 建築時期：平成13年3月
 賃貸可能戸数：81

G-6 ニューシティレジデンス舞浜

NCR Maihama



所在地：千葉県浦安市
富士見五丁目
14番17号

構造・階数：RC,6F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：61

G-7 ニューシティレジデンス市川妙典

NCR Ichikawamyoden



所在地：千葉県市川市
塩焼二丁目
14番20号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：58

G-8 ニューシティレジデンス久米川

NCR Kumegawa



所在地：東京都東村山市
本町一丁目
12番1号

構造・階数：SRC,7F
建築時期：平成11年12月
賃貸可能戸数：31

G-9 ニューシティレジデンス浦安

NCR Urayasu



所在地：千葉県市川市
新井三丁目
30番4号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成15年2月
賃貸可能戸数：51

G-10 ニューシティレジデンス南行徳

NCR Minamigyotoku



所在地：千葉県市川市
南行徳四丁目
1番26号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：49

G-11 ニューシティレジデンス南行徳

NCR Minamigyotoku



所在地：千葉県市川市
南行徳四丁目
1番5号

構造・階数：RC,6F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：35

G-12 ニューシティレジデンス野毛山

NCR Nogeeyama



所在地：神奈川県横浜市
中区日ノ出町
1番6号

構造・階数：RC,6F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：30

G-13 ニューシティレジデンス南林間

NCR Minamirinkan



所在地：神奈川県大和市
南林間二丁目
11番16号

構造・階数：RC,8F
建築時期：平成14年4月
賃貸可能戸数：29

G-14 ニューシティレジデンス湘南

NCR Shonan



所在地：神奈川県茅ヶ崎市
東海岸南一丁目
20番4号

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成12年2月
賃貸可能戸数：19

G-15 ライオンズマンション淵野辺本町

LM Fuchinobe Honcho



所在地：神奈川県相模原市
淵野辺本町四丁目
38番13

構造・階数：SRC,RC,9F
建築時期：平成3年8月
賃貸可能戸数：15

G-16 ライオンズマンション東青梅第三

LM Higashi Oume Daisan



所在地：東京都青梅市
東青梅六丁目
10番2号

構造・階数：RC,7F
建築時期：平成4年5月
賃貸可能戸数：33

G-17 パークテラス市川

PT Ichikawa



所在地：千葉県市川市
市川一丁目
24番3号

構造・階数：RC,9F
建築時期：平成16年4月
賃貸可能戸数：40

G-18 パークテラス塩焼

PT Shioyaki



所在地：千葉県市川市
塩焼四丁目
12番22号

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成5年4月
賃貸可能戸数：36

G-19 パークテラス堀江

PT Horie



所在地：千葉県浦安市
堀江一丁目
2番14号

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成3年3月
賃貸可能戸数：22

地方

R-9 クレスト草津

Crest Kusatsu



所在地：滋賀県草津市笠山五丁目3番27号

構造・階数：RC,11F/B2

建築時期：平成11年2月

賃貸可能戸数：540

R-1 ニューシティレジデンス大通公園

NCR Ohdorikoen



所在地：北海道札幌市
中央区南一条西
十三丁目
4番地60

構造・階数：RC,9F/B1F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：40

R-2 五色山ハイツ

Goshikiyama Heights



所在地：兵庫県神戸市
垂水区五色山
四丁目20番18号

構造・階数：RC,7F
建築時期：平成5年8月
賃貸可能戸数：33

R-3 ニューシティレジデンス西公園

NCR Nishikoen



所在地：福岡県福岡市
中央区荒戸
二丁目5番6号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：30

R-4 ニューシティレジデンス西大濠

NCR Nishiohori



所在地：福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成12年5月
賃貸可能戸数：17

R-5 ニューシティレジデンス加古川

NCR Kakogawa



所在地：壱番館:兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1
貳番館:兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1
構造・階数：RC,3F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：34

R-6 ライオンズマンション前橋西片貝

LM Maebashi Nishikatakai



所在地：群馬県前橋市
西片貝町一丁目
301番地5
構造・階数：RC,6F
建築時期：平成4年2月
賃貸可能戸数：23

R-7 アプリレ垂水

Aprile Tarumi



所在地：兵庫県神戸市
垂水区高丸
七丁目3番1号
構造・階数：RC,12F
建築時期：平成15年1月
賃貸可能戸数：99

R-8 ニューシティレジデンス上本町

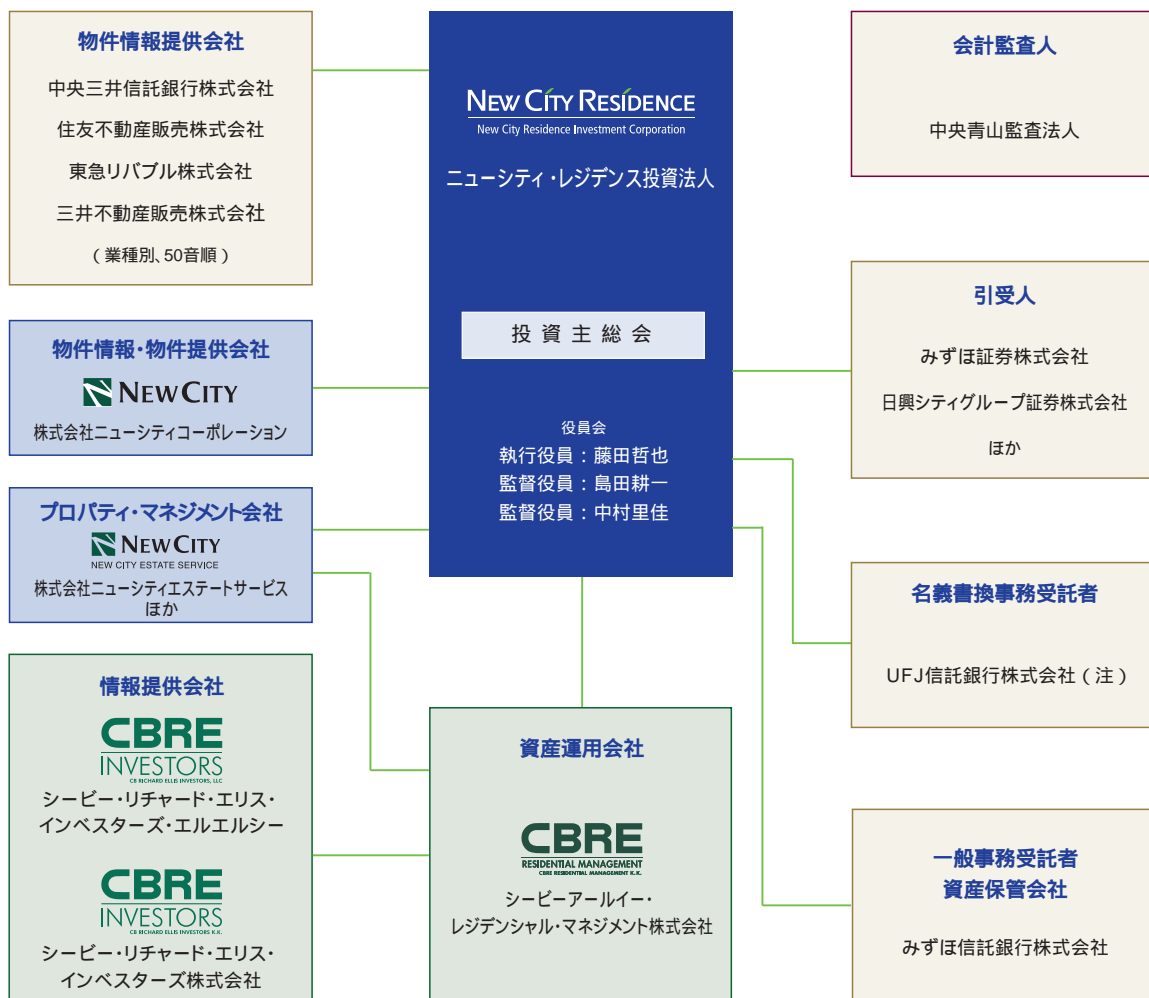
NCR Uehonmachi



所在地：大阪府大阪市
天王寺区上本町
五丁目3番17号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成16年7月
賃貸可能戸数：30

本投資法人の概要

ニューシティ・レジデンス投資法人の仕組み



(注)UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

出資状況 (平成17年8月31日現在)

| | |
|----------|-----------------|
| 出資総額 | 39,357,168,000円 |
| 発行済投資口総数 | 74,556口 |

沿革

| 年月日 | 事項 |
|-------------|---|
| 平成16年 9月21日 | 設立企画人(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)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出 |
| 平成16年 9月27日 | 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立 |
| 平成16年10月27日 | 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第28号) |
| 平成16年12月15日 | 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8965) |

資産運用会社の概要

名 称：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(CBRE Residential Management K.K.)

資 本 の 額：210百万円(平成17年8月31日現在)

事業の内容：投信法^(注)第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務

会社の沿革

| 年月日 | 事 項 |
|-------------|---|
| 平成15年 5月27日 | 会社設立 |
| 平成15年10月17日 | 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第82436号) |
| 平成16年 8月 5日 | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第22号) |
| 平成16年 9月17日 | 投信法 ^(注) 上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第33号) |

(注)投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)

株式の総数(平成17年8月31日現在)

発行する株式の総数:6,000株

発行済株式の総数:4,200株

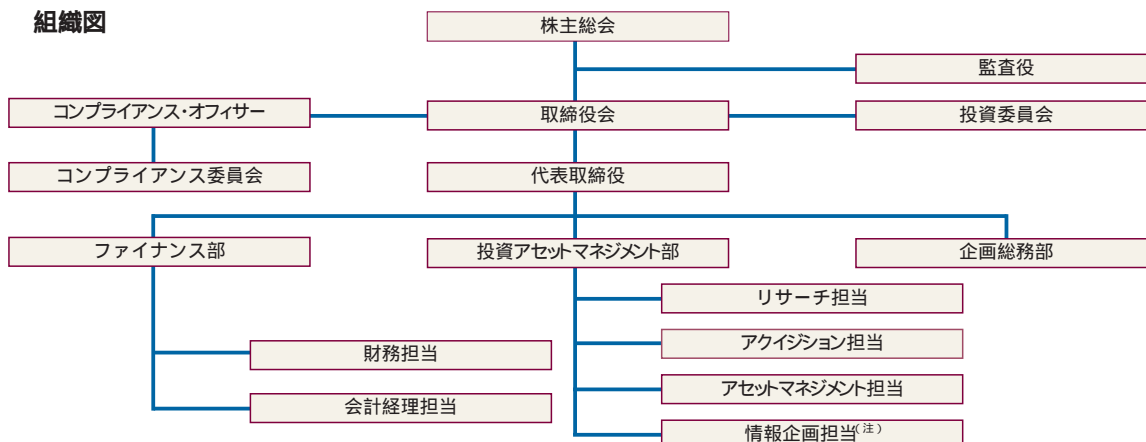
大株主の状況

| 名 称 | 住 所 | 所有株式数(株) | 比率(%) ^(注2) |
|------------------------------|--|----------|-----------------------|
| シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社 | 東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー29階 | 1,785 | 42.5 |
| エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー | 米国デラウェア州19801ニューキャッスルカウンティ、ウィルミントン、オレンジストリート1209 | 1,785 | 42.5 |
| 株式会社CSK | 東京都港区南青山二丁目26番1号 | 420 | 10.0 |
| みずほ信託銀行株式会社 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 | 105 | 2.5 |
| UFJ信託銀行株式会社 ^(注1) | 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 | 105 | 2.5 |
| 合 計 | | 4,200 | 100.0 |

(注1)UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

(注2)上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

組織図



(注)平成17年10月27日付で、投資アセットマネジメント部内に「情報企画担当」が新設されました。

資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

| 期 決算年月 | 単位 | 第1期 平成17年8月 |
|--|----------------|----------------|
| 営業収益 | 百万円 | 3,224 |
| （うち賃貸事業収益） | 百万円 | (3,224) |
| 営業費用 | 百万円 | 1,485 |
| （うち賃貸事業費用） | 百万円 | (1,143) |
| 営業利益 | 百万円 | 1,738 |
| 経常利益 | 百万円 | 1,151 |
| 当期純利益 (a) | 百万円 | 1,146 |
| 総資産額 (b) | 百万円 | 104,678 |
| 純資産額 (c) | 百万円 | 40,503 |
| 出資総額 | 百万円 | 39,357 |
| 発行済投資口数 (d) | 口 | 74,556 |
| 1口当たり純資産額 (c)/(d) | 円 | 543,268 |
| 分配総額 (e) | 百万円 | 1,146 |
| 1口当たり分配金額 (e)/(d) | 円 | 15,381 |
| （うち1口当たり利益分配金） | 円 | (15,381) |
| （うち1口当たり利益超過分配金） | 円 | (-) |
| 総資産経常利益率 (注2) | % | 1.6 (2.2) |
| 自己資本利益率 (注2) | % | 2.9 (4.1) |
| 自己資本比率 (c)/(b) | % | 38.7 |
| 配当性向 (e)/(a) | % | 99.9 |
| 【その他参考情報】 | | |
| 投資物件数 (注3) | 件 | 77 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 153,429.01 |
| 期末稼働率 (注3) | % | 91.7 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 510 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 40 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) | 百万円 | 2,591 |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2) | 倍 | 9.3 |
| 1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2) | 円 | 22,231 |
| FFO (Funds from Operation) 倍率 (注2) | 倍 | 18.3 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 62,200 |
| 期末総資産有利子負債比率 (注2) | % | 59.4 |
| 当期運用日数 | 日 | 260 |

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しております。なお、第1期は平成16年12月15日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成16年12月15日を期首とみなして計算しております。

| | | |
|--------------------|--|----------------------------------|
| 総資産経常利益率 | 経常利益 / 平均総資産額 | 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 |
| 自己資本利益率 | 当期純利益 / 平均純資産額 | 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 |
| 賃貸NOI | 当期賃貸事業利益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費 | |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ | 金利償却前当期純利益 / 支払利息 | |
| 1口当たりFFO | (当期純利益 + 減価償却費) / 発行済投資口数 | |
| FFO倍率 | 期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO | |
| 期末総資産有利子負債比率 | 期末有利子負債総額 / 期末総資産額 | |

(注3) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しております。また、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年9月27日に設立され、同年12月15日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8965）しました。本投資法人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（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託しつつ住居系資産の運用に特化して運用効率の向上を図る一方、テナント・住居タイプ・投資対象地域の分散によってリスクの低減にも注力し、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）で定める「基本方針」に基づき中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

a. 賃貸住宅市場

資産運用会社は、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止、雇用形態の変化による住居費の変動費化等に伴い賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、また、職住接近志向（都心志向）の高まりやライフスタイルの多様化による賃貸住宅志向等に起因して、従来供給戸数が乏しかった優良賃貸住宅に対する需要への高まりが特に東京都中心に認められ、そのような傾向は今後とも継続するものと見込んでいます。さらに、地方主要都市においても、それまで供給が稀であった高品質優良物件の新規供給に伴い、一部地域においては優良賃貸住宅への堅調な需要が確認されます。

個人による住宅志向に「所有から賃貸へ」という動きも認められる中、供給面では、賃貸物件の新規開発供給は増加しているものの、市場における優良物件の供給はいまだ不十分であるものと判断しております。

b. 賃貸住宅売買市場

バブル経済崩壊以前は、賃貸住宅は所有地の有効活用や相続税対策を主たる目的として、個々の土地所有者によって保有され、賃貸住宅市場は多数の零細な所有者による「所有」と「経営」が一致した非効率なものに限定されていたといえました。しかし、バブル経済崩壊後、収益に基づく不動産の評価基準が確立し、投信法の改正により導入された不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）を含む不動産ファンドを投資主体として、需要の多い都心部好立地物件に対する投資を中心に、賃貸住宅への投資の増加が認められます。これらJ-REITを含む不動産ファンドは数多くの不動産をポートフォリオとして専門の管理会社にその管理運営を委託することにより、効率的・組織的な資産運用を実施しています。特に、最近では、これらの不動産ファンドによる不動産への投資需要が増加し、これに応じてマンション開発業者等も投資用不動産としての良質な賃貸住宅を市場に供給し、良質な賃貸住宅の供給は増加傾向にあります。一方でかかる供給が新たな賃貸需要を掘り起こしているようにも見受けられます。同時に、企業のリストラ（財務改善）等に伴う資産売却は一巡し、デフレ終焉の雰囲気は漂う中、優良投資用不動産の需給は逼迫しつつあります。

(ロ) 第1期中の運用状況

本投資法人は、平成16年11月付新投資口発行届出目論見書（訂正事項分を含みます。）に記載した50物件の取得予定資産のうち、18物件（取得価格の合計：31,511百万円）を平成16年12月15日に、また残り32物件（取得価格の合計：29,472百万円）を同年同月17日にそれぞれ取得することにより運用を開始しました。その後、本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指すべく、立地に加え、建物の築年数・構造・耐震性・設備・権利形態、そして価格等の面から厳選した資産への追加投資を行ってきました。上場から第1期末までの約8ヶ月の期間において、取得予定である資産も含め、追加取得資産は合計448.1億円であり、上場時の約1.7倍（1,057.9億円）（取得価格ベース）にまで拡大しました。

以下は、上場から第1期末までの約8ヶ月の期間における、本投資法人の運用資産取得の概要を表によって示したものです。

なお、下表に記載の物件のほかに、第1期末現在で取得予定の資産（5物件）があり、それらの取得予定価格の合計は89.8億円であり、これらを含めると、全取得物件は82物件（取得価格ベースで1,057.9億円、賃貸可能戸数合計4,142戸）となります。

| | 当該月に取得された物件 (物件数、取得価格合計) (注1) | 各月末合計 (取得済み物件ベース) (注2) | 賃貸可能戸数合計 (取得済み物件ベース) (注3) |
|----------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 平成16年12月 | 50物件 609.8億円 | 50物件 / 609.8億円 | 2,067戸 |
| 平成17年 1月 | | 50物件 / 609.8億円 | 2,067戸 |
| 平成17年 2月 | 7物件、85.2億円 | 57物件 / 695.0億円 | 2,390戸 |
| 平成17年 3月 | | 57物件 / 695.0億円 | 2,390戸 |
| 平成17年 4月 | 2物件、18.4億円 | 59物件 / 713.4億円 | 2,445戸 |
| 平成17年 5月 | 1物件、12.1億円 | 60物件 / 725.5億円 | 2,483戸 |
| 平成17年 6月 | 3物件、83.0億円 | 63物件 / 808.5億円 | 3,151戸 |
| 平成17年 7月 | 14物件、159.6億円 | 77物件 / 968.1億円 | 3,766戸 |
| 平成17年 8月 | | 77物件 / 968.1億円 | 3,766戸 |

(注1)「当該月に取得された物件」とは、当該月に本投資法人により当該不動産にかかる信託受益権が取得された物件をいいます。
 (注2)「各月末合計(取得済み物件ベース)」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する不動産にかかる物件の総数及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。
 (注3)「賃貸可能戸数合計(取得済み物件ベース)」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する信託受益権にかかる不動産の賃貸可能戸数の合計をいいます。
 (注4)本投資法人は、第1期末時点において取得を予定していた5物件のうち、ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ、ニューシティレジデンス南麻布及びニューシティレジデンス池袋の3物件を平成17年9月21日に取得しました。また、残るニューシティレジデンス本町イーストとニューシティレジデンス新梅田を平成17年12月1日に取得予定です。

(3) 資金調達の概要

本投資法人では、上場時における取得資産609.8億円（取得価格ベース）の取得にあたり、平成16年12月の投資口の一般募集及び第三者割当増資において発行手取り金（約392億円）を調達したほか、複数の適格機関投資家から総額255億円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。また、それ以降の新規物件取得時に機動的に対応することを目的として、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約（短期借入金）を締結しました。上場時取得物件を取得した後に27物件を追加取得するにあたり、総額367億円の当該極度ローンによる借入れを行っております。これらの結果、第1期末時点での借入金残高は622億円となり、期末総資産有利子負債比率は59.4%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第1期の実績として営業収益3,224百万円、営業利益1,738百万円、経常利益1,151百万円、当期純利益1,146百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,381円となりました。

3. 増資等の状況

当期の増資等の状況は以下のとおりです。

| 払込年月日 | 摘要 | 発行済投資口数（口） | | 出資総額（百万円） | | 備考 |
|-------------|---------|------------|--------|-----------|--------|------|
| | | 増減数 | 残高 | 増減数 | 残高 | |
| 平成16年9月27日 | 私募設立 | 300 | 300 | 150 | 150 | （注1） |
| 平成16年12月14日 | 公募増資 | 72,800 | 73,100 | 38,438 | 38,588 | （注2） |
| 平成17年1月12日 | 第三者割当増資 | 1,456 | 74,556 | 768 | 39,357 | （注3） |

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格550,000円（引受価額528,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注3）1口当たり発行価額528,000円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行いました。

（注4）記載した数値は、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

| 期 | 第1期 |
|------|----------|
| 決算年月 | 平成17年8月 |
| 最高 | 687,000円 |
| 最低 | 568,000円 |

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、1口当たりの分配金を15,381円としました。

| 期 | 第1期 |
|--------------|------------------------------|
| 計算期間 | 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日 |
| 当期末処分利益総額 | 1,146,774,606円 |
| 利益留保額 | 28,770円 |
| 金銭の分配金総額 | 1,146,745,836円 |
| （1口当たり分配金） | （15,381円） |
| うち利益分配金総額 | 1,146,745,836円 |
| （1口当たり利益分配金） | （15,381円） |
| うち出資払戻総額 | -円 |
| （1口当たり出資払戻額） | （-円） |

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

本投資法人がその運用対象として特化している賃貸住宅は、一般的にオフィスや商業施設と比較して新規開発物件の供給量が相対的に多いものの、東京都心部を中心とする優良な開発用地は、最近その取得が難しくなっており、今後もその傾向は継続していくものと考えられます。優良な投資用不動産の不足感は、東京都心部のみならず大阪、名古屋、福岡等の地方大都市部からその他地方の中核都市へも波及してきているようにも見られます。J-REITを含む不動産ファンドにとっての運用の成否の鍵となるのは、新たな優良投資用不動産を確保するためにいかにパイプラインや業界ネットワークを構築できるか、また、確保した資産の効率的運用のための戦略をいかに実現できるかにあると、資産運用会社は考えております。

（2）運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

パイプライン戦略

第2期目以降も、資産運用会社のスポンサーの1社である株式会社ニューシティコーポレーション（以下「NCC」といいます。）及びその意向を受けて設立された特別目的会社（これらを併せて「NCC等」ということがあります。）との協働に加え、中央三井信託銀行株式会社、住友不動産販売株式会社、東急リパブル株式会社及び三井不動産販売株式会社（以下併せて「物件情報提供会社」といいます。）からの不動産等に関する仲介情報を軸に物件取得を進めていく方針です。

本投資法人及び資産運用会社は、NCCとの間で、NCC又は第三者が保有する不動産に関する情報及び不動産の取得にかかる情報の提供及び業務支援に関し、「不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書」を締結しています。同社とのパイプライン戦略は、今後も本投資法人の外部成長における重要な柱として位置付けております。第1期中には、NCC等からの取得物件は59物件（購入物件数で第1期末現在において本投資法人が保有し又は保有を予定する資産全体の71.9%）NCC等による仲介によって取得又は取得を予定する物件は16物件（同19.5%）となっています。今後NCC等から取得する物件においては、原則として売買契約締結日以降、一定の稼働率になった段階で本投資法人が取得することを基本とし、入居者が確保できないリスク（リ スアップリスク）を軽減し、新規物件を安定稼働した段階で取得するための契約上の配慮をしていく予定です。また、今後はマンション開発業者でもあるNCC等の開発した物件の購入について、本投資法人の投資方針の範囲内で積極的に取組んでいく予定です。NCC等からの開発物件の取得に際しては、本投資法人の希望する仕様の物件を取得することが可能な場合もあり、これにより「ニューシティレジデンス」の仕様の統一を図ることも将来的に期待できます。

また、本投資法人及び資産運用会社は、物件情報提供会社との間で、不動産の情報の提供について、「不動産の仲介情報提供に関する基本協定書」を個別に締結しています。第1期中には、物件情報提供会社のうち、中央三井信託銀行株式会社の仲介によって1物件を取得した他、資産運用会社は物件情報提供会社との間で定期的に情報入手の機会を設定すること等を通じ、市場における不動産等の情報を把握してきております。今後も物件情報提供会社が持つ幅広いネットワークを活用し、投資機会の発掘に努めてまいります。

物件取得手法の多様化（開発物件の取得）

投資環境が厳しくなる中、築浅物件の取得を目指しつつ、過熱する物件取得競争を回避する目的とする取得手法の多様化の一環として、引き続き新規開発物件の取得に注力してまいります。本投資法人は、自らかかる新規開発業務を行うことはありませんが、デベロッパーが開発中の物件に対し、その開発初期の段階において、本投資法人が当該物件の工事完成を停止条件として売買契約締結を行うことにより、比較的有利な条件での取得が可能となる場合があり、本投資法人はこれら大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワーク構築を通じて、「ニューシティレジデンス」のコンセプトに合致した新規開発物件の取得を進めていく方針です。

一方で、新規開発物件の取得に際しては、当該土地の地理的環境、将来性、物件の住居としての魅力、学校・駅・病院等の公的施設等へのアクセスのほか、通勤・通学の便といった立地条件、デベロッパーや施行業者の過去の実績と過去の開発物件の品質等を考慮し、また、当該開発業務に伴う開発リスクのレベルと当該開発業務への影響度等を総合的に勘案します。さらに、取得までの過程においては、資産運用会社またはその委託にかかる専門家が、住戸の間取り及び仕様に関し開発業者との協議を可能な限り行い、賃貸需要に合致した物件を取得するよう努め、また、工事期間中は施工内容のモニタリングにより開発物件の品質を可能な限りチェックする方針です。

本投資法人では、前記のパイプライン戦略及び物件取得手法の多様化と、大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワークの構築による物件取得により、今後も外部成長を継続してまいります。

b. 内部成長戦略

資産運用会社は、今後ともプロパティ・マネジメント業務を原則として株式会社ニューシティエステートサービス（以下「NCES」といいます。）に委託し、NCESが有する賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用するとともに、本投資法人が保有するポートフォリオの建物管理業務及びテナント管理業務を可能な限りNCESに集約化することにより、効率的な資産運用を目指してまいります。

すなわち、①NCESが有する賃貸住宅運営・管理の経営資源を最大限活用し、建物管理及び賃貸営業の業務集約化による運営・管理コストの削減及び効率化並びにクオリティ（品質）の統一を実現し、物件価値の維持・向上や賃貸営業の効率化による稼働率や賃料の維持・向上を目指すこと、また、②良質かつ統一的なサービスの提供によって入居テナントの満足度の向上を実現し、これに加えて、下記記載のテナント向けサービスプログラムを導入することにより、競合賃貸住宅との差別化やテナントの獲得及び維持を図ることを通じ、運用資産からの収益の極大化を図る方針です。なお、NCESの現在の株主は株式会社ニューシティリビング（以下「NCL」といいます。）及びベニーエステートサービス株式会社（以下「ベニーエステート」といいます。）であり、NCLはベニーエステートの保有するNCESの株式を全て取得する方向で協議中です。NCL及びベニーエステートは、今後とも両社が協力してNCESの業務に対する業務支援及び賃貸住宅の運営・管理に関するノウハウの供与を継続することを確認しており、資産運用会社は、NCLにかかる株式の取得がNCES、ベニーエステート及びNCLの業務における関係に影響を与えることはないものと考えております。

ブランド戦略 - 高品質な賃貸住宅の提供

一部の区分所有物件や一棟貸しの物件等は例外として、資産運用会社はその運用資産における統一名称である「ニュー

ーシティレジデンス」を、高級賃貸マンションブランドとして確立させること（ブランド戦略）を更に推進させ、本投資法人の資産ポートフォリオとしての一体的価値向上を図ってまいります。本投資法人のブランド戦略は、高品質な賃貸住宅を提供することを通じ、「ニューシティレジデンス」ブランドに対する高級感と信頼感の醸成と、入居者向けの各種サービスプログラムの提供によって他の賃貸住宅との差別化、及び顧客である入居者の囲い込みを企図しております。

高品質な賃貸住宅の提供とは、高級ホテルのようなコンシェルジュサービス、高級分譲マンション仕様のシステム・キッチン、追い焚き機能や乾燥機能付きのバスルーム、高速インターネット接続環境の整備といった高品質（ハイスペック）な設備・仕様の賃貸住宅を「ニューシティレジデンス」の標準仕様とするほか、近年入居者の関心が非常に高いセキュリティシステムの充実した物件の提供を推進して参ります。エントランスのオートロックやセキュリティ・カメラの設置の他、各住戸の玄関ドアの鍵にディンプルキー（防犯対応鍵）を採用し、さらにドアの二重ロック、窓枠センサーを設置した物件も増やしてまいります。このように安全でかつ快適な住空間を提供することが、ポートフォリオの競争力の維持及び向上に寄与するものと考えています。

ブランド戦略 - 入居者へのサービスプログラムの導入

入居者の利便性と満足度の向上を図り、競合賃貸住宅との差別化及び顧客である入居者の囲い込みを図るため、入居者向けの各種サービスを提供するプログラムを策定し、順次実施しており、かかるサービスの提供対象物件を順次拡大しております。テナントに対し便利で安心、かつ質の高い賃貸生活をサポートするためのこれらのサービスプログラムは、NCESを通じて提供されています。

< サービスプログラムの内容 >

- (a) 生活の利便性や質の高い賃貸生活のサポートの向上に寄与する各種サービスを紹介する「リビング・オプション」
NCESが独自に選定し、NCESとテナント向けサービスの内容等について合意した業者によって提供される以下の各種サービスを有料で提供します。これらのサービスは、テナント向けに配布する「リビング・ハンドブック」や、NCESのウェブサイト上に開設した「テナント専用ホームページ」を通じてテナントに紹介され、テナントが質の高い快適な生活を送るためのサポートとなります。

サービスの内容；食材・飲料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具・家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス、パソコンサポート等

- (b) 緊急時の修繕やトラブルに対応する24時間コールセンターと緊急出動サービス
共用設備の異常、居室内の水漏れ、台所・風呂・トイレの詰まり、給湯器・エアコン等の故障、停電、断水、ブレーカーのヒューズ切れ等のトラブル発生時に電話一本で係員が出動して、24時間いつでも復旧業務を行う24時間電話サービスで、テナントが常に安心できる暮らしをサポートするため有用なサービスであると考えております。

- (c) 「ニューシティレジデンスカード」の発行

特典付き入居者専用クレジットカードを希望する入居者に有料で発行します。テナントは「ニューシティレジデンスカード」を取得することにより、物件の賃借に際し、保証人を立てる必要がなくなるほか、上記カードの決済機能を用いて賃料を銀行口座から自動引落しすることが可能です。また、カードで支払った賃料の額に応じてポイントが貯まるので、当該ポイントが一定基準に達した場合には、入居中の物件で賃貸借契約を更新する際に更新料の一部に充当することが可能となるほか、日本航空グループが提供するマイレージへの転換や、選択肢の中から希望する物品に交換する特典を得ることが出来ます。

- (d) 暮らしに役立つ「リビング・ハンドブック」の入居者への配布やテナント専用ホームページの開設

このように本投資法人のポートフォリオを構成する物件の運用においては、NCESの活用によりプロパティ・マネジメント業務を集約化すると同時に組織的な管理を行い、規模の利益を活かしつつテナント専用の各種サービスを導入し、物件の魅力を高めることにより競争力を高め、収益の安定と向上を図る方針です。今後は、かかるサービスプログラムの入居者による利用率を高めると同時に、その利用状況に応じて、その内容を検討してまいります。本投資法人では、このように「ニューシティレジデンス」のブランド戦略を一層推進してまいります。本投資法人は、このように「ニューシティレジデンス」のブランド戦略を一層推進してまいります。本投資法人は、投資法人債及び借入金をあわせたLTVの上限は運用ガイドラインにおいて原則として60%としています。

(3) 財務戦略等

今後、資産規模の拡大に伴い、資金調達手段の多様化を図り、また有利子負債については短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入れ又は投資法人債の発行を行います。なお、本投資法人は、投資法人債及び借入金をあわせたLTVの上限は運用ガイドラインにおいて原則として60%としています。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 投資口の追加発行

平成17年8月18日の開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得及び借入金の返済等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成17年10月12日に払込が完了しました。

この結果出資総額は65,106,293,640円、発行済み投資口数は122,612口となっております。

①公募による投資口の追加発行（一般募集）

| | |
|---------|--------------------------------|
| 発行投資口数 | 46,600口 |
| 発行価格の総額 | 25,893,756,000円（1口当たり555,660円） |
| 発行価額の総額 | 24,968,979,000円（1口当たり535,815円） |
| 払込期日 | 平成17年9月13日 |
| 分配金起算日 | 平成17年9月1日 |

②第三者割当による投資口の追加発行

| | |
|---------|-----------------------------|
| 発行投資口数 | 1,456口 |
| 発行価額の総額 | 780,146,640円（1口当たり535,815円） |
| 払込期日 | 平成17年10月12日 |
| 分配金起算日 | 平成17年9月1日 |
| 割当先 | みずほ証券株式会社 |

(2) 資金の借入れ

本投資法人は第1期末後、借入金の返済及び不動産等（特定資産）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

| 借入先 | 借入金額（注2） | 借入方法 | 返済期日 |
|-----------------|-----------|-------------------------------|------------|
| 中央三井信託銀行株式会社 | 5,800百万円 | 0.51161%（変動金利）・ 期日一括返済・有担保 | 平成20年9月21日 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 5,700百万円 | | |
| 住友信託銀行株式会社 | 3,100百万円 | | |
| UFJ信託銀行株式会社（注1） | 3,000百万円 | | |
| 株式会社りそな銀行 | 3,000百万円 | | |
| 株式会社百五銀行 | 1,000百万円 | | |
| 合計 | 21,600百万円 | | |

（注1）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

（注2）平成17年9月21日に180億円借入れ、残額36億円については、平成17年12月1日に借入れる予定です。

(3) 借入金の返済

本投資法人は第1期末後、以下の借入金につき、期限前に返済致しました。

| 借入先 | 返済金額 | 借入方法 | 返済日 |
|----------------|-----------|----------|------------|
| 中央三井信託銀行株式会社 | 11,300百万円 | 変動金利・有担保 | 平成17年9月14日 |
| 農林中央金庫 | 3,000百万円 | | |
| 住友信託銀行株式会社 | 2,700百万円 | | |
| 三菱信託銀行株式会社（注） | 1,000百万円 | | |
| 株式会社福岡銀行 | 1,000百万円 | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 1,000百万円 | | |
| 小計 | 20,000百万円 | | |
| 中央三井信託銀行株式会社 | 10,000百万円 | 変動金利・有担保 | 平成17年9月21日 |
| UFJ信託銀行株式会社（注） | 4,200百万円 | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 1,000百万円 | | |
| 株式会社八十二銀行 | 1,000百万円 | | |
| 株式会社百五銀行 | 500百万円 | | |
| 小計 | 16,700百万円 | | |
| 合計 | 36,700百万円 | | |

（注）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

(参考情報)

(1) 資産の取得

本投資法人は、第1期末までに、以下の①ないし③に記載の不動産信託受益権の取得を決定しています（資産取得日：平成17年9月21日）。

①C-31 ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ

| | |
|---------|--------------------|
| 取得価格 | 1,530百万円 |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 所在地 | 東京都港区高輪三丁目5番6号 |
| 建築時期 | 平成16年9月 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造、地下1階付6階建 |
| 延床面積 | 1,881.63㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 1,567.84㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 40戸 |



②C-32 ニューシティレジデンス南麻布

| | |
|---------|------------------|
| 取得価格 | 840百万円 |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 所在地 | 東京都港区南麻布二丁目2番27号 |
| 建築時期 | 平成16年7月 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造、6階建 |
| 延床面積 | 962.57㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 882.67㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 24戸 |



③M-20 ニューシティレジデンス池袋

| | |
|---------|-------------------|
| 取得価格 | 3,227百万円 |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 所在地 | 東京都豊島区西池袋三丁目1番12号 |
| 建築時期 | 平成17年1月 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、14階建 |
| 延床面積 | 4,386.18㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 3,644.35㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 87戸 |



(2) 資産の取得予定

本投資法人は、第1期末までに、以下の不動産信託受益権の取得を決定しています（資産取得予定日：平成17年12月1日）。

①R-10 ニューシティレジデンス本町イースト

| | |
|---------|----------------------|
| 取得価格 | 1,740百万円 |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号 |
| 建築時期 | 平成17年2月 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造、15階建 |
| 延床面積 | 4,402.21㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 3,471.39㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 117戸 |



②R-11 ニューシティレジデンス新梅田

| | |
|---------|--------------------|
| 取得価格 | 1,640百万円 |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 所在地 | 大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号 |
| 建築時期 | 平成17年2月 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造、11階建 |
| 延床面積 | 3,642.57㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 3,279.90㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 108戸 |



投資法人の概況

1. 出資の状況

| 期 決算年月 | 第1期 平成17年8月31日現在 |
|------------|---------------------|
| 発行する投資口の総数 | 2,000,000口 |
| 発行済投資口の総数 | 74,556口 |
| 出資総額 | 39,357百万円 |
| 投資主数 | 5,860人 |

2. 主要な投資主

平成17年8月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 住 所 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口 に対する所有投資 口数の割合(%) |
|----------------------------|------------------|---------------|--------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海1-8-11 | 5,555 | 7.45 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 東京都港区浜松町2-11-3 | 3,807 | 5.10 |
| 株式会社常陽銀行 | 茨城県水戸市南町2-5-5 | 3,066 | 4.11 |
| 富士火災海上保険株式会社 | 大阪府中央区南船場1-18-11 | 2,560 | 3.43 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 東京都千代田区九段南1-3-1 | 2,373 | 3.18 |
| 株式会社南都銀行 | 奈良県奈良市橋本町16 | 2,064 | 2.76 |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 東京都品川区東品川2-3-14 | 1,826 | 2.44 |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定 | 東京都品川区東品川2-3-14 | 1,788 | 2.39 |
| ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口) | 東京都中央区晴海1-8-11 | 1,658 | 2.22 |
| シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社 | 東京都港区六本木1-6-1 | 1,456 | 1.95 |
| 株式会社ニューシティコーポレーション | 東京都港区六本木1-6-1 | 1,456 | 1.95 |
| 合 計 | | 27,609 | 37.03 |

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

3. 執行役員及び監督役員

平成17年8月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

| 役職名 | 氏 名 | 主な兼職等 |
|------|-------|--------------------------------------|
| 執行役員 | 藤田 哲也 | 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：代表取締役社長 |
| 監督役員 | 島田 耕一 | 弁護士(第一東京弁護士会) 山分榮法律事務所 |
| | 中村 里佳 | 公認会計士 株式会社さくら総合事務所 |

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17年8月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

| 委託区分 | 氏名又は名称 |
|---------------------|------------------------------|
| 投資信託委託業者(資産運用会社) | 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 |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託会社(投資口の名義書換等) | UFJ信託銀行株式会社(注) |
| 一般事務受託会社(会計事務等) | みずほ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託会社(機関の運営) | |
| 一般事務受託会社(納税事務等) | |

(注) UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 地域等 | 第1期（平成17年8月31日現在） | |
|-----------|------------------|-------------------|-----------|
| | | 保有総額（百万円） | 対総資産比率（％） |
| 不動産信託受益権 | 都心主要5区 | 48,339 | 46.2 |
| | 東京23区（都心主要5区を除く） | 23,636 | 22.6 |
| | 東京23区を除く東京圏 | 18,413 | 17.6 |
| | 地方 | 9,371 | 8.9 |
| | 小計 | 99,760 | 95.3 |
| 預金・その他の資産 | | 4,917 | 4.7 |
| 資産総額計 | | 104,678 | 100.0 |

（注1）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

（注2）対総資産比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）「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区を除く）」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。

2. 主要な保有資産

平成17年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

| 物件番号 | 不動産等の名称 (注1) | 帳簿価額 (百万円) | 賃貸可能面積 (注2) (㎡) | 賃貸面積 (㎡) | 期末稼働率 (注3) (%) | 対総賃貸収入 比率(注3) (%) | 主たる用途 |
|------|-----------------|---------------|-----------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------|
| G-1 | NCR横浜イースト | 6,918 | 12,349.46 | 12,202.16 | 98.8 | 10.3 | 共同住宅 |
| M-1 | NCR目黒三田 | 6,138 | 5,264.94 | 4,812.17 | 91.4 | 8.5 | 共同住宅 |
| R-9 | クレスト草津 | 4,092 | 13,452.80 | 13,452.80 | 100.0 | 1.7 | 共同住宅 |
| C-1 | NCR南青山 | 3,846 | 3,473.28 | 2,894.83 | 83.3 | 4.6 | 共同住宅 |
| C-2 | NCR西麻布ツインタワー | 3,373 | 3,296.44 | 2,789.80 | 84.6 | 3.5 | 共同住宅 |
| C-25 | NCR新宿御苑 I | 3,276 | 3,594.16 | 3,594.16 | 100.0 | 0.6 | 居宅 |
| C-3 | NCR西麻布 | 3,195 | 2,802.62 | 2,338.77 | 83.4 | 3.8 | 共同住宅 |
| C-26 | NCR笹塚 | 3,180 | 3,701.70 | 3,078.53 | 83.2 | 0.5 | 共同住宅 |
| C-21 | NCR神保町 | 2,868 | 3,201.83 | 3,031.73 | 94.7 | 0.9 | 共同住宅 |
| C-4 | NCRお茶の水 | 2,343 | 2,507.30 | 2,189.90 | 87.3 | 2.6 | 共同住宅 |
| | 合計 | 39,233 | 53,644.53 | 50,384.85 | 93.9 | 37.0 | - |

（注1）「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

（注2）「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を意味します。

（注3）期末稼働率及び対総賃貸収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成17年8月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

| 物件番号 | 不動産等の名称 (注1) | 所在地 (住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能面積 (注2) (㎡) | 期末算定価額 (注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|------|-----------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| C-1 | NCR南青山 | 東京都港区南青山六丁目10番9号 | 信託受益権 | 3,473.28 | 3,818 | 3,846 |
| C-2 | NCR西麻布ツインタワー | 東京都港区西麻布二丁目26番20号 | 信託受益権 | 3,296.44 | 3,317 | 3,373 |
| C-3 | NCR西麻布 | 東京都港区西麻布一丁目3番12号 | 信託受益権 | 2,802.62 | 3,154 | 3,195 |
| C-4 | NCRお茶の水 | 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号 | 信託受益権 | 2,507.30 | 2,300 | 2,343 |
| C-5 | NCR参宮橋 | 東京都渋谷区代々木四丁目52番12号 | 信託受益権 | 1,898.47 | 1,736 | 1,767 |
| C-6 | NCR新宿壹番館 | 東京都新宿区北新宿一丁目19番12号 | 信託受益権 | 2,235.58 | 1,993 | 2,017 |
| C-7 | NCR新宿貳番館 | 東京都新宿区北新宿一丁目21番16号 | 信託受益権 | 1,024.49 | 896 | 909 |
| C-8 | NCR日本橋イースト | 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号 | 信託受益権 | 1,940.94 | 1,622 | 1,655 |
| C-9 | NCR日本橋ウエスト | 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号 | 信託受益権 | 1,858.34 | 1,482 | 1,511 |
| C-10 | NCR銀座ツインⅠ | 東京都中央区入船三丁目10番10号 | 信託受益権 | 1,444.52 | 1,148 | 1,158 |
| C-11 | NCR銀座ツインⅡ | 東京都中央区入船二丁目6番4号 | 信託受益権 | 1,244.54 | 971 | 990 |
| C-12 | NCR原宿 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号 | 信託受益権 | 1,225.26 | 1,220 | 1,244 |
| C-13 | NCR三田 | 東京都港区三田二丁目7番16号 | 信託受益権 | 1,128.80 | 998 | 1,009 |
| C-14 | NCR代々木上原 | 東京都渋谷区上原一丁目17番16号 | 信託受益権 | 811.95 | 765 | 781 |
| C-15 | NCR千駄ヶ谷 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号 | 信託受益権 | 803.03 | 695 | 709 |
| C-16 | NCR新宿7丁目 | 東京都新宿区新宿七丁目17番16号 | 信託受益権 | 957.60 | 626 | 650 |
| C-17 | NCR市谷左内町 | 東京都新宿区市谷左内町21番地 | 信託受益権 | 694.16 | 577 | 590 |
| C-18 | NCR日本橋人形町Ⅰ | 東京都中央区日本橋富沢町7番15号 | 信託受益権 | 1,747.90 | 1,250 | 1,260 |
| C-19 | NCR日本橋人形町Ⅱ | 東京都中央区日本橋富沢町8番12号 | 信託受益権 | 1,826.80 | 1,310 | 1,321 |
| C-20 | NCR新御茶ノ水 | 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地4 | 信託受益権 | 1,308.38 | 1,160 | 1,188 |
| C-21 | NCR神保町 | 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4号 | 信託受益権 | 3,201.83 | 2,926 | 2,868 |
| C-22 | NCR日本橋人形町Ⅲ | 東京都中央区日本橋富沢町12番11号 | 信託受益権 | 2,117.46 | 1,690 | 1,703 |
| C-23 | NCR神保町Ⅱ | 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号 | 信託受益権 | 1,628.80 | 1,470 | 1,555 |
| C-24 | NCR銀座イーストⅢ | 東京都中央区入船二丁目8番8号 | 信託受益権 | 972.51 | 872 | 908 |
| C-25 | NCR新宿御苑Ⅰ | 東京都新宿区新宿二丁目14番4号 | 信託受益権 | 3,594.16 | 3,180 | 3,276 |
| C-26 | NCR笹塚 | 東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号 | 信託受益権 | 3,701.70 | 3,070 | 3,180 |
| C-27 | NCR高輪台 | 東京都港区高輪三丁目4番12号 | 信託受益権 | 1,147.44 | 1,180 | 1,243 |
| C-28 | NCR日本橋人形町Ⅳ | 東京都中央区東日本橋三丁目5番6号 | 信託受益権 | 1,105.20 | 842 | 898 |
| C-29 | NCR新宿御苑Ⅱ | 東京都新宿区新宿一丁目29番15号 | 信託受益権 | 668.79 | 598 | 625 |
| C-30 | NCR銀座イーストⅣ | 東京都中央区入船三丁目10番8号 | 信託受益権 | 681.00 | 511 | 553 |
| M-1 | NCR目黒三田 | 東京都目黒区三田一丁目7番13号 | 信託受益権 | 5,264.94 | 6,067 | 6,138 |
| M-2 | NCR等々力 | 東京都世田谷区中町一丁目16番7号 | 信託受益権 | 2,863.78 | 1,850 | 1,886 |
| M-3 | NCR本所吾妻橋 | 東京都墨田区本所三丁目7番11号 | 信託受益権 | 2,255.87 | 1,146 | 1,151 |
| M-4 | NCR北沢 | 東京都世田谷区北沢一丁目15番5 | 信託受益権 | 1,220.16 | 1,080 | 1,092 |
| M-5 | NCR目黒 | 東京都目黒区目黒二丁目1番13号 | 信託受益権 | 1,414.73 | 1,050 | 1,073 |
| M-6 | NCR洗足公園 | 東京都大田区南千束二丁目11番1号 | 信託受益権 | 1,608.40 | 921 | 939 |
| M-7 | NCR経堂 | 東京都世田谷区経堂五丁目33番13号 | 信託受益権 | 1,621.24 | 716 | 732 |
| M-8 | NCR門前仲町 | 東京都江東区福住一丁目17番12号 | 信託受益権 | 887.94 | 537 | 538 |
| M-9 | NCR田園調布 | 東京都大田区田園調布五丁目35番15号 | 信託受益権 | 1,066.08 | 511 | 525 |
| M-10 | NCR根岸 | 東京都台東区根岸四丁目15番16号 | 信託受益権 | 594.79 | 356 | 366 |
| M-11 | NCR上池台 | 東京都大田区上池台一丁目4番15号 | 信託受益権 | 414.45 | 238 | 245 |
| M-12 | NCR大塚 | 東京都豊島区東池袋二丁目32番20号 | 信託受益権 | 1,784.50 | 1,290 | 1,325 |
| M-13 | NCR森下 | 東京都江東区森下一丁目16番12号 | 信託受益権 | 1,383.90 | 985 | 1,012 |
| M-14 | NCR若林公園 | 東京都世田谷区若林四丁目39番4号 | 信託受益権 | 1,425.43 | 974 | 1,002 |
| M-15 | NCR浅草橋 | 東京都台東区柳橋二丁目16番21号 | 信託受益権 | 1,537.84 | 891 | 920 |
| M-16 | NCR学芸大学 | 東京都世田谷区下馬六丁目46番6号 | 信託受益権 | 1,602.88 | 1,290 | 1,277 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 (注1) | 所在地 (住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能面積 (注2) (㎡) | 期末算定価額 (注3) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|------|-----------------|---|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| M-17 | NCR自由が丘 | 東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号 | 信託受益権 | 1,472.47 | 1,470 | 1,541 |
| M-18 | NCR目白イースト | 東京都豊島区高田二丁目8番16号 | 信託受益権 | 1,658.90 | 1,098 | 1,144 |
| M-19 | NCR入谷 | 東京都台東区下谷三丁目1番28号 | 信託受益権 | 1,415.15 | 687 | 722 |
| G-1 | NCR横浜イースト | 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号 | 信託受益権 | 12,349.46 | 6,753 | 6,918 |
| G-2 | NCR船橋本町 | 千葉県船橋市本町四丁目4番8号 | 信託受益権 | 1,496.40 | 1,083 | 1,106 |
| G-3 | SH元住吉 | 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町8番8号 | 信託受益権 | 2,910.25 | 1,092 | 1,047 |
| G-4 | NCR豊田 | 東京都日野市旭が丘三丁目2番23号 | 信託受益権 | 3,630.55 | 1,074 | 1,084 |
| G-5 | NCR西船橋 | 千葉県船橋市西船四丁目19番16号 | 信託受益権 | 1,597.32 | 997 | 1,020 |
| G-6 | NCR舞浜 | 千葉県浦安市富士見五丁目14番17号 | 信託受益権 | 1,287.72 | 844 | 864 |
| G-7 | NCR市川妙典 | 千葉県市川市塩焼二丁目14番20号 | 信託受益権 | 1,218.00 | 770 | 787 |
| G-8 | NCR久米川 | 東京都東村山市本町一丁目12番1号 | 信託受益権 | 2,013.93 | 715 | 735 |
| G-9 | NCR浦安 | 千葉県市川市新井三丁目30番4号 | 信託受益権 | 1,074.53 | 654 | 669 |
| G-10 | NCR南行徳 I | 千葉県市川市南行徳四丁目1番26号 | 信託受益権 | 1,031.81 | 648 | 664 |
| G-11 | NCR南行徳 II | 千葉県市川市南行徳四丁目1番5号 | 信託受益権 | 724.63 | 447 | 459 |
| G-12 | NCR野毛山 | 神奈川県横浜市中区日ノ出町1番6号 | 信託受益権 | 744.90 | 469 | 482 |
| G-13 | NCR南林間 | 神奈川県大和市南林間二丁目11番16号 | 信託受益権 | 1,489.44 | 456 | 472 |
| G-14 | NCR湘南 | 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目20番4号 | 信託受益権 | 1,082.28 | 445 | 462 |
| G-15 | LM淵野辺本町 | 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13 | 信託受益権 | 997.92 | 222 | 217 |
| G-16 | LM東青梅第三 | 東京都青梅市東青梅六丁目10番2号 | 信託受益権 | 659.03 | 175 | 181 |
| G-17 | PT市川 | 千葉県市川市市川一丁目24番3号 | 信託受益権 | 876.89 | 634 | 667 |
| G-18 | PT塩焼 | 千葉県市川市塩焼四丁目12番22号 | 信託受益権 | 583.76 | 355 | 347 |
| G-19 | PT堀江 | 千葉県浦安市堀江一丁目2番14号 | 信託受益権 | 374.33 | 226 | 224 |
| R-1 | NCR大通公園 | 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番地60 | 信託受益権 | 2,996.24 | 727 | 753 |
| R-2 | 五色山ハイツ | 兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目20番18号 | 信託受益権 | 2,253.34 | 720 | 742 |
| R-3 | NCR西公園 | 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号 | 信託受益権 | 1,483.50 | 379 | 385 |
| R-4 | NCR西大濠 | 福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号 | 信託受益権 | 1,013.22 | 260 | 263 |
| R-5 | NCR加古川 | (茗番館) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、 (貳番館) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1 | 信託受益権 | 1,888.02 | 278 | 276 |
| R-6 | LM前橋西片貝 | 群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5 | 信託受益権 | 1,284.45 | 202 | 209 |
| R-7 | アブリーレ垂水 | 兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号 | 信託受益権 | 6,545.25 | 1,710 | 1,764 |
| R-8 | NCR上本町 | 大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目3番17号 | 信託受益権 | 1,826.30 | 855 | 883 |
| R-9 | クレスト草津 | 滋賀県草津市笠山五丁目3番27号 | 信託受益権 | 13,452.80 | 3,841 | 4,092 |
| 合 計 | | | | 153,429.01 | 97,565 | 99,760 |

(注1)「不動産等の名称」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、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注3)「期末算定価額」は、投資法人規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成17年8月31日を基準時点とする鑑定評価に基づく評価額を記載しております。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の概要は以下のとおりです。

| 物件 番号 | 不動産等の名称 (注1) | 第1期(平成16年9月27日~平成17年8月31日) | | | |
|----------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | テナント総数 (期末時点) (注2) (件) | 稼働率 (期末時点) (注3)(注4) (%) | 賃貸事業収入 (期間中) (千円) | 対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%) |
| C-1 | NCR南青山 | 1 | 83.3 | 148,001 | 4.6 |
| C-2 | NCR西麻布ツインタワー | 1 | 84.6 | 114,466 | 3.5 |
| C-3 | NCR西麻布 | 1 | 83.4 | 122,166 | 3.8 |
| C-4 | NCRお茶の水 | 1 | 87.3 | 82,784 | 2.6 |
| C-5 | NCR参宮橋 | 1 | 96.9 | 65,360 | 2.0 |
| C-6 | NCR新宿壹番館 | 1 | 97.2 | 85,887 | 2.7 |
| C-7 | NCR新宿貳番館 | 1 | 95.1 | 38,998 | 1.2 |
| C-8 | NCR日本橋イースト | 1 | 94.6 | 61,037 | 1.9 |
| C-9 | NCR日本橋ウエスト | 1 | 88.6 | 57,037 | 1.8 |
| C-10 | NCR銀座ツイン I | 1 | 88.3 | 45,079 | 1.4 |
| C-11 | NCR銀座ツイン II | 1 | 97.3 | 38,898 | 1.2 |
| C-12 | NCR原宿 | 1 | 95.2 | 39,826 | 1.2 |
| C-13 | NCR三田 | 1 | 89.1 | 43,160 | 1.3 |
| C-14 | NCR代々木上原 | 1 | 100.0 | 30,874 | 1.0 |
| C-15 | NCR千駄ヶ谷 | 1 | 80.5 | 25,068 | 0.8 |
| C-16 | NCR新宿7丁目 | 1 | 90.9 | 22,769 | 0.7 |
| C-17 | NCR市谷左内町 | 1 | 75.9 | 22,236 | 0.7 |
| C-18 | NCR日本橋人形町 I | 1 | 86.7 | 29,539 | 0.9 |
| C-19 | NCR日本橋人形町 II | 1 | 92.9 | 34,503 | 1.1 |
| C-20 | NCR新御茶ノ水 | 1 | 100.0 | 32,549 | 1.0 |
| C-21 | NCR神保町 | 1 | 94.7 | 27,708 | 0.9 |
| C-22 | NCR日本橋人形町 III | 1 | 82.1 | 18,457 | 0.6 |
| C-23 | NCR神保町 II | 1 | 100.0 | 12,908 | 0.4 |
| C-24 | NCR銀座イースト III | 1 | 84.7 | 7,319 | 0.2 |
| C-25 | NCR新宿御苑 I | 1 | 100.0 | 18,064 | 0.6 |
| C-26 | NCR笹塚 | 1 | 83.2 | 14,888 | 0.5 |
| C-27 | NCR高輪台 | 1 | 83.7 | 5,390 | 0.2 |
| C-28 | NCR日本橋人形町 IV | 1 | 100.0 | 5,237 | 0.2 |
| C-29 | NCR新宿御苑 II | 1 | 100.0 | 3,200 | 0.1 |
| C-30 | NCR銀座イースト IV | 1 | 90.0 | 2,941 | 0.1 |
| M-1 | NCR目黒三田 | 1 | 91.4 | 275,365 | 8.5 |
| M-2 | NCR等々力 | 1 | 100.0 | 87,462 | 2.7 |
| M-3 | NCR本所吾妻橋 | 1 | 96.4 | 51,857 | 1.6 |
| M-4 | NCR北沢 | 1 | 86.2 | 43,279 | 1.3 |
| M-5 | NCR目黒 | 1 | 85.7 | 38,954 | 1.2 |
| M-6 | NCR洗足公園 | 1 | 90.0 | 41,637 | 1.3 |
| M-7 | NCR経堂 | 1 | 81.2 | 40,350 | 1.3 |
| M-8 | NCR門前仲町 | 1 | 100.0 | 25,694 | 0.8 |
| M-9 | NCR田園調布 | 1 | 93.5 | 21,529 | 0.7 |
| M-10 | NCR根岸 | 1 | 100.0 | 16,239 | 0.5 |
| M-11 | NCR上池台 | 1 | 67.8 | 11,222 | 0.3 |
| M-12 | NCR大塚 | 1 | 92.3 | 40,442 | 1.3 |
| M-13 | NCR森下 | 1 | 100.0 | 31,734 | 1.0 |
| M-14 | NCR若林公園 | 1 | 95.6 | 20,730 | 0.6 |
| M-15 | NCR浅草橋 | 1 | 98.0 | 25,757 | 0.8 |
| M-16 | NCR学芸大学 | 1 | 94.6 | 23,169 | 0.7 |
| M-17 | NCR自由が丘 | 1 | 87.2 | 6,858 | 0.2 |
| M-18 | NCR目白イースト | 1 | 0.0 | 4 | 0.0 |
| M-19 | NCR入谷 | 1 | 18.2 | 828 | 0.0 |
| G-1 | NCR横浜イースト | 1 | 98.8 | 332,778 | 10.3 |
| G-2 | NCR船橋本町 | 1 | 100.0 | 56,180 | 1.7 |
| G-3 | SH元住吉 | 1 | 90.0 | 66,568 | 2.1 |
| G-4 | NCR豊田 | 1 | 85.0 | 58,448 | 1.8 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 (注1) | 第1期(平成16年9月27日~平成17年8月31日) | | | |
|------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | テナント総数 (注2) (件) | 稼働率 (期末時点) (注3)(注4) (%) | 賃貸事業収入 (期間中) (千円) | 対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%) |
| G-5 | NCR西船橋 | 1 | 96.3 | 48,606 | 1.5 |
| G-6 | NCR舞浜 | 1 | 100.0 | 44,581 | 1.4 |
| G-7 | NCR市川妙典 | 1 | 100.0 | 42,159 | 1.3 |
| G-8 | NCR久米川 | 1 | 87.2 | 31,957 | 1.0 |
| G-9 | NCR浦安 | 1 | 100.0 | 32,450 | 1.0 |
| G-10 | NCR南行徳Ⅰ | 1 | 57.1 | 30,492 | 0.9 |
| G-11 | NCR南行徳Ⅱ | 1 | 85.7 | 22,107 | 0.7 |
| G-12 | NCR野毛山 | 1 | 100.0 | 21,178 | 0.7 |
| G-13 | NCR南林間 | 1 | 100.0 | 21,690 | 0.7 |
| G-14 | NCR湘南 | 1 | 94.8 | 20,939 | 0.6 |
| G-15 | LM淵野辺本町 | 1 | 79.9 | 10,897 | 0.3 |
| G-16 | LM東青梅第三 | 1 | 88.4 | 11,426 | 0.4 |
| G-17 | PT市川 | 1 | 100.0 | 3,735 | 0.1 |
| G-18 | PT塩焼 | 1 | 83.3 | 2,432 | 0.1 |
| G-19 | PT堀江 | 1 | 91.4 | 1,609 | 0.0 |
| R-1 | NCR大通公園 | 1 | 94.9 | 38,541 | 1.2 |
| R-2 | 五色山ハイツ | 1 | 100.0 | 41,886 | 1.3 |
| R-3 | NCR西公園 | 1 | 100.0 | 23,038 | 0.7 |
| R-4 | NCR西大濠 | 1 | 88.8 | 16,460 | 0.5 |
| R-5 | NCR加古川 | 1 | 97.1 | 21,979 | 0.7 |
| R-6 | LM前橋西片貝 | 1 | 92.2 | 14,305 | 0.4 |
| R-7 | アプリ-レ垂水 | 1 | 100.0 | 63,627 | 2.0 |
| R-8 | NCR上本町 | 1 | 100.0 | 29,261 | 0.9 |
| R-9 | クレスト草津 | 1 | 100.0 | 55,725 | 1.7 |
| 合 計 | | 77 | 91.7 | 3,224,553 | 100 |

(注1)「不動産等の名称」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、ソルネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、すべて1テナントとして記載しています。

また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

(注3)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しております。

(注4)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成17年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

| 区 分 | 種 類 | 契約額等(注1) | | 時 価(注2) |
|-----------|-----------|----------|-----------|---------|
| | | | うち1年超(注1) | |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引 | 10,200 | 10,200 | 43 |
| | 受取変動・支払固定 | | | |
| 合 計 | | 10,200 | 10,200 | 43 |

(注1)金利スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2)当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成17年8月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

| 不動産等の名称 (所在)(注) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(百万円) | | |
|-------------------------|------------|--------------------------|-------------|-------|-------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| NCR西麻布ツインタワー (東京都港区) | EV前共用部改修工事 | 自 平成17年12月 至 平成18年1月 | 3 | | |
| 五色山ハイツ (兵庫県神戸市) | 共用部塗装工事 | 自 平成17年12月 至 平成17年12月 | 5 | | |

(注)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

2. 期中の資本的支出

第1期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は40百万円であり、当期費用に区分された修繕費41百万円と合わせて82百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称 (所在)(注) | 目的 | 期間 | 支出金額 (百万円) |
|----------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| NCR湘南 (神奈川県茅ヶ崎市) | エントランス部オートロックシステムの導入 | 自 平成17年8月 至 平成17年8月 | 5 |
| NCR新宿7丁目 (東京都新宿区) | 専有部改装工事及びリニューアル工事 | 自 平成17年3月 至 平成17年3月 | 4 |
| NCR学芸大学 (東京都世田谷区) | 専有部エアコン設置 | 自 平成17年5月 至 平成17年5月 | 4 |
| その他 | | | 26 |
| 合計 | | | 40 |

(注)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位:百万円)

| 営業期間 | 第1期 | |
|----------|------------------------------|----|
| | 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日 | |
| 前期末積立金残高 | | - |
| 当期積立額 | | 47 |
| 当期積立金取崩額 | | 4 |
| 次期繰越額 | | 42 |

(注)上記に記載した積立金とは別に、区分所有建物等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成17年8月31日現在58百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項目 | 第1期 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 自 平成16年 9月27日 | 至 平成17年 8月31日 |
| (a) 資産運用報酬(注) | | 217,966 |
| (b) 資産保管委託報酬 | | 10,982 |
| (c) 一般事務委託報酬 | | 31,749 |
| (d) 役員報酬 | | 7,360 |
| (e) その他の費用 | | 74,538 |
| 合計 | | 342,597 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が968,086千円あります。

2. 借入状況

平成17年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 前期末 残高 (百万円) | 当期末 残高 (百万円) | 平均利率 (注1) | 返済期限 | 返済方法 | 使 途 | 摘 要 |
|-----------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------|-------------|------|------|-----|
| | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 中央三井信託銀行株式会社 | | | 3,100 | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 平成17年 2月25日 | | 3,000 | 0.96% | 平成18年 2月24日 | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | | 2,700 | | | | | |
| | 三菱信託銀行株式会社(注3) | 平成17年 4月21日 | | 1,000 | 0.96% | 平成18年 4月20日 | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成17年 4月21日 | | 900 | 0.96% | 平成18年 4月20日 | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成17年 6月10日 | | 4,300 | 0.97% | 平成18年 6月 9日 | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | | 1,000 | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成17年 6月28日 | | 3,000 | 0.96% | 平成18年 3月27日 | 期日一括 | (注2) | 有担保 |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | | 1,000 | | | | | |
| | UFJ信託銀行株式会社(注3) | 平成17年 7月 5日 | | 2,400 | 0.96% | 平成18年 7月 5日 | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | | 10,000 | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成17年 7月28日 | | 1,000 | 0.95% | 平成18年 7月28日 | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | | | 1,000 | | | | | |
| 株式会社百五銀行 | | | 500 | | | | | | |
| UFJ信託銀行株式会社(注3) | 平成17年 7月29日 | | 1,800 | 0.95% | 平成18年 7月28日 | | | | |
| 小 計 | | | | 36,700 | | | | | |
| 長期借入金 | 中央三井信託銀行株式会社 | | | 2,300 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | | 1,800 | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 平成16年12月17日 | | 1,800 | 0.45% | 平成18年12月18日 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | | 1,800 | | | | | |
| | 三菱信託銀行株式会社(注3) | | | 600 | | | | | |
| | 株式会社東京三菱銀行 | | | 1,400 | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | | 500 | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | | 5,300 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | | 2,300 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 平成16年12月17日 | | 4,100 | 0.75% | 平成19年12月17日 | 期日一括 | (注2) | 有担保 |
| | UFJ信託銀行株式会社(注3) | | | 2,700 | | | | | |
| 三菱信託銀行株式会社(注3) | | | 900 | | | | | | |
| 小 計 | | | | 25,500 | | | | | |
| 合 計 | | | | 62,200 | | | | | |

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第3位で四捨五入して表示しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 物件 番号 | 不動産等の名称 (注1) | 取 得 | | 譲 渡 | | | |
|----------|-----------------|-------------|-----------------------|-----|---------------|---------------|---------------|
| | | 取得日 | 取得価額 (注2) (百万円) | 譲渡日 | 譲渡価額 (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| C-1 | NCR南青山 | 平成16年12月15日 | 3,783 | - | - | - | - |
| C-2 | NCR西麻布ツインタワー | 平成16年12月17日 | 3,315 | - | - | - | - |
| C-3 | NCR西麻布 | 平成16年12月15日 | 3,143 | - | - | - | - |
| C-4 | NCRお茶の水 | 平成16年12月17日 | 2,300 | - | - | - | - |
| C-5 | NCR参宮橋 | 平成16年12月15日 | 1,734 | - | - | - | - |
| C-6 | NCR新宿壹番館 | 平成16年12月15日 | 1,978 | - | - | - | - |
| C-7 | NCR新宿貳番館 | 平成16年12月15日 | 889 | - | - | - | - |
| C-8 | NCR日本橋イースト | 平成16年12月15日 | 1,622 | - | - | - | - |
| C-9 | NCR日本橋ウエスト | 平成16年12月15日 | 1,480 | - | - | - | - |
| C-10 | NCR銀座ツインⅠ | 平成16年12月15日 | 1,133 | - | - | - | - |
| C-11 | NCR銀座ツインⅡ | 平成16年12月15日 | 968 | - | - | - | - |
| C-12 | NCR原宿 | 平成16年12月17日 | 1,220 | - | - | - | - |
| C-13 | NCR三田 | 平成16年12月15日 | 986 | - | - | - | - |
| C-14 | NCR代々木上原 | 平成16年12月17日 | 765 | - | - | - | - |
| C-15 | NCR千駄ヶ谷 | 平成16年12月17日 | 695 | - | - | - | - |
| C-16 | NCR新宿7丁目 | 平成16年12月17日 | 626 | - | - | - | - |
| C-17 | NCR市谷左内町 | 平成16年12月17日 | 577 | - | - | - | - |
| C-18 | NCR日本橋人形町Ⅰ | 平成17年2月25日 | 1,230 | - | - | - | - |
| C-19 | NCR日本橋人形町Ⅱ | 平成17年2月25日 | 1,290 | - | - | - | - |
| C-20 | NCR新御茶ノ水 | 平成17年2月25日 | 1,160 | - | - | - | - |
| C-21 | NCR神保町 | 平成17年6月10日 | 2,803 | - | - | - | - |
| C-22 | NCR日本橋人形町Ⅲ | 平成17年6月10日 | 1,662 | - | - | - | - |
| C-23 | NCR神保町Ⅱ | 平成17年7月5日 | 1,470 | - | - | - | - |
| C-24 | NCR銀座イーストⅢ | 平成17年7月5日 | 841 | - | - | - | - |
| C-25 | NCR新宿御苑Ⅰ | 平成17年7月28日 | 3,140 | - | - | - | - |
| C-26 | NCR笹塚 | 平成17年7月28日 | 3,050 | - | - | - | - |
| C-27 | NCR高輪台 | 平成17年7月28日 | 1,180 | - | - | - | - |
| C-28 | NCR日本橋人形町Ⅳ | 平成17年7月28日 | 842 | - | - | - | - |
| C-29 | NCR新宿御苑Ⅱ | 平成17年7月28日 | 580 | - | - | - | - |
| C-30 | NCR銀座イーストⅣ | 平成17年7月28日 | 510 | - | - | - | - |
| M-1 | NCR目黒三田 | 平成16年12月17日 | 6,066 | - | - | - | - |
| M-2 | NCR等々力 | 平成16年12月15日 | 1,850 | - | - | - | - |
| M-3 | NCR本所吾妻橋 | 平成16年12月15日 | 1,122 | - | - | - | - |
| M-4 | NCR北沢 | 平成16年12月17日 | 1,070 | - | - | - | - |
| M-5 | NCR目黒 | 平成16年12月17日 | 1,050 | - | - | - | - |
| M-6 | NCR洗足公園 | 平成16年12月17日 | 921 | - | - | - | - |
| M-7 | NCR経堂 | 平成16年12月15日 | 715 | - | - | - | - |
| M-8 | NCR門前仲町 | 平成16年12月15日 | 524 | - | - | - | - |
| M-9 | NCR田園調布 | 平成16年12月17日 | 511 | - | - | - | - |
| M-10 | NCR根岸 | 平成16年12月17日 | 356 | - | - | - | - |
| M-11 | NCR上池台 | 平成16年12月17日 | 238 | - | - | - | - |
| M-12 | NCR大塚 | 平成17年2月25日 | 1,290 | - | - | - | - |
| M-13 | NCR森下 | 平成17年2月25日 | 985 | - | - | - | - |
| M-14 | NCR若林公園 | 平成17年4月21日 | 970 | - | - | - | - |
| M-15 | NCR浅草橋 | 平成17年4月19日 | 870 | - | - | - | - |
| M-16 | NCR学芸大学 | 平成17年5月31日 | 1,210 | - | - | - | - |

| 物件番号 | 不動産等の名称 (注1) | 取 得 | | 譲 渡 | | | |
|------|-----------------|-------------|-----------------------|-----|---------------|---------------|---------------|
| | | 取得日 | 取得価額 (注2) (百万円) | 譲渡日 | 譲渡価額 (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| M-17 | NCR自由が丘 | 平成17年7月28日 | 1,470 | - | - | - | - |
| M-18 | NCR目白イースト | 平成17年7月29日 | 1,080 | - | - | - | - |
| M-19 | NCR入谷 | 平成17年7月29日 | 675 | - | - | - | - |
| G-1 | NCR横浜イースト | 平成16年12月15日 | 6,753 | - | - | - | - |
| G-2 | NCR船橋本町 | 平成16年12月17日 | 1,083 | - | - | - | - |
| G-3 | SH 元住吉 | 平成16年12月15日 | 1,058 | - | - | - | - |
| G-4 | NCR豊田 | 平成16年12月15日 | 1,053 | - | - | - | - |
| G-5 | NCR西船橋 | 平成16年12月17日 | 997 | - | - | - | - |
| G-6 | NCR舞浜 | 平成16年12月17日 | 844 | - | - | - | - |
| G-7 | NCR市川妙典 | 平成16年12月17日 | 769 | - | - | - | - |
| G-8 | NCR久米川 | 平成16年12月17日 | 715 | - | - | - | - |
| G-9 | NCR浦安 | 平成16年12月17日 | 653 | - | - | - | - |
| G-10 | NCR南行徳Ⅰ | 平成16年12月17日 | 648 | - | - | - | - |
| G-11 | NCR南行徳Ⅱ | 平成16年12月17日 | 447 | - | - | - | - |
| G-12 | NCR野毛山 | 平成16年12月17日 | 469 | - | - | - | - |
| G-13 | NCR南林間 | 平成16年12月17日 | 456 | - | - | - | - |
| G-14 | NCR湘南 | 平成16年12月17日 | 445 | - | - | - | - |
| G-15 | LM淵野辺本町 | 平成16年12月17日 | 222 | - | - | - | - |
| G-16 | LM東青梅第三 | 平成16年12月17日 | 175 | - | - | - | - |
| G-17 | PT市川 | 平成17年7月28日 | 620 | - | - | - | - |
| G-18 | PT塩焼 | 平成17年7月28日 | 310 | - | - | - | - |
| G-19 | PT堀江 | 平成17年7月28日 | 193 | - | - | - | - |
| R-1 | NCR大通公園 | 平成16年12月17日 | 726 | - | - | - | - |
| R-2 | 五色山ハイツ | 平成16年12月15日 | 720 | - | - | - | - |
| R-3 | NCR西公園 | 平成16年12月17日 | 379 | - | - | - | - |
| R-4 | NCR西大濠 | 平成16年12月17日 | 258 | - | - | - | - |
| R-5 | NCR加古川 | 平成16年12月17日 | 274 | - | - | - | - |
| R-6 | LM前橋西片貝 | 平成16年12月17日 | 202 | - | - | - | - |
| R-7 | アプリ・レ垂水 | 平成17年2月25日 | 1,710 | - | - | - | - |
| R-8 | NCR上本町 | 平成17年2月25日 | 855 | - | - | - | - |
| R-9 | クレスト草津 | 平成17年6月28日 | 3,830 | - | - | - | - |
| 合 計 | | | 96,809 | - | - | - | - |

(注1)「不動産等の名称」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、ソルネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております(以下同じ)。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

| 取得 又は 譲渡 | 不動産等の名称 (注1) | 取引年月日 | 特定資産の 種類 | 所在、地番その他 | 取得価額 (百万円) | 特定資産の 調査価格 (百万円) |
|----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------------------|---------------|------------------------|
| | NCR南青山 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都港区南青山六丁目319番1 | 3,783 | 3,783 |
| | NCR西麻布ツインタワー | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都港区西麻布二丁目110番1 | 3,315 | 3,315 |
| | NCR西麻布 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都港区西麻布一丁目3番19他1筆 | 3,143 | 3,143 |
| | NCRお茶の水 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1他4筆 | 2,300 | 2,300 |
| | NCR参宮橋 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都渋谷区代々木四丁目52番16他1筆 | 1,734 | 1,734 |
| | NCR新宿壹番館 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都新宿区北新宿一丁目301番52 | 1,978 | 1,978 |
| | NCR新宿貳番館 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆 | 889 | 889 |
| | NCR日本橋イースト | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20他5筆 | 1,622 | 1,622 |
| | NCR日本橋ウエスト | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番26他5筆 | 1,480 | 1,480 |
| | NCR銀座ツインⅠ | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都中央区入船三丁目19番1 | 1,133 | 1,133 |
| | NCR銀座ツインⅡ | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都中央区入船二丁目11番10 | 968 | 968 |
| | NCR原宿 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17 | 1,220 | 1,220 |
| | NCR三田 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都港区三田二丁目6番5 | 986 | 986 |
| | NCR代々木上原 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都渋谷区上原一丁目1338番17他5筆 | 765 | 765 |
| | NCR千駄ヶ谷 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番6他1筆 | 695 | 695 |
| | NCR新宿7丁目 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都新宿区新宿七丁目83番他1筆 | 626 | 626 |
| | NCR市谷左内町 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都新宿区市谷左内町21番23他1筆 | 577 | 577 |
| | NCR日本橋人形町Ⅰ | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 東京都中央区日本橋富沢町10番19他1筆 | 1,230 | 1,250 |
| | NCR日本橋人形町Ⅱ | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 東京都中央区日本橋富沢町8番13 | 1,290 | 1,310 |
| | NCR新御茶ノ水 | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番3他2筆 | 1,160 | 1,160 |
| | NCR神保町 | 平成17年6月10日 | 信託不動産 | 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4 | 2,803 | 2,803 |
| | NCR日本橋人形町Ⅲ | 平成17年6月10日 | 信託不動産 | 東京都中央区日本橋富沢町7番11他3筆 | 1,662 | 1,690 |
| 取 得 | NCR神保町Ⅱ | 平成17年7月5日 | 信託不動産 | 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8 | 1,470 | 1,470 |
| | NCR銀座イーストⅢ | 平成17年7月5日 | 信託不動産 | 東京都中央区入船二丁目15番2他2筆 | 841 | 872 |
| | NCR新宿御苑Ⅰ | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都新宿区二丁目14番3 | 3,140 | 3,180 |
| | NCR笹塚 | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都渋谷区笹塚一丁目61番7他1筆 | 3,050 | 3,070 |
| | NCR高輪台 | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都港区高輪三丁目2番14 | 1,180 | 1,180 |
| | NCR日本橋人形町Ⅳ | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都中央区東日本橋三丁目4番3 | 842 | 842 |
| | NCR新宿御苑Ⅱ | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都新宿区新宿一丁目29番23 | 580 | 590 |
| | NCR銀座イーストⅣ | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都中央区入船三丁目19番13 | 510 | 510 |
| | NCR目黒三田 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都目黒区三田一丁目55番1他2筆 | 6,066 | 6,066 |
| | NCR等々力 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都世田谷区中町一丁目40番3他1筆 | 1,850 | 1,850 |
| | NCR本所吾妻橋 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都墨田区本所三丁目18番4他1筆 | 1,122 | 1,122 |
| | NCR北沢 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都世田谷区北沢一丁目452番25 | 1,070 | 1,070 |
| | NCR目黒 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都目黒区目黒二丁目768番1他2筆 | 1,050 | 1,050 |
| | NCR洗足公園 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都大田区南千束二丁目200番 | 921 | 921 |
| | NCR経堂 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆 | 715 | 715 |
| | NCR門前仲町 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都江東区福住一丁目2番1他2筆 | 524 | 524 |
| | NCR田園調布 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都大田区田園調布五丁目35番31 | 511 | 511 |
| | NCR根岸 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都台東区根岸四丁目57番7 | 356 | 356 |
| | NCR上池台 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都大田区上池台一丁目109番1 | 238 | 238 |
| | NCR大塚 | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 東京都豊島区東池袋二丁目2421番1 | 1,290 | 1,290 |
| | NCR森下 | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 東京都江東区森下一丁目3番1 | 985 | 985 |
| | NCR若林公園 | 平成17年4月21日 | 信託不動産 | 東京都世田谷区若林四丁目334番1 | 970 | 971 |
| | NCR浅草橋 | 平成17年4月19日 | 信託不動産 | 東京都台東区柳橋二丁目11番7 | 870 | 886 |
| | NCR学芸大学 | 平成17年5月31日 | 信託不動産 | 東京都世田谷区下馬六丁目54番2他 | 1,210 | 1,260 |

| 取得 又は 譲渡 | 不動産等の名称 (注1) | 取引年月日 | 特定資産の 種類 | 所在、地番その他 | 取得価額 (百万円) | 特定資産の 調査価格 (百万円) | |
|----------------|-----------------|-------------|-------------|----------------------------|---------------|------------------------|--------|
| 取 得 | NCR自由が丘 | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 東京都目黒区自由ヶ丘一丁目330番1 | 1,470 | 1,470 | |
| | NCR目白イースト | 平成17年7月29日 | 信託不動産 | 東京都豊島区高田二丁目519番7 | 1,080 | 1,098 | |
| | NCR入谷 | 平成17年7月29日 | 信託不動産 | 東京都台東区下谷三丁目163番11 | 675 | 687 | |
| | NCR横浜イースト | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1 | 6,753 | 6,753 | |
| | NCR船橋本町 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県船橋市本町四丁目1285番19 | 1,083 | 1,083 | |
| | SH 元住吉 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町164番2他1筆 | 1,058 | 1,058 | |
| | NCR豊田 | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 東京都日野市旭が丘三丁目2番23 | 1,053 | 1,053 | |
| | NCR西船橋 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県船橋市西船四丁目308番1 | 997 | 997 | |
| | NCR舞浜 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県浦安市富士見五丁目2405番1 | 844 | 844 | |
| | NCR市川妙典 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県市川市塩焼二丁目17番28 | 769 | 769 | |
| | NCR久米川 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都東村山市本町一丁目12番1 | 715 | 715 | |
| | NCR浦安 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県市川市新井三丁目30番3他1筆 | 653 | 653 | |
| | NCR南行徳Ⅰ | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県市川市南行徳四丁目1番6 | 648 | 648 | |
| | NCR南行徳Ⅱ | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 千葉県市川市南行徳四丁目1番46 | 447 | 447 | |
| | NCR野毛山 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 神奈川県横浜市中央区日ノ出町一丁目6番他2筆 | 469 | 469 | |
| | NCR南林間 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 神奈川県大和市南林間二丁目3343番49他1筆 | 456 | 456 | |
| | NCR湘南 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目11323番34他7筆 | 445 | 445 | |
| | LM淵野辺本町 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目1043番2 | 222 | 222 | |
| | LM東青梅第三 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 東京都青梅市東青梅六丁目10番2他3筆 | 175 | 175 | |
| | PT市川 | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 千葉県市川市市川一丁目1045番4他2筆 | 620 | 634 | |
| | PT塩焼 | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 千葉県市川市塩焼四丁目12番地94他4筆 | 310 | 355 | |
| | PT堀江 | 平成17年7月28日 | 信託不動産 | 千葉県浦安市堀江一丁目1671番他1筆 | 193 | 226 | |
| | NCR大通公園 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番60 | 726 | 726 | |
| | 五色山ハイツ | 平成16年12月15日 | 信託不動産 | 兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目1508番 | 720 | 720 | |
| | NCR西公園 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目141番 | 379 | 379 | |
| | NCR西大濠 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 福岡県福岡市中央区今川二丁目七区365番 | 258 | 258 | |
| | NCR加古川 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 兵庫県加古川市加古川町美乃利字知原380番1他3筆 | 274 | 274 | |
| | LM前橋西片貝 | 平成16年12月17日 | 信託不動産 | 群馬県前橋市西片貝町一丁目301番5 | 202 | 202 | |
| | アプリーレ垂水 | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目2246番70 | 1,710 | 1,710 | |
| | NCR上本町 | 平成17年2月25日 | 信託不動産 | 大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他2筆 | 855 | 855 | |
| | クレスト草津 | 平成17年6月28日 | 信託不動産 | 滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口480番他1筆 | 3,830 | 3,830 | |
| | 合 計 | | | | | 96,809 | 97,167 |

(注1)「不動産等の名称」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、ソルネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2) 投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査を実施しております。また、上記の調査価格の他、信託不動産の所在、地番その他当該信託不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、中央青山監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成16年9月27日から平成17年8月31日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引1件があり、当該取引については中央青山監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間等、当該金利スワップ取引の内容に関して調査を委託しました。

4. 利害関係人との取引状況等

(1) 取引状況

| 区 分 | 売買金額等 | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | 買付額等 (千円) | 売付額等 (千円) |
| 総 額 | 96,808,600 | - |
| | うち利害関係人からの買付額 73,968,000 (76.4%) | うち利害関係人への売付額 - (-) |
| 利害関係人との取引の内訳 | | |
| ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限会社 | 12,980,000 (17.6%) | - (-) |
| ニューシティ・レジデンス・ツウ有限会社 | 12,277,000 (16.6%) | - (-) |
| ニューシティ・レジデンス・スリー有限会社 | 6,885,000 (9.3%) | - (-) |
| ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー有限会社 | 11,646,000 (15.7%) | - (-) |
| ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社 | 17,195,000 (23.2%) | - (-) |
| ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス有限会社 | 12,985,000 (17.6%) | - (-) |
| 合 計 | 73,968,000 (100%) | - (-) |

(2) 支払手数料等

| 区 分 | 支払手数料 総額A (千円) | 利害関係人等との取引の内訳(注1) | | B/A (%) |
|--------------|----------------------|-----------------------|--------------|------------|
| | | 支払先 | 支払額B (千円) | |
| 不動産仲介手数料(注2) | 268,998 | 株式会社ニューシティコーポレーション | 180,360 | 67.0 |
| 修繕維持費 | 170,386 | 株式会社ニューシティエステートサービス | 78,919 | 46.3 |
| | | 株式会社ニューシティリビング | 20,645 | 12.1 |
| 物件管理委託料 | 93,357 | 株式会社ニューシティエステートサービス | 73,428 | 78.7 |
| 仲介手数料及び広告費等 | 155,998 | 株式会社ニューシティエステートサービス | 38,272 | 24.5 |
| | | 株式会社ニューシティリビング | 337 | 0.2 |
| その他賃貸事業費用 | 37,521 | ニューシティ・リーシング・ワン有限会社 | 743 | 2.0 |
| | | ニューシティ・リーシング・ツウ有限会社 | 1,023 | 2.7 |
| | | ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社 | 692 | 1.8 |
| | | ニューシティ・リーシング・フォー有限会社 | 802 | 2.1 |
| | | ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社 | 812 | 2.2 |
| | | ニューシティ・リーシング・シックス有限会社 | 537 | 1.4 |

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社ニューシティコーポレーション、株式会社ニューシティエステートサービス、株式会社ニューシティリビング、ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限会社、ニューシティ・レジデンス・ツウ有限会社、ニューシティ・レジデンス・スリー有限会社、ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー有限会社、ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス有限会社、ニューシティ・リーシング・ワン有限会社、ニューシティ・リーシング・ツウ有限会社、ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リーシング・シックス有限会社について、上記のとおり記載しております。

(注2)不動産仲介手数料については、信託不動産の取得価額に算入しております。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(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)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、「貸借対照表」及び「損益計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

本投資法人設立の日から平成17年9月末までに、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の主な概要は以下のとおりです。

| 役員会開催日 | 承認事項 | 概要 |
|-------------|--|--|
| 平成16年9月27日 | <ul style="list-style-type: none"> 資産運用委託業務の締結 資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約の締結 投資口取扱事務委託契約の締結 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の資産の運用に係る業務をシーピーアールイー・レジデンスシャル・マネジメント株式会社に委託しました。 本投資法人の資産保管に係る業務及び経理等に係る一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。 本投資法人の名義書換に関する事務をUFJ信託銀行株式会社に委託しました（注）。 |
| 平成16年11月12日 | 公募による新投資口追加発行及び第三者割当による新投資口の発行 | 国内において一般募集による新投資口の発行及びグリーンシュエーション行使に伴う第三者割当による投資口の追加発行を決定いたしました。 |
| 平成16年12月7日 | 新投資口発行に係る新投資口引受契約の締結 | 平成16年11月12日開催の役員会において承認された投資口の追加発行については、公募による新投資口の追加発行及び売出しに関する引受契約を、引受会社（みずほ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社を共同主幹事引受会社とし、野村證券株式会社、大和証券エスエムピー株式会社、UFJつばさ証券株式会社、ペアー・スターズ（ジャパン）証券会社東京支店、新光証券株式会社、極東証券株式会社、三菱証券株式会社、リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店）との間で締結しました。 |
| 平成17年8月18日 | 公募による新投資口追加発行及び第三者割当による新投資口の発行 | 国内において一般募集による新投資口の発行及びグリーンシュエーション行使に伴う第三者割当による投資口の追加発行を決定いたしました。 |
| 平成17年9月5日 | 新投資口発行に係る新投資口引受契約の締結 | 平成17年8月18日開催の役員会において承認された投資口の追加発行に関する引受契約を、本投資法人は引受会社（みずほ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券エスエムピー株式会社、UFJつばさ証券株式会社、新光証券株式会社、極東証券株式会社）との間で締結しました。 |

（注）UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、合併後の社名は「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

| 科目 | 期別 | 第1期 平成17年8月31日現在 | | |
|-------------|----|---------------------|-------------|-------|
| | | 金額(千円) | 構成比(%) | |
| (資産の部) | | | | |
| I. 流動資産 | | | | |
| 現金及び預金 | | | 1,895,063 | |
| 信託現金及び信託預金 | 1 | | 2,465,081 | |
| 営業未収入金 | | | 117,176 | |
| 前払費用 | | | 39,342 | |
| 未収消費税等 | | | 194,788 | |
| 繰延税金資産 | | | 207 | |
| その他の流動資産 | | | 20,575 | |
| 貸倒引当金 | | | 2,455 | |
| 流動資産合計 | | | 4,729,780 | 4.5 |
| II. 固定資産 | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | |
| 信託建物 | 1 | 36,658,816 | | |
| 減価償却累計額 | | 490,227 | 36,168,589 | |
| 信託構築物 | 1 | 350,889 | | |
| 減価償却累計額 | | 2,780 | 348,108 | |
| 信託機械装置 | 1 | 379,525 | | |
| 減価償却累計額 | | 8,076 | 371,448 | |
| 信託工具器具備品 | 1 | 178,568 | | |
| 減価償却累計額 | | 9,662 | 168,906 | |
| 信託土地 | 1 | | 62,548,638 | |
| 有形固定資産合計 | | | 99,605,692 | 95.2 |
| 2. 無形固定資産 | | | | |
| 信託借地権 | 1 | | 155,099 | |
| その他無形固定資産 | | | 3,511 | |
| 無形固定資産合計 | | | 158,611 | 0.1 |
| 3. 投資その他の資産 | | | | |
| 差入預託保証金 | | | 10,039 | |
| 長期前払費用 | | | 72,706 | |
| 修繕積立金 | | | 58,352 | |
| 繰延ヘッジ損失 | | | 43,528 | |
| 投資その他の資産合計 | | | 184,627 | 0.2 |
| 固定資産合計 | | | 99,948,931 | 95.5 |
| 資産合計 | | | 104,678,712 | 100.0 |

| 科 目 | 期 別 | 第1期 平成17年8月31日現在 | |
|-----------|-----|---------------------|---------|
| | | 金額 (千円) | 構成比 (%) |
| (負債の部) | | | |
| I. 流動負債 | | | |
| 営業未払金 | | 119,424 | |
| 短期借入金 | 1 | 36,700,000 | |
| 未払金 | | 390,290 | |
| 未払費用 | | 81,789 | |
| 未払法人税等 | | 4,567 | |
| 前受金 | | 139,785 | |
| その他の流動負債 | | 4,252 | |
| 流動負債合計 | | 37,440,109 | 35.8 |
| II. 固定負債 | | | |
| 長期借入金 | 1 | 25,500,000 | |
| 信託預り敷金保証金 | | 1,191,131 | |
| デリバティブ債務 | | 43,528 | |
| 固定負債合計 | | 26,734,659 | 25.5 |
| 負債合計 | | 64,174,769 | 61.3 |
| (出資の部) | 4 | | |
| I. 出資総額 | | | |
| 出資総額 | 2 | 39,357,168 | 37.6 |
| II. 剰余金 | | | |
| 当期末処分利益 | | 1,146,774 | |
| 剰余金合計 | | 1,146,774 | 1.1 |
| 出資合計 | | 40,503,942 | 38.7 |
| 負債・出資合計 | | 104,678,712 | 100.0 |

損益計算書

| 科目 | 期別 | 第1期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日 | | 百分比(%) |
|--------------|----|-------------------------------------|-----------|--------|
| | | 金額(千円) | | |
| 経常損益の部 | | | | |
| I. 営業損益の部 | | | | |
| 1. 営業収益 | | | | |
| 不動産賃貸事業収入 | 1 | 3,224,553 | 3,224,553 | 100.0 |
| 2. 営業費用 | | | | |
| 不動産賃貸事業費用 | 1 | 1,143,376 | | |
| 資産運用報酬 | | 217,966 | | |
| 資産保管委託報酬 | | 10,982 | | |
| 一般事務委託報酬 | | 31,749 | | |
| 役員報酬 | | 7,360 | | |
| その他営業費用 | | 74,538 | 1,485,974 | 46.1 |
| 営業利益 | | | 1,738,579 | 53.9 |
| II. 営業外損益の部 | | | | |
| 1. 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 20 | | |
| 雑収入 | | 824 | 845 | 0.0 |
| 2. 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 199,282 | | |
| 融資関連費用 | | 49,229 | | |
| 新投資口発行費 | | 227,775 | | |
| 新投資口公開関連費用 | | 33,584 | | |
| 創業費償却 | | 63,608 | | |
| その他営業外費用 | | 14,810 | 588,290 | 18.2 |
| 経常利益 | | | 1,151,134 | 35.7 |
| 税引前当期純利益 | | | 1,151,134 | 35.7 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 4,567 | | |
| 法人税等調整額 | | 207 | 4,359 | 0.1 |
| 当期純利益 | | | 1,146,774 | 35.6 |
| 当期末処分利益 | | | 1,146,774 | |

【重要な会計方針】

| 項目 | 期別 | | | | | | | | |
|--------------------------------|--|------|-------|-------|--------|--------|--------|----------|-------|
| | 第1期 自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日 | | | | | | | | |
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>30～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p> | 信託建物 | 2～65年 | 信託構築物 | 30～65年 | 信託機械装置 | 17～30年 | 信託工具器具備品 | 2～15年 |
| 信託建物 | 2～65年 | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 30～65年 | | | | | | | | |
| 信託機械装置 | 17～30年 | | | | | | | | |
| 信託工具器具備品 | 2～15年 | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年12月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年12月14日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,601,600千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,601,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> | | | | | | | | |
| 3. 引当金の計上基準 | <p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> | | | | | | | | |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は44,862千円です。</p> | | | | | | | | |
| 5. ヘッジ会計の方法 | <p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p> | | | | | | | | |
| 6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 | <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 信託預り敷金保証金 | | | | | | | | |
| 7. 消費税等の処理方法 | <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p> | | | | | | | | |

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第1期
平成17年8月31日現在

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されております。

| | |
|------------|-------------|
| | (単位：千円) |
| 信託現金及び信託預金 | 2,465,081 |
| 信託建物 | 36,168,589 |
| 信託構築物 | 348,108 |
| 信託機械装置 | 371,448 |
| 信託工具器具備品 | 168,906 |
| 信託土地 | 62,548,638 |
| 信託借地権 | 155,099 |
| 合計 | 102,225,873 |

担保を付している債務は次のとおりです。

| | |
|-------|------------|
| | (単位：千円) |
| 短期借入金 | 36,700,000 |
| 長期借入金 | 25,500,000 |
| 合計 | 62,200,000 |

2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

| | |
|------------|------------|
| 発行する投資口の総数 | 2,000,000口 |
| 発行済投資口数 | 74,556口 |

3. 投資口1口当たりの純資産額

543,268円

4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額

50,000千円

(損益計算書関係)

第1期
自 平成16年9月27日
至 平成17年8月31日

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益

| | |
|-----------|-----------|
| 不動産賃貸事業収入 | |
| 賃貸料 | 2,948,238 |
| 駐車場収入 | 89,447 |
| 付帯収入 | 15,869 |
| その他賃貸事業収入 | 170,998 |
| 合計 | 3,224,553 |

B. 不動産賃貸事業費用

| | |
|-------------|-----------|
| 不動産賃貸事業費用 | |
| 修繕維持費 | 170,386 |
| 水道光熱費 | 45,637 |
| 物件管理委託料 | 93,357 |
| 固定資産税等 | 74,731 |
| 保険料 | 11,261 |
| 仲介手数料及び広告費等 | 155,998 |
| 信託報酬 | 41,279 |
| 減価償却費 | 510,745 |
| 貸倒引当金繰入額 | 2,455 |
| その他賃貸事業費用 | 37,521 |
| 合計 | 1,143,376 |

C. 不動産賃貸事業損益(A - B)

2,081,177

(税効果会計関係)

第1期
自 平成16年 9月27日
至 平成17年 8月31日

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

(繰延税金資産)

| | |
|----------------|-------|
| 未払事業税損金不算入額 | 207 |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 967 |
| 繰延税金資産小計 | 1,174 |
| 評価性引当額 | 967 |
| 繰延税金資産合計 | 207 |
| 繰延税金資産の純額 | 207 |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

| | |
|------------------|-------|
| 法定実効税率 | 39.39 |
| (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | 39.24 |
| その他 | 0.23 |
| 税効果会計適用後の法人税の負担率 | 0.38 |

〔重要な後発事象〕

第1期
自 平成16年 9月27日
至 平成17年 8月31日

1. 投資口の追加発行

平成17年8月18日の開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得及び借入金の返済等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成17年10月12日に払込が完了しました。

この結果出資総額は65,106,293,640円、発行済み投資口数は122,612口となっております。

①公募による新投資口の発行（一般募集）

- ・発行新投資口数：46,600口
- ・発行価格の総額：25,893,756,000円（1口当たり555,660円）
- ・発行価額の総額：24,968,979,000円（1口当たり535,815円）
- ・払込期日：平成17年9月13日
- ・分配起算日：平成17年9月1日

②第三者割当による新投資口の追加発行

- ・発行新投資口数：1,456口
- ・発行価額の総額：780,146,640円（1口当たり535,815円）
- ・払込期日：平成17年10月12日
- ・分配起算日：平成17年9月1日
- ・割当先：みずほ証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は第1期末後、借入金の返済及び不動産等（特定資産）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

| 借入先 | 借入金額（注2） | 借入方法 | 返済期日 |
|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------|
| 中央三井信託銀行株式会社 | 5,800百万円 | 0.51161%（変動金利）・ 期日一括返済・有担保 | 平成20年 9月21日 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 5,700百万円 | | |
| 住友信託銀行株式会社 | 3,100百万円 | | |
| UFJ信託銀行株式会社（注1） | 3,000百万円 | | |
| 株式会社りそな銀行 | 3,000百万円 | | |
| 株式会社百五銀行 | 1,000百万円 | | |
| 合計 | 21,600百万円 | | |

（注1）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

（注2）平成17年9月21日に180億円借入れ、残額36億円については、平成17年12月1日に借入れる予定です。

3. 借入金の返済

本投資法人は第1期末後、以下の借入金につき、期限内に返済いたしました。

| 借入先 | 返済金額 | 借入方法 | 返済日 |
|----------------|-----------|----------|-------------|
| 中央三井信託銀行株式会社 | 11,300百万円 | 変動金利・有担保 | 平成17年 9月14日 |
| 農林中央金庫 | 3,000百万円 | | |
| 住友信託銀行株式会社 | 2,700百万円 | | |
| 三菱信託銀行株式会社（注） | 1,000百万円 | | |
| 株式会社福岡銀行 | 1,000百万円 | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 1,000百万円 | | |
| 小計 | 20,000百万円 | | |
| 中央三井信託銀行株式会社 | 10,000百万円 | 変動金利・有担保 | 平成17年 9月21日 |
| UFJ信託銀行株式会社（注） | 4,200百万円 | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 1,000百万円 | | |
| 株式会社八十二銀行 | 1,000百万円 | | |
| 株式会社百五銀行 | 500百万円 | | |
| 小計 | 16,700百万円 | | |
| 合計 | 36,700百万円 | | |

（注）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

| 区 分 | 期 別 | 第1期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日 |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| | 金額（円） | |
| I. 当期末処分利益 | | 1,146,774,606 |
| II. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額） | | 1,146,745,836 (15,381) |
| III. 次期繰越利益 | | 28,770 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口74,556口の整数倍の最大値となる1,146,745,836円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p> | |

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成17年10月26日

ニューシティ・レジデンス投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士
業務執行社員

清水 毅



指定社員 公認会計士
業務執行社員

松本 克史



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ニューシティ・レジデンス投資法人の平成16年9月27日から平成17年8月31日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資口の追加発行、資金の借入れ及び借入金の返済に関する後発事象が資産運用報告書の注記事項の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

| 科 目 | 期 別 | 金額（千円） |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| | 第1期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日 | |
| I. 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | | 1,151,134 |
| 減価償却費 | | 510,959 |
| 長期前払費用償却額 | | 28,028 |
| 貸倒引当金繰入額 | | 2,455 |
| 受取利息 | | 20 |
| 支払利息 | | 199,282 |
| 新投資口発行費 | | 227,775 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | | 117,176 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | | 194,788 |
| 営業未払金の増加・減少額 | | 119,424 |
| 未払金の増加・減少額 | | 390,290 |
| 前受金の増加・減少額 | | 139,785 |
| 長期前払費用の支払額 | | 100,735 |
| その他 | | 39,569 |
| 小 計 | | 2,316,847 |
| 利息の受取額 | | 20 |
| 利息の支払額 | | 117,493 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 2,199,374 |
| II. 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | 100,116,437 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | | 155,099 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | 3,726 |
| 差入預託保証金の支出 | | 10,039 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | | 1,274,984 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | | 99,951 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出 | | 1,359,905 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入 | | 99,951 |
| 修繕積立金の支出 | | 58,352 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | 100,428,576 |
| III. 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の借入による収入 | | 36,700,000 |
| 長期借入金の借入による収入 | | 25,500,000 |
| 投資口の発行による収入 | | 39,357,168 |
| 投資口発行費による支出 | | 227,775 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 101,329,392 |
| IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | | 3,100,191 |
| V. 現金及び現金同等物の期首残高 | | - |
| VI. 現金及び現金同等物の期末残高 | | 3,100,191 |

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

| 科 目 | 期 別 | 第1期 |
|-----------------------|-----|---|
| | | 自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日 |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

| | 第1期 |
|--|--------------------------------|
| | 自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日 |
| 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | (平成17年8月31日現在) |
| 現金及び預金勘定 | 1,895,063千円 |
| 信託現金及び信託預金勘定 | 2,465,081千円 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金（注） | 1,259,954千円 |
| 現金及び現金同等物 | <u>3,100,191千円</u> |
| （注）テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。 | |

住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

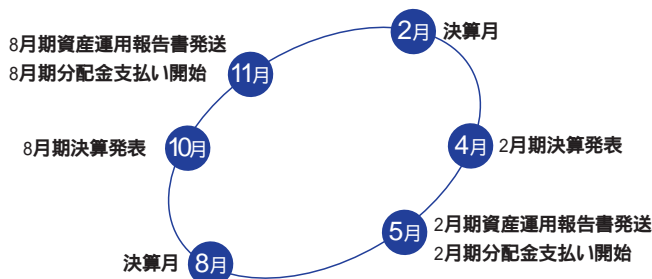
「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行預金口座あるいは郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続をご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

ホームページアドレス

<http://www.ncrinv.co.jp/>

年間スケジュール(予定)



投資主メモ

決 算 期 日 毎年2月末日、8月末日

投 資 主 総 会 2年に1回以上開催

同議決権行使投資主確定日 あらかじめ公告して定めた日

分配金支払確定基準日 毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)

上 場 証 券 取 引 所 東京証券取引所(銘柄コード: 8965)

公 告 掲 載 新 聞 日本経済新聞

名義書換事務受託者 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

同 取 次 所 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

**NEW CITY
RESIDENCE**

ニューシティレジデンス投資法人